



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

**2 Adet Otel
Şehitkamil / Gaziantep
2018_AKFENGYO_30**

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, Gaziantep ili, Şehitkamil ilçesi, Yaprak Mahallesi, 5020 ada, 2 no.lu parselin 30 yıllık sözleşmenin kalan süresinin ce işletilmesi ve kiralınması sonucu doğan hakkın 31.12.2018 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	:	Değerleme konusu 5020 ada, 2 no.lu parsel Gaziantep Büyükşehir Belediyesi'nin 16.02.2007 tarih tasdikli, 1/1.000 ölçekli "Şehitkamil Uygulama Uygulama İmar Planı" kapsamında "Otel Alanı" lejandın da kalmakta olup yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir. -Emsal: 1,50* -Hmaks: Serbesttir. -Çekme Mesafeleri: Tüm cephelerden 5,00'er m'dir. *Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği 17. Maddesi'nde "5.000,00 m²'den büyük ticari parsellerde 1,20 kat emsal arttırılabilir." ibaresi uyarınca Emsal 1,80'e kadar arttırılabilir.
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

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ	
Rapor Tarihi	31.12.2018
Değer Tarihi	25.12.2018
Pazar Değeri (KDV Hariç)	57.770.000.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	68.168.600.-TL
Pazar Değeri(KDV Hariç)	9.580.000.-EURO
Pazar Değeri(KDV Dahil)	11.304.400.-EURO
Kira Değeri (KDV Hariç)	3.880.000.-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	4.784.400.-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	645.000.-EURO
Kira Değeri (KDV Dahil)	761.100.-EURO

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEME TARİHİ	:	25.12.2018
RAPORUN TARİHİ	:	31.12.2018
RAPORUN NUMARASI	:	2018_AKFENGYO_30
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	:	31.12.2018
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	:	05.09.2018
RAPORUN KULLANIM AMACI VE YERİ	:	Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI portföyü için hazırlanmıştır. Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliğ'inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.
DEĞERLEMENİN KONUSU VE AMACI	:	Bu rapor, Gaziantep ili, Şehitkamil ilçesi, Yaprak Mahallesi, 5020 ada, 2 no.lu parselin 30 yıllık sözleşmenin kalan süresinin ce işletilmesi ve kiralanması sonucu doğan hakkın 31.12.2018 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur .
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, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerleme 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

GAZİANTEP İLİ

İl merkezi, kuzeyde ve kuzeybatıda Kahramanmaraş, kuzeydoğuda Yavuzeli, doğuda Nizip, güneydoğuda Oğuzeli, güneyde Kilis, güneybatıda Nurdağı ve batıda İslahiye ile çevrilidir. Gaziantep'te çok sayıda pınar bulunmasına karşın hiç doğal göl bulunmamaktadır. Bu yüzden şehrin bir çok yerine yapay göller ve baraj-lar inşa edilmiştir. Gaziantep şehri, Gaziantep Platosu üzerine kurulmuştur. Gaziantep'ten geçen Alleben Deresi iki merkez ilçeyi birbirinden ayırır. İl merkezinin yakınında hiç doğal orman bulunmaz. Bu yüzden il yakınına kızılçam ağaçlarından oluşan bir yapay orman eklenmiştir. İl merkezi 2. derece deprem bölgesinde dir.

Ulaşım Gaziantep, Anadolu ile Mezopotamya arasında yer aldığı için tarih boyunca hep ticaret yolları üzerinde yer almıştır. Bunlardan en önemlisi İpek Yolu'dur. Bu sebepten dolayı ilde kara ve hava ulaşımı çok gelişmiştir. Gaziantep'in denize kıyısı olmadığı için kentte deniz ulaşımı yapılamamaktadır. En yakın liman kenti İskenderun'dur.

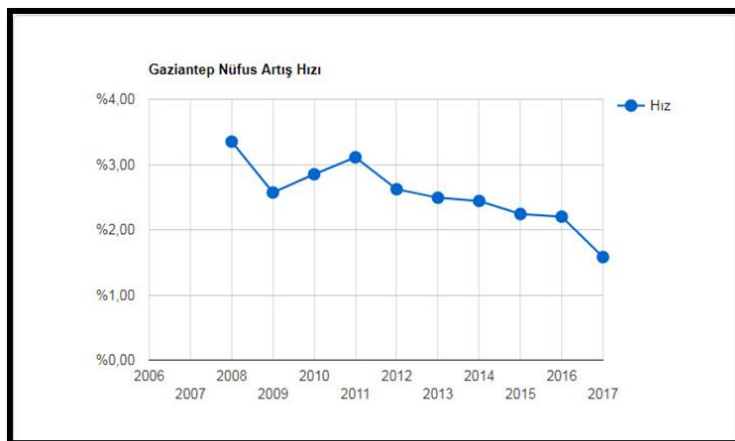
Kara ulaşımı: Gaziantep, tarih boyunca önemli ticaret yolları üzerinde olduğu için kara ulaşımında da çok gelişmiştir. Özellikle Avrupa'dan Asya ve Afrika'ya geçişi sağlayan E-24 otoyolu, kentin gelişiminde önemli rol oynar. Ancak ildeki en önemli yol Gaziantep-Adana-Tarsus Otoyolu'dur. Gaziantep Çevre Yolu ise hâlâ inşaat hâlinindedir.



Hava ulaşımı Gaziantep, hava ulaşımı bakımından da çok gelişmiştir. Kentte Gaziantep Oğuzeli Havaalanı adında uluslararası havaalanı bulunmaktadır. Hava alanı şehirden yaklaşık 20 km. uzaktadır. Her gün İstanbul, Ankara, İzmir ve Antalya'ya tarifeli uçak seferleri yapılmakla beraber, diğer illere de Ankara bağlantılı uçak seferleri yapılmaktadır.

Nüfus

Gaziantep, nüfus bakımından Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin en büyük ilidir, Türkiye'nin ise 7. en büyük ilidir. Gaziantep'te nüfus 1.912.223 kişidir. Nüfus yoğunluğu, merkez ilçelerde kilometrekarede 421 kişiyi aşmaktadır. 1927 yılı nüfus sayımında 214.499 olan il nüfusu geçen 70 yıl içerisinde %534 oranında artış göstermiştir. Bu artış oranı aynı dönem için Türkiye genelinde % 317 olmuştur. Gaziantep uzun yıllar dikkate alındığında Türkiye nüfus artış hızının çok üzerinde bir nüfus artışı göstermiştir. Bunun sebebi aşırı derecede göç olmasıdır.



Gezilebilecek Yerler

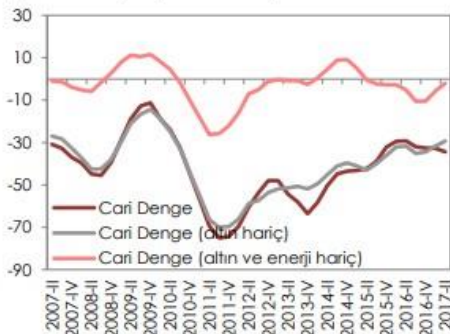
Dülük antik kenti, Nizip ilçesine 10 km uzaklıktaki Belkis köyü eteklerinde bulunan Zeugma antik kentinden çıkarılan değerli buluntuların sergilendiği Zeugma Mozaik Müzesi (2011'de açılan müze, dünyanın en büyük mozaik müzesi olma özelliğini taşıyor), Gaziantep Arkeoloji Müzesi, şehrin merkezindeki Gaziantep Kalesi, Rumkale, Araban Kalesi, dünyaca ünlü Bakırcılar Çarşısı.

TURİZM İŞLETME BELGELİ TESİSLERDE KONAKLAYAN TURİST SAYISI			
	YERLİ TURİST SAYISI	YABANCI TURİST SAYISI	TOPLAM
2004	198.405	21.512	220.324
2005	192.911	24.419	217.330
2006	193.713	23.776	214.491
2007	236.609	25.817	262.426
2008	232.465	27.776	260.171
2009	238.896	23.213	262.109
2010	203.044	32.927	236.031
2011	228.203	47.103	275.306
2012	253.043	48.327	301.370
2013	269.225	45.371	314.596
2014	310.325	123.875	434.200
2015	359.332	95.311	454.643
2016	395.065	80.249	475.314
2017	524.660	98.357	623.017

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

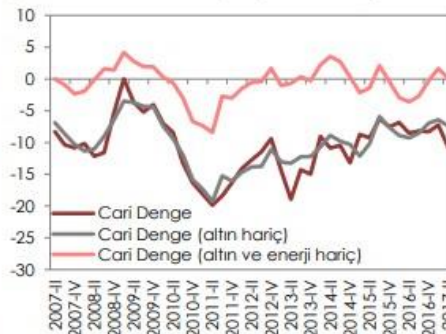
2017 yılı Haziran ayı itibarıyla 12 aylık cari işlemler dengesi 2016 yılının sonuna kıyasla bir miktar bozularak 34,4 milyar ABD doları olarak gerçekleşmiştir. Öte yandan, çekirdek gösterge olarak kabul edilen altın hariç ile enerji ve altın hariç cari işlemler dengesinde geçen yılın son çeyreğinde başlayan iyileşme eğilimi, 2017 yılının ikinci çeyreğinde de devam etmiştir (Grafik 1). Bu dönemde, mevsimsellikten arındırılmış verilere göre, cari işlemler dengesi, tüm alt göstergelerle birlikte bir miktar bozulma kaydetmiştir.

Grafik 1. Cari İşlemler Dengesi
(yıllıklandırılmış, milyar ABD doları)



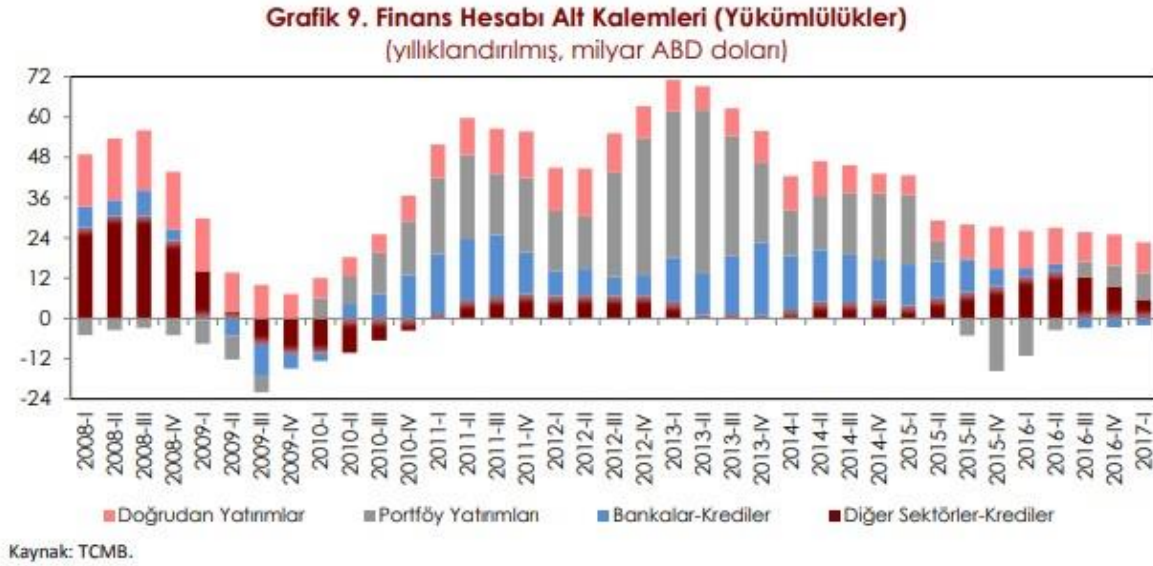
Kaynak: TCMB.

Grafik 2. Cari İşlemler Dengesi
(mevsimsellikten arındırılmış, milyar ABD doları)

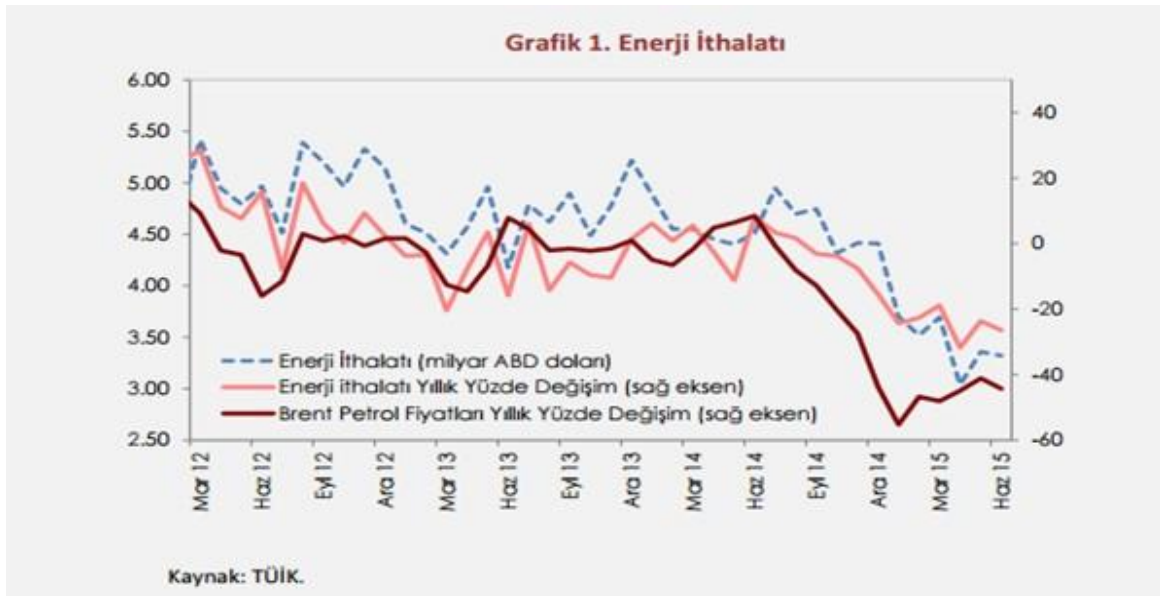


Kaynak: TCMB.

ABD seçimleri sonrasındaki belirsizlik nedeniyle küresel piyasalarda ortaya çıkan dalgalanma 2017 ilk çeyreğinde sona ermiştir. ABD’de destekleyici maliye politikasıyla büyümenin ivme kazanacağı, bununla birlikte Fed’in para politikasındaki sıkılaştırmayı daha uzun vadeye yayacağı beklentisi ile başta ABD olmak üzere küresel piyasalarda toparlanma görülmüştür. Öte yandan, Bölgemizdeki jeopolitik siyasi gelişmelerin devam etmesi ve anayasa referandum süreci portföy ve diğer yatırım girişlerine bu dönemde etki eden ülkemize özgü olumsuz ayrıştırıcı unsur olmuştur. Ödemeler dengesi finans hesabına ana başlıklar itibarıyla bakıldığında, doğrudan yatırım girişlerinde bir süredir görülen gerilemenin bu dönem yerini yatay seyre bıraktığı görülmektedir. Öte yandan, gelişmekte olan piyasalara yönelik ortaya çıkan sermaye girişlerinin bir yansıması olarak, portföy yatırımları yükümlülük kalemi kaynaklı girişler görülmüştür. Diğer yatırım girişlerinde, döviz kurlarında bu dönemde yaşanan hareketliliğinin de etkisi ile azalma gerçekleşmiş gerek bankacılık gerek diğer sektör kredi net geri ödeyici pozisyonunda olmuştur.



Uluslararası ham petrol piyasalarında 2014 yılı ortalarında başlayan fiyat düşüşleri net enerji ithalatçısı olmasının yanı sıra yüksek cari açık sorunuyla karşı karşıya olan Türkiye için önemli bir gelişme olmuştur. Türkiye’nin ana ticaret ortaklarında yaşanan jeopolitik sorunlar ve ekonomik darboğaz nedeniyle ihracat artışlarının sınırlandığı bir dönemde ham petrol fiyatlarında gerçekleşen düşüşler dış dengenin iyileşmesi konusunda önemli bir fırsat sunmuştur. Bu kutuda söz konusu fiyat hareketlerinin Türkiye’nin enerji ithalatını ne ölçüde etkilemekte olduğu irdelenecektir. Brent ham petrol fiyatı 2014 yılı Haziran ayında 111,9 ABD doları/varil seviyesinde işlem gördükten sonra sert bir gerileme eğilimine girmiş ve yıllık yüzde 44,3 oranında azalarak 2015 yılı Haziran ayında 62,3 ABD doları/varil seviyesine düşmüştür. Türkiye’nin enerji ithalatı da petrol fiyatlarını takip ederek düşmeye başlamıştır. 2014 yılının Haziran ayında 4,5 milyar ABD doları olan aylık enerji ithalatı 2015 yılının aynı ayında yüzde 26,5 oranında gerilemeyle 3,3 milyar ABD dolarına düşmüştür (Grafik 1). Toplam enerji ithalatındaki düşüşün ham petrol fiyatlarındaki gerilemeden daha sınırlı olması ekonomik büyümeye bağlı olarak artan enerji talebinin yanı sıra petrol fiyatlarındaki düşüşlerin doğalgaz fiyatlarına gecikmeli yansımasından kaynaklanmaktadır.



Uluslararası Standart Ticaret Sınıflamasında (SITC) 3 numaralı kalem mineral yakıtlar, yağlar ve alkali ürünlere ayrılmıştır. Bu başlık altında 33 numaralı alt kalem petrol ve petrolden elde edilen ürünleri, 34 numaralı alt kalem ise petrol gazları, doğal gaz ve diğer mamul gazları kapsamaktadır. Söz konusu ürün gruplarının ABD doları bazlı ithalat fiyatları incelendiğinde, petrol ve petrolden elde edilen ürünlerin fiyatlarının uluslararası Brent fiyatlarını çok yakından takip ettiği gözlenmektedir. Ne var ki, petrol gazları, doğal gaz ve diğer mamul gazları kalemi ithalat fiyatlarının Brent petrol fiyatı ile ilişkisinin biraz daha zayıf olduğu görünmektedir. Özellikle Brent fiyatlarının ani iniş ve çıkış yaptığı dönemlerde söz konusu alt kalem ithalat fiyatlarının gecikmeli olarak uluslararası Brent fiyatlarına yakınsadığı dikkat çekmektedir. Nitekim petrol gazları, doğal gaz ve diğer mamul gazları kalemi ithalat fiyatlarında ilk keskin düşüş, Brent fiyatlarından yaklaşık 6 ay sonra, 2015 yılı Ocak ayında gerçekleşmiştir (Grafik 2). Brent fiyatları altı ve dokuz aylık hareketli ortalamalarla incelendiğinde, petrol gazları, doğal gaz ve diğer mamul gazları kalemi ithalat fiyatlarıyla daha yakın bir ilişki içinde olduğu dikkat çekmektedir. Doğalgaz piyasasında imzalanmış olan ikili anlaşmalar ve bu anlaşmalarda ham petrol fiyat hareketlerinin belirli bir gecikmeyle doğalgaz fiyatlarına yansıtılmasının belirlenmiş olması bu gelişmenin en belirleyici unsurudur (Grafik 3)



Ham petrol fiyatlarının 2015 yılı Temmuz ayından itibaren yeniden düşmeye başlamış olmasının yanı sıra doğalgaz fiyatlarının gecikmeli de olsa düşmeye devam etmesi Türkiye'nin enerji ithalatını aşağıya çekmeye devam etmektedir. Ham petrol fiyatları yeniden istikrara kavuşsa dahi doğalgaz

ithalat fiyatlarının gecikmeli yapısı nedeniyle Türkiye'nin enerji ödemelerinin 2015 yılı ikinci yarısında, hatta 2016 yılında azalmaya ya da miktar hareketlerine bağlı olarak baskı altında kalmaya devam edeceği düşünülmektedir. Kredi derecelendirme kuruluşu S&P, Türkiye'nin BB+ olan kredi notunu ve negatif görünümü teyit etti. Kredi derecelendirme kuruluşu Standard & Poor's (S&P) Türkiye'nin kredi notuyla ilgili açıklama yaptı. Kuruluş Türkiye'nin yabancı para cinsinden BB+ olan notunu ve negatif görünümü teyit etti. Ekonomistler S&P'nin değişime gitmesini beklemiyordu. Kredi notunun teyit edilmesinde kamu borcunun göreceli düşük ve ihracatın dayanıklı olmasının etkili olduğu kaydedildi. Türkiye'nin notu yatırım yapılabilir düzeyin bir not altında yer alıyor. S&P Türkiye'nin yerel para cinsinden kredi notunu BBB'den BBB'-ye düşürdü, görünümü negatif. Yerel para birimi cinsinden notun düşürülmesinde Merkez Bankası'nın operasyonel bağımsızlığına dair soru işaretlerinin neden olduğu belirtildi.

Diğer kredi derecelendirme kuruluşları Moody's ve Fitch, 2015 yılı ilk değerlendirmelerinde Türkiye'ye ilişkin kredi not ve görünümünü korumuşlardı. S&P açıklamasında şu ifadeler yer verildi: "Uluslararası petrol fiyatlarındaki düşüş ve Avrupa'daki parasal genişleme gibi gelişmeler, Türkiye'nin bu yılki ekonomik beklentilerinde, tüketici talebini artırması ve yatırımcıların gelişmekte olan pazarlarda daha fazla aktif olmasını sağlamasına neden olacaktır. Bunun da Türkiye ekonomisine fayda sağlaması öngörülmektedir. Türkiye döviz piyasalarındaki ve Haziran'daki seçimler sonrasındaki belirsizlik, yukarıdaki maddede belirtilen pozitif ivmeyi etkileyebilir. Türkiye ihracat büyümesinin, düşük petrol fiyatlarının Türkiye'deki ticari partnerlere değişken etkisine ve fiyat rekabet trendleri nedeniyle yüzde 4,2 seviyesine gerilemesi beklenmektedir.

Paranın değer kaybı petrol fiyatlarının düşüşünü dengelemektedir. Bu nedenle 2015 yılında enflasyonun ortalama yüzde 7 oranında kalması beklenmektedir. GSYH büyümesinin bu yıl yüzde 3 oranında, 2016'da ise yüzde 3,2 oranında kalması beklenmektedir. Düşük maliyetle enerji ithalatının sağlanması nedeniyle cari açığın bu yıl yüzde 4,6 seviyesine gerilemesi öngörülmektedir

Küresel Ekonomik Görünüm

Küreselleşme ve ülke ekonomilerinin birbiri ile olan bağlarının giderek artması sonucunda dünya ekonomisindeki her türlü önemli gelişmenin takip edilmesi zorunlu hale gelmiştir. Küresel ekonomik krizlerde öncelikli sorun, gelişmiş ülkelerin çoğunda yaşanan deflasyonist (fiyatlar genel seviyesindeki düşüş) süreç ve buna bağlı farklı boyutlarda görülen resesyondur (durgunluk-negatif büyüme). Gelişmekte olan ülkelerde ise, kendi içlerinde enflasyonist (fiyatlar genel seviyesinde yaşanan artış) ve düşük büyüme sorunları ile karşılaşmaktadır. Her ülkede ilgili durumların boyutları farklı özellikler ve nedenler arz etmekte olup standart bir reçete ile çözülmesi oldukça güçtür. Küresel kriz sonrası, ekonomi politikalarının en önemli uygulayıcıları Merkez Bankaları olmuştur. Dünyadaki etkin ve büyük Merkez Bankalarının alacağı kararlar sadece kendi ülkelerini etkilemekle kalmayıp, aynı zamanda 'uluslararası fon hareketleri' için de başlıca yol gösterici olmuştur. Bu durumun gerek negatif gerekse pozitif sonuçları itibarı ile en çok gelişmekte olan ülke varlıkları etkilenmiştir. Krizin hemen ardından ABD Merkez Bankası Fed oldukça hızlı bir biçimde 'genişletici para politikası' araçlarını kullanmaya başlamıştır. Bu amaçla faiz indirimi, tahvil alımları, finansal sistemin varlık alımları ile fonlanması ve kredi mekanizmalarının etkin hale getirilmesi gibi pek çok yöntem uygulanmıştır. Bu tip bir para politikası sayesinde; finansal istikrarın sağlanması, yatırım ve tüketimin uyarılması ile nihai hedef olan büyümenin sağlanıp depresyondan (kriz) çıkış hedeflenmiştir. Fed'in krizden çıkmak için uyguladığı politikalar alışılmışın dışında özellikler taşımakla kalmayıp uygulamadaki farklılıkları da dünyadaki diğer merkez bankaları içinde izlenmesi gereken bir durumu ortaya çıkarmıştır. Krize çabuk tepki gösteren ve karar alma mekanizmaları daha hızlı olan Fed'i geçte olsa ECB (Avrupa Birliği Merkez Bankası) da takip etmeye çalışmıştır. Uzakdoğu'da ise Japon Merkez Bankası kendi ekonomisi için kronikleşmiş sorun olan deflasyon ile resesyondan önünü alabilmek için benzer politikalara başvurmuşlardır. ABD ekonomisinde yaşanan nispi toparlanmaya paralel olarak, Fed

‘parasal genişleme politikasından’ geri çekilmek amacıyla Aralık 2013 tarihi itibarı ile ‘tahvil geri alım tutarında’ azaltmaya başlamıştır. Sürecin beklenenden önce başlaması ülkemizin de içinde bulunduğu gelişmekte olan ülkelerin (Türkiye, Brezilya, Arjantin, Endonezya, Hindistan gibi) öncelikle yerel para birimlerinde gerilemelerin yaşanmasına ardından da finansal piyasalarından kısa vadeli yatırım amacıyla gelen (Portföy Hareketi-Sıcak Para vb) fonların kısmen çıkışına neden olmuştur. ABD Merkez Bankasının ‘tahvil olarak piyasaya verdiği nakit akışı’ Ekim 2014’de sonlandırılmıştır. 2015 Eylül ayı Fed toplantısında Çin ve diğer gelişmekte olan ülkelere yönelik endişelerin doların daha fazla değerlenmesine ve emtiaların ise daha fazla değer kaybetmesine neden olduğu belirtilmiş ve ekonomik görünüm, işgücü piyasası, enflasyon ve bunlara yönelik riskler değerlendirildiğinde, üyelerin biri hariç hepsi, mevcut şartların, ABD ekonomisinin güçlenmesine ve işgücü piyasasındaki atıl kapasitenin azalmasına karşın, faiz artışına gerek görülmediği belirtilmiştir. Ancak esas parasal genişlemenin sonunu getirecek olan ‘faiz ’artışına geçiş ise 2015 yılı sonunda gerçekleşmiştir.

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 ruhsatı, Ocak - Eylül 2015

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayna göre değişim oranı (%)	
	2015	2014 ⁽¹⁾	2013 ⁽¹⁾	2015	2014
Bina sayısı	87 996	110 769	87 529	-20,6	26,6
Yüzölçümü (m ²)	132 318 602	175 864 229	124 950 541	-24,8	40,7
Değer (TL)	111 840 611 926	139 610 176 011	89 355 288 191	-19,9	56,2
Daire sayısı	629 544	824 228	609 970	-23,6	35,1

⁽¹⁾: Yapı izin istatistikleri 2013 ve 2014 yılları verileri revize edilmiştir.

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.

Yapı kullanma izin belgesi, Ocak - Eylül 2015

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2015	2014 ⁽¹⁾	2013 ⁽¹⁾	2015	2014
Bina sayısı	77 561	96 348	83 220	-19,5	15,8
Yüzölçümü (m ²)	100 218 806	113 215 030	96 161 956	-11,5	17,7
Değer (TL)	83 602 936 308	88 138 206 413	67 685 136 513	-5,1	30,2
Daire sayısı	516 701	573 661	510 765	-9,9	12,3

⁽¹⁾ Yapı izin istatistikleri 2013 ve 2014 yılları verileri revize edilmiştir.

Kaynak-TCMB-TÜİK-GMTR

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Gayrimenkulün açık adresi: Yaprak Mahallesi İstasyon Caddesi No:78 – 80 İbis Otel ve Novotel Şehitkamil – GAZİANTEP

Değerleme konusu taşınmaz 5020 ada 3 parsel no.lu ana taşınmaz üzerinde yer alan 30 Yıl Süre ile Üst Hakkı niteliğindeki taşınmaz İstasyon Caddesi üzerinde yer almaktadır. Gaziantep ilinin merkezi iş alanlarının yer aldığı bir bölge olan İstasyon Caddesi üzerinde Gaziantep Kamil Ocak Stadyumu, Forum Gaziantep Alışveriş Merkezi, 15 Temmuz Demokrasi Meydanı, Bedesten ve Gaziantep Devlet Hastanesi yer almaktadır. İstasyon Caddesi'ne bağlanan Ali Fuat Cebesoy ve Kıbrıs Caddeleri üzerinde Emniyet Müdürlüğü, Valilik, Şehit Kamil Belediyesi gibi önemli kamu kurum ve kuruluşlarına ait yapılar yer almaktadır. İstasyon Caddesinin doğusunda Gaziantep Tarihi Şehir Merkezi ve Gaziantep Kalesi yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz Forum Gaziantep Alışveriş Merkezi'ne yaklaşık 50,00 m, Gaziantep Kalesi'ne yaklaşık 500,00 m, Gaziantep 15 Temmuz Demokrasi Meydanı'na yaklaşık 550,00 m ve Gaziantep Havalimanı'na 25,00 km uzaklıkta yer almaktadır



Konu taşınmazın bazı önemli noktalara uzaklıkları aşağıda verilmiştir;

Gaziantep Kalesi.....1 km

Gaziantep Havaalanı:.....25 km

Gaziantep Merkez Otogarı:.....5 km

Şehitkamil Belediyesi:.....500 m

Gaziantep Büyükşehir Belediyesi:.....1km' dir.

5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz, Gaziantep ili, Şehitkamil ilçesi, Yaprak Mahallesi, İstasyon Caddesi üzerinde yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazın Tapu Kayıtları'nda "5020 Ada, 2 Parsel sayılı Taşınmazın 30 Yıl Süre ile Üst Hakkı" olarak belirtilmiştir. Üst hakkının yer aldığı ana taşınmaz 6.750,00 m² yüz ölçümüne sahiptir.

Değerleme konusu ana taşınmazın İstasyon Caddesi'ne yaklaşık 95,00 m ve Nizip Caddesi'ne yaklaşık 85,00 m cephesi bulunmaktadır. Parsel üzerinde NOVOTEL ve İBİS Otel olarak kullanılan 2 blok halinde inşa edilmiş yapı yer almaktadır. NOVOTEL olarak kullanılan blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 6 normal kat olmak üzere toplam 9 katlıdır. İBİS Otel tarafından kullanılan blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 10 normal kat olmak üzere toplam 12 katlıdır. Bodrum katlar, zemin kat ve 6. normal katta kadar bloklar arasında geçiş sağlanabilmektedir.

Toplam inşaat alanı 18.825,59 m²'dir. Taşınmaz Onaylı mimari projesi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerine uyumlu olarak inşa edilmiş ve kullanılmaktadır. Novotel'in yer aldığı blokta toplam 92, İBİS Otel'in yer aldığı blokta toplam 117 adet oda bulunmaktadır.

Bodrum katlarda iki blok arasında ayırıcı duvar bulunmaktadır. İki bloğa ulaşım için merdiven asansör alanları bulunmaktadır. 2. bodrum katta 53 araçlık otopark alanı, sığınak, depolar, klima santrali, yakıt

tankı, elektrik odası, pompa odası, su deposu, foseptik çukuru, bakım odası, revir, arşiv ve teknik müdür odaları yer almaktadır.

1. bodrum katta iki blok beraber inşa edilmiş olup 43 araçlık otopark alanı, kazan dairesi, klima santral odası, pompa odası, trafo odası, jeneratör odası, ısı merkezi; personel soyuma odaları ve duş alanları, personel yemekhane, çamaşırhane, kirli ve temiz çamaşır odaları, mutfak depoları, kuru depo ve soğuk ve normal çöp odaları yer almaktadır. Nizip Caddesi üzerinde girişin sağlandığı servis avlusuna 1. bodrum kattan giriş çıkış sağlanmaktadır.

Zemin katta Novotel ve İBİS Otel'in giriş kapıları ayrıdır.

NOVOTEL bloğunda, restoran ve bar, mutfak birimleri, resepsiyon, sistem odası, bagaj odası, fitness alanı ve bay bayan soyunma odası, toplantı odaları fuaye alanları, düğün veya büyük toplantı salonu yer almaktadır. Restoran ve bar kısmında bahçeye ulaşılmaktadır. Bahçe kısmında yüzme havuzu yer almaktadır. Fuaye alanı ve toplantı salonlarına ayrı bir giriş alanı bulunmaktadır. Mutfak kısımlarında yer alan hol alanından Fuaye alanı ve İBİS Otel zemin katına ulaşım sağlanabilmektedir.

NOVOTEL bloğunda 1. normal katta 16 adet oda yer almaktadır. Söz konusu kata 2 adet engelli odası yer almaktadır.

2., 3., 4. ve 5. normal katlarda toplam 15 adet oda yer standart odalardan 6 tanesi birbiri ile birleştirilebilmektedir. Katlarda 4 adet ikiz oda, 10 adet standart oda ve 1 adet süit oda yer almaktadır.

6. normal katta 16 adet standart oda yer almaktadır.

NOVOTEL Bloğundan Servis Asansörü ve çamaşır odasının yer aldığı alandan İBİS Otel bloğuna geçiş yapılabilir. Tüm katlarda yangın merdiveni alanları, mekanik şaft alanı yer almaktadır. Katlara 2 adet asansör ile ulaşım sağlanabilmektedir. Çamaşır odası ve servis asansörünün yer aldığı alanlar İBİS Otel bloğu ile birlikte kullanılmaktadır.

İBİS Otel bloğunda zemin katta lobi, resepsiyon, restoran bar ve bagaj odası yer almaktadır. Restoran ve bar bölümünden açık teras alanına ulaşılmaktadır. Mutfak kısımlarında yer alan holden NOVOTEL bloğuna geçiş sağlanmaktadır.

İBİS Otel bloğunda 1. normal katında 12 adet standart oda yer almaktadır. Otel odalarının yanı sıra muhasebe, personel müdürü, satış ve food & beverage odaları yer almaktadır. Bu alana servis asansörü ve çamaşır odasının bulunduğu servis holünde ulaşım sağlanmaktadır. Katta yer alan odalardan 2 adeti birleştirilebilir özelliktedir.

2, 3., 4., 5., 6. ve 7. normal katlarda 18 adet oda yer almaktadır. 18 odadan 6 tanesi birbiri ile birleştirilebilmektedir. Bu katlarda yer alan odalardan 4 tanesinde deskbed bulunmakta olup ihtiyaç duyulması halinde bu odalarda kişi sayısı arttırılabilmektedir.

İBİS Otel bloğunda 7. kata kadar servis holünde NOVOTEL bloğuna ulaşılabilir.

8., 9. ve 10. katlarda toplam 19 oda yer almaktadır. 19 odadan 6 tanesi 6 tanesi birbiri ile birleştirilebilmektedir. Bu katlarda yer alan odalardan 4 tanesinde deskbed bulunmakta olup ihtiyaç duyulması halinde bu odalarda kişi sayısı arttırılabilmektedir.

			Yasal ve Mevcut Durum	
Kat Adı	Yasal ve Mevcut Durum Kullanımı	Onaylı Mimari Projedeki Kullanımı	Brüt Alan (m²)	Brüt Alan (m²)
	NOVOTEL BLOK	İBİS OTEL BLOK	NOVOTEL BLOK	İBİS OTEL BLOK
2. Bodrum Kat	53 araçlık otopark alanı, sığınak, depolar, klima santrali, yakıt tankı, elektrik odası, pompa odası, su deposu , foseptikçukuru, bakım odası, revir, arşiv ve teknik müdür odaları		1.608,17	2.417,53
1. Bodrum Kat	43 araçlık otopark alanı, kazan dairesi, klima santral odası, pompa odası, trafo odası, jeneratör odası, ısı merkezi; personel soyuma odaları ve duş alanları; personel yemekhane, çamaşırhane, kirli ve temiz çamaşır odaları, mutfak depoları, kuru depo ve soğuk ve normal çöp odaları		1.563,02	2.349,63
Zemin Kat	Restoran ve bar, mutfak birimleri, resepsiyon, sistem odası, bagaj odası, fitness alanı ve bay bayan soyunma odası, toplantı odaları fuaye alanları, düğün veya büyük toplantı salonu	Lobi, resepsiyon -, restoran bar ve bagaj odası	1.032,41	1.467,57
1. Normal Kat		12 adet standart oda, muhasebe, personel müdürü, satış ve f&b odaları	534,76	517,87
2. Normal Kat	15 adet oda	18 adet oda	534,76	517,87
3. Normal Kat	15 adet oda	18 adet oda	534,76	517,87
4. Normal Kat	15 adet oda	18 adet oda	534,76	517,87
5. Normal Kat	15 adet oda	18 adet oda	534,76	517,87
6. Normal Kat	16 adet oda	18 adet oda	534,76	517,87
7. Normal Kat		19 adet oda	-	517,87
8. Normal Kat		19 adet oda	-	517,87
9. Normal Kat		19 adet oda	-	517,87
10. Normal Kat		19 adet oda	-	517,87
TOPLAM			7.412,16	11.413,43
	TOPLAM		18.825,59	

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Blok nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	9 katlı (2 adet bodrum kat + zemin kat + 6 normal kat) (Novotel Blok) 12 katlı (2 adet bodrum kat + zemin kat + 9 normal kat) (İBİS Otel Blok)
Bina Toplam İnşaat Alanı	18.825,59 m ² (Yasal ve mevcut durumda)
Yaşı	~8
Dış Cephe	Kısmen cam kaplama, Kısmen sinterflex kaplama ve sıva üstü boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	2 adet (NOVOTEL Blok) 2 adet (İBİS Otel Blok) 1 adet (Servis Asansörü)
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Açık ve Kapalı Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi

Değerleme Konusu Taşınmazların İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Kullanım Amacı	Otel (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	18.825,59 m ² (Yasal ve mevcut durumda)
Zemin	Kısmen laminat parke, ortak alanlarda seramik-granit, holde halı, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Saten boya, fayans
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, aplik, dekoratif aydınlatma

Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Akfen GYO A.Ş.lehine 30 yıllık daimi ve müstakil nitelikte “üst hakkı ”bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz otel olarak kullanılmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz İstasyon Caddesi ve Nizip Caddesi’ne cephelidir.
- Değerleme konusu taşınmaz merkezi konumda yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz yasal ve mevcut durum arasında farklılık bulunmamaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz Forum Gaziantep Alışveriş Merkezi’ne yaklaşık 50,00 m, Gaziantep Kalesi’ne yaklaşık 500,00m,Gaziantep 15 Temmuz Demokrasi Meydanı’na yaklaşık 550,00m ve Gaziantep Havalimanı’na 25,00km uzaklıkta yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz NOVOTEL,İBİS Otel ve Fuaye Alanı olmak üzere 3 giriş çıkışa sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmaz açık ve kapalı otoparka sahiptir.

5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

İli	Gaziantep
İlçesi	Şehitkamil
Mahallesi	Yaprak
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	5020
Parsel No	2
Ana Gayrimenkulün Niteliği	12 Katlı Restronatlı veya Restronatsız Otel ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	6.750,00 m ²
Malik / Hisse	Gaziantep Büyükşehir Belediyesi / Tam

Üst Hakkı Mülkiyet Tablosu:

İli	Gaziantep
İlçesi	Şehitkamil
Mahallesi	Yaprak
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	5020
Parsel No	2
Ana Gayrimenkulün Niteliği	5020 Ada 2 Parsel Sayılı Taşınmazın 30 Yıl Süre ile Üst Hakkı
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	6.750,00 m ²
Malik / Hisse	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi / 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.

Gaziantep Şehitkamil Tapu Müdürlüğü'nden alınan 25.11.2018 tarihinde alınan onaylı takyidat belgesi ve onaylı üst hakkı takyidat belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

*Müstakil ve daimi nitelikte olan irtifak hakkı tescil edilmiştir. (Yüz ölçüm: 6.750,00 m² Başlangıç Tarihi: 17.07.2007 Süre: 30 Yıl) (Malik/Lehdar: Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi)

Rehinler Hanesinde;

Credit Bank Europe N.V. lehine 173.052.185,00.-Euro bedelli, 1. derece, %7,2 değişken faizli, F.B.K. vadeli müşterek ipotek bulunmaktadır. (28.01.2015 tarih 3407 yevmiye no.), (SDF Hakkı yok)

Credit Bank Europe N.V. lehine 173.052.185,00.-Euro bedelli, 2. derece, 1. sıra, %7,2 değişken faizli, F.B.K. vadeli müşterek ipotek bulunmaktadır. (28.01.2015 tarih 3407 yevmiye no.) , (SDF Hakkı var)

Credit Bank Europe N.V. lehine 173.052.185,00.-Euro bedelli, 2. derece, 2. sıra, %7,2 değişken faizli, F.B.K. vadeli müşterek ipotek bulunmaktadır. (28.01.2015 tarih 3407 yevmiye no.) , (SDF Hakkı var)*

Credit Bank Europe N.V. lehine 173.052.185,00.-Euro bedelli, 3. derece, %7,2 değişken faizli, F.B.K. vadeli müşterek ipotek bulunmaktadır. (28.01.2015 tarih 3407 yevmiye no.) , (SDF Hakkı var)

*Söz konusu ipotek aşağıda belirtilmiş olan taşınmazlar ile müşterektir.

*Osmangazi TM - Altınova Mah. 3198 ada 67 parsel üzerindeki DMH,

*Kocasinan TM - Pervane Mah. 2420 ada 9 parsel üzerindeki DMH,

*Zeytinburnu TM - Zeytinburnu Mah. 774 ada 55 parsel üzerindeki DMH,

*Şehitkamil TM - Yaprak Mah. 5020 ada 2 parsel üzerindeki DMH,

*Esenyurt TM - Yakuplu Mah 404 ada 39 parsel,

*Akyurt TM - Balıkhisar-İmar Mah 1843 ada 7 parsel,

*Seyhan TM – Çınatlı Mah. 585 ada 2 parsel; 1 ve 2 no.lu bağımsız bölümler,

*Gaziantep Şehitkâmil Yaprak Mahallesi 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH,

*Yomra TM – Kaşüstü/Cumhuriyet Pasif Mah. 209 ada 12 parsel üzerindeki DMH

Şerhler Hanesinde;

* 20.676.273 YTL bedel karşılığında kira şerhi (Başlama Tarihi: 17.07.2007, Süre: 30 Yıl) (Malik/Lehdar: Tamaris Turizm A.Ş.), (25.09.2008 tarih, 34188 yevmiye no ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumuna İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde 25.09.2008 tarih 34188 yevmiye no ile kira şerhi bulunmaktadır. Ayrıca taşınmaz 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 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.

Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım ve Terkin İşlemlerine İlişkin Bilgi

Gaziantep ili,Şehitkamil Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre değerleme konusu 5020 ada 2no.luparsel ait son 3 yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine konu olmamıştır.

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıda Alan: MUHARREM DEMİRTAN

Tarih: 12/25/2018 4:47:00 PM

MakbuzNo: 184318790431	DekontNo: 20181225-1775-F01095	BaşvuruNo: 79043
------------------------	--------------------------------	------------------

Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	5020/2
Taşınmaz ID:	14204522	Yüzölçüm(m2):	6750.00
İl/İlçe	GAZİANTEP/ŞEHİTKAMİL	Ana Taşınmaz Nitelik:	12 KATLI RESTORNTLI VEYA RESTORNTSIZ BETONORME OTEL VE ARSASI
Kurum Adı:	Şehitkamil TM		
Mahalle/Köy Adı:	YAPRAK M		
Mevkii:			
Cilt/Sayfa No:	6/556		
Kayıt Durum:	Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi- Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
(H1) 33408458	(SN:2859367) GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:	-	1 / 1	6750.00	Şehitkamil 2.Bölge(Kapatıldı) TM İfras İşlemi (TSM) 22/03/2007 - 6223	-

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

Zemin Tipi : Daimi ve Müstakil Hak
Zemin No : 32755625
İl / İlçe : GAZİANTEP/ŞEHİTKAMİL
Kurum Adı : Şehitkamil TM
Mahalle / Köy Adı : YAPRAK Mah.
Mevkii :
Cilt / Sayfa No : 6 / 560
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 5020/2
Yüzölçüm : 6.750,00 m2
Ana Taş. Nitelik : 5020 ADA 2 PARSEL SAYILI TAŞINMAZIN 30 YIL SÜRE İLE ÜST HAKKI



MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
78297205	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		6.750,00	Üst Hakkının Tesisi - 17/07/2007 - 16976-	- -
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şerh	20.676.237 YTL . bedel karşılığında kira şerhi. (Başlama Tarih:17/07/2007 Süre:30 Yıl)	TAMARIS TURİZM A.Ş.	25/09/2008 - 34188	--		

İpotek

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:4805108) CRÉDIT EUROPE BANK N.V.	Evet	173,052,185.00 EUR	%7,2 değişken 1 / 0		F.B.K.	28/01/2015- 3407	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok

İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taahhüt	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Osmangazi TM - ALTINOVA Mah. 3198 Ada 67 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:07/08/2008 Sür:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Sür:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:-- Sür:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Sür:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Akyurt TM - BALIKHİSAR Mah. 215057 Ada 10 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	21/04/2015- 16239	--
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	21/04/2015- 16239	--
Akyurt TM - BALIKHİSAR Mah. 215057 Ada 10 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	22/04/2015- 2587	--
Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	11/05/2015- 30808	--
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Sür:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Sür:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:-- Sür:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:-- Sür:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Sür:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Sür:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--
Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:27/02/2008 Sür:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--

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.

Şehitkamil Belediyesi'nde 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: Şehitkamil Uygulama İmar Planı"

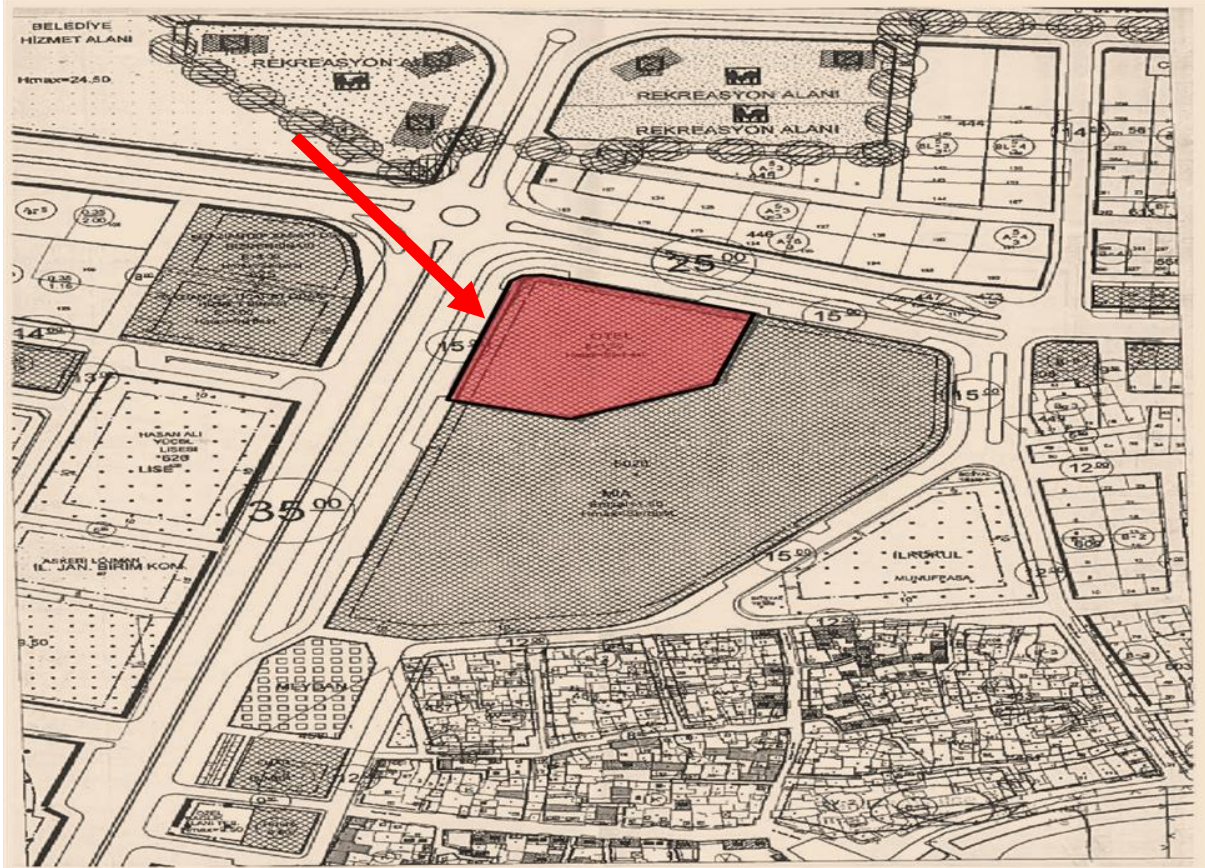
Plan Onay Tarihi: 16.02.2007

Lejandı: "Otel Alanı"

Yapılaşma Koşulları;

- Emsal:1,50*
- Hmaks:Serbesttir.
- ÇekmeMesafeleri:Tümcephelerden5,00'erm'dir.

**Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği 17. Maddesi'nde "5.000,00 m²'den büyük ticari parsellerde 1,20 kat emsal arttırılabilir." ibaresi uyarınca Emsal 1,80'e kadar arttırılabilir*



5.3.2.2. RUHSAT DOSYASI İNCELEMESİ

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

28.06.2007 tarih,bila sayılı toplam15.921,59m²kapalı alanlı otel binası inşaatı için hazırlanmış **“Onaylı Mimari Proje ”**bulunmaktadır.

21.10.2008tarih,bila sayılı toplam18.825,59 m² kapalı alanlı otel binası inşaatı için hazırlanmış Tadilat amaçlı **“Onaylı Mimari Proje ”**bulunmaktadır.

01.08.2007 tarih,2007/246 numaralı,15.921,59m²kapalı alanlı **“Restoranlı veya Restoransız Otel ”**için verilmiş yeni yapı amaçlı **“Yapı Ruhsatı ”**bulunmaktadır.

21.10.2008tarih,2008/217numaralı,**“18.825,59m² Restoranlı veya Restoransız Otel ”**için verilmiş ilave yapı amaçlı **“Yapı Ruhsatı ”**bulunmaktadır.

06.11.2009 tarih,150 numaralı,18.825,59m²kapalı alanlı **“Restoranlı veya Restoransız Otel ”**için verilmiş **“Yapı Kullanma İzin Belgesi ”**bulunmaktadır.

Tarih	Alan (m ²)	Tarih	Alan (m ²)	Tarih	Alan (m ²)
28.06.2007	15.921,59	01.08.2007	15.921,59		
21.10.2008	18.825,59	21.10.2008	18.825,59	06.11.2009	18.825,59

Yapı Denetim

Değerleme konusu taşınmaz,29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup söz konusu parselin mülkiyeti Gaziantep Büyükşehir Belediyesi'ne ait olduğu için yapı denetimi, Gaziantep Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü 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

Değerleme konusu taşınmazın son 3 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

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 28.06.2007 tarihli **“Mimari Proje”**, 01.08.2007 tarih 2007/246 sayılı **“Yapı Ruhsatı”** yer almaktadır. 21.10.2008 tarihli **“Tadilat Mimari Proje”**, 21.10.2008 tarih 2008/217 sayılı **“İlave Yapı Ruhsatı”** ve 06.11.2009 tarih 150 sayılı **“Yapı Kullanım İzin Belgesi”** mevcuttur. Taşınmaz, 30 yıl süre ile üst hakkı tapusunu na sahiptir. Ayrıca taşınmazın mevcuttaki kullanımı ile uyumlu olarak cins tahsisi de yapılmıştır. Söz konusu taşınmaz yasal sürecini tamamlamıştır.

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 değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi 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 işlemini olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Şehir merkezine mesafeli olması

OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Esenboğa hava alanına yakın olması

Turgut Özal Bulvarına cepheli olması

Değerleme konusu otel inşaatına 2012 yılında başlanmış ve 2014 yılında hizmete açılmıştır. İnşasında kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi yüksektir.

Bahçe ve peyzaj düzenlemeleri yapılmış gayet bakımlı vaziyettedir. Rekreasyon alanları oluşturulmuştur.

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

Bu değerleme çalışmasında değerleme 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.

6.5.EMSAL YÖNTEMİ

Arsa Emsalleri / Satış

No	Konum	Lejant	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Ana Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Değerleme konusu ana taşınmaza Yakın konumda Konukoğlu Bulvarı üzerinde yer alan	Kentsel Servis Alanı E:1.20	Satılık	1.000	5.000.000	5000	* Konukoğlu Bulvarı'na cephelidir. * Benzer yapılaşma koşullarına sahiptir. * Arsa alanı küçüktür
2	Değerleme konusu ana taşınmaza Yakın konumda	Ticaret E:1.80	Satılık	4.000	15.500.000	3875	* Sokak cephelidir. * Benzer yapılaşma koşullarına sahiptir. * Arsa alanı küçüktür
3	Değerleme konusu ana taşınmazın kuzey batısında yaklaşık 1,50 km uzaklıkta Sani Konukoğlu Bulvarı üzerinde	Ticaret E:1.20	Satılık	3.000	12.000.000	4000	* Pazarlık payı vardır. * Bulvarıya cephelidir. * İmar Durumu bakımından dezavantajlıdır
4	Değerleme konusu ana taşınmaza yaklaşık 500m uzaklıkta, Yakın sokakta	Kentsel Servis Alanı E:1.50	Satılık	2.650	9.500.000	3584	* Pazarlık payı vardır. * Konum olarak dezavantajlıdır * Alanı küçük olduğu için dezavantajlıdır

Değerlendirme:

* Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede mülk sahipleri, emlak ofisleri ve müteahhitler ile görüşülmüştür. Taşınmazın konumlu olduğu bölgede mülkiyetlerin genellikle kamu kurum ve kuruluşlarına ait olduğu belirtilmiştir. Taşınmazın doğusunda ve güney doğusunda yer alan tarihi kent merkezinde satılık arsaların bulunduğu belirtilmiştir. Bölgede yer alan arsaların MİA ve Ticaret Alanı olduğu, bu bölgenin müteahhitler ve yapılaşma hakları sebebiyle daha çok tercih edildiği bilgisine ulaşılmıştır. Taşınmazın yaklaşık 1,00 km batısında yer alan Kıbrıs Caddesi ve Sani Konukoğlu Bulvarı kavşağı ve çevresinin tercih edildiği, bu bölgede yer alan arsaların büyüklüğü, yola cephne durumuna göre 3.500,00 TL/m² ile 4.500,00 TL/m² aralığında alıcı bulabileceği belirtilmiştir. Bu bilgiler ele alındığında taşınmazın yer aldığı İstasyon Caddesi Gaziantep tarihi ve yeni kent merkezi arasında önemli bir noktada olduğu kamu kurum ve kuruluşlarına yakınlığı, önemli alışveriş merkezi ve dükkanlarının yer aldığı bölgede olması sebebiyle m² birim değerinin 3.500,00 – 5.000,00 TL /m² aralığında olabileceği bilgisine ulaşılmıştır. Ancak taşınmazın 6.750,00 m² yüz ölçümüne sahip olması bölgede bu büyüklükte arsaların kent merkezinde yer almaması ve kısıtlı alıcı kitlesi bulabileceği açıklanmış olup m² birim değerinin 4.000,00 – 4.250,00 TL/m² aralığında olabileceği belirtilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
Alın-Satma Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
	Birim Fiyatı (TL/m ²)	5.000	3.875	4.000	3.584
	Pazarlık Payı	-5%	-10%	-10%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Konum	-5%	10%	-5%	5%
	Yapılaşma Hakkı	5%	5%	20%	0%
	Yüz Ölçümü	10%	10%	10%	15%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		5.210	4.430	4.514	4.110

Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşın-maza 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.

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.

İRTİFAK HAKKI SÜRELERİ ÖZET TABLOSU

5020 Ada 2 Parsel	
İrtifak Hakkı Başlangıç Tarihi	17.07.2007
irtifak Hakkı Bitiş Tarihi	17.07.2037
İrtifak Hakkı Verilen Toplam Gün Sayısı	10958
Değerleme Tarihi	30.12.2018
Hakkın Başlangıcından Değerleme Tarihine Kadar Geçen Gün Sayısı	4184
Değerleme Tarihinden İrtifak Hakkının Bitişine Kadar Kalan Gün Sayısı	6774
İrtifak Hakkı Kullanım Süresi Yüzdesi	38,18%
İrtifak Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi	61,82%

ARSA ÜZERİNE KURULMUŞ OLAN ÜST HAKKI DEĞERİ				
1 m ² Arsa Değeri (*)	2.110,00	.-TL/m ²		
Arsa Büyüklüğü	6.750,00	m ²		
Toplam Arsa Değeri	14.242.500	.-TL/m ²	14.242.500	.-TL
Yaklaşık Arsa Değeri (TL)			14.200.000	.-TL
(*) Arsa için birim değeri olarak 5100 TL/m ² arsa değerine binaen 49 yıllık üst hakkı değeri olarak 2/3'ü alınmıştır.				
(**)Gaziantep Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde bulunan arsa üzerinde Akfen GYO A.Ş. lehine 17.07.2037 tarihine kadar Müstakil ve Daimi Üst Hakkı kurulmuştur.				
Arsa Değeri Hesap Detayı = (Arsa değeri x 30 yıllık üst hakkı katsayısı x kalan süre oranı)				
= 5100 x 0,67x % 61,82				
= 2112 (TL/m²)				

Konu taşınmazın arsa değeri için 5100 TL/m² arsa değeri takdir edilmiştir. İlgili birim değer, taşınmazın tam mülkiyeti için takdir edilen değer olup konu taşınmazın çıplak mülkiyeti Gaziantep Büyükşehir Belediyesi adına kayıtlı iken, taşınmaz üzerinde AKFEN Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine üst hakkı bulunmaktadır. Çalışma kapsamında, çıplak mülkiyet sahibi Gaziantep Büyükşehir Belediyesi için arsa değerinin 1/3'ü ve arsa değerinin 2/3'ünün, kalan üst hakkına oranı baz alınmış ve belirtilen şekilde çıplak mülkiyet sahibi olan Gaziantep Büyükşehir Belediyesi 'nin hissesine düşen arsa değerine ulaşılmıştır.

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün 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.

BİNA DEĞERİ				
Bina	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Novotel Blok	4.240,97	5.000,0	10%	19.084.365
İbis Otel Blok	6.646,27	4.500,0	10%	26.917.394
Ortak Alanlar	7.938,35	2.000,0	10%	14.289.030

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
Beton Kilit Taşı	2.000,00	55	110.000
Beton Duvar	350,00	120	42.000
Açık Yüzme Havuzu	600,00	1100	660.000
TOPLAM DEĞERİ			812.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			812.000
MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ			
Arsa Değeri		14.200.000 TL	
Bina Değeri		60.290.000 TL	
Harici Müteferrik İşler		812.000 TL	
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ		75.302.000 TL	

6.6.1. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Gelir Yaklaşımı

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

Değerleme konusu ana taşınmaz üzerinde toplamda 18.825,59 m² kapalı alandan oluşan 2 adet otel bulunmaktadır.

Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

Nov otel;

-Değerleme konusu otel 92 odadan oluşmuştur.

-Otelin açık olduğu aylar itibarıyla ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının 2019 yılında %77 doluluk oranı ile başlayacağı, 2023 yılında %89 doluluğa ulaşacağı ve sonraki yıllarda 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 28 Euro ile başlayıp enflasyon oranına ve bölge ekonomik göstergeleri gelişim tahminlerine göre artacağı varsayılmıştır.

Tesisin performansı gözönünde bulunarak, diğer gelirlerin konaklama gelirlerinin 2019 yılı ve sonraki yıllarda %60 oranında olacağı varsayılmıştır.

-Otelde GOP (Gross Operating Profit) oranının 2019 yılında %30 oranında olacağı, diğer yıllarda artarak 2024 yılında %36 oranına ulaşacağı ve sonraki yıllarda da sabit devam edeceği kabul edilmiştir.

-Yenileme maliyetinin toplam otel oda gelirlerinin %1,0'i oranında olacağı öngörülmüştür.

-Rapor tarihindeki TCMB alış kuru 1 Euro = 6,03.- TL olarak esas alınmıştır.

-Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

NOVOTEL GAZİANTEP	
ODA SAYISI (ADET)	92
AÇIK OLAN GÜN SAYISI (GÜN)	365
YILLIK ODA KAPASİTESİ (KİŞİ)	33.580
DİĞER GELİRLER ORANI (%)	60,00%
YENİLEME MALİYETİ ORANI (%)	1,00%
ENFLASYON ORANI (%)	2,00%
1 EURO Alış 6,03	

NOV OTEL / 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
Otel Fonksiyonu								
Toplam Oda Sayısı (Adet)	92	92	92	92	92	92	92	92
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)	365	365	365	365	365	365	365	365
Yıllık Oda Kapasitesi	33.580	33.580	33.580	33.580	33.580	33.580	33.580	33.580
Doluluk Oranı (%)	77%	79%	81%	83%	85%	85%	85%	85%
Satılan Oda Satısı (Adet)	25.857	26.528	27.200	27.871	28.543	28.543	28.543	28.543
Oda Fiyatı (EURO)	30,00	33,00	36,00	38,00	40,00	40,80	41,62	42,45
Oda Gelirleri (EURO)	775.698	875.431	979.193	1.059.113	1.141.720	1.164.554	1.187.845	1.211.602
Diğer Gelirler (EURO)	465.419	525.258	587.516	635.468	685.032	698.733	712.707	726.961
Toplam Otel Gelirleri (EURO)	1.241.117	1.400.689	1.566.708	1.694.581	1.826.752	1.863.287	1.900.553	1.938.564
GOP (%)	30%	32%	33%	34%	35%	36%	36%	36%
GOP	372.335	448.220	517.014	576.158	639.363	670.783	684.199	697.883
İşletme Giderleri	868.782	952.468	1.049.695	1.118.424	1.187.389	1.192.504	1.216.354	1.240.681
Yenileme Maliyeti (EURO)	12.411	14.007	15.667	16.946	18.268	18.633	19.006	19.386
Proje Net Gelirleri	359.924	434.214	501.347	559.212	621.096	652.150	665.193	678.497
Dönem Sonu Değer (%)								
Net Nakit Akışları	359.924	434.214	501.347	559.212	621.096	652.150	665.193	678.497

29.12.2027	29.12.2028	29.12.2029	29.12.2030	29.12.2031	29.12.2032	29.12.2033	29.12.2034	29.12.2035	29.12.2036	29.12.2037
92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92
365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
33.580	33.580	33.580	33.580	33.580	33.580	33.580	33.580	33.580	33.580	33.580
85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
28.543	28.543	28.543	28.543	28.543	28.543	28.543	28.543	28.543	28.543	28.543
43,30	44,16	44,60	45,05	45,50	45,96	46,42	46,88	47,35	47,82	48,30
1.235.834	1.260.551	1.273.157	1.285.888	1.298.747	1.311.735	1.324.852	1.338.100	1.351.481	1.364.996	1.378.646
741.501	756.331	763.894	771.533	779.248	787.041	794.911	802.860	810.889	818.998	827.188
1.977.335	2.016.882	2.037.051	2.057.421	2.077.995	2.098.775	2.119.763	2.140.961	2.162.370	2.183.994	2.205.834
36%	36%	36%	36%	36%	36%	36%	36%	36%	36%	36%
711.841	726.077	733.338	740.672	748.078	755.559	763.115	770.746	778.453	786.238	794.100
1.265.494	1.290.804	1.303.712	1.316.750	1.329.917	1.343.216	1.356.648	1.370.215	1.383.917	1.397.756	1.411.734
19.773	20.169	20.371	20.574	20.780	20.988	21.198	21.410	21.624	21.840	22.058
692.067	705.909	712.968	720.097	727.298	734.571	741.917	749.336	756.830	764.398	772.042
692.067	705.909	712.968	720.097	727.298	734.571	741.917	749.336	756.830	764.398	772.042

Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar İbis otel;

-Değerleme konusu otel 177 odadan oluşmuştur.

-Otelin açık olduğu aylar itibariyle ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının 2018 yılında %77 doluluk oranı ile başlayacağı, 2023 yılında %88 doluluğa ulaşacağı ve sonraki yıllarda 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 23,00 Euro ile başlayıp enflasyon oranına ve bölge ekonomik göstergeleri gelişim tahminlerine göre artacağı varsayılmıştır.

-Tesisin performansı gözönünde bulunarak, diğer gelirlerin konaklama gelirlerinin 2018 yılı ve sonraki yıllarda %60 oranında olacağı varsayılmıştır.

-Otelde GOP (Gross Operating Profit) oranının 2019 yılında %40 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.

-Rapor tarihindeki TCMB alış kuru 1 Euro = 6,03.- TL olarak esas alınmıştır.

-Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

İBİS GAZİANTEP	
ODA SAYISI (ADET)	177
AÇIK OLAN GÜN SAYISI (GÜN)	365
YILLIK ODA KAPASİTESİ (KİŞİ)	64.605
DİĞER GELİRLER ORANI (%)	20,00%
YENİLEME MALİYETİ ORANI (%)	1,00%
ENFLASYON ORANI (%)	2,00%
1 EURO Alış 6,03	

İBİS OTEL / 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
Otel Fonksiyonu							
Toplam Oda Sayısı (Adet)	177	177	177	177	177	177	177
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)	365	365	365	365	365	365	365
Yıllık Oda Kapasitesi	64.605	64.605	64.605	64.605	64.605	64.605	64.605
Doluluk Oranı (%)	80%	81%	82%	83%	84%	85%	85%
Satılan Oda Satısı (Adet)	51.684	52.330	52.976	53.622	54.268	54.914	54.914
Oda Fiyatı (EURO)	23,00	26,00	29,00	31,00	33,00	33,66	34,33
Oda Gelirleri (EURO)	1.188.732	1.360.581	1.536.307	1.662.287	1.790.851	1.848.414	1.885.382
Diğer Gelirler (EURO)	237.746	272.116	307.261	332.457	358.170	369.683	377.076
Toplam Otel Gelirleri (EURO)	1.426.478	1.632.698	1.843.568	1.994.744	2.149.021	2.218.096	2.262.458
GOP (%)	40%	41%	42%	43%	44%	45%	45%
GOP	570.591	669.406	774.299	857.740	945.569	998.143	1.018.106
İşletme Giderleri	855.887	963.292	1.069.270	1.137.004	1.203.452	1.219.953	1.244.352
Yenileme Maliyeti (EURO)	14.265	16.327	18.436	19.947	21.490	22.181	22.625
Proje Net Gelirleri	556.327	653.079	755.863	837.792	924.079	975.962	995.482
Dönem Sonu Değer (%)							
Net Nakit Akışları	556.327	653.079	755.863	837.792	924.079	975.962	995.482

29.12.2026	29.12.2027	29.12.2028	29.12.2029	29.12.2030	29.12.2031	29.12.2032	29.12.2033	29.12.2034	29.12.2035	29.12.2036	29.12.2037
177	177	177	177	177	177	177	177	177	177	177	177
365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
64.605	64.605	64.605	64.605	64.605	64.605	64.605	64.605	64.605	64.605	64.605	64.605
85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
54.914	54.914	54.914	54.914	54.914	54.914	54.914	54.914	54.914	54.914	54.914	54.914
35,02	35,72	36,43	36,80	37,17	37,54	37,91	38,29	38,68	39,06	39,45	39,85
1.923.090	1.961.551	2.000.782	2.020.790	2.040.998	2.061.408	2.082.022	2.102.842	2.123.871	2.145.110	2.166.561	2.188.226
384.618	392.310	400.156	404.158	408.200	412.282	416.404	420.568	424.774	429.022	433.312	437.645
2.307.707	2.353.862	2.400.939	2.424.948	2.449.198	2.473.690	2.498.427	2.523.411	2.548.645	2.574.131	2.599.873	2.625.871
45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%
1.038.468	1.059.238	1.080.422	1.091.227	1.102.139	1.113.160	1.124.292	1.135.535	1.146.890	1.158.359	1.169.943	1.181.642
1.269.239	1.294.624	1.320.516	1.333.722	1.347.059	1.360.529	1.374.135	1.387.876	1.401.755	1.415.772	1.429.930	1.444.229
23.077	23.539	24.009	24.249	24.492	24.737	24.984	25.234	25.486	25.741	25.999	26.259
1.015.391	1.035.699	1.056.413	1.066.977	1.077.647	1.088.423	1.099.308	1.110.301	1.121.404	1.132.618	1.143.944	1.155.383
1.015.391	1.035.699	1.056.413	1.066.977	1.077.647	1.088.423	1.099.308	1.110.301	1.121.404	1.132.618	1.143.944	1.155.383

Toplam 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
Otel Fonksiyonu							
NoVotel Net Nakit Akışı (EURO)	359.924	434.214	501.347	559.212	621.096	652.150	665.193
İbis Otel Net Nakit Akışı (EURO)	556.327	653.079	755.863	837.792	924.079	975.962	995.482
Yıllık Üst (İnşaat) Hakkı Bedeli (EURO)	96.443	96.443	96.443	96.443	96.443	96.443	96.443
Bina Sigortası (EURO)	16.029	16.830	17.672	18.556	19.483	20.458	21.480
Emlak Vergisi (EURO)	0	0	0	0	0	0	0
Net Nakit Akışları	0	803.778	974.019	1.143.095	1.282.006	1.429.248	1.542.752

Toplam Nakit Akışı (EURO)									
Yıllar	29.12.2026	29.12.2027	29.12.2028	29.12.2029	29.12.2030	29.12.2031	29.12.2032	29.12.2033	29.12.2034
Otel Fonksiyonu									
NoVOtel Net Nakit Akışı (EURO)	678.497	692.067	705.909	712.968	720.097	727.298	734.571	741.917	749.336
İbis Otel Net Nakit Akışı (EURO)	1.015.391	1.035.699	1.056.413	1.066.977	1.077.647	1.088.423	1.099.308	1.110.301	1.121.404
Yıllık Üst (İnşaat) Hakkı Bedeli (EURO)	96.443	96.443	106.087	106.087	106.087	106.087	106.087	106.087	106.087
Bina Sigortası (EURO)	22.554	23.682	24.866	25.364	25.364	25.364	25.364	25.364	25.364
Emlak Vergisi (EURO)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Net Nakit Akışları	1.574.891	1.607.641	1.631.368	1.648.494	1.666.294	1.684.271	1.702.428	1.720.767	1.739.289

Toplam Nakit Akışı (EURO)			
Yıllar	29.12.2035	29.12.2036	29.12.2037
Otel Fonksiyonu			
NoVOtel Net Nakit Akışı (EURO)	756.830	764.398	772.042
İbis Otel Net Nakit Akışı (EURO)	1.132.618	1.143.944	1.155.383
Yıllık Üst (İnşaat) Hakkı Bedeli (EURO)	106.087	106.087	106.087
Bina Sigortası (EURO)	25.364	25.364	25.364
Emlak Vergisi (EURO)	0	0	0
Net Nakit Akışları	1.757.997	1.776.891	1.795.975

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)	11.210.276	10.806.157	10.423.600
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	11.210.000	10.810.000	10.420.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	67.597.963	65.161.125	62.854.307
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	67.600.000	65.160.000	62.855.000

Taşınmazın Kira Gelirine Göre Değeri

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

- Bina sigorta bedeli müşteri tarafından elde edilen veriler doğrultusunda yıllık 16.167.- EURO olarak kullanılmış olup bu değer 10. yıla kadar sabit olacağı 10. yıl sonunda %2 artacağı ve diğer yıllar sabit olacağı varsayılmıştır.

-Emlak vergisi bedeli taşınmazın çıplak mülkiyetinin Gaziantep Büyükşehir Belediyesi’ne ait olduğu için emlak vergisinden muaftır.

-Her yıl için ödenecek Üst Hakkı Bedeli, Akfen GYO A.Ş ile Gaziantep Büyükşehir Belediyesi arasında imzalanan üst hakkı sözleşmesine göre kabul edilmiştir.

-Yıllık “Üst Hakkı” bedelinin, işletme döneminden (Ocak 2010) başlamak üzere ilk 5 yıllık kullanım bedelini bir defada defaten peşin ödenecektir. Takip eden ikinci beş yıl için %5 arttırılacak, bir önceki döneme göre 11. yıldan (dahil) itibaren ve 20. yıla (dahil) kadar %10 attırılacak ve 21. yıl (dahil) kalan süre içinde kullanım bedeli bir önceki döneme göre %10 arttırılarak uygulanacaktır. Bu değerler Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Gaziantep Büyükşehir Belediyesi arasındaki kira sözleşmesine göre belirlenmiştir.

-Sözleşme süresi sonunda Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş’nin talebi ve idarenin onayı ile sözleşme süresi taraflarca mutabık kalınacak yeni sözleşme ile uzatılabilir.

-Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

-Projeksiyonda indirgeme oranı %10,00 alınmıştır.

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

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

KAYSERİ IBIS OTEL (%)	25%
KAYSERİ NOVOTEL (%)	22%
AGOP HESABI (%)	8%
AGOP GELİRİ (%)	72,5%

TOPLAM NAKİT AKIŞI								
YILLAR	29.12.2018	29.12.2019	29.12.2020	29.12.2021	29.12.2022	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025
GAZİANTEP IBIS OTEL GELİRLERİ ÜZERİNDEN (€)	0	356.620	408.174	460.892	498.686	537.255	554.524	565.615
AGOP GAZİANTEP IBIS OTEL (€)	0	330.943	390.623	454.440	506.166	560.894	595.004	606.904
KULLANILAN KAYSERİ IBIS OTEL KİRA GELİRİ (€)	0	356.620	408.174	460.892	506.166	560.894	595.004	606.904
GAZİANTEP NOV OTEL GELİRLERİ ÜZERİNDEN (€)	0	273.046	308.152	344.676	372.808	401.885	409.923	418.122
AGOP GAZİANTEP NOV OTEL (€)	0	197.958	243.720	283.966	319.429	357.587	378.247	385.812
KULLANILAN KAYSERİ NOV OTELL KİRA GELİRİ (€)	0	273.046	308.152	344.676	372.808	401.885	409.923	418.122
BİNA SİGORTASI (EURO)	0	16.029	16.830	17.672	18.556	19.483	20.458	21.480
EMLAK VERGİSİ (EURO)		0	0	0	0	0	0	0
YENİLEME MALİYETİ (€) (%5)	0	1.334	1.517	1.705	1.845	1.988	2.041	2.082
TOPLAM NAKİT AKIŞLARI (€)	0	612.302	697.979	786.191	858.574	941.309	982.429	1.001.464

TOPLAM NAKİT AKIŞI												
YILLAR	29.12.2026	29.12.2027	29.12.2028	29.12.2029	29.12.2030	29.12.2031	29.12.2032	29.12.2033	29.12.2034	29.12.2035	29.12.2036	29.12.2037
GAZİANTEP IBIS OTEL GELİRLERİ ÜZERİNDEN (€)	576.927	588.465	600.235	606.237	612.299	618.422	624.607	630.853	637.161	643.533	649.968	656.468
AGOP GAZİANTEP IBIS OTEL (€)	619.043	631.423	644.052	650.492	656.997	663.567	670.203	676.905	683.674	690.511	697.416	704.390
KULLANILAN KAYSERİ IBIS OTEL KİRA GELİRİ (€)	619.043	631.423	644.052	650.492	656.997	663.567	670.203	676.905	683.674	690.511	697.416	704.390
GAZİANTEP NOV OTEL GELİRLERİ ÜZERİNDEN (€)	426.484	435.014	443.714	448.151	452.633	457.159	461.731	466.348	471.011	475.721	480.479	485.283
AGOP GAZİANTEP NOV OTEL (€)	393.528	401.399	409.427	413.521	417.656	421.833	426.051	430.312	434.615	438.961	443.351	447.784
KULLANILAN KAYSERİ NOV OTELL KİRA GELİRİ (€)	426.484	435.014	443.714	448.151	452.633	457.159	461.731	466.348	471.011	475.721	480.479	485.283
BİNA SİGORTASI (EURO)	22.554	23.682	24.866	25.364	25.364	25.364	25.364	25.364	25.364	25.364	25.364	25.364
EMLAK VERGİSİ (EURO)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
YENİLEME MALİYETİ (€) (%5)	2.123	2.166	2.209	2.231	2.253	2.276	2.299	2.322	2.345	2.368	2.392	2.416
TOPLAM NAKİT AKIŞLARI (€)	1.020.849	1.040.589	1.060.691	1.071.049	1.082.013	1.093.087	1.104.271	1.115.568	1.126.977	1.138.500	1.150.139	1.161.894

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)	8.685.472	8.354.807	8.042.606
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	8.690.000	8.350.000	8.040.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	52.373.394	50.379.485	48.496.913
Toplam Bugünkü Değer (TL)	52.375.000	50.380.000	48.495.000

Taşınmazın Kira Değeri

YILLAR	29.12.2019
Kira Değeri Ortalama Nakit Akışı	708.040

Kira Değerleme Tablosu - Otel			
Risksiz Getiri Oranı	1,44%	1,44%	1,44%
Risk Primi	5,20%	5,70%	6,20%
İndirgeme Oranı (%)	9,50%	10,00%	10,50%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	646.612	643.673	640.761

Toplam Bugünkü Değer (EURO)	643.673
Toplam Bugünkü Değer (TL)	3.881.349

29.12.2017 ve 29.12.2018 Arasındaki Gün Sayısı	365
OTEL'İN YILLIK KİRA DEĞERİ (EURO)	643.673
OTEL'İN YILLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (EURO)	645.000
OTEL'İN YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	3.881.349
OTEL'İN YILLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (TL)	3.880.000

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

Değerleme konusu taşınmazın imar durumu ve yapılaşma şartları ile uyumlu mevcut (otel olarak) kullanımının en etkin ve verimli kullanım olduğu değerlendirilmektedir.

6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Bu değerleme çalışmasında müşterek veya bağımsız bölümlerin değerlemesi yapılmamıştır. 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

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 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde 25.09.2008 tarih 34188 yevmiye no ile kira şerhi bulunmaktadır. Ayrıca taşınmaz 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.

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

5020 ada, 2 no.lu parsel Gaziantep Büyükşehir Belediyesi'nin 16.02.2007 tarih tasdikli, 1/1.000 ölçekli "Şehitkamil Uygulama Uygulama İmar Planı" kapsamında "Otel Alanı" lejanında kalmakta olup yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir.

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 28.06.2007 tarihli "Mimari Proje", 01.08.2007 tarih 2007/246 sayılı "Yapı Ruhsatı" yer almaktadır. 21.10.2008 tarihli "Tadilat Mimari Proje", 21.10.2008 tarih 2008/217 sayılı "İlave Yapı Ruhsatı" ve 06.11.2009 tarih 150 sayılı "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmaz, 30 yıl süre ile üst hakkı tapusununa sahiptir. Ayrıca taşınmazın mevcuttaki kullanımı ile uyumlu olarak cins tahsis de yapılmıştır. Söz konusu taşınmaz 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 ve inşaatı devam etmekte olup inşaatın tamamlanmasını müteakip "IBIS" markası altında işletilecek 1 adet otelin yatırımının finansmanı amacıyla 2015 yılı içerisinde sağlanmış olan proje Finansman Sendikasyon Kredisi'nin teminatı olarak tesis edilmiştir. 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 "**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

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.

Yaklaşım	TL	EURO
Maliyet Yaklaşımı	75.302.000	12.488.000
Gelir Yaklaşımı	57.770.000	9.580.000

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.

*Otel vasıflı konu taşınmaz 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 ortalama 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.

Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ	
Rapor Tarihi	31.12.2018
Değer Tarihi	25.12.2018
Pazar Değeri (KDV Hariç)	57.770.000.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	68.168.600.-TL
Pazar Değeri(KDV Hariç)	9.580.000.-EURO
Pazar Değeri(KDV Dahil)	11.304.400.-EURO
Kira Değeri (KDV Hariç)	3.880.000.-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	4.784.400.-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	645.000.-EURO
Kira Değeri (KDV Dahil)	761.100.-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

LİSANSLAR



Tarih : 17.08.2016

No : 405898

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

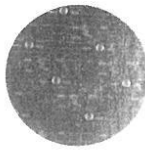
Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

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