



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

**TAŞINMAZ  
DEĞERLEME  
RAPORU**

**2 Adet Otel  
Kocasinan / Kayseri**

**AkfenGyo\_20190015**

## İÇİNDEKİLER

1. RAPOR ÖZETİ	3
2. RAPOR BİLGİLERİ	4
3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
4. GENEL ANALİZ VE VERİLER	5
4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	5
4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	7
5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	14
5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU	14
5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	15
5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	15
5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	17
5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ	17
5.3.1.1. TAPU KAYITLARI	17
5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	18
5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ	24
5.3.2.1. İMAR DURUMU	24
5.3.2.2. RUHSAT DOSYASI İNCELEMESİ	24
5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	25
5.3.3. SON 3 YIL İÇERİŞİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	25
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	25
6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	25
6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	26
6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	26
6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	27
6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	28
6.6. MALİYET YÖNTEMİ	30
6.6.1. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	31
6.6.2. KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	39
6.7. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	41
6.8. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	41
6.9. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	41
6.10. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	41
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	42
7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	42
7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	42
7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	42
7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	42
8. SONUÇ	43
8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	43
8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	43

## 1. RAPOR ÖZETİ DEĞERLENEN

### TAŞINMAZIN TÜRÜ

OTEL

### DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI

Kocasinan İlçesi Yenipervane Mahallesi Kocasinan Bulvarı No: 161-1 (Novotel), 161-2 (İbis otel) KAYSERİ/TÜRKİYE açık adresli; tapu kayıtlarında Kocasinan İlçesi Pervane Mahallesi 2420 Ada 9 Parsel No' lu 11035,40 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "KARKAS OTEL VE ARSASI" vasıflı taşınmaz üzerinde yer alan iki adet otel.

### TAŞINMAZIN İMAR DURUMU

Kocasinan Belediyesi İmar Servisinde 06.09.2018 tarihinde yapılan incelemelere ve aynı dairenin 18.11.2015 tarihli imar durum yazısına göre; değerlendirme konusu parsel Kocasinan Belediye sınırları içerisinde kalmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz, 28.11.2008 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli imar planına göre OTEL lejantına, E: 0.90 ön:30m-yan:5m-arka:10m çekme mesafeli yapılaşma şartlarına sahip temiz imar parselidir.

### 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	31.12.2019
Değer Tarihi	25.12.2019
Pazar Değeri (KDV Hariç)	64.715.000.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	76.363.700.-TL
Pazar Değeri(KDV Hariç)	9.730.000.-EURO
Pazar Değeri(KDV Dahil)	11.481.400.-EURO
Kira Değeri (KDV Hariç)	2.975.000.-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	3.510.500.-.TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	445.000.-EURO
Kira Değeri (KDV Dahil)	525.100.-EURO

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	:	25.12.2019
<b>RAPORUN TARİHİ</b>	:	31.12.2019
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	:	AKFENGYO_201900015
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	:	31.12.2019
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	:	05.10.2019
<b>RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ</b>	:	Bu rapor, Kayseri ili,Kocasinan İlçesi Pervane Mahallesi 2420 Ada 9 Parsel No' lu 11035.40 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, , "KARKAS OTEL VE ARSASI" vasıflı taşınmaz üzerinde yer alan bir adet dört yıldızlı, bir adet üç yıldızlı otelin 31.12.2019 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.
<b>DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI</b>	:	Kocasinan İlçesi Yenipervane Mahallesi Kocasinan Bulvarı No: 161/1 (Novotel), 161/2 (İbis otel) KAYSERİ/TÜRKİYE açık adresli; tapu kayıtlarında Kayseri ili,Kocasinan İlçesi Pervane Mahallesi 2420 Ada 9 Parsel No' lu 11035.40 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, , "KARKAS OTEL VE ARSASI" vasıflı taşınmaz üzerinde yer alan bir adet dört yıldızlı, bir adet üç yıldızlı otel.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN</b>	:	Ulvi Barkın ŞENSES SPK Lisans NO:405898 Değerleme Uzmanı
<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	:	Şeref EMEN SPK Lisans No: 401584 Harita Mühendisi
<b>DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ</b>	:	Değerleme konusu taşınmaz için şirketimizce 14.10.2019 tarihli AKFENGYO_2018011 Revize değerlendirme raporu bulunmaktadır

### 3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI : ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

MÜŞTERİYİ TANITICI  
BİLGİLER 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

##### KAYSERİ İLİ

Kayseri, İç Anadolu'nun güney bölümü ile Toros Dağlarının birbirine yaklaştığı bir yerde Orta Kızılırmak bölümünde yer alır. 37 derece 45 dakika ile 38 derece 18 dakika kuzey enlemleri ve 34 derece 56 dakika ile 36 derece 58 dakika doğu boylamları arasında bulunmaktadır. Doğu ve kuzeydoğusu Sivas, kuzeyi Yozgat, batısı Nevşehir, güneybatısı Niğde, güneyi ise Adana ve Kahramanmaraş illeri ile çevrilidir.

İl yüzölçümü 16.970 km<sup>2</sup> dir. İl yüzölçümünün yüzde 34'ünü tarım arazisi oluşturmaktadır. En düşük arazi oranı ise orman ve fundalık alandır. Kayseri orman yönünden oldukça fakirdir. Kayseri ili nüfusu 2000 yılında 1.060.432 iken, 31 Aralık 2017 itibarıyla 1.376.722 olmuştur. 2000 yılında nüfus büyüklüğü bakımından son genel nüfus sayımına göre ülkemizin 15. Büyük İl'idir. Nüfus yoğunluğu 80 kişi/km<sup>2</sup>'dir. İl yüzölçümünün yüzde 20'sini Pınarbaşı ilçesi oluşturmaktadır. Bunu Develi, Yahyalı, Kocasinan ve Tomarza ilçeleri izlemektedir. Kayseri' de; 1 Büyükşehir, 16 İlçe Belediyesi ve 760 mahalle bulunmaktadır.



*Türkiye Haritası ve Kayseri İli*

## KOCASINAN

İlçe 07/12/1988 tarihinde 3508 sayılı kanun ile İl merkezinden ayrılıp ilçe olarak teşekkül etmiştir. İlçe, Kaymakamın ilk defa 11/09/1989 tarihinde göreve başlaması ile ilçe fiilen faaliyete geçmiştir. Kocasinan ilçesi, İç Anadolu bölgesinin orta Kızılırmak bölümünde yer alır. 33 derece 30 dakika boylamı ve 38 derece 45 dakika Kuzey enleminde yer almaktadır. İlçe belediye sınırları alanı 9025 hektardır. İlçe merkezi, 1055 rakımlı bir ova üzerinde kurulmuştur. İlçe Belediyesine bağlı 116 mahalle bulunmaktadır. İlçenin 2016 yılı TÜİK verilerine göre, genel nüfusu 393.844'dür.



*Kayseri İl ve İlçe Haritası*

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

### Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım 2019

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

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



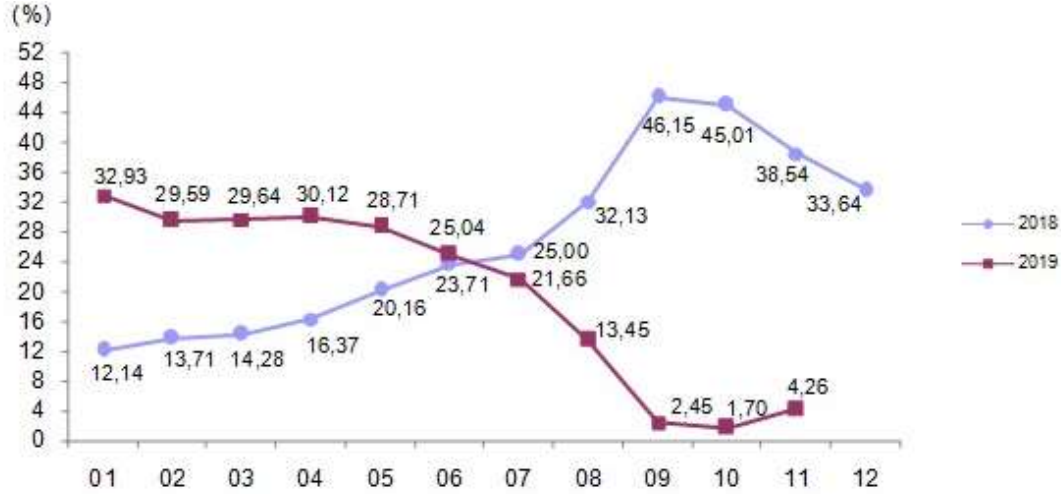
### Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi, Kasım 2019

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

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

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

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



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

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

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

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

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



## Ana sanayi gruplarında aylık en fazla artış enerjide gerçekleşti

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

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

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

## İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2019

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

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



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

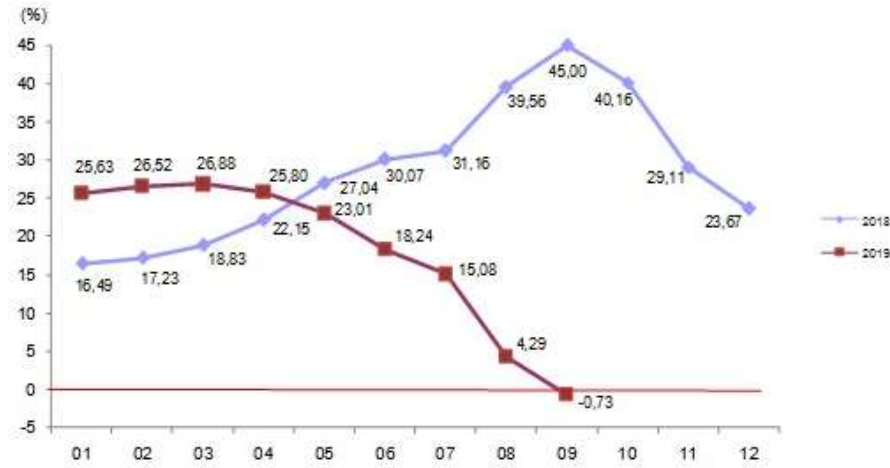
Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,73 düştü, bir önceki yılın aynı ayına göre %5,53 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,61, işçilik endeksi %1,00 düştü. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %1,78 düştü, işçilik endeksi %24,93 arttı.

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



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

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



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

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

## Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Eylül, 2019

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %58 azaldı. Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2019 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %57,1, yüzölçümü %58, değeri %48,9, daire sayısı %63,8 azaldı. Yapı ruhsatı verilen binaların 2019 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; yapıların toplam yüzölçümü 45,5 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 20,3 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 17,1 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 8 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 26,7 milyon m<sup>2</sup> ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 5,3 milyon m<sup>2</sup> ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi. Yapı sahipliğine göre özel sektör 33,2 milyon m<sup>2</sup> ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 11,2 milyon m<sup>2</sup> ile devlet sektörü ve 1,1 milyon m<sup>2</sup> ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 179 bin 766 dairenin 155 bin 469'u özel sektör, 21 bin 985'i devlet sektörü ve 2 bin 312'si yapı kooperatifleri tarafından alındı. Yapıların toplam yüzölçümüne göre 7,5 milyon m<sup>2</sup> ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 2,9 milyon m<sup>2</sup> ile Konya, 2,88 milyon m<sup>2</sup> ile Ankara illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Karabük, Ardahan ve Çankırı oldu. Daire sayılarına göre İstanbul ili 33 bin 538 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 9 bin 702 adet ile Konya ve 7 bin 768 adet ile Ankara illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Karabük, Ardahan ve Hakkari oldu.

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

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

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

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

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

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

## Küresel Ekonomik Görünüm

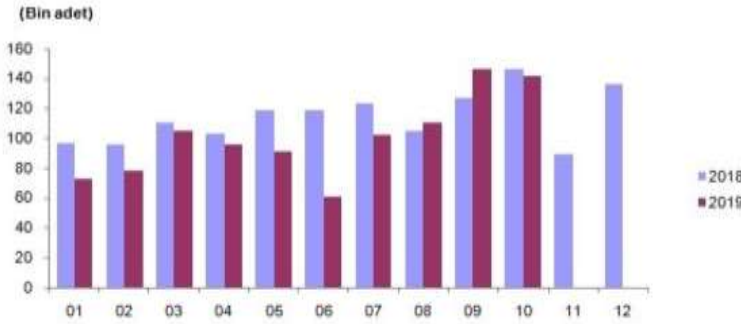
Küresel büyümede yavaşlama ve belirsizlik devam etmektedir. Ticaret savaşlarında artan tansiyon ve jeopolitik gerginlikler ile yatırım, üretim ve güven göstergelerinde bozulmalar küresel büyümeyi aşağı çekmektedir. Ancak, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin merkez bankalarının yavaşlama karşıtı uygulamalara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

sermaye yatırımları ve ihracatın zayıfladığına değinilmiştir. Toplantının ardından FED Başkanı Powell tarafından yapılan açıklamalarda, FED 'in zayıf küresel büyüme ve ticaret gerginliklerine karşın sigorta sağlamak için faiz indirdiği ifade edilmiştir. Powell ayrıca, ekonomik sıkıntılar yaşanırsa daha kapsamlı bir indirim sürecinin uygun olabileceğini belirtirken, ekonominin seyri itibarıyla faizlerde ılımlı uyarlamalar ile hedefleri 5 gerçekleştirebileceklerini kaydetmiştir. FED Başkanı Powell'ın faiz indiriminin devamının gelmeyebileceğini ima etmesi piyasalarda etkisini göstermiştir.

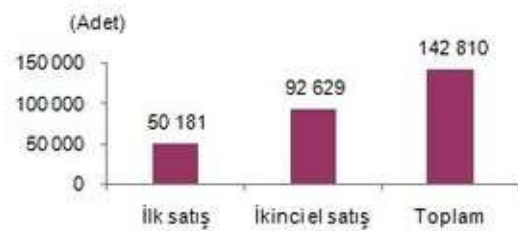
### Konut Satış İstatistikleri, Ekim 2019

Türkiye genelinde konut satışları 2019 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,5 oranında azalarak 142.810 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 24451 konut satışı ve %17,1 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 13.978 konut satışı ve %9,8 pay ile Ankara, 9.012 konut satışı ve %6,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 13 konut ile Hakkari, 24 konut ile Ardahan ve 93 konut ile Bayburt oldu.

### Konut satış sayıları, 2018-2019



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



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

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

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

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

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

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

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %31,9 azalarak 4.272 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Ekim 2019'da ilk sırayı 2.043 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 912 konut satışı ile Antalya, 215 konut satışı ile Bursa, 192 konut satışı ile Ankara ve 134 konut satışı ile Yalova izledi.

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

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

**Kaynak:TCMB,TÜİK,GMTR**

## **5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER**

### **5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU**

Değerleme konusu gayrimenkuller, Novotel ve İbis Otel, Yeni pervane Mahallesi Kocasinan Bulvarı No: 161/1 (Novotel), 161/2 (İbis Otel) Kocasinan/KAYSERİ açık adresinde konumlandırılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz; Kayseri kent merkezinin en önemli ulaşım akslarından olan Kocasinan Bulvarı ve Mustafa Kemal Paşa Bulvarları'nın kesişiminde yer alan Kayseri Sanayi Odası Binası'nın bitişik parselinde yer almakta olup Kocasinan Bulvarı'na cephesi konumdadır. Taşınmazın yakın çevresinde konut ağırlıklı yerleşim alanları ile birlikte Kayseri Sanayi Odası, Kayseri Ticaret Odası, Kocasinan Kaymakamlığı, İller Bankası 9. Bölge Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Kayseri Su ve Kanalizasyon İşleri Genel Müdürlüğü (KASKİ), Kayseri Gelir İdaresi Müdürlüğü, Kayseri Adalet Sarayı gibi bölge açısından bilinirliği yüksek kamu kurum ve kuruluşları ile birlikte sosyal donatı alanları yer almaktadır. Değerleme konusu gayrimenkuller, şehir merkezine yaklaşık 2 km, havaalanına 3,6 km, fuar alanına 1,5 km mesafededir.



Kayseri İli konumlu olduğu bölgede sağlık, eğitim, sanayi, ticaret gibi konularda aktif rol oynayan bir ilimizdir. Bölge kış turizmi, eğitim, sağlık, sanayi, ticaret ve fuarcılık gibi alanlarda turist çekmekte olup bu turistlerin çoğunluğu yerli turisttir. Bölgede yer alan oteller daha çok şehir merkezine yakın konumlu olarak yerleşmiştir. Bu otellerin bir kısmı beş yıldızlı iken çoğunluğu dört ve üç yıldızlı otellerdir. Bu tesisler yılın 365 günü açık olup, yoğunlukla yarım pansiyon sistemiyle hizmet vermektedir. Erciyes Dağında yer alan oteller daha çok kış turizmine hizmet ederken şehir merkezinde konumlu olan oteller diğer (sağlık, eğitim, sanayi, ticaret gibi) alanlarda turist ağırlamaktadır.

Değerleme konusu tesisler şehir merkezine yakın konumlu olup yakınında ticaret odası ve sanayi odası gibi iş dünyasına hitap eden kurumlar yer almaktadır. Değerleme konusu Novotel ve İbis Otel daha çok iş dünyasından misafirler ağırlamakta ve iki farklı kesime hitap etmektedir. Tesislerden Nov Otel dört yıldızlı bir otel iken İbis Otel üç yıldızlı bir oteldir.

## 5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

Kocasinan İlçesi Yenipervane Mahallesi Kocasinan Bulvarı No: 161/1 (Novotel), 161/2 (İbis Otel) KAYSERİ/TÜRKİYE açık adresli; tapu kayıtlarında Kocasinan İlçesi Pervane Mahallesi 2420 Ada 9 Parsel No' lu 11.035,40 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, , "KARKAS OTEL VE ARSASI" vasıflı taşınmaz üzerinde yer alan iki adet otel.

### 5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

<b>İnşaat Tarzı</b>	Betonarme Karkas
<b>Binanın Kat Adedi</b>	A Blok: Bodrum + Zemin + 5 Normal Kat B Blok: Bodrum + Zemin + 8 Normal Kat
<b>Toplam İnşaat Alanı</b>	Brüt 11.064,00 m <sup>2</sup> (Projesine göre parsel üzerinde yer alan tüm yapıların toplam alanı)
<b>Binanın Yaşı</b>	9
<b>Elektrik</b>	Mevcut
<b>Trafo</b>	1 Adet Mevcut
<b>Jeneratör</b>	1 Adet Mevcut
<b>Su</b>	Şehir Şebekesi.
<b>Su Deposu</b>	2 Adet (117+88 ton) Mevcut
<b>Kanalizasyon</b>	Şehir Alt Yapı Hattı.
<b>Isıtma/Soğutma/Havalandırma Sistemi</b>	Doğalgaz Yakıtlı Isı Kazanları-Merkezi Sistem
<b>Asansör</b>	4 Adet Müşteri, 1 Adet Personel

**Yangın Merdiveni**  
**Yangın İhbar Sistemi ve Söndürme Tesisatı**

Mevcut  
Duman ve ısıya duyarlı dedektörler, yangın dolapları, tüplü söndürücüler ve hidrantlar, sprinkler sistem mevcuttur.  
Açık Otopark Mevcut

**Otopark**

**Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler**

- Değerleme konusu gayrimenkul, Türkiye Alan Ölçü Birimlerine göre 11.035,40 m<sup>2</sup> arazi üzerine kurulmuş olan 256 odası, süs havuzları, restoranları, açık otoparkı, toplantı salonları bulunan, NOVOTEL(4 yıldızlı) ve İBİS OTEL(3 yıldızlı) adları altında faaliyet gösteren iki adet oteldir.
- Söz konusu otel modern mimari yapıda inşa edilmiştir. Mimari projesine göre A-B olarak adlandırılan 2 bloktan oluşmaktadır. Bloklar arası geçiş her katta mümkündür. A Blok(NOVOTEL) Bodrum+Zemin+5 kat, B Blok(İBİS OTEL) Bodrum+Zemin+8 katlıdır.
- Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan NOVOTEL ve İBİS OTELİN toplam oda sayısı onaylı mimari projesi ile uyumlu olup toplam 256 (96 + 160) adettir. Otellerin katlara göre alan dağılımı ve katlara göre oda tipleri aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

KATLAR	A BLOK (NOVOTEL)			B BLOK (İBİS OTEL)			Katlar	Net Alan (m <sup>2</sup> )	Toplam Brüt Alan (m <sup>2</sup> )
	STD. ODA	SUİT ODA	ENGELLİ ODASI	STD. ODA	SUİT ODA	ENGELLİ ODASI			
1	19	-	1	19	-	1	Bodrum kat	1233	1393
2	18	1	-	19	-	1	Zemin kat	1383	1563
3	18	1	-	19	-	1	1.Normal kat	1123	1270
4	18	1	-	19	-	1	2-3-4.Normal kat	3377	3816
5	18	1	-	20	-	-	5.Normal kat	1132	1272
6	-	-	-	20	-	-	6-7-8.Normal kat	1491	1685
7	-	-	-	20	-	-	<b>TOPLAM</b>	<b>9.739</b>	<b>10.999</b>
8	-	-	-	20	-	-			
<b>TOPLAM</b>	91	4	1	156	0	4			
	<b>96</b>			<b>160</b>					

Bodrum katta: Sığınak, kazan dairesi, teknik müd. odası, servis odası, elektrik odası, ups odası, kirli çamaşır odası, temiz çamaşır odası, 3 adet depo, 3 adet soğuk depo, derin dondurucu, hidrofor odası, 2 adet su deposu (117+88 ton), yüzme havuzu tank ve tesisatı bulunmaktadır.

Zemin katta: \*Novotel ana girişi, resepsiyon, restoran, cafe ve deposu, mutfak, kat ofisi, çok amaçlı salon, 3 adet toplantı salonu, çamaşır odası, bagaj odası, depo, bilgisayar odası, bay-bayan-engelli wc bulunmaktadır. \*İbis Otel ana girişi, resepsiyon, restoran-bar, kat ofisi, çöp-kuru çöp-ambalaj açma-satın alma-muhasebe-eğitim-sistem-müdür odaları, bagaj odası, bay-bayan-engelli wc bulunmaktadır.

1. katta: 38 adet standart oda, 2 adet engelli odası, 2 adet hol, temiz çamaşır odası, kirli çamaşır odası bulunmaktadır.



2. katta: 37 adet standart oda, 1 adet suit oda, 1 adet engelli odası, 2 adet hol, temiz çamaşır odası, kirli çamaşır odası bulunmaktadır.

3. katta: 37 adet standart oda, 1 adet suit oda, 1 adet engelli odası, 2 adet hol, temiz çamaşır odası, kirli çamaşır odası bulunmaktadır.

4. katta: 37 adet standart oda, 1 adet suit oda, 1 adet engelli odası, 2 adet hol, temiz çamaşır odası, kirli çamaşır odası bulunmaktadır.

5. katta: 38 adet standart oda, 1 adet suit oda, 2 adet hol, temiz çamaşır odası, kirli çamaşır odası bulunmaktadır.

6. katta: 20 adet standart oda, hol, çamaşır odası bulunmaktadır.

7. katta: 20 adet standart oda, hol, çamaşır odası bulunmaktadır.

8. katta: 20 adet standart oda, hol, çamaşır odası bulunmaktadır.

\*Otel binası dışında parsel üzerinde trafo binası, yeşil alan ve açık otopark yer almaktadır. Projesine göre binanın arka tarafında yer alan yüzme havuzu yerinde inşa edilmemiştir. Ancak yakın bir bölgeye ss havuzu yapıldığı görülmüştür.

### **5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ**

#### **5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ**

##### **5.3.1.1. TAPU KAYITLARI**

<b>İl/İlçe</b>	:	KAYSERİ/Kocasinan
<b>Mahalle/Köy</b>	:	Pervane M
<b>Mevkii</b>	:	
<b>Pafta No</b>	:	
<b>Ada No</b>	:	2420
<b>Parsel No</b>	:	9
<b>Cilt/Sayfa No</b>	:	56/5913
<b>Yzlm</b>	:	11035.40 m <sup>2</sup>
<b>Niteliği</b>	:	Karkas Otel ve Arsası
<b>Kiralayan</b>	:	KAYSERİ SANAYİ ODASI
<b>Kiracı</b>	:	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.ř.
<b>Kira Müddeti</b>	:	20.08.2008 tarihinden 20.08.2057 tarihine kadar 49 yıldır.

### 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. Kocasinan Tapu Müdürlüğü'nden alınan 13.11.2019 tarihi, itibariyle alınan onaylı takyidat belgesi ve onaylı üst hakkı takyidat belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

#### **Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde (56 cilt / 5913 no.lu sayfada kayıtlı);**

- DMH: Müstakil ve daimi nitelikte olan “Üst (İnşaat) Hakkı” tescil edilmiştir. (Yüz ölçümü: 11.035,40 m<sup>2</sup>, Başlangıç Tarihi: 20.08.2008, Süre: 49 yıl) (Malik/Lehtar: Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.) (17.08.2007 tarih, 17645 yevmiye).

#### **Beyanlar Hanesinde;**

- Zeytinburnu Tapu Müdürlüğü'ne 16.03.2015 tarih 8774 numara ile yetki verilmiştir. (Başlama Tarihi: 16.03.2015 Süresi: 30 gün) (28.01.2015 tarih, 3407 yevmiye no ile)

#### **Şerhler Hanesinde;**

- Tamaris Turizm A.Ş. lehine, 26.09.2008 tarih ve 25040 yevmiye ile 20.000.740,60 YTL (Eski TL) bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (İstanbul 6. Noterliği'nin 24.09.2008 tarih, 11039 sayılı sözleşmeye istinaden 12 yıl müddetle kira şerhi vardır.) (Başlama Tarihi: 25.09.2008 tarih, Süre: 12 Yıl).
- Tamaris Turizm A.Ş. lehine, 10.10.2008 tarih ve 25726 yevmiye ile 26.09.2008 tarih 25040 yevmiyeli 12 yıl süreli kira şerhine 13 yıl ilave edilerek kira şerhi süresi 25 yıla çıkarılmıştır. Kira şerhi yenilenmiştir (Süre: 13 Yıl, Bedel: 23.111.332,60 YTL (Eski TL) (Başlama Tarihi: 10.10.2008 tarih, Bitiş Tarihi: 07.10.2021, Süre: 1 Yıl).

#### **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

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

Kayseri ili Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki terkin işlemleri gerçekleştirilmiştir.

- Kocasinan TM Pervane Mahallesi 2420 ada 9 parsel üzerinde Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 1/1 hisse oranı ile 150.000.000,00 EURO değerindeki DMH, müşterek ipoteğin kısmi terkinini (28.05.2015 tarih – 13073 yevmiye no ile)
- Kocasinan TM Pervane Mahallesi 2420 ada 9 parsel üzerinde Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 1/1 hisse oranı ile 38.250.000,00 EURO değerindeki DMH, müşterek ipoteğin kısmi terkinini (26.11.2015 tarih – 30526 yevmiye no ile)

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

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde 17.08.2000 tarih, 17645 yevmiye no ile Akfen GYO A.Ş. lehine 49 yıllığına üst hakkı ve Tamaris Turizm A.Ş. lehine 26.09.2008 tarih 29040 yevmiye ve 20.10.2008 tarih 25726 yevmiye no ile kira şerhi bulunmaktadır. Ayrıca taşınmaz üzerinde yer alan ipoteklerin proje finansmanı amacıyla tesis edildiği tespit edilmiştir. Söz konusu ipotek ile ilgili 30.12.2019 tarihli resmi yazı ekte yer almakta olup gayrimenkullerin değerini olumsuz yönde etkileyecek bir hukuki süreç bulunmamaktadır.

#### TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Oluşturan: ALI ZARARSIZ

Tarih: 13/11/2019 11:09

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo	
061419617982	20191113-1775-F00428	51788	
Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	2420/9
Taşınmaz ID:	19050848	Yüzölçüm ( m²):	11035.40
İl / İlçe	KAYSERİ/KOCASINAN	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARKAS OTEL VE ARSASI
Kurum Adı:	Kocasinan TM		
Mahalle / Köy Adı:	PERVANE M		
Mevki:			
Cilt / Sayfa	58/5913		
Kayıt Durum:	Aktif		

#### Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İşrakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
44278810	(SN.2345430) KAYSERİ SANAYİ ODASI VKN	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Kocasinan TM İfraz İşlemi (TSM) Yev. 16329 Tarih: 02/08/2007	

**TASINMAZA AIT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - SBI var + Pasif Malikler + Pasif Rehberler)**

Zemin Tipi	: Düz ve Mutlak Hak	Ada/Parsel	: 24209
Zemin No	: 32157163	Yatışım	: 11.035.40 m2
İ / Bçe	: KAYSERİKOCASINAN	Ana Tap. No/Şif	: 49 yd sını ile 36. cilt 3911. sayfadaki 24209 ada 9 parsel içerisindeki "Öst (İmarat) Hakkı"
Karım Adı	: Kocasinan TM		
Mahalle / Köy Adı	: PERVANE Mah.		
Mevki	:		
CR / Sayfa No	: 56 / 5919		
Kayıt Durum	: Aktif		

**TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

SBI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebhi - Tarih - Yev
Beyan	ZEYİNBURNU İ-TAPU KİMLİ MÜDÜRLÜĞÜ no-10/10/2008 tarih-3022 sayı ile yetki verilmiştir.			Aynı Müdürlüklerde Yapılan Mipterik İşlemlerde Yetki Verildiğinin Belirtilenidir. Terkin-16/10/2008-26140
İrtifa	Öst Hakkı (Öst Hakkı Varlığı 49 yd sını ile 36. cilt 3911. sayfadaki 24209 ada 9 parsel içerisindeki "Öst (İmarat) Hakkı")		47/08/2007 - 17645	-
İrtifa	AKTİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. LEHİNE 40 TL'LIK MÜDDÜTLÜ ÖST HAKKI VARIR(SAYFA: 5919 TESCİL EDİLDİ)		47/08/2007 - 17645	-

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Etilme Sebhi - Tarih - Yev.	Terkin Sebhi - Tarih - Yev.
76176003	AKTİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	LAM	LAM	11.035.40	Düz ve Mutlak (Öst Hakkı Temin - 17/08/2007 - 17645-	-
Beyan	ZEYİNBURNU İ-TAPU KİMLİ MÜDÜRLÜĞÜ no-10/10/2008 tarih-3022 sayı ile yetki verilmiştir.					Aynı Müdürlüklerde Yapılan Mipterik İşlemlerde Yetki Verildiğinin Belirtilenidir. Terkin-16/10/2008-26140
Beyan	ZEYİNBURNU TAPU MÜDÜRLÜĞÜ no-23/01/2014 tarih-487 sayı ile yetki verilmiştir. (Başlama Tarih:23/01/2014 Süre:30 Gün)					Yetki Alanı Dışındaki Tapu/Marjinal İşli Yetki Verme Belirtilenidir. Terkin-
Beyan	ZEYİNBURNU TAPU MÜDÜRLÜĞÜ no-05/05/2014 tarih-2709 sayı ile yetki verilmiştir. (Başlama Tarih:05/05/2014 Süre:30 Gün)					İpotek Temin-21/02/2014-6661
Satış	20.000 TL'S. YTL. Sınır Kaparlığına Kira Hakkından Kurulan 1. ETANERDE, K. SÖYKE'DE 20/09/2008 TARİHİ 11/039 SAYILI NO'LU ENAM VE İHTİSARIN 12.YIL. MÜDDÜTLÜ KİRA SÖZÜMÜ VARDIR. (Başlama Tarih:20/09/2008 Süre:12 Yıl.)				TAMARIS TURİZM A.Ş.	26/09/2008 - 23060
Satış	26/09/2008 Tarih 25040 sayılı 12 yd. sını ile 36. cilt 3911. sayfadaki 24209 ada 9 parsel içerisindeki 23 yd'a ykattığı ve Kira Sözümlerinden 05/05/2014 Tarih: 13 Yd. Değer: 23.111.332,8 YTL.) (Başlama Tarih:10/05/2008 Süre:Tarih:07/10/2022 - Süre:1)				TAMARIS TURİZM A.Ş.	10/10/2008 - 23726

**İpotek**

Alacaklı	Müsterikliği	Borç	Faiz	Devres/Bors	Süre	Temin Tarih - Yev.	Borcun	SBP Hakkı
İBN-001-14061741-02 BANKASI A.Ş. Vergi No: 4810058390 Sicil No: 431112/378604 (SS:6412)	İpotek	155.000.000,00 TL	56,75,311,2,1,1,0	E.R.K.		02/06/2014 - 12942		Yok
<b>İpoteki Konutlu Hisseler Bilgisi</b>								
<b>Feyzullah</b>	<b>Hisse Pay/Payda</b>	<b>Borcun Malik</b>	<b>Malik Borç</b>	<b>Yevmi Tarih - Yev.</b>	<b>Terkin Sebhi - Tarih - Yev.</b>			
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 24209 Ada 9 Parsel içerisindeki DMO1 (Başl. Tarih: 20/08/2008 Süre: 49 yd)	1 / 1	AKTİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. LEHİNE 40 TL'LIK MÜDDÜTLÜ ÖST HAKKI (Öst Hakkı Varlığı 49 yd sını ile 36. cilt 3911. sayfadaki 24209 ada 9 parsel içerisindeki "Öst (İmarat) Hakkı")	11.035.40	16/10/2008 - 26140	Mipterik İşlemlerde Yetki Verildiğinin Belirtilenidir. Terkin-26/10/2008-43871			
Kocasinan TM - KAYSERİKOCASINAN Mah. 32157163 Ada 9 Parsel içerisindeki DMO1 (Başl. Tarih: - Süre: Sınırsız)	1 / 1	AKTİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. LEHİNE 40 TL'LIK MÜDDÜTLÜ ÖST HAKKI (Öst Hakkı Varlığı 49 yd sını ile 36. cilt 3911. sayfadaki 24209 ada 9 parsel içerisindeki "Öst (İmarat) Hakkı")	11.035.40	47/08/2007 - 17645	Yetki Alanı Dışındaki Tapu/Marjinal İşli Yetki Verme Belirtilenidir. Terkin-			
Kocasinan TM - KAYSERİKOCASINAN Mah. 32157163 Ada 9 Parsel içerisindeki DMO1 (Başl. Tarih: 17/07/2007 Süre: 30 yd)	1 / 1	AKTİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. LEHİNE 40 TL'LIK MÜDDÜTLÜ ÖST HAKKI (Öst Hakkı Varlığı 49 yd sını ile 36. cilt 3911. sayfadaki 24209 ada 9 parsel içerisindeki "Öst (İmarat) Hakkı")	11.035.40	47/08/2007 - 17645	İpotek Temin-21/02/2014-6661			
<b>İpotek S-Bİ Bilgisi</b>								
SBI	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebhi - Tarih - Yev				
<b>Dâhilçeciler</b>								
Alacaklı	Müsterikliği	Borç	Faiz	Devres/Bors	Süre	Temin Tarih - Yev.	Borcun	SBP Hakkı
İBN-001-14061741-02 BANKASI A.Ş. Vergi No: 4810058390 Sicil No: 431112/378604	İpotek	155.000.000,00 TL	56,75,311,2,1,1,0	E.R.K.		02/06/2014 - 12942		Yok



İştirak Kapsamında Hisse Hissesi						
Tarım	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslim Tarih - Yev.	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.	
Ömerhan TM - ALTINÖVA Mah. 3198 Ada 07 Parcel numaralı DMOH (İlg. Tarih: 07/08/2008 Sıra: 30 yd)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73.052.185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)		28/01/2015-3407	-	
Kocaman TM - FURVANE Mah. 2420 Ada 9 Parcel numaralı DMOH (İlg. Tarih: 20/08/2008 Sıra: 49 yd)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73.052.185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)		28/01/2015-3407	-	
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 754 Ada 55 Parcel numaralı DMOH (İlg. Tarih: - Sıra: Sıra:000)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73.052.185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)		28/01/2015-3407	-	
Selimiye TM - YAPRAK Mah. 9026 Ada 2 Parcel numaralı DMOH (İlg. Tarih: 17/07/2007 Sıra: 30 yd)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73.052.185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)		28/01/2015-3407	-	
Etimesgut TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parcel	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73.052.185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)		28/01/2015-3407	-	
Akyurt TM - BALIKBİSAR-İMAR Mah. 1843 Ada 5 Parcel	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73.052.185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)		28/01/2015-3407	-	
Yenice Mah.	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (141.700.000 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)		28/01/2015-3407	3402 S.Y. san 22/A Md. Geçmiş Yürürlükten Tarih: 17/11/2015- 3410	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parcel 1. no.lu Bag. Bölgesi	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73.052.185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)		28/01/2015-3407	-	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parcel 2. no.lu Bag. Bölgesi	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73.052.185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)		28/01/2015-3407	-	
Yenice Mah.	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (141.700.000 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)		28/01/2015-1203	3402 S.Y. san 22/A Md. Geçmiş Yürürlükten Tarih: 17/11/2015- 3410	
Yenice Mah.	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (141.700.000 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)		28/01/2015-1203	3402 S.Y. san 22/A Md. Geçmiş Yürürlükten Tarih: 17/11/2015- 3410	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parcel 1. no.lu Bag. Bölgesi	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73.052.185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)		21/04/2015-16239	-	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parcel 2. no.lu Bag. Bölgesi	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73.052.185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)		21/04/2015-16239	-	
Akyurt TM - BALIKBİSAR-İMAR Mah. 1843 Ada 5	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73.052.185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)		22/06/2015-2187	-	

Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 754 Ada 55 Parcel numaralı DMOH (İlg. Tarih: - Sıra: Sıra:000)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73.052.185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)		25/03/2015-4726	-
Selimiye TM - YAPRAK Mah. 9026 Ada 2 Parcel numaralı DMOH (İlg. Tarih: 17/07/2007 Sıra: 30 yd)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73.052.185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)		25/03/2015-4726	-
Selimiye TM - YAPRAK Mah. 9026 Ada 2 Parcel numaralı DMOH (İlg. Tarih: 17/07/2007 Sıra: 30 yd)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73.052.185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)		25/03/2015-4726	-
Yenice Mah.	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (141.700.000 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)		28/01/2015-3407	-
Yenice Mah.	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (141.700.000 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)		28/01/2015-1203	-
Yenice Mah.	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (141.700.000 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)		28/01/2015-1203	-
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 754 Ada 55 Parcel numaralı DMOH (İlg. Tarih: - Sıra: Sıra:000)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73.052.185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)		26/11/2015-14461	-
Kocaman TM - FURVANE Mah. 2420 Ada 9 Parcel numaralı DMOH (İlg. Tarih: 20/08/2008 Sıra: 49 yd)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73.052.185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)		01/12/2015-30925	-
Selimiye TM - YAPRAK Mah. 9026 Ada 2 Parcel numaralı DMOH (İlg. Tarih: 17/07/2007 Sıra: 30 yd)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73.052.185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)		25/11/2015-3408	-
Yenice Mah.	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73.052.185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)		25/11/2015-3408	-

**İştirak Şirket Hissesi**

Şirket	Açıklama	Malik	Tarih/Coğrafya	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.
<b>Düştürmeler:</b>				

Akısızlık	Müsteri/Kod	Borç	Faiz	Devlet/Şirket	Şirket	Teslim Tarih - Yev.	Borçlu	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.	SDP Hissesi
024-4003100	CREDIT EUROPE BANK S.V.	173.052.185 00 EUR	5,7,2	değişim 2 / 2	F.B.K.	28/01/2015-3407	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		Var

İştirak Kapsamında Hisse Hissesi						
Tarım	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslim Tarih - Yev.	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.	
Ömerhan TM - ALTINÖVA Mah. 3198 Ada 07 Parcel numaralı DMOH (İlg. Tarih: 07/08/2008 Sıra: 30 yd)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73.052.185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)		28/01/2015-3407	-	
Kocaman TM - FURVANE Mah. 2420 Ada 9 Parcel numaralı DMOH (İlg. Tarih: 20/08/2008 Sıra: 49 yd)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73.052.185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)		28/01/2015-3407	-	
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 754 Ada 55 Parcel numaralı DMOH (İlg. Tarih: - Sıra: Sıra:000)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73.052.185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)		28/01/2015-3407	-	
Selimiye TM - YAPRAK Mah. 9026 Ada 2 Parcel numaralı DMOH (İlg. Tarih: 17/07/2007 Sıra: 30 yd)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73.052.185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)		28/01/2015-3407	-	
Etimesgut TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parcel	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73.052.185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)		28/01/2015-3407	-	
Akyurt TM - BALIKBİSAR-İMAR Mah. 1843 Ada 5 Parcel	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73.052.185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)		28/01/2015-3407	-	
Yenice Mah.	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (141.700.000 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)		28/01/2015-3407	3402 S.Y. san 22/A Md. Geçmiş Yürürlükten Tarih: 17/11/2015- 3410	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parcel 1. no.lu Bag. Bölgesi	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73.052.185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)		28/01/2015-3407	-	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parcel 2. no.lu Bag. Bölgesi	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73.052.185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)		28/01/2015-3407	-	
Yenice Mah.	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (141.700.000 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)		28/01/2015-1203	3402 S.Y. san 22/A Md. Geçmiş Yürürlükten Tarih: 17/11/2015- 3410	
Yenice Mah.	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (141.700.000 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)		28/01/2015-1203	3402 S.Y. san 22/A Md. Geçmiş Yürürlükten Tarih: 17/11/2015- 3410	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parcel 1. no.lu Bag. Bölgesi	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73.052.185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)		21/04/2015-16239	-	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parcel 2. no.lu Bag. Bölgesi	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73.052.185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)		21/04/2015-16239	-	

Zeytinburnu TM - ZEYTINBURSU Mah. 774 Ada 55 Parcel üzerindeki DMOI (Bağ Tarih - Sıra Sıra) 1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (71.052.183) 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/05/2015- 6726	-					
Selâmkent TM - YAPRAK Mah. 5029 Ada 2 Parcel üzerindeki DMOI (Bağ Tarih-17/07/2007 Sıra 30 yd) 1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (71.052.183) 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/05/2015- 6726	-					
Selâmkent TM - YAPRAK Mah. 5029 Ada 2 Parcel üzerindeki DMOI (Bağ Tarih-17/07/2007 Sıra 30 yd) 1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (71.052.183) 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/05/2015- 6726	-					
Yenice TM - KAŞIŞTILUÇUMBUĞIYET Paft Mah. 209 Ada 12 Parcel üzerindeki DMOI (Bağ Tarih 27/02/2008 Sıra 49 vd 00 ay 00 gün) 1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (71.052.183) 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	-					
Yenice TM - KAŞIŞTILUÇUMBUĞIYET Paft Mah. 209 Ada 12 Parcel üzerindeki DMOI (Bağ Tarih 27/02/2008 Sıra 49 vd 00 ay 00 gün) 1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (71.052.183) 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/04/2015- 1201	-					
Yenice TM - KAŞIŞTILUÇUMBUĞIYET Paft Mah. 209 Ada 12 Parcel üzerindeki DMOI (Bağ Tarih 27/02/2008 Sıra 49 vd 00 ay 00 gün) 1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (71.052.183) 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/04/2015- 1201	-					
Zeytinburnu TM - ZEYTINBURSU Mah. 774 Ada 55 Parcel üzerindeki DMOI (Bağ Tarih - Sıra Sıra) 1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (71.052.183) 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	26/11/2015- 14461	-					
Kocamustafâ TM - PERVANE Mah. 2425 Ada 9 Parcel üzerindeki DMOI (Bağ Tarih:20/08/2008 Sıra 49 yd) 1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (71.052.183) 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	01/12/2015- 30526	-					
Selâmkent TM - YAPRAK Mah. 5029 Ada 2 Parcel üzerindeki DMOI (Bağ Tarih 17/07/2007 Sıra 30 yd) 1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (71.052.183) 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/11/2015- 36498	-					
Yenice TM - KAŞIŞTILUÇUMBUĞIYET Paft Mah. 209 Ada 12 Parcel üzerindeki DMOI (Bağ Tarih 27/02/2008 Sıra 49 vd 00 ay 00 gün) 1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (71.052.183) 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/11/2015- 36498	-					
<b>İpotek Bilgi</b>								
S.B.T	Açıklama	Malik	Tarih/Yerine					
<b>Düdümler</b>								
<b>Alacaklı</b>	<b>Müddet</b>	<b>Borç</b>	<b>Faiz</b>	<b>Devre/Sıra</b>	<b>Sıra</b>	<b>Tarih Tarih - Yrs.</b>	<b>Borçlu</b>	<b>SBT Hesabı</b>
SN 4855108) CREDIT EUROPE BANK S.V	Evst	171.052.183,00 EUR	%2,2 deşikass / 6	T.B.K		28/01/2015- 3407	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Nr

<b>İpotek Kapsamında Hisse Bilgi</b>						
<b>Tarım</b>	<b>Hisse Pay/Parsel</b>	<b>Borçlu Malik</b>	<b>Malik Borç</b>	<b>Teslim Tarih - Yrs.</b>	<b>Terhis Sebabi - Tarih - Yrs</b>	
Ormancağı TM - ALYINOVA Mah. 3398 Ada 47 Parcel üzerindeki DMOI (Bağ Tarih:07/08/2008 Sıra 30 yd) 1/1		AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (71.052.183) 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	171.052.183,00 EUR	28/01/2015- 3407	-	
Kocamustafâ TM - PERVANE Mah. 2425 Ada 9 Parcel üzerindeki DMOI (Bağ Tarih:20/08/2008 Sıra:49 yd) 1/1		AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (71.052.183) 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	171.052.183,00 EUR	28/01/2015- 3407	-	
Zeytinburnu TM - ZEYTINBURSU Mah. 774 Ada 55 Parcel üzerindeki DMOI (Bağ Tarih - Sıra Sıra) 1/1		AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (71.052.183) 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	171.052.183,00 EUR	28/01/2015- 3407	-	
Selâmkent TM - YAPRAK Mah. 5029 Ada 2 Parcel üzerindeki DMOI (Bağ Tarih 17/07/2007 Sıra:30 yd) 1/1		AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (71.052.183) 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	171.052.183,00 EUR	28/01/2015- 3407	-	
Emirvan TM - YAKOPLU Mah. 484 Ada 99 Parcel 1/1		AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (71.052.183) 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	171.052.183,00 EUR	28/01/2015- 3407	-	
Akmerit TM - BALIKÇIÖZAR-İSAR Mah. 1443 Ada 5 Parcel 1/1		AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (71.052.183) 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	171.052.183,00 EUR	28/01/2015- 3407	-	
Yenice TM 1/1		AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (71.052.183) 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	171.052.183,00 EUR	28/01/2015- 3407	1402 Y.V.sıra 22/A Mah. Gerekliye Yatırımın Teslimi (17/11/2015- 3410)	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parcel 1 ada Bağ Hissin 1/1		AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (71.052.183) 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	171.052.183,00 EUR	28/01/2015- 3407	-	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parcel 2 ada Bağ Hissin 1/1		AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (71.052.183) 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	171.052.183,00 EUR	28/01/2015- 3407	-	
Yenice TM 1/1		AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (71.052.183) 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	171.052.183,00 EUR	28/04/2015- 1201	1402 Y.V.sıra 22/A Mah. Gerekliye Yatırımın Teslimi (17/11/2015- 3410)	
Yenice TM 1/1		AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (71.052.183) 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	171.052.183,00 EUR	28/04/2015- 1201	1402 Y.V.sıra 22/A Mah. Gerekliye Yatırımın Teslimi (17/11/2015- 3410)	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parcel 1 ada Bağ Hissin 1/1		AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (71.052.183) 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	171.052.183,00 EUR	21/04/2015- 16239	-	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parcel 2 ada Bağ Hissin 1/1		AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (71.052.183) 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	171.052.183,00 EUR	21/04/2015- 16239	-	

Zeytinburnu TM - ZEYTINBURSU Mah. 774 Ada 55 Parcel üzerindeki DMOI (Bağ Tarih - Sıra Sıra) 1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (71.052.183) 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/05/2015- 6726	-
Selâmkent TM - YAPRAK Mah. 5029 Ada 2 Parcel üzerindeki DMOI (Bağ Tarih-17/07/2007 Sıra 30 yd) 1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (71.052.183) 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/05/2015- 6726	-
Selâmkent TM - YAPRAK Mah. 5029 Ada 2 Parcel üzerindeki DMOI (Bağ Tarih-17/07/2007 Sıra 30 yd) 1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (71.052.183) 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/05/2015- 6726	-
Yenice TM - KAŞIŞTILUÇUMBUĞIYET Paft Mah. 209 Ada 12 Parcel üzerindeki DMOI (Bağ Tarih 27/02/2008 Sıra 49 vd 00 ay 00 gün) 1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (71.052.183) 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	-
Yenice TM - KAŞIŞTILUÇUMBUĞIYET Paft Mah. 209 Ada 12 Parcel üzerindeki DMOI (Bağ Tarih 27/02/2008 Sıra 49 vd 00 ay 00 gün) 1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (71.052.183) 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/04/2015- 1201	-
Yenice TM - KAŞIŞTILUÇUMBUĞIYET Paft Mah. 209 Ada 12 Parcel üzerindeki DMOI (Bağ Tarih 27/02/2008 Sıra 49 vd 00 ay 00 gün) 1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (71.052.183) 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/04/2015- 1201	-
Zeytinburnu TM - ZEYTINBURSU Mah. 774 Ada 55 Parcel üzerindeki DMOI (Bağ Tarih - Sıra Sıra) 1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (71.052.183) 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	26/11/2015- 14461	-
Kocamustafâ TM - PERVANE Mah. 2425 Ada 9 Parcel üzerindeki DMOI (Bağ Tarih:20/08/2008 Sıra 49 yd) 1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (71.052.183) 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	01/12/2015- 30526	-
Selâmkent TM - YAPRAK Mah. 5029 Ada 2 Parcel üzerindeki DMOI (Bağ Tarih 17/07/2007 Sıra 30 yd) 1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (71.052.183) 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/11/2015- 36498	-
Yenice TM - KAŞIŞTILUÇUMBUĞIYET Paft Mah. 209 Ada 12 Parcel üzerindeki DMOI (Bağ Tarih 27/02/2008 Sıra 49 vd 00 ay 00 gün) 1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (71.052.183) 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/11/2015- 36498	-

## Değerleme Konusu Gayrimenkullerin 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.

## **Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş:**

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 gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir.*"

Söz konusu tebliğin ilgili maddesi uyarınca, taşınmaz üzerindeki ipotekler taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında, sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde bir engel teşkil etmemektedir.

### **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.

Kayseri ili, Kocasinan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 06.09.2018 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan onaylı imar durum belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"

Plan Onay tarihi: 28.11.2008

Lejant: Turizm Tesisi Alanı(OTEL).

Yapılaşma koşulları;

- Emsal: 0,90
- Hmaks: Serbest
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafeleri: 30,00 m, yan bahçe mesafeleri: 5,00 m, arka bahçe mesafeleri: 10,00 m

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

Değerleme konusu taşınmaza ait Tapu ve Kadastro Dairesi Kira Belgesi, Parsel Sorgulama Sistemi Ekran Görüntüsü, İmar Durum Belgesi, Yapı Ruhsatları ve Yapı ve Kullanma İzin Belgesi tasdikli proje sayfaları ve kat planları ve otel işletme ruhsatı temin edilerek rapor ekinde sunulmuştur.



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

- 11.02.2008 tarihli, toplam 10.998,53 m<sup>2</sup> kapalı alanlı Novotel ve İbis Otel binası inşaatı için hazırlanmış “Onaylı Mimari Proje” bulunmaktadır.
- 06.03.2008 tarih, 1/28 numaralı, 9.628,00 m<sup>2</sup> kapalı alanlı “Otel ve Bunlara Benzer Misafir Evi”, 1 adet 1.238,00 m<sup>2</sup> alanlı “Ortak Alan (Bina İçi Sığınak)” ve 198,00 m<sup>2</sup> alanlı “Su Deposu” olmak üzere toplam 11.064,00 m<sup>2</sup> kullanım alanının için verilmiş “Yapı Ruhsatı” bulunmaktadır.
- 27.03.2009 tarih, 1/37 numaralı, 11.064,00 m<sup>2</sup> kapalı alanlı “Otel ve Bunlara Benzer Misafir Evi”, 1 adet 1.238,00 m<sup>2</sup> alanlı “Ortak Alan (Bina İçi Sığınak)” ve 198,00 m<sup>2</sup> alanlı “Su Deposu” için verilmiş “Yapı Kullanma İzin Belgesi” bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı “Yapı Denetimi Hakkında Kanun” un 11. Maddesi gereği yapı denetimine tabi değildir.

### **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**

Kayseri Kocasinan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkililerinden alınan bilgilere göre, değerlendirme konusu parselin son üç yıllık dönem içerisinde imar durumunda herhangi bir değişiklik söz konusu değildir. Ancak incelenen güncel imar planında “turizm tesis alanı” yerine “otel” açıklaması yer almaktadır.

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

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

## **6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI**

### **6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA KULLANILAN YÖNTEMLER**

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

**MALİYET YÖNTEMİ:** Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi 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 örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

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

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

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

-Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

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

### **Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler**

-Kayseri’ de tatil turizminin kısıtlı olması sebebi ile yerli ve yabancı turist sayısının az olması.

### **Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler**

-Mevcut otel arazisi Kayseri Ticaret Odası’nın mülküdür ve 49 yıl süre ile üst hakkı sözleşmesi ile kiralanmıştır.

-Yaklaşık 11.000 m<sup>2</sup> arsa üzerine ve ana ulaşım arterine cepheli konumda inşa edilmiştir.

-Değerleme konusu otel inşaatına 2008 yılında başlanmış ve 2009 yılında hizmete açılmıştır. İnşasında kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi yüksektir.

-Ana taşınmaz üzerinde NOVOTEL ve İBİS OTEL olmak üzere iki adet otel bulunmaktadır. Bu otellerde iki farklı gelir seviyesine sahip müşteriye hizmet sunulmaktadır.

-Oteller şehir merkezi, havaalanı, sanayi odası, ticaret odası gibi kritik yerlere yakın konumlu ve ulaşım imkânları iyi seviyededir.

-Bölgede yer alan benzer otellerin hitap ettiği müşteri kitlesi düşünüldüğünde en tercih edilebilir ve bilinirliği en yüksek otellerdir.

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

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.

## 6.5.DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

No	Konu:m	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Brüt Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Birim Satış Fiyatı (TL)	(TL/m <sup>2</sup> )	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Talas merkez ilçe Sınırı içinde	Turizim		Satılık	4850	10.500.000	2165	* Taşınmazın bulunduğu bölgede yer almaktadır. * Yüzölçümü taşınmaza göre küçüktür.
2	Kocasinan Yakut Mahallesi içinde taşınmazın 1km kuzeyinde	Konut		Satılık	1700	3.700.000	1824	* Taşınmazın bulunduğu bölgede yer almaktadır. * Yapılaşma hakkı taşınmaza göre dezavantajlıdır * Yola cephesi bulunmaktadır
3	Kocasinan Yakut Mahallesi içinde taşınmazın 1km doğusunda	Konut		Satılık	3473	10.000.000	2.880	* Taşınmazın bulunduğu bölgede yer almaktadır. * Yüz ölçümü taşınmaza göre küçüktür. * Yola cephelidir
4	Kocasinan Cengiz Topel Mahallesi içinde taşınmaz ile aynı bulvar üzerinde 2,5km doğusunda	Konut+Ticaret		Satılık	9000	28.000.000	3.100	* Taşınmazın bulunduğu bölgede yer almaktadır. * Yola cephelidir * Yapılaşma hakkı taşınmazla benzerdir.

**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 1.825 -3100 TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	2165	1824	2880	3100
	Pazarlık Payı	-10%	-5%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	10%	-10%	-20%
	Yapılaşma Hakkı	15%	0%	0%	10%
	Yüz Ölçümü	5%	15%	5%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
<b>Düzeltilmiş Değer</b>		<b>2350</b>	<b>2190</b>	<b>2450</b>	<b>2455</b>

- Değerleme konusu parselin yakın civarında satışı gerçekleşmiş ve halen satışta olan turizm ve ticaret imarlı ve konut imarlı arsa emsalleri tabloda gösterilmiştir.
- Satışta olan mülklerin satış fiyatları üzerindeki muhtemel pazarlık payları, alım satım masrafları ve emlakçı komisyonları göz önünde bulundurulmuştur.
- Tabloda yer alan emsallerin tümü şahıs arazisi olup serbest piyasada alınıp-satılabilen parsellerdir.
- Yapılan araştırmalar sonucunda, değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede “Turizm Tesis İmarlı” arsa stokunun oldukça kısıtlı olduğu öğrenilmiştir
- Mahallinde yapılan araştırmalar ve yapılan görüşmeler neticesinde yukarıdaki açıklamalar çerçevesinde değerlendirme konusu parselin arsasının tam mülkiyet değerinin 2.350 TL/m<sup>2</sup> olabileceği kanaatine varılmıştır.
- Birim m<sup>2</sup> arsa değerinin 1/3’ü çıplak (kuru) mülkiyet, 2/3’ü üst hakkı değeri olarak kabul edilmiştir.
- Toplam 49 yıl süreli üst hakkının, raporun hazırlandığı tarihte geri kalan süresinin toplam süreye oranlanması suretiyle arsanın üst hakkının bugünkü birim dönüm değerine ulaşılmıştır.

İRTİFAK HAKKI SÜRELERİ ÖZET TABLOSU	
<b>2420 Ada 9 Parsel</b>	
İrtifak Hakkı Başlangıç Tarihi	20.08.2008
irtifak Hakkı Bitiş Tarihi	20.08.2057
İrtifak Hakkı Verilen Toplam Gün Sayısı	17.897
Değerleme Tarihi	30.12.2018
Hakkın Başlangıcından Değerleme Tarihine Kadar Geçen Gün Sayısı	4.144
Değerleme Tarihinden İrtifak Hakkının Bitişine Kadar Kalan Gün Sayısı	13.753
İrtifak Hakkı Kullanım Süresi Yüzdesi	23,15%
İrtifak Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi	76,85%

### Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazın mevkii, konumu, parsel alanı, turizm tesisi imarlı oluşu, parsel üzerinde 4 yıldızlı iki farklı tarzda iki ayrı otel bulunması, çevresinin teşekkül tarzı, tüm yasal izinlerinin alınmış olması durumu göz önünde bulundurularak ve çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerleri de dikkate alınarak, arsa birim değeri **2.350 TL/m<sup>2</sup>** olarak takdir edilmiş ve 49 yıllık (üst hakkının) kira süresinin kalan süresinin arsa değeri **TÜRK LİRASI** üzerinden hesaplanmıştır.

ARSA ÜZERİNE KURULMUŞ OLAN ÜST HAKKI DEĞERİ				
1 m <sup>2</sup> Arsa Değeri (*)	1210	.-TL/m <sup>2</sup>		
Arsa Büyüklüğü	11.035,40	m <sup>2</sup>		
Toplam Arsa Değeri	13.352.834	.-TL/m <sup>2</sup>	<b>13.352.834</b>	<b>.-TL</b>
Yaklaşık Arsa Değeri (TL)			<b>13.350.000</b>	<b>.-TL</b>
(*) Arsa için birim değeri olarak 2350 TL/m <sup>2</sup> arsa değerine binaen 49 yıllık üst hakkı değeri olarak 2/3'ü alınmıştır.				
(**) <b>Kayseri Sanayi Odası</b> mülkiyetinde bulunan arsa üzerinde Akfen GYO A.Ş. lehine 20.08.2057 tarihine kadar Müstakil ve Daimi Üst Hakkı kurulmuştur.				
Arsa Değeri Hesap Detayı = (Arsa değeri x 49 yıllık üst hakkı katsayısı x kalan süre oranı)				
= 2350 x 0,67x % 76,85				
= <b>1210 (TL/m<sup>2</sup>)</b>				

Konu taşınmazın arsa değeri için 2100 TL/m<sup>2</sup> arsa değeri takdir edilmiştir. İlgili birim değer, taşınmazın tam mülkiyeti için takdir edilen değer olup konu taşınmazın çıplak mülkiyeti Kayseri Sanayi Odası adına kayıtlı iken, taşınmaz üzerinde AKFEN Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine üst hakkı bulunmaktadır. Çalışma kapsamında, çıplak mülkiyet sahibi Kayseri Sanayi Odası için arsa değerinin 1/3'ü alınmıştır. Arsa değerinin 2/3'ü ise, Akfen GYO A.Ş. hissesine düşen kısmı yansıtmakta olup kalan üst hakkı süresi ile çarpılarak Akfen GYO A.Ş. hissesine düşen arsa üst hakkı arsa değerine ulaşılmıştır.

Arsa Üzerine Kurulmuş Olan Üst Hakkı Değeri		
2420 Ada 9 Parsel		
Arsa Değeri	2.350	TL/m <sup>2</sup>
49 Yıllık Üst Hakkı Değeri Katsayısı (%)	0,67	
Üst Hakkı Kalan Süre Oranı	76,85%	
Birim Arsa Değeri	1210	TL/m <sup>2</sup>
Yaklaşık Birim Arsa Değeri	1210	TL/m <sup>2</sup>

### 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.

## MALİYET TABLOSU (ARSA+BİNA)

Toplam inşaat maliyeti değeri Akfen GYO A.Ş.’den temin edilen gerçekleşen inşaat maliyetleri bilgileri ve benzer otel maliyetlerine ilişkin sektör tecrübelerimizin birlikte irdelenmesi ile hesaplanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın inşaatının bitim tarihi yapı kullanma izin belgesinin tarihi olan 27.03.2009’ dur. Değerleme tarihinde taşınmazın yaşı ve fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Peyzaj düzenlemeleri, saha betonu ve asfaltlaması, parseli çevreleyen beton duvar üzeri tel örgüler, açık otopark alanı düzenlemesi vb. maliyetler için yaklaşık olarak takdir edilmiştir.

BİNA DEĞERİ				
Bina	Bina Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Novotel	4424,85	5500	13%	21.172.907
İbis Otel	5180,57	5000	13%	22.535.479
Kapalı Otopark + Teknik Alanlar + Ortak Alanlar	1393,11	2145	13%	2.605.350
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				46.315.000

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	Toplam Değeri (TL)
Beton-Asfalt Saha	7.000,00	70	490.000
Tel Örgü	385,00	50	19.250
Trafo Binası	20,00	400	8.000
Süs Havuzu	15,00	350	5.250
Güvenlik Kulubesi	10,00	400	4.000
TOPLAM DEĞERİ			526.500
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			525.000
MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ			
Arsa Değeri		13.350.000 TL	
Bina Değeri		46.315.000 TL	
Harici Müteferrik İşler		525.000 TL	
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ			60.190.000 TL

### 6.6.1. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değerleme konusu taşınmazın gelir getiren ticari bir mülk olması nedeniyle gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Otel gelir projeksiyonu gösterilmiştir.

#### 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.

Değerleme konusu taşınmazlar için söz konusu yöntem tercih edilmemiştir.

## İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Değerleme konusu ana taşınmaz üzerinde toplamda 10.998,53 m<sup>2</sup> kapalı alandan oluşan 2 adet otel bulunmaktadır

### Novotel:

- Değerleme konusu otel 96 odadan oluşmuştur. Otelin açık olduğu aylar itibariyle ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının 2020 yılında %68 doluluk oranı ile başlayacağı, 2028 yılında %75 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 2020 yılında 26,00 Euro ile başlayıp enflasyon oranına ve bölge ekonomik göstergeleri gelişim tahminlerine göre artacağı varsayılmıştır
- Tesisin performansı göz önünde bulunarak, yıllar bazında oda gelirlerinin toplam gelirlerin %55'i, diğer gelirlerin ise % 45 olacağı varsayılmıştır.
- Toplam gelirlere departman giderleri ve işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır(GOP). Otelde GOP (Gross Operating Profit) oranının 2020 yılında %23 oranında olacağı, diğer yıllarda artarak 2026 yılında %35 oranına ulaşacağı ve sonraki yıllarda da sabit devam edeceği kabul edilmiştir.
- Yenileme maliyetinin toplam otel oda gelirlerinin %1,0'i oranında olacağı öngörülmüştür.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

<b>NOVOTEL KAYSERİ</b>	
ODA SAYISI (ADET)	96
AÇIK OLAN GÜN SAYISI (GÜN)	365
YILLIK ODA KAPASİTESİ (KİŞİ)	35.040
ENFLASYON ORANI (%)	2,00%
<b>1 EURO Alış 6,6506</b>	



**NOVOTEL / Proje Nakit Akışı (EURO)**

Yıllar	29.12.2019	29.12.2020	29.12.2021	29.12.2022	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025	29.12.2026	29.12.2027	29.12.2028	29.12.2029	29.12.2030
<b>Otel Fonksiyonu</b>												
Toplam Oda Sayısı (Adet)		96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
Yıllık Oda Kapasitesi		35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040
Doluluk Oranı (%)		68%	69%	70%	71%	72%	73%	74%	74%	75%	75%	76%
Satılan Oda Satısı (Adet)		23.827	24.178	24.528	24.878	25.229	25.579	25.930	25.930	26.280	26.280	26.630
Oda Fiyatı (EURO)	25,00	26,00	29,00	32,00	34,00	36,00	36,72	37,45	38,20	38,97	39,75	40,11
<b>Oda Gelirleri (EURO)</b>		<b>619.507</b>	<b>701.150</b>	<b>784.896</b>	<b>845.866</b>	<b>908.237</b>	<b>939.268</b>	<b>971.178</b>	<b>990.601</b>	<b>1.024.067</b>	<b>1.044.549</b>	<b>1.069.061</b>
<b>Diğer Gelirler (EURO)</b>		<b>278.778</b>	<b>315.518</b>	<b>353.203</b>	<b>380.640</b>	<b>408.707</b>	<b>422.671</b>	<b>437.030</b>	<b>445.771</b>	<b>460.830</b>	<b>470.047</b>	<b>481.071</b>
<b>Toplam Otel Gelirleri (EURO)</b>		<b>898.285</b>	<b>1.016.668</b>	<b>1.138.099</b>	<b>1.226.505</b>	<b>1.316.943</b>	<b>1.361.939</b>	<b>1.408.208</b>	<b>1.436.372</b>	<b>1.484.898</b>	<b>1.514.596</b>	<b>1.550.133</b>
GOP (%)		23%	25%	28%	31%	33%	34%	35%	35%	35%	35%	35%
GOP		<b>206.606</b>	<b>254.167</b>	<b>318.668</b>	<b>380.217</b>	<b>434.591</b>	<b>463.059</b>	<b>492.873</b>	<b>502.730</b>	<b>519.714</b>	<b>530.108</b>	<b>542.541</b>
<b>İşletme Giderleri</b>		<b>691.680</b>	<b>762.501</b>	<b>819.431</b>	<b>846.289</b>	<b>882.352</b>	<b>898.880</b>	<b>915.335</b>	<b>933.642</b>	<b>965.184</b>	<b>984.487</b>	<b>1.007.591</b>
<b>Yenileme Maliyeti (EURO)</b>		<b>8.983</b>	<b>10.167</b>	<b>11.381</b>	<b>12.265</b>	<b>13.169</b>	<b>13.619</b>	<b>14.082</b>	<b>14.364</b>	<b>14.849</b>	<b>15.146</b>	<b>15.501</b>
<b>Proje Net Gelirleri</b>		<b>197.623</b>	<b>244.000</b>	<b>307.287</b>	<b>367.952</b>	<b>421.422</b>	<b>449.440</b>	<b>478.791</b>	<b>488.366</b>	<b>504.865</b>	<b>514.963</b>	<b>527.041</b>
<b>Net Nakit Akışları</b>	<b>0</b>	<b>197.623</b>	<b>244.000</b>	<b>307.287</b>	<b>367.952</b>	<b>421.422</b>	<b>449.440</b>	<b>478.791</b>	<b>488.366</b>	<b>504.865</b>	<b>514.963</b>	<b>527.041</b>

29.12.2031	29.12.2032	29.12.2033	29.12.2034	29.12.2035	29.12.2036	29.12.2037	29.12.2038	29.12.2039	29.12.2040	29.12.2041	29.12.2042	29.12.2043	29.12.2044	29.12.2045	29.12.2046
96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96
365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040
76%	77%	77%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%
26.630	26.981	26.981	27.331	27.331	27.331	27.331	27.331	27.331	27.331	27.331	27.331	27.331	27.331	27.331	27.331
40,55	40,95	41,36	41,77	42,19	42,61	43,04	43,47	43,91	44,34	44,79	45,24	45,69	46,14	46,61	47,00
<b>1.079.751</b>	<b>1.104.898</b>	<b>1.115.947</b>	<b>1.141.745</b>	<b>1.153.162</b>	<b>1.164.694</b>	<b>1.176.341</b>	<b>1.188.104</b>	<b>1.199.985</b>	<b>1.211.985</b>	<b>1.224.105</b>	<b>1.236.346</b>	<b>1.248.709</b>	<b>1.261.196</b>	<b>1.273.808</b>	<b>1.286.541</b>
<b>485.888</b>	<b>497.204</b>	<b>502.176</b>	<b>513.785</b>	<b>518.923</b>	<b>524.112</b>	<b>529.353</b>	<b>534.647</b>	<b>539.993</b>	<b>545.393</b>	<b>550.847</b>	<b>556.356</b>	<b>561.919</b>	<b>567.538</b>	<b>573.214</b>	<b>578.941</b>
<b>1.565.640</b>	<b>1.602.103</b>	<b>1.618.124</b>	<b>1.655.530</b>	<b>1.672.085</b>	<b>1.688.806</b>	<b>1.705.694</b>	<b>1.722.751</b>	<b>1.739.978</b>	<b>1.757.378</b>	<b>1.774.952</b>	<b>1.792.701</b>	<b>1.810.628</b>	<b>1.828.735</b>	<b>1.847.022</b>	<b>1.865.491</b>
35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%
<b>547.974</b>	<b>560.736</b>	<b>566.343</b>	<b>579.435</b>	<b>585.230</b>	<b>591.082</b>	<b>596.993</b>	<b>602.963</b>	<b>608.992</b>	<b>615.082</b>	<b>621.233</b>	<b>627.445</b>	<b>633.720</b>	<b>640.057</b>	<b>646.458</b>	<b>652.921</b>
<b>1.017.666</b>	<b>1.041.367</b>	<b>1.051.780</b>	<b>1.076.094</b>	<b>1.086.855</b>	<b>1.097.724</b>	<b>1.108.701</b>	<b>1.119.788</b>	<b>1.130.986</b>	<b>1.142.296</b>	<b>1.153.719</b>	<b>1.165.256</b>	<b>1.176.908</b>	<b>1.188.677</b>	<b>1.200.564</b>	<b>1.212.571</b>
<b>15.656</b>	<b>16.021</b>	<b>16.181</b>	<b>16.555</b>	<b>16.721</b>	<b>16.888</b>	<b>17.057</b>	<b>17.228</b>	<b>17.400</b>	<b>17.574</b>	<b>17.750</b>	<b>17.927</b>	<b>18.106</b>	<b>18.287</b>	<b>18.470</b>	<b>18.651</b>
<b>532.317</b>	<b>544.715</b>	<b>550.162</b>	<b>562.880</b>	<b>568.509</b>	<b>574.194</b>	<b>579.936</b>	<b>585.735</b>	<b>591.593</b>	<b>597.509</b>	<b>603.484</b>	<b>609.518</b>	<b>615.614</b>	<b>621.770</b>	<b>627.987</b>	<b>634.261</b>
<b>532.317</b>	<b>544.715</b>	<b>550.162</b>	<b>562.880</b>	<b>568.509</b>	<b>574.194</b>	<b>579.936</b>	<b>585.735</b>	<b>591.593</b>	<b>597.509</b>	<b>603.484</b>	<b>609.518</b>	<b>615.614</b>	<b>621.770</b>	<b>627.987</b>	<b>634.261</b>

	29.12.2047	29.12.2048	29.12.2049	29.12.2050	29.12.2051	29.12.2052	29.12.2053	29.12.2054	29.12.2055	29.12.2056	29.12.2057	29.12.2058
	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96
	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040
	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%
	27.331	27.331	27.331	27.331	27.331	27.331	27.331	27.331	27.331	27.331	27.331	27.331
	47,54	48,02	48,50	48,98	49,47	49,97	50,47	50,97	51,48	52,00	52,52	53,04
	<b>1.299.412</b>	<b>1.312.406</b>	<b>1.325.530</b>	<b>1.338.785</b>	<b>1.352.173</b>	<b>1.365.695</b>	<b>1.379.352</b>	<b>1.393.145</b>	<b>1.407.077</b>	<b>1.421.147</b>	<b>1.435.359</b>	<b>1.449.713</b>
	<b>584.735</b>	<b>590.583</b>	<b>596.488</b>	<b>602.453</b>	<b>608.478</b>	<b>614.563</b>	<b>620.708</b>	<b>626.915</b>	<b>633.185</b>	<b>639.516</b>	<b>645.912</b>	<b>652.371</b>
	<b>1.884.147</b>	<b>1.902.989</b>	<b>1.922.018</b>	<b>1.941.239</b>	<b>1.960.651</b>	<b>1.980.257</b>	<b>2.000.060</b>	<b>2.020.061</b>	<b>2.040.261</b>	<b>2.060.664</b>	<b>2.081.270</b>	<b>2.102.083</b>
	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%
	<b>659.451</b>	<b>666.046</b>	<b>672.706</b>	<b>679.433</b>	<b>686.228</b>	<b>693.090</b>	<b>700.021</b>	<b>707.021</b>	<b>714.091</b>	<b>721.232</b>	<b>728.445</b>	<b>735.729</b>
	<b>1.224.696</b>	<b>1.236.943</b>	<b>1.249.312</b>	<b>1.261.805</b>	<b>1.274.423</b>	<b>1.287.167</b>	<b>1.300.039</b>	<b>1.313.039</b>	<b>1.326.170</b>	<b>1.339.432</b>	<b>1.352.826</b>	<b>1.366.354</b>
	<b>18.841</b>	<b>19.030</b>	<b>19.220</b>	<b>19.412</b>	<b>19.607</b>	<b>19.803</b>	<b>20.001</b>	<b>20.201</b>	<b>20.403</b>	<b>20.607</b>	<b>20.813</b>	<b>21.021</b>
	<b>640.610</b>	<b>647.016</b>	<b>653.486</b>	<b>660.021</b>	<b>666.621</b>	<b>673.288</b>	<b>680.020</b>	<b>686.821</b>	<b>693.689</b>	<b>700.626</b>	<b>707.632</b>	<b>714.708</b>
	<b>640.610</b>	<b>647.016</b>	<b>653.486</b>	<b>660.021</b>	<b>666.621</b>	<b>673.288</b>	<b>680.020</b>	<b>686.821</b>	<b>693.689</b>	<b>700.626</b>	<b>707.632</b>	<b>714.708</b>

## İbis Otel;

- Değerleme konusu otel 160 odadan oluşmuştur.
- Otelin açık olduğu aylar itibariyle ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının 2020 yılında %74 doluluk oranı ile başlayacağı, 2024 yılında %77 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 2020 yılında 22,00 Euro ile başlayıp enflasyon oranına ve bölge ekonomik göstergeleri gelişim tahminlerine göre artacağı varsayılmıştır
- Tesisin performansı göz önünde bulunarak, diğer gelirlerin konaklama gelirlerinin 2020 yılı ve sonraki yıllarda %27 oranında olacağı varsayılmıştır.
- Toplam gelirlerden departman giderleri ve işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır(GOP). Otelde GOP (Gross Operating Profit) oranının 2020 yılında %35 oranında olacağı, diğer yıllarda artarak 2026 yılında %41 oranına ulaşacağı ve sonraki yıllarda da sabit devam edeceği kabul edilmiştir.
- Yenileme maliyetinin toplam otel oda gelirlerinin %1,0'i oranında olacağı öngörülmüştür.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Bina sigorta bedeli müşteri tarafından elde edilen veriler doğrultusunda yıllık 9.110.-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 müşteri tarafından elde edilen veriler doğrultusunda 2020 yılı için 16.538.- EURO olarak kullanılmış olup bu değer her yıl %2 artacağı 10. yıl sonunda %1 artacağı varsayılmıştır.
- Her yıl için ödenecek Üst Hakkı Bedeli, Akfen GYO A.Ş ile Kayseri Sanayi Odası arasında imzalanan üst hakkı sözleşmesine göre kabul edilmiştir.
- 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 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.

<b>İBİS KAYSERİ</b>	
ODA SAYISI (ADET)	160
AÇIK OLAN GÜN SAYISI (GÜN)	365
YILLIK ODA KAPASİTESİ (KİŞİ)	58.400
DİĞER GELİRLER ORANI (%)	27,00%
YENİLEME MALİYETİ ORANI (%)	1,00%
<b>1 EURO Alış 6,6506</b>	

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	29.12.2026	29.12.2027	29.12.2028	29.12.2029	29.12.2030
<b>Otel Fonksiyonu</b>												
Toplam Oda Sayısı (Adet)		160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
Yıllık Oda Kapasitesi		58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400
Doluluk Oranı (%)		74%	74%	75%	75%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%
Satılan Oda Satışı (Adet)		43.216	43.216	43.800	43.800	44.968	44.968	44.968	44.968	44.968	44.968	44.968
Oda Fiyatı (EURO)	21,00	22,00	25,00	28,00	30,00	32,00	32,64	33,29	33,96	34,64	35,33	35,68
Oda Gelirleri (EURO)		950.752	1.080.400	1.226.400	1.314.000	1.438.976	1.467.756	1.497.111	1.527.053	1.557.594	1.588.746	1.604.633
Diğer Gelirler (EURO)		256.703	291.708	331.128	354.780	388.524	396.294	404.220	412.304	420.550	428.961	433.251
<b>Toplam Otel Gelirleri (EURO)</b>		<b>1.207.455</b>	<b>1.372.108</b>	<b>1.557.528</b>	<b>1.668.780</b>	<b>1.827.500</b>	<b>1.864.050</b>	<b>1.901.331</b>	<b>1.939.357</b>	<b>1.978.144</b>	<b>2.017.707</b>	<b>2.037.884</b>
GOP (%)		35%	36%	37%	38%	39%	40%	41%	41%	41%	41%	41%
GOP		422.609	493.959	576.285	634.136	712.725	745.620	779.546	795.136	811.039	827.260	835.533
İşletme Giderleri		784.846	878.149	981.243	1.034.644	1.114.775	1.118.430	1.121.785	1.144.221	1.167.105	1.190.447	1.202.352
Yenileme Maliyeti (EURO)		12.075	13.721	15.575	16.688	18.275	18.640	19.013	19.394	19.781	20.177	20.379
<b>Proje Net Gelirleri</b>		<b>410.535</b>	<b>480.238</b>	<b>560.710</b>	<b>617.449</b>	<b>694.450</b>	<b>726.979</b>	<b>760.532</b>	<b>775.743</b>	<b>791.258</b>	<b>807.083</b>	<b>815.154</b>
<b>Net Nakit Akışları</b>	<b>0</b>	<b>410.535</b>	<b>480.238</b>	<b>560.710</b>	<b>617.449</b>	<b>694.450</b>	<b>726.979</b>	<b>760.532</b>	<b>775.743</b>	<b>791.258</b>	<b>807.083</b>	<b>815.154</b>

29.12.2031	29.12.2032	29.12.2033	29.12.2034	29.12.2035	29.12.2036	29.12.2037	29.12.2038	29.12.2039	29.12.2040	29.12.2041	29.12.2042	29.12.2043	29.12.2044	29.12.2045	29.12.2046
160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160
365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400
77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%
44.968	44.968	44.968	44.968	44.968	44.968	44.968	44.968	44.968	44.968	44.968	44.968	44.968	44.968	44.968	44.968
36,04	36,40	36,77	37,13	37,50	37,88	38,26	38,64	39,03	39,42	39,81	40,21	40,61	41,02	41,43	41,84
<b>1.620.680</b>	<b>1.636.886</b>	<b>1.653.255</b>	<b>1.669.788</b>	<b>1.686.486</b>	<b>1.703.351</b>	<b>1.720.384</b>	<b>1.737.588</b>	<b>1.754.964</b>	<b>1.772.513</b>	<b>1.790.239</b>	<b>1.808.141</b>	<b>1.826.222</b>	<b>1.844.485</b>	<b>1.862.929</b>	<b>1.881.559</b>
437.583	441.959	446.379	450.843	455.351	459.905	464.504	469.149	473.840	478.579	483.364	488.198	493.080	498.011	502.991	508.021
<b>2.058.263</b>	<b>2.078.846</b>	<b>2.099.634</b>	<b>2.120.630</b>	<b>2.141.837</b>	<b>2.163.255</b>	<b>2.184.888</b>	<b>2.206.737</b>	<b>2.228.804</b>	<b>2.251.092</b>	<b>2.273.603</b>	<b>2.296.339</b>	<b>2.319.302</b>	<b>2.342.495</b>	<b>2.365.920</b>	<b>2.389.580</b>
41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%
<b>843.888</b>	<b>852.327</b>	<b>860.850</b>	<b>869.458</b>	<b>878.153</b>	<b>886.935</b>	<b>895.804</b>	<b>904.762</b>	<b>913.810</b>	<b>922.948</b>	<b>932.177</b>	<b>941.499</b>	<b>950.914</b>	<b>960.423</b>	<b>970.027</b>	<b>979.728</b>
1.214.375	1.226.519	1.238.784	1.251.172	1.263.684	1.276.321	1.289.084	1.301.975	1.314.994	1.328.144	1.341.426	1.354.840	1.368.388	1.382.072	1.395.893	1.409.852
20.583	20.788	20.996	21.206	21.418	21.633	21.849	22.067	22.288	22.511	22.736	22.963	23.193	23.425	23.659	23.896
<b>823.305</b>	<b>831.538</b>	<b>839.854</b>	<b>848.252</b>	<b>856.735</b>	<b>865.302</b>	<b>873.955</b>	<b>882.695</b>	<b>891.522</b>	<b>900.437</b>	<b>909.441</b>	<b>918.536</b>	<b>927.721</b>	<b>936.998</b>	<b>946.368</b>	<b>955.832</b>
<b>823.305</b>	<b>831.538</b>	<b>839.854</b>	<b>848.252</b>	<b>856.735</b>	<b>865.302</b>	<b>873.955</b>	<b>882.695</b>	<b>891.522</b>	<b>900.437</b>	<b>909.441</b>	<b>918.536</b>	<b>927.721</b>	<b>936.998</b>	<b>946.368</b>	<b>955.832</b>

29.12.2047	29.12.2048	29.12.2049	29.12.2050	29.12.2051	29.12.2052	29.12.2053	29.12.2054	29.12.2055	29.12.2056	29.12.2057	29.12.2058
160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160
365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400
77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%
44.968	44.968	44.968	44.968	44.968	44.968	44.968	44.968	44.968	44.968	44.968	44.968
42,26	42,68	43,11	43,54	43,98	44,42	44,86	45,31	45,76	46,22	46,68	47,15
1.900.374	1.919.378	1.938.572	1.957.957	1.977.537	1.997.312	2.017.286	2.037.458	2.057.833	2.078.411	2.099.195	2.120.187
513.101	518.232	523.414	528.649	533.935	539.274	544.667	550.114	555.615	561.171	566.783	572.451
2.413.475	2.437.610	2.461.986	2.486.606	2.511.472	2.536.587	2.561.953	2.587.572	2.613.448	2.639.582	2.665.978	2.692.638
41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%
989.525	999.420	1.009.414	1.019.508	1.029.704	1.040.001	1.050.401	1.060.905	1.071.514	1.082.229	1.093.051	1.103.982
1.423.950	1.438.190	1.452.572	1.467.098	1.481.769	1.496.586	1.511.552	1.526.668	1.541.934	1.557.354	1.572.927	1.588.656
24.135	24.376	24.620	24.866	25.115	25.366	25.620	25.876	26.134	26.396	26.660	26.926
965.390	975.044	984.794	994.642	1.004.589	1.014.635	1.024.781	1.035.029	1.045.379	1.055.833	1.066.391	1.077.055
965.390	975.044	984.794	994.642	1.004.589	1.014.635	1.024.781	1.035.029	1.045.379	1.055.833	1.066.391	1.077.055

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	29.12.2026	29.12.2027	29.12.2028	29.12.2029	29.12.2030
Otel Fonksiyonu												
Novotel Net Nakit Akışı (EURO)		197.623	244.000	307.287	367.952	421.422	449.440	478.791	488.366	504.865	514.963	527.047
İbis Otel Net Nakit Akışı (EURO)		410.535	480.238	560.710	617.449	694.450	726.979	760.532	775.743	791.258	807.083	815.154
Yıllık Üst (İnşaat) Hakkı Bedeli (EURO)		77.064	77.064	77.064	77.064	77.064	102.752	103.780	104.807	105.835	106.862	106.862
Bina Sigortası (EURO)		9.110	9.110	9.110	9.110	9.110	9.110	9.110	9.110	9.110	9.110	9.110
Emlak Vergisi (EURO)		16.538	16.538	16.538	16.538	16.538	16.538	16.538	16.538	16.538	16.538	16.538
<b>Net Nakit Akışları</b>	<b>0</b>	<b>505.445</b>	<b>621.525</b>	<b>765.284</b>	<b>882.687</b>	<b>1.013.159</b>	<b>1.048.018</b>	<b>1.109.894</b>	<b>1.133.653</b>	<b>1.164.640</b>	<b>1.189.534</b>	<b>1.209.690</b>

29.12.2031	29.12.2032	29.12.2033	29.12.2034	29.12.2035	29.12.2036	29.12.2037	29.12.2038	29.12.2039	29.12.2040	29.12.2041	29.12.2042	29.12.2043	29.12.2044	29.12.2045	29.12.2046
532.317	544.715	550.162	562.880	568.509	574.194	579.936	585.735	591.593	597.509	603.484	609.518	615.614	621.770	627.987	634.267
823.305	831.538	839.854	848.252	856.735	865.302	873.955	882.695	891.522	900.437	909.441	918.536	927.721	936.998	946.368	955.832
106.862	106.862	106.862	106.862	106.862	106.862	106.862	106.862	106.862	106.862	106.862	106.862	106.862	106.862	106.862	106.862
9.110	9.110	9.110	9.110	9.110	9.110	9.110	9.110	9.110	9.110	9.110	9.110	9.110	9.110	9.110	9.110
16.538	16.538	16.538	16.538	16.538	16.538	16.538	16.538	16.538	16.538	16.538	16.538	16.538	16.538	16.538	16.538
<b>1.223.112</b>	<b>1.243.742</b>	<b>1.257.505</b>	<b>1.278.621</b>	<b>1.292.733</b>	<b>1.306.985</b>	<b>1.321.380</b>	<b>1.335.919</b>	<b>1.350.603</b>	<b>1.365.434</b>	<b>1.380.414</b>	<b>1.395.543</b>	<b>1.410.824</b>	<b>1.426.257</b>	<b>1.441.845</b>	<b>1.457.588</b>

29.12.2047	29.12.2048	29.12.2049	29.12.2050	29.12.2051	29.12.2052	29.12.2053	29.12.2054	29.12.2055	29.12.2056	29.12.2057	29.12.2058
640.610	647.016	653.486	660.021	666.621	673.288	680.020	686.821	693.689	700.626	707.632	714.708
965.390	975.044	984.794	994.642	1.004.589	1.014.635	1.024.781	1.035.029	1.045.379	1.055.833	1.066.391	1.077.055
106.862	106.862	106.862	106.862	106.862	106.862	106.862	106.862	106.862	106.862	106.862	106.862
9.110	9.110	9.110	9.110	9.110	9.110	9.110	9.110	9.110	9.110	9.110	9.110
16.538	16.538	16.538	16.538	16.538	16.538	16.538	16.538	16.538	16.538	16.538	16.538
<b>1.473.489</b>	<b>1.489.549</b>	<b>1.505.770</b>	<b>1.522.153</b>	<b>1.538.699</b>	<b>1.555.411</b>	<b>1.572.291</b>	<b>1.589.339</b>	<b>1.606.557</b>	<b>1.623.948</b>	<b>3.433.276</b>	<b>1.659.253</b>

#### Değerleme Tablosu

Risksiz Getiri Oranı	3,30%	3,30%	3,30%
Risk Primi	6,20%	6,70%	7,20%
İndirgeme Oranı	9,50%	10,00%	10,50%
<b>Toplam Bugünkü Değer (EURO)</b>	<b>10.889.957</b>	<b>10.289.766</b>	<b>9.741.580</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)</b>	<b>10.890.000</b>	<b>10.290.000</b>	<b>9.740.000</b>
<b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>72.424.750</b>	<b>68.433.119</b>	<b>64.787.352</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>72.425.000</b>	<b>68.435.000</b>	<b>64.785.000</b>

## 6.6.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

### Kira Geliri Varsayımları

- **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) İbis için yüzde yirmibeşi (% 25) Novotel için (%22) veya her iki otel için brüt gelirden %8 yenileme rezervi için düşülerek elde edilen düzeltilmiş brüt işletme gelirinin 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.
- Bina sigorta bedeli müşteri tarafından elde edilen veriler doğrultusunda yıllık 9.110.-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 müşteri tarafından elde edilen veriler doğrultusunda 2020 yılı için 16.538.- EURO olarak kullanılmış olup bu değer her yıl %2 artacağı 10. yılsonunda %1 artacağı varsayılmıştır.
- Projeksiyonda indirgeme oranı %8 alınmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dâhil 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	29.12.2019	29.12.2020	29.12.2021	29.12.2022	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025	29.12.2026	29.12.2027	29.12.2028	29.12.2029	29.12.2030
KAYSERİ İBIS OTEL GELİRLERİ ÜZERİNDEN (€)	0	301.864	343.027	389.382	417.195	456.875	466.012	475.333	484.839	494.536	504.427	509.471
AGOP KAYSERİ İBIS OTEL (€)	0	236.359	278.538	327.470	362.960	410.731	432.459	454.893	463.991	473.271	482.736	487.564
<b>KULLANILAN KAYSERİ İBIS OTEL KİRA GELİRİ (€)</b>	<b>0</b>	<b>301.864</b>	<b>343.027</b>	<b>389.382</b>	<b>417.195</b>	<b>456.875</b>	<b>466.012</b>	<b>475.333</b>	<b>484.839</b>	<b>494.536</b>	<b>504.427</b>	<b>509.471</b>
KAYSERİ NOVOTEL GELİRLERİ ÜZERİNDEN (€)	0	197.623	223.667	250.382	269.831	289.728	299.627	309.806	316.002	326.678	333.211	341.030
AGOP KAYSERİ NOVOTEL (€)	0	97.689	125.304	165.024	204.520	238.696	256.725	275.657	281.170	290.669	296.482	303.440
<b>KULLANILAN KAYSERİ NOVOTEL KİRA GELİRİ (€)</b>	<b>0</b>	<b>197.623</b>	<b>223.667</b>	<b>250.382</b>	<b>269.831</b>	<b>289.728</b>	<b>299.627</b>	<b>309.806</b>	<b>316.002</b>	<b>326.678</b>	<b>333.211</b>	<b>341.030</b>
BİNA SİGORTASI (EURO)	0	9.110	9.110	9.110	9.110	9.110	9.110	9.110	9.110	9.110	9.110	9.110
EMLAK VERGİSİ (EURO)		16.538	16.538	16.538	16.538	16.538	16.538	16.538	16.538	16.538	16.538	16.538
YENİLEME MALİYETİ (€) (%5)	0	1.053	1.194	1.348	1.448	1.572	1.613	1.655	1.688	1.732	1.766	1.794
<b>TOPLAM NAKİT AKIŞLARI (€)</b>	<b>0</b>	<b>472.785</b>	<b>539.851</b>	<b>612.767</b>	<b>659.930</b>	<b>719.382</b>	<b>738.377</b>	<b>757.835</b>	<b>773.505</b>	<b>793.833</b>	<b>810.223</b>	<b>823.059</b>

29.12.2031	29.12.2032	29.12.2033	29.12.2034	29.12.2035	29.12.2036	29.12.2037	29.12.2038	29.12.2039	29.12.2040	29.12.2041	29.12.2042	29.12.2043	29.12.2044	29.12.2045	29.12.2046
514.566	519.711	524.909	530.158	535.459	540.814	546.222	551.684	557.201	562.773	568.401	574.085	579.826	585.624	591.480	597.395
492.439	497.364	502.337	507.361	512.434	517.559	522.734	527.962	533.241	538.574	543.959	549.399	554.893	560.442	566.046	571.707
<b>514.566</b>	<b>519.711</b>	<b>524.909</b>	<b>530.158</b>	<b>535.459</b>	<b>540.814</b>	<b>546.222</b>	<b>551.684</b>	<b>557.201</b>	<b>562.773</b>	<b>568.401</b>	<b>574.085</b>	<b>579.826</b>	<b>585.624</b>	<b>591.480</b>	<b>597.395</b>
344.441	352.463	355.987	364.216	367.859	371.537	375.253	379.005	382.795	386.623	390.489	394.394	398.338	402.322	406.345	410.408
306.474	313.612	316.748	324.070	327.311	330.584	333.890	337.228	340.601	344.007	347.447	350.921	354.430	357.975	361.555	365.170
<b>344.441</b>	<b>352.463</b>	<b>355.987</b>	<b>364.216</b>	<b>367.859</b>	<b>371.537</b>	<b>375.253</b>	<b>379.005</b>	<b>382.795</b>	<b>386.623</b>	<b>390.489</b>	<b>394.394</b>	<b>398.338</b>	<b>402.322</b>	<b>406.345</b>	<b>410.408</b>
9.110	9.110	9.110	9.110	9.110	9.110	9.110	9.110	9.110	9.110	9.110	9.110	9.110	9.110	9.110	9.110
16.538	16.538	16.538	16.538	16.538	16.538	16.538	16.538	16.538	16.538	16.538	16.538	16.538	16.538	16.538	16.538
1.812	1.840	1.859	1.888	1.907	1.926	1.945	1.965	1.984	2.004	2.024	2.045	2.065	2.086	2.106	2.128
<b>831.546</b>	<b>844.685</b>	<b>853.388</b>	<b>866.837</b>	<b>875.762</b>	<b>884.776</b>	<b>893.881</b>	<b>903.076</b>	<b>912.363</b>	<b>921.743</b>	<b>931.217</b>	<b>940.786</b>	<b>950.450</b>	<b>960.211</b>	<b>970.070</b>	<b>980.027</b>

29.12.2047	29.12.2048	29.12.2049	29.12.2050	29.12.2051	29.12.2052	29.12.2053	29.12.2054	29.12.2055	29.12.2056	29.12.2057	29.12.2058
603.369	609.403	615.497	621.652	627.868	634.147	640.488	646.893	653.362	659.896	666.495	673.159
577.424	583.198	589.030	594.920	600.870	606.878	612.947	619.077	625.267	631.520	637.835	644.214
<b>603.369</b>	<b>609.403</b>	<b>615.497</b>	<b>621.652</b>	<b>627.868</b>	<b>634.147</b>	<b>640.488</b>	<b>646.893</b>	<b>653.362</b>	<b>659.896</b>	<b>666.495</b>	<b>673.159</b>
414.512	418.657	422.844	427.072	431.343	435.657	440.013	444.413	448.857	453.346	457.880	462.458
368.822	372.510	376.235	379.997	383.797	387.635	391.512	395.427	399.381	403.375	407.409	411.483
<b>414.512</b>	<b>418.657</b>	<b>422.844</b>	<b>427.072</b>	<b>431.343</b>	<b>435.657</b>	<b>440.013</b>	<b>444.413</b>	<b>448.857</b>	<b>453.346</b>	<b>457.880</b>	<b>462.458</b>
9.110	9.110	9.110	9.110	9.110	9.110	9.110	9.110	9.110	9.110	9.110	9.110
16.538	16.538	16.538	16.538	16.538	16.538	16.538	16.538	16.538	16.538	16.538	16.538
2.149	2.170	2.192	2.214	2.236	2.258	2.281	2.304	2.327	2.350	2.374	2.397
<b>990.084</b>	<b>1.000.241</b>	<b>1.010.500</b>	<b>1.020.861</b>	<b>1.031.327</b>	<b>1.041.896</b>	<b>1.052.572</b>	<b>1.063.354</b>	<b>1.074.244</b>	<b>1.085.243</b>	<b>1.096.352</b>	<b>1.107.572</b>



<b>Değerleme Tablosu</b>			
Risksiz Getiri Oranı	3,30%	3,30%	3,30%
Risk Primi	4,20%	4,70%	5,20%
İndirgeme Oranı	7,50%	8,00%	8,50%
<b>Toplam Bugünkü Değer (EURO)</b>	<b>9.760.352</b>	<b>9.171.457</b>	<b>8.637.615</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)</b>	<b>9.760.000</b>	<b>9.170.000</b>	<b>8.640.000</b>
<b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>64.912.194</b>	<b>60.995.693</b>	<b>57.445.320</b>
<b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>64.910.000</b>	<b>60.995.000</b>	<b>57.445.000</b>

### Taşınmazın Kira Değeri;

YILLAR	29.12.2019	29.12.2020	
Kira Değeri Ortalama Nakit Akışı	0	489.115	
<b>Kira Değerleme Tablosu - Otel</b>			
Risksiz Getiri Oranı	1,44%	1,44%	1,44%
Risk Primi	7,06%	7,56%	8,06%
İndirgeme Oranı (%)	8,50%	9,00%	9,50%
<b>Toplam Bugünkü Değer (EURO)</b>	<b>450.696</b>	<b>448.623</b>	<b>446.569</b>
<b>Toplam Bugünkü Değer (EURO)</b>	<b>448.623</b>		
<b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>2.983.614</b>		
<b>29.12.2018 ve 29.12.2019 Arasındaki Gün Sayısı</b>	<b>366</b>		
<b>OTEL'İN YILLIK KİRA DEĞERİ (EURO)</b>	<b>447.398</b>		
<b>OTEL'İN YILLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (EURO)</b>	<b>445.000</b>		
<b>OTEL'İN YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)</b>	<b>2.975.462</b>		
<b>OTEL'İN YILLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (TL)</b>	<b>2.975.000</b>		

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

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

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

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

### 6.9. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Bu değerlendirme çalışmasında müşterek veya bağımsız bölümlerin değerlendirilmesi yapılmamıştır. Konu taşınmaz tam hisseli olarak "Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ne aittir.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın Otel nitelikli gelir getiren ticari bir mülk olması nedeniyle Gelir Yaklaşımı Yöntemi ve Maliyet Yaklaşımı kullanılmıştır. 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 Tapu ve Kadastro Dairesi Kira Belgesi, İmar Durum Belgesi, Yapı Ruhsatları ve Yapı ve Kullanma İzin Belgesi 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 30.12.2019 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 Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme**

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, 11.08.2008 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" kapsamında "Turizm Tesisi Alanı" lejantında kalmaktadır. Parsel üzerindeki yapı imar durumu ile uyumlu şekilde inşa edilmiş olup mevcut durumu ve mimari projesi ile uyumludur.

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 11.02.2008 tarihli "Mimari Proje" 06.03.2008 tarih 1/28 sayılı "Yapı Ruhsatı" ve 27.03.2009 tarih, 1/37 numaralı "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmaz, 49 yıllık süre ile üst hakkı tapusuna sahiptir. Ayrıca taşınmazın mevcut kullanımı ile uyumlu olarak cins tahsisi de yapılmıştır. Söz konusu taşınmaz yasal süreçlerini tamamlamıştır.

## • Sonuç Görüş

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

Gayrimenkulün gayrimenkul rehin hakları hanesinde yer alan ipotek konusunda ipotek sahibi Credit Bank Europe'un 30.12.2019 tarihli yazısına göre söz konusu ipotek Accor Grubu ve Akfen GYO A.Ş. arasındaki anlaşma uyarınca Accor Grubu tarafından "IBIS" ve "NOVOTEL" markaları altında işletilmekte olan 9 adet otelin 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. maddesinin 1. fıkrasına göre Gayrimenkul Yatırım Ortakları gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. Söz konusu tebliğin ilgili maddesi uyarınca, taşınmaz üzerindeki ipotek taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel teşkil etmemektedir.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın 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

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. Buna bağlı olarak değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

<b>Yaklaşım</b>	<b>TL</b>	<b>EURO</b>
<b>Maliyet Yaklaşımı</b>	<b>60.190.000</b>	<b>9.448.000</b>
<b>Gelir Yaklaşımı</b>	<b>64.715.500</b>	<b>9.730.000</b>

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 ortalaması alınarak takdir edilmiştir. Gelir getiren mülklerde gayrimenkulün değeri performansına bağlı olup kullanılan iki farklı yöntemden gelir yaklaşımına göre hesaplanan değer taşınmazın değerini daha iyi yansıttığı kanısına varılmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir.

<b>TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ</b>	
<b>Rapor Tarihi</b>	31.12.2019
<b>Değer Tarihi</b>	25.12.2019
<b>Pazar Değeri (KDV Hariç)</b>	64.715.000.-TL
<b>Pazar Değeri (KDV Dahil)</b>	76.363.700.-TL
<b>Pazar Değeri(KDV Hariç)</b>	9.730.000.-EURO
<b>Pazar Değeri(KDV Dahil)</b>	11.481.400.-EURO
<b>Kira Değeri (KDV Hariç)</b>	2.975.000.-TL
<b>Kira Değeri (KDV Dahil)</b>	3.510.500.-TL
<b>Kira Değeri (KDV Hariç)</b>	445.000.-EURO
<b>Kira Değeri (KDV Dahil)</b>	525.100.-EURO

#### NOTLAR

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

#### **GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI**

Ulvi Barkın ŞENSES

SPK Lisans No:405898

#### **SORUMLU DEĞERLEME UZMANI**

Şeref EMEN

SPK Lisans No:401584

**EK 1 - FOTOĞRAFLAR**

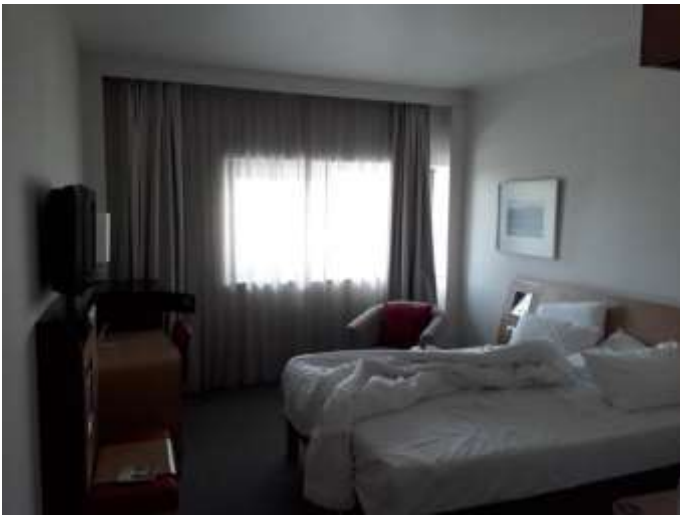












YAPI	SAHİBİ	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.					
	KULLANIM AMACI	OTEL					
ARSA	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	YÜZÖLÇÜMÜ	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO
	KAYSERİ	KOCASINAN	PERVANE	11.035,40	349	2420	9
ODALAR ARASI ORTAK ESASLARA GÖRE	Mimarî Hizmet Sınırı	Statik Hizmet Sınırı	m2 Birim Maliyet	Kat Adedi	Yapı Alanı	İnşaat Süresi	Taşıyıcı Sistemi
				1B+Z+8 KAT	10.998,53 M2		B.A.K.

PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPAN				PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPTIRAN			
1	VERGİ DAİRESİ	MALTEPE V.D.		VERGİ DAİRESİ	MECİDİYEKÖY		
2	SİCİL NO	9830379790		SİCİL NO	0040431824		
3	UNVANI	YAPI PROJE MİMARLIK		SOYADI (UNVANI)	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		
4	ADI SOYADI	ÖZGE SELEN KANSU		ADI			
5	BABA ADI	MEHMET RIFAT		Mahalle-Semt	DİKLİTAŞ		
6	DOĞUM TARİHİ	01.03.1978		Cadde	EMİRHAN CADDESİ		
7	DOĞUM YERİ	İLİ	ANKARA	Sokak			
		İLÇESİ		Kapı No			
8	MESLEĞİ	Y. MİMAR		Daire No			
9	BAGLI OLDUĞU ODA	ANKARA MİMARLAR ODASI		İLİ	İSTANBUL		
10	ODA SİCİL NO	27441		İLÇESİ	BEŞİKTAŞ		
		PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPANIN Adı Soyadı: Ö.Selen KANSU		YAPI YERİ ADRESİ	MAHALLE	PERVANE	
				YAPILAN İŞİN ÇEŞİDİ	MİMARİ UYGULAMA PROJESİ		

**MİMARLAR ODASI ONAYI**

KAYSERİ ŞUBESİ MESLEKİ DENETİM ONAYI

Bu proje, Mimarlar Odası'nca verilmiş tarafından hazırlanmıştır. İlgili yönetmelik, şartname ve standartlara uygunluğu denetlenmiştir.

sayı: 38.SB. 2007. 48510 Tarih: 11.02.2008

Mimarlar Odası adına:  
**Arda AKSOY**  
Mimar

**Hali SÜMBÜL**  
Sivil İnşaat Müdürü

Üye

Üye

**BELEDİYE ONAYI**

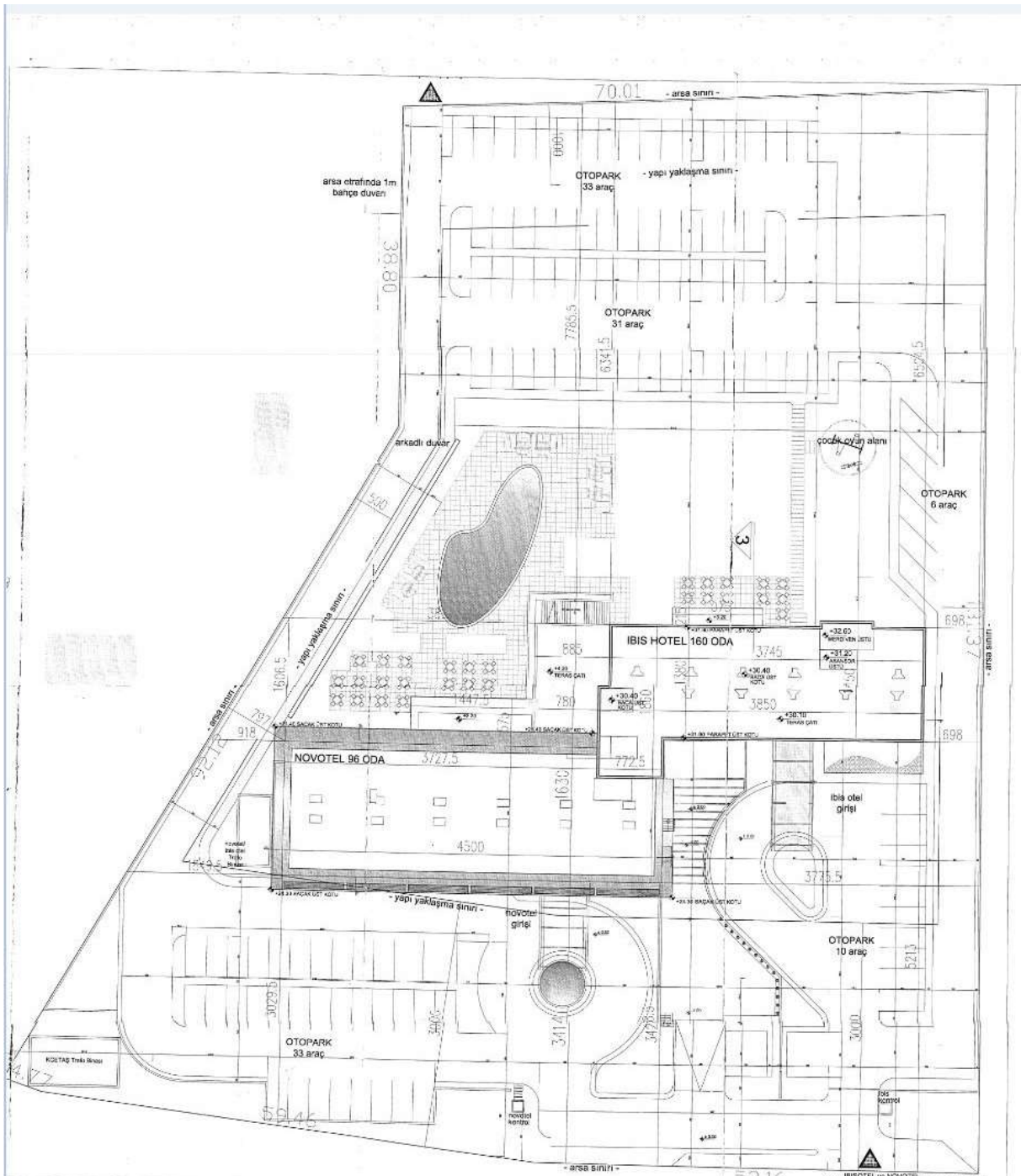
KESİTLERDE İSİ YALITIM PROJESİ GEÇERLİDİR.

a)- Bütün pencereler çift çerçeve veya özel birleştirilmiş çift cam olup rüzgarlıklılı olacaktır.  
b)- İsi yalıtım projesine uyulacaktır.  
c)- Dükkanlarda virin mecburiyeti vardır.  
d)- Bu planda yazılı mahal isimlerine açma ve işletme ruhsatı vermek, ilgili kuruluşlarca da uygun görüldüğü takdirde geçerlidir.  
e)- Kaba inşaat safhasında demir ve isı yalıtım vizeal olmadan tamamlanan yapılara yapı kullanma izni verilemez.

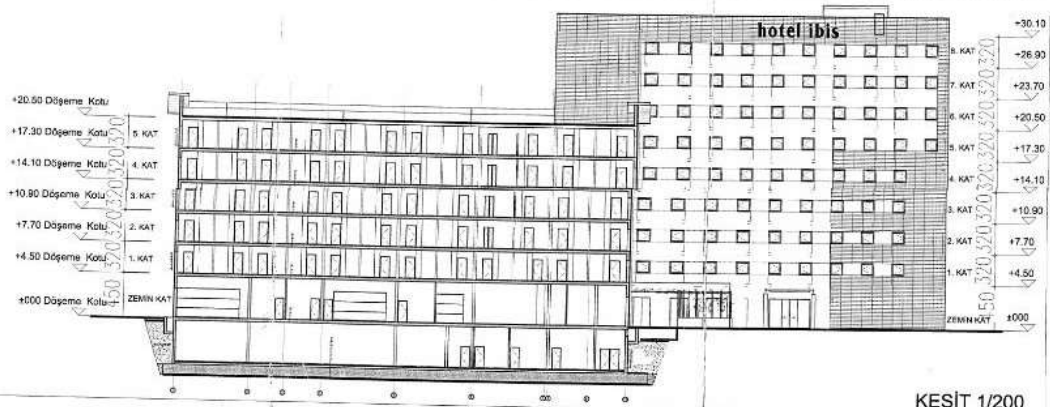
Mimar Ö.Selen KANSU tarafından kendi mesuliyeti altında İmar Kanunu ve Yönetmelikleri hükümlerine tamamen uygun olarak hazırladığı beyan edilen bu projelerin yapılan kontrollerinde görülebilen uyumsuzluklar düzeltilebilir ve imza sahibinin selahiyeti tetkik edilerek aplikasyon ve çapın esasına göre teknik yapılmış olup gözden kaçabilen ve inşaatın devamı esasında doğabilecek uyumsuzluklar fenni mesul tarafından derhal müdürlüklerimize haber verilmek kaydı ile tasdik işlemi yapılmıştır.

PROJE KONTROL  
11.02.2008  
IMAR MÜDÜRÜ  
**Samih KILIÇARSLAN**  
Mimar

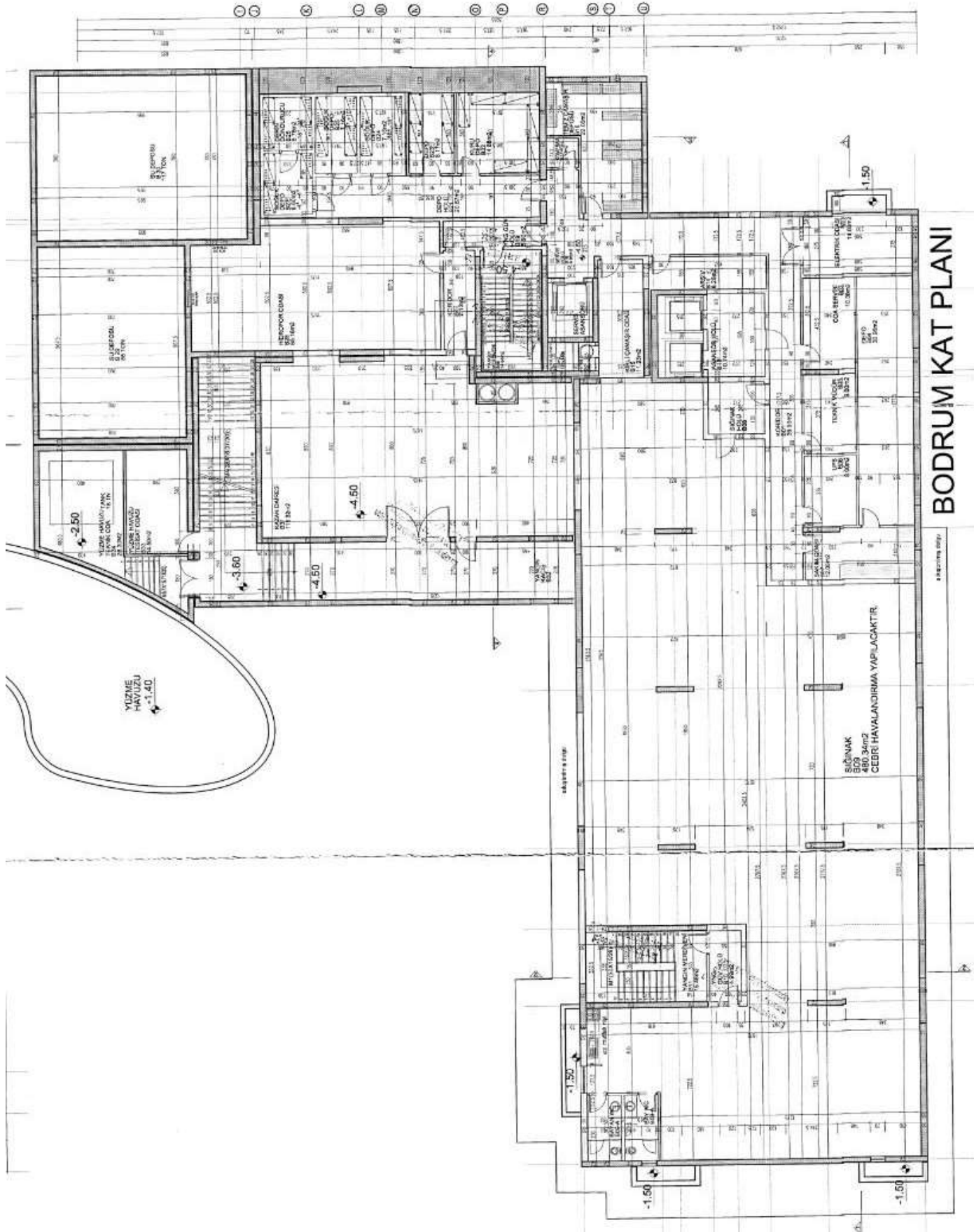
**YASAL UYARI** BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR. 5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MUELLİFİ MİMARIN HABERİ OLMADAN PROJE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.



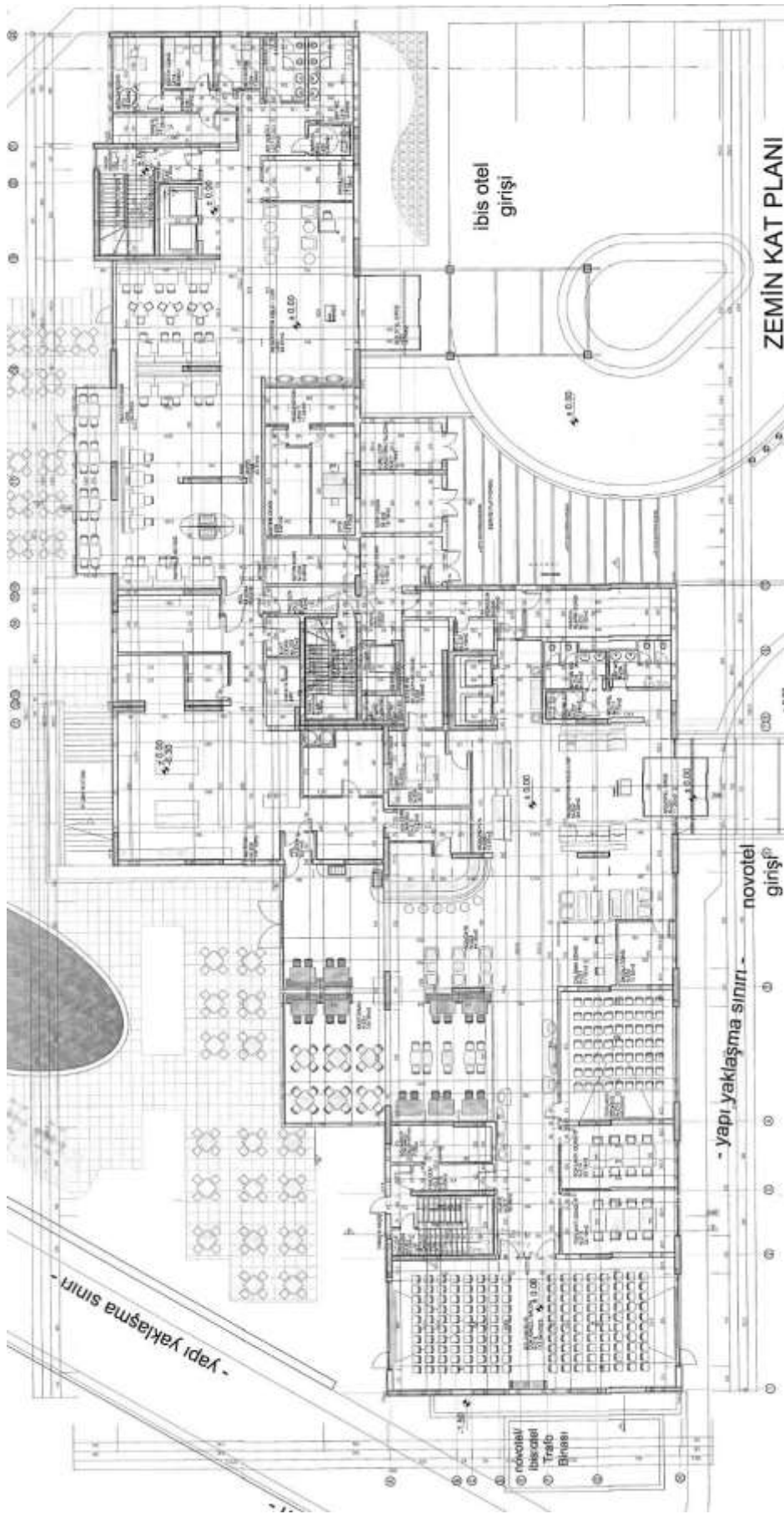
IBİS HOTEL ve NOVOTEL  
VAZİYET PLANI 1/200

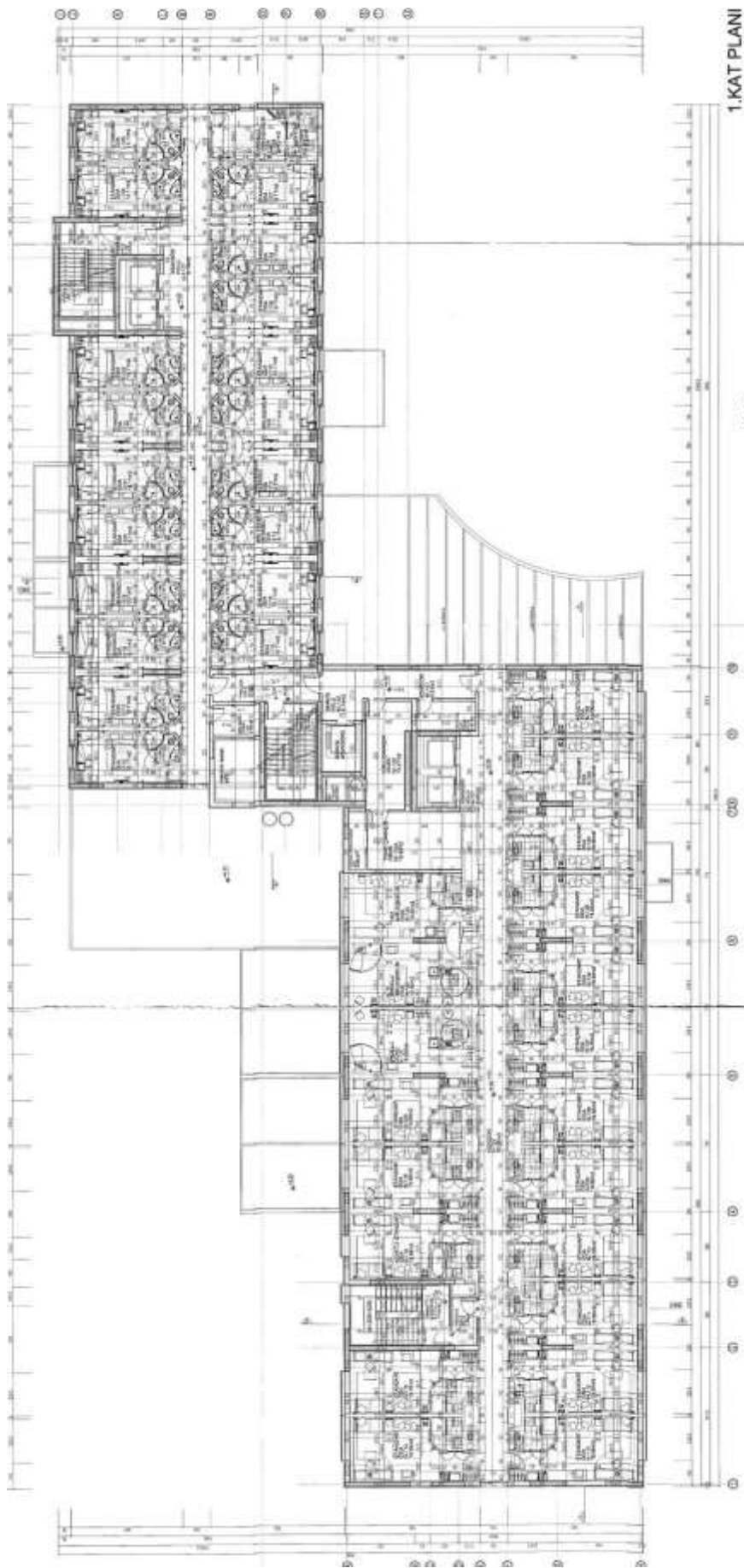


KESİT 1/200



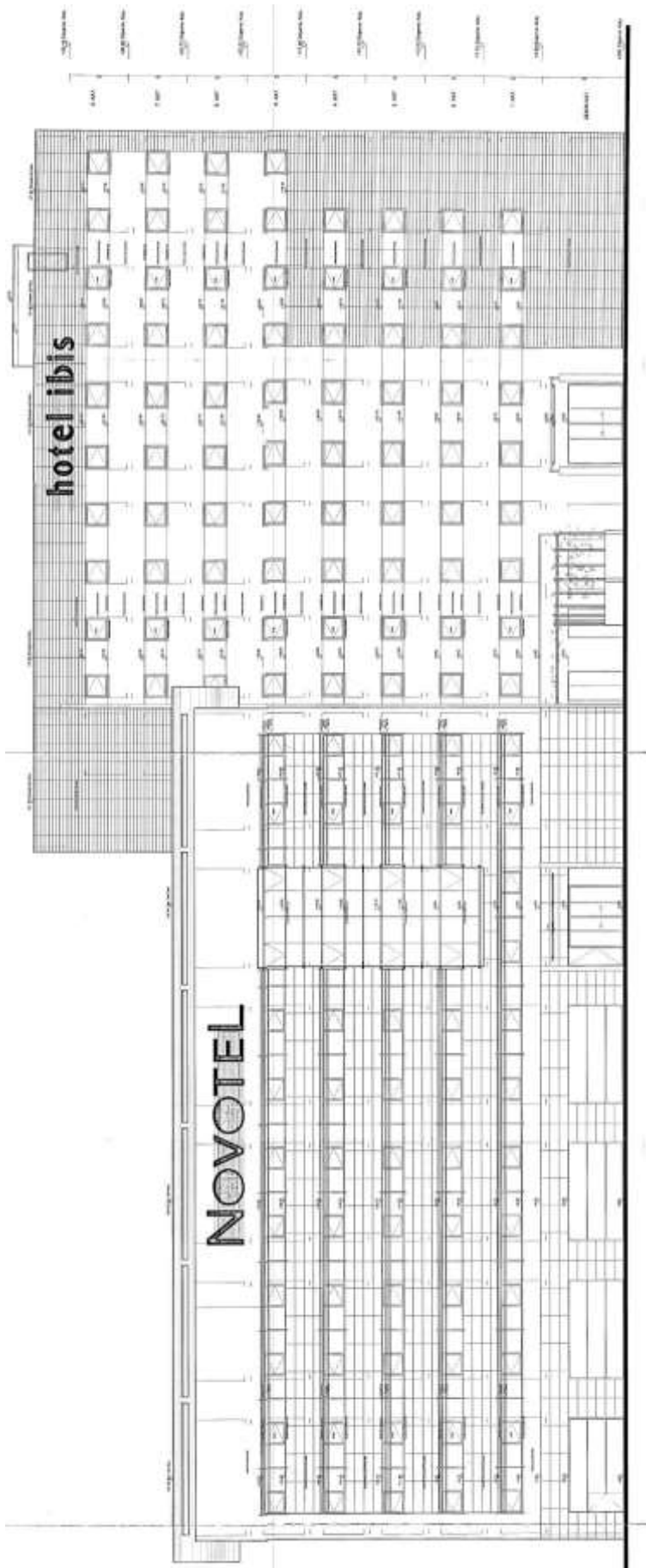
**BODRUM KAT PLANI**





1. KAT PLANI

1:1000







**YAPIL KULLANMA ZIN BELGESİ**

1. Başvuru İçin Kurum: KOCASIRAN BELEDİYESİ  
2. Başvuru Yapanın Adı: AYŞERİ  
3. Soyadı: KOCASIRAN  
4. Adres: ...  
5. Telefon: ...  
6. E-posta: ...  
7. ...  
8. ...  
9. Başvuru Tarihi: 27.03.2009  
10. Başvuru Sayısı: 1437  
11. Başvuru Tarihi: ...  
12. ...  
13. ...  
14. ...  
15. ...  
16. ...  
17. ...  
18. ...  
19. ...  
20. ...  
21. ...  
22. ...  
23. ...  
24. ...  
25. ...  
26. ...  
27. ...  
28. ...  
29. ...  
30. ...

**Yapı Sahibinin Yapı Müteahhidinin Şantiye Şefinin**

31. Adı Soyadı, Unvanı, T.C. Kimlik No: AYŞERİ GAYİHENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 22721245454  
32. ...  
33. ...  
34. ...  
35. ...  
36. ...  
37. ...  
38. ...  
39. ...  
40. ...  
41. ...  
42. ...  
43. ...  
44. ...  
45. ...  
46. ...  
47. ...  
48. ...  
49. ...  
50. ...  
51. ...  
52. ...

**Belge Düzenlenen Kısmıyla İlgili Özellikler**

33. Kültürle uyumlu yapı yapımı sağlanmıştır mi veya alınmıştır	34. Bağlılık tarihi	37. Yüze ölçümü (m <sup>2</sup> )
12111) Otak ve bunlara benzer yapılar için	1	8528
04985) Otak Alan (Diğer Otaklar)	1	1238
04980) Otak Alan (Diğer Otaklar)	1	138
Toplam: 12111) Otak ve bunlara benzer yapılar için 11054		

**Yapı ile İlgili Özellikler**

35. Sektör yapı sınıfı	36. Yapı sınıfı	38. Yapı sınıfı	39. Yapı sınıfı	40. Yapı sınıfı	41. Yapı sınıfı
1	1	1	1	1	1
4.2	30.1	18.1	18.2	18.3	18.4
5	A	5E1	600954	600954	600954

**Yapının Teknik Özellikleri**

63. ...  
64. ...  
65. ...  
66. ...  
67. ...  
68. ...  
69. ...  
70. ...  
71. ...  
72. ...  
73. ...  
74. ...  
75. ...  
76. ...  
77. ...  
78. ...  
79. ...  
80. ...  
81. ...  
82. ...  
83. ...  
84. ...  
85. ...  
86. ...  
87. ...  
88. ...  
89. ...  
90. ...  
91. ...  
92. ...  
93. ...  
94. ...  
95. ...  
96. ...  
97. ...  
98. ...  
99. ...  
100. ...  
101. ...

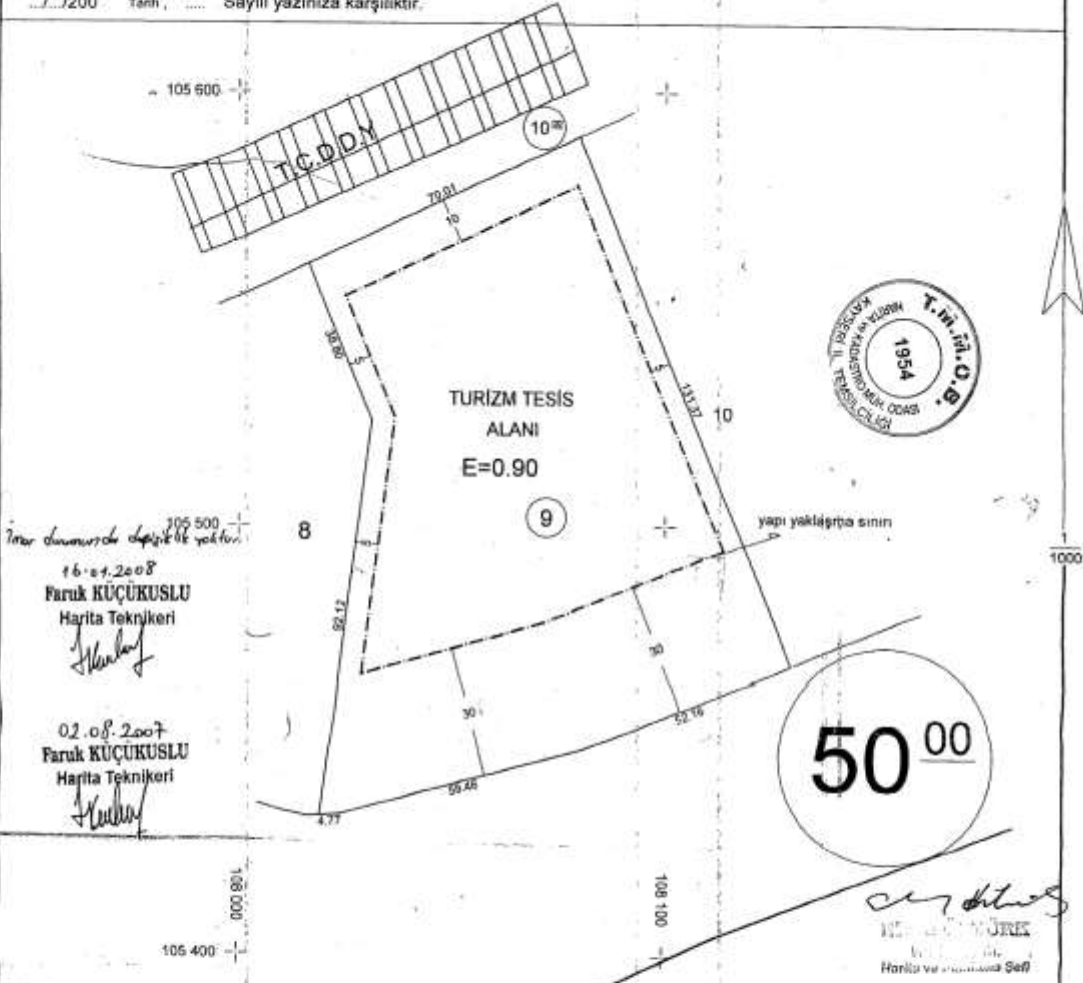
**Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin Kontrol ile İlgili Özellikler**

102. ...	103. ...	104. ...	105. ...	106. ...	107. ...	108. ...	109. ...	110. ...	TOPLAM
1	2	3	4	5	6	7	8	9	...

T.C.  
KAYSERİ KOCASINAN BELEDİYESİ  
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

ADRES : KAYSERİ SANAYİ ODASI  
KAYSERİ

13/2/2007 Tarih, ..... Sayılı yazınıza karşılıktır.



Mahallesi - Mevki	PERVANE				Kat Adedi	max
İmar Planı Pafta No	30 M-III a				Bina Yüksekliği	max
KADASTRO	PAFTA	ADA	PARSEL	TAPU m2	Bina Derinliği	max
	349	2420	9	11035.40	Bina Cephesi	max
Mer'i İmar Planı	Vardır				Ön Bahçe Mesafesi	min
Ölçüsü	1 / 1000				Komşu Bahçe Mesafesi	min
Onama Tarihi	13/2/2007				Arka Bahçe Mesafesi	min
Kadastro Durumu	Cephe : -70.01- Planında	Derinlik : -131.37- Planında		Saçak Parapet	Mecburi var	
					Çatı Meyli	max % 45

## Sermaye Piyasası Kurulu'na

30 Aralık 2019

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

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

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

No	Malik / Ort. Hakkı Sahibi	İl, İlçesi, Mahallesi, Mevki	Pafta, Ada, Parsel, Yüzölçümü, Bağamaç Bölüm No	Niteliği	Bağı Olduğu Tapu Sicil Müdürlüğü
1.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul İl, Zeytinburnu İlçesi, Zeytinburnu Mahallesi, 1. Bölge Sahil Yolu Mevki	774 ada, 55 parsel, 851 pafta numaralı	Ort. Hakkı	Zeytinburnu 1. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü
2.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Trabzon İl, Yomra İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Keçiözü Köyü, Yatı Mevki	309 ada, 12 parsel, 043802C1C2AD2 pafta numaralı, 13.480,71 m <sup>2</sup> yüzölçümü	Ort. Hakkı	Yomra Tapu Sicil Müdürlüğü
3.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Çankaya İl, Beşiktaş İlçesi, Yaprak Mahallesi	5020 ada, 2 parsel, 21L-4C pafta numaralı, 6.780,00 m <sup>2</sup> yüzölçümü	Ort. Hakkı	Beşiktaş 2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü
4.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kayseri İl, Kocasinan İlçesi, Pervane Mahallesi	3420 ada, 9 parsel, 349 pafta numaralı, 11.020,40 m <sup>2</sup> yüzölçümü	Ort. Hakkı	Kocasinan Tapu Sicil Müdürlüğü
5.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Bursa İl, Osmangazi İlçesi, Akınova Mahallesi	3198 ada, 67 parsel numaralı, 7.981,79 m <sup>2</sup> yüzölçümü	Ort. Hakkı	Osmangazi 2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü
6.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Adana İl, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi	585 ada, 2 parsel numaralı, 2.213,00 m <sup>2</sup> yüzölçümü, Bağamaç No:1	Otel	Seyhan Tapu Sicil Müdürlüğü

8/

No	Malik / Ort. Hakkı Sahibi	İl, İlçesi, Mahallesi, Mevki	Pafta, Ada, Parsel, Yüzölçümü, Bağamaç Bölüm No	Niteliği	Bağı Olduğu Tapu Sicil Müdürlüğü
7.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Adana İl, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi	585 ada, 2 parsel numaralı, 2.213,00 m <sup>2</sup> yüzölçümü, Bağamaç No:2	İg. Yeri	Seyhan Tapu Sicil Müdürlüğü
8.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul İl, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Köyü	404 ada, 39 parsel, F2142403a pafta numaralı, 1.788,37 m <sup>2</sup> yüzölçümü	Ort. Kati Betonarme Otel ve Arsa	Büyükdere 2. Tapu Sicil Müdürlüğü
9.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Ankara İl, Akyurt İlçesi, Başkışar Mahallesi	1843 ada, 5 parsel numaralı, 14.443,00 m <sup>2</sup> yüzölçümü	Ort. Kati Otel ve Arsa	Akyurt Tapu Sicil Müdürlüğü
10.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul İl, Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesi	4598 parsel ve 022B1C3C pafta numaralı ve 4.687,64 m <sup>2</sup> yüzölçümü	Arsa	Tuzla Tapu Sicil Müdürlüğü

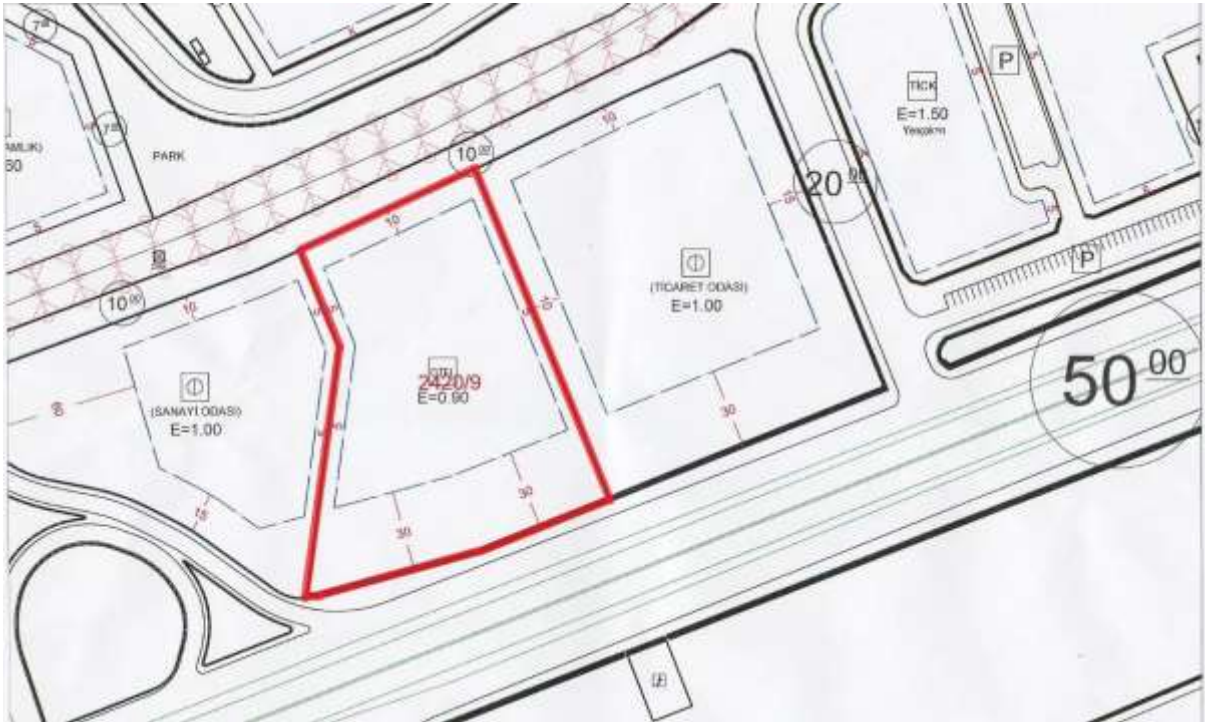
Bilgilerinize arz ederiz.

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

Credit EuropeBank

E. Sapat

Y. Tayfun



**EK 3 - LİSANSLAR**

**DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ**

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**

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.

  
İlky ARIKAN  
GENEL SEKRETER



  
E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN