

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

GAZİANTEP İLİ- ŞEHİTKAMİL İLÇESİ

5020 ADA 2 PARSEL

**GAZİANTEP NOVOTEL VE İBİS OTEL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Rapor No: 2016-020-GYO-005

Değer Tarihi: 30.12.2016

Rapor Tarihi: 06.01.2017



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	: 06.01.2017
Rapor No	: 2016-020-GYO-005
Değerleme Tarihi	: 30.12.2016
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	: Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Yaprak Mahallesi, 5020 Ada,2 Parsel no'lu, 6.750,00 m ² yüzölçümlü, "12 Katlı Restaurantlı veya Restaurantsız Betonarme Otel ve Arsası" nitelikli gayrimenkul.
Çalışmanın Konusu	: Konu Gayrimenkulün Üst Hakkı Güncel Pazar Değeri ve Yıllık Kira Güncel Pazar Değeri Tespiti
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	: 6.750,00 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kapalı Alanı	: Novotel: 7.520,43 m ² İbis Otel: 11.305,16 m ² Toplam : 18.825,59 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	: Otel Alanı

30.12.2016 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Kalan Üst (İnşaat) Hakkı Piyasa Değeri (EURO)	Gayrimenkulün Kalan Üst (İnşaat) Hakkı Piyasa Değeri (TL)
KDV Hariç	10.890.000	40.178.000
KDV Dâhil	12.850.000	47.409.000

	Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (EURO)	Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (TL)
KDV Hariç	680.193	2.510.000
KDV Dâhil	803.000	2.962.000

- 1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel piyasa değeridir.
- 2-) KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3-) Rapor içeriğinde 13.2.2016 Tarihli TCMB USD döviz alış kuru 2,4721 TL EURO döviz kuru ise 3,6891 TL olarak kabul edilmiştir.
- 4-) Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Lisanslı Değerleme Uzmanı	: Hamdi ARIKAN
Lisanslı Değerleme Uzmanı	: Dilek YILMAZ AYDIN
Sorumlu Değerleme Uzmanı	: Neşecan ÇEKİCİ

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları(UDES) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken

değerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.

- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

i. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	8
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	8
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	8
1.3	Değerleme Tarihi	8
1.4	Dayanak Sözleşmesi	8
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	8
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	9
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	9
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	9
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	9
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	10
3.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı)	10
3.2	Maliyet Yaklaşımı.....	11
3.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	11
4	EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	12
4.1	Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler.....	12
4.1.1	Küresel Ekonomik Görünüm.....	14
4.1.2	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	18
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	19
4.3	Türkiye Turizm Endüstrisi	22
4.4	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	23
4.4.1	Gaziantep İli.....	23
4.4.2	Şehitkamil İlçesi	24
4.4.3	Gaziantep Turizm Sektörüne İlişkin Veriler	24
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	27

5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	27
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	28
5.2.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	29
5.2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	30
5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	30
5.3	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	31
5.3.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	31
5.3.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	31
5.3.3	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	31
5.3.4	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	32
5.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	32
5.3.6	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	32
5.4	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	32
5.4.1	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	32
5.4.2	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	35
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	36
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	36
6.2	Swot Analizi	36
6.3	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	37
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler Ve Seçilme Sebepleri.....	37
6.4.1	Emsal Yaklaşımı	37
6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	37

6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	40
6.4.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı/Geliştirme Yaklaşımı.....	41
6.4.4	Gayrimenkulün Kira Gelirine Göre Değeri	47
6.4.5	Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler	50
6.4.6	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri	50
6.4.7	En Etkin Ve En Verimli Kullanım Analizi.....	50
6.4.8	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	50
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	51
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	51
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	52
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	52
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	52
8	SONUÇ	53
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	53
8.2	Nihai Değer Takdiri	53
9.	EKLER	55



1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 06.01.2017

Rapor Numarası : 2016-020-GYO-005

Raporun Türü : Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Yaprak Mahallesi, 5020 Ada, 2 Parsel no'lu, 6.750,00 m² yüzölçümlü, "12 Katlı Restaurantlı veya Restaurantsız Betonarme Otel ve Arsası" nitelikli gayrimenkulün üst hakkının güncel pazar değerinin ve güncel kira değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Hamdi ARIKAN

Raporu Kontrol Eden : Lisanslı Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ AYDIN

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

SPK Kapsamı : Evet

* Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 10.10.2016 tarihinde çalışmalara başlanmış, 06.01.2017 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 06.09.2016 tarihinde imzalanan dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Yaprak Mahallesi, 5020 Ada, 2 Parsel no'lu, 6.750,00 m² yüzölçümlü, "12 Katlı Restaurantlı veya Restaurantsız Betonarme Otel ve Arsası" nitelikli gayrimenkulün üst hakkının Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında güncel pazar değerinin ve güncel kira değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Şirketin Unvanı : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

Şirketin Adresi : Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş Merkezi No: 20 Kat:2
Zincirlikuyu / İstanbul

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Müşteri Adresi : Büyükdere Caddesi, No:201, C Blok, Kat:8, Levent/İstanbul

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Yaprak Mahallesi, 5020 Ada, 2 Parsel no'lu, 6.750,00 m2 yüzölçümlü, "12 Katlı Restaurantlı veya Restaurantsız Betonarme Otel ve Arsası" nitelikli gayrimenkulün kurul düzenlemeleri kapsamında satış ve kira değerini tespit etmek amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Raporda Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 06.06.2016 tarihli talebine istinaden, mülkiyeti Gaziantep Büyükşehir Belediyesi'ne ait ve üzerinde Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş lehine 17.07.2007 başlangıç tarihli 30 yıllık Üst Hakkı sözleşmesinin kalan süresince işletilmesi ve kiralanması sonucu ortaya çıkacak potansiyel gelir incelenmiştir. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Değerleme çalışmalarında piyasa araştırmaları, yerinde yapılan tespitler ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Gaziantep Büyükşehir Belediyesi ve Accor Grubu ile yapmış olduğu sözleşmeler dikkate alınmıştır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma (Pazar Değeri Yaklaşımı) Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir İndirgeme Yaklaşımı”dır.

3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı)

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.

Gayrimenkulün pazarda 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.

3.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.

Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. 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 göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır

3.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelir indirgeme yönteminde gayrimenkulün getireceği net gelir, boş kalma, tahsilât kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir.

Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler.

Gelir indirgeme yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, girişimci karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

4 EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler

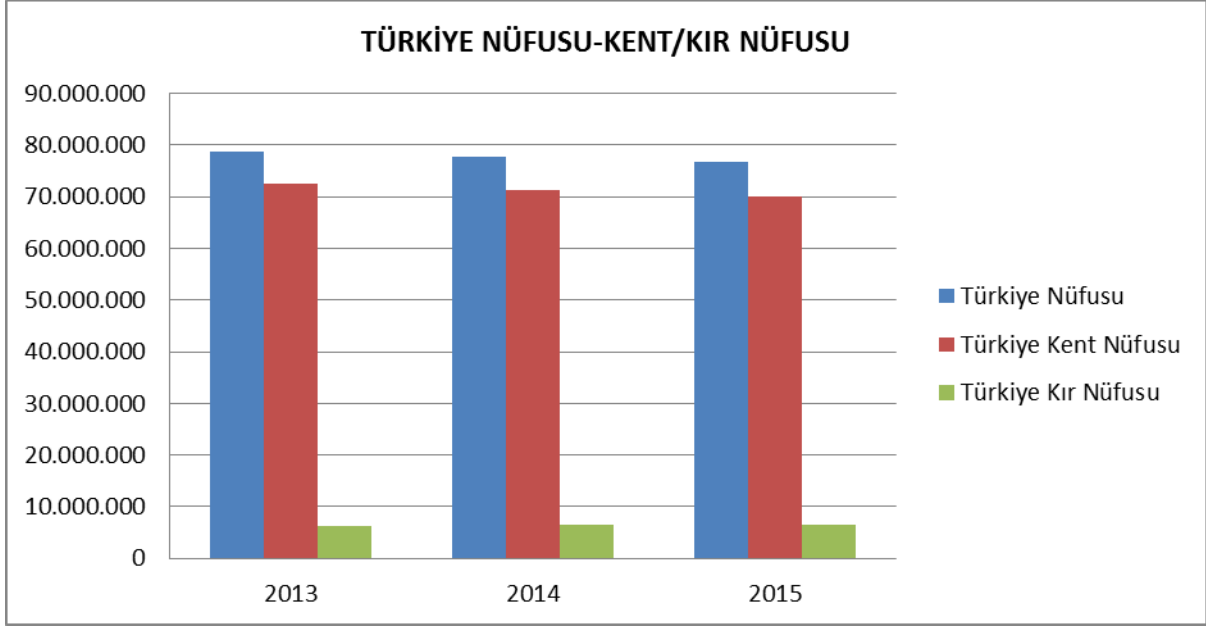
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2015 sonuçlarına göre Türkiye'nin nüfusu 78.741.053 kişidir. Bu sayının % 50,2 (39 milyon 511 bin 191 kişi) erkeklerden, %49,8 (39 milyon 229 bin 862 kişi) kadınlardan oluşur.

Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri genç olmasıdır. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 24,3'ünü oluşturur. Ancak bu oran 1965'den beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0-14 yaş grubu 1965'te nüfusun yüzde 41,9'unu oluştururken 2015'te yüzde 24,3'üne karşılık gelmektedir. Türkiye yıllık nüfus artış hızı binde 13,4'dir. Nüfusun % 92,10'u il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Türkiye'de ortalama yaş 31'dir. Tabloda Türkiye'nin nüfus verileri Türkiye geneli ölçeğinde incelenmiştir. 2013, 2014 ve 2015 verileri karşılaştırılmıştır.

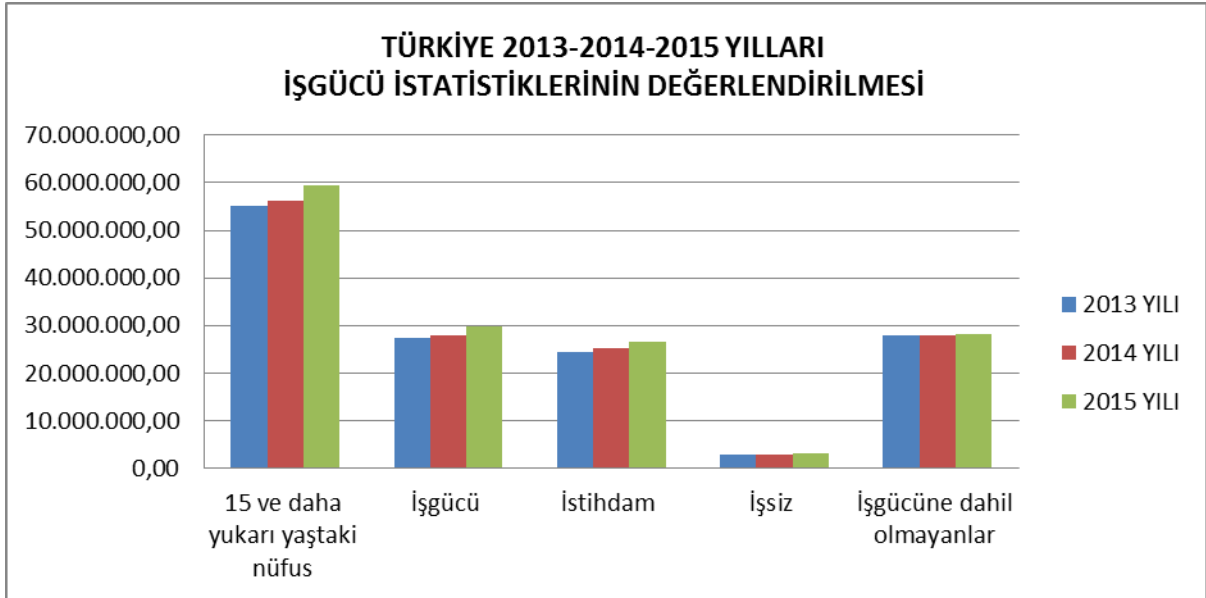
TÜRKİYE			
Satırlar	2013	2014	2015
Türkiye Kır Nüfusu	6.633.451,00	6.409.722,00	6.217.919,00
Türkiye Kent Nüfusu	70.034.413,00	71.286.182,00	72.523.134,00
Türkiye Nüfusu	76.667.864,00	77.695.904,00	78.741.053,00
15 ve daha yukarı yaştaki nüfus	55.169.000,00	56.084.000,00	59.584.833,00
İşgücü	27.323.000,00	28.036.000,00	29.678.000,00
İstihdam	24.433.000,00	25.194.000,00	26.621.000,00
İşsiz	2.890.000,00	2.841.000,00	3.057.000,00
İşgücüne dahil olmayanlar	27.846.000,00	28.048.000,00	28.176.000,00
İşgücüne Katılma Oranı (%)	49,50	50,00	51,30
İstihdam Oranı (%)	44,30	44,90	46,00
İşsizlik Oranı (%)	10,60	10,10	10,30
Tarım dışı işsizlik oranı (%)	12,90	12,30	12,60
Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı (%)	20,70	19,00	19,30

2013, 2014 ve 2015 Nüfus Verileri (Kaynak: TÜİK)

2013, 2014 ve 2015 verilerine bakıldığında Türkiye geneli nüfus, işgücü, istihdam artışı olduğu görülmektedir. Buna bağlı olarak işsiz, işgücüne dahil olmayan nüfus da artmaktadır. Genç nüfusta işsizlik oranı ise Türkiye geneli ve kent nüfusu için dikkat çeken bir diğer konudur.



Ayrıca ikinci bir karşılaştırma, tabloda yer alan 2013-2014-2015 nüfus verilerinin Türkiye geneli incelenmesidir. 2016 Yılında 15 ve daha yukarı yaştaki nüfusun, işgücü, istihdam nüfusunun arttığı, işsiz ve işgücüne dahil olmayan nüfusun ihmal edilebilir düzeyde arttığı gözlenmiştir.



Bu bilgiler ışığında genel ekonomik görünüme ve gayrimenkul sektörüne ilişkin bilgiler verilecektir.

4.1.1 Küresel Ekonomik Görünüm

Küreselleşme ve ülke ekonomilerinin birbiri ile olan bağlarının giderek artması sonucunda dünya ekonomisindeki her türlü önemli gelişmenin takip edilmesi zorunlu hale gelmiştir.

Küresel ekonomik krizlerde öncelikli sorun, gelişmiş ülkelerin çoğunda yaşanan deflasyonist (fiyatlar genel seviyesindeki düşüş) süreç ve buna bağlı farklı boyutlarda görülen resesyondur (durgunluk-negatif büyüme). Gelişmekte olan ülkelerde ise, kendi içlerinde enflasyonist (fiyatlar genel seviyesinde yaşanan artış) ve düşük büyüme sorunları ile karşılaşmaktadır. Her ülkede ilgili durumların boyutları farklı özellikler ve nedenler arz etmekte olup standart bir reçete ile çözülmesi oldukça güçtür.

Küresel kriz sonrası, ekonomi politikalarının en önemli uygulayıcıları Merkez Bankaları olmuştur. Dünyadaki etkin ve büyük Merkez Bankalarının alacağı kararlar sadece kendi ülkelerini etkilemekle kalmayıp, aynı zamanda 'uluslararası fon hareketleri' için de başlıca yol gösterici olmuştur. Bu durumun gerek negatif gerekse pozitif sonuçları itibarı ile en çok gelişmekte olan ülke varlıkları etkilenmiştir.

Krizin hemen ardından ABD Merkez Bankası Fed oldukça hızlı bir biçimde 'genişletici para politikası' araçlarını kullanmaya başlamıştır. Bu amaçla faiz indirimi, tahvil alımları, finansal sistemin varlık alımları ile fonlanması ve kredi mekanizmalarının etkin hale getirilmesi gibi pek çok yöntem uygulanmıştır. Bu tip bir para politikası sayesinde; finansal istikrarın sağlanması, yatırım ve tüketimin uyarılması ile nihai hedef olan büyümenin sağlanıp depresyondan (kriz) çıkış hedeflenmiştir.

Fed'in krizden çıkmak için uyguladığı politikalar alışılmışın dışında özellikler taşımakla kalmayıp uygulamadaki farklılıkları da dünyadaki diğer merkez bankaları içinde izlenmesi gereken bir durumu ortaya çıkarmıştır. Krize çabuk tepki gösteren ve karar alma mekanizmaları daha hızlı olan Fed'i geçte olsa ECB (Avrupa Birliği Merkez Bankası) da takip etmeye çalışmıştır. Uzakdoğu'da ise Japon Merkez Bankası kendi ekonomisi için kronikleşmiş sorun olan deflasyon ile resesyondan önünü alabilmek için benzer politikalara başvurmuşlardır. ABD ekonomisinde yaşanan nispi toparlanmaya paralel olarak, Fed 'parasal genişleme politikasından' geri çekilmek amacıyla Aralık 2013 tarihi itibarı ile 'tahvil geri alım tutarında' azaltmaya başlamıştır. Sürecin beklenenden önce başlaması ülkemizin de içinde bulunduğu gelişmekte olan ülkelerin (Türkiye, Brezilya, Arjantin, Endonezya, Hindistan gibi) öncelikle yerel para birimlerinde gerilemelerin yaşanmasına ardından da finansal piyasalarından kısa vadeli yatırım amacıyla gelen (Portföy Hareketi-Sıcak Para vb) fonların kısmen çıkışına neden olmuştur. ABD Merkez Bankasının 'tahvil olarak piyasaya verdiği nakit akışı' Ekim 2014'de sonlandırılmıştır.

2015 Eylül ayı Fed toplantısında Çin ve diğer gelişmekte olan ülkelere yönelik endişelerin doların daha fazla değerlenmesine ve emtiaların ise daha fazla değer kaybetmesine neden olduğu belirtilmiş ve ekonomik görünüm, işgücü piyasası, enflasyon ve bunlara yönelik riskler değerlendirildiğinde,



üyelerin biri hariç hepsi, mevcut şartların, ABD ekonomisinin güçlenmesine ve işgücü piyasasındaki atıl kapasitenin azalmasına karşın, faiz artışına gerek görülmediği belirtilmiştir.

Aralık 2015'te 10 yıllık aradan sonra çeyrek puan artışla faizi yüzde 0,25-yüzde 0,50 aralığına yükseltmiştir.

Ancak esas parasal genişlemenin sonunu getirecek olan 'faiz 'artışına geçiş ise 2015 yılı sonunda gerçekleşmiştir.

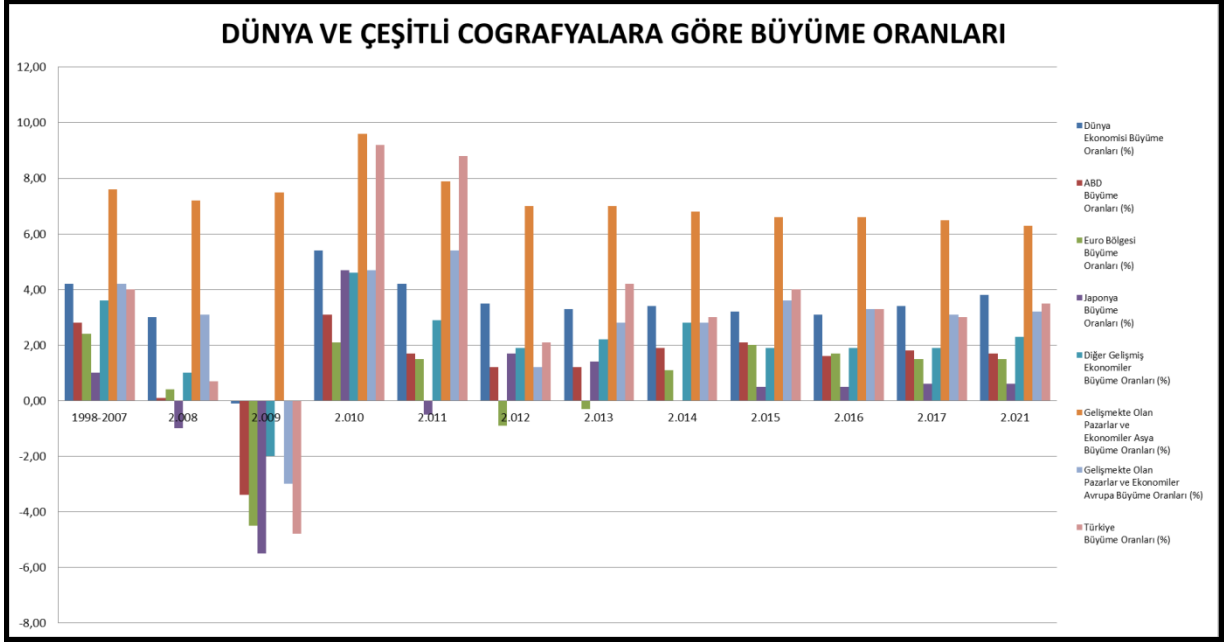
Fed 2016 yılı içinde Ocak, Mart ve Nisan aylarındaki toplantılarında faizde değişikliğe gitmemiştir. Haziran 2016'da ve Eylül 2016 yılı toplantılarında Amerikan Merkez Bankası (Fed) yaptığı açıklama ile faiz oranlarında değişiklik yapmadığını bildirmiştir.

Son dönemde olağan davranışını sürdüren Fed, ekonominin kademeli faiz artırımlarına izin verecek şekilde iyileşmesini istemektedir. 2016 yılı bitmeden faiz artışına gitme yolunda ilerlediği öngörülmektedir.

2016 yılındaki küresel büyüme oranı % 3,10 olarak gerçekleşme beklentisindedir. Bu oran 2015 yılının % 0,10 altındadır. Nisan 2017 Dünya Ekonomik görünümü (WEO) raporunda tahmin edilenin % 0,10 daha altındadır. 2017 yılında % 3,40, 2021 yılında ise dünya ekonomisinin % 3,80 büyüyeceği öngörülmüştür.

Yıllar	Dünya Ekonomisi Büyüme Oranları (%)	ABD Büyüme Oranları (%)	Euro Bölgesi Büyüme Oranları (%)	Japonya Büyüme Oranları (%)	Diğer Gelişmiş Ekonomiler Büyüme Oranları (%)	Gelişmekte Olan Pazarlar ve Ekonomiler Asya Büyüme Oranları (%)	Gelişmekte Olan Pazarlar ve Ekonomiler Avrupa Büyüme Oranları (%)	Türkiye Büyüme Oranları (%)
1998-2007	4,20	2,80	2,40	1,00	3,60	7,60	4,20	4,00
2.008	3,00	0,10	0,40	-1,00	1,00	7,20	3,10	0,70
2.009	-0,10	-3,40	-4,50	-5,50	-2,00	7,50	-3,00	-4,80
2.010	5,40	3,10	2,10	4,70	4,60	9,60	4,70	9,20
2.011	4,20	1,70	1,50	-0,50	2,90	7,90	5,40	8,80
2.012	3,50	1,20	-0,90	1,70	1,90	7,00	1,20	2,10
2.013	3,30	1,20	-0,30	1,40	2,20	7,00	2,80	4,20
2.014	3,40	1,90	1,10	0,00	2,80	6,80	2,80	3,00
2.015	3,20	2,10	2,00	0,50	1,90	6,60	3,60	4,00
2.016	3,10	1,60	1,70	0,50	1,90	6,60	3,30	3,30
2.017	3,40	1,80	1,50	0,60	1,90	6,50	3,10	3,00
2.021	3,80	1,70	1,50	0,60	2,30	6,30	3,20	3,50

Kaynak: 2016 Yılı ekim ayı "Dünya Ekonomik Görünüm Raporu"ndan derlenmiştir.



Kaynak: 2016 Yılı ekim ayı "Dünya Ekonomik Görünüm Raporu"ndan derlenmiştir.

ABD 2009 yılındaki kriz sonucundaki % 3,40 oranındaki küçülme ile 2010 yılında yaklaşık % 3,10 düzeyinde büyümüştür. Yıllar içinde % 1 ve %2 arasında büyüme oranları görülmektedir.

EURO Bölgesi 2009 yılındaki krize bağlı olarak % -4,50 küçülmeye bağlı olarak 2010 yılında % 2,10, 2011 yılında ise % 1,50 büyümüştür. 2012 ve 2013 yıllarında ardarda küçülen bölge ekonomisi bu yıldan sonra % 1,00 ve % 2,00 arasında büyüme oranlarına ulaşmıştır.

Japonya 2009 yılındaki % -5,50 küçülmeye bağlı olarak 2010 yılında % 4,70 oranında büyümüştür. 2011 yılında yeniden düşme eğilimi gösteren bölge ekonomisi 2014 yılında duraklama dönemi haricinde sürekli olarak düşük oranda büyüme oranlarına ulaşmıştır.

Diğer gelişmiş ekonomilerde 2009 yılındaki % 2,00 oranındaki küçülme haricinde diğer yıllarda % % 1 ve % 3 oranında büyümüştür.

Gelişmekte olan ekonomilerin asya coğrafyasında her yıl yaklaşık % 6,30 ile 9,60 arasındaki oranlar ile büyüme gerçekleşmiştir.

Gelişmekte Olan Pazarlar ve Ekonomiler Avrupa coğrafyasında büyüme Oranları (%) 2009 yılındaki % -3,00 oranındaki küçülme haricinde diğer yıllarda ortalama % 1,20 ile 5,40 arasında büyüme oranlarına ulaşmıştır. (Türkiye'de "gelişmekte olan pazarlar ve ekonomiler coğrafyasında sınıflanmıştır.)

IMF'nin yılda iki kez hazırladığı "Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nun" Ekim 2016 sayısına göre aşağıdaki çıkarımlar yapılmıştır:

- ✓ Geçen aylardaki ana öngörülemez gelişme Büyük Britanya'nın AB'yi bırakma lehine oy kullanılmasıdır. Referandumda Brexit Oylaması'nın sürpriz bir şekilde red edilmesine piyasalar

güven verici bir şekilde tepki vermiştir. Buna karşın Birleşik Krallıkla AB arasındaki kurumsal ve ticari anlaşmaların geleceği belirsiz olduğu gibi nihai etkisi de oldukça muğlaktır.

- ✓ Gelişmekte olan ekonomilerde doğru finansal pazar duyarlılığı gelişmiş ekonomilerde düşük faiz beklentilerinin, gelişmeyi destekleyen politikaları takip eden beklenti ile ilgili azalan endişeler ve bazı emtia fiyatlarının istikrar kazanması ile gelişmiştir.
- ✓ Beklentiler ülkeler arasında keskin şekilde farklılık göstermektedir. Gelişmekte olan Asya ve Hindistan'da sağlam büyüme oranlarına ulaşılırken Sahra Afrikası'nda keskin yavaşlama görülmektedir.
- ✓ Gelişmiş ekonomilerdeki belirsizlik ve aşağı risklere tabi olan dizginlenmiş görünüm olması politik memnuniyetsizliği daha da ateşleyebilecektir.
- ✓ Pek çok gelişmekte olan pazarda daha zayıf emtia fiyatlarına uyum sağlamaya zorlayıcı politikaları ile mücadele ile karşı karşıyadır.
- ✓ Endişe verici beklentiler gelişmeyi arttırıcı ve zaafiyetleri yönetmede her zaman geniş tabanlı politik yanıtı ihtiyaç duymaktadır.
- ✓ Güncel beklentiler uzun dönemli trendeler, yeni şoklara ve devam eden yeniden düzenlemelerin karmaşık şekli devam etmektedir.
- ✓ Bu faktörler genel olarak büyüme için bastırılmış bir baz ve aynı zamanda gelecekteki ekonomik beklentiler için oldukça fazla belirsizlik içermektedir.
- ✓ Devam eden önemli yeniden ayarlama/gruplaşmalar (özellikle gelişmekte olan ülkeler için önemlidir) Çin'deki yeniden dengeleme ve emtia ihracatçılarının uzun dönem düşüşü makro ekonomik programlarını ve yapısal uyumu içermektedir.
- ✓ Ekonomik temel senaryosunda global büyüme beklenmekte ve büyüme oranının % 3,10 olarak gerçekleşeceği düşünülmektedir. Gelecek yıl ise tekrar % 3,40'a çıkabileceği düşünülmektedir.
- ✓ Bu öngörü beklenenden daha zayıf ABD ekonomik aktivitesi ve aynı zamanda Brexit oyu ile birlikte önemli bir olumsuz riskin gerçekleşmesini yansıtmaktadır.
- ✓ Gelişmekte olan pazar ve ekonomilerde büyümenin 5 yıl ardarda düşüşten sonra 2016 yılında az bir miktarda güçlenerek % 4,20 olması beklenmektedir. Bu pazarlar için görünüş düzensiz ve geçmişte olduğundan daha zayıftır.
- ✓ Gelişmekte olan ülkelerde düşük faiz beklentileri ile dış finansman durumları kolaylaşırken diğer faktörler aktiviteyi bastırmaktadır. Bu durum Çin'de yavaşlamayı içermekte ve yeni olumsuz ekonomik saçılmalar gerçekleşmektedir.
- ✓ Kaynak yoğun yatırımlar ve ithalata daha az güven duyulmakta ve emtia ihracatçılarının daha düşük gelirlere sürekli uyum sağlaması, gelişmiş ekonomilerdeki inatçı zayıf talebin olumsuz saçılmaları ve iç çekişmeler politik anlaşmazlıkları ve jeopolitik gerginliklere yol açmaktadır.

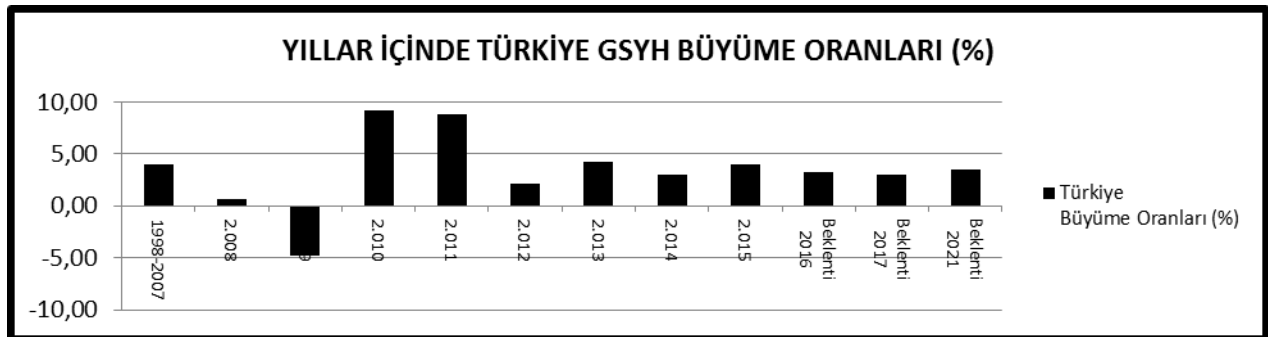
- ✓ Gelişmekte olan Pazar ve ekonomilerde beklentilerin iyileşmesi ve ekonomisinin biraz hareketlenmesi ile birlikte 2017 yılında iyileşme beklenmektedir. Yatırımlardaki iyileşme ve stoklardaki azalışlar beklenmektedir.
- ✓ Parasal politika oranlarını kolaylaştırmak enflasyonu dizginlenmiştir. Bunu Malezya ve Endonezya ve aynı zamanda Rusya ile Türkiye dahil aynı zamanda uygulamıştır.

4.1.2 Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldırıştır. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur. Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır. Türkiye 92 yıllık dönemde ortalama olarak % 4,8 oranında büyümüştür. Ekonomistlerce Türkiye'nin ortalama büyüme oranı % 5,6 olduğunda büyüme oranının anlam kazandığı gündeme gelmiştir. Kısaca, tam istihdam seviyelerinde potansiyel büyüme oranı %6-7 civarındadır.

Yıllar	1998-2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2021
Türkiye GSYH Büyüme Oranları (%)	4,00	0,70	-4,80	9,20	8,80	2,10	4,20	3,00	4,00	3,30	3,00	3,50

Kaynak: World Economic 2016 Ekim Dünya Görünüm Raporu



Kaynak: World Economic 2016 Ekim Dünya Görünüm Raporu

IMF'nin yılda iki kez hazırladığı "Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nun" Ekim 2016 sayısına göre Türkiye ile ilgili aşağıdaki çıkarımlar yapılmıştır:

- ✓ Gelişmekte olan ülke ekonomilerine karşı olan hisler iyileşmiştir. Bunun sebebi ekonomik iyileşmedeki yayılmaların baskısı, uzun dönem reel faiz oranları ve net varlık değerlerindeki iyileşmedir.
- ✓ 2016-2017 yıllarında, makro ekonomilerdeki gevşeme ekonomik aktiviteyi desteklemesine karşın son dönem terörist saldırıların akibeditindeki belirsizlikler ve başarısız darbe girişimi büyüme oranlarını etkileyebilecektir.
- ✓ Geçerli harcamalarını ve parasal harcamalarını “2016-2018 Mali projeksiyonları güncel trendler ve politikalarına dayanan orta vadeli programı” ile paralel olarak sürdürecektir.
- ✓ Geniş para ve geniş uzun para tahminleri IMF projeksiyonlarına dayanmaktadır. Kısa dönem mevduat oranına benzer bir ABD enstrüman faiz oranına karşı sabit bir yayılma ile genişlemesi tahmin edilmektedir.
- ✓ Türkiye ekonomisine ilişkin değerlendirmelere yer veren IMF, siyasi belirsizliğin iç talebi düşüreceğini savunarak, büyüme beklentilerini aşağı yönlü revize etmiştir.
- ✓ Word Economic Outlook Raporuna göre 2015 yılında % 4,00 olarak gerçekleşen GSYH büyüme oranı, 2016 yılında % 3,30, 2017 yılında % 3,00, 2021 yılında ise % 3,50 olarak gerçekleşeceği öngörülmektedir.
- ✓ Tüketici fiyatları (TEFE) 2015 yılında % 8,80 olarak gerçekleşmiştir. 2016 yılında % 9,10, 2017 yılında artış eğilimini sürdürerek % 9,10, 2021 yılında ise % 6,20 olarak gerçekleşeceği düşünülmektedir.
- ✓ Cari işlemler dengesinin 2015 yılında %-4,50 olarak gerçekleşecektir. 2016 yılında % -4,40, 2017 yılında % -5,60, 2021 yılında ise % -5,60 gerçekleşerek cari işlemler dengesinin artacağı öngörülmüştür.
- ✓ Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Moody's, Türkiye'nin kredi notunu "Baa3"ten "Ba1"e çektiği not görünümünü "durağan" olarak belirlemiştir.

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Son dönemlerde milli gelirin ve gelir düzeyinin artmış olmasının da etkisi ile gayrimenkul sektörü, hizmet sektörü, sanayi ve tarım sektörünün aksine ekonomik sektörler içinde büyüyen ve ağırlığını arttıran sektörlerden biri haline gelmiştir. Yetersiz sermaye kaynağı nedeniyle tarım ve sanayi üretiminde yeterli düzeyde yatırım yapılamadığından daha küçük ölçekli sermaye birikimi ile gayrimenkul sektörüne yatırımlar yapılabilmektedir. Küçük ölçekli yatırım yapılabilen bir sektör olmasından dolayı Türkiye Gayrimenkul Sektörü büyük ölçüde ulusal sermayeye dayanmaktadır. Diğer sektörler üzerinde ekonomik kaldıraç etkisi yaratarak, diğer sektörleri harekete geçirme özelliği ile lokomotif sektör, özellikle vasıfsız işçileri absorbe etme özelliği ile de sünger sektör olarak tanımlanmaktadır. Gayrimenkul sektörünün hemen hemen bütün üretimi yatırım malı sayılmaktadır.



Yatırım malları ise belirli dönemler de belirli ağırlık kazanmakta ve Türkiye’de inşaat sektörü bu yatırımlar yolu ile gelişmektedir.

Erken Cumhuriyet Döneminde kamu yatırımları yani büyük ölçekli altyapı projeleri ile başlayan inşaatsektörü, özellikle 1950li yıllarda kamu harcamaları ile birlikte liberal ekonominin etkisi ile özel sektörün de ağırlığı ortaya çıkmıştır. 1950 yılından sonra baraj, hidroelektrik santraller, yol ve konut yatırımları ile birlikte inşaat sektörü gelişmiştir. 1980 sonrası neo-liberal dönemde artan göçün etkisi ile birlikte ise konut yatırımlarının önem kazanmıştır. 2002 sonrasında izlenen liberal dönemde TOKİ etkisi ile birlikte alış-veriş merkezi, rezidans, konut yatırımlarının önem kazandığı belirlenmiştir.

2002-2014 döneminde sağlanan uzun vadeli dış borçların sektörlere dağılımında en çarpıcı gelişme inşaat-mlak sektöründeki yoğunlaşmada görülmektedir.

Son dönemde gayrimenkul sektöründe yasal düzenlemeler yapıldığı yoğunlaştırıldığı görülmektedir. Kamuoyunda "2B Yasası" olarak bilinen "Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun" kapsamındaki arazilerinin satışları yasal çerçeve içinde 2012 yılında gerçekleştirilmiştir. Ancak satışlar beklentilerin altında kalmış ve gayrimenkul sektörüne etkisi sınırlı olmuştur. Kentsel dönüşüm yasası çıkarıldıktan sonra yasanın sağladığı avantajlar ile 2013 yılında gayrimenkul sektöründeki büyüme yeniden hızlanmıştır.

"Yabancılara Mülk Satışını Düzenleyen Kanun" ile yabancıların gayrimenkul sahibi olmaları üzerindeki kısıtlamaların kaldırılmasına ilişkin karar özellikle Rusya, Ortadoğu ve Asya'daki yatırımcıların dikkatlerinin Türkiye'ye yönelmesine sebep olmuş, yabancıların Türkiye'deki gayrimenkul alımları kademeli olarak artmaya başlamıştır.

Ayrıca aşağıda belirtilen nedenlerden dolayı da gayrimenkul sektörü gelişmektedir.

- İstanbul'un marka şehir olarak dünyanın dört bir yanından yatırımcı ilgisi görmesi, İstanbul'un finansal bir merkez olması için ilk temellerin atılması,
- Alt yapı projelerinin cazibe merkezi ve ilgi yaratması (özellikle Körfez geçişi, 3. Boğaz Köprüsü, İstanbul Boğazında yapılan tüp geçit projeleri, 3. Hava Limanı, büyük şehirlerin hemen hemen tamamında görülen raylı taşıma ve metro projeleri ile Kanal İstanbul çalışmaları oldukça dikkat çekmektedir)
- Ulaşım araç ve olanaklarının giderek artması sonucu büyük şehir çevrelerinin genişlemesi ve yaşam alanlarının büyümesi,
- Kentsel dönüşümün ve buna bağlı düzenlemelerin hayata geçirilmeye devam etmesi,
- Kırdan kente göçün sürmesi,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talep etkisi,

- Çekirdek aile kavramının değişmesi,
- Konut alımını ve tasarrufu teşvik amacıyla alınan önemlerin sektörü canlı tutması,

Ülkemizde genellikle seçim öncesi dönemlerde görülen konut ve otomotiv talebini erteleme eğilimi bu yıl görülmemekte olup aksine her iki sektörde de oldukça canlı bir yapı gözlenmektedir. Bunun temel nedenleri olarak daha sonraki dönemlerde talep artışının süreceği beklentisi ve döviz dalgalanması kaynaklı fiyat oynaklıklarına karşı tüketiciler tarafından alınan bir tür koruma yöntemi olarak düşünülebilmektedir.

2016 yılında Türkiye’de gayrimenkul piyasasının istikrarlı biçimde yükselebilmesinin siyasi ve ekonomik istikrar, yabancı yatırımcının Türkiye’ye olan ilgisi ve Türkiye ekonomisinin gerçekleştireceği yüksek büyüme oranlarına bağlı olacağı değerlendirilmektedir. Yabancılar konut satışının diğer gelişmekte olan ülkelerdeki durgunluk nedeniyle durağan olacağı düşünülmektedir. Varlık fiyatlarının artış nedenleri; genişletici para politikası, ekonomik büyüklüklerdeki olumlu seyir, likitide bolluğu, yeni icatlar, finansal serbestleşme, finansal yenilikler, borçlanma imkanlarının kolaylaşması ve kredilerde büyük artış, portföy yapısındaki değişiklikler, hükümetlerin politikaları gayrimenkul değerlerindeki artışlarının nedeni olabilmektedir.

Merkezi yönetimin aldığı ekonomik kararlar sonucunda ekonominin, ekonominin ana sektörü inşaat sektörünün ve gayrimenkul satışlarının arttırılması öngörülmüştür.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun (BDDK) kredi işlemleri ile banka ve kredi kartları hakkında değişiklik içeren yönetmelikleri yürürlüğe girmesi ile kredi kartlarının taksit sayısının düzenlenmesi, tüketici kredilerindeki vade sınırının 36 aydan 48 aya yükseltilmesi, bireysel kredilerde sektör bazında yeni düzenlemeler getirmesi ekonominin canlanması hedeflenmiştir.

Konut kredilerinde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranına ilişkin sınırın % 75’ten % 80’e çıkarılması, 15 Temmuz Darbe girişiminden sonra Emlak Konut GYO ve GYODER’in ve ticari bankaların başlattığı kampanyalar, yine 150 metrekareden büyük konutlarda KDV’nin yüzde 8’e düşürülmesi kararları ile ekonominin ana sektörü olan inşaat sektörünün hızlanması ve alınan kararlar ile gayrimenkul satışının arttırılması hedeflenmiştir.

Her ne kadar küresel ölçekte ekonomik daralmalar yaşansa da alınan kararlar ve Türkiye’nin genç nüfus yapısı, kentlere süren göçün devam etmesi, yatırımı devam eden büyük ölçekli projelerin sürmesi nedeniyle 2017 yılında da gayrimenkul satışlarının 2016 yılındaki satış eğilimini sürdüreceği ve gayrimenkul satışlarının artacağı öngörülmüştür.

4.3 Türkiye Turizm Endüstrisi

Turizm tüm dünya genelinde olduğu gibi Türkiye’de de sürekli gelişim gösteren bir endüstri olma özelliğini korumaktadır. Turizm Bakanlığının verileri incelendiğinde Türkiye’nin turizm alanında son çeyrek asırda hangi noktalara geldiği görülmektedir. Turizm endüstrisinin başladığı doksanlı yıllarda ülke geneline turistik amaçlı gelen ziyaretçilerin sayısı 4.4 milyon iken 2000’li yıllarda bu rakam 10 milyonları geçmiştir. 2010’lu yıllara gelindiğinde ise artık dünya pazarında önemli bir yer elde etmiş ve 30 milyon rakamlarını geçmiştir. Son gelinen noktada Türkiye turistlerin destinasyon olarak tercih ettikleri ülkeler kategorisinde 2015 yılında dünya sıralamasında 5. sıraya yerleşmiştir.

TÜİK verilerine göre 2015 yılı turizm gideri, bir önceki yıla göre yüzde 4,2 artarak 5 milyar 698 milyon 423 bin dolar olduğu görülmektedir. Bunun 4 milyar 768 milyon 443 bin dolarını kişisel, 929 milyon 980 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturduğu belirtilmektedir. Söz konusu yılda yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı ise bir önceki yıla göre yüzde 9,6 artarak 8 milyon 750 bin 851 kişi olduğu görülmektedir. Bunların kişi başı ortalama harcaması 651 dolar olarak gerçekleşmiştir ve ortalama 11,9 gün konaklamaya ayrılmıştır

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Eylül 2016 raporuna göre, 2016 yılı Ocak-Eylül döneminde ülkemizi ziyaret eden yabancı sayısında geçen yılın aynı dönemine göre %31,96 azalış olduğu görülmektedir. 2016 yılı Ocak-Eylül döneminde ülkemize en çok ziyaretçi gönderen ülkeler sıralamasında Almanya % 15,51 (3.139.308) ile birinci, Gürcistan % 8,34 (1.689.543) ile ikinci, İngiltere % 7,32 (1.481.200) ile üçüncü sırada olduğu görülmektedir. 2015-2016 yılları arası ülkelere göre gelen turist sayılarındaki değişim incelendiğinde, Rusya Federasyonu’ndan gelenlerin %83,55 azaldığı, Ukrayna’dan gelenlerin %54,29 arttığı göze çarpmaktadır.

Art arda yaşanan terör olayları ve darbe girişiminin olumsuz etkileri yüzünden Türkiye konaklama sektörü tarihinin en ‘boş’ yazını geride bıraktığı görülmektedir. Türkiye otelleri Kurban Bayramı döneminde kıyı bölgelerde yerli ve şehirlerde Arap turistlerle kısmen doluluk yükselmesi yaşadığı ancak yüksek sezon olarak adlandırılan yaz ayları sezonu kurtarmaya yetmediği yetkililerce açıklanmıştır. Dünyanın Önde Gelen Veri ve Analiz Şirketlerinden STR Global’in hazırladığı Ekim 2016 Ülke Performans Raporu incelendiğinde, Türkiye'nin Ekim 2016 otel dolulukları, 2015 yılının aynı dönemine oranla 14'lük bir düşüş ile %52,2 olarak kaydedilmiştir. (TR Ekim 2015: %60,7). (TR Ekim 2014: %63,8) Avrupa ülkeleri arasında, Ekim ayı içerisinde, en büyük düşüş oranını (%15,3) yaşayan ülke İsrail olmuştur. Türkiye (% 14), İsrail (% 15,3) ve Estonya'nın (15,2) ardından, düşüş oranı bakımından üçüncü ülke olmuştur.

Ancak, Türkiye doluluk oranı bakımından %52,2 doluluk oranı ile Avrupa ülkeleri arasında en düşük doluluk oranına sahip ülke olmuştur. En yüksek artış oranı ise %43,2 ile Hırvatistan'a aittir. (Ekim 2016

: %62,7). Ekim 2016'nın en yüksek doluluk oranı ise %89,5 ile Malta'ya aittir. 2016 yılının ilk on aylık dönemini incelediğimizde, Türkiye, doluluk oranlarındaki %20,8'lik düşüş ile tüm Avrupa'da en büyük düşüş oranı gösteren ve %50,4 doluluk ile en düşük doluluk oranına sahip ülke olmuştur. (2015 ilk 10 ay %63,7) (2014 ilk 10 ay %62,7)

Ancak otel yatırımları her tür olumsuzluğa rağmen artarak devam etmektedir. Almanya merkezli otel yatırımları araştırma kuruluşu Tophotelprojects'in verilerine göre, Türkiye'de halen yatırım, proje ve planlama aşamasında 3, 4 ve 5 yıldızlı 57 otel projesi bulunmaktadır. 57 projenin büyük bölümü ise İstanbul'da yer almaktadır..

4.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.4.1 Gaziantep İli

Akdeniz Bölgesi ile Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin birleşme noktasında yer alan Gaziantep 36° 28' ve 38° 01' doğu boylamları ile 36° 38' ve 37° 32' kuzey enlemleri arasında bulunmaktadır. İlin doğusunda Şanlıurfa, batısında Osmaniye ve Hatay, kuzeyinde Kahramanmaraş, güneyinde Suriye, kuzeydoğusunda Adıyaman ve güneybatısında Kilis illeri bulunmaktadır. Gaziantep 6.222 km²'lik alanıyla Türkiye topraklarının yaklaşık olarak %1'lik bölümünü kapsamaktadır.



Nüfusu	1.931.836
Yüzölçümü	6.222 km²
Yüzölçümü Bakımından Sırası	50
Nüfus Yoğunluğu	283
İlçe Sayısı	9
Belediye Sayısı	23
Köy/Mahalle Sayısı	439
Mezra Sayısı	206

4.4.2 Şehitkamil İlçesi

Gaziantep şehrinin Alleben Deresi ile tabii uzantılarının kuzeyinde kalan bölümü merkez olmak üzere Şehitkâmil adıyla, 3398 sayılı Gaziantep İl'i Merkezinde Şehitkâmil ve Şahinbey adıyla iki ilçe kurulması hakkındaki kanunla, 20.06.1987 tarihinde kurulmuş ve 19.09.1988 tarihinde de faaliyete geçmiştir.

İlçe "Şehitkâmil" adını, Gaziantep Savunması sırasında 14 yaşında iken şehit edilen "Mehmet Kamil" den almaktadır.

Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin batısında yer alan Şehitkâmil, 1.250 km²'lik bir alanı kapsar. Güneydoğu Anadolu ile Akdeniz Bölgeleri arasında kalan ilçede her iki bölgenin iklimi ve özellikleri görülür. Kışlar soğuk ve yağışlı, yazlar ise sıcak ve kurak geçer. İlçenin kuzeyinde Pazarcık, kuzeydoğusunda Yavuzeli, doğusunda Nizip, güneydoğusunda Oğuzeli, güneyinde Şahinbey ve batısında ise Nurdağı ilçesi bulunmaktadır.

İlçede başlıca yükseltiler; Sofdağı (1496 m), Dülükbaba (1250 m), Güreniz (1069 m) ve Sam Dağları'dır (1053 m). Küçük akarsular arasında en önemlisi Alleben Deresi'dir.

2014 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçlarına Göre 2015 Yılı Nüfusu 726.831'dir.

4.4.3 Gaziantep Turizm Sektörüne İlişkin Veriler

Kültürel ve yerel zenginlikleri, mutfak kültürü, sınır kenti oluşu ile Gaziantep turizm açısından önemli bir etkinliğe sahiptir. Bölgenin, ilk uygarlıklarının doğduğu Mezopotamya ve Akdeniz arasında bulunuşu, Anadolu'daki insan topluluklarının kültürünü yansıtan en eski merkezlerden birisi oluşu, Güneyden ve Akdeniz'den doğuya, kuzeye ve batıya giden yolların kavşağında oluşu, Tarihi İpek yolunun da buradan geçmiş olması, ilin önemini ve canlılığını devamlı olarak korumasını sağlamıştır.

Osmanlılar döneminde çok sayıda cami, medrese, han ve hamam yapılmış, kent aynı zamanda üretim, ticaret ve el sanatları yönünden de ilerlemiştir.

Gaziantep; gezilip görünmeye değer tarihi, turistik ve doğal güzellikleri, Kurtuluş Savaşı ve Antep savunması hatıraları, yaylaları, ovaları, ören yerleri, leziz yemekleri, eşsiz el sanatları, camileri, türbeleri, medreseleri, Antep evleri, hanları, hamamları, kasteleri, kilseleri, adını verdiği baklavası ve

fıstığı, sanayisi, insanların kendine has çalışkanlığı ve sıcaklığı ile geçmişin ve geleceğin bir arada yaşandığı Gaziler şehridir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın Kasım 2016 verilerine göre 2000-2015 yılları arasında Gaziantep'e sınır kapılarından kara, hava ve demiryolu ile giriş yapan turist sayısı ile Turizm İşletme Belgeli tesislerde konaklayan turist sayıları aşağıda tablolarda gösterilmiştir.

GAZİANTEP'E SINIR KAPILARINDAN KARA, HAVA VE DEMİRYOLLU İLE GİRİŞ YAPAN TURİST SAYISI (yerli/ yabancı toplam)													
	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	TOPLAM
2000	1.454	1.599	5.700	2.391	2.433	5.665	6.987	6.053	3.562	2.219	3.218	2.621	43.902
2001	1.719	2.007	5.966	7.037	2.882	5.452	7.564	6.659	4.627	3.207	2.238	2.147	51.505
2002	1.759	3.154	5.849	5.758	6.047	8.033	11.006	9.074	5.926	2.127	3.475	5.980	68.188
2003	3.452	4.316	5.676	2.554	2.305	4.030	7.138	7.175	6.780	4.470	4.016	5.166	57.078
2004	5.053	6.209	7.032	6.593	7.692	7.482	16.545	12.816	9.690	6.880	5.046	6.719	97.757
2005	5.448	8.297	4.120	3.070	5.028	5.921	4.438	3.665	3.534	3.067	3.245	4.471	54.304
2006	3.475	5.176	5.164	2.178	2.315	4.857	4.912	5.804	4.799	3.539	4.056	4.705	50.980
2007	6.012	4.123	4.326	4.590	7.725	10.012	14.967	10.896	7.932	7.013	5.388	5.755	88.739
2008	5.590	5.280	7.204	9.466	11.309	12.836	19.430	14.599	10.503	8.958	6.123	2.852	114.150
2009	6.623	4.797	8.328	9.354	9.284	12.649	16.310	10.328	8.706	8.492	7.105	9.463	111.439
2010	4.447	6.259	117.17	10.544	10.523	13.079	13.755	11.824	10.001	11.573	9.086	11.347	112.438
2011	8.389	8.533	12.590	15.262	14.527	14.981	16.765	12.036	12.473	10.386	12.392	13.797	152.131
2012	12.903	16.770	16.701	17.972	19.604	19.759	20.227	19.085	20.014	22.143	17.775	10.844	213.797
2013	12.256	12.634	13.082	18.893	23.434	24.038	21.326	20.551	22.898	23.336	14.117	11.859	218.424
2014	9.971	7.164	5.217	8306	8543	9255	14759	13370	10574	11.170	4.680	3.831	106.840
2015	6.077	5.438	5.833	8.227	7.780	9.033	16.228	14.726	10.807	11.931	4.333	4.029	104.442

Kaynak: Gaziantep Kültür ve Turizm Müdürlüğü

TURİZM İŞLETME BELGELİ TESİSLERDE KONAKLAYAN TURİST SAYISI			
YILLAR	YERLİ TURİST SAYISI	YABANCI TURİST SAYISI	TOPLAM
2004	198.405	21.512	220.324
2005	192.911	24.419	217.033
2006	193.713	23.776	214.491
2007	236.609	25.817	262.426
2008	232.405	27.776	260.171
2009	238.896	23.213	262.109
2010	203.044	32.927	236.031
2011	228.203	47.103	275.306
2012	253.043	48.043	301.370
2013	267.985	51.896	319.881
2014	307.594	123.146	430.740
2015	359.332	95.311	454.643

Kaynak: Gaziantep Kültür ve Turizm Müdürlüğü

TURİZM İŞLETMESİ BELGELİ OTELLERİ		
OTEL SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
42	2929	5813
TURİZM YATIRIM BELGELİ OTELLER		
OTEL SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
19	1949	3912
TURİZM İŞLETMESİ BELGELİ LOKANTALAR		
LOKANTA SAYISI	SINIFI	RESTAURANT KAPASİTESİ
19	1.SINIF	9393
TURİZM İŞLETMESİ BELGELİ SEYAHAT ACENTALARI		
SEYAHAT ACENTASI SAYISI	A GRUBU	C GRUBU
100	100	0
TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ MÜSTAKİL EĞLENCE YERİ SAYISI		
MÜSTAKİL EĞLENCE YERİ SAYISI	SINIFI	KAPASİTESİ
-	-	-

Kaynak: Gaziantep Kültür ve Turizm Müdürlüğü

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz Yaprak Mahallesi, İstasyon caddesi, No: 80, Şehitkamil / Gaziantep posta adresinde yer almaktadır. Tapuda Gaziantep ili, Şehitkamil ilçesi, Yaprak mahallesi, 21L4C pafta, 5020 ada, 2 parsel numarası ile kayıtlıdır. Parsel üzerinde 4 yıldızlı Novotel ve 3 yıldızlı İbis Otel olarak faaliyet gösteren 2 adet otel bulunmaktadır.

Oteller, şehir merkezinde bulunmakta olup yakın çevresinde Hasan Ali Yücel Lisesi, Kamil Ocak Stadyumu, Şehitkâmil Belediyesi ve Gaziantep Müzesi bulunmaktadır. Ayrıca söz konusu otellerin parseline komşu parselde Gaziantep Forum AVM ve taşınmazların cepheli olduğu İstasyon caddesinin karşı cephesinde Gaziantep Sanayi Odası Hizmet Binası ve yakın civarında Gaziantep Tren Garı bulunmaktadır.

Değerleme konusu otel parselinin konumlandığı alan, Valilik, Büyükşehir Belediyesi, Defterdarlık vb. kamu kurumlarının yer aldığı şehir merkezine çok yakın, yaklaşık 1 km. yürüme mesafesindedir. Gaziantep Forum AVM'nin faaliyete geçmesiyle birlikte bölge daha işlek bir hale gelmiştir.

Değerleme konusu otellere yakın mesafede konumlanmış olan Kıbrıs Caddesi üzerinde Royal Gaziantep Otel, Ali Fuat Cebesoy Caddesi üzerinde Grand Hotel gibi oteller mevcuttur. Aynı Cadde üzerinde 4 yıldız olarak inşa edilen ve geçen yıl faaliyete geçen Palmiye Otel yer almaktadır.

Değerleme konusu otellere toplu taşıma ve özel araçlar ile rahatlıkla ulaşım sağlanabilmektedir.



Değerleme Konusu Gayrimenkulün (Novotel ve İbis Otel) Konumu

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

	Ana Gayrimenkul	Üst Hakkı
İli	: Gaziantep	Gaziantep
İlçesi	: Şehitkamil	Şehitkamil
Mahallesi	: Yaprak Mahallesi	Yaprak Mahallesi
Pafta No	: 21L4C	21L4C
Ada No	: 5020	5020
Parsel No	: 2	2
Yüzölçümü	: 6.750,40 m ²	-
Maliki	: Gaziantep Büyükşehir Belediyesi	AKFEN Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Niteliği	: 12 Katlı Restaurantlı veya Restaurantsız Betonarme Otel ve Arsası	5020 Ada 2 Parsel Sayılı Taşınmazın 30 yıl Süre İle Üst Hakkı
Tapu Tarihi	: 17.07.2007	17.07.2007
Yevmiye No	: 16976	16976
Cilt No	: 6	6
Sayfa No	: 556	560

Değerleme konusu taşınmaz Şehitkamil Tapu Sicil Sicil Müdürlüğü, **Yaprak Mahallesi 6 cilt, 556** sayfada kayıtlıdır. Niteliği “12 Katlı Restaurantlı veya Restaurantsız Betonarme Otel ve Arsası” olup, maliki “Gaziantep Büyükşehir Belediyesi”dir.

Taşınmaz üzerinde Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 30 yıl süre ile müstakil ve daimi nitelikte olan “Üst Hakkı” tesis edilmiş ve aynı tapu kütüğünün (**Pervane Mahallesi 6 cilt) 560** nolu sayfasına tescil edilmiştir. Her iki sayfada yer alan tapu bilgileri yukarıda tabloda, üzerinde yer alan takyidatlar aşağıda gösterilmiştir.

5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Şehitkâmil İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nden temin edilen ve ekte sunulan 18.10.2016 tarihli tapu kaydına göre değerlendirme konusu gayrimenkul üzerinde aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır.

İrtifak Hakları Hanesinde (Pervane Mahallesi, 6 Cilt, 556 Sayfa)

- Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine müstakil ve daimi nitelikte olan irtifak hakkı tescil edilmiştir. (Yüzölçümü: 6.750 m2, başlangıç tarihi:17.07.2007, süre: 30 yıl) 17.07.2007 tarih ve 16976 yevmiye no.

Serhler Hanesinde (Pervane Mahallesi, 6 Cilt, 560 Sayfa)

- Tamaris Turizm A.Ş. lehine, 25.09.2008 tarih ve 34188 yevmiye no ile, 20.676.237 YTL bedel karşılığında kira şerhi (Başlama tarih: 17.07.2007 süre:30 yıl)

Rehinler Hanesinde (Pervane Mahallesi, 6 Cilt, 560 Sayfa):

- Credit Bank Europe N.V lehine,173.052.185,00 EURO tutarında, FBK müddetle, yıllık %7,2 değişken faiz oranı ile 28.01.2015 tarih ve 3407 yevmiye no ile 1. Derece, 2. Derece ve 3. Derece,

İpotekler bulunmaktadır. 2. Ve 3. Derece ipoteklerin serbest dereceden istifade hakkı vardır.

Söz konusu ipotekler aşağıda tapu bilgileri 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,
- Şehitkâmil TM-Yaprak Mah. 5020 ada 2 parsel üzerindeki DMH,
- Esenyurt TM-Yakuplu Mah. 404 Ada 39 Parsel,
- Akyurt TM-Balıkhisar Mah. 1843 Ada 7 Parsel,
- Seyhan TM-Çınarlı Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 No'lu Bağ Bölüm,
- Seyhan TM-Çınarlı Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 No'lu Bağ Bölüm,
- Yomra TM- Kaşüstü/Cumhuriyet Mahallesi 209 ada 12 parsel üzerindeki DMH.

Tapu kayıt örneği rapor ekinde sunulmuştur.

5.2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmaz için son üç yıl içinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 30 yıl süreli Müstakil ve daimi nitelikte olan “Üst Hakkı”; Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin “Üst Hakkı” üzerinde de 30 yıl süreli kira şerhi ile Credit Europe Bank N.V. lehine, 173.052.185,00 EURO tutarında, FBK müddetle, yıllık %7,2 değişken faiz oranı ile 28.01.2015 tarih ve 3407 yevmiye no ile 1. Derece, 2.Derece ve 3.Derece ipotekler bulunmaktadır.

Gayrimenkulün üst hakkının gayrimenkul rehin hakları hanesinde yer alan ipotekler konusunda ipotek sahibi Credit Bank Europe’un 27.12.2016 tarihli yazısına göre söz konusu ipotek Accor Grubu ve Akfen GYO arasındaki anlaşma uyarınca Accor Grubu tarafından “IBIS” ve “NOVOTEL” markaları altında işletilmekte olan 8 adet otelin ve inşaatı devam etmekte olup inşaatın tamamlanmasını müteakip “IBIS” markası altında işletilecek 1 adet otelin yatırımının finansmanını amacıyla 2015 yılı içerisinde sağlanmış olan proje Finansman Sendikasyon Kredisi’nin teminatı olarak tesis edilmiştir. Credit Bank Europe’un bu husustaki 27.12.2016 tarihli yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun 28.05.2013 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına ilişkin Esaslar Tebliği’nin 30. Maddesi’nin 1. Fıkrasına göre Gayrimenkul Yatırım Ortakları 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 ipoteğin taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel teşkil etmemektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22. maddesinin “a” bendine göre “Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler.”

Değerleme konusu parsel üzerinde bulunan “Üst Hakkı” nın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22. Maddesine göre Gayrimenkul yatırım Ortaklıkları portföyüne alınmasında bir sakınca yoktur.

5.3 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Gaziantep Şehitkamil Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 25.10.2016 tarihinde yapılan incelemelere ve Şehitkamil Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 18.10.2016 tarih ve 51156386-310.05.02-E-26095 sayılı yazısına göre güncel imar durumu aşağıda verilmiştir:

Değerleme konusu taşınmaz 16.02.2007 tasdik tarihli, 1/1000 Ölçekli "Şehitkamil Uygulama İmar Planı" kapsamında "Otel Alanı" lejandında kalmaktadır. Yapılaşma koşulları,

Emsal : 1,50 – Hmax: Serbesttir. Ancak Gaziantep Büyükşehir Belediyesi imar yönetmeliği 17. Maddesi uyarınca; "5.000 m²'den büyük ticari parsellerde k:1,20 olarak emsal arttırılabilir" ibaresi vardır. Bu madde uyarınca Emax: 1.80 olmaktadır. Çekme mesafeleri : Ön bahçe 5,00 m, yan bahçe 5,00m'dir. İmar durum belgesi ekte sunulmaktadır.

5.3.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Onaylı mimari proje: 21.10.2008 tarihli onaylı mimari projesi bulunmaktadır. Projesine göre toplam kapalı alan 18.825,59 m² dir.

İlk Yapı Ruhsatı: (yeni yapı) 01.08.2007 tarih ve 2007-246 no'lu "Restoranlı veya Restorantsız Otel" olarak düzenlenmiş toplam 18.825,59 m² inşaat alanlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.

İlave Yapı Ruhsatı: 21.10.2008 tarih ve 2008-217 nolu, "2 adet İç kapı ve bodrum katta ilave ve tadilat için verilmiştir." açıklamalı ilave yapı ruhsatı.

Yapı kullanma izin belgesi: 06.11.2009 tarih ve 150 no'lu "Restoranlı veya Restorantsız Otel" olarak düzenlenmiş toplam 18.825,59 m² inşaat alanlı "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.

Söz konusu belgeler rapor ekinde sunulmuştur.

Yerinde yapılan incelemelere göre mevcut durumu ile yasal durumu arasında fark yoktur. Mevcut yapı 06.11.2009 tarih ve 150 no'lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" ile uyumludur.

5.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu gayrimenkul 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabidir. Değerleme konusu parsel Gaziantep Büyükşehir Belediyesi'ne ait olduğundan parsel üzerine inşa edilen yapıların denetimi Gaziantep Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Daire Başkanlığı tarafından yapılmıştır.

5.3.3 Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Şehitkamil Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan sözlü bilgilere göre son 3 yıl içerisinde gayrimenkulün hukuki durumunda bir değişiklik söz konusu değildir.

5.3.4 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak İmar Durum Belgesi, Onaylı Mimari Proje, Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcut olup gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı parselin güncel imar durumunda ve yapılanma koşullarında herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır. Parsel üzerinde mevcut yapılara ait tasdikli mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri mevcut olup imar bilgileri açısından taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca yoktur.

5.3.6 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

5.4 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

5.4.1 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkul, Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Yaprak Mahallesi, 5020 Ada, 2 no’lu parsel’de bulunmakta olup, 6.750,00 m² yüzölçümlü, “12 Katlı Restaurantlı veya Restorantsız Betonarme Otel ve Arsası ” niteliklidir.

Parsel üzerinde, NOVOTEL ve İBİS Otel olarak kullanılan, kısmen bitişik nizam, betonarme karkas yapı tarzında iki blok şeklinde inşa edilmiş yapı bulunmaktadır. NOVOTEL olarak kullanılan blok; 2 bodrum+zemin+6 normal kat, İBİS Otel olarak kullanılan blok; 2 bodrum+zemin+10 normal kat olarak inşa edilmiştir. Parselin cephe aldığı İstasyon Caddesi’ne göre, NOVOTEL bölümü, İBİS Otel bölümüne göre daha önde konumlanmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz NOVOTEL ve İBİS Otel olmak üzere iki bölümde incelendiğinde NOVOTEL 4 yıldızlı, İBİS Otel ise 3 yıldızlı konaklama tesisleridir.

Değerleme konusu taşınmazın mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinde toplam inşaat alanı 18.825,59 m²’dir. Taşınmaz onaylı mimari projesi ile uyumlu olarak inşa edildiğinden değerlendirme çalışmasında bu alan esas alınmıştır.

Toplam inşaat alanı 18.825,59 m²’dir. NOVOTEL’in inşaat alanı 7.520,43 m², İBİS Otel’in inşaat alanı ise, 11.305,16 m²’dir. Novotel bölümünde 92, İbis Otel bölümünde ise 177 adet oda bulunmaktadır.

Onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan tespitlere göre NOVOTEL olarak kullanılan bloğun 2.Bodrum katında kapalı otopark, 1. bodrum katında; idari ofisler, mutfak, soğuk hava depoları, kazan dairesi, ısı merkezi, klima santralleri ve odası, personel yemekhanesi, bay/bayan wc'ler, çamaşırhane ve deposu, personel yemekhanesi, zemin katta; resepsiyon, lobi, restaurant-bar, toplantı odaları ve fuaye alanı, fitness, mutfak, elektrik odaları, sistem odası, havuz odası, f&b ofisi, bay/bayan/engelli wc'ler, 1. 2. 3. 4. 5. ve 6. normal katlarda ise otel odaları yer almaktadır.

NOVOTEL'in 1.normal katında ve 6.normal katında 16 adet standart oda, 2. 3. 4. ve 5. normal katlarında ise 1 adet süit 14 adet standart oda olmak üzere olmak üzere toplam 15 oda, tüm katlara toplam 92 adet oda bulunmaktadır. NOVOTEL'in arka bahçesinde restaurant bölümünden çıkılan açık yüzme havuzu bulunmaktadır.

Oda türleri, standart oda, standart kuvetli oda, ikiz birleştirilebilir oda ve engelli odası olarak projelendirilmiştir. Türlerine göre oda büyüklükleri; standart ve standart kuvetli odalar 23,53 m², ikiz birleştirilebilir odalar 23,53 m², engelli odalar 23,49 m² büyüklüğündedir.

İBİS Otel 2.bodrum katında; kapalı otopark, hidrofor odası, fosseptik odası, kimyasal atık depo odası, elektrik odası, yakıt tankı odası, 1.Bodrum katta; jeneratör odası, ana pano ve yardımcı pano odası, UPS odası, trafo odası, zemin katta; resepsiyon, lobi, bar, kahvaltı salonu, mutfak, bay/bayan wc'ler, 1. Normal katta 12 adet standart oda ve idari ofisler, 2 ile 7.normal katlarda 18 adet standart oda, 8. 9. ve 10.ncu normal katlarda ise her katta 19 oda olmak üzere toplam 177 adet oda bulunmaktadır.

Oda türleri, standart oda, standart birleştirilebilir oda ve deskbedli oda, birleştirilebilir engelli odası olarak projelendirilmiştir. Türlerine göre oda büyüklükleri; standart, standart birleştirilebilir ve deskbedli odalar 15,79 m², birleştirilebilir engelli odaları 13,97 m² büyüklüğündedir.

Kat	Kat Alanları (m ²)	
	Novotel	İbis Otel
2.Bodrum Kat	1.643,86	2.471,18
1.Bodrum Kat	1.598,70	2.403,28
Zemin Kat	1.069,31	1.520,00
1. Normal Kat	534,76	517,87
2. Normal Kat	534,76	517,87
3. Normal Kat	534,76	517,87
4. Normal Kat	534,76	517,87
5. Normal Kat	534,76	517,87
6. Normal Kat	534,76	517,87
7. Normal Kat	-	517,87
8. Normal Kat	-	517,87
9. Normal Kat	-	517,87
10. Normal Kat	-	517,87
TOPLAM	7.520,43 m²	11.305,16 m²

Novotel ve İbis Otel'in yapısal iç mekan inşaat özellikleri şu şekildedir:

Novotel ve İbis Otel'in Yapısal ve İç Mekân İnşaat Özellikleri	
Toplam Alan	Mimari projeye, Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi ve mevcut duruma göre: 18.825,59 m ² (Novotel 7.520,43 m ² ve İbis Otel 11.305,16 m ²)
Yaş	7
Yapı Tipi	Betonarme
Çatı Sistemi	Teras
Nizamı	Kısmen Bitişik nizam
Kat Adedi	Novotel: 9 katlı (2 Bodrum + Zemin + 6 Normal Kat) İbis Otel: 13 katlı (2 Bodrum + Zemin + 10 Normal Kat)
Dış cephe	Ön ve arka cephe kaplamaları yer yer cam, yer yer sinterflex ve kalan yerler özel akrilik boya.
Elektrik	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi
Su	Şebeke
Kanalizasyon	Şebeke
Asansör	Mevcut (2 Adet)
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Yangın Söndürme Sistemi	Mevcut
Park Yeri	Mevcut (Kapalı Otopark)
Zemin	Halı döşemesi, seramik ve granit
Duvar	Saten boya, fayans, laminant ve duvar kâğıdı
Doğrama	Dış doğramalar alüminyum, iç doğramalar ahşap
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Duvar tipi aplıklar, avizeler, abajurlar, spot ışıklandırma ve floresan armatürler
Çatı Kaplaması	Teras çatı
Dış Cephesi	Ön ve arka cephe kaplamaları yer yer cam, yer yer sinterflex ve kalan yerler özel akrilik boyalı.

Hem Novotel hem de İbis Otel ön ve arka cephe kaplamaları yer yer cam, yer yer sinterflex ve kalan yerler özel akrilik boyalı şekildedir. Bina yan cepheleri ise özel akrilik boyalı olarak düzenlenmiştir. Bina girişleri, kanopi ile kapatılmış büyük, geniş kapılardan sağlanmaktadır. Her iki otelde de giriş (zemin) katlarında otel odası yer almamaktadır. Bununla birlikte, iki binanın kesişim noktasında servis holü olarak bir alan yaratılmıştır. Bu alanda binalar arası ve katlar arası geçişi sağlayan merdiven boşluğu ve 1 adet servis asansörü yer almaktadır.

5.4.2 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Novotel ve İbis Otel, kısmen bitişik nizam olarak inşa edilen ve 2 ayrı otel olarak faaliyet gösteren yapılardır.
- Novotel 2 bodrum + zemin + 6 normal katlı olmak üzere toplam 9 katlıdır. İbis Otel ise 2 bodrum + zemin + 10 normal katlı olmak üzere toplam 13 katlı olarak inşa edilmiştir.
- Oteller merkezi bir konumda, önemli ana arterlere ve kamu kurum ve kuruluşlarına yakın konumdadır. Ulaşım kolay bir şekilde sağlanmaktadır.
- Bina içlerinde müşteri ve servis asansörleri, yangın alarm ve söndürme sistemleri, havalandırma ile ısıtma ve soğutma sistemleri yer almaktadır.
- Kapalı otopark alanları, mutfak, toplantı odaları, soğuk hava depoları, ısıtma/soğutma sistemleri, fosseptik, jeneratör, personel yemekhaneleri ve güvenlik hizmetleri iki otelin ortak kullanım alanlarıdır. İki binanın birleşim noktasında yer alan servis bölümü ile her kattan iki binaya da görevli geçişini sağlayabilecek bölümler oluşturulmuştur
- Parselin etrafı 1,00 m ile 1,50 m arası yüksekliğe sahip beton duvar üzeri tel örgü ile çevrilmiştir.
- Novotel ve İbis otelin daha önce ayrı ayrı olan bahçe alanına araç ve yaya giriş kapıları kapatılmış, İbis Otelin önünden tek giriş olarak düzenlenmiş ve mantar bariyerler devreye sokulmuştur. Buna karşılık her iki otele misafir girişleri zemin kattan ayrı kapılardan sağlanmaktadır.
- Parselin, bina oturumu dışında kalan alanları kısmen beton, kısmen geçme taş, kısmen asfalt kaplıdır.
- Novotelin arka bahçesinde açık yüzme havuzu bulunmaktadır.
- Sahada tespit edilen ve değerlendirilme kapsamına alınan diğer konular harici ve müteferrik işler olarak, yüzme havuzu, peyzaj çalışması, parsel etrafını çevreleyen beton duvarlar ve mantar bariyerlerdir. Harici ve müteferrik işler maliyet yaklaşımı analizinde yapılan hesaplamalara ek maliyet olarak ilave edilmiştir.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Söz konusu değerlendirme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

6.2 Swot Analizi

Güçlü Yönler

- Malik Gaziantep Büyükşehir Belediyesi'dir ve taşınmaz üzerinde Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 30 yıllığına daimi ve müstakil nitelikte "Üst (İrtifak) Hakkı" bulunmaktadır.
- 2037 yılına kadar geçerli olan "Üst (İrtifak) Hakkı" Tapu kütüğünün ayrı sayfasına tescil edilmiştir.
- Otellerin yeri, konumu, algılanabilirliği ve satış pazarlama kabiliyeti yüksektir.
- Tesisler şehir merkezinde, ana arterlerin keşisim noktasında bulunmaktadır. Ulaşım ve erişilebilirlik imkanları geniştir.
- Kapalı otopark katı mevcuttur.
- Gaziantep sanayi ve ticaret anlamında Türkiye'nin gelişmiş illerinden birisidir.
- Kiracısı, tüm dünyada faaliyet gösteren Accor oteller grubuna ait iki ayrı marka (NOVOTEL ve İBIS OTEL) adı altında faaliyet gösteren otel işletmeleridir ve 30 yıl süreli (tüm üst hakkı süresince) kira sözleşmesi tapu kütüğüne şerh edilmiştir.

Zayıf Yönler

- Gaziantep sanayi ve ticaret anlamında gelişmiş bir ilimiz olmakla birlikte yoğun göç alan ve şehircilik anlamında çarpık yapılaşmanın çok olduğu bir ilimizdir.

Fırsatlar

- Gaziantep ili gerek yurtiçi, gerekse halen iç karışıklığın yoğun olarak yaşandığı Suriye ve Irak gibi komşu ülkelerden yoğun göç almaktadır. Bu durumun ilde yarattığı olumsuz etkilerin yanında konaklama anlamında Oteller açısından bir fırsat yarattığı da düşünülebilir.

Tehditler

- Taşınmazların yer aldığı bölgeye yakın olan sınır komşularımız Irak ve Suriye'de yaşanan olumsuzluklar gayrimenkul piyasasını da olumsuz etkilemektedir.



- Otellerin hemen bitişinde yer alan ve iki yıl öncel hizmete sokulan Gaziantep Forum AVM bölgede hareketliliği arttırmakla birlikte, otelde konaklayanların bir kısım ihtiyaçlarını buradan karşılamaları nedeniyle, oda gelirlerinin dışındaki diğer gelirlerde (özellikle yeme-içme gelirlerinde) bir azalma meydana getirebilir.

6.3 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi bu değerleme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemede Kullanılan Yöntemler Ve Seçilme Sebepleri

Bu değerleme çalışmasında değerleme konusu taşınmazın Otel nitelikli gelir getiren ticari bir mülk olması nedeniyle Gelir Yaklaşımı Yöntemi ve Maliyet Yaklaşımı Kullanılmıştır. Maliyet Yaklaşımı Yönteminde "Arsa değeri" Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre belirlenmiştir.

6.4.1 Emsal Yaklaşımı

Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmaza benzer nitelik ve yapılanma koşullarında yakın zamanda satışı gerçekteşmiş arsa emsali bulunamamıştır. Halen satışta olan arsa emsalleri aşağıda tabloda gösterilmiştir.

6.4.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme konusu parselin bulunduğu bölgede satışta olan ticaret imarlı imarlı arsa emsalleri aşağıda tabloda gösterilmiştir.

EMSAL	Yeri	Özellik	Alanı (m ²)	Fiyatı (TL)	Birim m ² Fiyatı (TL)	Kaynak
Emsal 1	Şehitkamil İpekyolu üzeri	Emsal: 1.8 Otel İmarlı Arsa	950	5.950.000	6.263	Fatih Zengin Emlak 0342 321 68 00 0533 721 09 23
Emsal 2	Şehitkamil Mücahitler Mah.	Çok katlı Ticaret İmarlı Arsa	4.511	20.299.500	4.500	MK Emlak 0542 254 46 76
Emsal 3	Şehitkamil Mücahitler Mah.	TAKS: 0.30 KAKS: 1.80 Ticaret İmarlı Arsa	2.700	7.650.000	2.833	Uygar Gayrimenkul 0342 323 20 45 0532 345 19 02
Emsal 4	Şehitkamil PRİMALL civarı	KAKS: 1.50 Otel, Otel, Hastane, Rezidans için Ticaret İmarlı Arsa	10.000	28.000.000	2.800	LUXE Gayrimenkul 0342 371 33 93 0542 507 64 27

Benzer nitelikte emsaller üzerinden düzeltme tablosu oluşturulmuş ve nihai değer takdiri yapılmıştır.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Satış Fiyatı	5.950.000	20.299.500	7.650.000	28.000.000
Pazarlık Payı	5%	5%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	5.652.500	19.284.525	7.267.500	26.600.000
Büyükölç (m ²)	950	4.511	2.700	10.000
Birim M2 Satış Değeri	5.950,00	4.275,00	2.691,67	2.660,00
Konum Düzeltmesi	40%	25%	30%	25%
İmar Durum Düzeltmesi	-50%	0%	-30%	-30%
Mimariden Kaynaklı Düzeltme	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-10%	25%	0%	-5%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	5.355	5.344	2.692	2.527
Ortalama	3.979 TL			

- Satışta olan mülklerin satış fiyatları üzerindeki muhtemel pazarlık payları, alım satım masrafları ve emlakçı komisyonları göz önünde bulundurulmuştur.
- Yapılan araştırmalar sonucunda, değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede "Otel İmarlı" arsa stoğunun oldukça kısıtlı olduğu öğrenilmiş olup, değerlendirme konusu parsel ile benzer özelliklere sahip somut bir arsa emsali bulunamamıştır.
- Mahallinde yapılan araştırmalar ve yapılan görüşmeler neticesinde yukarıdaki emsaller de göz önünde bulundurularak değerlendirme konusu parselin arsa değerinin tam mülkiyet değeri **4.000 TL/m²** olabileceği kanaatine varılmıştır.

Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazın mevkii, konumu, parsel alanı, turizm tesisi imarlı oluşu, çevresinin teşekkül tarzı, parsel üzerinde gelir getiren iki adet otel binasının mevcut ve faaliyette olması, tüm yasal izinlerinin alınmış ve cins tashihinin yapılmış olması (yasal) durumu göz önünde bulundurularak ve çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerleri de dikkate alınarak, arsa birim satış değeri **4.000 TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

-Birim m² arsa değerinin 1/3'ü çıplak (kuru) mülkiyet, 2/3'ü üst hakkı değeri olarak kabul edilmiştir.

- Toplam 30 yıl süreli üst hakkının, raporun hazırlandığı tarihte geri kalan süresinin toplam süreye oranlanması suretiyle de arsanın üst hakkının bugünkü birim m² değerine ulaşılmıştır.

Üst Hakkı Kalan Zaman Birim Arsa Değeri*	1.828 TL
Arsa Büyüklüğü	6.750,0 m ²
Toplam Arsa Değeri (TL)	12.336.000 TL
Toplam Arsa Değeri (Euro)	3.343.633 €

Birim Arsa Değeri	4.000 TL
Üst Hakkı Değeri Oranı	2/3
Üst hakkının Kalan Süresi (YIL)	20,56
Üst Hakkı Kalan Zaman Birim Arsa Değeri*	1.828 TL

*:Arsanın üst hakkından elde ettiği kalan süre değeri bulunurken arsanın üst hakkı değeri olarak ilk olarak 2/3'ü alınmıştır. Ardından 30 yıllık üst hakkından kalan süre hesaplanıp toplam sürede çıkartılarak üst hakkı değerinden kalan bugünkü birim arsa değeri bulunmuştur.

Üst Hakkından Kalan Süre Katsayısı	=(Rapor tarihi - Üst hakkı tesis tarihi) / 30 yıl
Üst Hakkı Kalan Zaman Birim Arsa Değeri	=(Birim Arsa Değeri x 30 yıllık üst hakkı katsayısı x Üst hakkından kalan süre x 30 yıl)
Üst Hakkı Kalan Zaman Birim Arsa Değeri	=(4.000 TL x 2/3 x 20,56 / 30)

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde bina maliyet değerleri, maliyet oluşumu yaklaşımı ile; binaların teknik özellikleri, binaların inşasında kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi, piyasada aynı özelliklerde inşaa edilen binaların inşaat maliyetleri, benzer otel maliyetlerine ilişkin sektörel tecrübelerimiz ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.den temin edilen değerlendirme konusu taşınmaza ait gerçekleşmiş inşaat maliyetleri dikkate alınmıştır.

MALİYET TABLOSU (ARSA+BİNA)

KAPALI ALANLAR				BİRİM MALİYETLER (EURO)(*)			AMORTİSMANLI TOPLAM MALİYET (**)
KAT ALANLARI (m ²)	NOVOTEL	İBİS OTEL	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	NOVOTEL BİRİM M2 MALİYET (€)	İBİS OTEL BİRİM M2 MALİYET (€)	TOPLAM MALİYET (€)	AMORTİSMAN ORANI %6
2.Bodrum Kat	1.643,86	2.471,18	4.115,04	225	225	925.884	870.331
1.Bodrum Kat	1.598,70	2.403,28	4.001,98	450	45	827.563	777.909
Zemin Kat	1.069,31	1.252,00	2.321,31	1.100	1.000	2.428.241	2.282.547
1. Normal Kat	534,76	517,87	1.052,63	1.100	1.000	1.106.106	1.039.740
2. Normal Kat	534,76	517,87	1.052,63	1.100	1.000	1.106.106	1.039.740
3. Normal Kat	534,76	517,87	1.052,63	1.100	1.000	1.106.106	1.039.740
4. Normal Kat	534,76	517,87	1.052,63	1.100	1.000	1.106.106	1.039.740
5. Normal Kat	534,76	517,87	1.052,63	1.100	1.000	1.106.106	1.039.740
6. Normal Kat	534,76	517,87	1.052,63	1.100	1.000	1.106.106	1.039.740
7. Normal Kat	-	517,87	517,87	1.100	1.000	517.870	486.798
8. Normal Kat	-	517,87	517,87	1.100	1.000	517.870	486.798
9. Normal Kat	-	517,87	517,87	1.100	1.000	517.870	486.798
10. Normal Kat	-	517,87	517,87	1.100	1.000	517.870	486.798
TOPLAM İNŞ.MLY.	7.520,43	11.305,16	18.825,59			12.889.804	12.116.415
Harici Müteferrik İşler (***) (€)							275.000
TOPLAM YAPI DEĞERİ							12.391.415
ARSA DEĞERİ							3.343.633
TOPLAM DEĞERİ							15.735.000

(*)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 06.11.2009'dur. Değerleme tarihinde taşınmazın yaşı ve fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

(***) Yüzme Havuzu, Saha betonu, parseli çevreleyen beton duvar üzeri tel örgüler, açık alaların düzenlemesi, mantarlı bariyer vb. maliyetler için yaklaşık olarak takdir edilmiştir.



6.4.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı/Geliştirme Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın gelir getiren ticari bir mülk olması nedeniyle gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. NOVOTEL ve İBİS OTEL gelir projeksiyonları ayrı ayrı gösterilmiştir.

NOVOTEL PROJEKSİYONU:

- NOVOTEL 92 odadan oluşmuştur.
- Otelin ortalama doluluk oranının 2017 yılında %73 olarak gerçekleşeceği ve bu oranın 2029 yılına kadar her yıl artacağı, 2029 yılında %86 doluluğa ulaşacağı ve sonraki yıllarda %86 dolulukla işletileceği varsayılmıştır.
- Otelin 365 gün açık olacağı varsayılmıştır.
- Otel fiyatları, oda-kahvaltı sistemde olacak şekilde öngörülmüştür. Tesisin geçmiş yıllardaki performansı, turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler göz önünde bulundurularak, ortalama oda fiyatının 2017 yılı içinde 40 EURO olacağı varsayılmıştır. Oda fiyatının 2021 yılına kadar yıllık bazda %5 oranında artacağı 2023 yılında 53 EURO olacağı, 2023 yılı sonrasında artışların (%2,5) olacağı öngörülmüştür.
- Otel içinde yer alan dükkân kirası, toplantı salonu kirası, wellness center, restaurant gelirleri ve ekstra harcamalar vb. diğer gelirler kalemlerinde yer alacağı varsayılmıştır. Tesisin performansı göz önünde bulunarak, yıllar bazında oda gelirlerinin toplam gelirlerin %61'i diğer gelirlerin ise % 39'u olacağı varsayılmıştır.
- Toplam gelirlerden departman giderleri ve işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır. Otelde Brüt İşletme Karının (GOP) 2017 yılında %28 oranında olacağı ve 2037 yılına kadar artacağı 2037 yılında %47'ye yükseleceği öngörülmüştür



Novotel İşletme Geliri

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIM TABLOSU

Otel Adı **GAZİANTEP NOVOTEL** Toplam Oda Sayısı

Arsa Alanı (m2) 6750 m2 Sezon Gün Sayısı

Toplam İnşaat Alanı (m2) 7520,43 m2

Yıl	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
Tarih	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	17.07.2037	17.07.2037

GELİRLER

ODA GELİRLERİ

Yıllık Ortalama Doluluk, %	73%	74%	74%	75%	75%	76%	78%	79%	80%	82%	83%	85%	86%	86%	86%	86%	86%	86%	86%	86%	86%	86%	86%
Ortalama Oda Fiyatı, EUR	40	42	44	46	49	50	53	54	56	57	59	60	61	63	65	66	68	71	73	75	77	77	77
Toplam Oda Gelirleri	980.536	1.043.666	1.095.850	1.166.191	1.224.501	1.271.848	1.388.197	1.441.144	1.495.871	1.571.600	1.630.535	1.711.571	1.774.999	1.819.374	1.864.859	1.911.480	1.959.267	2.008.249	2.058.455	2.109.916	2.261.554	2.293.093	2.293.093
DEPARTMAN GELİRLERİ																							
Yiyecek & İçecek-Toplantı	578.677	615.934	646.731	688.244	722.656	750.599	819.264	850.511	882.809	927.502	962.283	1.010.107	1.047.541	1.073.729	1.100.572	1.128.087	1.156.289	1.185.196	1.214.826	1.245.197	1.274.524	1.303.851	1.333.178
Telefon & İnternet	8.037	8.555	8.982	9.559	10.037	10.425	11.379	11.813	12.261	12.882	13.365	14.029	14.549	14.913	15.286	15.668	16.060	16.461	16.873	17.294	10.341	10.599	10.599
Kiralamalar	24.112	25.664	26.947	28.677	30.111	31.275	34.136	35.438	36.784	38.646	40.095	42.088	43.648	44.739	45.857	47.004	48.179	49.383	50.618	51.883	31.022	31.797	31.797
Diğer Gelirler	8.037	8.555	8.982	9.559	10.037	10.425	11.379	11.813	12.261	12.882	13.365	14.029	14.549	14.913	15.286	15.668	16.060	16.461	16.873	17.294	10.341	10.599	10.599
Toplam Departman Gelirleri	618.863	658.707	691.643	736.039	772.841	802.724	876.157	909.575	944.116	991.911	1.029.108	1.080.254	1.120.286	1.148.294	1.177.001	1.206.426	1.236.587	1.267.501	1.299.189	1.331.669	796.227	816.133	816.133
TOPLAM GELİRLER	1.599.399	1.702.374	1.787.493	1.902.230	1.997.342	2.074.572	2.264.354	2.350.719	2.439.987	2.563.511	2.659.643	2.791.824	2.895.286	2.967.668	3.041.860	3.117.906	3.195.854	3.275.750	3.357.644	3.441.585	2.057.781	2.109.226	2.109.226

GİDERLER

DEPARTMAN GİDERLERİ

Oda Harcamaları	568.711	584.453	569.842	583.096	612.250	635.924	666.335	677.338	673.142	691.504	701.130	633.281	639.000	636.781	634.052	630.788	626.966	642.640	617.537	632.975	378.466	387.928	387.928
Yiyecek & İçecek	289.338	307.967	323.365	344.122	361.328	375.300	409.632	425.256	441.405	463.751	481.141	505.054	523.770	536.865	550.286	564.043	578.144	592.598	607.413	622.598	372.262	381.568	381.568
Telefon & İnternet	3.978	4.235	4.446	4.732	4.968	5.160	5.632	5.847	6.069	6.377	6.616	6.944	7.202	7.382	7.566	7.756	7.949	8.148	8.352	8.561	5.119	5.247	5.247
Diğer	4.019	4.277	4.491	4.779	5.018	5.212	5.689	5.906	6.131	6.441	6.683	7.015	7.275	7.456	7.643	7.834	8.030	8.231	8.436	8.647	5.170	5.300	5.300
Toplam Departman Giderleri	866.046	900.932	902.145	936.729	983.565	1.021.597	1.087.288	1.114.347	1.126.747	1.168.072	1.195.570	1.152.294	1.177.247	1.188.484	1.199.547	1.210.421	1.221.089	1.251.616	1.241.738	1.272.781	761.017	780.043	780.043
Net Departman Gelirleri	733.353	801.442	885.348	965.501	1.013.776	1.052.976	1.177.066	1.236.372	1.313.240	1.395.439	1.464.073	1.639.530	1.718.039	1.779.184	1.842.312	1.907.485	1.974.765	2.024.134	2.115.906	2.168.804	1.296.764	1.329.183	1.329.183
İŞLETME GİDERLERİ																							
Genel Yönetim Giderleri	127.952	136.190	142.999	152.178	159.787	165.966	181.148	188.058	195.199	205.081	212.771	223.346	231.623	237.413	243.349	249.432	255.668	262.060	268.612	275.327	164.622	168.738	168.738
Pazarlama	23.991	25.536	26.812	28.533	29.960	31.119	33.965	35.261	36.600	38.453	39.895	41.877	43.429	44.515	45.628	46.769	47.938	49.136	50.365	51.624	30.867	31.638	31.638
Enerji	127.952	136.190	125.124	133.156	139.814	145.220	158.505	164.550	170.799	179.446	186.175	195.428	202.670	207.737	212.930	218.253	223.710	229.303	235.035	240.911	144.045	147.646	147.646
Toplam İşletme Giderleri	279.895	297.915	294.936	313.868	329.561	342.304	373.618	387.869	402.598	422.979	438.841	460.651	477.722	489.665	501.907	514.455	527.316	540.499	554.011	567.862	339.534	348.022	348.022

BRÜT İŞLETME KARI	453.458	503.526	590.411	651.633	684.215	710.671	803.448	848.503	910.642	972.460	1.025.232	1.178.879	1.240.317	1.289.519	1.340.405	1.393.030	1.447.449	1.483.635	1.561.895	1.600.942	957.230	981.161	981.161
--------------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	----------------	----------------	----------------



İBİS OTEL PROJEKSİYONU:

- Değerleme konusu otel 177 odadan oluşmuştur.
- Otelin ortalama doluluk oranının 2017 yılında %70 olarak gerçekleşeceği ve bu oranın 2023 yılına kadar her yıl artacağı, 2023 yılında %78 doluluğa ulaşacağı ve sonraki yıllarda %78 dolulukla işletileceği varsayılmıştır.
- Otelin 365 gün açık olacağı varsayılmıştır.
- Otel fiyatları, oda-kahvaltı sistemde olacak şekilde öngörülmüştür. Tesisin geçmiş yıllardaki performansı, turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler göz önünde bulundurularak, ortalama oda fiyatının 2017 yılı içinde 30 EURO olacağı varsayılmıştır. Oda fiyatının 2020 yılına kadar yıllık bazda %5 oranında artacağı 2019 yılında toparlanma dönemine girilerek %7 ve takip eden 2020 yılında %5 artacağı; sonrasında artışların %2,5 olacağı öngörülmüştür.
- Otel içinde restaurant gelirleri ve ekstra harcamalar vb. diğer gelirler kalemlerinde yer alacağı varsayılmıştır. Tesisin performansı göz önünde bulunarak, yıllar bazında oda gelirlerinin toplam gelirlerin %82'sinin, diğer gelirlerin ise % 18 olacağı varsayılmıştır.
- Toplam gelirlerden departman giderleri ve işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır. Otelde Brüt İşletme Karının (GOP) 2017 yılında %35 oranında olacağı, 2029'da %45'e yükseleceği ve sonraki yıllarda da sabit devam edeceği kabul edilmiştir

Genel Kabuller (NOVOTEL ve IBIS OTEL için)

- Her iki otel için ortak olarak emlak vergisi ödeneceği kabul edilmiştir.
- Sigorta bedelinin Akfen GYO A.Ş.'den temin edilen bilgilere göre 2017 yılı için 14.511 EURO olduğu öğrenilmiş ve sonraki yıllarda Akfen GYO A.Ş. tarafından sigorta primlerinde artış meydana gelmeyeceği öngörüldüğünden sabit kalacağı kabul edilmiştir.
- Mobilya Demirbaş Yenileme Rezervi, ACCOR ile yapılan sözleşmelerden elde edilmiştir. Buna göre yıllık brüt gelirin %3,5'i olarak kabul edilmiştir.
- Her yıl için ödenecek Üst Hakkı Bedeli, Akfen GYO A.Ş ile Gaziantep Büyükşehir Belediyesi arasında imzalanan üst hakkı sözleşmesine göre kabul edilmiştir.
- Yıllık "Üst Hakkı" bedelinin, işletme döneminden (Ocak 2010) başlamak üzere ilk 5 yıllık kullanım bedelini bir defada defaten peşin ödenecektir. Takip eden ikinci beş yıl için %5 arttırılacak, bir önceki döneme göre 11. Yıldan (dahil) itibaren ve 20. yıla (dahil) kadar %10 arttırılacak ve 21. Yıl (dahil) kalan süre içinde kullanım bedeli bir önceki döneme göre %10 arttırılarak uygulanacaktır. Bu değerler Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Gaziantep Büyükşehir Belediyesi arasındaki kira sözleşmesine göre belirlenmiştir.
- Sözleşme süresi sonunda Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin talebi ve idarenin onayı ile sözleşme süresi taraflarca mutabık kalınacak yeni sözleşme ile uzatılabilir.
- Değerleme çalışmasında 10 yıllık EURO bazlı Eurobond tahvili oranı olan %4,80 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır (Bu değerlendirme çalışmasında en likid 10 yıllık EURO bazlı Eurobond tahvili getiri oranı, risksiz getiri oranı olarak seçilmiştir.)
- Projeksiyonda indirgeme oranı %10 olarak belirlenmiştir.
- Çalışmalarda 1 EURO 13.12.2016 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası döviz alış kuru olan 3,6894 TL kabul edilmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Net bugünkü değer hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer ortaya çıkartılmıştır.
- Çalışmalara, IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.



Novotel ve Ibis Otel Net İşletme Gelirleri

Yıl	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
Tarih	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	17.07.2037
NOVOTEL TOPLAM GELİR (Euro)	1.599.399	1.702.374	1.787.493	1.902.230	1.997.342	2.074.572	2.264.354	2.350.719	2.439.987	2.563.511	2.659.643	2.791.824	2.895.286	2.967.668	3.041.860	3.117.906	3.195.854	3.275.750	3.357.644	3.441.585	2.057.781
IBIS OTEL TOPLAM GELİR (Euro)	1.654.518	1.771.989	1.897.800	2.071.259	2.218.319	2.273.777	2.399.206	2.459.186	2.520.666	2.583.682	2.648.275	2.714.481	2.782.343	2.851.902	2.923.200	2.996.280	3.071.187	3.147.966	3.226.665	3.307.332	1.977.509
NOVOTEL BRÜT İŞLETME GELİRİ (Euro)	453.458	503.526	590.411	651.633	684.215	710.671	803.448	848.503	910.642	972.460	1.025.232	1.178.879	1.240.317	1.289.519	1.340.405	1.393.030	1.447.449	1.483.635	1.561.895	1.600.942	957.230
IBIS OTEL BRÜT İŞLETME GELİRİ (Euro)	570.850	640.441	701.474	807.014	864.312	904.565	974.138	1.018.656	1.064.792	1.112.598	1.162.129	1.213.441	1.243.777	1.274.871	1.306.743	1.339.412	1.372.897	1.407.220	1.442.400	1.478.460	883.996
SABİT GİDERLER	210.761	218.477	225.859	244.182	252.658	257.302	268.335	273.457	278.733	285.262	290.887	297.831	303.827	317.855	322.947	328.167	333.516	339.000	344.621	350.382	255.405
Emlak Vergisi																					
Sigorta	14.511	14.511	14.511	14.511	14.511	14.511	14.511	14.511	14.511	14.511	14.511	14.511	14.511	14.511	14.511	14.511	14.511	14.511	14.511	14.511	14.511
Mobilya Demirbaş Yenileme Rezervi	113.887	121.603	128.985	139.072	147.548	152.192	163.225	168.347	173.623	180.152	185.777	192.721	198.717	203.685	208.777	213.997	219.346	224.830	230.451	236.212	141.235
Yıllık Üst Hakkı Bedeli (\$)	87.518	87.518	87.518	96.269	96.269	96.269	96.269	96.269	96.269	96.269	96.269	96.269	96.269	105.896	105.896	105.896	105.896	105.896	105.896	105.896	105.896
Yıllık Üst Hakkı Bedeli (Euro)	82.363	82.363	82.363	90.599	90.599	90.599	90.599	90.599	90.599	90.599	90.599	90.599	90.599	99.659	99.659	99.659	99.659	99.659	99.659	99.659	99.659
OTELLER TOPLAM NET İŞLETME GELİRİ	813.547	925.491	1.066.027	1.214.465	1.295.869	1.357.934	1.509.250	1.593.703	1.696.702	1.799.796	1.896.474	2.094.490	2.180.267	2.246.535	2.324.202	2.404.276	2.486.829	2.551.854	2.659.674	2.729.020	1.585.821

Risksiz Getiri oranı	7,21%	7,21%	7,21%
Risk Primi	3,61%	3,97%	4,33%
İndirgeme Oranı	10,82%	11,18%	11,54%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (Euro)	13.033.051	12.665.391	12.313.311
NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (Euro)	13.030.000	12.670.000	12.310.000
NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	48.073.000	46.745.000	45.417.000

6.4.4 Gayrimenkulün Kira Gelirine Göre Değeri

Akfen Gyo A.Ş'nin tarafımıza ulaştırdığı kira şartları dokümanına göre;

- Değerleme çalışması yapılan “Üst Hakkı” Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan otel için uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından ödenmesi gereken yıllık kira bedeli olarak Novotel için brüt gelirin (KDV hariç) yüzde yirmi ikisi (%22), İbis Otel için %25'i veya düzeltilmiş brüt işletme gelirinin (AGOP) 2015 yılında yüzde yetmişinden (%70) yüksek olan miktarı ödeyecektir. Sözleşme şartlarına bağlı olarak 2016 yılından itibaren düzeltilmiş brüt işletme geliri (AGOP) paylaşım oranı yüzde %72,5 olarak kabul edilmiştir.
- Düzeltilmiş brüt işletme geliri (AGOP) brüt işletme karından (GOP), brüt gelirin %4'ü oranında ACCOR'a ödenecek işletmeci payı ve brüt gelirin %4 oranında Mobilya Demirbaş Yenileme Rezervinin düşülmesiyle hesaplanmıştır.

Düzeltilmiş Brüt İşletme Karı= Brüt İşletme Karı- Accor Fee+ Mobilya ve Demirbaş Yenileme Rezervi

- Değerleme çalışması yapılan otelin “Üst Hakkı” Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olup, uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından işletilmektedir. Çalışmada “Üst Hakkı” süresi boyunca otelin mevcut konseptte işletileceği varsayılmıştır.
- 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.
- Her iki otel için ortak olarak emlak vergisi ödeneceği kabul edilmiştir.
- Sigorta bedelinin Akfen GYO A.Ş'den temin edilen bilgilere göre 2017 yılı için 14.511 Euro olduğu öğrenilmiş ve sonraki yıllarda Akfen GYO A.Ş. tarafından sigorta primlerinde artış meydana gelmeyeceği öngörüldüğünden sabit kalacağı kabul edilmiştir.
- Bu çalışmada 30 yıllık kira sözleşmesi ile Accor Grubu'na kiralanmış otelin kira gelirleri sözleşme ile garanti altına alınmıştır. Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kira gelirlerini elde etmesindeki risk priminin oldukça düşük olacağı varsayılarak hesaplanmıştır.



%7,21 “Risksiz Getiri Oranı” na %2,88 “Risk Primi” eklenerek indirgeme oranı %10,09 olarak öngörülmüştür.

- Çalışmalarda 1 EURO 13.12.2016 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası döviz alış kuru olan 3,6894 TL kabul edilmiştir.
- Çalışmalarda Euro bölgesi enflasyon oranı olan %2,5 enflasyon oranı olarak kullanılmıştır.
- Net bugünkü değer hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer ortaya çıkartılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.



Akfen Toplam Kira Geliri

Yıl	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
Tarih	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	17.07.2037
AKFEN ELDE EDİLEN KİRA																					
NOVOTEL TOPLAM GELİR ÜZERİNDEN KİRA GELİRİ	351.868	374.522	393.248	418.491	439.415	456.406	498.158	517.158	536.797	563.973	585.121	614.201	636.963	652.887	669.209	685.939	703.088	720.665	738.682	757.149	452.712
İşletmecii Payı	63.976	68.095	71.500	76.089	79.894	82.983	90.574	94.029	97.599	102.540	106.386	111.673	115.811	118.707	121.674	124.716	127.834	131.030	134.306	137.663	82.311
Mobilya Demirbaş Yenileme Rezervi	63.976	68.095	71.500	76.089	79.894	82.983	90.574	94.029	97.599	102.540	106.386	111.673	115.811	118.707	121.674	124.716	127.834	131.030	134.306	137.663	82.311
Toplam Novotel AGOP	235.992	266.319	324.374	362.105	380.210	394.912	451.167	478.823	518.696	556.350	589.034	692.762	731.303	762.776	795.366	829.108	864.041	885.642	937.631	961.071	574.641
KULLANILAN NOVOTEL OTEL KİRA GELİRİ	351.868	374.522	393.248	418.491	439.415	456.406	498.158	517.158	536.797	563.973	589.034	692.762	731.303	762.776	795.366	829.108	864.041	885.642	937.631	961.071	574.641
IBIS OTEL TOPLAM GELİR ÜZERİNDEN KİRA GELİRİ																					
İşletmecii Payı	66.181	70.880	75.912	82.850	88.733	90.951	95.968	98.367	100.827	103.347	105.931	108.579	111.294	114.076	116.928	119.851	122.847	125.919	129.067	132.293	79.100
Mobilya Demirbaş Yenileme Rezervi	66.181	70.880	75.912	82.850	88.733	90.951	95.968	98.367	100.827	103.347	105.931	108.579	111.294	114.076	116.928	119.851	122.847	125.919	129.067	132.293	79.100
Toplam Novotel AGOP	317.904	361.544	398.497	464.952	497.964	523.931	567.096	595.893	625.776	656.780	688.944	722.305	740.362	758.872	777.843	797.289	817.222	837.652	858.593	880.058	526.202
KULLANILAN IBIS OTEL KİRA GELİRİ	413.630	442.997	474.450	517.815	554.580	568.444	599.802	614.797	630.166	656.780	688.944	722.305	740.362	758.872	777.843	797.289	817.222	837.652	858.593	880.058	526.202
KULLANILAN TOPLAM OTEL KİRA GELİRİ	765.497	817.520	867.698	936.305	993.995	1.024.850	1.097.959	1.131.955	1.166.964	1.220.753	1.277.978	1.415.067	1.471.666	1.521.648	1.573.209	1.626.398	1.681.262	1.723.294	1.796.224	1.841.130	1.100.842
Emlak Vergisi																					
Şigorta	14.511	14.511	14.511	14.511	14.511	14.511	14.511	14.511	14.511	14.511	14.511	14.511	14.511	14.511	14.511	14.511	14.511	14.511	14.511	14.511	14.511
Mobilya Demirbaş Yenileme Rezervi (%5)	6.508	6.949	7.371	7.947	8.431	8.697	9.327	9.620	9.921	10.294	10.616	11.013	11.355	11.639	11.930	12.228	12.534	12.847	13.169	13.498	8.071
Yıllık Üst Hakkı Bedeli	82.363	82.363	82.363	90.599	90.599	90.599	90.599	90.599	90.599	90.599	90.599	90.599	90.599	99.659	99.659	99.659	99.659	99.659	99.659	99.659	99.659
AKFEN KİRA GELİRİ	662.116	713.697	763.454	823.248	880.453	911.043	983.522	1.017.225	1.051.932	1.105.348	1.162.252	1.298.944	1.355.200	1.395.839	1.447.109	1.499.999	1.554.558	1.596.277	1.668.885	1.713.462	978.601

Risksiz Getiri oranı	7,21%	7,21%	7,21%
Risk Primi	2,52%	2,88%	3,24%
İndirgeme Oranı	9,73%	10,09%	10,45%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (Euro)	9.373.121	9.107.797	8.853.922
NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (Euro)	9.370.000	9.110.000	8.850.000
NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	34.570.000	33.610.000	32.651.000

6.4.5 Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu üst hakkının kira değeri; gelir indirgeme yaklaşımına ve kira gelirine göre ilk yıl ki net nakit akışı değerlerinin ortalaması dikkate alınarak hesaplanmıştır. İlk yıl ki 1 yıllık ortalama net nakit akışlarının değerleme gününe indirgenmesi ile taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin yıllık kira değeri **680.193.- EURO (2.510.000 - TL)** takdir edilmiştir. Bu hesaplama iskonto oranı %10,09 olarak belirlenmiştir.

Tarih	31.12.2016	31.12.2017
Bir Yıllık Kira Geliri	0	713.697

Bir Yıllık Kira Net Bugünkü Değeri (Euro)	680.193
Bir Yıllık Kira Net Bugünkü Değeri (TL)	2.510.000

6.4.6 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

Söz konusu değerleme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.4.7 En Etkin Ve En Verimli Kullanım Analizi

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

6.4.8 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Parsel üzerinde NOVOTEL ve İBİS OTEL adı altında faaliyet gösteren iki ayrı otel yer almaktadır. Gerek Maliyet yaklaşımında yapı değerleri gerekse Gelir yaklaşımında gelir projeksiyonları bu iki otel için ayrı ayrı hesaplanmıştır. Ancak taşınmaz malikinin Gaziantep Büyükşehir Bedeliyesi olması, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.nin taşınmazın tamamı üzerinde 30 yıllık üst hakkının olması ve bu üst hakkının kısmen veya tamamen devir ve temlikinin söz konusu olmaması nedeniyle taşınmazın tamamının üst hakkı değeri takdir edilmiştir.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın otel nitelikli gelir getiren ticari bir mülk olması nedeniyle Gelir Yaklaşımı Yöntemi ve Maliyet Yaklaşımı Kullanılmıştır. Maliyet Yaklaşımı Yönteminde “arsa değeri” Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre belirlenmiştir.

Arsa dahil maliyet yöntemine göre değer **16.038.000 EURO (59.171.000 TL)** olarak hesaplanmıştır.

Parsel üzerinde konumlanmış yapının imzalanan 30 yıllık kira sözleşmesinin kalan süresinde oluşacak potansiyel gelirlerinin gelir indirgeme yaklaşımına göre indirgenmesi sonucu hesaplanan OTEL net bugünkü değeri **12.670.000 EURO (46.475.000 TL)** olarak hesaplanmıştır. Accor Grubu tarafından Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ne ödenecek kira gelirinin indirgeme yöntemine göre hesaplanan değeri ise **9.110.000 EURO (33.610.000 TL)**'dir. Otelin sonuç değeri her iki yöntem ile hesaplanan değerlerin yaklaşık aritmetik ortalaması olan **10.890.000 EURO (40.170.000 TL)** olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazın 31.12.2014 tarihi itibarıyla kira değeri ise; gelir indirgeme yaklaşımına ve kira gelirin'e göre ilk yılki net nakit akışı değerlerinin ortalaması dikkate alınarak hesaplanmıştır. İlk yılki 1 yıllık ortalama net nakit akışlarının değerlendirme gününe indirgenmesi ile taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin yıllık kira değeri **680.193.- EURO (2.510.000.- TL)** takdir edilmiştir.

Çalışmada gelir kapitalizasyonu ve kira gelirlerine göre gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı uygulanarak değerlendirme yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz gelir getiren bir mülk olup, bu tür mülklerde gelir yaklaşımı ve kira değeri analiziyle hesaplanan değerler daha sağlıklı sonuç vermektedir. Bu yüzden nihai değer takdirinde maliyet yöntemiyle hesaplanan değer göz ardı edilmiştir.

Gelir indirgeme yönteminde taşınmazın elde edeceği toplam gelir üzerinden brüt işletme gelirleri ardından net işletme gelirleri hesap edilmiştir.

Kira gelirlerine göre indirgeme modelinde, kira gelirleri değerlendirilmiş ve bu değerler üzerinden hesaplamalar yapılmıştır. Her iki modelde farklı iskonto oranı kullanılmıştır. Kira geliri analizinde garantilenmiş bir kira geliri söz konusu olduğu için risk primi daha düşük alınmıştır.

Taşınmazın gelir indirgeme yaklaşımına göre bulunan değeri tespit edilirken, 1. modelde konu taşınmazın bir marka olmadan işletilmesi ve 2. modelde ise, bir marka (Accor) tarafından kiralanarak işletilmesi durumuna göre elde edilecek geliri hesaplanmıştır. Her iki modelde piyasada uygulanan yöntemler olup bu değerlerin ortalaması alınarak nihai değer tespit edilmiştir.



7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından 02.01.2015 tarihinde değerlendirme raporu hazırlanmış, söz konusu rapor 02.12.2015 tarihinde 2015-020-REV-006 rapor numarası ile 08.12.2015 tarihinde 2015-020-REV2-006 rapor numarası ile revize edilmiştir. Ayrıca 08.01.2016 tarihinde 2015-020-GYO-006 No'lu değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, 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 ipotek taşınmazın gayrimenkule dayalı hak (üst hakkı) olarak gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel teşkil etmemektedir.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

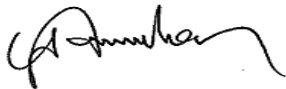
30.12.2016 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Kalan Üst (İnşaat) Hakkı Piyasa Değeri (EURO)	Gayrimenkulün Kalan Üst (İnşaat) Hakkı Piyasa Değeri (TL)
KDV Hariç	10.890.000	40.178.000
KDV Dâhil	12.850.000	47.409.000

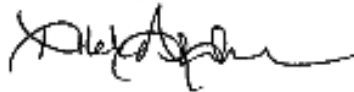
	Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (EURO)	Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (TL)
KDV Hariç	680.193	2.510.000
KDV Dâhil	803.000	2.962.000

- 1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel piyasa değeridir.
- 2-) KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3-) Rapor içeriğinde 13.2.2016 Tarihli TCMB USD döviz alış kuru 2,4721 TL EURO döviz kuru ise 3,6891 TL olarak kabul edilmiştir.
- 4-) Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine.

Hamdi ARIKAN
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400634



Dilek YILMAZ AYDIN
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400566



Neşecan ÇEKİCİ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400177







9. EKLER

1. Tapu Fotokopisi
2. Tapu Kaydı
3. İmar Durum Yazısı ve İmar Durum Haritası
4. Mimari Proje Tasdik Sayfası
5. Yapı Ruhsatları
6. Yapı Kullanma İzin Belgesi
7. Vaziyet ve Kat Planları
8. Üst Hakkı Sözleşmesi
9. Accor Grubu ile Kira Sözleşmesi
10. İpotek Yazısı
11. Turizm Yatırım Belgesi
12. Turizm İşletme Belgesi
13. Fotoğraflar
14. Özgeçmişler
15. SPK Lisans Örnekleri