



Gayrimenkul Değerleme Raporu

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI A.ř

ALSANCAK MAHALLESİ, KOCASINAN BULVARI, NOVOTEL
NO: 161/1, İBİS OTEL 161/2,
KOCASINAN / KAYSERİ

03.07.2024
SM-24-SPK-012

Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler

Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri	Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr
Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Büyükdere Caddesi, No:201, Levent Loft, C Blok, Kat:8, 34390 Levent / İSTANBUL Tel: (0212) 371 87 00 – E.Mail: info@akfengyo.com.tr
Sözleşme Tarihi / Sayısı	22.01.2024
Talep Tarihi / Sayısı	25.04.2024 / 012
Değerleme Tarihi	28.06.2024
Rapor Tarihi	03.07.2024
Rapor Numarası	SM-24-SPK-012
Raporun Türü	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Değerlemeye Konu Taşınmazlar(lar)	2 Adet Otel
Değerlemeye Konu Taşınmazların Adresi	Alsancak Mahallesi, Kocasinan Bulvarı, No: 161/1, 161/2 Nov&İbis Otel, Kocasinan / KAYSERİ
Raporu Hazırlayan Uzman Yardımcısı	Kübra EKİCİ Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi (Ankara Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:918464)
Raporu Hazırlayan Uzman	Merve GÜNEŞ Harita Mühendisi (Selçuk Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
Raporu Kontrol Eden Denetmen / Sorumlu Değerleme Uzmanı	Mehmet ÖZTÜRK Şehir Plancısı (Gazi Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187) (mRICS No: 6869236)

İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ	5
1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI	5
1.2 UYGUNLUK BEYANI	5
1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER	5
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2.1 DEĞERLEMİYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR	8
3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN MÜLKİYET BİLGİLERİ	9
3.1 TAPU KAYITLARI	9
3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ	11
3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ	11
4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER	12
4.1 TAŞINMAZLARIN TANIMI	12
4.2 TAŞINMAZLARIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ	12
4.3 TAŞINMAZLARIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	18
4.4 TAŞINMAZLARIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	19
4.5. SWOT ANALİZİ	22
5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ	23
5.1 TAŞINMAZLARA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ	23
5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ	23
5.3 TAŞINMAZLARA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ	23
6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARA İLİŞKİN ANALİZLER	25
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	25
6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	39
6.3 TAŞINMAZLARIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER	39
6.4 TAŞINMAZLARIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	39
6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ	39
6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ	40
6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	40

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ	40
6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ	43
6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ	44
7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	55
8. SONUÇ	56
9. EKLER	57
9.1 FOTOĞRAFLAR	57
9.2 RUHSATLAR VE PROJELER	64
9.3 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ)	89
9.4 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI	91
9.5 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	93
9.6 RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ	95

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ

1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI

Bu değerlendirme raporunun amacı; AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin talebine istinaden, Pervane Mahallesi'nde, 11.035,40 m² yüz ölçümlü, 2420 ada 9 parsel üzerinde yer alan "KARKAS OTEL VE ARSASI" nitelikli taşınmazın Üst (İnşaat) Hakkı değerini içeren Değerleme Raporu'nun hazırlanmasıdır.

1.2 UYGUNLUK BEYANI

Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışması ile ilgili olarak;

- Raporunda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçların yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olduğu ve kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkul ve ilgili taraflarla herhangi bir kişisel ilgi veya önyargısının olmadığını,
- Değerleme hizmetinin karşılığının, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya konulabilecek hareket ve olaylara bağlı olmadığını,
- Değerleme hizmetinin önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmediği ve rapor edilmediğini,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara uygun gerçekleştiğini,
- Değerleme Uzmanının mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporunda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını

beyan ederiz.

1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER

Bu raporda yer alan değerlendirme çalışması, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" kapsamında hazırlanmıştır ve tebliğ ekinde (EK-1) yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar"ı içermektedir. Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları'nı (2017) kapsamaktadır.

UDS 104 tanımlı değer esaslarından, **Pazar değeri**, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır.

Bu kapsamda, değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

- Gayrimenkulün niteliği gereği analizde, mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı ve her ikisi de bağımsız hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili makul bilgiye sahiptir ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkullerin makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen Pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İş bu değerlendirme raporundaki değer esaslı, açık ve rekabetçi bir pazarda, bir el değiştirme işleminde elde edilebilecek en olası fiyattır.

UDS 105 tanımlı değerlendirme yaklaşımlarından aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlendirmede kullanılan temel yaklaşımlardır.

- (a) Pazar Yaklaşımı,
- (b) Gelir Yaklaşımı,
- (c) Maliyet Yaklaşımı.

(a) Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Pazar yaklaşımı yöntemlerinden, kılavuz işlemler yöntemi olarak da bilinen **karşılaştırılabilir işlemler yönteminde**, gösterge niteliğindeki değere ulaşılabilmesi için değerlendirme konusu varlığın aynı veya benzeri varlıklarla ilgili işlemlere ilişkin bilgilerden istifade edilir. Karşılaştırılabilir işlemler yönteminin temel adımları:

- (a) ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan karşılaştırma birimlerinin tespit edilmesi,
- (b) ilgili karşılaştırılabilir işlemlerin tespit edilmesi ve bu işlemler için temel değerlendirme ölçütlerinin hesaplanması,
- (c) karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların tutarlı bir karşılaştırmalı analizinin yapılması,
- (d) karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasındaki farklılıkların yansıtılabilmesi amacıyla değerlendirme ölçütleri (varsa) için gerekli düzeltmelerin yapılması,
- (e) düzeltilmiş değerlendirme ölçütünün değerlendirme konusu varlığa uygulanması ve

(f) çeşitli değerlendirme ölçütünün kullanılması halinde gösterge niteliğindeki değerlerin tek bir sonuca ulaştırılması şeklindedir.

b) Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup standartlarda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları:

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),

(b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,

(c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,

(d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi,

(e) uygundurma oranının belirlenmesi ve

(f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

c) Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlenmesidir.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlenmesidir.

(c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 DEĞERLEMEYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK. A.Ş.

Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA

Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20

E-Posta : iletisim@smartkurumsal.com.tr

Web : www.smartkurumsal.com.tr

Hitit VD – 7720681407

Ticaret Sicil No: 382333

Sermaye: 1.000.000.-TL

2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Büyükdere Caddesi, No: 201 Levent Loft C Blok, Kat:8, 34390 Levent / İSTANBUL

Tel: (0212) 37187 00

Web: info@akfengyo.com.tr

Ticaret Sicil No: 372278-0

Sermaye: 3.900.000.000.-TL

2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla,

- Pazar değeri tespiti
- Pazar kira değerinin tespiti

talebi bulunmaktadır.

Bu rapor amacına uygun olarak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3) sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" tebliğinin ekinde (EK-1) yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ve yine Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz.

Müşteri tarafından tarafımıza herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN MÜLKİYET BİLGİLERİ

3.1 TAPU KAYITLARI

RAPORA KONU TAŞINMAZLAR (ANA TAŞINMAZ)	
İli	KAYSERİ
İlçesi	KOCASINAN
Mahallesi	PERVANE
Köyü	-
Mevkii	-
Pafta No.	349
Ada No.	2420
Parsel No.	9
Yüz ölçümü (m ²)	11.035,40
Ana Taşınmazların Niteliği	KARKAS OTEL VE ARSASI
Blok No.	-
Kat No.	-
Bağımsız Bölüm No.	-
Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Arsa Payı	-
Cilt No.	56
Sayfa No.	5913
Tarih / Yevmiye No.	02.08.2007 / 16329
Sahibi	KAYSERİ SANAYİ ODASI (1/1)

*Ana taşınmaz bilgileri 31.12.2023 tarihli rapordan alınmıştır.

RAPORA KONU TAŞINMAZLAR (ÜST HAKKI)	
İli	KAYSERİ
İlçesi	KOCASİNAN
Mahallesi	PERVANE
Köyü	-
Mevkii	-
Pafta No.	349
Ada No.	2420
Parsel No.	9
Yüz ölçümü (m ²)	11.035,40
Ana Taşınmazların Niteliği	49 YIL SÜRE İLE 56. CILT 5913. SAYFADAKİ 2420 ADA 9 PARSEL ÜZERİNDEKİ "ÜST (İNŞAAT) HAKKI"
Blok No.	-
Kat No.	-
Bağımsız Bölüm No.	-
Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Arsa Payı	-
Cilt No.	56
Sayfa No.	5919
Tarih / Yevmiye No.	17.08.2007 / 17645
Sahibi	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)

3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Sistemi üzerinden 24.06.2024 tarihinde, saat 10:59'da alınan üst hakkı tapu kaydına göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

-Gölbaşı(ANKARA) Tapu Müdürlüğü ne 14/06/2024 tarih 2024/44073 sayı ile yetki verilmiştir.

Şerhler Hanesinde:

- 20.000.740,6 YTL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (İSTANBUL 6. NOTERLİĞİNİN 24/09/2008 TARİH 11039 SAYILI SÖZLEŞMEYE İSTİNADEN 12 YIL MÜDETLERİ KİRA ŞERHİ VARDIR.) (26.09.2008 tarih, 25040 yevmiye)

- 26/09/2008 Tarih 25040 yevmiyeli 12 yıl süreli kira şerhine 13 yıl ilave edilerek kira şerhi süresi 25 yıl a çıkartılmıştır.Kira Şerhi Yenilenmiştir. (Süre: 13 Yıl , Bedel: 23.111.332,6 YTL .) (10.10.2008 tarih, 2526 yevmiye)

Rehinler Hanesinde:

- CREDİT EUROPE BANK N.V. lehine 173052185.00 EUR bedelle, 1. dereceden ipotek kaydı bulunmaktadır. (28.01.2015 tarih, 3407 yevmiye)

- CREDİT EUROPE BANK N.V. lehine 15305000.00 EUR bedelle, 2. dereceden ipotek kaydı bulunmaktadır. (29.04.2024 tarih, 20697 yevmiye)

3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ

Değerleme konusu taşınmaza ait Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden 24.06.2024 tarihinde alınan üst hakkı TAKBİS belgesine göre son üç yıl içerisinde değişiklik gözlenmemektedir. Değerlemeye konu ana taşınmazın mülkiyetinin "KAYSERİ SANAYİ ODASI" olması sebebiyle TKGM Sisteminden tapu kayıt belgelerine ulaşılamamış, tapu müdürlüklerinde tapu kütüğü incelemesine izin verilmemiştir. Bu sebeple ana taşınmaz tapu kayıt bilgileri 31.12.2023 tarihli rapordan alınmıştır.

4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

4.1 TAŞINMAZLARIN TANIMI

Değerlemeye konu taşınmazlar, tapu kayıtlarına göre Kayseri İli, Kocasinan İlçesi, Pervane Mahallesi'nde, 11.035,40 m² yüz ölçümlü, 2420 ada 9 parsel üzerinde yer alan "KARKAS OTELK VE ARSASI" nitelikli taşınmazlardır.

4.2 TAŞINMAZLARIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ

4.2.1 Kayseri İli

Konum:

İç Anadolu'nun yukarı Kızılırmak bölgesinde 340 56' ve 360 59' doğu boylamlarıyla 370 45' ve 380 18' kuzey enlemleri arasında yer alan Kayseri İli 16.917 kilometrekarelik yüz ölçümüyle ülke topraklarının %2,2'lik bir bölümünü kapsamaktadır. İl merkezinin denizden yüksekliği 1054 metredir.



İdari Sınırlar:

Orta Kızılırmak Bölümünde, Erciyes Dağı'nın eteklerinde bir ildir. Kuzey ve kuzeybatıda Yozgat, kuzey ve kuzeydoğuda Sivas, doğuda Kahramanmaraş, güneyde Adana, güneybatıda Niğde, batıda ise Nevşehir illeriyle çevrilidir.

Kayseri'de merkez ilçe ile birlikte 16 ilçesi bulunmaktadır. Bu ilçeler; İl merkezinde Kocasinan ve Melikgazi ilçeleri, Akkışla, Bünyan, Develi, Felahiye, Hacılar, İncesu, Özvatan, Pınarbaşı, Talas, Sarıoğlan, Sarız, Tomarza, Yahyalı, Yeşilhisar'dır.



Ulaşım:

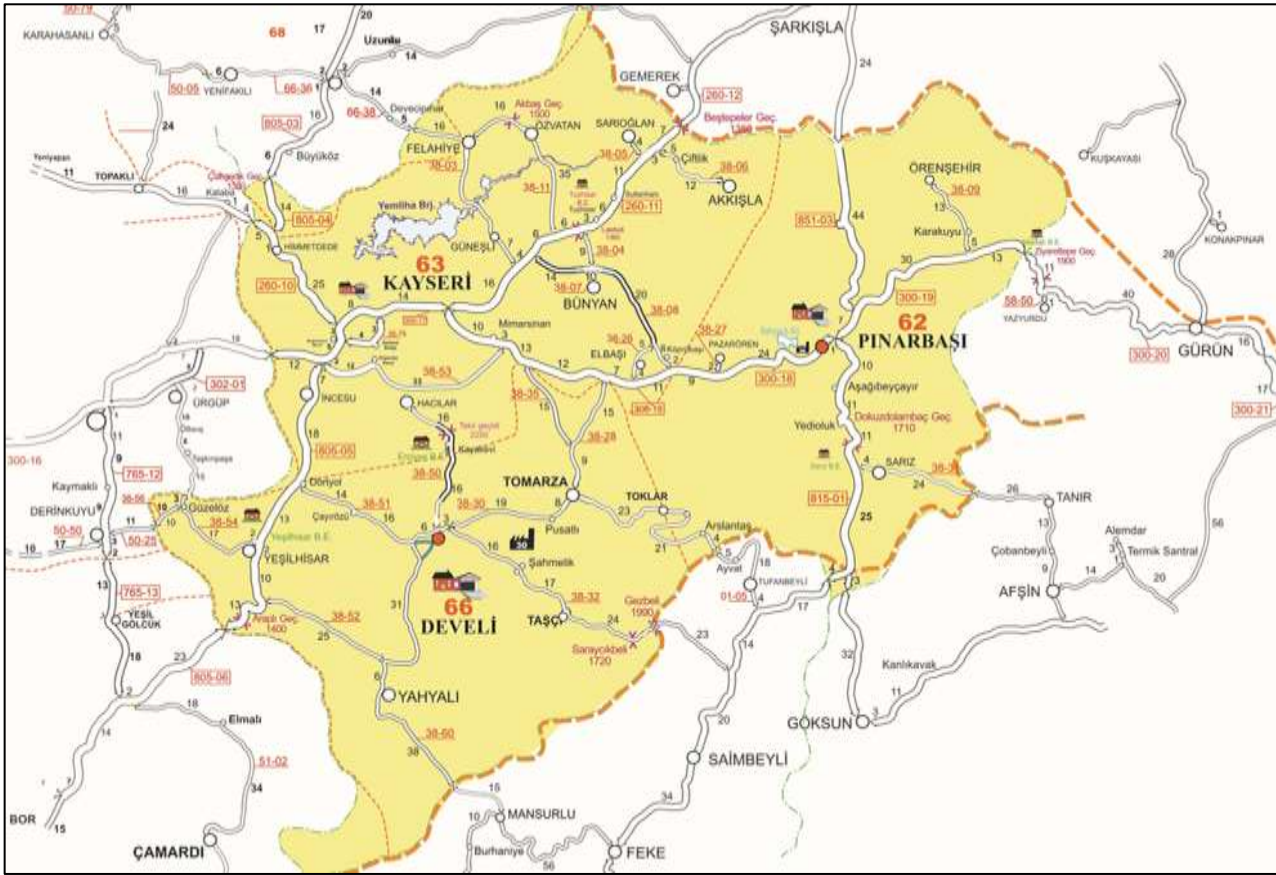
İlimizde 464,4 km Devlet Yolu, 667,6 km İl Yolu olmak üzere, toplam 1.132 km. yol ağı bulunmaktadır. Yol ağımızın 566,7 km'si bölünmüş yol olup 1.184 km'sinde karla mücadele çalışmaları yapılmaktadır. Kayseri'de 2024 yılı şubat ayı sonu itibariyle trafiğe kayıtlı araç sayısı 454.768 olup, 2023 yılının Ocak (452.294) ayına göre trafiğe kayıtlı araç sayısı %1 artmıştır.

Havayolu:

2024 yılında yapılan 3.158 iç hat seferinde 408.801 yolcu, 745 dış hat seferinde 108.358 yolcu olmak üzere toplam 557.159 yolcu taşınmıştır.

Demiryolu:

İlimiz demiryolu ağı 260 km'dir. 2024 yılında toplam 9.967 yolcu, 326.498 ton yük (giden-gelen) taşınmıştır. Yine haftanın her günü yük trenleri işlemekte ve genel iş durumuna göre farklılık göstermekle olup, ortalama olarak günlük 35 adet 1500 ila 2000 ton çekerli yük blok treni işlemektedir.



İklim:

Kayseri İli'nde kışları soğuk ve kar yağışlı, yazları ise sıcak ve kurak karasal nitelikli Orta Anadolu iklimi egemendir. Ancak il iklimi, yükseltiye göre yer yer farklılıklar gösterir. Buna bağlı olarak ilde iklim, çukurda kalan bölgelerde daha yumuşakken, yaylalardan dağlık kesimlere doğru gidildikçe sertleşir. Örneğin, çevreye göre çukur bir alanda yer alan Develi Ovası'nda kış ayları görece yumuşak geçmektedir. Sıcaklık ortalaması, il merkezine göre daha yüksek kesimlerde yer alan Sarız ve Pınarbaşı ilçelerinde daha düşüktür. Aynı değer bir çöküntü çukurunda yer alan Develi İlçesi'nde de merkezdeki kadardır. Yağış miktarı ise, ilin yüksek kesimlerinde yer alan bölgelerinde daha fazladır.

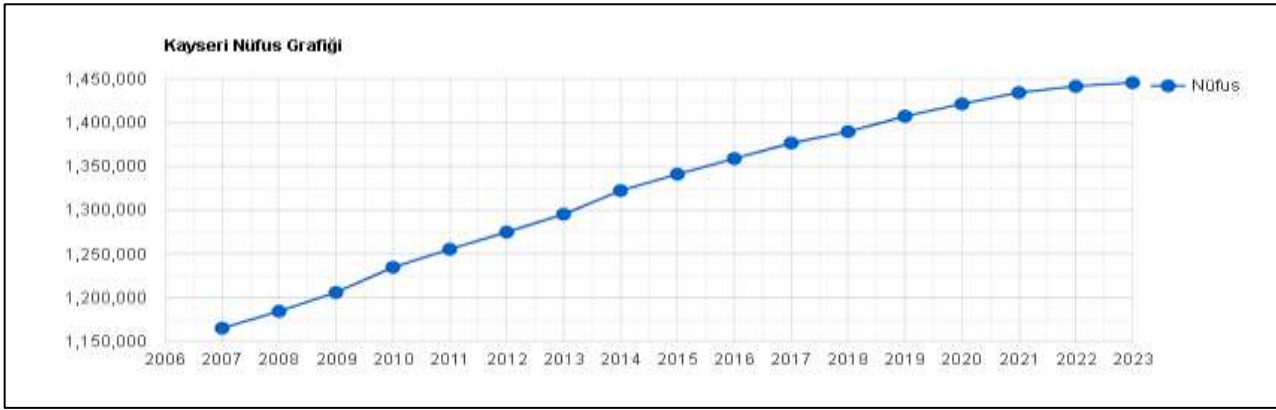
Kayseri İli'nin birçok yerinde bozkır iklimi özellikleri vardır. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve kar yağışlıdır. Yüksek yerlerde ise yayla iklimi hüküm sürer.

Su Kaynakları:

Kızılırmak'ın Karasu ve Delisu kolları ile Zamantı ırmaklarından sulanan Kayseri, yer altı sularınca da zengin bir kent. Kayseri'ye hayat veren sular arasında Pınarbaşı Suyu, Sarız Suyu, Yahyalı Suyu, Develi Çayı, Sarımsaklı Suyu da başı çeker. Pervane deresi, Göz deresi, Hisarcık Deresi ve Kesdoğan derelerinden de zengin sulara sahip olan Kayseri'de Sultan Sazlığı, Engir Gölü, Tuzhisar Gölü, İlbashi Gölü, Çubuk Gölü, Sarı Göl ve Sazlık Gölü kente hayat verir.

Nüfus ve Demografik Yapı:

Kayseri nüfusu bir önceki yıla göre 4.160 artmıştır. Kayseri nüfusu 2023 yılına göre 1.445.683'dir. Bu nüfus, 722.569 erkek ve 723.114 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,98 erkek, %50,02 kadındır. Yüzölçümü 17.170 km² olan Kayseri ilinde kilometrekareye 84 insan düşmektedir. Kayseri nüfus yoğunluğu 84/km²'dir.



Yıl	Kayseri Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	1.445.683	722.569	723.114
2022	1.441.523	721.809	719.714
2021	1.434.357	719.061	715.296
2020	1.421.455	712.710	708.745
2019	1.407.409	705.545	701.864
2018	1.389.680	696.658	693.022
2017	1.376.722	689.595	687.127
2016	1.358.980	681.269	677.711
2015	1.341.056	672.828	668.228
2014	1.322.376	663.249	659.127
2013	1.295.355	649.851	645.504
2012	1.274.968	640.095	634.873
2011	1.255.349	631.165	624.184
2010	1.234.651	621.667	612.984
2009	1.205.872	607.022	598.850
2008	1.184.386	595.275	589.111
2007	1.165.088	584.656	580.432

(Kaynak: TÜİK, İstatistik Göstergeler, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Sonuçları)

Ekonomi:

İllerin sosyo-ekonomik gelişmişliklerinin takip edildiği indekse göre Kayseri 1996 yılında 15. sıradayken, en son 2003 yılında hazırlanan ve 2004 Mayıs'ında yayımlanan indekste ise 19.dur. Sıra değişimi -4'tür. Her iki indeks çalışmasında da Kayseri, 2. derece gelişmiş iller arasında yer almıştır.

Tarım: Kayseri ekonomisinde sanayi, ticaret, ulaştırma sektörlerinden sonra gelmektedir. 671.000 hektar arazi tarımda kullanılmaktadır. Bu miktar il topraklarının %40'ına karşılık gelmektedir. İl sanayisinin %13'ü tarım dışı, %6'sı çayır-mera, %41'i orman fundalıktır. Tarım arazisinin %48'i tahıl ekimine ayrılmakta %42'si ise nadasa bırakılmaktadır. Kalanı baklagillere, endüstriyel bitkilere, yağlı tohumlara, yumru bitkilere, sebzelere ve meyveciliğe ayrılmıştır. 607.000 hektar sulanabilir arazinin 150.000 hektarı ekonomik olarak sulanabilmektedir. Sulama kapasitesi artarken sulu tarımda verim 5-6 kat artacağından sulama projeleri inşaatları sürdürülmektedir.

Hayvancılık: Kayseri'de küçükbaş ve büyükbaş hayvancılık Türkiye ortalamasına yakın olup küçükbaş potansiyeli büyükbaş potansiyeline göre daha fazla gelişmiş durumdadır. Kanatlı hayvan varlığı Türkiye ortalamasının iki katı seviyesindedir. Kayseri'nin Akkışla ilçesinde resmî rakamlarla 110.000 küçükbaş, 13.000 büyükbaş hayvan bulunmaktadır ki bu da nüfusu 7.000 olan bir ilçe için büyük rakamlardır. Kayseri'de üretilen

hayvansal ürünler içerisinde parasal değer olarak ilk sırayı et, ikinci sırayı süt, üçüncü sırayı da yumurta almaktadır. Beyaz et dördüncü ana üründür. Kayseri'de tatlı su balıkçılığı da sürekli gelişmektedir.

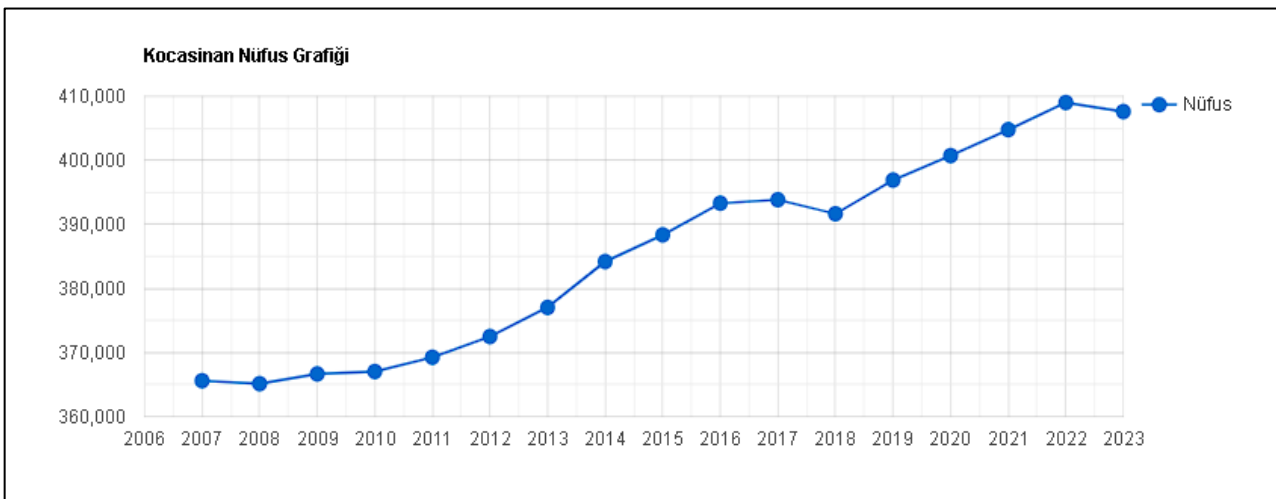
Madenler: Kayseri maden varlığı açısından zengin sayılabilecek bir ildir. Kayseri'nin maden ve diğer yer altı zenginlikleri şu şekildedir: Asbest, altın, bakır, kurşun, çinko, demir, diyatomit, fosfat, jips, kaolen, krom, kumçakıl, manganez, mermer, tuğla-kiremit ve turba. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan bir rapora göre şehir merkezine 65 km uzaklıkta, Himmetdede beldesinde, 28,2 milyon ton altın rezervi bulunduğu belirtilmiştir.

Sanayi: Sanayi siteleri ve büyük organize sanayi bölgeleri sanayi sektörünün altyapısı olarak değerlendirilebilir. Kayseri'de KSS kapsamında 3500'e yakın iş yeri yapılmıştır. İilde 8 KSS faaliyet göstermektedir. Kayseri'de 3 organize sanayi bölgesi bulunmaktadır. 1. Organize Sanayi Bölgesi dışındaki Mimarsinan Organize Sanayi ve İncesu Organize Sanayi bölgeleri 2005 yılında faaliyete başlamıştır. Sanayi altyapısı çerçevesinde Kayseri Serbest Bölgesi de önemli bir yere sahiptir. Kayseri Serbest Bölgesi, Türkiye'nin en büyük serbest bölgesi alanına sahiptir. Kayseri Serbest Bölgesinde 2007 yılı verilerine göre yaklaşık 43 tesis faaliyet göstermektedir. Kayseri 1. Organize Sanayi Bölgesinde 2006 yılı itibarıyla 711 sanayi tesisi bulunmaktadır. Bu rakam 2013'te 816'ya ulaşmıştır. Ayrıca 2015 yılı Haziran ayında Kayseri'ye bağlı Kalkancık mahallesinde büyük bir sanayi sitesi yapılacaktır.

4.2.2 Kocasinan İlçesi

Kocasinan ilçesi, İç Anadolu bölgesinin orta Kızılırmak bölümünde yer alır. 33 derece 30 dakika boylamı ve 38 derece 45 dakika Kuzey enleminde yer almaktadır. İlçe belediye sınırları alanı 9025 hektardır. Kocasinan hudutları içerisinde bulunan dağların yüksekliğinde birçok düzlükler bulunmaktadır. İlçe merkezi, 1055 rakımlı bir ova üzerinde kurulmuştur. İlçe Belediyesine bağlı 116 mahalle bulunmaktadır. Kocasinan, 404.780 kişilik yerleşik nüfusu itibarıyla Kayseri'nin ikinci, Türkiye'nin en büyük 44. ilçesi konumundadır. Türkiye'nin en kalabalık ilçelerinden biri olarak nüfusu pek çok ilden daha fazladır.

İlçenin, biri ilçe merkezi olmak üzere Amarat, Ebiç, Erkilet, Güneşli, Himmetdede, Kuşçu, Mahzemin ve Yemliha ve Düver kasabalarında 10 belediyesi vardır. İlçeye bağlı 25 köy, 3 bucak bulunmaktadır. Ayrıca Kocasinan belediye sınırları içerisinde 68 mahalle, Amarat'ın 2, Ebiç'in 2, Erkilet'in 8, Güneşli'nin 3, Himmetdede'nin 3, Kuşçu'nun 1, Mahzemin'in 2, Yemliha'nın 4 ve Düver'in 1 mahallesi bulunmaktadır.



Grafik. Kocasinan İlçesi Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi

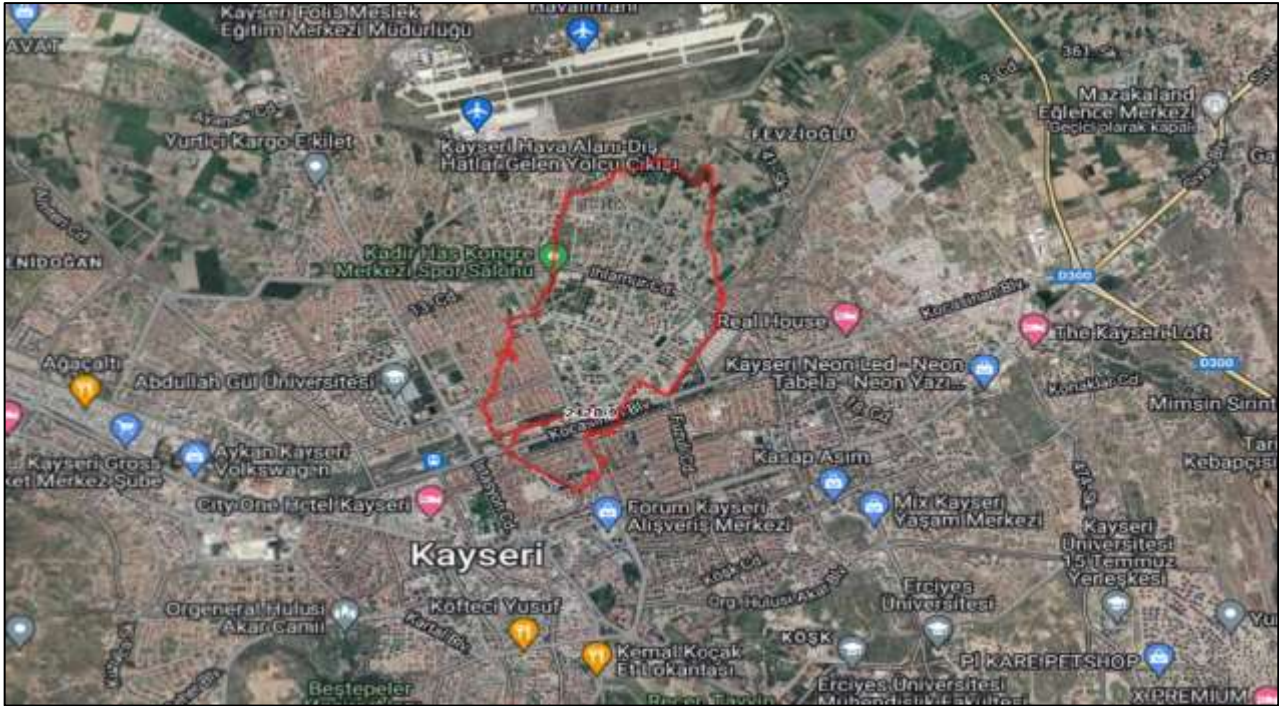
Kocasinan ilçesinde sosyal durumu iki bakımdan incelemek gerekir. Şehir merkezindeki sosyal durum ve yaşantı ile kasaba ve köylerdeki sosyal durum ve yaşantı arasında fazla bir fark görülmez. Şehir merkezine yakın köylerde oturan bazı haneler şehir içinde oturmaya devam etmekte olup, kasaba ve köylerdeki çiftçiliklerini de devam ettirmektedirler. Şehir merkezindeki konutlaşma durumu modern bir görüntü arz etmektedir. Şehirde imar durumu dikkatle takip edilmektedir. Şehir içi yollar geniş ve düzenli, tamamen asfalt kaplamadır. Şehirde sosyal yaşantı oldukça gelişmiştir. Şehirde evi olan birçok kimse yazları bağ evi şeklinde yaptıkları lüks villalarında yaz boyunca kalmaktadır. Bağ evleri en çok Talas, Hisarcık ve Erkilet civarındadır. Bu sebeple yaz aylarında şehir oldukça azalmaktadır. Bir kısım insanlar yaz aylarında Mersin tarafına göç etmekte ve yazlarını geçirmektedir. Şehirde iş ve çalışma hayatı oldukça gelişmiştir. Kayseri’de sanayileşme gelişmesi, son 10-15 sene içinde bir durgunluk içinde olmasına rağmen, yine de oldukça gelişmiştir

4.3 TAŞINMAZLARIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazlar Kayseri İli, Kocasinan İlçesi, Alsancak Mahallesi, Kocasinan Bulvarı, No: 161/1, 162/2 adresinde yer alan Nov&İbis Otel adı altında işletilen oteller ile arsasıdır. (UAVT 1: 2074652997, UAVT2: 2074353000)

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu konuma ulaşım Kocasinan Bulvarı üzerinde Kayseri Ticaret Odası'nın sol cephesinde yer alan parselde konumlandırılır

Taşınmazların bulunduğu bölgede; Kayseri Ticaret Odası, KASKİ Genel Müdürlüğü, Kocasinan Ahmet Erdem Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi ve birçok donatı alanları bulunmaktadır. Yakın çevrede genellikle turistik, ticari ve konut yapılaşmalar mevcut iken son yıllarda turizm tesisleri artış göstermektedir.



TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGE



TAŞINMAZLARIN KONUMU

4.4 TAŞINMAZLARIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

Ana Taşınmazların Özellikleri:

ANA TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ			
Yapının İnşaat Tarzı	Betonarme, Prefabrik, Çelik Konstrüksiyon	Yapının Sınıfı ve Grubu	3/A, 2/C
Yapım Yılı	2010 (Faliyete Geçiş Yılı)	Yapı Nizamı	Ayrık
Yapının Toplam Kat Adedi	A Blok: 10 (BK+ZK+8 NK) B Blok: 7 (BK+ZK+5 NK)	Ana Taşınmazlardaki Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	-
Otopark	Var	Asansör	Var
Yüzme Havuzu	Yok	Özel Güvenlik	Var
Deprem Derecesi	3. Derece	Deprem Hasar Durumu	Yok

Açıklama: Ülkemizde yaşanan depremler sonrasında köklü değişiklikler ve düzenlemeler getirilen ve halen yürürlükte olan, günümüzde üzerinde güncellemeler yapılan 06/03/2007 tarihli ve 26454 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik'in son güncellemesi 18/03/2018 tarihinde yapılmış olup Türkiye Deprem ve Bina Yönetmeliği olarak düzenlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı ana taşınmazın inşaatı ise depremler sonrasında düzenleme getirilen 06/03/2007 tarihli yönetmelik sonrasında yapılmıştır.



Değerleme konusu taşınmazlar 11.035,40 m² alanlı, 2420 ada 10 parsel üzerinde Novotel 4 yıldızlı, İbis Otel 3 yıldızlı olarak bitişik şekilde inşa edilmiş 2 adet yapı bulunmaktadır. Parsel, geometrik açıdan yamuk formda olup parsel, Kocasinan Bulvarı'na yaklaşık 115 m cephelidir. Oteller, parselin güney yönünde konumlandırılmışlardır. Değerleme konusu taşınmazlar, onaylı mimari projesine göre; Novotel A Blok şeklinde, İbis Otel B Blok şeklinde isimlendirilmiştir. Onaylı mimari projesine göre A Blok (Novotel); bodrum kat + zemin kat + 5 normal kat olmak üzere toplam 7 katlı, B Blok (İbis Otel); bodrum kat + zemin kat + 8 normal kat olmak üzere toplam 10 katlı olarak inşa edilmiştir.

A Blok (Novotel):

1. Bodrum Katı; yaklaşık brüt 945 m² alanlı olup katta, dari ofisler, hidrofor odası, personel yemekhanesi, çamaşırhane, wc'ler, gerilim odası, asansör alanı, UPS odası, teknik atölyeler, mutfak hazırlık bölümü, ütü odası, kuru gıda deposu bulunmaktadır.

Zemin Katı; yaklaşık brüt 876 alanlı olup katta, otel girişi, lobby, lounge bar, restaurant ve teras alanı, resepsiyon, asansör alanı 4 adet toplantı salonuna sahiptir. Bu salonlar 113 m², 23 m², 23 m² ve 45 m² kullanım alanına sahiptir.

1. Normal Katı; yaklaşık brüt 710 m² alanlı olup katta, toplantı odaları, çok amaçlı salon, 15 adet standart oda, 2 adet küvetli standart oda, 1 adet ikiz birleşebilir oda, 1 adet engelli odası, 1 adet birleşilebilir oda, servis holü bulunmaktadır.

2. Normal Katı; yaklaşık brüt 710 m² alanlı olup katta 10 adet standart oda, 2 adet küvetli standart oda, 1 adet küvetli birleşilebilir oda, 2 adet ikiz oda, 2 adet ikiz birleşilebilir oda, 1 adet süit oda, servis holü bulunmaktadır.

3. Normal Katı; yaklaşık brüt 710 m² alanlı olup katta 10 adet standart oda, 2 adet küvetli standart oda, 2 adet küvetli birleşilebilir oda, 2 adet ikiz oda, 2 adet ikiz birleşilebilir oda, 1 adet süit oda, servis holü bulunmaktadır.

4. Normal Katı; yaklaşık brüt 710 m² alanlı olup katta, 10 adet standart oda, 1 adet standart birleşilebilir oda, 2 adet küvetli standart oda, 1 adet küvetli birleşilebilir oda, 2 adet ikiz oda, 2 adet ikiz birleşilebilir oda, 1 adet süit oda, servis holü bulunmaktadır.

5. Normal Katı; yaklaşık brüt 710 m² alanlı olup katta, 13 adet standart oda, 2 adet küvetli standart oda, 2 adet ikiz oda, 1 adet ikiz birleşilebilir oda, 1 adet süit oda servis holü bulunmaktadır.

B Blok (İbis Otel):

1. Bodrum Katı; yaklaşık brüt 478 m² alanlı olup katta, servis alanı, ana mutfak, idari ofisler, teknik hacimler bulunmaktadır.

Zemin Katı; yaklaşık brüt 722 alanlı olup katta, otel girişi, lobby, lounge bar, restaurant ve teras alanı, resepsiyon, asansör alanı bulunmaktadır.

1. Normal Katı; yaklaşık brüt 562 m² alanlı olup katta, 12 adet standart oda, 3 adet birleşebilir oda, 2 adet deskbedli oda, 2 adet birleşebilir deskbedli oda, 1 adet birleşebilir oda, servis holü bulunmaktadır.

2. Normal Katı; yaklaşık brüt 562 m² alanlı olup katta, 13 adet standart oda, 2 adet birleşebilir oda, 2 adet deskbedli oda, 2 adet birleşebilir deskbedli oda, 1 adet engelli odası, servis holü bulunmaktadır.

3. Normal Katı; yaklaşık brüt 562 m² alanlı olup katta, 13 adet standart oda, 2 adet birleşebilir oda, 2 adet deskbedli oda, 2 adet birleşebilir deskbedli oda, 1 adet engelli odası, servis holü bulunmaktadır.

4. Normal Katı; yaklaşık brüt 562 m² alanlı olup katta, 13 adet standart oda, 2 adet birleşebilir oda, 2 adet deskbedli oda, 2 adet birleşebilir deskbedli oda, 1 adet engelli odası, servis holü bulunmaktadır.

5. Normal Katı; yaklaşık brüt 562 m² alanlı olup katta, 14 adet standart oda, 2 adet birleşebilir oda, 2 adet deskbedli oda, 2 adet birleşebilir deskbedli oda, servis holü bulunmaktadır.

6. Normal Katı; yaklaşık brüt 562 m² alanlı olup katta, 14 adet standart oda, 2 adet birleşebilir oda, 2 adet deskbedli oda, 2 adet birleşebilir deskbedli oda, servis holü bulunmaktadır.

7. Normal Katı; yaklaşık brüt 562 m² alanlı olup katta, 14 adet standart oda, 2 adet birleşebilir oda, 2 adet deskbedli oda, 2 adet birleşebilir deskbedli oda, servis holü bulunmaktadır.

8. Normal Katı; yaklaşık brüt 562 m² alanlı olup katta, 14 adet standart oda, 2 adet birleşebilir oda, 2 adet deskbedli oda, 2 adet birleşebilir deskbedli oda, servis holü bulunmaktadır.

Açık alanda; 1 adet jeneratör, 1 adet trafo kuru tip, çatı katında; 2 adet çiller soğutma sistemi, Nov Otelde 6 adet klima, İbis Otelde 4 adet klima, 3 adet baz istasyonu, bodrum katında; Isıtma sistemi 2 adet kazan ve brülör, 6 adet sıcak su boyleri gibi teknik hacimler bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların mahallinde yapılan inlemelerde konu taşınmazlar; kat, konum ve alan bakımından projesiyle uyumlu olup herhangi bir aykırı durum tespit edilmemiştir. Her iki otelde; 2 adet tüm katlara çıkan misafir asansörü, Nov Otel'de 1 adet servis asansörü mevcuttur. Nov Otel binasında 91 adet standart oda, 4 adet süit oda, 1 adet engelli odası olmak üzere toplamda 96 adet oda bulunmaktadır. Odalar yaklaşık brüt 25-47 m² kullanım alanlıdır. İbis Otel, 156 adet standart oda, 4 adet engelli odası 160 adet odaya sahiptir. Odalar yaklaşık brüt 20 m² kullanım alanlıdır. Her iki otelde odalarda banyo hacmi mevcut olup yaklaşık 3 m² alanlıdır. Odalara giriş kartlı giriş sistemi ile sağlanmaktadır. Giriş kapıları ahşap paneldir. Oda içerisinde zeminler parke kaplamalı, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Banyo alanlarında zeminler ve duvarlar seramik kaplamalı, lavabo, klozet ve vitrifiye takımları mevcuttur.

Konu taşınmazın etrafı betonarme duvar üzeri panel çit ile çevrilidir. Otel girişi, zemin kattan Kocasinan Bulvarı üzerinden sağlanmaktadır. Nov Otel Koca Sinan Bulvarı cepheli olup İbis Otel'e göre görünebilirliği daha yüksektir. Yapı dışında kalan alanlar kısmen peyzaj alanı, kısmen otopark olarak düzenlenmiştir. Otopark alanlarında zeminler taş kaplamalıdır. Otellerin içerisinde restoran, lobi, mutfak, teknik hacimlerde ve ofis alanlarında zeminler seramik kaplamalı, oda katlarında kat hollerinde zeminler halı kaplamalıdır. Bina içerisinde duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır.

NOVOTEL KAT HESABI		
Kat	Yasal Alan (m ²)	Mevcut Alan (m ²)
Bodrum Kat	945,00	945,00
Zemin Kat	876,00	876,00
1. Normal Kat	710,00	710,00
2. Normal Kat	710,00	710,00
3. Normal Kat	710,00	710,00
4. Normal Kat	710,00	710,00
5. Normal Kat	710,00	710,00
TOPLAM ALAN	5.371,00	5.371,00
İBİS OTEL KAT HESABI		
Kat	Yasal Alan (m ²)	Mevcut Alan (m ²)
Bodrum Kat	478,00	478,00
Zemin Kat	719,00	719,00
1. Normal Kat	562,00	562,00
2. Normal Kat	562,00	562,00
3. Normal Kat	562,00	562,00
4. Normal Kat	562,00	562,00
5. Normal Kat	562,00	562,00
6. Normal Kat	562,00	562,00
7. Normal Kat	562,00	562,00
8. Normal Kat	562,00	562,00
TOPLAM ALAN	5.693,00	5.693,00
GENEL TOPLAM	11.064,00	11.064,00

Olumlu ve Olumsuz Faktörler;

OLUMLU ÖZELLİKLERİ	OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ
Şehir merkezinde konumlanması	Ekonomide dalgalanmalar yaşanması
Bilinirliğinin yüksek olması	Yatırımın büyüklüğü sebebiyle belirli bir alıcı kitlesine sahip olması
Ulaşım imkanının gelişmiş olması	
Tabela ve reklam kabiliyetinin çok yüksek olması	
Otellerin yoğunlaştığı bölgede konumlu olması	

4.5. SWOT ANALİZİ

OLUMLU YÖNLER		OLUMSUZ YÖNLER		
GÜÇLÜ YANLAR	<ul style="list-style-type: none"> Ticari yoğun bölgede konumlanması Kullanılan işçilik ve malzemenin iyi olması Ulaşım imkanının iyi olması Merkezi konumda yer alması Altyapı imkanlarının iyi olması 	ZAYIF YANLAR	<ul style="list-style-type: none"> Yatırımın büyüklüğü sebebiyle belirli bir alıcı kitlesine sahip olması Kapalı otopark alanının bulunmaması 	İÇ ETKENLER
FIRSATLAR	<ul style="list-style-type: none"> Bilinirliğinin yüksek olması, Tabela ve reklam kabiliyetinin çok yüksek olması Bulunduğu bölgede kamu kurumlarının konumlu olması sebebiyle toplantı ve davet açısından potansiyel oluşturması Otellerin yoğunlaştığı bölgede konumlu olması 	TEHDİTLER	<ul style="list-style-type: none"> Ülke ekonomisinde yaşanan dalgalanmalar 	DIŞ ETKENLER

5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ

5.1 TAŞINMAZLARA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ

TAŞINMAZLARIN GÜNCEL İMAR DURUMU			
Plan Türü	1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı	Lejant	Turizm Tesisi Alanı
İnşaat Nizamı	Ayrık	H max	Serbest
TAKS	-	KAKS (Emsal)	0,90
Çekme Mesafeleri	Ön: 30 m	Yan: 5 m	Arka: -
Diğer	Kocasinan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgilere göre taşınmazların bulunduğu parsel 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında "Turizm Tesisi Alanı" lejantında, Ayrık Nizam, E:0,90, Hmax: Serbest, Ön Bahçe: 30 m, Yan Bahçe: 5, çekme mesafeleri olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.		

5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

Kocasinan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde son 3 yıl içerisinde rapora konu taşınmaza etki eden herhangi bir imar planı değişikliğinin ve taşınmaz için alınmış herhangi bir kamulaştırma kararının bulunmadığı şifahen öğrenilmiştir.

5.3 TAŞINMAZLARA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde gerçekleştirilen projenin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Kocasinan Belediyesi'nde yapılan incelemelerde; 11.02.2008 tarih, bila sayılı "Onaylı Mimari Proje" bulunmaktadır. 06.03.2008 tarih, 1/28 sayılı "Yeni Yapı Ruhsatı", Otel ve Bunlara Benzer Misafir Evi için 11.064,00 inşaat alanı düzenlenmiştir. 27.03.2009 tarih, 1/37 sayılı "Yapı Kullanma İzin Belgesi", Otel ve Bunlara Ben Misafir Evi için 11.064,00 inşaat alanı düzenlenmiştir.

İbis Otel'e ait 08.02.2017 veriliş tarihli, 09.02.2027 geçerlilik tarihi ve S347954947893 numaralı B Sınıfı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır. Novotel'e ait 08.02.2017 veriliş tarihli, 09.02.2027 geçerlilik tarihi ve S34E2D66E85E9 numaralı B Sınıfı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

22.07.2008 tarih, 11514 sayılı Novotel Kayseri (4 Yıldızlı otel): 91 Oda+2 Bedensel Engelli Odası+3 Suit-192 Yatak, 100 kişilik 2. Sınıf lokanta, 95 kişilik çok amaçlı salon, 55 kişilik çok amaçlı salon, 45 kişilik kafeterya-snack bar, 18 kişilik toplantı salonu, çalışma ofisi, okuma mahalli, Amerikan bar, aletli jimnastik salonu, voleybol sahası, mini golf, satış ünitesi, 44 araçlık otopark İbis Otel Kayseri (3 yıldızlı otel): 156 oda+4bedensel engelli odası-320 yatak, 100 kişilik 2. Sınıf lokanta, Amerikan bar, 74 araçlık otopark.

Değerleme günü itibariyle taşınmazın dosyasında olumsuz nitelikli herhangi bir belgeye rastlanmamıştır.

5.3.1 Taşınmazların Yasal ve Mevcut Durum Analizi;

Projesine göre yapı alanları ve kullanım şekilleri tespit edilmiş olup mahallinde alınan ölçüler ve yapılan gözlemler neticesinde parsel üzerindeki yapının mimari projesiyle uyumlu olduğu gözlenmiştir.

5.3.2 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir durum mevcut değildir.

5.3.3 Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı "Yapı Denetimi Hakkında Kanun" un 11 Maddesi gereği yapı denetimine tabi değildir. Kayseri ili Yapı Denetim Kanunu kapsamında 01.01.20211 tarihinden itibaren girmiştir.

5.3.4 Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Tarafımıza dijital ortamda iletilen imar arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz karar rastlanmamıştır.

5.3.5 Projeyle 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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

5.3.6 Değerleme Konusu Taşınmazlar İçin Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son 3 Adet Değerleme İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için kurumumuz tarafından ilk defa rapor hazırlanmaktadır.

5.3.7 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

İbis Otel'e ait 08.02.2017 veriliş tarihli, 09.02.2027 geçerlilik tarihi ve S347954947893 numaralı B Sınıfı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır. Novotel'e ait 08.02.2017 veriliş tarihli, 09.02.2027 geçerlilik tarihi ve S34E2D66E85E9 numaralı B Sınıfı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

5.3.8 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar "Karkas Otel ve Arsası" niteliğindedir.

5.3.9 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların arsa sahibi Kayseri Sanayi Odası olup Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından 49 yıllığına üst hakkı kurulmuştur. Söz konusu üst hakkı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine kayıtlıdır. 20.08.2008 tarihinden itibaren 20.08.2057 tarihine kadar 49 yıllık üst hakkı bulunmaktadır.

5.3.10 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Devrine/Alım/Satımına Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar için yapılan takyidat incelemesi ve yasal belge incelemeleri sonucunda; Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde devrine, alım satımına engel bir durum bulunmamaktadır.

6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARA İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ

6.1.1 Küresel Ekonomi

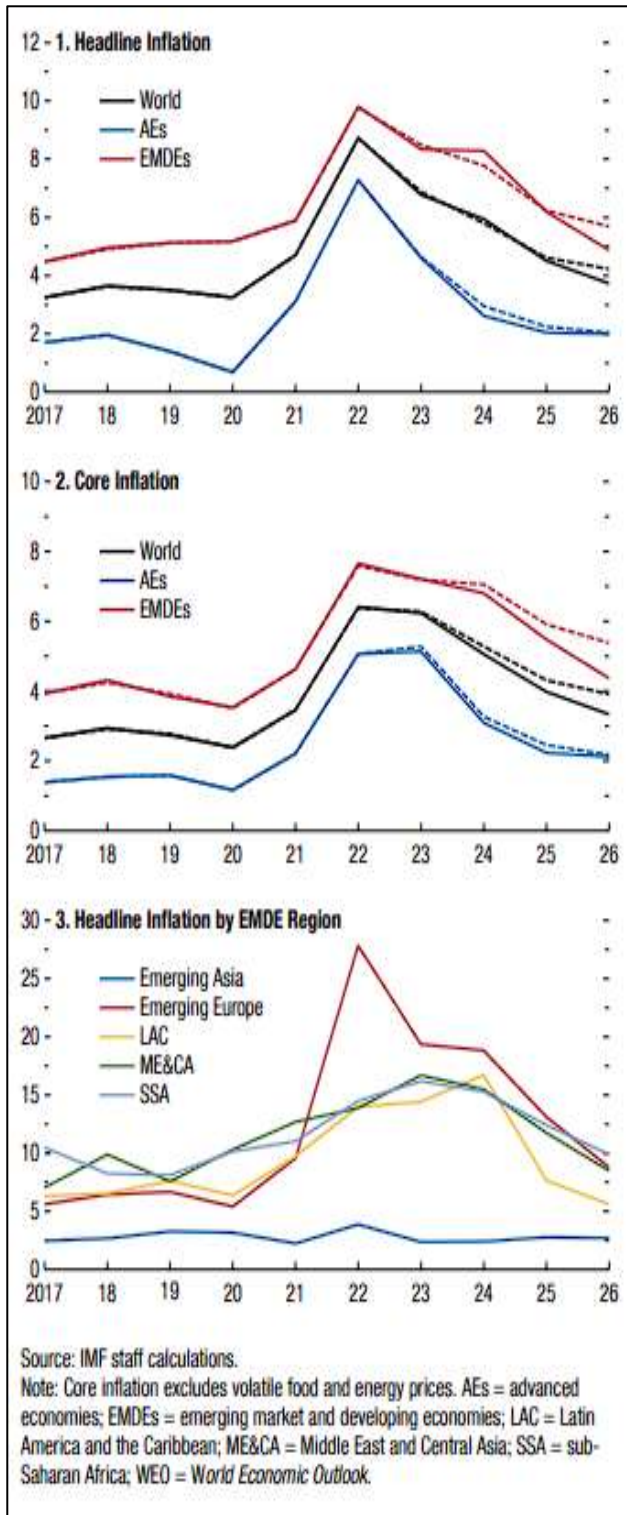
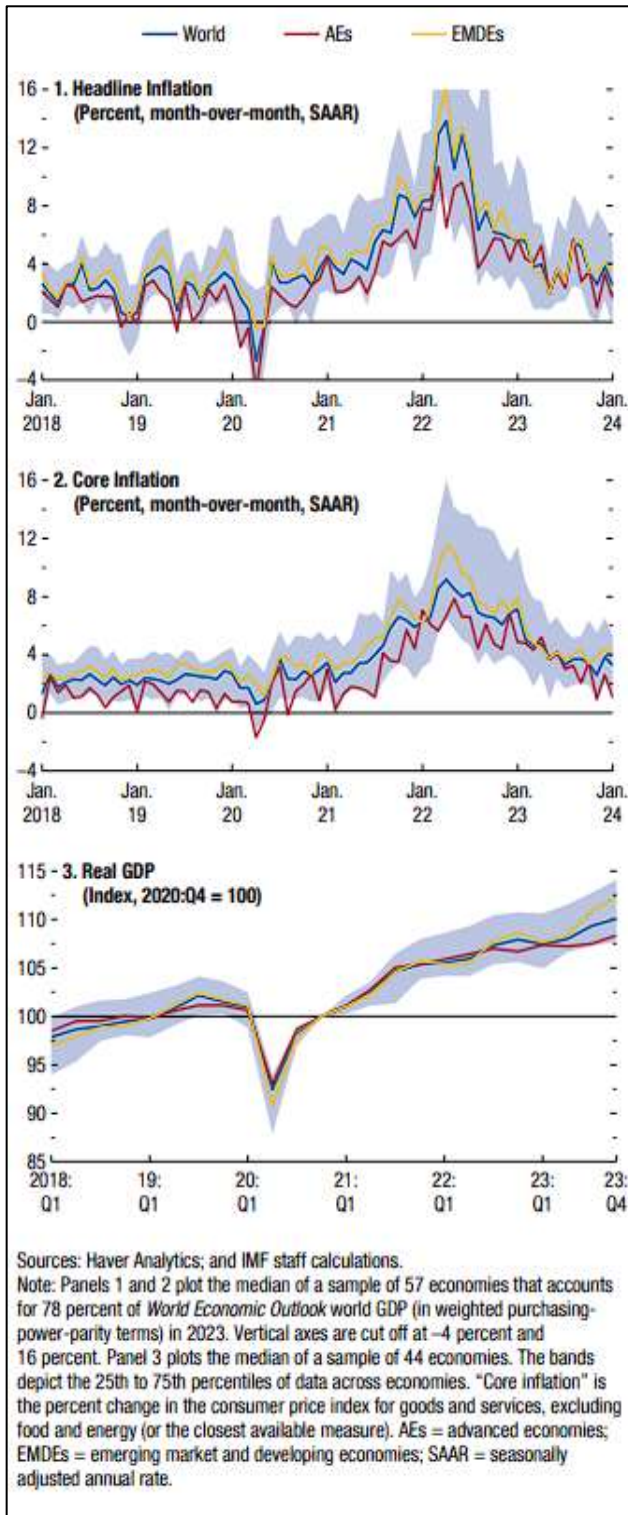
2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler güncelliğini korumuştur. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerilemeye neden olmuştur.

Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelere kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözme uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelere büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır.

2023 yılında doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan çok olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olarak dikkat çekmektedir.

Dünya ekonomisinde aktivite 2023 dördüncü çeyreğinde direncini korumuştur. ABD'de hem imalat hem de hizmet sektöründe yavaşlama görülürken, Euro Bölgesi'nde aktivite verileri son çeyrekte daralmaya işaret etmektedir. Çin'de son çeyrekte büyüme hedeflere uygun gerçekleşse de veriler iç talepteki yavaşlamaya ve emlak sektöründeki durgunluğa yönelik sinyaller vermiştir. Diğer gelişmekte olan ekonomilerde ayrışma görülse de genel anlamda küresel aktiviteyi yukarı çekmiştir. Enflasyonda tahminlerden hızlı gerçekleşen gerilemelerle belli başlı merkez bankalarının 2024 yılı içinde gerçekleştireceği faiz indirimlerine yönelik beklentiler artmış ve küresel tahvil faizlerinde düşüş görülmüştür. Bu gelişmeler risk iştahını desteklerken, gelişmekte olan ülkelere sermaye akışı artmıştır. Son çeyrekte yaşanan jeopolitik gerilimler enerji fiyatları üzerindeki belirsizlikleri artırırken, küresel ticarete aksamalara yol açmaktadır. Öte yandan, 2024 yılının ilk haftalarında gelişmiş ekonomi merkez bankalarının faiz indirimlerinin beklenen kadar erken olmayabileceği fiyatlaması öne çıkmıştır. Bu nedenle tahvil faizleri yeniden yükselirken, jeopolitik belirsizliklerle birlikte küresel piyasalardaki iyimserlik hız kesmiştir.

IMF'nin 2024 Nisan ayında yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda temel tahmin, dünya ekonomisinin 2024 ve 2025'te 2023'tekiyle aynı hızda büyümeye devam edeceği yönünde. Gelişmiş ekonomilerin hafif bir hızlanma; burada büyümenin 2023'teki yüzde 1,6'dan 2024'te yüzde 1,7'ye çıkması bekleniyor. ve 2025'te yüzde 1,8 - gelişmekte olan piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde 2023'te yüzde 4,3'ten 2024 ve 2025'te yüzde 4,2'ye hafif bir yavaşlama ile dengelenecek. Bundan beş yıl sonra küresel büyüme tahmini - yüzde 3,1 - en yüksek seviyesinde olacağı öngörülüyor. Küresel enflasyonun 2023'teki yüzde 6,8'den 2024'te yüzde 5,9'a ve 2025'te yüzde 4,5'e istikrarlı bir şekilde düşeceği, gelişmiş ekonomilerin enflasyon hedeflerine gelişmekte olan piyasalara ve gelişmekte olan ekonomilere göre daha erken döneceği tahmin ediliyor. Çekirdek enflasyonun genel olarak daha kademeli bir düşüş göstermesi öngörülüyor.



*Kaynak: Küresel Ekonomik Görünüm Raporu

Enflasyon Grafikleri

	2023	Projections		Difference from January 2024 WEO Update ¹		Difference from October 2023 WEO ¹	
		2024	2025	2024	2025	2024	2025
World Output	3.2	3.2	3.2	0.1	0.0	0.3	0.0
Advanced Economies	1.6	1.7	1.8	0.2	0.0	0.3	0.0
United States	2.5	2.7	1.9	0.6	0.2	1.2	0.1
Euro Area	0.4	0.8	1.5	-0.1	-0.2	-0.4	-0.3
Germany	-0.3	0.2	1.3	-0.3	-0.3	-0.7	-0.7
France	0.9	0.7	1.4	-0.3	-0.3	-0.6	-0.4
Italy	0.9	0.7	0.7	0.0	-0.4	0.0	-0.3
Spain	2.5	1.9	2.1	0.4	0.0	0.2	0.0
Japan	1.9	0.9	1.0	0.0	0.2	-0.1	0.4
United Kingdom	0.1	0.5	1.5	-0.1	-0.1	-0.1	-0.5
Canada	1.1	1.2	2.3	-0.2	0.0	-0.4	-0.1
Other Advanced Economies ²	1.8	2.0	2.4	-0.1	-0.1	-0.2	0.1
Emerging Market and Developing Economies	4.3	4.2	4.2	0.1	0.0	0.2	0.1
Emerging and Developing Asia	5.6	5.2	4.9	0.0	0.1	0.4	0.0
China	5.2	4.6	4.1	0.0	0.0	0.4	0.0
India ³	7.8	6.8	6.5	0.3	0.0	0.5	0.2
Emerging and Developing Europe	3.2	3.1	2.8	0.3	0.3	0.9	0.3
Russia	3.6	3.2	1.8	0.6	0.7	2.1	0.8
Latin America and the Caribbean	2.3	2.0	2.5	0.1	0.0	-0.3	0.1
Brazil	2.9	2.2	2.1	0.5	0.2	0.7	0.2
Mexico	3.2	2.4	1.4	-0.3	-0.1	0.3	-0.1
Middle East and Central Asia	2.0	2.8	4.2	-0.1	0.0	-0.6	0.3
Saudi Arabia	-0.8	2.6	6.0	-0.1	0.5	-1.4	1.8
Sub-Saharan Africa	3.4	3.8	4.0	0.0	-0.1	-0.2	-0.1
Nigeria	2.9	3.3	3.0	0.3	-0.1	0.2	-0.1
South Africa	0.6	0.9	1.2	-0.1	-0.1	-0.9	-0.4
<i>Memorandum</i>							
World Growth Based on Market Exchange Rates	2.7	2.7	2.7	0.1	0.0	0.3	0.0
European Union	0.6	1.1	1.8	-0.1	-0.1	-0.4	-0.3
ASEAN-5 ⁴	4.1	4.5	4.6	-0.2	0.2	0.0	0.1
Middle East and North Africa	1.9	2.7	4.2	-0.2	0.0	-0.7	0.3
Emerging Market and Middle-Income Economies ⁵	4.4	4.1	4.1	0.0	0.0	0.2	0.1
Low-Income Developing Countries ⁵	4.0	4.7	5.2	-0.2	-0.1	-0.3	-0.1
World Trade Volume (goods and services)	0.3	3.0	3.3	-0.3	-0.3	-0.5	-0.4
Imports							
Advanced Economies	-1.0	2.0	2.8	-0.7	-0.4	-1.0	-0.4
Emerging Market and Developing Economies	2.0	4.9	4.1	0.0	-0.3	0.5	-0.6
Exports							
Advanced Economies	0.9	2.5	2.9	-0.1	-0.3	-0.6	-0.4
Emerging Market and Developing Economies	-0.1	3.7	3.9	-0.4	-0.4	-0.5	-0.3
Commodity Prices (US dollars)							
Oil ⁶	-16.4	-2.5	-6.3	-0.2	-1.5	-1.8	-1.4
Nonfuel (average based on world commodity import weights)	-5.7	0.1	-0.4	1.0	0.0	2.8	-0.3
World Consumer Prices⁷	6.8	5.9	4.5	0.1	0.1	0.1	-0.1
Advanced Economies ⁸	4.6	2.6	2.0	0.0	0.0	-0.4	-0.2
Emerging Market and Developing Economies ⁷	8.3	8.3	6.2	0.2	0.2	0.5	0.0

Source: IMF staff estimates.

Note: Real effective exchange rates are assumed to remain constant at the levels prevailing during January 30, 2024—February 27, 2024. Economies are listed on the basis of economic size. The aggregated quarterly data are seasonally adjusted. WEO = *World Economic Outlook*.

¹ Difference based on rounded figures for the current, January 2024 WEO Update, and October 2023 WEO forecasts.

² Excludes the Group of Seven (Canada, France, Germany, Italy, Japan, United Kingdom, United States) and euro area countries.

³ For India, data and forecasts are presented on a fiscal year basis, and GDP from 2011 onward is based on GDP at market prices with fiscal year 2011/12 as a base year.

⁴ Indonesia, Malaysia, the Philippines, Singapore, and Thailand.

⁵ Vietnam is removed from the Low-Income Developing Countries group and added to the Emerging Market and Middle-Income Economies group. The reported differences from January 2024 and October 2023 are for Low-Income Developing Countries excluding Vietnam and Emerging Market and Middle-Income Economies including Vietnam.

*Kaynak: Küresel Ekonomik Görünüm Raporu

2024-2025 Yılları Ülkelerin Ekonomik Beklenti Tablosu

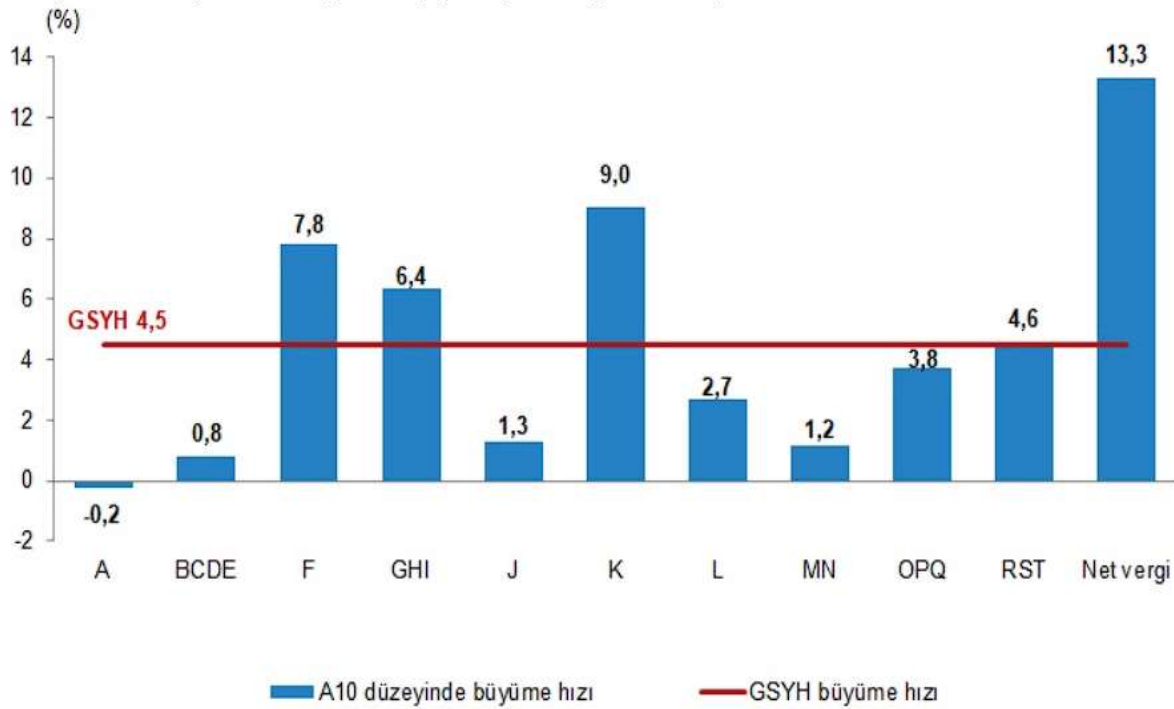
6.1.2 Türkiye Ekonomisi – Makro Göstergeler

GSYH 2023 yılının dördüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 bir önceki yıla göre %4,5 arttı.

Türkiye ekonomisi 2023 üçüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı üçüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talep ve yatırımların katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,3 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %5,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılı ikinci çeyrek sonunda 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH üçüncü çeyrekte 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2023 dördüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin yavaşladığını göstermektedir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) aralık ayında 47,4'e yükselse de son üç ayda daralma bölgesinde kalmıştır. Kapasite kullanım oranı son üç ayda yataya yakın seyrederken, sektörel güven endeksleri son çeyrekte sınırlı da olsa gerileme kaydetmiştir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmektedir.

Dördüncü çeyrekte dış dengede ılımlı bir iyileşme görülmüştür. İhracatta sınırlı yükseliş görülürken, enerji kalemindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı gerilemektedir. Hizmetler hem taşımacılık hem de turizmdeki zayıflama ile gerilerken, birincil gelir dengesindeki bozulma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. İkinci çeyrek içinde 60 milyar doları aşan 12 aylık toplam cari açık, Eylül itibarıyla 51,8 milyar dolara ve en güncel veri olarak Kasım itibarıyla 49,6 milyar dolara gerilemiştir. Ticaret Bakanlığı verilerine göre, 2023 yılı genelinde ihracat 2022'ye göre %0,6 artarken, ithalatta %0,5 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 yılında 109,5 milyar dolar olan dış ticaret açığı 106,0 milyar dolara inmiştir. Bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışlarının neden olduğu birikmiş maliyetlerin etkisi büyük ölçüde geride kalsa da beklentilerdeki katılık ve gıda fiyatlarındaki artış ile dördüncü çeyrekte enflasyonda sınırlı bir artış yaşanmıştır. 2023 üçüncü çeyrek sonunda %61,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu aralık ayında %64,8'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu ise %47,4'ten %44,2'ye gerilemiştir. TCMB politika faizini Eylül'de %25,00'dan %30,00'a çıkarırken, artırımlara Ekim, Kasım ve Aralık toplantılarında da devam etmiştir. Son aralık ayı toplantısında haftalık repo faizini 250 baz puan artırarak %42,50'ye çıkarırken, parasal sıkılaştırmanın en kısa zamanda tamamlanacağını ve sıklığının gerektiği müddetçe sürdürüleceğini duyurmuştur.

GSYH, iktisadi faaliyet kollarına göre A10(1) düzeyinde büyüme hızları, 2023



(1) A-Tarım, ormancılık ve balıkçılık, BCDE-Sanayi, F-İnşaat, GHI- Hizmetler, J-Bilgi ve iletişim, K-Finans ve sigorta faaliyetleri, L-Gayrimenkul faaliyetleri, MN- Mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri, OPQ- Kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri, RST- Diğer hizmet faaliyetleri.

GSYH sonuçları, IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2023

Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	Yıllık	26 276 307	1 118 593	220,4	4,5
	I ^(r)	4 642 146	246 013	194,3	4,0
	II ^(r)	5 506 173	271 669	209,5	3,9
	III ^(r)	7 696 613	296 508	237,4	6,1
	IV	8 431 375	304 402	240,4	4,0

(r) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

6.1.3 Gayrimenkul Piyasası:

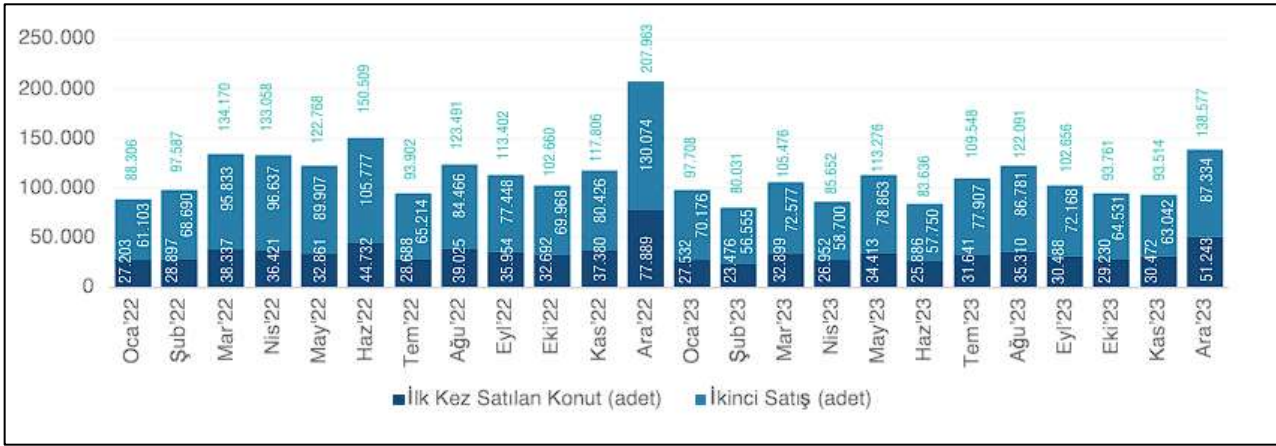
2023 yılı dördüncü çeyrek konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yaklaşık %23,9 oranında gerileme kaydederek 325.852 adet olmuştur. 2023 yılı genelinde ise toplam konut satışları 1.225.926 adede ulaşmış ve son sekiz yılın en düşük seviyesine gerilemiştir. 2023 yılı itibarıyla ipotekli satışların toplam içerisindeki oranı veri setindeki en düşük seviyesine gerileyerek %14,5 olmuş; ilk satışlarda da 379.542 ile adet bazında en düşük satış sayısı gözlemlenmiştir. Konut piyasasında yavaşlamada konut finansmanına erişimin zorlaşması ve konut fiyatlarındaki artışın etkili olduğu görülmüştür.

Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede birinci el ve ikinci el konut satışlarının toplam satışlar içerisindeki oranı geçtiğimiz yıllara benzer seviyelerde kalmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yıl %30,97 iken %30,96; ikinci el satışlarının payı ise %69,03 iken %69,04 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla, ilk satışlar dördüncü çeyrekte 110.945 adet, yıl genelinde 379.542 adet olmuş; ikinci el satışlar ise dördüncü çeyrekte 214.907 adet, yıl genelinde 846.384 adet olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmelerde ise ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranının en düşük seviyeye gerilemesine ek olarak, adet bazında da veri tarihinin en düşük ipotekli satışının gerçekleştiği görülmektedir. Konut kredisi faiz oranlarındaki artışın devam etmesi ve konut kredisi kullanımına ilişkin yapılan düzenlemelerin de etkisiyle dördüncü çeyrekte yıllık bazda %67,4, yıl genelinde ise %36,6 oranında gerileme kaydedilmiştir. Konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması yıl genelinde %41,70 olarak gerçekleşmiş ve bu oran 2002 yılından bu yana en yüksek faiz oranı olmuştur. Diğer satışlarda ipotekli satışlara kıyasla daha düşük bir oranda, yıllık bazda %13,0 gerileme kaydedilmiştir. Bu sonuçlarla, ipotekli satışlar dördüncü çeyrekte 16.864 adet, yıl genelinde 177.748 adet; diğer satışlar dördüncü çeyrekte 308.988 adet, yıl genelinde 1.048.178 adet olmuştur.

Yabancılara yapılan satışlarda ise 2023 yılında son altı yılın en düşük satış adedine ulaşıldığı ve toplam satışlar içerisindeki payının gerileme kaydettiği görülmektedir. Yabancılara satışlar, 2023 yılında 35.005 olarak gerçekleşmiş olup toplam satışlar içerisindeki payı %2,9 olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte dördüncü çeyrekte, bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %61,1 oranında gerileme kaydedilmiştir. Ülke uyruklarına göre geçen yıllara benzer şekilde en yüksek alım, yabancılara yapılan satışlar içerisinde %29,9 oranında paya sahip olan Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. İl bazında ise, dördüncü çeyrekte en yüksek satış bir önceki çeyrekle benzer şekilde Antalya'da gerçekleşmiştir. Yıl genelinde de Antalya %36,3 ile birinci sırada yer alırken, ikinci sırada %32,1 pay ile İstanbul, üçüncü sırada ise %8,6 pay ile Mersin bulunmaktadır.

Konut fiyatları, Eylül 2022'de yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından on dört ay üst üste düşüş kaydederek %82,8'e gerilemiştir. Reel artış ise 2022 yılı kasım ayında %48,9 seviyesinde iken 2023 yılında reel artış %12,8 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup kasım ayı itibarıyla yıllık bazda nominal %88,4, reel %16,3 oranında artış gerçekleşmiştir. Konut fiyatlarının ulaştığı mevcut seviye itibarıyla alım gücünde azalma meydana gelmiş ve bu durum konut fiyatlarındaki artış hızının azalmasının önemli etkenlerinden birisi olmuştur. Kasım 2023 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 30.319 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 44.533 TL/m², İzmir'de 35.465 TL/m², Ankara'da 23.292 TL/m² olmuştur. (GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023)



Aylık faiz oranı 2023 yılının ilk çeyreğinde %1,33 seviyelerinde seyrederken özellikle yılın üçüncü çeyrek sonunda %3,01 seviyelerine çıkmış ve yılın son çeyreğinde %2,96 seviyesinde seyretmektedir. Aynı şekilde 2023 yılının ilk çeyreğinde %17,23 seviyelerinde seyreden yıllık faiz oranı yılın üçüncü çeyreğinde %42,79 seviyelerine çıkmış ve yıllık faiz oranı 2023 Aralık ayını %41,84 ile tamamlamıştır. 2024 Ocak ayı itibarıyla yıllık faiz %41,38 olarak seyretmektedir.

2023 yılı Aralık ayı sonunda konut kredisi hacmi 438,2 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2022 Aralık ayında %65,90 seviyesinden, 2023 yılı Aralık ayında %59,81 seviyesine düşmüştür. Aralık 2023'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %17,26'dan %20,70'e yükselmiştir. Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %8,32'den %9,81'e yükselmiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2023 Aralık ayı itibarıyla %0,11 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Aralık ayında 1,51 trilyon TL seviyesinde seyretmiştir. 2022 yılı Aralık ayında %33,2 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Aralık 2023 itibarıyla 4,3 puan azalarak %28,9 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 11,6 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %23,2 olmuştur. Bu oran 2022 Aralık ayında %20,3 seviyesindeydi.

Merkez Bankası'nın 2024 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre yüzde 2,2 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 58,3 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 5,1 oranında azalmıştır. İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2024 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde 1,5, 2,0 ve 1,6 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 45,6, 72,9 ve 57,4 oranlarında artış göstermiştir.



	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m ²)**
 TÜRKİYE	1216,0 (%58,3)	1321,2 (%57,0)	1200,4 (%58,8)	31364,5 ₺
 İSTANBUL	1005,4 (%45,6)	1142,6 (%43,6)	991,1 (%44,6)	45420,7 ₺
 ANKARA	1274,2 (%72,9)	1458,6 (%57,9)	1261,3 (%74,1)	24918,8 ₺
 İZMİR	1259,9 (%57,4)	1434,5 (%53,6)	1249,9 (%58,7)	36065,4 ₺

6.1.4 Turizm Sektörü

2021 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 29,3 Milyon turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 1.028 Dolar olarak belirtilmektedir. 2020 yılında kişi başı ortalama harcamanın 936 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, 2020 yılına kıyasla 2021 yılında kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2022 yılında ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 51 milyon turist kişi başı 905 Dolar harcama yaptığı görülmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında gelen turist sayısında artış, kişi başı harcama miktarında ise azalış olduğu görülmektedir. 2023 yılının üçüncü çeyreğinde ise Türkiye'yi 22,4 milyon turist ziyaret etmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslandığında gelen turist sayısında %6,8'lik bir artış yaşandığı gözlemlenmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2021 yılında Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 24.7 milyon olurken, 2022 yılında bu sayının 44.6 milyon olduğu gözlemlenmektedir. 2023 yılında ise Türkiye'ye 46 milyon yabancı ziyaretçi gelmiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %11'lik bir artış gözlemlenmiştir.

Mart 2020 itibariyle dünya ile paralel olarak Türkiye'yi de önemli bir ölçekte etkileyen COVID-19 salgını Türkiye'nin turizm performansını da önemli ölçekte etkilemiştir. Yabancı turist sayıları göz önünde bulundurulduğunda 2019 yılı, COVID-19 salgınından önceki en yüksek performans gösteren yıldır. 2022 yılı itibariyle ziyaretçi sayılarının pandemi öncesi döneminin (2019) ziyaretçi sayılarının yakalandığı gözlenmektedir. 2023 yılında ise Türkiye'ye gelen 46 milyon yabancı turist %34,3'ü İstanbul'a, %30,8'i Antalya'ya, %7,1'i Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %3,0'luk ve %1,3'lük paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. İşletme belgeli, 76 bin oda kapasitesi ile 718 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir.

İşletme belgeli tesislerin şehir kısıtlımlarına bakıldığında ilk sırayı 2.907 tesis ve 120 bin oda kapasitesi ile İstanbul çekmekte, onu takiben 2.621 tesis ve 105 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.494 işletme belgeli tesise ve 287 bin oda arzına sahiptir.

Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 723 tesis içinde en büyük payı 104 tesis ve 9 bin oda kapasitesi ile İstanbul almakta, onu takiben 87 tesis ve 16 bin oda kapasitesi ile Antalya, 79 tesis ve 9 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir.

Pandemi öncesi son tam performans yılı olan 2019 yılında Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58,9 olarak belirlenmiştir. 2022 yılı itibariyle ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %54,9'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %65,48 ile Antalya, onu takiben %62,7 ve %55,8 ile İstanbul ve Muğla gelmektedir. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %46,7 ve %40,8 olmuştur. 2023 yılı Kasım ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %35,2'dir.

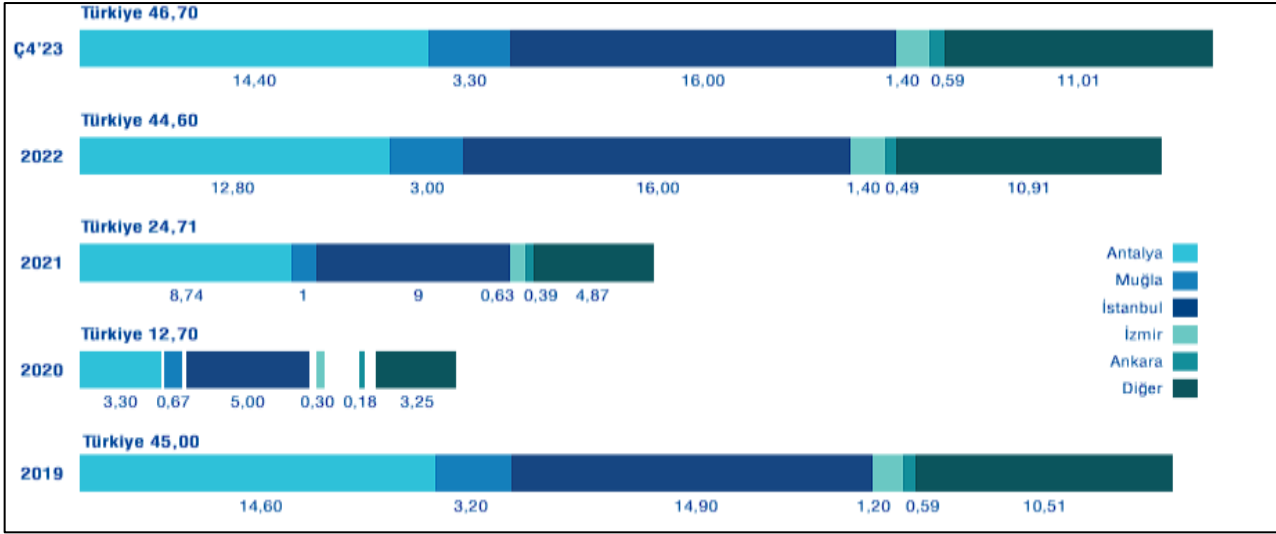
2022 yılı doluluk oranları bir önceki yıla (2021) göre artış göstererek Türkiye genelinde %66.8 İstanbul için %74,7'dir. Oda fiyatları ise yine 2021 yılına kıyasla artış göstererek, 2022 yılında Türkiye genelinde 117 Euro, İstanbul'da ise 144 Euro'dur. 2019 yılı performans göstergeleri göz önünde bulundurularak, ortalama gerçekleşen oda fiyatlarının 2019 yılı seviyesine ulaştığı ve otel doluluk oranlarının ise toparlanma sürecine devam ettiği söylenebilir. 2023 yılında otel doluluk oranları Türkiye geneli için %59,1 olarak hesaplanırken İstanbul için doluluk oranı %65.2 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye'de gerçekleşen oda fiyatı geneli için 129 Euro iken İstanbul'da 143 Euro olmuştur.

YILLAR	TOPLAM					VATANDAŞ ¹	
	GELEN ZİYARETÇİ SAYISI	ÇIKAN ZİYARETÇİ SAYISI	TURİZM GELİRİ	ORTALAMA HARCAMA	TURİZM ² GİDERİ	TURİZM GELİRİ	ORTALAMA HARCAMA
			(1000 \$)	(\$)	(1000 \$)	(1000 \$)	(\$)
2004	20 753 734	20 262 640	17 076 607	843	2 954 459	3 862 552	1 262
2005	25 045 142	24 124 501	20 322 111	842	3 394 601	4 374 383	1 214
2006	23 924 023	23 148 669	18 593 951	803	3 270 948	4 463 614	1 153
2007	27 239 630	27 214 988	20 942 500	770	4 043 283	4 703 850	1 121
2008	31 137 774	30 979 979	25 415 067	820	4 266 197	5 418 439	1 191
2009	31 759 816	32 006 149	25 064 482	783	5 090 440	5 690 629	1 222
2010	32 997 308	33 027 943	24 930 997	755	5 874 520	5 558 366	1 231
2011	36 769 039	36 151 328	28 115 692	778	5 531 486	5 638 484	1 168
2012	37 715 225	36 463 921	29 689 249	814	4 593 389	6 365 680	1 243
2013	39 860 771	39 226 226	33 073 502	843	5 253 565	6 776 776	1 255
2014	41 627 246	41 415 070	35 137 949	848	5 470 481	6 301 489	1 132
2015	41 114 069	41 617 530	32 492 212	781	5 698 423	6 052 415	1 004
2016	30 906 680	31 365 330	22 839 468	728	5 049 793	6 184 432	1 014
2017	37 969 824	38 620 346	27 044 542	700	5 137 244	6 076 804	929
2018	46 112 592	45 628 673	30 545 924	669	4 896 310	5 511 261	825
2019	51 747 199	51 860 042	38 930 474	751	4 403 670	5 896 124	825
2020	15 971 201	15 826 266	14 817 273	936	1 104 545	2 965 813	951
2021	30 038 961	29 357 463	30 173 587	1 028	1 851 922	5 830 953	1 076
2022	51 387 513	51 369 026	46 477 871	905	4 276 533	7 067 152	1 006
2023	56 693 837	57 077 440	54 315 542	952	7 068 901	8 903 472	1 152

(Kaynak: KTB,2023)

Türkiye'nin Turizm Gelir-Gider Tablosu

Toplam Yabancı Ziyaretçiler:



(Kaynak: T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı.)

2023 yılının Ocak-Kasım döneminde Türkiye'ye gelen 46,7 milyon yabancı turistten %34,3'ü İstanbul'a, %30,8'i Antalya'ya, %7,1'i Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %3,0 ve %1,3'lük paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %11 artış görülmüştür.

İşletme ve Yatırım Belgeli Tesis Sayısı:

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis	Oda	Tesis	Oda
Antalya	2.494	287.213	87	15.939
Muğla	2.621	105.162	79	9.170
İstanbul	2.907	120.720	104	9.458
İzmir	1.692	41.151	65	5.312
Ankara	361	21.411	17	1.739
Diğer	10.192	289.872	371	33.878
Türkiye	20.267	865.529	723	75.496

(Kaynak: T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı 26.01.2024)

Türkiye genelinde toplam 865 bin 529 oda kapasitesi ile 20.267 işletme belgeli, 75 bin 496 oda kapasitesi ile 723 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir.

Dönem	Toplam Yabancı Turist	Kişi Başı Harcama (Dolar)
Ç1'18	4.908.831	682
Ç2'18	9.855.102	602
Ç3'18	15.904.734	589
Ç4'18	8.283.235	649
2018	38.951.902	617
Ç1'19	5.460.380	678
Ç2'19	11.499.211	607
Ç3'19	18.438.139	623
Ç4'19	9.315.240	702
2019	44.712.970	642
Ç1'20	4.635.845	710
Ç2'20		
Ç3'20	4.430.053	649
Ç4'20	3.642.367	804
2020	12.708.265	716
Ç1'21	1.826.227	918
Ç2'21	3.144.815	694
Ç3'21	11.457.951	773
Ç4'21	7.511.028	809
2021	23.940.021	785
Ç1'22	4.943.964	841
Ç2'22	10.382.068	702
Ç3'22	18.626.003	826
Ç4'22	10.389.487	927
2022	44.341.522	822
Ç1'23	6.509.234	1.057
Ç2'23	12.319.348	901
Ç3'23	19.740.776	856
Ç4'23	10.777.609	966
2023	49.346.967	917

(Kaynak: TÜİK *31.01.2024 tarihinde güncellenmiştir. **TÜİK tarafından 2020 yılı ikinci çeyrek verileri yayınlanmamıştır.)

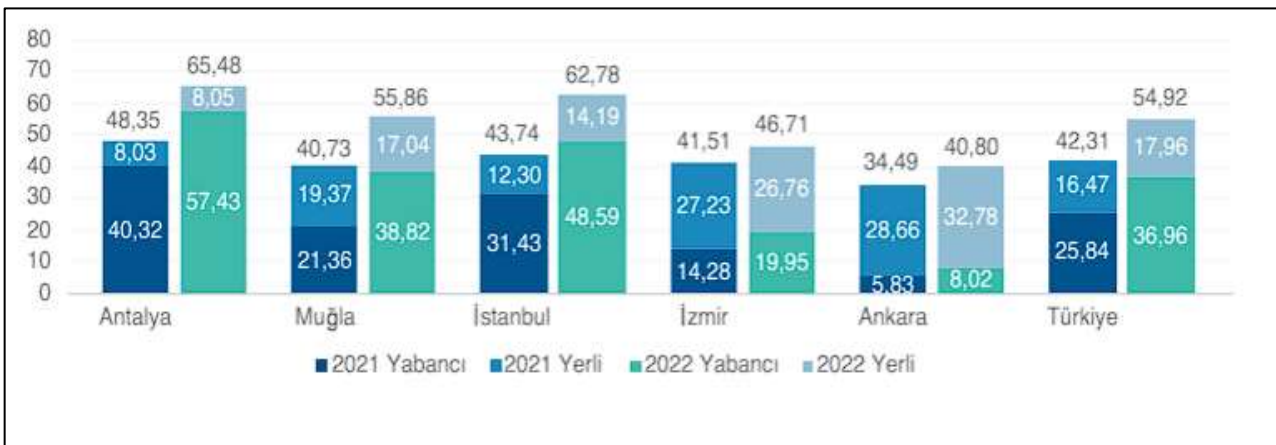
Turizm geliri Ekim, Kasım ve Aralık aylarından oluşan IV. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,8 artarak 12 milyar 272 milyon 673 bin dolar oldu. Turizm gelirin %15,2'si ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edildi.

2023 yılı 4.çeyrekte Türkiye'ye gelen 10,8 Milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 966 Dolar olarak görülmektedir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre yabancı turist sayısı %3,74 artmış, kişi başı yapılan ortalama harcama ise %4,13 artmış görünmektedir.

2023 yılı 12 aylık dönem toplamında 49,4 milyon yabancı turist , kişi başı ortalama 917 Dolar harcama yaparak bir önceki yıla kıyasla ziyaretçi sayısı bazında %11,29 artış, kişi başı harcama bazında ise %11,57 artış sağlandığı gözlemlenmiştir.

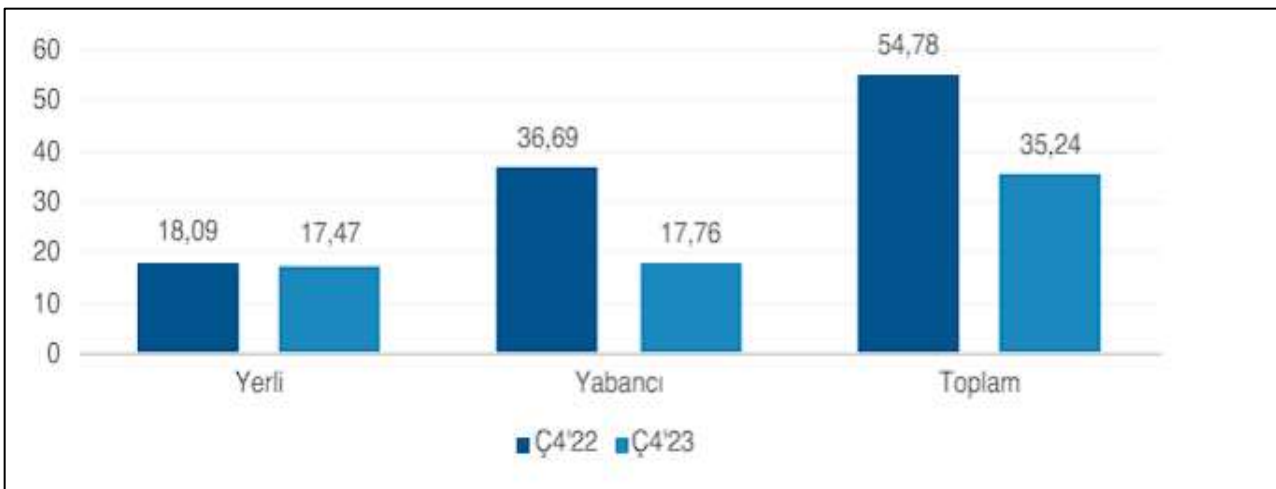
Otel Doluluk Oranı ve Günlük Ortalama Oda Fiyatı:

Beş Büyükşehirde Otel Doluluk Oranı (%)



(Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı *Turizm Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu doluluk oranları oda doluluğunu değil yatak doluluğunu göstermektedir. **Ç4'22 ve 2023 verileri Ocak-Kasım arasındaki verileri kapsamaktadır.)

Türkiye Geneli Otel Doluluk Oranları (%)



(Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı *Turizm Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu doluluk oranları oda doluluğunu değil yatak doluluğunu göstermektedir. **Ç4'22 ve 2023 verileri Ocak-Kasım arasındaki verileri kapsamaktadır.)

2022 yılı itibariyle ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %54,9'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %65,48 ile Antalya, onu takiben %62,7 ve %55,8 ile İstanbul ve Muğla gelmektedir. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %46,7 ve %40,8 olmuştur. 2023 yılı Kasım ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %35,2'dir.

Kayseri İli Turizm Özellikleri:

Kayseri, üzerinde dört mevsim kar eksik olmayan yazın dağ ve doğa yürüyüşü kışın ise kayak merkezi olan kendine özgü bitki örtüsü flora ve faunası ile Türkiye'nin en yüksek dağlarında biri olan Erciyes Dağı, yüzlerce kuş türünün barınağı olan Sultan Sazlığı, bir doğa harikası olan Kapuzbaşı Şelaleleri, Hacer Ormanları, Yedi Göller, Kapodokya'nın giriş kapısı olan Soğanlı ve Erdemli Vadisi ilimizin coğrafyasında bulunmaktadır. Doğa turizmine ilgi duyanlar Kapuzbaşı Şelalerine, Sultan Sazlığına ve Erciyes Dağı'na yönelmektedir. Erciyes Dağı Konumu, pistleri ve kar kalitesiyle ülkemizdeki önemli kış turizmi merkezlerinden birisidir. Kayseri'nin antik kentleri, ören yerleri, tarihi ve doğal sit alanları ile zengin bir tarihi mirası vardır. Kültepe Ören Yeri ve Konya-Kayseri-Sivas İllerindeki Selçuklu Eserleri, 2014 yılı başında UNESCO geçici miras listesine alınmıştır. Kültepe Ören Yeri kazılarında 25 bin tablet çıkarılmıştır. Kültepe tabletleri, UNESCO Dünya Belleği kütüğüne kaydedilmiştir. Yahyalı İlçesine yaklaşık 80 km uzaklıkta bulunan Hacer Ormanları 18.000 hektar alanı kapsamakta, Yedi Göller adı ile bilinen mevkide ise irili ufaklı yedi göl bulunmaktadır.

Değerleme Konusu Otelin Bulunduğu Bölge Analizi

Değerleme konusu otel, kent merkezinin kuzeyinde yer alan ilçelerden biri olan Akyurt ilçesinde konumludur. Esenboğa Havalimanı ulaşım güzergahı olan Özal Bulvarı üzerinde genellikle lojistik depolar, depo alanları, sanayi yapıları ve showroom alanları gibi kentsel servis alanları yer almaktadır. Değerleme konusu otel şehir oteli konseptinde olup havalimanı çıkış güzergahında konumludur.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan oteller ve detay bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Konumu	Konaklama Tipleri	Standart Oda Fiyatları (€)	Detay Bilgisi
Holiday Inn Kayseri Düvenönü	Suit, Standart (23 m ² - 47 m ²)	3.000 TL (~83 €)	- Oda + Kahvaltı
Fier Life Center	Suit, Standart (26 m ² - 40 m ²)	2.500 € (~70 €)	- Oda + Kahvaltı
The Kayseri Loft Hotel	Suit, Deluxe (40 m ²)	2.200 TL (65 €)	- Oda + Kahvaltı



6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Taşınmazların değerlemesinde müşteri tarafından değerlemeyi olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3 TAŞINMAZLARIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazların yapısal özelliklerinin değerlemesinde mahallinde ve resmi kurumlarda yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır.

6.4 TAŞINMAZLARIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

TAŞINMAZLARIN TEKNİK ÖZELLİKLERİ			
Elektrik	✓	Su	✓
Kanalizasyon	✓	Isıtma Sistemi	✓
Asansör	✓	Klima Sistemi	✓
Kapalı Otopark	x	Yangın Merdiveni	✓
Jeneratör	✓	Kapalı Devre Kamera Sistemi	✓
Kapalı Yüzme Havuzu	x	Sosyal Tesis	x
Diğer Özellikler: -			

Değerleme konusu taşınmazların teknik özelliklerinin değerlemesinde mahallinde yapılan inceleme ve tespitler ile projede planlanan özellikler baz olarak alınmıştır. Taşınmazların teknik donanımının yapının mütemmim cüzü olduğu kabulü ile teknik özellikler, yapısal özellikler ile birlikte değerlendirilmiştir.

6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ

Ülkemizde kabul görmüş olan üç farklı değerlendirme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemler "Pazar Değeri Yaklaşımı", "Nakit Akışı / Gelir Akımları Yaklaşımı" ve "Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı" yöntemleridir. Bu yöntemler için yapılan varsayımlar ve nedenleri aşağıda verilmektedir.

Pazar Değeri Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir. Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir. Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

Nakit Akışı / Gelir İndirgeme Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin, aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken

etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır. Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlendirilme konu gayrimenkulün pazar değerini gösterdiği kabul edilir.

Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır.” şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ

Taşınmazların bulunduğu bölgede var olan emsallerin bölgedeki arsa birim fiyatları hakkında yeterli fikri vermesi nedeniyle değerlendirme konusu taşınmazların değerlemesinde “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, taşınmazın niteliği gereği otel olması sebebiyle “Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Analizi” ve “Nakit Akışı Analizi” yöntemi kullanılmıştır.

6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Kurul’un 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”i doğrultusunda yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartları 2017’de en verimli ve en iyi kullanım fiziksel olarak mümkün, finansal olarak karlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olarak tanımlanmaktadır.

Bu kapsamda, değerlendirme konusu taşınmazlar “Turizm” amaçlı kullanım en etkin ve verimli kullanımdır.

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaza yakın çevrede yapılan araştırmalarda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

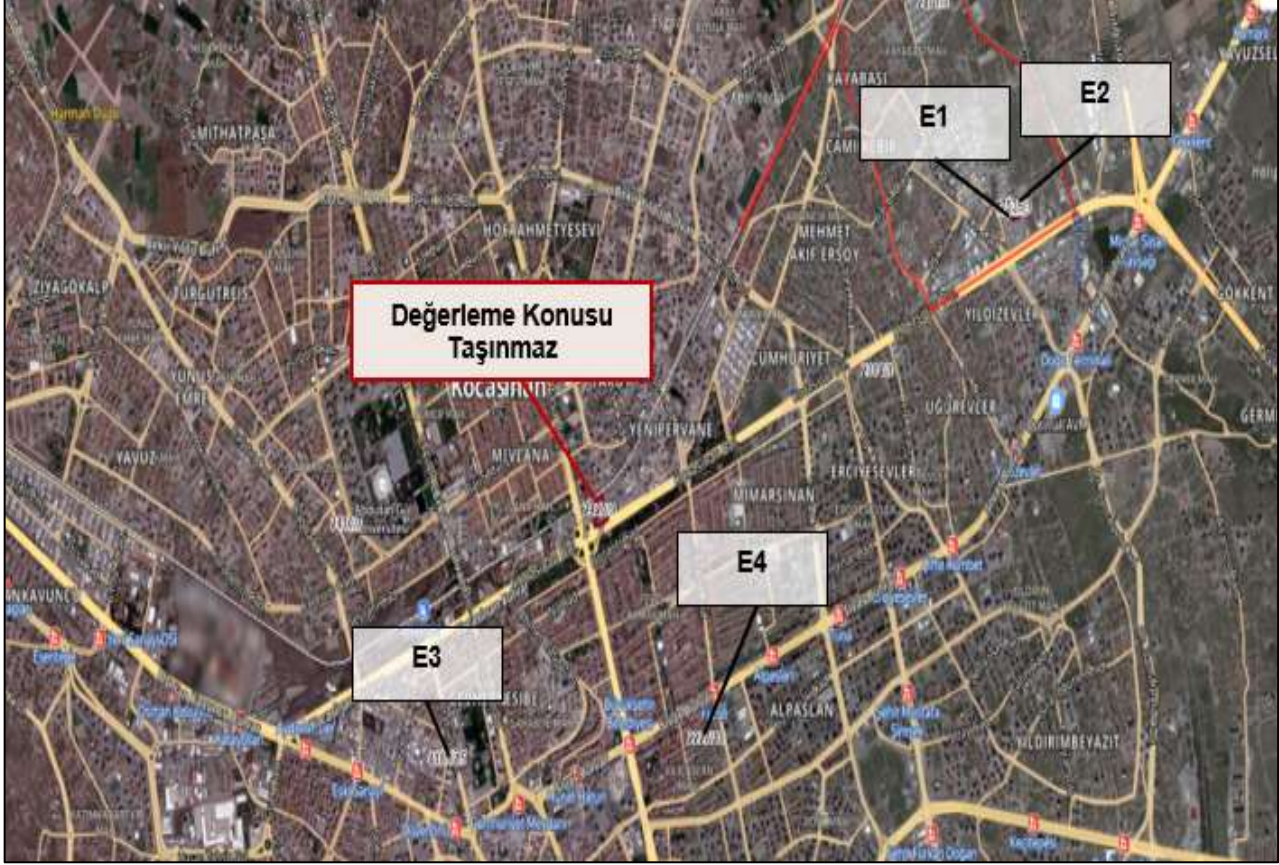
Emsal 1: Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Esentepe Mahallesi’nde, 7539 ada 1 parselde konumlu, Kocasinan Bulvarı’na 170 m mesafeli, ara sokak cepheli, “Ticaret Alanlı”, E: 0,50 yapılaşma koşullarına sahip 3.436,28 m² yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 44.700.000.-TL talep edilmektedir. Emsal konum bakımından dezavantajlıdır.

Emsal 2: Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Esentepe Mahallesi’nde, 7539 ada 2 parselde konumlu, Kocasinan Bulvarı’na 165 m mesafeli, ara sokak cepheli, üzerinde değerde etkisi olmayan metruk yapı bulunup “Ticaret Alanlı”, E: 0,50 yapılaşma koşullarına sahip 2.933,32 m² yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 38.160.000.-TL talep edilmektedir. Emsal konum bakımından dezavantajlıdır.

Emsal 3: Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Hacı Saki Mahallesi’nde, 4189 ada 15 parselde konumlu, Ticaret Alanlı, 6 kat yapılaşma koşullarına sahip 496,00 m² yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 17.000.000.-TL talep edilmektedir.

Emsal 4: Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Melikgazi İlçesi, Kılıçaslan Mahallesi’nde, 2227 ada 10 parselde konumlu, ara sokak konumlu, Konut Alanlı, E: 1,90, yapılaşma koşullarına sahip 588,00 m² yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 9.850.000.-TL talep edilmektedir.

Beyan: Konu taşınmazların yer aldığı Kocasinan İlçesi Kayseri İli'nin önemli ilçelerinden biri olup söz konusu taşınmazlar Kocasinan Bulvarı üzerinde ve kentin ticari potansiyelin yüksek kesimlerinden birinde yer alması sebebiyle taşınmazların bulunduğu arsa önem arz etmektedir. Konu taşınmazların bulunduğu bölgede aktif olarak çalışan emlak ofisi yetkilileriyle yapılan görüşmede, benzer imar durumu ve büyüklüğü sahip arsaların 18.000.-TL/m² – 19.000.-TL/m² arsa birim değerine sahip olabileceği beyan edilmiştir.



Emsallerin Değerlendirilmesi:

Piyasa Değeri Analizinde, mevcut piyasa bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış / kiralanmış benzer taşınmazlar dikkate alınarak Pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış, emsallerde beyan edilen kullanım alanlarındaki hata/yanılma ve pazarlık payları da göz önüne alınarak konu gayrimenkul için arsa satış birim fiyatları belirlenmiştir. Bulunan emsaller, konum, büyüklük, kullanım fonksiyonu, imar şartları gibi kıstaslar dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır.

Emsaller taşınmaz ile aynı bölgede yer almaktadır. Emsallerin konumu, kullanım alanları, pazarlık payları, değerlendirme konu taşınmazın tüm olumlu ve olumsuz özellikleri değerlendirilmiştir.

PİYASA DEĞERİ ANALİZİ					
	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Konu Taşınmaz
Mahalle / Konum	Esentepe	Esentepe	Hacı Saki	Kılıçaslan	Pervane
Ada / Parsel	7539/1	7539/2	4189/15	2227/10	2420/9
Alan (m ²)	3.436,28	2.933,32	496,00	588,00	11.035,40
Satış Fiyatı-SF (TL)	44.700.000	38.160.000	17.000.000	9.850.000	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	39.336.000	33.580.800	15.300.000	9.062.000	
İmar Durumu	Ticaret, E: 0,50	Ticaret E: 0,50	Ticaret 6 Kat	Konut, E: 1,90	Turizm Tesisi Alanlı, E: 0,90
Birim Değer (TL/m ²)	11.447	11.448	30.847	15.412	
İmar Durumu Şerefiyesi	-15%	-15%	15%	-30%	
Konum Şerefiyesi	-50%	-50%	-20%	-50%	
Hisse Şerefiyesi	0%	0%	0%	0%	
Büyüklik Şerefiyesi	5%	5%	40%	40%	
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	18.759	18.760	18.878	18.032	
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	18.607,36				18.607,36
Konu Taşınmaz Değeri (TL)					205.339.697,80
Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL)					205.300.000

ÜST HAKKI SÜRESİ TABLOSU	
Üst Hakkı Tesis Tarihi	20.08.2008
Üst Hakkı Süresi	49 Yıl
Üst Hakkı Süresi Gün Sayısı	17897
Üst Hakkı Bitiş Tarihi	20.08.2057
Değerleme Tarihi	28.06.2024
Değerleme Tarihi İtibarıyla Kalan Üst Hakkı Kullanım Süresi Gün Sayısı	12106
Üst Hakkı Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	67,64%

Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	18.603,77
Arsa Yüz Ölçümü (m ²)	11.035
Arsa Toplam Değeri (TL)	205.300.000

Üst Hakkı Değerinin Oranı	0,67
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	67,64%
Üst Hakkına Esas Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	8.389
Arsa Yüz Ölçümü (m ²)	11.035
Üst Hakkına Esas Arsa Toplam Değeri (TL)	92.580.202

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde 20.08.2008 başlangıç tarihi itibarıyla 49 yıllık üst hakkı sözleşmesi bulunmaktadır. 492 sayılı Harçlar Kanunu'nun 64. maddesinde; "Çıplak mülkiyet ve intifa haklarına ait harçların hesabında, kayıtlı değer üçte biri çıplak mülkiyete, üçte ikisi de intifa hakkına ayrılır" denilmektedir. Bu nedenle, Harçlar Kanunu'nda yapılan belirleme çerçevesinde, belirli süreli üst hakkının değerini, arazi değerinin yaklaşık 2/3'ü olarak dikkate almak uygun görünmektedir. Bu şekilde hesaplanan üst hakkı değeri sözleşmeye göre kalan süre dikkate alınarak aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Üst Hakkına Esas Arsa Değeri

Taşınmaz	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Piyasa Değeri (TL)
2420 Ada 9 Parsel	11,035,40	8.389,00	~92.580.202.-
Arsa Değeri (TL)			92.580.202.-

6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ

Bu yöntemde yakın çevrede yer alan emsal taşınmazlardan elde edilen arsa değeri ile arsa üzerinde bulunan yapıların maliyet yaklaşımı ile değerleri dikkate alınarak taşınmazın değerine ulaşılmıştır. Yapı birim değerleri belirlenirken parsel üzerinde yer alan yapılarda kullanılan malzeme ve işçiliğin iyi olması dikkate alınmıştır. Yapılardan hariç olarak çevre düzenlemesi (bahçe duvarı, ferforje korkuluklar, peyzaj alanları, kilitli parke taşı vb.) harici ve müteferrik işler kapsamında dikkate alınmıştır.

MALİYET YÖNTEMİ				
Taşınmaz Bilgileri	Arsa Alanı (m ²)	Birim Fiyatı (TL/m ²)		Arsa Değeri
2420 Ada 9 Parsel	11.035,40	8.389,38		92.580.202 TL
Yapı Değerleri	Kapalı Alan	M ² birim fiyatı	Amortisman Oranı	Değer
Novotel Otel Alanı	4.423	25.000	10%	99.517.500
Ibis Otel Alanı	5.183	25.000	10%	116.617.500
Teknik Alanlar (Kapalı otopark, teknik hacim, ortak alan, sığınak vb)	1.392	15.000	10%	20.880.000
Çevre Düzenlemesi, Altyapı ve Harici Müteferrik İşler				3.000.000
Yapı Değeri Toplam				240.015.000
Harici ve Müteferrik İşler				
Geliştirici Karı, Şerefiye				36.000.000
Arsa Değeri				92.580.202
Yapı Değeri				240.015.000
Toplam Değer				368.595.000

**Resmi Gazete'de yayımlanan yapı yaklaşık birim maliyetlerinin yayın tarihinden değerlendirme tarihine kadar olan süredeki enflasyonu da göz önünde bulundurularak, piyasa koşulları da baz alındığında otel maliyeti yaklaşık 800 USD/m² olarak hesaplanmıştır.*

6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ

Değerlemeye konu otellerin mevcut ünite özellikleri ve teknolojik yatırımları itibariyle sahip olabileceği kapasite nedeni ile sadece inşai yatırım olarak değerlendirilmemesi gereken bir tesis olup, bulunduğu ilde mevcut benzer oteller de incelenerek rantlı bir yatırım olup olmadığı da irdelenmiştir.

Otel Analizinde Kullanılan Varsayımlar:

Ibis Otel Analizinde:

- Kayseri İbis Otel, turizm işletme belgesine göre 160 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır. Değerleme tarihinin 28.06.2024 olması sebebiyle ilk yıl projeksiyonları kalan altı ay baz alınarak hesaplanmıştır.
- 2023 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 32,9 Eur, 2024 yılının Mart ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 41,7 Eur, güncel oda fiyatının 67,5 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2024 yılı son altı aylık dönem için oda fiyatı 40 Eur olarak baz alınmıştır.
- 2020-2022 yılları arasındaki dönemde tüm dünyayı etkisi altına almış Covid-19 salgını sebebiyle uçuş sayılarındaki düşüş göz önünde bulundurularak 2020-2021-2022 yılları arasındaki veriler dikkate alınmamıştır.
- 2023 yılının tamamı ve 2024 yılının Mart ayına ait gerçekleşmeler baz alındığında, otel doluluk oranı 65,4 olarak hesaplanmıştır. 2024 yılı son altı aylık dönem için doluluk oranı %65'ten başlatılmış olup sonraki dönemlerde iyileşmeler olabileceği varsayılarak projeksiyona yansıtılmıştır.
- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin bulunduğu bölgedeki gayrimenkul gelişimleri, otelin gerçekleşmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları ilk iki yıl için %5, 2. ve 12. yıllar için %3 sonraki yıllar için %2 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Otelin çalışma prensibi ve konaklama dışındaki gelirleri (ekstra kahvaltı, toplantı salonu ve otopark gibi) göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otelin geçmiş yıllardaki gerçekleşmeleri ve yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %18'i oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam otel gelirlerinden, toplam giderler düşülerek brüt işletme karı hesaplanmış olup döviz kurundaki artışlar, enflasyon oranı gibi etkilere göz önünde bulundurularak otel GOP oranının 2024 yılında %42'den başlayıp artarak %47'ye ulaşip 2029 yılından sonra sabit kalacağı öngörülmüştür.

Novotel Otel Analizinde:

- Kayseri Novotel Otel, turizm işletme belgesine göre 96 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır. Değerleme tarihinin 28.06.2024 olması sebebiyle ilk yıl projeksiyonları kalan altı ay baz alınarak hesaplanmıştır.
- 2023 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 44,7 Eur, 2024 yılının Mart ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 53,9, güncel oda fiyatının 60 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2024 yılı son altı aylık dönem için oda fiyatı 50 Eur olarak baz alınmıştır.
- 2020-2022 yılları arasındaki dönemde tüm dünyayı etkisi altına almış Covid-19 salgını sebebiyle uçuş sayılarındaki düşüş göz önünde bulundurularak 2020-2021-2022 yılları arasındaki veriler dikkate alınmamıştır.

- 2023 yılının tamamı ve 2024 yılının Mart ayına ait gerçekleştirmeler baz alındığında, otel doluluk oranı %60,9 olarak hesaplanmıştır. 2024 yılı son altı aylık dönem için doluluk oranı %64'den başlatılmış olup sonraki dönemlerde iyileşmeler olabileceği varsayılarak projeksiyona yansıtılmıştır.
- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin bulunduğu bölgedeki gayrimenkul gelişimleri, otelin gerçekleştirmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları ilk yıl için %5, 2. ve 12. yıllar için %3, sonraki yıllar için %2 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Otelin çalışma prensibi ve konaklama dışındaki gelirleri (ekstra kahvaltı, toplantı salonu ve otopark gibi) göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otelin geçmiş yıllardaki gerçekleştirmeleri ve yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %32'i oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam otel gelirlerinden, toplam giderler düşülerek brüt işletme karı hesaplanmış olup döviz kurundaki artışlar, enflasyon oranı gibi etkilerde göz önünde bulundurularak otel GOP oranının 2024 yılında %35'ten başlayıp artarak %40'a ulaşip 2029 yılından sonra sabit kalacağı öngörülmüştür.

Genel Varsayımlar;

- Akfen GYO AŞ. tarafından iletilen emlak vergisi ve sigorta bedelleri baz alınmış olup yıllık bazda %2 artış oranı uygulanmıştır.
- Yenileme maliyeti brüt oda gelirinin %1'i olacak şekilde projeksiyona eklenmiştir.
- Çalışmalar sırasında uzun dönem vadeli, Eurobond Euro değeri olan tahvillerin Euro Bazlı; 2038-2045 yılları arasındaki ortalama değeri risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Bu oranların belirlenmesinde uzun vadeli en likid tahvillerin getiri oranları risksiz getiri oranı olarak belirlenmiştir.
- Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden ve döviz kurlarındaki düzensizlikten kaynaklı ülke risklerinin toplamı olarak yaklaşık %2,5-4,5 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %11 olarak alınmıştır.
- Yıllık üst hakkı bedeli, ilgili üst hakkı sözleşmesine göre 2019-2023 yılları arasında 105.000 USD, 2024 yılında 140.000 USD, 2025 yılından itibaren üst hakkı süresi bitene kadar her yıl 1.400 USD artarak devam edecektir. Güncel döviz kuru kullanılarak projeksiyona yansıtılmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Otel Fonksiyonu (NOVOTEL)											
Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Hariç)	50,00										
Diğer Gelir Oranı	32,00%										
Yenileme	1,00%										
Artış Oranı (İlk yıl)	5,0%										
Artış Oranı (2.-12. yıllar)	3,0%										
Artış Oranı (Sonraki yıllar)	2,0%										
NAKİT AKIŞI											
Proje Nakit Akışı (EUR) (Novotel)	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5	
Yıllar	28.06.2024	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	
Otel Fonksiyonu											
Toplam Oda Sayısı (Adet)	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)	183,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00
Yıllık Oda Kapasitesi	17.568	35.040	35.040	35.040	35.136	35.040	35.040	35.040	35.040	35.136	35.040
Doluluk Oranı (%)	64,00%	66,00%	68,00%	70,00%	72,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%
Satılan Oda Satısı (Adet)	11.244	23.126	23.827	24.528	25.298	25.579	25.579	25.579	25.579	25.649	25.579
Oda Fiyatı (EUR)	50,00	52,50	54,08	55,70	57,37	59,09	60,86	62,69	64,57	66,51	68,51
Oda Gelirleri (EUR)	562.176	1.214.136	1.288.456	1.366.142	1.451.295	1.511.455	1.556.798	1.603.502	1.656.132	1.701.156	1.752.190
Diğer Gelirler (EUR)	179.896	388.524	412.306	437.165	464.414	483.666	498.175	513.121	529.962	544.370	560.701
Toplam Otel Gelirleri (EUR)	742.072	1.602.660	1.700.762	1.803.308	1.915.710	1.995.120	2.054.974	2.116.623	2.186.095	2.245.525	2.312.891
Brüt Karlılık Oranı-GOP (%)	35,00%	36,00%	37,00%	38,00%	39,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%
Brüt Karlılık (EUR)	259.725	576.957	629.282	685.257	747.127	798.048	821.990	846.649	874.438	898.210	925.157
İşletme Gideri Oranı (%)	65,00%	64,00%	63,00%	62,00%	61,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%
İşletme Gideri Toplamı (EUR)	482.347	1.025.702	1.071.480	1.118.051	1.168.583	1.197.072	1.232.984	1.269.974	1.311.657	1.347.315	1.387.735
Yenileme Maliyeti (EUR)	7.421	16.027	17.008	18.033	19.157	19.951	20.550	21.166	21.861	22.455	23.129
Toplam Otel Giderleri (EUR)	489.768	1.041.729	1.088.487	1.136.084	1.187.740	1.217.023	1.253.534	1.291.140	1.333.518	1.369.771	1.410.864
Net Gelir (EUR)	252.305	560.931	612.274	667.224	727.970	778.097	801.440	825.483	852.577	875.755	902.028
Nakit Akışı (EUR) (Novotel)	252.305	560.931	612.274	667.224	727.970	778.097	801.440	825.483	852.577	875.755	902.028
Net Nakit Akışları (İbis Otel)	368.307	814.457	884.502	959.245	1.041.788	1.123.860	1.173.010	1.208.200	1.247.856	1.281.780	1.320.233
Nakit Akışı (EUR) (Novotel)	252.305	560.931	612.274	667.224	727.970	778.097	801.440	825.483	852.577	875.755	902.028
Bina Sigortası (EUR) (%2)	7.893	16.102	16.424	16.752	17.087	17.429	17.778	18.133	18.496	18.866	19.243
Emlak Vergisi (EUR) (%2)	5.843	11.919	12.157	12.401	12.649	12.902	13.160	13.423	13.691	13.965	14.244
Yıllık Üst Hakkı Maliyeti	75.938	166.280	181.905	198.855	217.244	237.192	258.833	282.310	307.778	335.407	365.379
Toplam Net Nakit Akışları (Novotel ve İbis Otel)	530.938	1.181.087	1.286.291	1.398.461	1.522.778	1.634.434	1.684.680	1.719.818	1.760.468	1.789.297	1.823.394

	10,5	11,5	12,5	13,5	14,5	15,5	16,5	17,5	18,5	19,5	20,5	21,5
	31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	31.12.2037	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042	31.12.2043	31.12.2044	31.12.2045
96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96
365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00
35.040	35.040	35.136	35.040	35.040	35.040	35.136	35.040	35.040	35.040	35.040	35.136	35.040
73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%
25.579	25.579	25.649	25.579	25.579	25.579	25.649	25.579	25.579	25.579	25.579	25.649	25.579
68,50	70,56	72,67	74,13	75,61	77,12	78,66	80,24	81,84	83,48	85,15	86,85	88,55
1.752.190	1.804.756	1.863.992	1.896.077	1.933.998	1.972.678	2.017.644	2.052.374	2.093.422	2.135.290	2.183.963	2.221.556	2.261.190
560.701	577.522	596.477	606.745	618.879	631.257	645.646	656.760	669.895	683.293	698.868	710.898	725.190
2.312.891	2.382.278	2.460.469	2.502.821	2.552.878	2.603.935	2.663.291	2.709.134	2.763.317	2.818.583	2.882.832	2.932.454	2.982.190
40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%
925.157	952.911	984.188	1.001.129	1.021.151	1.041.574	1.065.316	1.083.654	1.105.327	1.127.433	1.153.133	1.172.982	1.192.882
60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%
1.387.735	1.429.367	1.476.281	1.501.693	1.531.727	1.562.361	1.597.974	1.625.481	1.657.990	1.691.150	1.729.699	1.759.472	1.792.882
23.129	23.823	24.605	25.028	25.529	26.039	26.633	27.091	27.633	28.186	28.828	29.325	29.825
1.410.864	1.453.190	1.500.886	1.526.721	1.557.255	1.588.400	1.624.607	1.652.572	1.685.623	1.719.336	1.758.527	1.788.797	1.823.394
902.028	929.088	959.583	976.100	995.622	1.015.535	1.038.683	1.056.562	1.077.694	1.099.247	1.124.304	1.143.657	1.163.882
902.028	929.088	959.583	976.100	995.622	1.015.535	1.038.683	1.056.562	1.077.694	1.099.247	1.124.304	1.143.657	1.163.882
1.320.233	1.359.840	1.404.473	1.428.648	1.457.221	1.486.365	1.520.246	1.546.414	1.577.343	1.608.890	1.645.563	1.673.889	1.702.233
902.028	929.088	959.583	976.100	995.622	1.015.535	1.038.683	1.056.562	1.077.694	1.099.247	1.124.304	1.143.657	1.163.882
19.243	19.628	20.020	20.421	20.829	21.246	21.671	22.104	22.546	22.997	23.457	23.926	24.404
14.244	14.529	14.820	15.116	15.419	15.727	16.041	16.362	16.690	17.023	17.364	17.711	18.064
365.379	397.895	433.168	471.434	512.947	557.981	606.836	659.835	717.330	779.703	847.367	920.771	992.233
1.823.394	1.856.877	1.896.047	1.897.777	1.903.649	1.906.946	1.914.382	1.904.676	1.898.471	1.888.414	1.881.680	1.855.138	1.823.394

22,5	23,5	24,5	25,5	26,5	27,5	28,5	29,5	30,5	31,5	32,5	33,5	34,5
31.12.2046	31.12.2047	31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051	31.12.2052	31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	31.12.2057	31.12.2058
96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96
365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	359,00
35.040	35.040	35.136	35.040	35.040	35.040	35.136	35.040	35.040	35.040	35.136	35.040	34.464
73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%
25.579	25.579	25.649	25.579	25.579	25.579	25.649	25.579	25.579	25.579	25.649	25.579	25.159
88,59	90,36	92,17	94,01	95,89	97,81	99,76	101,76	103,79	105,87	107,99	110,15	112,35
2.265.987	2.311.307	2.363.992	2.404.684	2.452.777	2.501.833	2.558.861	2.602.907	2.654.965	2.708.064	2.769.793	2.817.470	2.826.579
725.116	739.618	756.477	769.499	784.889	800.587	818.836	832.930	849.589	866.581	886.334	901.590	904.505
2.991.103	3.050.925	3.120.470	3.174.183	3.237.666	3.302.420	3.377.697	3.435.837	3.504.554	3.574.645	3.656.127	3.719.061	3.731.084
40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%
1.196.441	1.220.370	1.248.188	1.269.673	1.295.066	1.320.968	1.351.079	1.374.335	1.401.822	1.429.858	1.462.451	1.487.624	1.492.434
60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%
1.794.662	1.830.555	1.872.282	1.904.510	1.942.600	1.981.452	2.026.618	2.061.502	2.102.732	2.144.787	2.193.676	2.231.436	2.238.650
29.911	30.509	31.205	31.742	32.377	33.024	33.777	34.358	35.046	35.746	36.561	37.191	37.311
1.824.573	1.861.064	1.903.486	1.936.251	1.974.976	2.014.476	2.060.395	2.095.861	2.137.778	2.180.533	2.230.238	2.268.627	2.275.961
1.166.530	1.189.861	1.216.983	1.237.931	1.262.690	1.287.944	1.317.302	1.339.977	1.366.776	1.394.112	1.425.890	1.450.434	1.455.123
1.166.530	1.189.861	1.216.983	1.237.931	1.262.690	1.287.944	1.317.302	1.339.977	1.366.776	1.394.112	1.425.890	1.450.434	1.455.123
1.707.367	1.741.514	1.781.211	1.811.871	1.848.108	1.885.071	1.928.040	1.961.227	2.000.452	2.040.461	2.086.972	2.122.896	2.129.759
1.166.530	1.189.861	1.216.983	1.237.931	1.262.690	1.287.944	1.317.302	1.339.977	1.366.776	1.394.112	1.425.890	1.450.434	1.455.123
24.405	24.893	25.391	25.898	26.416	26.945	27.484	28.033	28.594	29.166	29.749	30.344	30.442
18.065	18.427	18.795	19.171	19.554	19.945	20.344	20.751	21.166	21.590	22.021	22.462	22.534
1.000.402	1.086.789	1.180.505	1.282.171	1.392.461	1.512.108	1.641.905	1.782.713	1.935.466	2.101.179	2.280.949	2.475.970	2.643.356
1.831.024	1.801.266	1.773.503	1.722.562	1.672.366	1.614.016	1.555.609	1.469.706	1.382.001	1.282.639	1.180.143	1.044.554	888.549

DEĞERLEME TABLOSU			
Risksiz Getiri Oranı	7,74%	7,74%	7,74%
Risk Primi	2,26%	3,26%	4,26%
İndirgeme Oranı	10,00%	11,00%	12,00%
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	15.388.970	14.050.161	12.894.734
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	15.390.000	14.050.000	12.890.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	540.589.891	493.559.659	452.971.384
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	540.590.000	493.560.000	452.970.000
28.06.2024 Tarihli Döviz Kuru			
Eur Alış Kuru	35,1284		
USD/EUR PARADİTESİ	0,9218		

Kira Analizinde Kullanılan Varsayımlar:

İbis Otel Analizinde:

- Kayseri İbis Otel, turizm işletme belgesine göre 160 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır. Değerleme tarihinin 28.06.2024 olması sebebiyle ilk yıl projeksiyonları kalan altı ay baz alınarak hesaplanmıştır.
- 2023 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 32,9 Eur, 2024 yılının Mart ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 41,7 Eur, güncel oda fiyatının 67,5 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2024 yılı son altı aylık dönem için oda fiyatı 40 Eur olarak baz alınmıştır.
- 2020-2022 yılları arasındaki dönemde tüm dünyayı etkisi altına almış Covid-19 salgını sebebiyle uçuş sayılarındaki düşüş göz önünde bulundurularak 2020-2021-2022 yılları arasındaki veriler dikkate alınmamıştır.
- 2023 yılının tamamı ve 2024 yılının Mart ayına ait gerçekleştirmeler baz alındığında, otel doluluk oranı 65,4 olarak hesaplanmıştır. 2024 yılı son altı aylık dönem için doluluk oranı %65'ten başlatılmış olup sonraki dönemlerde iyileşmeler olabileceği varsayılarak projeksiyona yansıtılmıştır.

- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin bulunduğu bölgedeki gayrimenkul gelişimleri, otelin gerçekleştirmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları ilk yıl için %5, 2. yıl ile 12. yıl arasında %3, sonraki yıllar için %2 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Otelin çalışma prensibi ve konaklama dışındaki gelirleri (ekstra kahvaltı, toplantı salonu ve otopark gibi) göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otelin geçmiş yıllardaki gerçekleştirmeleri ve yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %18'i oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam otel gelirlerinden, toplam giderler düşülerek brüt işletme karı hesaplanmış olup döviz kurundaki artışlar, enflasyon oranı gibi etkilerde göz önünde bulundurularak otel GOP oranının 2024 yılında %40'dan başlayıp artarak %47'ye ulaşip 2029 yılından sonra sabit kalacağı öngörülmüştür.

Novotel Otel Analizinde:

- Kayseri Novotel Otel, turizm işletme belgesine göre 96 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır. Değerleme tarihinin 28.06.2024 olması sebebiyle ilk yıl projeksiyonları kalan altı ay baz alınarak hesaplanmıştır.
- 2023 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 44,7 Eur, 2024 yılının Mart ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 53,9, güncel oda fiyatının 60 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2024 yılı son altı aylık dönem için oda fiyatı 50 Eur olarak baz alınmıştır.
- 2020-2022 yılları arasındaki dönemde tüm dünyayı etkisi altına almış Covid-19 salgını sebebiyle uçuş sayılarındaki düşüş göz önünde bulundurularak 2020-2021-2022 yılları arasındaki veriler dikkate alınmamıştır.
- 2023 yılının tamamı ve 2024 yılının Mart ayına ait gerçekleştirmeler baz alındığında, otel doluluk oranı %60,9 olarak hesaplanmıştır. 2024 yılı son altı aylık dönem için doluluk oranı %64'den başlatılmış olup sonraki dönemlerde iyileşmeler olabileceği varsayılarak projeksiyona yansıtılmıştır.
- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin bulunduğu bölgedeki gayrimenkul gelişimleri, otelin gerçekleştirmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları ilk yıl için %5, 2. yıl ile 12. yıl arasında %3, sonraki yıllar için %2 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Otelin çalışma prensibi ve konaklama dışındaki gelirleri (ekstra kahvaltı, toplantı salonu ve otopark gibi) göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otelin geçmiş yıllardaki gerçekleştirmeleri ve yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %32'i oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam otel gelirlerinden, toplam giderler düşülerek brüt işletme karı hesaplanmış olup döviz kurundaki artışlar, enflasyon oranı gibi etkilerde göz önünde bulundurularak otel GOP oranının 2024 yılında %35'ten başlayıp artarak %40'a ulaşip 2029 yılından sonra sabit kalacağı öngörülmüştür.

Genel Varsayımlar:

- Akfen GYO AŞ. tarafından tarafımıza iletilen bilgiler doğrultusunda kira sözleşmesi detayları projeksiyona yansıtılmıştır. Taşınmaz Akfen GYO AŞ. mülkiyetinde olup uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından işletilmektedir. Yapılan sözleşmeye göre Accor Grubu tarafından ödenmesi gereken kira bedeli; İbis Otel için toplam brüt gelirin %25'i, Novotel için toplam brüt gelirin %22'si veya düzeltilmiş brüt

işletme gelirinin %95'inden (AGOP) yüksek olan bedel olarak belirlenmiştir. Sözleşme şartlarına göre son yıl AGOP oranı %95 olarak belirlenmiştir.

- Düzeltilmiş brüt işletme geliri (AGOP) brüt işletme karından (GOP), brüt gelirin toplam % 8'i oranında ACCOR'a ödenecek işletmeciyi payı ve yenileme rezervi oranı düşülerek belirlenmiştir.
- Akfen GYO AŞ. tarafından iletilen emlak vergisi ve sigorta bedelleri baz alınmış olup yıllık bazda %2 artış oranı uygulanmıştır.
- Otelin kiralama modeli için yatırımcı tarafından karşılanacak yenileme gideri, işletme alternatifinde hesaplanan yenileme giderinin %5'i oranında alınmıştır. Kiralama modelinde otelin yenileme çalışmalarının kiracı tarafından yapılacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında uzun dönem vadeli, Eurobond Euro değeri olan tahvillerin Euro Bazlı; 2038-2045 yılları arasındaki ortalama değeri risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Bu oranların belirlenmesinde uzun vadeli en likid tahvillerin getiri oranları risksiz getiri oranı olarak belirlenmiştir.
- Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden ve döviz kurlarındaki düzensizlikten kaynaklı ülke risklerinin toplamı olarak yaklaşık %2,5-4,5 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %11 olarak alınmıştır. Kira getirisinde net gelirin değişmeyecek olması sebebiyle toplam risk oranı %0,5-2,5 civarında alınarak indirgeme oranı %9 olarak alınmıştır.
- Yıllık üst hakkı bedeli, ilgili üst hakkı sözleşmesine göre 2019-2023 yılları arasında 105.000 USD, 2024 yılında 140.000 USD, 2025 yılından itibaren üst hakkı süresi bitene kadar her yıl 1.400 USD artarak devam edecektir. Güncel döviz kuru kullanılarak projeksiyona yansıtılmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Otel Fonksiyonu (İBİS OTEL)											
Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Hariç)	40,00										
Diğer Gelir Oranı	18,00%										
Yenileme	1,00%										
Artış Oranı (İlk yıl)	5,0%										
Artış Oranı (2.-12. yıllar)	3,0%										
Artış Oranı (Sonraki yıllar)	2,0%										
NAKİT AKIŞI											
Proje Nakit Akışı (EUR) (İbis Otel)	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5	
Yıllar	28.06.2024	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	
Otel Fonksiyonu											
Toplam Oda Sayısı (Adet)	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)	183,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	
Yıllık Oda Kapasitesi	29.280	58.400	58.400	58.400	58.560	58.400	58.400	58.400	58.560	58.400	
Doluluk Oranı (%)	65,00%	67,00%	69,00%	71,00%	73,00%	75,00%	76,00%	76,00%	76,00%	76,00%	
Satılan Oda Satışı (Adet)	19.032	39.128	40.296	41.464	42.749	43.800	44.384	44.384	44.506	44.384	
Oda Fiyatı (EUR)	40,00	42,00	43,26	44,56	45,89	47,27	48,69	50,15	51,65	53,20	
Oda Gelirleri (EUR)	761.280	1.643.376	1.743.205	1.847.545	1.961.936	2.070.486	2.161.035	2.225.866	2.298.924	2.361.422	
Diğer Gelirler (EUR)	137.030	295.808	313.777	332.558	353.149	372.687	388.986	400.656	413.806	425.056	
Toplam Otel Gelirleri (EUR)	898.310	1.939.184	2.056.982	2.180.103	2.315.085	2.443.173	2.550.022	2.626.522	2.712.730	2.786.477	
Brüt Karlılık Oranı-GOP (%)	42,00%	43,00%	44,00%	45,00%	46,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	
Otel Kira Sözleşme Oranı (%)	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	
Sözleşme AGOP Oranı (%)	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	
AGOP Gelir Oranı (%)	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	
Brüt Gelir Üzerinden Yıllık Kira Bedeli	224.578	484.796	514.245	545.026	578.771	610.793	637.505	656.631	678.182	696.619	
AGOP Üzerinden Yıllık Kira Bedeli	290.154	644.779	703.488	766.306	835.746	905.196	944.783	973.126	1.005.066	1.032.390	
Projeksiyona Esas Yıllık Kira Bedeli	290.154	644.779	703.488	766.306	835.746	905.196	944.783	973.126	1.005.066	1.032.390	
Yenileme Maliyeti (EUR)	449	970	1.028	1.090	1.158	1.222	1.275	1.313	1.356	1.393	
Net Gelir (EUR)	289.705	643.809	702.459	765.216	834.588	903.974	943.508	971.813	1.003.710	1.030.997	
Net Nakit Akışları (İbis Otel)	289.705	643.809	702.459	765.216	834.588	903.974	943.508	971.813	1.003.710	1.030.997	

10,5	11,5	12,5	13,5	14,5	15,5	16,5	17,5	18,5	19,5	20,5	21,5
31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	31.12.2037	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042	31.12.2043	31.12.2044	31.12.2045
160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160
365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00
58.400	58.400	58.560	58.400	58.400	58.400	58.560	58.400	58.400	58.400	58.560	58.400
76,00%	76,00%	76,00%	76,00%	76,00%	76,00%	76,00%	76,00%	76,00%	76,00%	76,00%	76,00%
44.384	44.384	44.506	44.384	44.384	44.384	44.506	44.384	44.384	44.384	44.506	44.384
54,80	56,44	58,14	59,30	60,49	61,70	62,93	64,19	65,47	66,78	68,12	69,48
2.432.264	2.505.232	2.587.459	2.631.997	2.684.637	2.738.330	2.800.748	2.848.958	2.905.937	2.964.056	3.031.620	3.083.804
437.808	450.942	465.743	473.759	483.235	492.899	504.135	512.812	523.069	533.530	545.692	555.085
2.870.072	2.956.174	3.053.201	3.105.756	3.167.871	3.231.229	3.304.883	3.361.771	3.429.006	3.497.586	3.577.312	3.638.889
47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%
25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%
95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%
717.518	739.043	763.300	776.439	791.968	807.807	826.221	840.443	857.251	874.397	894.328	909.722
1.063.362	1.095.262	1.131.211	1.150.683	1.173.696	1.197.170	1.224.459	1.245.536	1.270.447	1.295.856	1.325.394	1.348.208
1.063.362	1.095.262	1.131.211	1.150.683	1.173.696	1.197.170	1.224.459	1.245.536	1.270.447	1.295.856	1.325.394	1.348.208
1.435	1.478	1.527	1.553	1.584	1.616	1.652	1.681	1.715	1.749	1.789	1.819
1.061.927	1.093.784	1.129.684	1.149.130	1.172.112	1.195.555	1.222.807	1.243.855	1.268.732	1.294.107	1.323.605	1.346.389
1.061.927	1.093.784	1.129.684	1.149.130	1.172.112	1.195.555	1.222.807	1.243.855	1.268.732	1.294.107	1.323.605	1.346.389

22,5	23,5	24,5	25,5	26,5	27,5	28,5	29,5	30,5	31,5	32,5	33,5	34,5
31.12.2046	31.12.2047	31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051	31.12.2052	31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	31.12.2057	31.12.2058
160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160
365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	359,00
58.400	58.400	58.560	58.400	58.400	58.400	58.560	58.400	58.400	58.400	58.560	58.400	57.440
76,00%	76,00%	76,00%	76,00%	76,00%	76,00%	76,00%	76,00%	76,00%	76,00%	76,00%	76,00%	76,00%
44.384	44.384	44.506	44.384	44.384	44.384	44.506	44.384	44.384	44.384	44.506	44.384	43.654
70,87	72,29	73,73	75,21	76,71	78,25	79,81	81,41	83,04	84,70	86,39	88,12	89,88
3.145.480	3.208.390	3.281.523	3.338.008	3.404.769	3.472.864	3.552.026	3.613.168	3.685.431	3.759.140	3.844.827	3.911.009	3.923.653
566.186	577.510	590.674	600.842	612.858	625.116	639.365	650.370	663.378	676.645	692.069	703.982	706.257
3.711.666	3.785.900	3.872.197	3.938.850	4.017.627	4.097.980	4.191.391	4.263.538	4.348.809	4.435.785	4.536.896	4.614.991	4.629.910
47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%
25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%
95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%
927.917	946.475	968.049	984.712	1.004.407	1.024.495	1.047.848	1.065.884	1.087.202	1.108.946	1.134.224	1.153.748	1.157.478
1.375.172	1.402.676	1.434.649	1.459.344	1.488.531	1.518.301	1.552.910	1.579.641	1.611.234	1.643.458	1.680.920	1.709.854	1.715.382
1.375.172	1.402.676	1.434.649	1.459.344	1.488.531	1.518.301	1.552.910	1.579.641	1.611.234	1.643.458	1.680.920	1.709.854	1.715.382
1.856	1.893	1.936	1.969	2.009	2.049	2.096	2.132	2.174	2.218	2.268	2.307	2.315
1.373.317	1.400.783	1.432.713	1.457.374	1.486.522	1.516.252	1.550.815	1.577.509	1.609.059	1.641.240	1.678.652	1.707.547	1.713.067
1.373.317	1.400.783	1.432.713	1.457.374	1.486.522	1.516.252	1.550.815	1.577.509	1.609.059	1.641.240	1.678.652	1.707.547	1.713.067

Otel Fonksiyonu (NOVOTEL)												
Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Hariç)	50,00											
Diğer Gelir Oranı	32,00%											
Yenileme	1,00%											
Artış Oranı (İlk yıl)	5,0%											
Artış Oranı (2.-12. yıllar)	3,0%											
Artış Oranı (Sonraki yıllar)	2,0%											
NAKİT AKIŞI												
Proje Nakit Akışı (EUR) (Novotel)												
Yıllar	28.06.2024	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		
Otel Fonksiyonu												
Toplam Oda Sayısı (Adet)	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96		
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)	183,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	365,00	366,00		
Yıllık Oda Kapasitesi	17.568	35.040	35.040	35.040	35.040	35.136	35.040	35.040	35.040	35.136		
Doluluk Oranı (%)	64,00%	66,00%	68,00%	70,00%	72,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%		
Satılan Oda Satışı (Adet)	11.244	23.126	23.827	24.528	25.298	25.579	25.579	25.579	25.579	25.649		
Oda Fiyatı (EUR)	50,00	52,50	54,08	55,70	57,37	59,09	60,86	62,69	64,57	66,51		
Oda Gelirleri (EUR)	562.176	1.214.136	1.288.456	1.366.142	1.451.295	1.511.455	1.556.798	1.603.502	1.656.132	1.701.156		
Diğer Gelirler (EUR)	179.896	388.524	412.306	437.165	464.414	483.666	498.175	513.121	529.962	544.370		
Toplam Otel Gelirleri (EUR)	742.072	1.602.660	1.700.762	1.803.308	1.915.710	1.995.120	2.054.974	2.116.623	2.186.095	2.245.525		
Brüt Karlılık Oranı-GOP (%)	35,00%	36,00%	37,00%	38,00%	39,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%		
Otel Kira Sözleşme Oranı (%)	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%		
Sözleşme AGOP Oranı (%)	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%		
AGOP Gelir Oranı (%)	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%		
Brüt Gelir Üzerinden Yıllık Kira Bedeli	163.256	352.585	374.168	396.728	421.456	438.926	452.094	465.657	480.941	494.016		
AGOP Üzerinden Yıllık Kira Bedeli	190.342	426.307	468.560	513.943	564.177	606.517	624.712	643.453	664.573	682.640		
Projeksiyona Esas Yıllık Kira Bedeli	190.342	426.307	468.560	513.943	564.177	606.517	624.712	643.453	664.573	682.640		
Yenileme Maliyeti (EUR)	371	801	850	902	958	998	1.027	1.058	1.093	1.123		
Net Gelir (EUR)	189.971	425.506	467.709	513.041	563.219	605.519	623.685	642.395	663.480	681.517		
Nakit Akışı (EUR) (Novotel)	189.971	425.506	467.709	513.041	563.219	605.519	623.685	642.395	663.480	681.517		
Net Nakit Akışları (İbis Otel)	289.705	643.809	702.459	765.216	834.588	903.974	943.508	971.813	1.003.710	1.030.997		
Nakit Akışı (EUR) (Novotel)	189.971	425.506	467.709	513.041	563.219	605.519	623.685	642.395	663.480	681.517		
Bina Sigortası (EUR) (%2)	7.893	16.102	16.424	16.752	17.087	17.429	17.778	18.133	18.496	18.866		
Emlak Vergisi (EUR) (%2)	5.843	11.919	12.157	12.401	12.649	12.902	13.160	13.423	13.691	13.965		
Yıllık Üst Hakkı Maliyeti	75.938	166.280	181.905	198.855	217.244	237.192	258.833	282.310	307.778	335.407		
Toplam Net Nakit Akışları (Novotel ve İbis Otel)	390.002	875.015	959.683	1.050.249	1.150.827	1.241.971	1.277.423	1.300.343	1.327.225	1.344.276		

10,5	11,5	12,5	13,5	14,5	15,5	16,5	17,5	18,5	19,5	20,5	21,5
31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	31.12.2037	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042	31.12.2043	31.12.2044	31.12.2045
96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96
365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00
35,040	35,040	35,136	35,040	35,040	35,040	35,136	35,040	35,040	35,040	35,136	35,040
73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%
25.579	25.579	25.649	25.579	25.579	25.579	25.649	25.579	25.579	25.579	25.649	25.579
68,50	70,56	72,67	74,13	75,61	77,12	78,66	80,24	81,84	83,48	85,15	86,85
1.752.190	1.804.756	1.863.992	1.896.077	1.933.998	1.972.678	2.017.644	2.052.374	2.093.422	2.135.290	2.183.963	2.221.556
560.701	577.522	596.477	606.745	618.879	631.257	645.646	656.760	669.895	683.293	698.868	710.898
2.312.891	2.382.278	2.460.469	2.502.821	2.552.878	2.603.935	2.663.291	2.709.134	2.763.317	2.818.583	2.882.832	2.932.454
40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%
22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%
8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%
95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%
508.836	524.101	541.303	550.621	561.633	572.866	585.924	596.010	607.930	620.088	634.223	645.140
703.119	724.213	747.983	760.858	776.075	791.596	809.640	823.577	840.048	856.849	876.381	891.466
703.119	724.213	747.983	760.858	776.075	791.596	809.640	823.577	840.048	856.849	876.381	891.466
1.156	1.191	1.230	1.251	1.276	1.302	1.332	1.355	1.382	1.409	1.441	1.466
701.962	723.021	746.752	759.606	774.798	790.294	808.309	822.222	838.667	855.440	874.939	890.000
701.962	723.021	746.752	759.606	774.798	790.294	808.309	822.222	838.667	855.440	874.939	890.000
1.061.927	1.093.784	1.129.684	1.149.130	1.172.112	1.195.555	1.222.807	1.243.855	1.268.732	1.294.107	1.323.605	1.346.389
701.962	723.021	746.752	759.606	774.798	790.294	808.309	822.222	838.667	855.440	874.939	890.000
19.243	19.628	20.020	20.421	20.829	21.246	21.671	22.104	22.546	22.997	23.457	23.926
14.244	14.529	14.820	15.116	15.419	15.727	16.041	16.362	16.690	17.023	17.364	17.711
365.379	397.895	433.168	471.434	512.947	557.981	606.836	659.835	717.330	779.703	847.367	920.771
1.365.023	1.384.754	1.408.428	1.401.765	1.397.716	1.390.895	1.386.568	1.367.776	1.350.833	1.329.824	1.310.357	1.273.980

22,5	23,5	24,5	25,5	26,5	27,5	28,5	29,5	30,5	31,5	32,5	33,5	34,5
31.12.2046	31.12.2047	31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051	31.12.2052	31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	31.12.2057	31.12.2058
96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96
365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	359,00
35,040	35,040	35,136	35,040	35,040	35,040	35,136	35,040	35,040	35,040	35,136	35,040	34,464
73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%	73,00%
25.579	25.579	25.649	25.579	25.579	25.579	25.649	25.579	25.579	25.579	25.649	25.579	25.159
88,59	90,36	92,17	94,01	95,89	97,81	99,76	101,76	103,79	105,87	107,99	110,15	112,35
2.265.987	2.311.307	2.363.992	2.404.684	2.452.777	2.501.833	2.558.861	2.602.907	2.654.965	2.708.064	2.769.793	2.817.470	2.826.579
725.116	739.618	756.477	769.499	784.889	800.587	818.836	832.930	849.589	866.581	886.334	901.590	904.505
2.991.103	3.050.925	3.120.470	3.174.183	3.237.666	3.302.420	3.377.697	3.435.837	3.504.554	3.574.645	3.656.127	3.719.061	3.731.084
40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%
22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%
8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%
95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%
658.043	671.204	686.503	698.320	712.287	726.532	743.093	755.884	771.002	786.422	804.348	818.193	820.838
909.295	927.481	948.623	964.951	984.251	1.003.936	1.026.820	1.044.495	1.065.384	1.086.692	1.111.463	1.130.594	1.134.250
909.295	927.481	948.623	964.951	984.251	1.003.936	1.026.820	1.044.495	1.065.384	1.086.692	1.111.463	1.130.594	1.134.250
1.496	1.525	1.560	1.587	1.619	1.651	1.689	1.718	1.752	1.787	1.828	1.860	1.866
907.800	925.956	947.063	963.364	982.632	1.002.284	1.025.131	1.042.777	1.063.632	1.084.905	1.109.635	1.128.735	1.132.384
907.800	925.956	947.063	963.364	982.632	1.002.284	1.025.131	1.042.777	1.063.632	1.084.905	1.109.635	1.128.735	1.132.384
1.373.317	1.400.783	1.432.713	1.457.374	1.486.522	1.516.252	1.550.815	1.577.509	1.609.059	1.641.240	1.678.652	1.707.547	1.713.067
907.800	925.956	947.063	963.364	982.632	1.002.284	1.025.131	1.042.777	1.063.632	1.084.905	1.109.635	1.128.735	1.132.384
24.405	24.893	25.391	25.898	26.416	26.945	27.484	28.033	28.594	29.166	29.749	30.344	30.442
18.065	18.427	18.795	19.171	19.554	19.945	20.344	20.751	21.166	21.590	22.021	22.462	22.534
1.000.402	1.086.789	1.180.505	1.282.171	1.392.461	1.512.108	1.641.905	1.782.713	1.935.466	2.101.179	2.280.949	2.475.970	2.643.356
1.238.244	1.196.630	1.155.085	1.093.499	1.030.722	959.539	886.213	788.788	687.465	574.211	455.567	307.506	149.118

DEĞERLEME TABLOSU			
Risksiz Getiri Oranı	7,74%	7,74%	7,74%
Risk Primi	0,26%	1,26%	2,26%
İndirgeme Oranı	8,00%	9,00%	10,00%
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	13.553.408	12.292.700	11.209.848
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	13.550.000	12.290.000	11.210.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	476.109.549	431.822.896	393.784.008
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	476.110.000	431.820.000	393.780.000

Kira Analizi		
Yıllar	28.06.2024	31.12.2024
Projeksiyona Esas 6 Aylık Kira Bedeli (EUR)	0	479.676

DEĞERLEME TABLOSU (Kira Analizi)			
Risksiz Getiri Oranı	7,74%	7,74%	7,74%
Risk Primi	0,26%	1,26%	2,26%
İndirgeme Oranı	8,00%	9,00%	10,00%
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	461.228	459.066	456.935
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	461.000	459.000	457.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	16.194.192	16.123.936	16.053.679
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	16.190.000	16.120.000	16.050.000

28.06.2024 Tarihli Döviz Kuru	
Eur Alış Kuru	35,1284
USD/EUR PARADİTESİ	0,9218

TAŞINMAZIN NAKİT AKIŞINA GÖRE DEĞERİ (EUR)	14.050.000
TAŞINMAZIN KİRA GELİRİNE GÖRE DEĞERİ (EUR)	12.290.000
TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (EUR)	13.170.000
TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (TL)	462.640.000
TAŞINMAZIN 6 AYLIK KİRA BEDELİ (EUR)	459.000
TAŞINMAZIN 6 AYLIK KİRA BEDELİ (TL)	16.120.000
DÖVİZ KURU 28.06.2024 TCMB (1€)	35,1284

***Değerleme konusu taşınmazın niteliği gereğince gelir getiren bir mülk olması göz önünde bulundurulur, otel gerçekleştirmeleri ve bölgede yapılan araştırmalar neticesinde otel nakit akışı ve kira gelirine göre iki farklı yöntem ile taşınmazın değerine ulaşılmıştır. İki yöntemden de çıkan değerlerin birbirleri ile uyumlu olduğu görülmüş olup iki değer ortalaması baz alınarak taşınmaza değer takdir edilmiştir.**

Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Bu değerlendirme raporunda arsa ve/veya proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Bu değerlendirme raporunda hasılat paylaşımı ve/veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlemeye konu taşınmazın üst hakkının değerinin tespiti yapılmıştır. Kocasinan İlçesi, Pervane Mahallesi'nde yer alan, 11.035,40 m² arsa yüz ölçümüne sahip 2420 ada 9 parselde bulunan taşınmaz, Kayseri Sanayi Odası'na aittir.

7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

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:

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında devredilmesine ilişkin bir kısıtlama bulunmamaktadır. Konu taşınmazın mevcut durumunun yasal belgeleriyle uyumlu olduğu görülmüştür. Taşınmazın onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup taşınmaz yasal sürecini tamamlamış durumdadır.

Ayrıca taşınmazın tapu kaydında yer alan ipoteğin, “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1), 7. Bölüm, 30. Madde, 1. ve 2. Fıkrası” hükmü kapsamında, şirketin kendi finansmanı için kullanılan kredi nedeniyle konulduğu dikkate alınarak, taşınmazın GYO portföyüne dahil edilmesinde herhangi bir engeli bulunmamaktadır.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde “Gayrimenkule Dayalı Hak” başlığı altında yer almasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının çalışma sistematığı, analizleri ve ürettiği sonuçlar kontrol edilmiş ve uygun bulunmuştur.

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen husus bulunmamaktadır.

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

İşbu değerlendirme raporunda konu taşınmazın mevcut kullanımı gereği gelir getiren bir mülk olması sebebiyle piyasa değeri tespiti için "Nakit Akışı Analizi" yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın arsa değeri için “Piyasa Analizi” yöntemi uygulanmıştır.

8. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, yasal durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre mevcut ekonomik koşullar itibarıyla takdir edilen Pazar Değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

PAZAR DEĞERİ (TL)		
Taşınmaz	Pazar Değeri (TL)	Pazar Değeri (KDV Dahil*) (TL)
Taşınmaz Değeri (TL)	462.640.000.-	555.170.000.-
	Dörtüyzaltmışikimilyonaltıyüzkırkbin Türk Lirası	Beşyüzellibeşmilyonyüzyetmişbin Türk Lirası
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (TL)	32.240.000.-	38.690.000.-
	Otuzikimilyonikiyüzkırkbin Türk Lirası	Otuzsekizmilyonaltıyüzdoksanbin Türk Lirası

PAZAR DEĞERİ (EUR)		
Taşınmaz	Pazar Değeri (EUR)	Pazar Değeri (KDV Dahil*) (EUR)
Taşınmaz Değeri (EUR)	13.170.000.-	15.805.000.-
	Onüçmilyonyüzyetmişbin Euro	Onbeşmilyonsekizyüzbeşbin Euro
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (EUR)	918.000.-	1.100.000.-
	Dokuzyüzonsekizbin Euro	Birmilyonyüzbin Euro

*Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Alış Kuru: 35,1284 alınmıştır.

(*) 07.07.2023 tarihli ve 32241 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Cumhurbaşkanı Kararnamesine göre taşınmaz için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

Değerleme Uzman Yardımcısı

Kübra EKİCİ

Lisans No: 418464

Değerleme Uzmanı

Merve GÜNEŞ

Lisans No: 409249

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Mehmet ÖZTÜRK

Lisans No:401187

- İşbu rapor, **AKFEN GYO A.Ş.**'nin yazılı talebi üzerine üç nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan Şirketimiz sorumlu değildir.
- Firmamız, T.C Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 14.07.2015 tarih ve 18/916 karar no ile Lisans Belgesini almıştır. İş bu Değerleme Raporu SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme standartlarına uygun şekilde düzenlenmiştir.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

9. EKLER

9.1 FOTOĞRAFLAR















9.2 RUHSATLAR VE PROJELER

YAPILAN		SAHİBİ		AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.				
		KULLANIM AMACI		OTEL				
ARSA		İL	İLÇESİ	MAHALLESİ	YÜZÖLÇÜMÜ	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO
		KAYSERİ	KOCASINAN	PERVANE	11.03540	349	2430	9
ODALAR ARASI ORTAK ESASLARA GÖRE		Minaret	Sokak	er2 Sınıfı	Kat	Yapı Alanı	İnşaat Sistemi	Yapıya Ebatları
		Herkesin Sınıfı	Herkesin Sınıfı	Herkesin Sınıfı	1B-Z+8 KAT	10.908,93 M2		B.A.K.
PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPAN				PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPILAN				
1	VERGİ Dairesi	MALTEPE V.D.		VERGİ Dairesi	MECİDİYEKÖY			
2	SİCİL NO	5830579790		SİCİL NO	0040431824			
3	ÖNVAH	YAPILAN PROJESİ MİMARLIK		SOYADI (UNVANI)	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.			
4	ADI SOYADI	ÖZGE SELEN KANSU		ADI				
5	BABA ADI	MEHMET RUFAT		Mahalle-Sokak	DOKUZAYRACI			
6	DÖŞÜM TARİHİ	01.03.1978		Cadde	EMİRHAN CADDESİ			
7	DÖŞÜM YERİ	İL	ANKARA	Sokak				
8	MESLEĞİ	Y. MİMAR		Kapı No				
9	BAĞLI OLDUĞU ODA	ANKARA MİMARLAR ODASI		Daire No				
10	ODA SİCİL NO	27441		İL	İSTANBUL			
		PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPANIN Ad Soyadı		İLÇESİ	BEŞİKTAŞ			
		Ö. Selim KANSU		MAHALLE	PERVANE			
		YAPILAN YERİ ADRESİ		CADDE				
		YAPILAN İŞİN ÖZÜ		SOKAK				
				MİMARİ UYGULAMA PROJESİ				
MİMARLAR ODASI ONAYI				BELEDİYE ONAYI				
KAYSERİ ŞUBESİ MESLEKİ DENETİM ONAYI				RESİMİN BİNYALITIM PROJESİ GÖZLEMLERİ				
Bu proje, Mimarlar Odası'nın verdiği tasarımdan hazırlanmıştır. İlgili yönetmelik, getirme ve standartlara uygunluğu denetlenmiştir. sayı: Tarih: Mimarlar Odası Sana: 38.SB. 2007. 185.0 2007 Arda AKSOY Mimar				a) Bölgün pencereler çift geçişli veya özel birleştirilmiş çift cam olup ısı yalıtımını sağlar. b) İki yalıtım programı uygulanmıştır. c) Döşümde yerli malzeme kullanılmıştır. d) Bu planda yerli malzeme kullanma oranı ve yerli malzeme kullanma oranı, ilgili kurullara da uygun görüldüğü takdirde geçerlidir. e) Kebe inşaat safhasında demir ve inşaat malzemesi ile inşaatın tamamlanması yapıldığına dair belge sunulmuştur.				
Mimar Ö. Selim KANSU				Mimar Ö. Selim KANSU tasarımdan kendi mesleki alanında İmar Kanunu ve Yönetmelikler hükümlerine tamamen uygun olarak hazırlanmış bölgün edilen bu projelerin yapının kontrolünde görülen uyumsuzluklar düzeltilmiş ve imza sahibinin şahsiyetli teklif edilmiş akıldan ve yapım alanına göre inşaat yapılmasına dair gözden geçiren ve inşaat alanının etrafında yapılacak uyumsuzlukların tehli mesul taraflardan detaylı maddeler halinde haber verilerek kaydı ile tasdik edilmiştir.				
Oye				Mimar Ö. Selim KANSU				
Oye				Mimar Ö. Selim KANSU				
YASAL UYARI				BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR. 5848 SAYILI FIKIR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ OLMADAN PROJE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.				

Taban Alanı = 1435

1/28/2008

Sıfınak = 1238

Su Deposu = 130

Hidrofor = 68

Otel = 9629

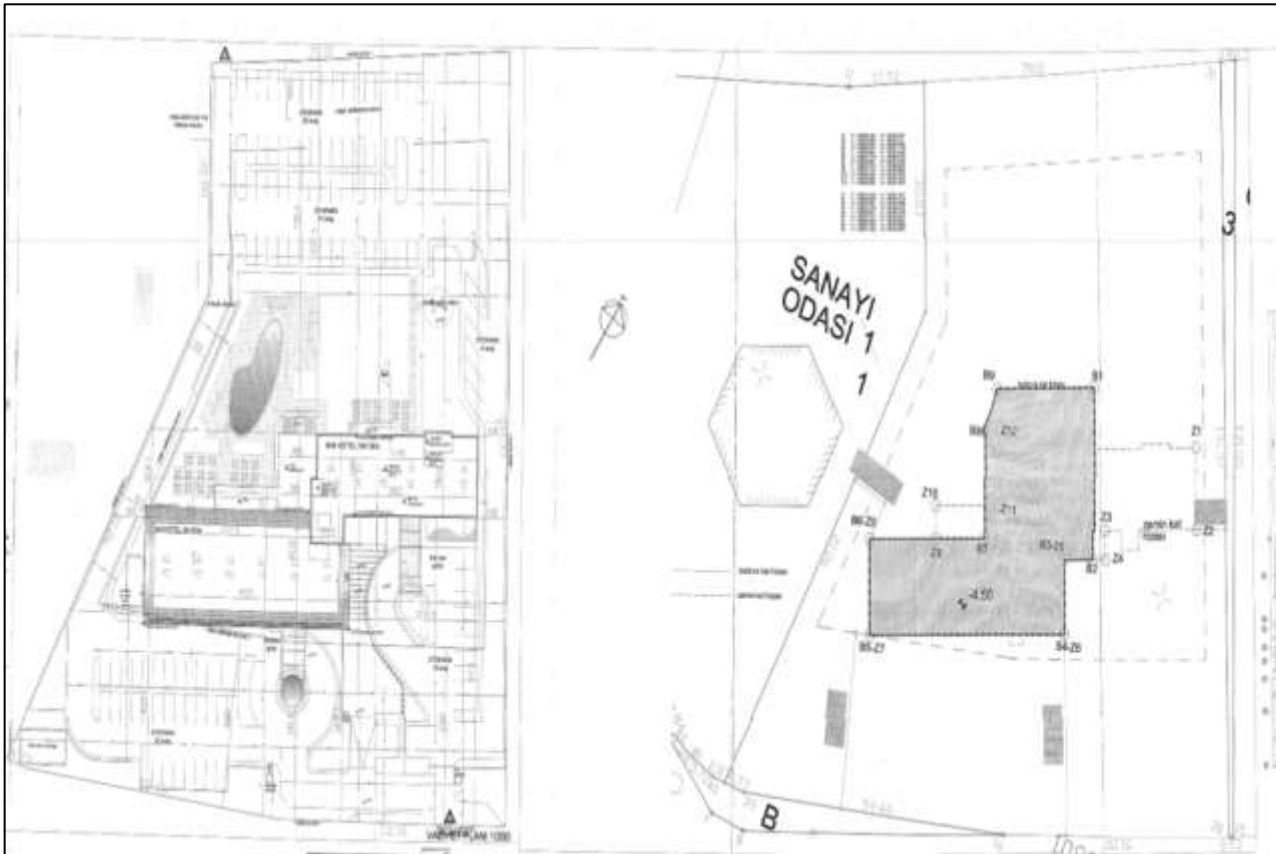
11064 x 1 v 7.5 = 82980 İns. No
Dinamik tarafta
sıfınaklar alması
yapılacaktır. 1.510 Topu Her
500 Kal Kar

Bu proje KİMLERİN YANINDAN
KORUNMA YÖNETMELİĞİ ile ilgili
mevzuatı incelenerek teknik şartname
ile ilgili ve ilgili kurulların görüşleri
alınarak hazırlanmıştır.

05.04.2008

84990-136
7'er katta acil
sistemler ve alarm
butonları yapılmıştır.





KATLAR	EMSALE ESAS TOPLAM İNŞAAT ALANI (m2)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m2)
BODRUM KAT	60.42 M2	1393.11 M2
ZEMİN KAT	1515.35 M2	1562.43 M2
1. KAT	1220.20 M2	1269.44 M2
2.3.4. KAT	3674.65 M2	3816.27 M2
5. KAT	1224.85 M2	1272.09 M2
6.7.8. KAT	1568.61 M2	1685.19 M2
TOPLAM	9263.98 M2	10998.53 M2

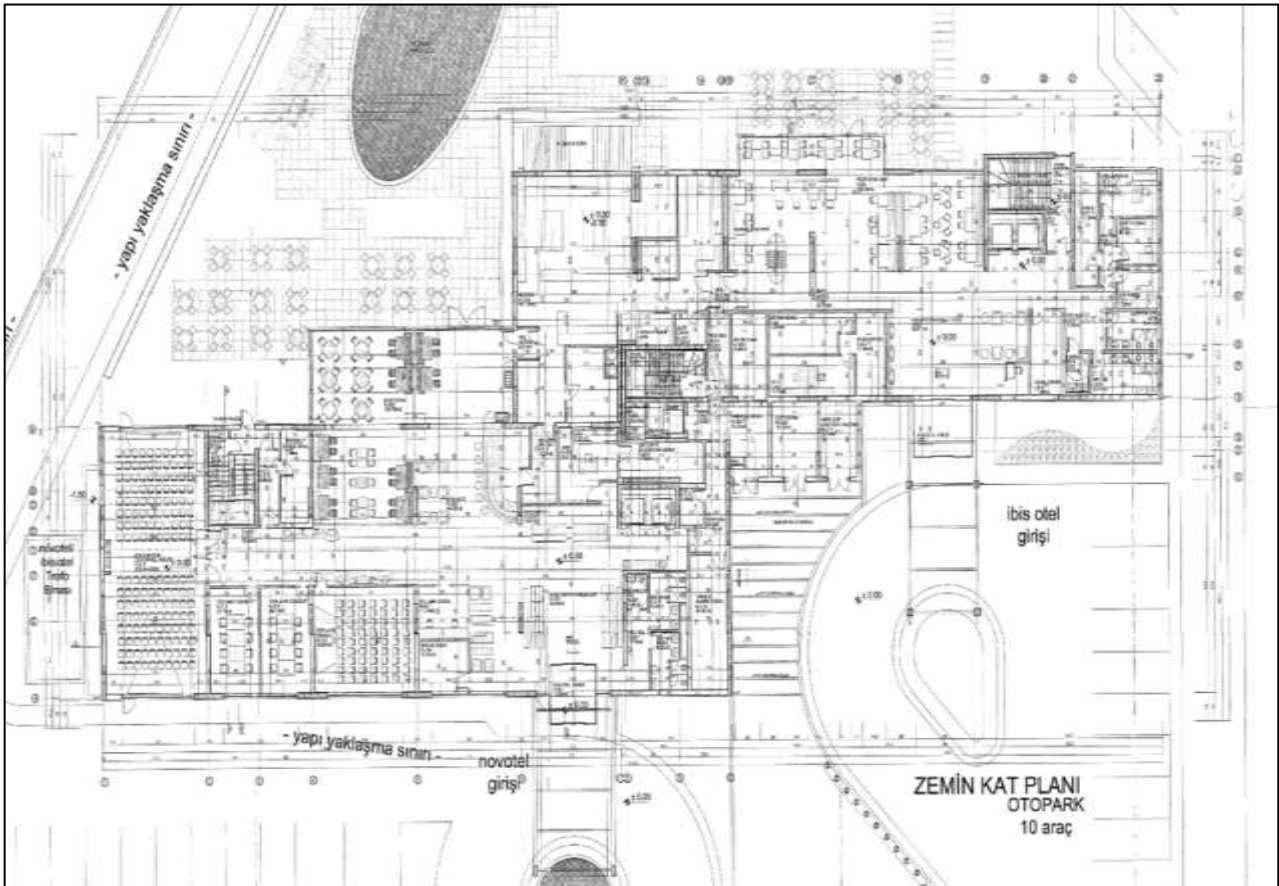
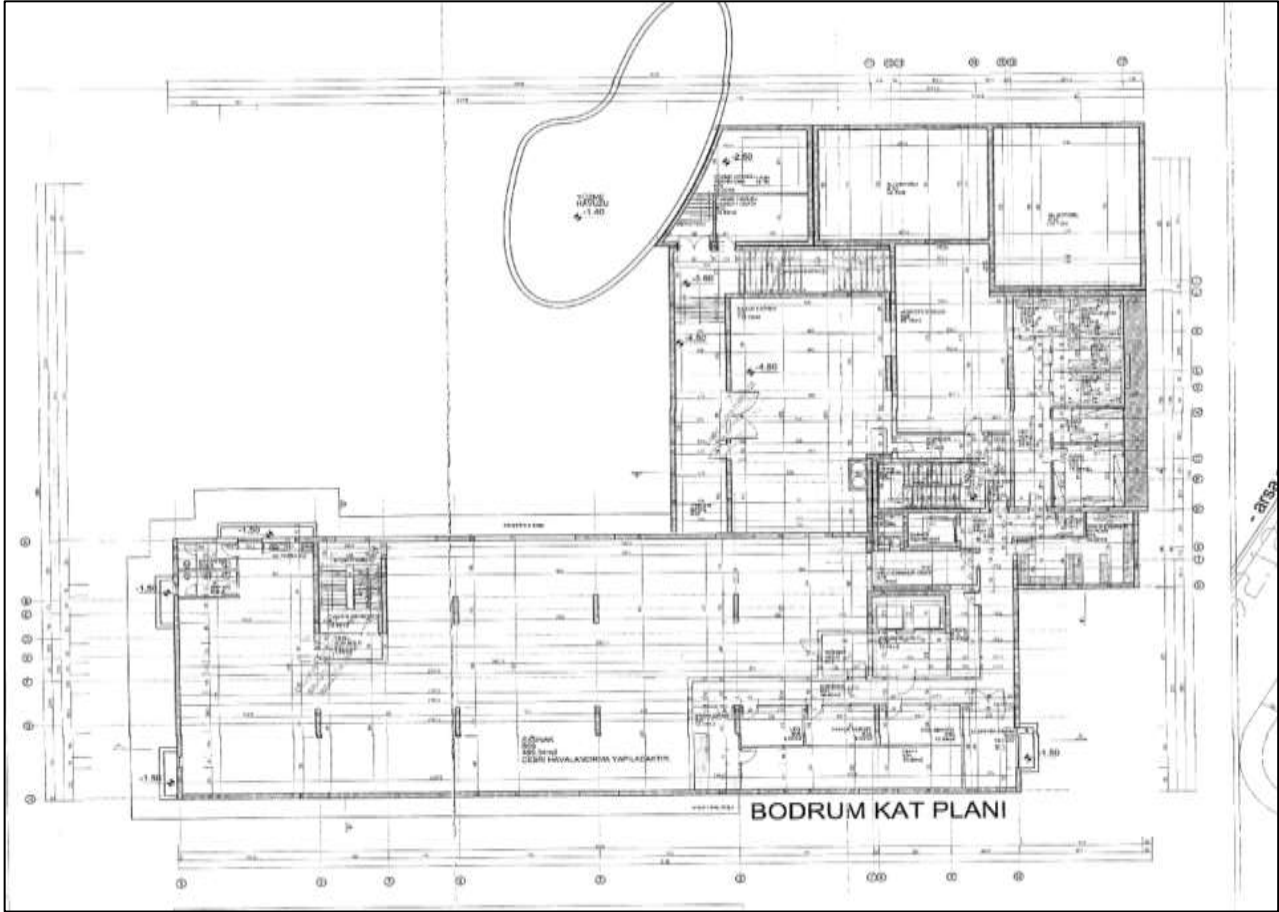
ARSA YÜZÖLÇÜMÜ	EMSALE KATSAYISI	KULLANILABİLİR EMSAL ALANI
11.035,40 M2	0.90	9.931,86 M2

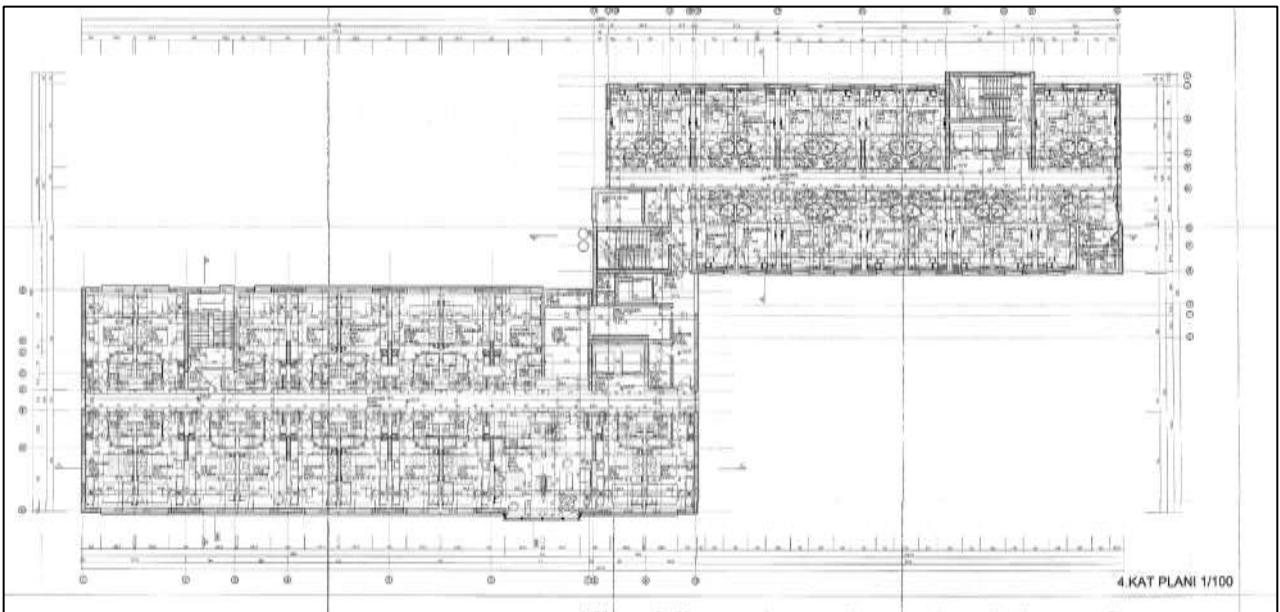
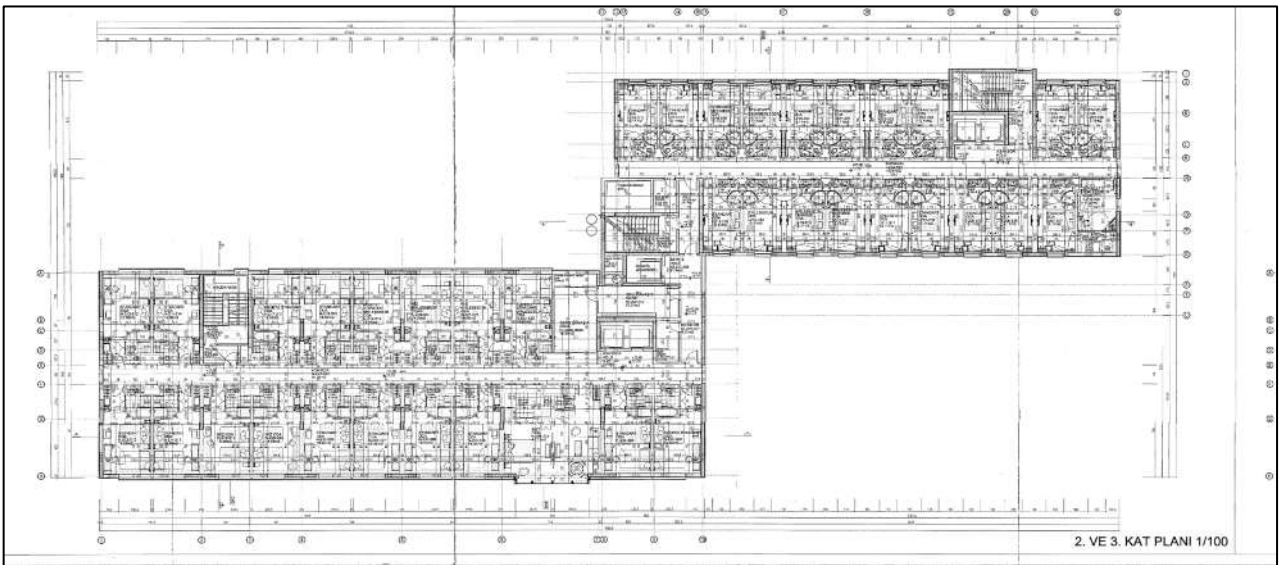
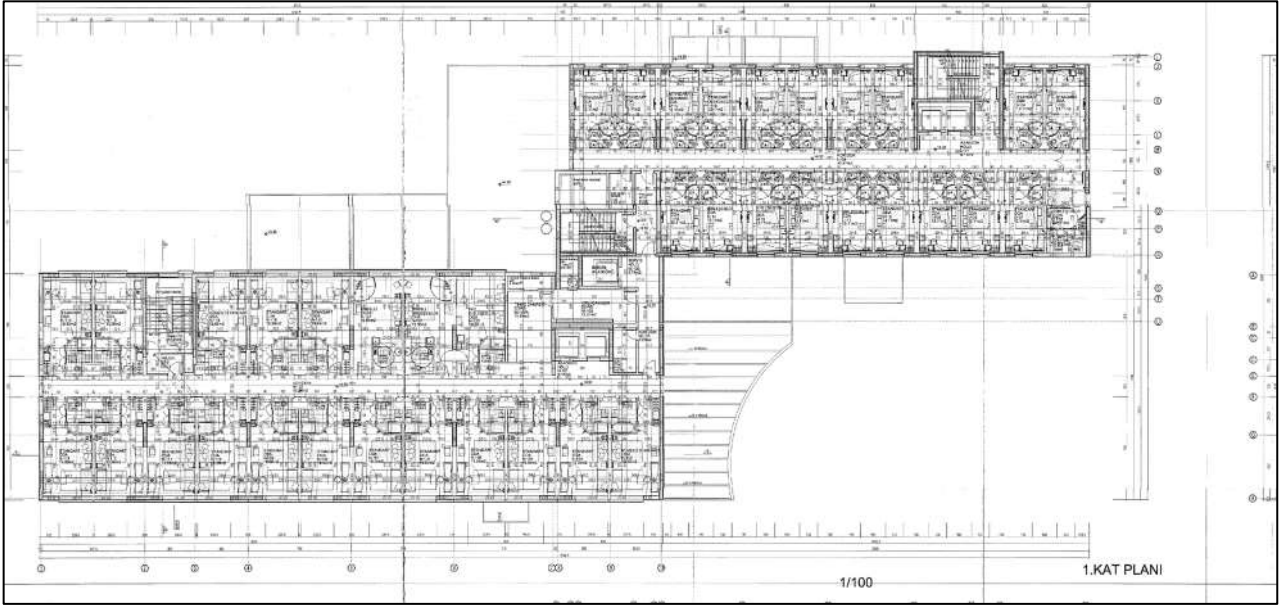
KULLANILAN EMSAL ALANI 9.263,98 M2 < 9.931,86 M2

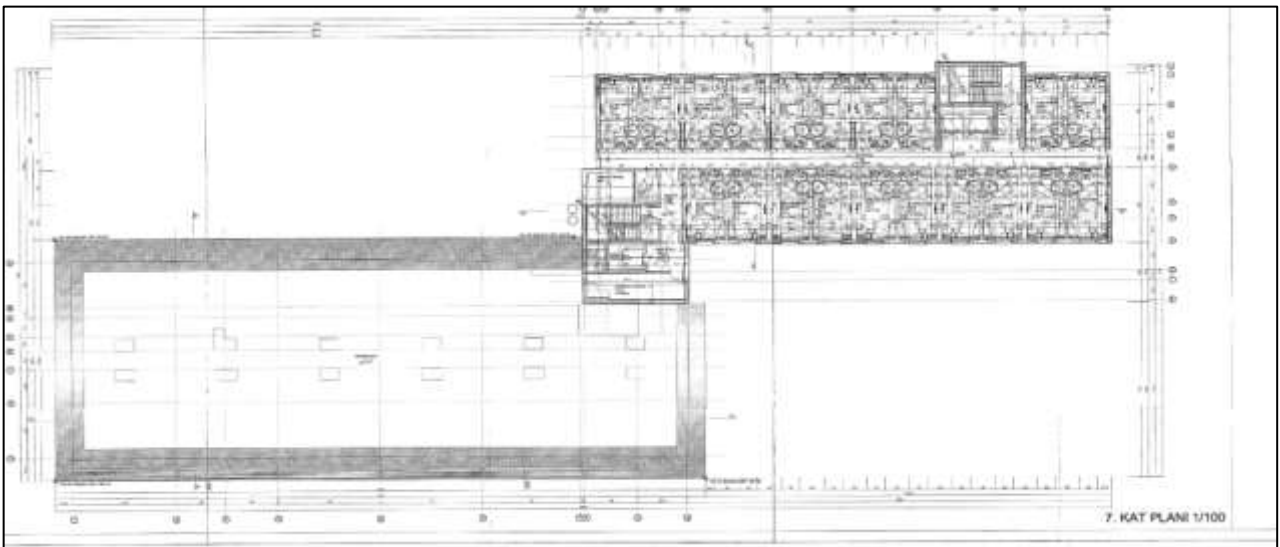
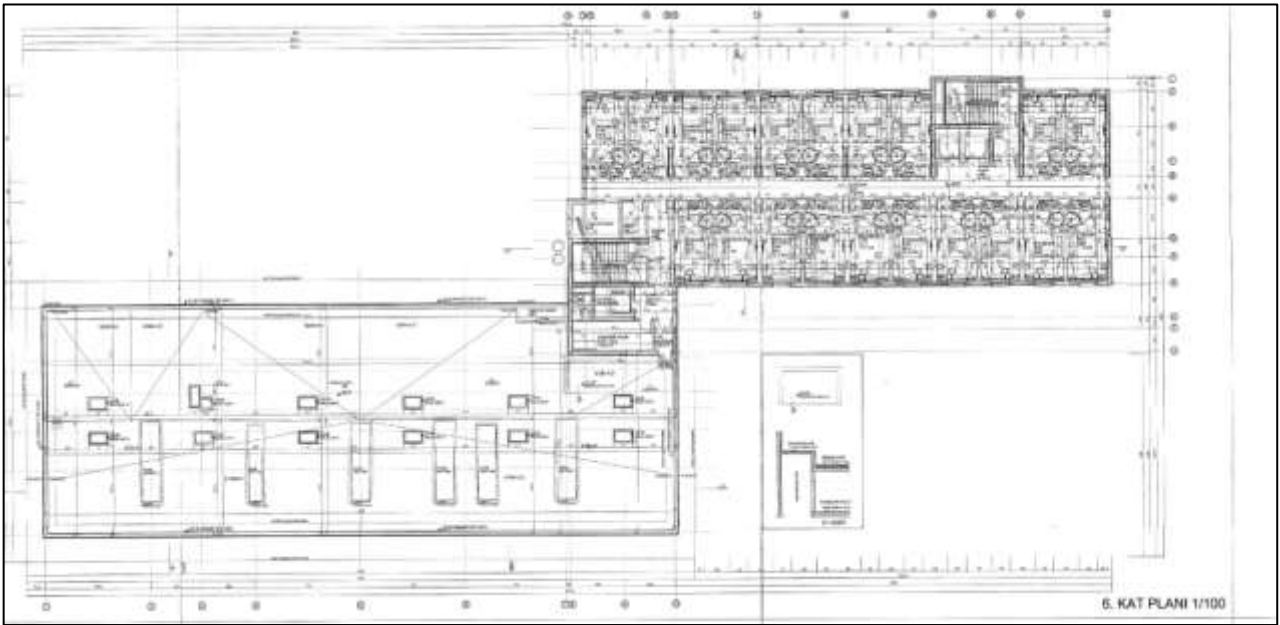
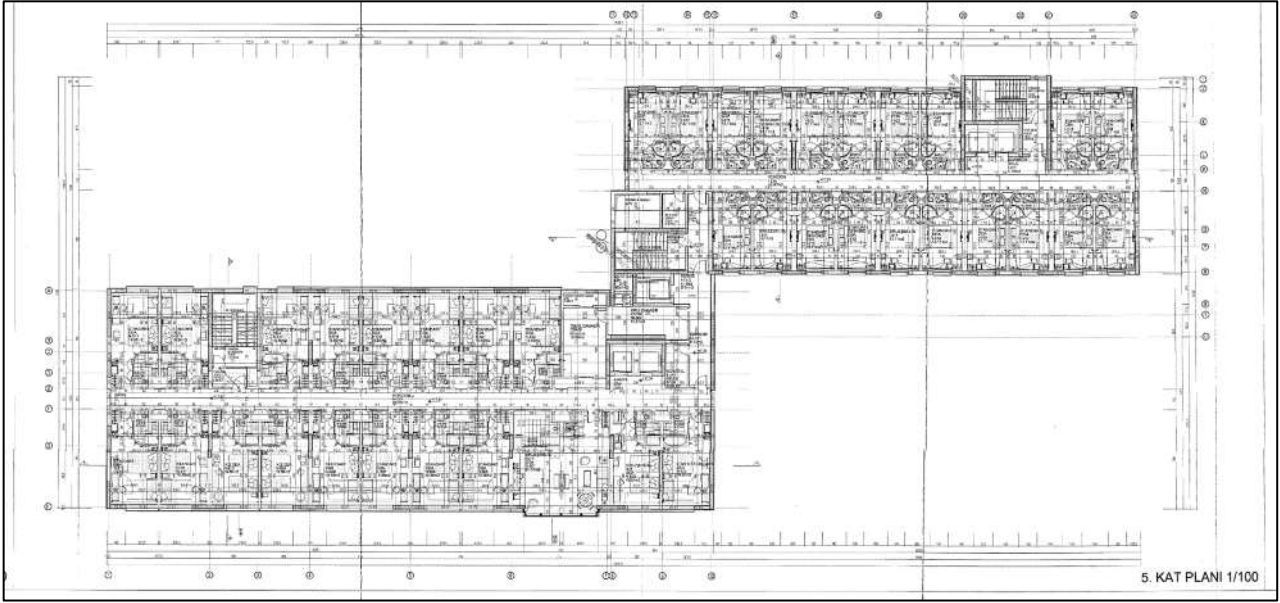
SİĞİNAK HESABI
 Gerekli sığınak alanı: EMSAL ALANI/20
İNŞAAT ALANI HESABI
 TİCARET İNŞ. ALANI 9263.98 M2 / 20
 GEREKLİ SİĞİNAK ALANI 463.19 m2

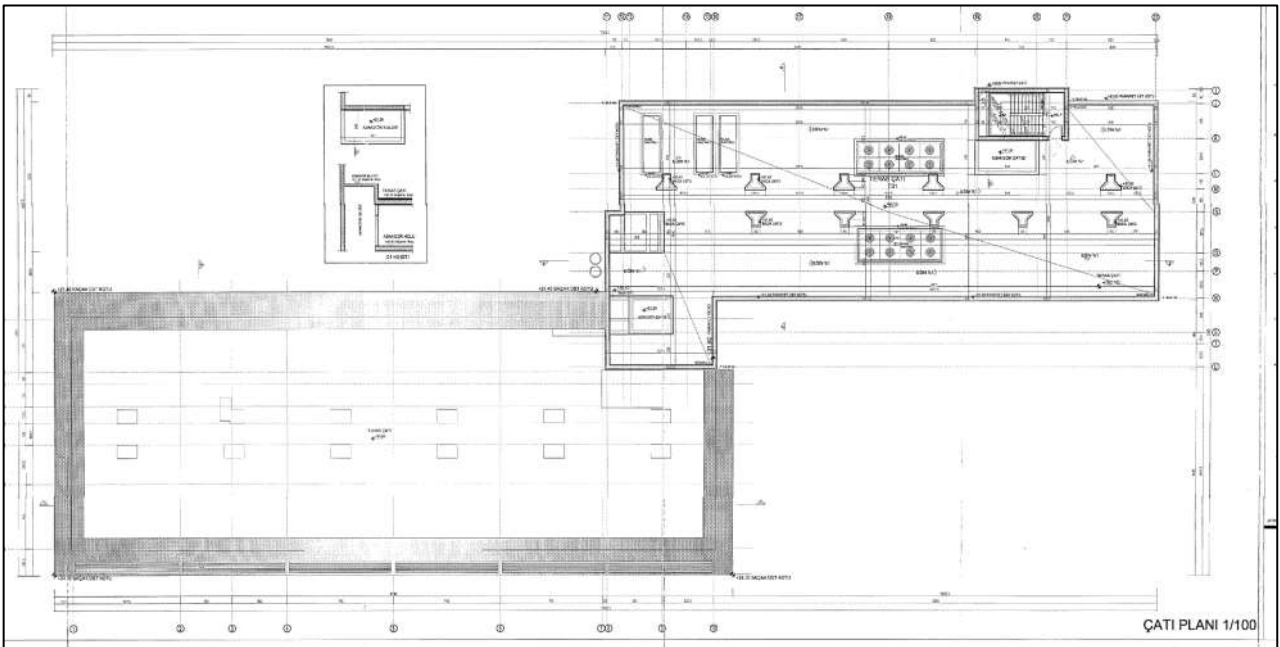
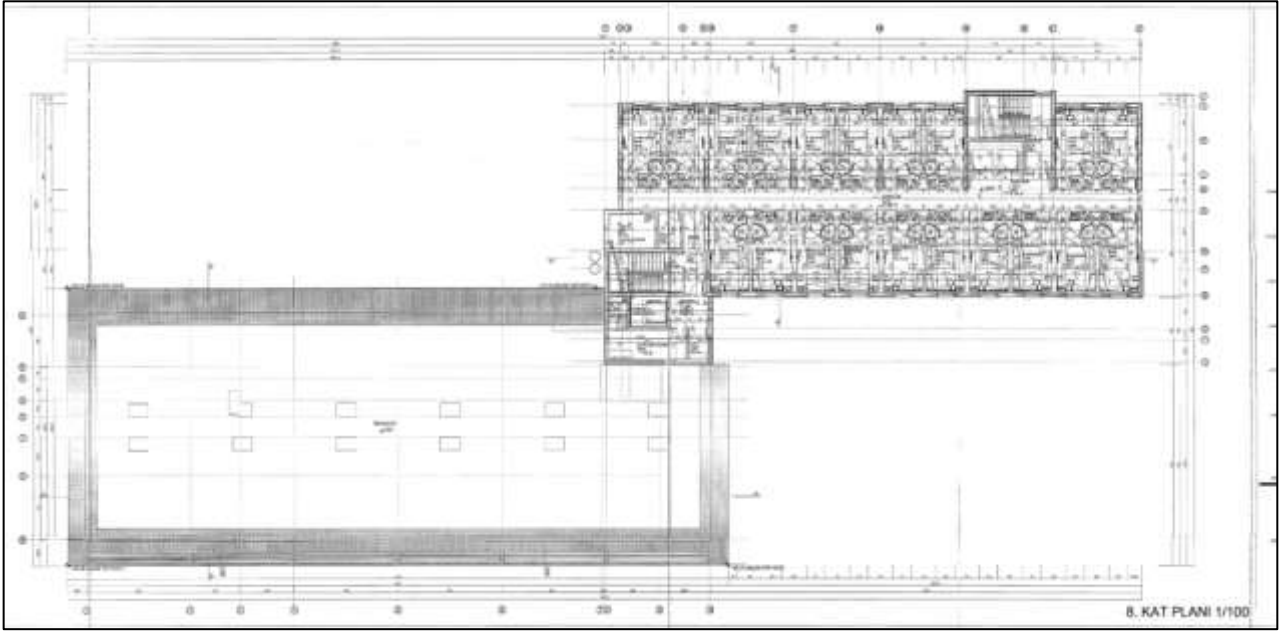
TOPLAM 463.19 m2 SİĞİNAK BODRUM KATTA KARŞILANMIŞTIR.

ISITMA SİSTEMİ : FAN-COİL İLE ISITMA VE SOĞUTMA YAPILMAKTADIR.
 RADYATÖR'LER İLE ISITMA DESTEKLENMEKTEDİR.











T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI



TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ

İŞLETMENİN

Adı : NOVOTEL KAYSERİ- İBİS OTEL KAYSERİ
Sınıfı ve Türü : 4 YILDIZLI OTEL - 3 YILDIZLI OTEL
Adresi : YENİ PERVANE MAH. KOCASINAN BUL. NO:161/1-2 KAYSERİ
Belge Sahibi : TAMARİS TUR. A.Ş.
Tarih ve Sayı : 22.07.2008 - 11514
Çalışma Saatleri : GENELGESİNDE GÖSTERİLMİŞTİR.
Kapasite : NOVOTEL KAYSERİ(4 YILDIZLI OTEL): 91 ODA+ 2 BEDENSEL
ENGELLİ ODASI+ 3 SUİT- 192 YATAK, 100 KİŞİLİK 2. SINIF
LOKANTA, 95 KİŞİLİK ÇOK AMAÇLI SALON, 55 KİŞİLİK ÇOK
AMAÇLI SALON, 45 KİŞİLİK KAFETERYA-SNACK BAR, 18
KİŞİLİK TOPLANTI SALONU, ÇALIŞMA OFİSİ, OKUMA MAHALLİ,
AMERİKAN BAR, ALETLİ JİMNASTİK SALONU, VOLEYBOL
SAHASI, MİNİ GOLF, SATIŞ ÜNİTESİ, 44 ARAÇLIK OTOPARK

İBİS OTEL KAYSERİ(3 YILDIZLI OTEL): 166 ODA + 4 BEDENSEL
ENGELLİ ODASI- 328 YATAK, 100 KİŞİLİK 2. SINIF LOKANTA,
AMERİKAN BAR, 74 ARAÇLIK OTOPARK

№ 006426

Zeki CAN
Bakan a.
Genel Müdür V.

Bu belge 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca verilmiştir.

**KAYSERİ SANAYİ ODASI
AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**YAP-İŞLET-DEVRET MODELİ İLE
3 ve 4 YILDIZLI OTEL VE MÜŞTEMİLATI İNŞAAT VE
İŞLETME SÖZLEŞMESİ**

MADDE 1 : SÖZLEŞMENİN TARAFLARI

İşbu sözleşme bir tarafta ticaret sicilinde Kocasinan Bulvarı No:161 Kocasinan 38110 / KAYSERİ adresinde faaliyet gösteren KAYSERİ SANAYİ ODASI (KAYSO) bundan böyle Mal Sahibi olarak ta anılacaktır.) ile diğer taraftan Emirhan Cad. Barbaros Plaza İş Merkezi 145/C Kat: 13 Dikilitaş, Beşiktaş 34350 İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (bundan böyle Yatırımcı Firma olarak anılacaktır.) arasında imzalanmıştır.

KAYSO ve Yatırımcı firma birlikte taraflar ve ayrı ayrı taraf olarak anılabilirler. Birlikte Sözleşmenin taraflarını teşkil etmektedir.

MADDE 2: SÖZLEŞMENİN KONUSU

Sözleşmenin konusu, taraflardan Mal Sahibi'nin sahibi ve mutasarrıfı bulunduğu Kayseri ili, Kocasinan ilçesi 308-349 pafta, 2420 ada'da kayıtlı 11.258 m² yüzölçümlü arazi üzerinde tarafların mutabakatı ile tespit edilecek ve ek protokol ile belirlenecek yer ve alanda Bayındırlık İşleri Genel Şartnamesi ve Bayındırlık İşleri Genel Teknik Şartnamesi' ne uygun olarak yatırımcı tarafından hazırlanacak 3 yıldızlı İBİS OTEL ve 4 yıldızlı NOVOTEL (arsa alanı, otellerin kapalı alan metrekareleri ve kat sayıları daha sonra karşılıklı olarak yapılacak ek protokolle belirlenecektir), yüzme havuzuna, otele ait ya da bağımsız olarak fitness centre a sahip Novotel ve işbu otellerin müştemilatlarının projeleri dahil, Anahtar teslimi Yatırımcı Firma tarafından yapılması ve / veya yaptırılması ve işbu sözleşmenin 3.2 maddesinde belirtilen sürede işletilmesi ve süresinin sonunda Mal Sahibine devredilmesi (YAP-İŞLET-DEVRET) iş bu sözleşmenin konusunu teşkil etmektedir.

MADDE 3: TAAHHÜDÜN ŞARTLARI

Taahhüt konusu iş, birinci maddede adı geçen Yatırımcı Firma' ya verilmiştir ve Yatırımcı Firma da bu sözleşme ve ekleri olan proje teknik şartname inşaat takvimine bağlı kalmak kaydı ile,

3.1 – İş bu sözleşmenin 8. maddesinde belirtilen sürede projelerin tamamlanması ve arkasından 30 iş günü içerisinde inşaat ruhsatı için başvurulması, ardından ruhsatın alındığı tarihten başlamak üzere 24 aylık (takvim günü) süre sonunda 3 ve 4 Yıldızlı Otel ve Müştemilatını anahtar teslimi yapmayı,

3.2 - İnşaatların bitirilip Kültür ve Turizm bakanlığından işletme belgesinin alındığı tarihten- ki bu tarihten itibaren başlamak suretiyle 6 (altı) ayı geçemez - başlayarak ilk



MADDE 4 : YATIRIMCI FİRMA' NIN BAŞLICA YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Yatırımcı Firma, teklifi ile birlikte basiretli bir tacir olarak ve elindeki veriler çerçevesinde sözleşme ve ekleri muvacehesinde işin yapılacağı yerin ve mahallin hukuki ve teknik hususiyetlerini tetkik ve işin mahiyetine tamamen vukuf peyda etmiş sayılır.

Yatırımcı Firma, gerek inşaat, gerekse işletme süresince sözleşmenin konusuna ve kendi sorumluluğuna giren tüm işlerden dolayı sorumludur. Mal sahibi ile Yatırımcı Firma arasında akd olunmuş olan bu sözleşme ve ekleri her halükarda yatırımcı firma ile Mal Sahibi arasında ortaklık, müşterek riziko veya benzer bir birleşme anlamına gelmemek kaydıyla akd olunmuştur. Temel prensip Yap-İşlet-Devret'tir. KAYSO'dan kaynaklanmayan herhangi bir nedenle (mevzuat değişikliği, devletin resmi kurumların, belediyelerin, bakanlıkların yaptığı uygulamalar ve imar değişiklikleri, yatırımcı firmanın iflas ve benzeri duruma düşmesi veya işi takip edemeyecek duruma gelmesi, inşaatın tamamlanamaması ya da işletme sürecinde her iki otel işletmesi için ayrı ayrı olmak üzere işletmenin bir yıldan fazla süre ile kapalı tutulması ve işletilmemesi ya da sürekli olarak terk edilmesi vs. durumlarda) yatırımcıdan kaynaklanan subjektif imkansızlıklar nedeni ile yatırımcının yükümlülüklerini yerine getirememesi ya da getiremeyeceğini anlaşılması, ya da yukarıdaki durumlarda en az 30 gün süre verilen ihtarın sonuçsuz kalması durumlarında hakeme gidilebilir.

Sözleşmenin imzalanması dahil işletme süresinin bitimine kadar, resmi ve özel daireler nezdinde tüm muamelelerin takibi, inşaat ile ilgili her türlü resmi belge, izinlerin, inşaat ruhsatı için gerekli projelerin (Vaziyet Planı ve Uygulama Projeleri) tamamının tanzimi ve inşaat ruhsatı için ilgili Belediyeden işin takibi, imar durumunun alınması ve bunlarla ilgili tüm masrafların karşılanması velhasıl 3 ve/veya 4 Yıldızlı Otel ve Müştemilatı İnşaat İşlerinin anahtar teslimi bitirilmesine, işletmeye hazır hale getirilmesine kadar olan tüm inşaat masrafları ve işletme süresine ait olan tüm giderler, vergiler, SSK primleri zorunlu deprem sigortası masrafları, elektrik su aboneliği ile çöp vergisi vs. her türlü vergi ve resimler Yatırımcı Firma' ya ait olacaktır.

Sözleşmenin imzalanmasından itibaren sözleşmeye konu Otel ve müştemilatının işletilebilmesi için zorunlu ve faydalı olan her türlü harcama (İmar Belgelerinin inşaat ruhsatının, işletme belgelerinin velhasıl gerekli her türlü belgenin alınması için gereken tüm harcamalar dahil) Yatırımcı Firma tarafından karşılanacaktır.

İnşaat sırasında meydana gelecek kaza ve sorumluluklarda işçilere ve resmi kurum ve kuruluşlara karşı işveren sıfatı ile yatırımcı (kusursuz sorumluluk halleri dahil) ve üçüncü şahıslara karşı ika edilecek zararlardan dolayı Yatırımcı Firma sorumludur.

İmar planlarının ilgili Belediyece onaylanmasının sağlanması ve imar durumu alınması Yatırımcı Firmanın sorumluluk alanında bulunacaktır.

MADDE 5 :İNŞAATIN SÜRESİ

Sözleşmenin imzalanmasından itibaren taahhüt konusu iş yatırımcı firma tarafından belediyeden inşaat ruhsatının alınmasından itibaren 24 (yirmidört) ayda (takvim günü) bitirilecek ve anahtar teslimi yapılacaktır. (Belediye tarafından inşaat ruhsatının imar mevzuatlarına uygunluğu onaylandıktan sonra İnşaat ruhsatının alınması sözleşme tarihinden itibaren 6 ayı geçemez, geçer ise 6 ay sonraki bu tarih 24 takvim ayı olan teslim süresini başlangıcı olacaktır.) (Bu süreye Kayseri'de çalışılmayan günler dahildir. Ayrıca süre uzatımı verilmez)İnşaatın mücbir sebep dışında herhangi bir nedenle süresinde tamamlanamaması ve anahtar teslimi yapılmaması halinde yatırımcı firma, Mal Sahibine her gün için 200 USD ödeyecektir. Bu süre hiçbir suretle inşaatın bitim tarihinden itibaren 12 (oniki) ay'ı geçemez. 12 (oniki) ay 'ı geçmesi halinde şartnamedeki esaslar dahilinde Mal Sahibi' ne teslim edilmemesi durumunda 12 ncı ayın



5 (beş) yılı ödemesiz, takip eden 44 Yılı kira bedelli olmak üzere toplam 49 yıl müddetle tesisleri işletmeyi,

3.3 - Yatırımcı Firma tüm işletme süresince,

3.3.1. KAYSO'ya diğer tüm masrafları ve harcamaları (geceleme harici ekstra harcamalar) KAYSO tarafından belirtilen Müşteriye ait olmak üzere, her yıl İbis için 100 ve Novotel için 100 geceleme hakkı vermeyi (otelin doluluk durumuna göre, en az 5 gün önceden otel idaresine bildirilmesi kaydı ile), ayrıca İbis veya Novotel de yer alacak toplantı salonlarını, Mal Sahibinin talebi üzerine yılda 12 kez bedelsiz (ekstralar hariç) olarak kullanılmayı taahhüt eder.

3.3.2. Sözleşmenin imzalanmasından itibaren, 30 gün içinde Mal Sahibine tek seferde 50.000 USD (KDV hariç), inşaat ruhsatının alınmasından itibaren ise 90 gün içinde Mal Sahibine tek seferde 150.000 USD (KDV hariç), ödemeyi,

3.3.3. İnşaatların bitim tarihinden itibaren –ki inşaatın bitim tarihi Belediyeden İnşaat Ruhsatının alınmasını müteakip en geç 24 aydır.(takvim günü olarak)-

Kültür ve Turizm bakanlığından işletme belgesinin alındığı tarihten – ki bu tarih inşaatın bitim tarihinden itibaren başlamak suretiyle 6 (altı) ayı geçemez.- başlayarak KAYSO'ya; ilk 5 (beş) yılı ödemesiz,

6 ncı ve 10 uncu yıllar arasında her yıl 50.000 USD (KDV hariç) ,

11 inci ve 15 inci yıllar arasında her yıl 105.000 USD (KDV hariç),

16 ncı yılda 140.000 USD (KDV hariç),

17 nci yıldan 49 yıllık işletme süresine kadar her yıl 140.000 USD'ye 1.400 USD / Yıl (KDV hariç olarak) kira artışı yapılarak kiraları 10 uncu maddede belirtilen şartlar uyarınca ödemeyi

3.3.4. Ek protokol ile belirlenecek yer ve alanda Bayındırlık İşleri Genel Şartnamesi ve Bayındırlık İşleri Genel Teknik Şartnamesi' ne uygun olarak hazırlayacağı projelerle söz konusu işi yapmayı ve işletme süresince tesisleri işletmeyi,

3.3.5. İşletme süresi sonunda yeni bir anlaşma yapılmadığı takdirde 3 ve 4 Yıldızlı Otel ve Müştemilatını herhangi bir ihtara gerek kalmaksızın en geç otuz gün içinde tahliye ve teslim etmeyi taahhüt etmiştir.

3.4. Ek protokolde belirlenecek olan OTO PARKLAR' ın işletilmesi ile ilgili Mal Sahibi tarafından işletme süresince herhangi bir nam ve ad altında herhangi bir bedel alınmayacağını, tüm işletim, kullanma ve yararlanma hakkının yatırımcı firmaya ait olduğunu, Mal Sahibi' nin otoparkı üyeleri ve özel misafirleri için ücretsiz kullanabileceğini, bunun dışında mal sahibinin otoparkın işletilmesinden kaynaklanan hiçbir sorumluluğunun olmayacağı taahhüt edilmiştir.

3.5 49 (kırkdokuz) yıllık işletme süresi Kültür ve Turizm bakanlığından işletme belgesinin alınması ile başlayacak olup – ki işletme belgesi alınması süresi inşaatın bitim tarihinden itibaren başlamak suretiyle 6 (altı) ayı geçemez. – Ancak her ne surette olursa olsun inşaat kısmen dahi olsa kullanıma açılırsa, İşletme Belgesinin alınması beklenmeksizin o tarihte 49 yıllık işletme süresi başlar.

3.6 - Yatırımcı Firma, kullanılabilir alanlarda gerekli güvenlik tedbirlerini almak suretiyle kısmi işletmeye geçebilecektir. Kısmi işletmeye geçme, sözleşmenin işletmeye geçme şartının yerine geldiği şeklinde yorumlanacaktır.



dolduğu tarih inşaatın tamamlandığı tarih olarak esas alınır ve 5 yıllık ödeme yapılmayacak dönem başlamış kabul edilir.

MADDE 6 :İŞ PROGRAMI

Yatırımcı firma, sözleşmenin imzalanmasına müteakiben imar planlarının ilgili belediyeye onaylatılmasından sonra 15 gün içinde mukavele esaslarına uygun olarak hazırlanan iş programına uygun şekilde çalışmalarına başlamak zorundadır. İş programının sunulması mücbir sebepler dışında 3 (üç) ay'dan fazla geciktirilemez. İş programı madde 5' de belirtilen inşaat süresi olarak kabul edilen 24 (yirmidört) ay'ı geçmeyecek şekilde hazırlanacaktır.

Mal sahibi adına KAYSO inşaat kontrol amirliği işleri kontrol edecektir. Bu konuda tespit edilen kontrol amiri yazılı bir belgeyle Yatırımcı Firmaya bildirilecektir. İnşaatın proje safhasından anahtar teslimi bitirilmesine kadar teknik şartlara, sözleşme ve eklerine göre gereken tüm hususları Yatırımcı Firma yerine getirmekle yükümlüdür.

Mal sahibi inşaat işinin, inşaat teknik şartname, proje, inşaat programı ve bu anlaşmaya uygun olarak yapılmaması ve kullanılan malzemeler ve işçiliğin kararlaştırılan kalitede ve düzeyde olmaması halinde inşaatın mimari projeye veya kullanılan malzemenin evsafının şartnameye uygunluğunu, işin niteliği ile orantılı olmak üzere ve her halükarda en az 7 (yedi) iş günü içinde Yatırımcı Firmadan talep eder. Bu durumda Yatırımcı Firma bu duruma dayanarak inşaatın bitim tarihi olan 24 (yirmidört) ay'ın uzatılmasını isteyemez. Ancak, hakeme giden ve işi durduran taraf sonunda haksız çıkarsa bu süre mücbir süre olarak kabul edilir.

MADDE 7 :PROJENİN ONAYI, İMAR DURUM VE RUHSATLARIN ALINMASI

Yatırımcı Firma, iş bu sözleşmenin 5. maddesi uyarınca iş programının Mal Sahibi'ne sunulmasından başlamak üzere 3 ve/veya 4 YILDIZLI OTEL VE MÜŞTEMİLATI'nın, mimari, statik, mekanik ve elektrik tesisat işlerinin gerektirdiği bütün uygulama projeleri ile teknik şartnameyi en geç 3 (üç) ay içinde Mal Sahibi'nin bilgisine sunacaktır.

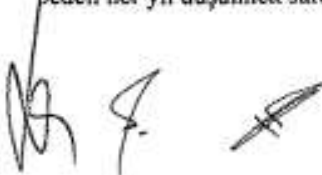
Projeler bu müddet içinde Mal Sahibi'nin bilgisine sunulmadığı takdirde her gecikme günü için Yatırımcı Firma' dan 25 USD / gün için gecikme cezası alınacaktır. Ancak inşaatlara ilişkin detay ve uygulama projeleri için icabına göre inşaatın yapımı ile orantılı olarak peyderpey verilebilecektir.

İnşaatın bitiminde ilgili Belediye'den Mal Sahibi adına yapı kullanma izin belgesi alınması ile ilgili tüm resmi giderler Yatırımcı Firma' ya aittir.

MADDE 8 : KESİN TEMİNAT

İşbu sözleşmenin imzalanması ile birlikte 300.000 USD tutarında kesin teminat mektubu verilecektir. Teminat kati, her yıl yenilenmek şartıyla yıllık şartsız, döviz cinsinden ve istenildiğinde tahsil edilebilme özelliğine sahip olacaktır. Her ne suretle olursa olsun Mal Sahibi'nce alınan teminatlar haczedilemez ve üzerine ihtiyati tedbir konamaz. Kesin teminat mektubunun verilmemesi ya da her yıl süresinde yenilenmemesi sözleşmedeki diğer yükümlülüklerden ayrı olarak 300.000.USD cezai şartı gerektirir ve bu durum KAYSO için haklı fesih nedenidir.

Ancak sözleşme konusu işler anahtar teslimi tamamlandıktan sonra 300.000 USD tutarındaki kesin teminat mektubu, kira ödemelerinin garantisi olarak kistelyevm esaslı uyarınca bedeli her yıl düşülmek suretiyle işletme süresince tutulacaktır.



MADDE 9:KIRA BEDELİNİN ÖDENMESİ

İş bu sözleşmenin kira ödemeleri, inşaatın bitimi ile başlayacak (her ne surette olursa olsun kısmi kullanım durumu inşaatın bitimi kabul edilir.) veya 24 (yirmidört) aylık inşaat süresinin tamamlanması ve Kültür ve Turizm Bakanlığında işletme belgesi alınmasından sonra – ki işletme belgesi alınması süresi inşaatın bitim tarihinden itibaren başlamak suretiyle 6 (altı) ayı geçemez - 5 (beş) yıl ödemesiz olmak üzere aşağıdaki şekilde kira artışı ile birlikte (KDV ve stopaj hariç olmak üzere)denecek olup, ödemeler her yılın 01 OCAK, 01 NİSAN, 01 TEMMUZ, 01 EKİM aylarında eşit şekilde ödenecektir. Bu tarihlerin resmi ve dini tatil günlerine rastlaması halinde, ödeme günü takip eden ilk işgünüdür.

6 . YILDA 50.000 USD	31 . YILDA 161.000 USD
7 . YILDA 50.000 USD	32 . YILDA 162.400 USD
8 . YILDA 50.000 USD	33 . YILDA 163.800 USD
9 . YILDA 50.000 USD	34 . YILDA 165.200 USD
10 . YILDA 50.000 USD	35 . YILDA 166.600 USD
11 . YILDA 105.000 USD	36 . YILDA 168.000 USD
12 . YILDA 105.000 USD	37 . YILDA 169.400 USD
13 . YILDA 105.000 USD	38 . YILDA 170.800 USD
14 . YILDA 105.000 USD	39 . YILDA 172.200 USD
15 . YILDA 105.000 USD	40 . YILDA 173.600 USD
16 . YILDA 140.000 USD	41 . YILDA 175.000 USD
17 . YILDA 141.400 USD	42 . YILDA 176.400 USD
18 . YILDA 142.800 USD	43 . YILDA 177.800 USD
19 . YILDA 144.200 USD	44 . YILDA 179.200 USD
20 . YILDA 145.600 USD	45 . YILDA 180.600 USD
21 . YILDA 147.000 USD	46 . YILDA 182.000 USD
22 . YILDA 148.400 USD	47 . YILDA 183.400 USD
23 . YILDA 149.800 USD	48 . YILDA 184.800 USD
24 . YILDA 151.200 USD	49 . YILDA 186.200 USD
25 . YILDA 152.600 USD	
26 . YILDA 154.000 USD	
27 . YILDA 155.400 USD	
28 . YILDA 156.800 USD	
29 . YILDA 158.200 USD	
30 . YILDA 159.600 USD	

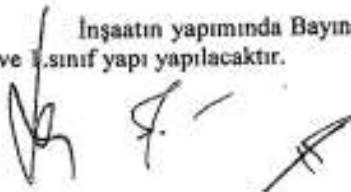
MADDE 10 :İNŞAAT MASRAFLARI

Proje bedeli, inşaat ruhsat harcı, malzeme, işçilik, SSK, stopajlar velhasıl inşaat için ödenmesi gereken her türlü vergi, resmi harçlar ve cezalar yatırımcı firmaya aittir. Sözleşme noterde yapılacak olup her türlü noter harcı ve masraflar dahi yatırımcıya aittir.

Yatırımcı firma, bu gider ve harcamalar için mal sahibinden her ne namı altında olursa olsun bu ödemeler için talepte bulunamaz ve rücu edemez.

MADDE 11 :İNŞAATIN KALİTESİ

İnşaatın yapımında Bayındırlık Bakanlığı' nca kabul edilen 1. sınıf malzeme kullanılacak ve 1.sınıf yapı yapılacaktır.



MADDE 12 :YATIRIM KONUSU TESİSİN MUHAFAZASI

Söz konusu tesislerin işletme süresi sonuna kadar evsafını kaybetmeyecek halde bulundurulması ve işletme sırasında meydana gelecek hasarların giderilmesi, Yatırımcı Firmaya aittir. Yatırımcı Firma, işleteceği tesislerin tesisat, cihaz, makine, teçhizat, tefriş ve dekorasyonunun işletme süresi boyunca ekonomik ömrünü dolduran makine ve teçhizatlar ekonomik ömürlerinin tamamlanması ile belli dönemlerde yenilenecek binaların bakım ve onarımı yapılacak ve tüm tesisler standardında muhafaza edilecektir.

MADDE 13 :İŞLETME – KİRA SÜRESİNİN UZATILMASI

Tesislerin kullanım süresinin sonunda Yatırımcı firmanın talebi ve mal sahibinin onayı ile işletme süresi taraflarca mutabık kalınacak müddetler kadar uzatılabilir. Tesisin yeniden kiralanmasında Yatırımcı Firma ve diğer istekliler aynı süreler içinde işletme bedelini ve şartlarını içeren tekliflerini yaparlar. Bu halde Yatırımcı Firma ile eş değer teklif veren diğer kuruluşlar arasında öncelik hakkının Yatırımcı Firmaya ait alacağını Mal Sahibi kabul ve taahhüt eder.

MADDE 14 :TAHLİYE

Mal Sahibine ait arazi üzerine yapılan yatırım konusu tesisler işletme süresi dolduğu bir yazı ile yatırımcı firmaya bildirildiği halde kabul edilebilir ve anlaşılır bir sebep göstermeksizin tahliye edilmezse Yatırımcı Firma boşaltmadığı her gün için Mal Sahibine en son ödenen yıllık kira bedelinin % 5' i kadar (tahliye edene dek) aylık kira bedeli ile birlikte, aylık kira bedelinin % 0,2 kadar olmak üzere günlük şartı ceza ödeyeceğini kabul ve taahhüt eder.

İşletme süresinin dolması dolayısıyla tahliye anında, yatırım, kullanılabilir standartlarda olmalıdır.

Teslim sırasında Tarafların 3 'er üye atadıkları 6 kişiden oluşan bir grup tarafından tespit ile devir işlemi yapılır.

MADDE 15 :SİGORTA

Yatırımcı firma, inşaat süresi içinde tüm tesis makine ve teçhizatı ile çalışan ve 3. şahıslara gelebilecek kazalar KAYSO ve yatırımcı lehine ve KAYSO tarafından teminat konusu ve teminat limitleri onaylanmış değeri üzerinden sigorta (All-Risk) ettirilecektir. Tesisler işletmeye açıldıktan sonra ise oluşacak maliyet değeri (USD cinsinden) üzerinden yine KAYSO ve yatırımcı lehine ve KAYSO tarafından teminat konusu ve teminat limitleri onaylanmış değeri üzerinden sigorta ettirilecektir. Yaptırılacak sigorta yangın, sel, fırtına, deprem, terör ve asayiş olayları, makine kırılması, elektronik cihaz, cam kırılması, yıldırım çarpması ve çalışanlar ile üçüncü şahıslara gelebilecek zararları tazmin edici niteliklerde olması özelliğine sahip olacaktır. Bu kurallara uyulmaması halinde 100.000 USD cezai şart ve ayrıca herhangi bir zarar, ziyan oluşması halinde zarar miktarı mal sahibince yatırımcı firmadan talep edilebilecektir.

Çıkabilecek kazalardan ve bu kazaların sebep olacağı idari, hukuki ve mali sorumluluklardan ve doğacak tüm zarar ve ziyandan sigorta poliçesinin karşılamadığı kısmı ile sınırlı olmak üzere Yatırımcı Firma sorumludur. Sigorta şirketlerindeki işlemleri takipten yatırımcı firma sorumludur.



MADDE 16 :İŞ GÜVENLİĞİ

Yatırımcı Firma, inşaatın devamı süresince çalışma ve iş güvenliğinin gerektirdiği her türlü tedbiri almakla yükümlüdür. Mal Sahibinin çıkabilecek her türlü iş kazalarının sebep olacağı idari, hukuki, mali ve cezai mesuliyeti bulunmayacaktır. Her ne sebepten olursa olsun mal sahibinin bu işten dolayı bir sorumluluğu doğarsa bu sorumluluk herhangi bir ihtara hacet kalmadan Yatırımcı Firma tarafından karşılanacaktır.

MADDE 17 :DİĞER HÜKÜMLER

17.1 - Yatırımcı Firma sözleşmeye esas teşkil olunan menkulleri hiçbir şekilde teminat olarak gösteremez ve menkullerin mülkiyeti mal sahibine ait olduğundan haczedilemez. Ancak; yatırımcı yapacak olduğu proje münderecatınca kira gelirlerini temlik ederek kredi oluşturma hakkına sahiptir.

17.2 - Yatırımcı Firma istihdam ettiği kişilerin yasal kıdem tazminatlarını ödeyecek, söz konusu tesisleri devir ettiği zaman ödenmemiş sigorta primleri, işçi ücret ve kıdem tazminatları kalmayacaktır. Kalması halinde, ihtara gerek olmaksızın Kat'i Teminat Mektubundan tahsil edilecektir.

17.3 - İşbu tesisler işletmeye açıldığında NOVOTEL / IBIS KAYSERİ adı altında işletilecektir. Bu isim Yatırımcı Firma tarafından tek taraflı olarak değiştirilemeyecek olup, ancak Mal Sahibinden onay alındıktan sonra isim değişikliği yapılabilecektir.

17.4 - Yatırımcı Firma Bağlı Ortaklıkları ve İştirakleri dışında tesisleri kısmen veya tamamen Mal Sahibi'nin bilgisi dışında 3. kişilere devir ve temlik edemez. Ancak; her türlü kiralama veya işletme sözleşmesini mal sahibine yazılı bilgi verilmesi ve onay alınması kaydıyla kendisi yapabilir.

17.5 - Taraflar, bu sözleşmenin tapu siciline şerh verilmesini ve böylece sözleşmeden doğan şahsi hakların kuvvetlendirilmesini kararlaştırmışlardır. Sözleşmenin imzalanmasını ve (SCL) teminat mektubunun yatırımcı firma tarafından mal sahibine teslim edilmesini müteakip işletme dönemini de kapsar şekilde tapuya şerh işlemleri tarafların katılımı ile ve masrafı yatırımcıya ait olmak üzere yapılır.

17.6 - Yatırımcı firma, anlaşma eki projelerde belirlenmiş taşınmaz üzerinde, gerek hasıl olduğunda, kredi kuruluşlarıyla ilişkilerinde kullanmak üzere "bağımsız ve anlaşma süresiyle sınırlı olmak kaydıyla üst hakkı" talep edebilir.

17.7 Tapu siciline şerh verilen bu haklar sözleşmenin geçerliliğine doğrudan bağlı olup sözleşmenin haklı sebeplerle feshi halinde geçersiz olacak ve tapu sicilinden tek taraflı beyan ile terkin ettirilebilecektir.

MADDE 18 :SÖZLEŞMENİN EKLERİ

Bayındırlık İşleri Genel Şartnamesi, Vaziyet planı, tasdikli uygulama projesi iş programı, teknik şartname, yer teslim tutanağı sözleşmesinin ayrılmaz ekleri olup, hepsi bir bütün teşkil eder.

MADDE 19 :UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ

Bu sözleşme ve eklerinin uygulanmasından çıkabilecek uyuşmazlıkların öncelikle sulhen halli taraflarca prensip olarak kabul edilmiştir. Anlaşmazlık halinde bir taraf diğer tarafa yazılı



olarak anlaşmazlığın giderilmesi için görüşme talebinde bulunur. Yapılan görüşmeler ve müzakereler neticesinde anlaşmazlık giderilmezse uyuşmazlıklar hakem yoluyla çözülecektir.

Hakem usulünde hakkının ihlal edildiğini ileri süren taraf bir hakem seçerek Kayseri Asliye Ticaret Mahkemesi aracılığı ile karşı tarafa bildirecektir. Bu bildirim takip eden 7 gün içerisinde karşı taraf da kendi hakemini seçip bildirecek ve her iki hakem sorunu Kayseri Asliye Ticaret Mahkemesi aracılığı ile çözecektir. Karşı tarafın hakemini bu sürede atamaması halinde diğer taraf, Kayseri Asliye Ticaret Mahkemesinden karşı tarafın hakemini atanmasını isteyebilir.

Şayet iki hakem sorunu halledemezlerse, 15 (onbeş) gün içinde İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesi Dekanı üçüncü bir hakem seçecektir. Hakemler ekseriyetle karar vereceklerdir.

Seçilecek hakemlerin tarafların ortakları ve yöneticileri ile 3. dereceye kadar akrabalık bağlantısı veya ilişkileri olmaması ve uyuşmazlığın niteliğine göre mimarlık, mühendislik, işletme, ekonomi veya hukuk alanlarında uzmanlık sahibi olması gerekmektedir. Hakem Kurulu'nun almış olduğu kararlara uyulur. Ancak, tarafların yasal hakları saklıdır.

Hakemlerden herhangi birisinin görevi bırakması ya da hakemlik ehliyetinin kaybına neden olacak bir durum ortaya çıktığı takdirde uyuşmazlık yeni bir hakem atanarak ya da Kayseri mahkemelerince çözülecektir.

MADDE 20 :UYGULANACAK MEVZUAT

İş bu sözleşmede yer almayan hususlar ile sözleşme hükümlerinin tefsirini gerektiren hususlarda BK ve TTK ilgili hükümleri uygulanır.

MADDE 21 :TEBLİGAT

Tarafların sözleşmede yazılı adresleri kanuni tebligat adresleridir. Adres değişikliği halinde en kısa süre içinde yeni adresler bildirecektir. Bildirmeme halinde sözleşmede yazılı adreslere usulünce yapılan tebligatlar geçerli sayılacaktır

MADDE 22 :SÜRE

İş bu sözleşme taraflarca imzalandıktan sonra yürürlüğe girer.

49 yıllık işletme dönemi, inşaatın bitim tarihinden itibaren 6 ay içinde alınacak İşletme Belgesinin alındığı tarih itibarıyla başlayacaktır. Aksi takdirde inşaatın bitim tarihi 49 yıllık işletme döneminin de başlama tarihi olarak kabul edilecektir. Söz konusu inşaatın her ne suretle olursa olsun kısmen dahi kullanılmaya başlaması halinde İşletme belgesinin alınması beklenmeden 49 yıllık işletme döneminin başlangıcı inşaatın kullanıma başlandığı gün olarak kabul edilecektir.

MADDE 23 :MÜCBİR HALLER

Mücbir sebebin geçerliliği için vukuu ile buna ait belgenin mahallin mülki idari amirlerince tasdiki ile tasdikli belgelerin olayın vukuundan itibaren 30 gün içinde karşı tarafa ibrazı gerekir. Aksi takdirde temerrüt hükümleri uygulanır.

A- Mal sahibinin sebebiyet verdiği haller:



1. Projelerin ve diğer teknik evrakın teslim ve tasdikinde veya işin yapılacağı yerlerin tesliminde kısmi gecikmeler olması,
2. Mevcut projelerde ve inşaatın yapılacağı yerlerde değişikliğe lüzum görülmesi yüzünden gecikmeler vuku bulması,
3. Projelerde yapılan değişikliğin işin müddetine tesir edecek mahiyette olması,
4. Haklı nedenlere dayanmayan gerekçelerle herhangi bir oluru mal sahibinin geciktirmesi halinde,
5. Mal Sahibi'nin kendisinden veya 3. kişilerden kaynaklanan nedenlerle inşaatı durdurması halinde

B- Tabiat Hadiseleri yüzünden Meydana Gelen Olaylar:

1. Taahhüt edilen işin hepsinde veya bir kısmında çalışmalara imkân vermeyen heyelan halleri,
2. Yer sarsıntısı, yangın, su baskını, sel v.b. sebepler,
3. Olağanüstü hava koşulları halinde (tayfun, kasırga gibi),
4. İnşaat sırasında arazide inşaatı etkileyici ve tahmin edilemeyen olağanüstü zorlayıcı olan zemin durumları ile karşılaşılması

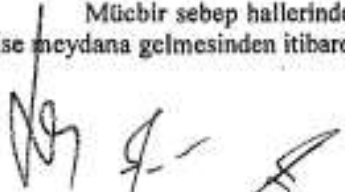
C- Ekonomik ve Sosyal Sebepler Yüzünden Meydana Gelen Olaylar:

1. Olağanüstü haller icabı olarak her türlü yapı malzemesi, infilak maddeleri, akaryakıt, vasıta ve bunların işlenmesine yarayacak yedek parçanın kâfi derecede temin veya işyerine nakledilmemesi sebebi ile çalışmanın önemli şekilde durması,
 2. Yabancı ve yerli menşeli makine ve malzemeyi ve sair tesisleri verecek fabrikalarda, tahmil, tahliye ve nakliye işlerinde grev ve lokavt vuku bulması,
 3. Kısmi veya umumi seferberlik ilan edilmesi,
 4. İş bölgesinde sari hastalık çıkması yüzünden çalışmanın ehemmiyetli şekilde aksamaya uğraması,
 5. İnşaat işinin yapıldığı il (Kayseri dahilinde işle ilgili genel grev veya lokavt yapılması),
 6. Sözleşmenin imzasından sonra vergi ve harçlarda veya inşaat malzemelerinde olağanüstü artışlar olması, sözleşme tarihindeki mevcut vergi oranlarının/tutarlarının en az 2 (iki) katı oranına/tutarına çıkması
 7. Yükümlülükleri olağanüstü derecede zorlayacak etkide olmak üzere, İşletmeyi etkileyecek yasal düzenlemeler, mahkeme kararları, tedbirler ve kararlar dahil olmak üzere bu sözleşmenin yürürlük tarihinden sonra ulusal ve mahalli idareler veya adli makamlar tarafından olumsuz esaslı işlem veya değişiklik yapılması halinde,
 8. Kanun, kararname, koordinasyon kararları başta olmak üzere idari veya yerel mercilerce alınmış her isim altındaki işletmeyi olumsuz etkileyen işlem, karar, emir, tahdit ve yasaklar,
- Mücbir sebebin meydana gelmesinden itibaren taraflar en geç 15 iş günü içerisinde yazılı olarak karşı tarafa durumu bildirilecektir.

Mücbir sebebin geçerliliği için vukuu ile buna ait belgelerin mahallin mülki idare amirlerince tasdiki, tasdikli belgelerin olayın vukuundan itibaren 30 iş günü içerisinde karşı tarafa ibrazı gerekir. Aksi takdirde taahhüdün yerine getirilmemesinden dolayı defterlerinde görünenler haricinde taraflar mücbir sebebe isnat edemezler.

Yatırım döneminde ortaya çıkan mücbir sebep halleri inşaat süresine eklenir.

Mücbir sebep hallerinde Yatırımcı Firma, mücbir sebebin etkisinin geçmesi veya sürekli ise meydana gelmesinden itibaren 60 iş günü içerisinde mücbir sebep dolayısıyla kaç gün karşılığı



işletme yapılamadığı 30 iş günü içerisinde idare'ye bildirir. Bu süre, Yatırımcı Firma tarafından işletme süresi ile Mal Sahibi'ne ödenecek bedelin oranlanması sonucu bulunan değer üzerinden hesaplanarak Mal Sahibi'ne yapılacak ilk ödemeden mahsup edilir veya Yüklenici' nin talebi ile işletme süresine eklenebilir.

MADDE 24 :SÖZLEŞME HÜKÜMLERİNİN İHLALİ

Sözleşmenin hükümlerinin ihlal edilmesi ve KAYSO tarafından durumun mahiyetine uygun en az 30 gün süreli ihtar çekilmesine rağmen Yatırımcı Firma' nın ihlali gidermemesi halinde yatırımcı firma, KAYSO'ya en kısa zamanda sözleşme hükümlerini ifa etmeyi ve ifadan ayrı olarak 75.000 USD ceza-i şart ödemeyi taahhüt eder.

MADDE 25 : SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ

Taraflar bir araya gelerek mutabık kaldıkları konularda, her zaman bu sözleşmeye madde ilave edebilir veya çıkarabilir

TARAFLAR

04.11.2006

**AKFEN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ADINA**

**KAYSERİ SANAYİ ODASI
ADINA**


Hamdi AKIN
Yönetim Kurulu
Başkanı


Mustafa BOYDAK
Yönetim Kurulu
Başkanı


Nureddin OKANDAN
Yönetim Kurulu
Başkan Vekili



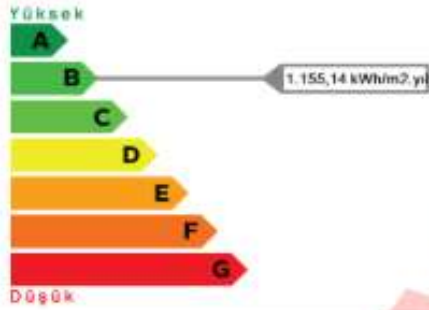
ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın

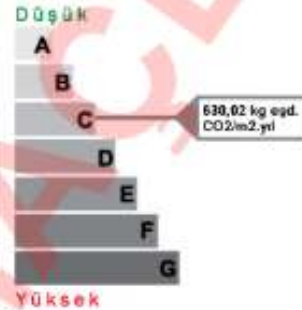
Tipi : Otel
İnşaat Yılı : 1.04.2010
Kapalı Kullanma Alanı : 4.862,00
Ada, Parseli : 2420/349/9
Adresi : Kocasinan ilçesi pervane mahallesi KOCASINAN/KAYSERİ
Bina Sahibinin
Adı Soyadı : HOTEL İBİS KAYSERİ
Adresi : Kocasinan ilçesi pervane mahallesi
Müşterek Tesisatların Sahibi (gerekliyse)
Adı Soyadı : HOTEL İBİS KAYSERİ
Adresi : Kocasinan ilçesi pervane mahallesi

Binanın Resmi

Enerji Performansı



Sera Gazı Emisyonu



Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı

%0,00



Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yıllık Enerji Tüketimleri			Sınıf
		Nikah (kWh/yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Kullanım Alanı Başına (kWh/m ² .yıl)	
TOPLAM	Sistemler	5.616.270,41	6.345.975,51	1.155,14	ABCDEF G
ISITMA	Isıtma Sistemleri	1.772.137,18	1.772.137,18	364,49	ABCDEF G
SIHHİ SICAK SU	Sıcak Su Sistemleri	3.307.585,35	3.307.585,35	680,29	ABCDEF G
SOĞUTMA	Soğutma Sistemleri	389.944,50	920.269,01	80,20	ABCDEF G
HAVALANDIRMA	Havalandırma Sistemleri	230,61	544,25	0,05	ABCDEF G
AYDINLATMA	Aydınlatma Sistemleri	146.372,77	345.439,72	30,10	ABCDEF G

Açıklamalar

Belgenin

Numarası : 5347954947893
Veriliş Tarihi : 8.02.2017
Son Geçerlilik Tarihi : 9.02.2027

Belgeyi Düzenleyenin

Adı Soyadı : CEVDET EŞKİ
Firması : A.V.D Enerji Verimliliği Danışmanlık Eğitim İnşaa
Oda Sicil Nosu : EĞT-0065



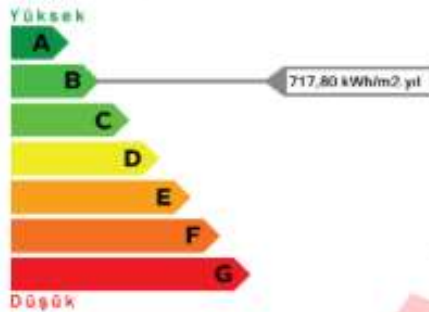
ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın

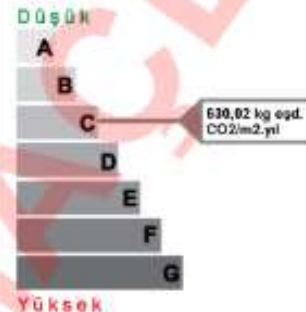
Tipi : Otel
İnşaat Yılı : 1.04.2010
Kapalı Kullanma Alanı : 4.862,00
Ada, Parseli : 2420/349/9
Adresi : Kocasinan ilçesi pervane mahallesi KOCASINAN/KAYSERİ
Bina Sahibinin
Adı Soyadı : NOVOTEL KAYSERİ
Adresi : Kocasinan ilçesi pervane mahallesi
Müşterek Tesisatların Sahibi (gerekliyse)
Adı Soyadı : NOVOTEL KAYSERİ
Adresi : Kocasinan ilçesi pervane mahallesi

Binanın Resmi

Enerji Performansı



Sera Gazı Emisyonu



Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı

%0,00



Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yıllık Enerji Tüketimleri			Sınıf
		Nihai (kWh/yıl)	Birinci (kWh/yıl)	Kullanım Alanı Başına (kWh/m ² .yıl)	
TOPLAM	Sistemler	3.489.965,54	4.219.670,64	717,80	ABCDEF G
ISITMA	Isıtma Sistemleri	1.772.137,18	1.772.137,18	364,49	ABCDEF G
SIHHİ SICAK SU	Sıcak Su Sistemleri	1.181.280,48	1.181.280,48	242,96	ABCDEF G
SOĞUTMA	Soğutma Sistemleri	389.944,50	920.269,01	80,20	ABCDEF G
HAVALANDIRMA	Havalandırma Sistemleri	230,61	544,25	0,05	ABCDEF G
AYDINLATMA	Aydınlatma Sistemleri	146.372,77	345.439,72	30,10	ABCDEF G

Açıklamalar

Belgenin

Numarası : 534E2D66EB5E9
Veriliş Tarihi : 8.02.2017
Son Geçerlilik Tarihi : 9.02.2027

Belgeyi Düzenleyen

Adı Soyadı : CEVDET EŞKİ
Firması : A.V.D Enerji Verimliliği Danışmanlık Eğitim İnşaa
Oda Sicil Nosu : EĞT-0065



E-İMAR

Güncel İmar Durumu Sorgulama



İlçesi
KOCASINAN
Mahallesi
ALSANCAK
Ada / Parsel
2420/9
TAKS
-
KAKS
-
Kat Adedi
-
Tapu Alanı
11032.08 m²

MURUF

0 KASIM / KOCASINAN / ALSANCAK MAHALLESİ / KOCASINAN (İLÇESİ) / 91 - Kats. - Orta An. (İlyaz - İlyaz)

Sahneleme Bilgileri										İmar Durumu Bilgileri										
Yatırım No	Adı	Kat	Yatırım	Yatırım Adı	Yatırım No	Yatırım Adı	Yatırım No	Yatırım Adı	Yatırım No	Yatırım Adı	Yatırım No	Yatırım Adı	Yatırım No	Yatırım Adı	Yatırım No	Yatırım Adı	Yatırım No	Yatırım Adı	Yatırım No	Yatırım Adı
410000				Orta An. (İlyaz - İlyaz)																
410000				Orta An. (İlyaz - İlyaz)																

İşlem Durumu No : 3748288

Sermaye Piyasası Kurulu'na

Credit Europe Bank N.V.
 Karpeldreef 6A 1101 CJ Amsterdam
 P.O. Box 12036 1100 AA Amsterdam
 Tel.: +31 (20) 35 76 300
 Fax: +31 (20) 35 76 301
 Trade Register Amsterdam 33256675
 www.credit-europe.nl

07.12.2015

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

Accor Grubu ve Akfen 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 tarafımızca EUR 116,000,000 tutarında Proje Finansman Sendikasyon Kredisi sağlanmıştır.

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

No	Malik / Üst Hakkı Sahibi	İli, İlçesi, Mahallesi, Mevkii	Pafta, Ada, Parsel, Yüzölçümü, Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Bağlı Olduğu Tapu Sicil Müdürlüğü
1.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Zeytinburnu Mahallesi, 1. Bölge Sahil Yolu Mevkii	774 ada, 55 parsel, 85/1 pafta numaralı	Üst Hakkı	Zeytinburnu 1. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü
2.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Trabzon İli, Yomra İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Kaşüstü Köyü, Yalı Mevkii	209 ada, 12 parsel, G43B02C1C2AD2 pafta numaralı, 13.450,71 m ² yüzölçümlü	Üst Hakkı	Yomra Tapu Sicil Müdürlüğü
3.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Yaprak Mahallesi	5020 ada, 2 parsel, 21L4C pafta numaralı, 6.750,00 m ² yüzölçümlü	Üst Hakkı	Şehitkamil 2.Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü
4.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kayseri İli, Kocasinan İlçesi, Pervane Mahallesi	2420 ada, 9 parsel, 349 pafta numaralı, 11.035,40 m ² yüzölçümlü	Üst Hakkı	Kocasinan Tapu Sicil Müdürlüğü
5.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Altınova Mahallesi	3198 ada, 67 parsel numaralı, 7.961,79 m ² yüzölçümlü	Üst Hakkı	Osmangazi 2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü
6.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi	585 ada, 2 parsel numaralı, 2.213,00 m ² Yüzölçümlü, Bağımsız No:1	Otel	Seyhan Tapu Sicil Müdürlüğü



7.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi	585 ada, 2 parsel numaralı, 2.213,00 m ² Yüzölçümlü Bağımsız No:2	İş yeri	Seyhan Tapu Sicil Müdürlüğü
8.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Köyü	404 ada, 39 parsel, F21d24d3a pafta numaralı, 1.755,37 m ² yüzölçümlü	On Katlı Betonarme Otel ve Arsası	Büyüçekmece 2. Tapu Sicil Müdürlüğü
9.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Ankara İli, Akyurt İlçesi, Balıkhisar Mahallesi	1843 ada, 5 parsel numaralı, 14.443,00 m ² yüzölçümlü	On Katlı Otel ve Arsası	Akyurt Tapu Sicil Müdürlüğü
10.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesi	4599 parsel ve G22B1C3C pafta numaralı ve 4.687,64 m ² yüzölçümlü	Arsa	Tuzla Tapu Sicil Müdürlüğü

Bilgilerinize arz ederiz.



9.3 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ)

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-6-2024-10:59



Kaydı Oluşturan: SELİM AKIN (AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	DaimiMustakilHak	Ada/Parsel:	2420/9
Taşınmaz Kimlik No:	32157163	AT Yüzölçüm(m2):	11035.40
İl/İlçe:	KAYSERİ/KOCASINAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kocasinan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	PERVANE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	56/5919	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	49 yıl süre ile 56. cilt 5913. sayfadaki 2420 ada 9 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
76176093	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	11035.40	11035.40	Daimi ve Müstakil Üst Hakkı Tesisi	-

1 / 4

						17-08-2007 17645	
--	--	--	--	--	--	---------------------	--

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Gölbaşı(ANKARA) Tapu Müdürlüğü ne 14/06/2024 tarih 2024/44073 sayı ile yetki verilmiştir.	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN			
Serh	20.000.740,6 YTL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (İSTANBUL 6. NOTERLİĞİNİN 24/09/2008 TARİH 11039 SAYILI SÖZLEŞMEYE İSTİNADEN 12 YIL MÜDETLERİ KİRA ŞERHİ VARDIR.)	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:6286796) TAMARİS TURİZM A.Ş. VKN:8170010182	Kocasinan - 26-09-2008 11:23 - 25040	
Serh	26/09/2008 Tarih 25040 yevmiyeli 12 yıl süreli kira şerhine 13 yıl ilave edilerek kira şerhi süresi 25 yıl a çıkartılmıştır.Kira Şerhi Yenilenmiştir. (Süre: 13 Yıl, Bedel: 23.111.332,6 YTL .)	76176093	(SN:6286796) TAMARİS TURİZM A.Ş. VKN:8170010182	Kocasinan - 10-10-2008 16:36 - 25726	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4805108) CREDIT EUROPE BANK N.V. VKN:	Evet	173052185.00 EUR	%7,2 değişken	1/0	F.B.K.	Osmangazi - 28-01-2015 10:14 - 3407
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Kocasinan - PERVANE Mah. - (Aktif) - 2420 Ada - 9 Parsel	1/1	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	173052185.00 EUR	Osmangazi - 28-01-2015 10:14 - 3407	-	

3 / 4

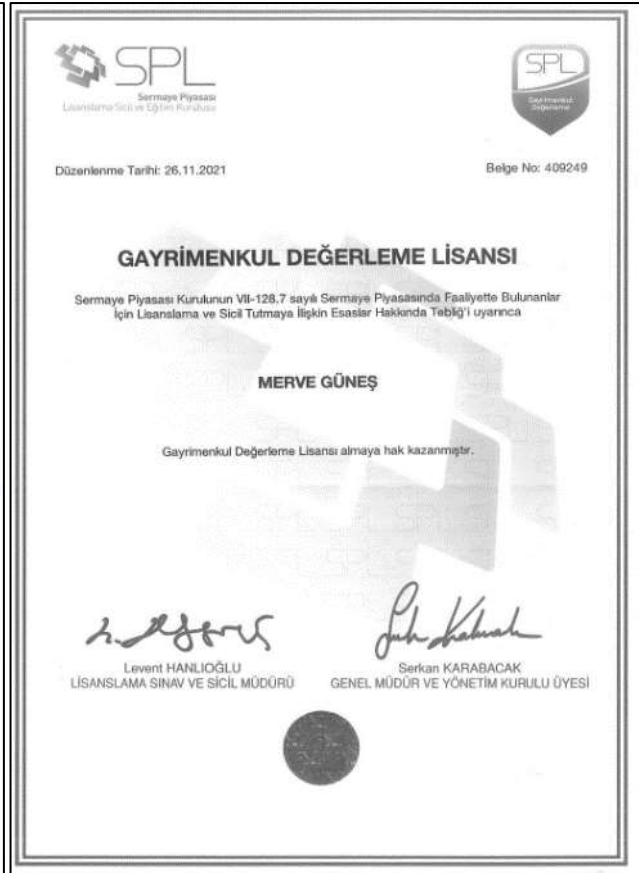
İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:6342310) CREDIT EUROPE BANK N.V. VKN:33256675	Evet	15305000.00 EUR	3 aylık EURIBOR+ %6	2/0	F.B.K.	Gölbaşı(ANKARA) - 29-04-2024 14:00 - 20697
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Kocasinan - PERVANE Mah. - (Aktif) - 2420 Ada - 9 Parsel	1/1	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	15305000.00 EUR	Gölbaşı(ANKARA) - 29-04-2024 14:00 - 20697	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) kyzIQGB52ME kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

9.4 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI



9.5 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ


MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 16.11.2022 **Belge No: 2022-03.10634**

Sayın Kübra EKİCİ
(T.C. Kimlik No: 45352026940 - Lisans No: 918464)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Konut Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 1 (bir) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Hakan UFUK
Genel Sekreter


Yaşar BAHÇECİ
Başkan


MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.01.2023 **Belge No: 2023-01.11097**

Sayın Merve GÜNEŞ
(T.C. Kimlik No: 22117928978 - Lisans No: 409249)

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


Hakan UFUK
Genel Sekreter


Yaşar BAHÇECİ
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:15.05.2020

Belge No: 2019-01.3222

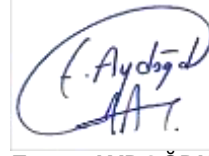
Sayın Mehmet ÖZTÜRK

(T.C. Kimlik No: 12298179368 - Lisans No: 401187)

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan

9.6 RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ

ADI-SOYADI	: Kübra EKİCİ		
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 45352026940		
İKAMETGAH ADRESİ	: Tuzluçayır Mahallesi, Natoyolu Caddesi, No: 35/18, Mamak / ANKARA		
ÖĞRENİM DURUMU	: Ankara Üniversitesi – Uygulamalı Bilimler Fakültesi – Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü (2016 - 2020) (Lisans) Ankara Üniversitesi. – Fen Bilimleri Enstitüsü - Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı (2023 -) (Yüksek Lisans)		
<u>HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:</u>	Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr		
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI:	Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı		
VERGİ KİMLİK NUMARASI:	-		
ORTAKLIK PAYI:	-		
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
2-	-	-	-
3-	-	-	-
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
	DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI	DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER VE SERTİFİKALAR			
YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
(06.08.2021 - 918464)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (06.08.2021 - 918464)

ADI-SOYADI	: Merve GÜNEŞ		
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 22117928978		
İKAMETGAH ADRESİ	: Göksu Mah. 5350. Cad. Oyak Göksupark Sitesi B4 Blok Daire:10 Etimesgut/ANKARA		
ÖĞRENİM DURUMU	: Selçuk Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği (2014) Selçuk Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği (-) (Yüksek Lisans)		
HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:			
Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI: Harita Mühendisi – Değerleme Uzmanı - Denetmen			
VERGİ KİMLİK NUMARASI: --			
ORTAKLIK PAYI: -			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
1-	Akaray Grup İnşaat	Ocak 2015 – Temmuz 2015	Harita Mühendisi
2-	Günka Harita	Mayıs 2016 – Mayıs 2017	Harita Mühendisi
3-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Temmuz 2017 – Kasım 2021	Kıdemli Değerleme Uzmanı
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI		DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		Her türlü taşınmaz	Kıdemli Değerleme Uzmanı
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
(03.04.2018- 409249)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (03.04.2018- 409249)

ADI-SOYADI	: Mehmet ÖZTÜRK		
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 12298179368		
İKAMETGAH ADRESİ	: Alacaatlı Mah. 4827. Sok. No: 6/C Çankaya/ANKARA		
ÖĞRENİM DURUMU	:		
Gazi Üniversitesi - Mimarlık Mühendislik Fakültesi - Şehir Ve Bölge Planlama Bölümü (2003) (Lisans) Ankara Üniv. – Fen Bilimleri Enstitüsü - Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı (2014-2019) (Y.Lisans)			
HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:			
Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI: Şehir Plancısı - Şirket Ortağı - Sorumlu Değerleme Uzmanı			
VERGİ KİMLİK NUMARASI: 7720681407			
ORTAKLIK PAYI: %100			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
2-	Çınar Taşınmaz Değerleme ve Dan. A.Ş.	Aralık 2011 - Ağustos 2012	Değerleme Uzmanı
3-	Fortis Bank A.Ş. / Türk Ekonomi Bankası A.Ş. Ege Bölge Md.	Mayıs 2005 - Eylül 2011	Ekspertiz Birimi- Ege Bölge Sorumlusu
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI		DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI
Çınar Taşınmaz Değerleme ve Dan. A.Ş.		Her türlü taşınmaz	Değerleme Uzmanı - Denetmen
Fortis Bank A.Ş. / Türk Ekonomi Bankası A.Ş. Ege Bölge Md.		Her türlü taşınmaz	Değerleme Uzmanı - Denetmen
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
(06.11.2009 - 401187)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (06.11.2009 - 401187)