

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

GAZİANTEP İLİ- ŞEHİTKAMİL İLÇESİ

5020 ADA 2 PARSEL

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

Rapor No: 2014-020-GYO-REV-006

Değer Tarihi: 31.12.2014

Revize Rapor Tarihi: 02.12.2015



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.

i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	: 02. 01.2015
Revize Rapor Tarihi	: 02.12.2015
Rapor No	: 2014-020-GYO-REV-006
Değerleme Tarihi	: 24.11. 2014 - 31.12.2014
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	: Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Yaprak Mahallesi, 5020 Ada,2 Parsel no'lu, 6.750,00 m ² yüzölçümlü, "12 Katlı Restaurantlı veya Restaurantsız Betonarme Otel ve Arsası" nitelikli gayrimenkul.
Çalışmanın Konusu	: 02.01.2015 tarihli değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17.11.2015 tarih 12233903-340.99.-E.12378 sayılı yazısında yer alan değerlendirmeler çerçevesinde revize edilmiştir.
Değerleme Konusu Gayrimenkulun Arsa Alanı	: 6.750,00 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulun Kapalı Alanı	: Novotel: 7.520,43 m ² İbis Otel: 11.305,16 m ² Toplam : 18.825,59 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulun İmar Durumu	: Otel Alanı

31.12.2014 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Kalan Üst Hakkı Pazar Değeri (EURO)	Gayrimenkulün Kalan Üst Hakkı Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	20.820.000	58.727.000
KDV Dahil	24.568.000	69.298.000

	Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (EURO)	Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (TL)
KDV Hariç	1.276.000	3.599.000
KDV Dâhil	1.506.000	4.247.000

- 1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- 2-) KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3-) Rapor içeriğinde 1,-Euro = 2,8207 -TL; 1,-EUR = 1,21-USD olarak kabul edilmiştir.
- 4-) Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmamıştır.

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

Uygunluk Beyanı

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

Varsayımlar

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

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

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

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	8
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	8
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	8
1.3	Değerleme Tarihi	8
1.4	Dayanak Sözleşmesi	8
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	8
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	9
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	9
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	9
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	9
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	10
3.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı)	10
3.2	Maliyet Yaklaşımı.....	10
3.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	11
4	EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	12
4.1	Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler.....	12
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu	15
4.3	Turizm Sektörüne İlişkin Veriler	16
4.4	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	16
4.4.1	Gaziantep İli.....	16
4.4.2	Şehitkamil İlçesi	17
4.4.3	Gaziantep Turizm Sektörüne İlişkin Veriler	18
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	21
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	21
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	22

5.2.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	22
5.2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	24
5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	24
5.3	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	25
5.3.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	25
5.3.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	26
5.3.3	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	26
5.3.4	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	26
5.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	26
5.3.6	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	27
5.4	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	27
5.4.1	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	27
5.4.2	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	30
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	31
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	31
6.2	Swot Analizi	31
6.3	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	32
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler Ve Seçilme Sebepleri.....	32
6.4.1	Emsal Yaklaşımı	32
6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	33
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	35
6.4.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı/Geliştirme Yaklaşımı.....	37



6.4.4	Gayrimenkulün Kira Gelirine Göre Değeri	46
6.4.5	Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler	50
6.4.6	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri	50
6.4.7	En Etkin Ve En Verimli Kullanım Analizi	50
6.4.8	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	50
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	51
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	51
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	52
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	52
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	52
8	SONUÇ	54
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	54
8.2	Nihai Değer Takdiri	54
9.	EKLER	55



1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 02.01.2015

Revizyon Tarihi : 02.12.2015

Rapor Numarası : 2014-020-GYO-REV-006

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

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Hamdi ARIKAN

Raporu Kontrol Eden : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Dilek YILMAZ AYDIN

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

SPK Kapsamı : Evet

* Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için 24.11.2014 tarihinde çalışmalara başlanmış, 02.01.2015 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır. Rapor 02.12.2015 tarihinde revize edilmiştir.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 13.10.2014 tarihinde imzalanan dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17.11.2015 tarih 12233903-340.99.-E.12378 sayılı yazısında yer alan değerlendirmeler çerçevesinde revize edilmiştir.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında hazırlanmış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17.11.2015 tarih 12233903-340.99.-E.12378 sayılı yazısında yer alan değerlendirmeler çerçevesinde revize edilmiş olup, diğer bilgi, değer ve araştırmalar güncellenmemiştir.



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

Raporda Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 13.10.2014 tarihli talebine istinaden, mülkiyeti Gaziantep Büyükşehir Belediyesi'ne ait ve üzerinde AKFEN Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş lehine 17.07.2007 başlangıç tarihli 30 yıllık Üst Hakkı sözleşmesinin kalan süresince işletilmesi ve kiralanması sonucu ortaya çıkacak potansiyel gelir incelenmiştir. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Değerleme çalışmalarında piyasa araştırmaları, yerinde yapılan tespitler ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Gaziantep Büyükşehir Belediyesi ve Accor Grubu ile yapmış olduğu sözleşmeler dikkate alınmıştır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

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

3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı)

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

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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

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

Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

3.2 Maliyet Yaklaşımı

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

Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip



olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

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

3.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

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

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

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

4.1 Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2013 sonuçlarına göre 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Türkiye'nin nüfusu 76.667.864'tür. Bu sayının yüzde 50,18'i (38.473.360) erkeklerden, yüzde 49,81'i (38.194.504) kadınlardan oluşur.

Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri genç olmasıdır. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 24,58'ini oluşturur. Ancak bu oran 1965'den beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0-14 yaş grubu 1965'te nüfusun yüzde 41,9'unu oluştururken 2013'te yüzde 24,58'ine karşılık gelmektedir.

Türkiye yıllık nüfus artış hızı binde 13,7'dir. Nüfusun %91,3'ü il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Türkiye'de ortanca yaş 30,4'dür. 2013 yılı verilerine göre Türkiye nüfusunun %96,1'i okur yazardır.

15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun %67,7'sini (51.926.357 kişi) oluşturmaktadır. İstihdamın sektörlere göre dağılımı incelendiğinde %57'sinin hizmetler, %23,6'sının tarım, %19,4'ü sanayi, %7 inşaat sektöründe istihdam edilmektedir.

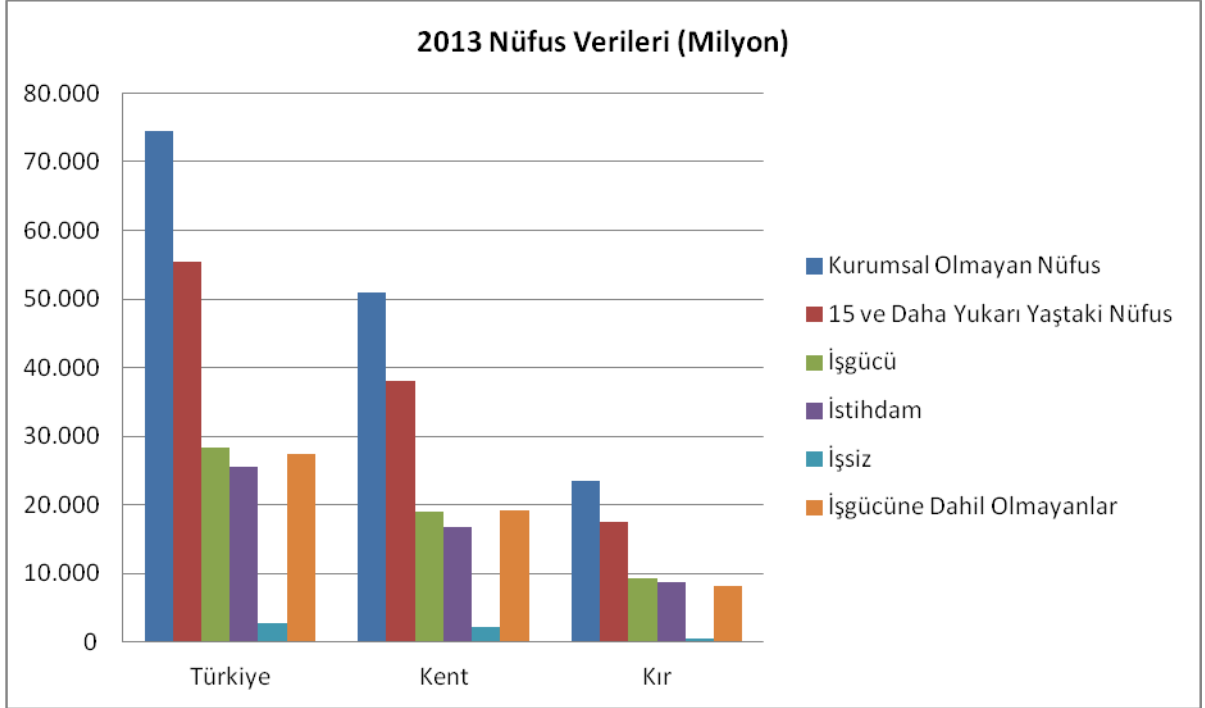
Tabloda Türkiye'nin nüfus verileri Türkiye geneli, kent ve kır ölçeğinde incelenmiştir. 2013 ve 2014 verileri karşılaştırılmıştır.

	TÜRKİYE		KENT		KIR	
	2012	2013	2012	2013	2012	2013
Kurumsal Olmayan Nüfus (000)	73.504	74.457	50.397	50.885	23.207	23.572
15 ve daha yukarı yaştaki nüfus (000)	54.724	55.508	37.656	38.129	17.068	17.479
İşgücü (000)	27.339	28.271	18.186	18.907	9.153	9.364
İstihdam (000)	24.821	25.524	16.167	16.736	8.653	8.788
İşsiz (000)	2.518	2.747	2.018	2.171	500	576
İşgücüne dahil olmayanlar (000)	27.385	27.337	19.470	19.222	7.915	8.115
İşgücüne Katılma Oranı (%)	50	50,80	48,30	49,60	53,6	53,60
İstihdam Oranı (%)	45,40	45,90	42,90	43,90	50,70	50,30
İşsizlik Oranı (%)	9,20	9,70	11,10	11,50	5,50	6,10
Tanım dışı işsizlik oranı (%)	11,50	12,00	11,40	11,80	11,90	12,90
Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı (%)	17,50	18,70	20,30	21,20	11,90	13,70

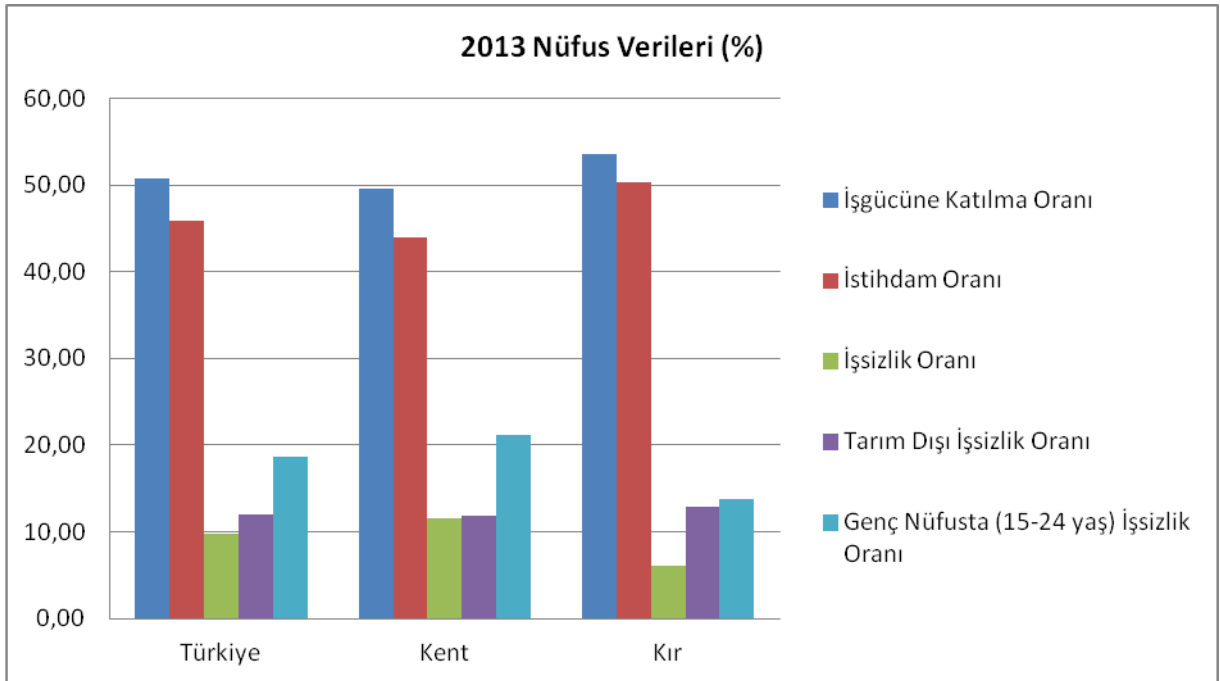
2012 ve 2013 Nüfus Verileri (Kaynak TÜİK)

Burada 2012 ve 2013 verilerine bakıldığında Türkiye geneli, kent ve kır için sayıca nüfus, işgücü, istihdam artışı olduğu görülmektedir. Ancak işsizlik de artmıştır. İşgücüne dahil olmayanlar ise kentte düşüş gösterirken kır nüfusunda artış göstermiştir. Bununla beraber oranlara bakıldığında iş gücüne

katılma oranının ve istihdamın kentte artış göstermiş olması dikkat çekmektedir. İşsizlik oranı her üçü için artmıştır. Genç nüfusta işsizlik oranı ise Türkiye geneli ve kent nüfusu için dikkat çeken bir diğer konudur.



Ayrıca ikinci bir karşılaştırma, tabloda yer alan 2013 nüfus verilerinin Türkiye geneli kent ve kır bazında incelenmesidir. Burada Türkiye geneli grafikleri ile kent grafiklerinin dağılım olarak benzerliği dikkat çekmektedir.



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

Türkiye Ekonomik Görünüm

Küresel ekonomi halen ılımlı bir büyüme trendinde olsa da büyümenin görünümü zayıf ve dengesiz seyretmektedir. Daha önce açıklanmış olan, gelişmiş ekonomilere yönelik 2014 büyüme beklentileri aşağı revize edilmektedir. Euro Bölgesi'ne ilişkin büyüme oranı beklentisi %1,2'den %0,8'e çekilirken, ABD ve Japonya'da ise sırasıyla %2,6'dan %2,1'e ve %1,2'den %0,9'a doğru aşağı yönlü revizyonlar söz konusu olmuştur.

Gelişmekte olan piyasalar için de benzer bir tablo söz konusudur. Gelişmekte olan ülkelerde büyüme sürmekte; ancak büyüme oranları geçmişteki seviyelerin belirgin derecede altında seyretmektedir.

ABD Merkez Bankası Fed'in parasal genişlemesinin sonuna gelmesi ve artık faiz artırımlarının söz konusu olması gibi adımlarıyla değişen likidite koşulları gelişmekte olan ülkeleri etkilemiştir. 2014 ün ilk çeyreğinde beklentilerin altında büyüyen Euro Bölgesi ve Japonya 2014 yılının ilk 9 ayında beklenilenden düşük bir performans sergilemiştir.

Bu durum merkez bankalarının politikalarına da yansımış olup, Fed'in 2014 başından başlayan varlık alım programını küçültmesi sürecine devam etmesi, Avrupa Merkez Bankası'nın ek genişleme adımları atması Japonya'nın da mevcut gevşek politika duruşunu sürdürmesi beklenmektedir.

Uluslararası piyasalarda bu gelişmeler olurken 2014 yılının ilk çeyreğinde Türkiye ekonomisi iç talebin, özellikle de özel tüketimin etkisiyle büyümesini sürdürmüş, ikinci çeyrekte beklentilerin üzerinde bir yavaşlama olmuştur. İlk çeyrekteki yıllık %4,7'lik büyüme, ikinci çeyrekte %2,1'e gerilemiş çeyrekse büyüme ise 2012'nin birinci çeyreğinden bu yana ilk kez daralma göstermiş ve ekonomi bir önceki çeyreğe göre %0,5 oranında küçülmüştür.

Ekonomideki bu yavaşlamanın nedenleri olarak 2014 Şubat ayında yürürlüğe giren ve tüketimi kısımaya dönük makro ihtiyati önlemler ile Merkez Bankası'nın Ocak ayı sonunda yaptığı sert faiz artırımının iç talep, özellikle de tüketim üzerinde etkileri, TL'deki zayıflama gösterilebilir.

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER					
	2011	2012	2013	2014*	2015*
GSYİH	774 Milyon \$	785,7 Milyon \$	820 Milyon \$	-	
GSYİH -Kişi Başı	10.604 USD	10.666 USD	10.782 USD	-	
Büyüme	8,50%	2,20%	4,00%	3,50%	3,90%
Enflasyon	10,50%	6,20%	7,40%	8,50%	7,20%
Cari Açık	-77 Milyar USD	-48 Milyar USD	-65,1 Milyar USD	-63 Milyar USD	-65 Milyar USD
Cari Açık / GSYİH	9,90%	6,30%	7,90%	6,00%	6,20%
İşsizlik Oranı	9,80%	9,20%	9,70%	9,90%	9,60%

Kaynak: TUIK, TCMB, Dünya Bankası (Tahminler, öngörüler)*



Önümüzdeki dönemde Uluslararası sermaye akımlarının yeniden ABD'yi merkez alması ve doların güçlenmesi beklenmektedir. Bu durum, özellikle Türkiye gibi finansman ihtiyacı yüksek olan ülkeler açısından önem taşımakta olup Avrupa ve Amerikalı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisini sınırlamaktadır.

Körfez Bölgesi yatırımcıları büyük ölçüde konut projelerine olan ilgileriyle pazara geri dönmüşlerdir. Yerel yatırımcılar ise arsa satın alımları ve mal sahibi tarafından kullanılma amaçlı mülk satışları konusunda istekli bir tutum sergilemeye devam etmişlerdir.

Gelecek yıl Fed'in faiz artışı ilişkili zorlukların, Türkiye'nin dış finansmana olan bağıllığı göz önüne alındığında, diğer gelişmekte olan ülkelerle birlikte Türkiye ekonomisini etkilemesi ve 2014 sonu itibarıyla Türkiye'deki düşük ekonomik büyümenin, azalan sermaye girişi, yüksek enflasyon ve faiz oranları nedeniyle sürmesi bu durumun da iç tüketimi ve yatırım aktivitesini azaltması beklenmektedir.

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

2008 ve 2009 yıllarında tüm dünyada yaşanan küresel mali krizden önemli ölçüde etkilenen gayrimenkul sektörü 2010 yılında Türkiye ekonomisindeki hızlı büyüme ile paralel olarak yeniden büyüme dönemine girmiş, konut piyasasında yeni başlangıçlar ve kredi kullanımında önemli gelişmeler yaşanırken ticari gayrimenkullerde AVM ve ofis piyasasında canlanma başlamıştır.

Ancak 2011 yılında Avrupa Birliği ülkelerinde baş gösteren ekonomik krizin 2012 yılında derinleşmesinin Türkiye'deki ekonomik göstergelere de yansıtacağı ve bu durumun gayrimenkul sektöründeki hareketliliği olumsuz yönde etkileyeceği endişesi yaşanmakla birlikte 2011 ve 2012 yıllarında da gayrimenkul piyasalarındaki canlılık devam etmiştir.

Ayrıca Kamuoyunda "2B Yasası" olarak bilinen "Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun" ile Mütakabiliyet Yasası olarak bilinen Yabancılara Mülk Satışını Düzenleyen Kanunun ve 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un çıkmasının gayrimenkul piyasasını pozitif yönde etkilemiştir.

Ancak 2013 Yılı Eylül ayından itibaren ABD Merkez Bankası(FED)'nin gevşek para politikasına son vermesi beklendiğinden faizler ve TL- Dolar kuru Dolar lehine artmaya başlamış, uluslararası fonlar gelişmekte olan ülkelere fonlarını azaltma eğilimine girmişlerdir. Bu durumun devam etmesi durumunda yükselecek faiz oranlarının gayrimenkul piyasasına orta vadede negatif etkilerinin olabileceği değerlendirilmektedir.

4.3 Turizm Sektörüne İlişkin Veriler

Türkiye turizmi yabancı ziyaretçi bakımından 2013 yılını %9,5 artışla 34.910.098 kişi ile tamamlamıştır.

Turistik merkezlere gelen yabancı ziyaretçi sayısı bakımından ilik sırayı 11.12 milyon kişi ile Antalya almıştır. Öte yünden İstanbul %11 dolayında bir büyüme sağlamıştır. Muğla ve İzmir 'de ise artış %2,8 civarında olmuştur.

Turistik Merkezlere Gelen Ziyaretçi Sayısı			
	2012	2013	Değişim
Antalya	10.299.366	11.122.510	7,9
İstanbul	9.381.670	10.475.307	11,6
Muğla	3.009.342	3.078.781	2,3
İzmir	1.368.929	1.407.240	2,8
4 İl Toplam	24.061.319	26.085.851	8,4
Türkiye	31.782.832	34.910.098	9,5

Kaynak: TÜROFED Turizm Raporu 2013

Yabancılar ve yurtdışında yaşayan Türklerin ülkeyi ziyaretlerinden elde edilen turizm geliri 2013'te yüzde 11.4 artarak 32.3 milyar dolara ulaşmıştır. 2013'te yabancı ziyaretçilerden elde edilen gelir % 13 artarak 22.4 milyar dolardan 25.3 milyar dolara çıkmıştır. Aynı dönemde, yurtdışında yaşayan vatandaşların ülkeyi ziyaretlerinden elde edilen turizm geliri ise % 6.4 artışla 6.7 milyar dolara yükselmiştir. (Kaynak: Akdeniz Turistik Otelciler ve İşletmeciler Birliği (AKTOB) Araştırma Birimi)

Türkiye en büyük 20 ülke, G20'ler arasına girerken, turizmde de ilk 10 ülkesi arasına girme başarısını göstermiştir. Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) verilerine göre, Türkiye dünyanın ilk 10 ülkesi arasında ziyaretçi sayısında 6. sırada yer almaktadır.

Deloitte Türkiye'nin 2014 yılında yayınladığı gayrimenkul sektörü raporunda göze çarpan bir konu Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 2023 Turizm Stratejisi'dir. Burada hedeflenen ziyaretçi sayısı 63 milyon olup hedeflenen toplam turizm geliri (yabancı ziyaretçilerden) 86 milyar dolardır. Dünya'da turizm lokasyonu bakımından ilk 5'e girmek hedeflenmektedir..

4.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.4.1 Gaziantep İli

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

İL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Nüfusu	1.844.438
Yüzölçümü	6.222 km²
Yüzölçümü Bakımından Sırası	50
Nüfus Yoğunluğu	296
İlçe Sayısı	9
Belediye Sayısı	23
Köy Sayısı	439
Mezra Sayısı	206

İLÇELER İTİBARIYLA NÜFUS VE NÜFUS YOĞUNLUKLARI

İlçe Adı	Alan (Km ²)	Gaziantep Yüzölçümüne Oranı (%)	Nüfus	Gaziantep Nüfusuna Oranı (%)	Nüfus Yoğunluğu (Km ² /Kişi)
Şahinbey	960	15,43	817.258	44,3	828,42
Şehitkamil	768	12,34	693.901	37,62	875,21
Oğuzeli	617	9,92	29.620	1,6	46,75
Araban	534	8,58	32.310	1,75	60,1
İslahiye	821	13,2	66.170	3,58	80,62
Karkamış	341	5,48	10.832	0,58	31,05
Nizip	972,5	15,63	135.588	7,35	139,66
Nurdağı	725,5	11,66	37.620	2,04	51,53
Yavuzeli	483	7,76	21.347	1,15	43,89
İl Toplam	6.222	100	1.844.438	100	296,438
	Alan (Km ²)	Ülke Yüzölçümüne Oranı (%)	Nüfus	Ülke Nüfusuna Oranı (%)	Nüfus Yoğunluğu (Km ² /Kişi)
Gaziantep	6.222	0,8	1.844.438	2,4	296,438
Türkiye	769.604		76.667.864		99,61

4.4.2 Şehitkamil İlçesi

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

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

İlçeye bağlı 2 belde, 71 köy ile bu köylere bağlı 22 mezra bulunmaktadır.

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

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

2013 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçlarına Göre 2013 Yılı Nüfusu 693.901'dir.



4.4.3 Gaziantep Turizm Sektörüne İlişkin Veriler

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

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

Gaziantep; gezilip görünmeye değer tarihi, turistik ve doğal güzellikleri, Kurtuluş Savaşı ve Antep savunması hatıraları, yaylaları, ovaları, ören yerleri, leziz yemekleri, eşsiz el sanatları, camileri, türbeleri, medreseleri, Antep evleri, hanları, hamamları, kasteleri, kilseleri, adını verdiği baklavası ve fıstığı, sanayisi, insanların kendine has çalışkanlığı ve sıcaklığı ile geçmişin ve geleceğin bir arada yaşandığı Gaziler şehridir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın Kasım 2014 verilerine göre Gaziantep'e gelen yabancı turist sayısı yaklaşık 107.353 kişi, yerli ziyaretçiler sayısı yaklaşık 254.563 olarak hesaplanmıştır.

GAZİANTEP İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ								
2012 - 2014 YILLARINDA GELEN ZİYARETÇİLERİN SAYISI VE DAĞILIMI								
	2012		2013		2014		2013/2014 YILI KARŞILAŞTIRMASI	
	ZİYARETÇİ SAYISI	Payı (%)	ZİYARETÇİ SAYISI	Payı (%)	ZİYARETÇİ SAYISI	Payı (%)	SAYISAL DEĞİŞİM	ORANSAL DEĞİŞİM (%)
Yabancı Ziyaretçiler Toplamı	48.327	16%	51.896	16%	107.353	30%	55.457	93,58%
Yerli Ziyaretçiler Toplamı	253.043	84%	267.985	84%	254.563	70%	-13.422	-5,01%
Genel Toplam	301.370	100%	319.881	100%	361.916	100%	42.035	13,14%

Kaynak: Gaziantep Kültür ve Turizm Bakanlığı

Gaziantep İli Tesis Türü ve Sayısı			
Tesisin Türü/Sınıfı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
5 YILDIZLI	3	467	938
4 YILDIZLI	9	892	1.810
3 YILDIZLI	12	733	1.471
2 YILDIZLI	8	315	581
ÖZEL KONAKLAMA TESİSİ	3	130	256
MÜSTAKİL APART OTELİ	1	48	120
2008-2013 YILLARINA AİT TURİZM İŞLETME BELGELİ TESİSLERE AİT OTELLERİN ODA YATAK KAPASİTELERİ			
YILLAR	ODA	YATAK	TOPLAM OTEL SAYISI
2008	1.246	2.467	22 ADET
2009	1.507	2.989	25 ADET
2010	2.000	3.968	30 ADET
2011	2.076	4.124	32 ADET
2012	2.124	4.227	35 ADET
2013	2.276	4.589	38 ADET
2014	2.623	5.284	43 ADET

Kaynak: Gaziantep Kültür ve Turizm Müdürlüğü

OTEL ADI	YILDIZ	TOPLAM ODA SAYISI
Pamuk City Hotel	3 YILDIZ	33
Kucuk Velic Hotel	3 YILDIZ	37
Hotel Kaleli	3 YILDIZ	100
Park Hotel	4 YILDIZ	72
Dedeman Park Gaziantep	4 YILDIZ	125
Safir Hotel	4 YILDIZ	90
BEST WESTERN Ravanda Hotel	4 YILDIZ	86
Met Gold Hotel	4 YILDIZ	84
Hotel Tilmen	4 YILDIZ	83

İncelenen otellerde şirketlere özel verilen oda fiyatlarının kahvaltı dahil 30 Euro-65 Euro arasında değiştiği görülmüştür.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

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

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

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

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

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



Değerleme Konusu Gayrimenkulün (Novotel ve İbis Otel) Konumu

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

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

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

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

5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Şehitkamil İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü’nde 25.11.2014 tarih, saat 15:00 itibariyle yapılan incelemede ve ekte sunulan 15.12.2014 ve 19.12.2014 tarihli tapu kaydına göre değerleme konusu gayrimenkul üzerinde aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır.

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

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

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

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

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

- A-İ: Türkiye İş Bankası A.Ş. ve Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. lehine, 150.000.000,00 EURO tutarında, FBK müddetle, yıllık %3,75 faiz oranı ile 14.10.2008 tarih ve 12982 yevmiye no ile 1. Derece ipotek bulunmaktadır.

Söz konusu ipotek aşağıda belirtilmiş olan taşınmazlar ile müşterektir.

- Kocasinan TM – Pervane Mah. 2420 ada, 9 parsel üzerindeki DHM (Baş. tarihi: 20/08/2008, Süre: 49 yıl) Borç: 150.000.000,00 Euro (16.10.2008 tarih, 26140 yevmiye nolu)
- Zeytinburnu TM – Zeytinburnu Mah. 774 ada, 55 parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: -, Süre: süresiz) Borç: 150.000.000,00 Euro (14.10.2008 tarih, 12982 yevmiye nolu)
- Şehitkamil TM – Yaprak Mah. 5020 ada, 2 parsel üzerindeki DHM (Baş. Tarihi: 17/07/2007, Süre: 30 yıl) Borç: 150.000.000,00 Euro (16.10.2008 tarih, 35591 yevmiye nolu)
- B-İ: Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine, 38.250.000,00 EURO tutarında, FBK müddetle, 3 aylık Euribor+%6.35 akdi değişken faizle 29.05.2014 tarih ve 6661 yevmiye no ile 2. Derece ipotek bulunmaktadır.

Söz konusu ipotek aşağıda belirtilmiş olan taşınmazlar ile müşterektir.

- Osmangazi TM – Altınova Mah. 3198 Ada, 67 Parsel üzerindeki DHM (Baş. tarihi: 07/08/2008, Süre: 30 yıl) Borç: 38.250.000,00 EURO (29.05.2014 tarih, 6661 yevmiye nolu)
- Kocasinan TM – Pervane Mah. 2420 Ada, 9 Parsel üzerindeki DHM (Baş. tarihi: 20/08/2008, Süre: 49 yıl) Borç: 38.250.000,00 EURO (29.05.2014 tarih, 6661 yevmiye nolu)
- Zeytinburnu TM – Zeytinburnu Mah. 774 Ada, 55 Parsel üzerindeki DHM (Baş. tarihi: --, Süre: Süresiz) Borç: 38.250.000,00 EURO (29.05.2014 tarih, 6661 yevmiye nolu)
- Şehitkamil TM – Yaprak Mah. 5020 Ada, 2 Parsel üzerindeki DHM (Baş. tarihi: 17/07/2007, Süre: 30 yıl) Borç: 38.250.000,00 EURO (29.05.2014 tarih, 6661 yevmiye nolu)
- Esenyurt TM – Yakuplu Mah. 404 Ada, 39 Parsel Borç: 38.250.000,00 EURO (29.05.2014 tarih, 6661 yevmiye nolu)
- Akyurt TM – Balıkhisar – İmar Mah. 1843 Ada, 5 Parsel Borç: 38.250.000,00 EURO (29.05.2014 tarih, 6661 yevmiye nolu)
- Yomra TM – Kaşüstü / Cumhuriyet Mah. 209 Ada, 12 Parsel üzerindeki DHM (Baş. tarihi: 27/02/2008, Süre: 49 yıl 00 ay 00 gün) Borç: 38.250.000,00 EURO (29.05.2014 tarih, 6661 yevmiye nolu)

- Seyhan TM – Çınarlı Mah. 585 Ada, 2 Parsel 1 nolu Bağ. Bölüm Borç: 38.250.000,00 EURO (29.05.2014 tarih, 6661 yevmiye nolu)
- Seyhan TM – Çınarlı Mah. 585 Ada, 2 Parsel 2 nolu Bağ. Bölüm Borç: 38.250.000,00 EURO (29.05.2014 tarih, 6661 yevmiye nolu)

Tapu takyidatları rapor ekinde sunulmuştur.

5.2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Gayrimenkulün tapu kayıtlarında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde AKFEN Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 30 yıl süreli Müstakil ve daimi nitelikte olan “Üst Hakkı”, AKFEN Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin “Üst Hakkı” üzerinde de 30 yıl süreli kira şerhi ile Türkiye İş Bankası A.Ş. ve Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. lehine 150.000.000 EURO bedelle 1. Derece müşterek ipotek bulunduğu görülmüştür.

Yine bölüm 5.2.1’de detaylıca belirtildiği üzere, AKFEN Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin “Üst Hakkı” üzerinde Türkiye İş Bankası A.Ş. Lehine 38.250.000 Euro Bedelle 2. derece müşterek ipotek bulunmaktadır.

Taşınmazın tapu kaydında, Parsel üzerinde yer alan 2. derece ipoteğin borçlusunu olarak “Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat Anonim Şirketi” görülmektedir.

Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş. Akfen GYO A.Ş.’nin %69,99 oranında bağlı ortaklığı olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği’nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinde “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır.” Denmektedir.

Tebliğin 30.Maddesinin birinci fıkrasında “Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine



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

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

Söz konusu belgeler rapor ekinde sunulmuştur.

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

5.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

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

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

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

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

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

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

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

5.3.6 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

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

5.4 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

5.4.1 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Novotel ve İbis Otel'in Yapısal ve İç Mekan İnşaat Özellikleri	
Toplam Alan	Mimari projeye, Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi ve mevcut duruma göre: 18.825,59 m ² (Novotel 7.520,43 m ² ve İbis Otel 11.305,16 m ²)
Yaş	5
Yapı Tipi	Betonarme
Çatı Sistemi	Teras
Nizamı	Kısmen Bitişik nizam
Kat Adedi	Novotel: 9 katlı (2 Bodrum + Zemin + 6 Normal Kat) İbis Otel: 13 katlı (2 Bodrum + Zemin + 10 Normal Kat)
Dış cephe	Ön ve arka cephe kaplamaları yer yer cam, yer yer sinterflex ve kalan yerler özel akrilik boya.
Elektrik	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi
Su	Şebeke
Kanalizasyon	Şebeke
Asansör	Mevcut (2 Adet)
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Yangın Söndürme Sistemi	Mevcut
Park Yeri	Mevcut (Kapalı Otopark)
Zemin	Halı döşemesi, seramik ve granit
Duvar	Saten boya, fayans, laminant ve duvar kağıdı
Doğrama	Dış doğramalar alüminyum, iç doğramalar ahşap
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Duvar tipi aplikler, avizeler, abajurlar, spot ışıklandırma ve floresan armatürler
Çatı Kaplaması	Teras çatı
Dış Cephesi	Ön ve arka cephe kaplamaları yer yer cam, yer yer sinterflex ve kalan yerler özel akrilik boyalı.

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

5.4.2 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

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

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

6.2 Swot Analizi

Güçlü Yönler

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

Zayıf Yönler

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

Fırsatlar

- Gaziantep ili gerek yurtiçi, gerekse halen iç karışıklığın yoğun olarak yaşandığı Suriye ve Irak gibi komşu ülkelerden yoğun göç almaktadır. Bu durumun ilde yarattığı olumsuz etkilerin yanında konaklama anlamında Oteller açısından bir fırsat yarattığı da düşünülebilir.
- Değerleme konusu taşınmazların yakın civarında benzer özelliklerde yeni inşa edilmiş ve belirli bir marka adı altında faaliyet gösteren 3 ve 4 yıldızlı şehir oteli bulunmamaktadır.

Tehditler

- Değerleme konusu taşınmaza çok yakın (~700-800 m.) mesafede 4 yıldız olarak inşa edilen ve inşası büyükölçüde tamamlanan Palmiye Otel hizmete girecektir.
- Otellerin hemen bitişiğinde yer alan ve geçtiğimiz yıl hizmete sokulan Gaziantep Forum AVM bölgede hareketliliği arttırmakla birlikte, otelde konaklayanların ihtiyaçlarını buradan karşılamaları halinde, oda gelirlerinin dışındaki diğer gelirlerde (özellikle yeme-içme gelirlerinde) bir azalma meydana getirebilir.
- Yerel ve globalde gerçekleşen ekonomik değişiklikler, gayrimenkul sektörünü de doğrudan etkilemektedir. Bu durumun bölgeye yapılması planlanan yatırımları geciktirme ihtimali bulunmaktadır.

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

Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler Ve Seçilme Sebepleri

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

6.4.1 Emsal Yaklaşımı

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

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

EMSAL	Yeri	Özellik	Alanı (m ²)	Fiyatı (TL)	Birim m ² Fiyatı (TL)	Kaynak
Emsal 1	Şehitkamil Ali Fuat Cebesoy Caddesi, Palmiye Otel Yanı	Ticaret İmarlı	4.000 m ²	15.000.000	3.750 TL	TURYAP G.ANTEP TEMSİLCİLİĞİ MEHMET ALİ GÜLEÇ 0342 215 15 83 0532 613 89 97
Emsal 2	İpekyol'na Cepheli	Ticaret İmarlı	2.387 m ²	9.550.000	4.000 TL	
Emsal 3	İpekyol'na Cepheli	Otel İmarlı	2.326 m ²	9.300.000	4.000 TL	
Emsal 4	Gazi Muhtar Paşa Bulvarına cepheli, Anatolian Otel in karşı çaprazında, Dünya Göz Hst.İnşaatına gelmeden yolun solunda.	Ticaret İmarlı	5.300 m ²	30.000.000	5.660 TL	REALTY WORLD GAZİŞEHİR 0342 341 88 66 0533 168 75 00
Emsal 5	Şehitkamil- Aydınlar Mah.	Ticaret İmarlı	2.092 m ²	2.196.000	1.050 TL	
Emsal 6	Gazi Muhtar Paşa Bulvarına cepheli Köşe Parsel	Otel İmarlı, ön ve yan cephelerden 5 metre çekme mesafeli, H: 18,50	726 m ²	5.800.000	8.000 TL	EZOGELİN EMLAK 0342 360 32 32
Emsal 7	Şehitkamil- Aydınlar Mah. Otogar yolu üzeri köşe parsel	Ticaret İmarlı	3.350 m ²	5.862.000	1.675 TL	MEKAN EMLAK 0342 321 83 00 0532 377 86 36

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

ARSA EMSAL DEĞERLENDİRME TABLOSU

	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3	
Alan (m ²)	4.000	m ²	2.387	m ²	2.326	m ²
İstenen Fiyat (TL)	15.000.000		9.550.000		9.300.000	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	12.750.000		8.117.500		7.905.000	
Konum Düzeltmesi (+-%)	5%		10%		10%	
Yüzölçümü Düzeltmesi (+-%)	0%		0%		0%	
İmar Durumu Düzeltmesi (+-%)	0%		0%		0%	
Düzeltilmiş Birim Fiyat	3028	TL/m ²	3061	TL/m ²	3059	TL/m ²
Emsal Ortalaması	3.049					

30.12.2014 Tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası EURO Alış Kuru: 2,8207 TL

- Satışta olan mülklerin satış fiyatları üzerindeki muhtemel pazarlık payları, alım satım masrafları ve emlakçı komisyonları göz önünde bulundurulmuştur.
- Yapılan araştırmalar sonucunda, değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede "Turizm Tesis İmarlı" arsa stoğunun oldukça kısıtlı olduğu öğrenilmiş olup, değerlendirme konusu parsel ile benzer özelliklere sahip somut bir arsa emsali bulunamamıştır. Mahallinde yapılan araştırmalar ve yapılan görüşmeler neticesinde yukarıdaki emsaller de göz önünde bulundurularak değerlendirme konusu parselin arsa değerinin tam mülkiyet değeri 3.000 TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır.
- Birim m² arsa değerinin 1/3'ü çıplak (kuru) mülkiyet, 2/3'ü üst hakkı değeri olarak kabul edilmiştir.
- Toplam 30 yıl süreli üst hakkının, raporun hazırlandığı tarihte geri kalan süresinin toplam süreye oranlanması suretiyle de arsanın üst hakkının bugünkü birim m² değerine ulaşılmıştır.

Üst Hakkı Kalan Süre Birim Arsa Değeri*	1.503 TL
Arsa Büyüklüğü	6.750,0 m ²
Toplam Arsa Değeri (TL)	10.143.000 TL
Toplam Arsa Değeri (Euro)	3.595.916 €
Birim Arsa Değeri	3.000 TL
Üst Hakkı Değeri Oranı	2/3
Üst hakkının Kalan Süresi (YIL)	22,54
Üst Hakkı Kalan Zaman Birim Arsa Değeri*	1.503 TL
<p>*:Arsanın üst hakkından elde ettiği kalan süre değeri bulunurken arsanın üst hakkı değeri olarak, ilk etapta 2/3'ü olacak şekilde alınmıştır. Ardından 49 yıllık üst hakkından kalan süre hesaplanarak üst hakkının bugünkü birim arsa değeri bulunmuştur.</p>	
Üst Hakkından Kalan Süre Katsayısı	=(Rapor tarihi - Üst hakkı tesis tarihi) / 30 yıl

Üst Hakkı Kalan Süre Birim Arsa Değeri	=(Birim Arsa Değeri x 30 yıllık üst hakkı katsayısı x Üst hakkından kalan süre x 30 yıl)
Üst Hakkı Kalan Zaman Birim Arsa Değeri	=(3.000 TL x 2/3 x 22,54 / 30)

Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazın mevkii, konumu, parsel alanı, turizm tesisi imarlı oluşu, çevresinin teşekkül tarzı, parsel üzerinde gelir getiren iki adet otel binasının mevcut ve faaliyette olması, tüm yasal izinlerinin alınmış ve cins tashihinin yapılmış olması (yasal) durumu göz önünde bulundurularak ve çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerleri de dikkate alınarak, arsa birim satış değeri **3.000 TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

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

MALİYET TABLOSU (ARSA+BİNA)

KAPALI ALANLAR				BİRİM MALİYETLER (EURO)(*)			AMORTİSMANLI TOPLAM MALİYET (€) (**)
KAT ALANLARI (m ²)	NOVOTEL	İBİS OTEL	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	NOVOTEL BİRİM M2 MALİYET (€)	İBİS OTEL BİRİM M2 MALİYET (€)	TOPLAM MALİYET (€)	AMORTİSMAN ORANI %4
2.Bodrum Kat	1.643,86	2.471,18	4.115,04	250	250	1.028.760	987.610
1.Bodrum Kat	1.598,70	2.403,28	4.001,98	500	500	2.000.990	1.920.950
Zemin Kat	1.069,31	1.252,00	2.321,31	1.200	1.100	2.660.372	2.553.957
1. Normal Kat	534,76	517,87	1.052,63	1.200	1.100	1.211.369	1.162.914
2. Normal Kat	534,76	517,87	1.052,63	1.200	1.100	1.211.369	1.162.914
3. Normal Kat	534,76	517,87	1.052,63	1.200	1.100	1.211.369	1.162.914
4. Normal Kat	534,76	517,87	1.052,63	1.200	1.100	1.211.369	1.162.914
5. Normal Kat	534,76	517,87	1.052,63	1.200	1.100	1.211.369	1.162.914
6. Normal Kat	534,76	517,87	1.052,63	1.200	1.100	1.211.369	1.162.914
7. Normal Kat	-	517,87	517,87	1.200	1.100	569.657	546.871
8. Normal Kat	-	517,87	517,87	1.200	1.100	569.657	546.871
9. Normal Kat	-	517,87	517,87	1.200	1.100	569.657	546.871
10. Normal Kat	-	517,87	517,87	1.200	1.100	569.657	546.871
TOPLAM İNŞ.MLY.	7.520,43	11.305,16	18.825,59			15.236.964	14.627.485
Harici Müteferrik İşler (***) (€)							300.000
TOPLAM YAPI DEĞERİ							14.927.485
ARSA DEĞERİ							3.595.916
TOPLAM DEĞERİ							18.523.000

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

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

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



6.4.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı/Geliştirme Yaklaşımı

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

NOVOTEL PROJEKSİYONU:

- NOVOTEL 92 odadan oluşmuştur.
- Otelin ortalama doluluk oranının 2015 yılında %75 olarak gerçekleşeceği ve bu oranın 2018 yılına kadar her yıl artacağı, 2018 yılında %80 doluluğa ulaşacağı ve sonraki yıllarda %80 dolulukla işletileceği varsayılmıştır.
- Otelin 365 gün açık olacağı varsayılmıştır.
- Otel fiyatları, oda-kahvaltı sistemde olacak şekilde öngörülmüştür. Tesisin geçmiş yıllardaki performansı, turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler göz önünde bulundurularak, ortalama oda fiyatının 2015 yılı içinde 58 EURO olacağı varsayılmıştır. Oda fiyatının 2019 yılına kadar yıllık bazda %5 oranında artacağı sonrasında artışların EURO Bölgesi enflasyon oranında (%2,5) olacağı öngörülmüştür.
- Otel içinde yer alan dükkan kirası, toplantı salonu kirası, wellness center, restaurant gelirleri ve ekstra harcamalar vb. diğer gelirler kalemlerinde yer alacağı varsayılmıştır. Tesisin performansı göz önünde bulunarak, yıllar bazında oda gelirlerinin toplam gelirlerin %61'i diğer gelirlerin ise % 39'u olacağı varsayılmıştır.
- Toplam gelirlerden departman giderleri ve işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır. Otelde Brüt İşletme Karının (GOP) 2015 yılında %37 oranında olacağı ve 2018'den itibaren %38'lere yükseleceği ve bu oranın sabit kalacağı öngörülmüştür



Novotel İşletme Geliri

Yıl Tarih	0 31.12.2014	1 31.12.2015	2 31.12.2016	3 31.12.2017	4 31.12.2018	5 31.12.2019	6 31.12.2020	7 31.12.2021	8 31.12.2022	9 31.12.2023	10 31.12.2024	11 31.12.2025	12 31.12.2026
GELİRLER													
ODA GELİRLERİ													
Yıllık Ortalama Doluluk , %		75%	77%	78%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Ortalama Oda Fiyatı, EUR		58	61	64	67	70	72	74	76	78	80	82	84
Toplam Oda Gelirleri	1.460.730	1.564.442	1.675.517	1.794.479	1.884.203	1.931.308	1.979.591	2.029.080	2.079.807	2.131.803	2.185.098	2.239.725	
DEPARTMAN GELİRLERİ													
Toplam Departman Gelirleri	921.936	987.394	1.057.499	1.132.581	1.189.210	1.218.940	1.249.414	1.280.649	1.312.665	1.345.482	1.379.119	1.413.597	
TOPLAM GELİRLER	2.382.666	2.551.835	2.733.016	2.927.060	3.073.413	3.150.248	3.229.004	3.309.730	3.392.473	3.477.285	3.564.217	3.653.322	
GİDERLER													
DEPARTMAN GİDERLERİ													
Toplam Departman Giderleri	1.085.670	1.162.752	1.245.308	1.333.724	1.400.411	1.435.421	1.471.306	1.508.089	1.545.791	1.584.436	1.624.047	1.664.648	
Net Departman Gelirleri	1.296.997	1.389.083	1.487.708	1.593.335	1.673.002	1.714.827	1.757.698	1.801.640	1.846.681	1.892.848	1.940.170	1.988.674	
İŞLETME GİDERLERİ													
Genel Yönetim Giderleri	190.613	204.147	218.641	234.165	245.873	252.020	258.320	264.778	271.398	278.183	285.137	292.266	
Pazarlama	35.740	38.278	40.995	43.906	46.101	47.254	48.435	49.646	50.887	52.159	53.463	54.800	
Enerji	190.613	204.147	218.641	204.894	215.139	220.517	226.030	231.681	237.473	243.410	249.495	255.733	
Toplam İşletme Giderleri	416.967	446.571	478.278	482.965	507.113	519.791	532.786	546.105	559.758	573.752	588.096	602.798	
BRÜT İŞLETME KARI	880.030	942.512	1.009.430	1.110.371	1.165.889	1.195.036	1.224.912	1.255.535	1.286.923	1.319.097	1.352.074	1.385.876	



Yıl	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
Tarih	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	17.07.2037

GELİRLER											
ODA GELİRLERİ											
Yıllık Ortalama Doluluk , %	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Ortalama Oda Fiyatı, EUR	86	88	90	93	95	97	100	102	105	107	110
Toplam Oda Gelirleri	2.295.718	2.353.111	2.411.939	2.472.237	2.534.043	2.597.394	2.662.329	2.728.888	2.797.110	2.867.037	1.714.249
DEPARTMAN GELİRLERİ											
Toplam Departman Gelirleri	1.448.937	1.485.160	1.522.289	1.560.347	1.599.355	1.639.339	1.680.323	1.722.331	1.765.389	1.809.524	1.081.944
TOPLAM GELİRLER	3.744.655	3.838.272	3.934.228	4.032.584	4.133.399	4.236.734	4.342.652	4.451.218	4.562.499	4.676.561	2.796.194

GİDERLER											
DEPARTMAN GİDERLERİ											
Toplam Departman Giderleri	1.706.264	1.748.921	1.792.644	1.837.460	1.883.397	1.930.481	1.978.744	2.028.212	2.078.917	2.130.890	1.274.095
Net Departman Gelirleri	2.038.391	2.089.351	2.141.584	2.195.124	2.250.002	2.306.252	2.363.908	2.423.006	2.483.581	2.545.671	1.522.099
İŞLETME GİDERLERİ											
Genel Yönetim Giderleri	299.572	307.062	314.738	322.607	330.672	338.939	347.412	356.097	365.000	374.125	223.696
Pazarlama	56.170	57.574	59.013	60.489	62.001	63.551	65.140	66.768	68.437	70.148	41.943
Enerji	262.126	268.679	275.396	282.281	289.338	296.571	303.986	311.585	319.375	327.359	195.734
Toplam İşletme Giderleri	617.868	633.315	649.148	665.376	682.011	699.061	716.538	734.451	752.812	771.633	461.372
BRÜT İŞLETME KARI	1.420.523	1.456.036	1.492.437	1.529.748	1.567.991	1.607.191	1.647.371	1.688.555	1.730.769	1.774.038	1.060.727



İBİS OTEL PROJEKSİYONU:

- Değerleme konusu otel 177 odadan oluşmuştur.
- Otelin ortalama doluluk oranının 2015 yılında %74 olarak gerçekleşeceği ve bu oranın 2019 yılına kadar her yıl artacağı, 2019 yılında %80 doluluğa ulaşacağı ve sonraki yıllarda %80 dolulukla işletileceği varsayılmıştır.
- Otelin 365 gün açık olacağı varsayılmıştır.
- Otel fiyatları, oda-kahvaltı sistemde olacak şekilde öngörülmüştür. Tesisin geçmiş yıllardaki performansı, turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler göz önünde bulundurularak, ortalama oda fiyatının 2015 yılı içinde 38 EURO olacağı varsayılmıştır. Oda fiyatının 2020 yılına kadar %5 takip eden yıllarda ise her yıl EURO Bölgesi enflasyon oranında (%2,5) artacağı öngörülmüştür.
- Otel içinde restaurant gelirleri ve ekstra harcamalar vb. diğer gelirler kalemlerinde yer alacağı varsayılmıştır. Tesisin performansı göz önünde bulunarak, yıllar bazında oda gelirlerinin toplam gelirlerin %82'sinin, diğer gelirlerin ise % 18 olacağı varsayılmıştır.
- Toplam gelirlerden departman giderleri ve işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır. Otelde Brüt İşletme Karının (GOP) 2015 yılında %47 oranında olacağı, 2018'de %49'a yükseleceği ve sonraki yıllarda da sabit devam edeceği kabul edilmiştir



Ibis Otel İşletme Geliri

Yıl Tarih	1 31.12.2015	2 31.12.2016	3 31.12.2017	4 31.12.2018	5 31.12.2019	6 31.12.2020	7 31.12.2021	8 31.12.2022	9 31.12.2023	10 31.12.2024	11 31.12.2025	12 31.12.2026
GELİRLER												
ODA GELİRLERİ												
Yıllık Ortalama Doluluk , %	74%	75%	77%	79%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Ortalama Oda Fiyatı, EUR	38	40	42	44	46	47	49	50	51	52	54	55
Toplam Oda Gelirleri	1.816.693	1.945.678	2.083.821	2.231.772	2.390.228	2.449.984	2.511.233	2.574.014	2.638.364	2.704.324	2.771.932	2.841.230
DEPARTMAN GELİRLERİ												
Toplam Departman Gelirleri	398.786	427.100	457.424	489.901	524.684	537.801	551.246	565.027	579.153	593.632	608.473	623.685
TOPLAM GELİRLER	2.215.479	2.372.778	2.541.245	2.721.673	2.914.912	2.987.785	3.062.480	3.139.042	3.217.518	3.297.956	3.380.404	3.464.915
GİDERLER												
DEPARTMAN GİDERLERİ												
Toplam Departman Giderleri	835.180	894.478	957.986	1.026.003	1.098.849	1.126.320	1.154.478	1.183.340	1.212.924	1.243.247	1.274.328	1.306.186
Net Departman Gelirleri	1.380.299	1.478.300	1.583.259	1.695.671	1.816.063	1.861.465	1.908.001	1.955.701	2.004.594	2.054.709	2.106.077	2.158.728
İŞLETME GİDERLERİ												
Genel Yönetim Giderleri	155.084	166.094	177.887	190.517	204.044	209.145	214.374	219.733	225.226	230.857	236.628	242.544
Pazarlama	33.232	35.592	38.119	40.825	43.724	44.817	45.937	47.086	48.263	49.469	50.706	51.974
Enerji	155.084	166.094	177.887	136.084	145.746	149.389	153.124	156.952	160.876	164.898	169.020	173.246
Toplam İşletme Giderleri	343.399	367.781	393.893	367.426	393.513	403.351	413.435	423.771	434.365	445.224	456.355	467.763
BRÜT İŞLETME KARI	1.036.899	1.110.519	1.189.366	1.328.245	1.422.550	1.458.114	1.494.567	1.531.931	1.570.229	1.609.485	1.649.722	1.690.965



Yıl	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
Tarih	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	17.07.2037
GELİRLER											
ODA GELİRLERİ											
Yıllık Ortalama Doluluk , %	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Ortalama Oda Fiyatı, EUR	56	58	59	61	62	64	65	67	69	70	72
Toplam Oda Gelirleri	2.912.261	2.985.067	3.059.694	3.136.186	3.214.591	3.294.956	3.377.330	3.461.763	3.548.307	3.637.015	2.174.632
DEPARTMAN GELİRLERİ											
Toplam Departman Gelirleri	639.277	655.259	671.640	688.431	705.642	723.283	741.365	759.899	778.897	798.369	477.358
TOPLAM GELİRLER	3.551.537	3.640.326	3.731.334	3.824.617	3.920.233	4.018.239	4.118.695	4.221.662	4.327.204	4.435.384	2.651.990
GİDERLER											
DEPARTMAN GİDERLERİ											
Toplam Departman Giderleri	1.338.841	1.372.312	1.406.620	1.441.785	1.477.830	1.514.776	1.552.645	1.591.461	1.631.248	1.672.029	999.734
Net Departman Gelirleri	2.212.697	2.268.014	2.324.714	2.382.832	2.442.403	2.503.463	2.566.050	2.630.201	2.695.956	2.763.355	1.652.256
İŞLETME GİDERLERİ											
Genel Yönetim Giderleri	248.608	254.823	261.193	267.723	274.416	281.277	288.309	295.516	302.904	310.477	185.639
Pazarlama	53.273	54.605	55.970	57.369	58.803	60.274	61.780	63.325	64.908	66.531	39.780
Enerji	177.577	182.016	186.567	191.231	196.012	200.912	205.935	211.083	216.360	221.769	132.599
Toplam İşletme Giderleri	479.458	491.444	503.730	516.323	529.231	542.462	556.024	569.924	584.172	598.777	358.019
BRÜT İŞLETME KARI	1.733.239	1.776.570	1.820.984	1.866.509	1.913.172	1.961.001	2.010.026	2.060.277	2.111.784	2.164.578	1.294.237

Genel Kabuller (NOVOTEL ve IBIS OTEL için)

- Her iki otel için ortak olarak emlak vergisi ödeneceği kabul edilmiştir.
- Sigorta bedeli Akfen GYO A.Ş'den temin edilen bilgilere göre 2015 yılı için 21.193 Euro olduğu öğrenilmiş ve sonraki yıllarda Akfen GYO A.Ş. tarafından sigorta primlerinde artış meydana gelmeyeceği öngörüldüğünden sabit kalacağı kabul edilmiştir.
- Mobilya Demirbaş Yenileme Rezervi, ACCOR ile yapılan sözleşmelerden elde edilmiştir. Buna göre yıllık brüt gelirin %1,5'i olarak kabul edilmiştir.
- Her yıl için ödenecek Üst Hakkı Bedeli, AKFEN GYO A.Ş ile Gaziantep Büyükşehir Belediyesi arasında imzalanan üst hakkı sözleşmesine göre kabul edilmiştir.
- Yıllık "Üst Hakkı" bedelinin, işletme döneminden (Ocak 2010) başlamak üzere ilk 5 yıllık kullanım bedelini bir defada defaten peşin ödenecektir. Takip eden ikinci beş yıl için %5 arttırılacak, bir önceki döneme göre 11. Yıldan (dahil) itibaren ve 20. yıla (dahil) kadar %10 arttırılacak ve 21. Yıl (dahil) kalan süre içinde kullanım bedeli bir önceki döneme göre %10 arttırılarak uygulanacaktır. Bu değerler Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Gaziantep Büyükşehir Belediyesi arasındaki kira sözleşmesine göre belirlenmiştir.
- Sözleşme süresi sonunda Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin talebi ve idarenin onayı ile sözleşme süresi taraflarca mutabık kalınacak yeni sözleşme ile uzatılabilir.
- Değerleme çalışmasında 10 yıllık EURO bazlı Eurobond tahvili oranı olan %3,10 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır (Bu değerlendirme çalışmasında en likid 10 yıllık EURO bazlı Eurobond tahvili getiri oranı, risksiz getiri oranı olarak seçilmiştir.)
- Projeksiyonda indirgeme oranı %9 olarak belirlenmiştir.
- Çalışmalarda 1 EURO 31.12.2014 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası döviz alış kuru olan 2,8207 TL kabul edilmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Çalışmalarda Euro bölgesi enflasyon oranı olan %2,5 enflasyon oranı olarak kullanılmıştır.
- Çalışmalara, IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.



Novotel ve Ibis Otel Net İşletme Gelirleri

Yıl	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Tarih	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026
NOVOTEL TOPLAM GELİR (Euro)		2.382.666	2.551.835	2.733.016	2.927.060	3.073.413	3.150.248	3.229.004	3.309.730	3.392.473	3.477.285	3.564.217	3.653.322
IBIS OTEL TOPLAM GELİR (Euro)		2.215.479	2.372.778	2.541.245	2.721.673	2.914.912	2.987.785	3.062.480	3.139.042	3.217.518	3.297.956	3.380.404	3.464.915
NOVOTEL BRÜT İŞLETME GELİRİ (Euro)		880.030	942.512	1.009.430	1.110.371	1.165.889	1.195.036	1.224.912	1.255.535	1.286.923	1.319.097	1.352.074	1.385.876
IBIS OTEL BRÜT İŞLETME GELİRİ (Euro)		1.036.899	1.110.519	1.189.366	1.328.245	1.422.550	1.458.114	1.494.567	1.531.931	1.570.229	1.609.485	1.649.722	1.690.965
SABİT GİDERLER		160.743	165.641	170.885	183.560	188.654	190.900	193.201	195.561	197.979	200.458	202.998	205.603
Emlak Vergisi													
Sigorta		21.193	21.193	21.193	21.193	21.193	21.193	21.193	21.193	21.193	21.193	21.193	21.193
Mobilya Demirbaş Yenileme Rezervi		68.972	73.869	79.114	84.731	89.825	92.070	94.372	96.732	99.150	101.629	104.169	106.774
Yıllık Üst Hakkı Bedeli (\$)		87.518	87.518	87.518	96.269	96.269	96.269	96.269	96.269	96.269	96.269	96.269	96.269
Yıllık Üst Hakkı Bedeli (Euro)		70.579	70.579	70.579	77.636	77.636	77.636	77.636	77.636	77.636	77.636	77.636	77.636
OTELLER TOPLAM NET İŞLETME GELİRİ		1.756.186	1.887.391	2.027.911	2.255.055	2.399.785	2.462.250	2.526.277	2.591.905	2.659.173	2.728.124	2.798.797	2.871.238
Yıl		13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	
Tarih		31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	17.07.2037	
NOVOTEL TOPLAM GELİR (Euro)		3.744.655	3.838.272	3.934.228	4.032.584	4.133.399	4.236.734	4.342.652	4.451.218	4.562.499	4.676.561	2.796.194	
IBIS OTEL TOPLAM GELİR (Euro)		3.551.537	3.640.326	3.731.334	3.824.617	3.920.233	4.018.239	4.118.695	4.221.662	4.327.204	4.435.384	2.651.990	
NOVOTEL BRÜT İŞLETME GELİRİ (Euro)		1.420.523	1.456.036	1.492.437	1.529.748	1.567.991	1.607.191	1.647.371	1.688.555	1.730.769	1.774.038	1.060.727	
IBIS OTEL BRÜT İŞLETME GELİRİ (Euro)		1.733.239	1.776.570	1.820.984	1.866.509	1.913.172	1.961.001	2.010.026	2.060.277	2.111.784	2.164.578	1.294.237	
SABİT GİDERLER		208.272	218.772	221.576	224.451	227.397	230.417	233.513	236.686	239.938	243.272	188.316	
Emlak Vergisi													
Sigorta		21.193	21.193	21.193	21.193	21.193	21.193	21.193	21.193	21.193	21.193	21.193	
Mobilya Demirbaş Yenileme Rezervi		109.443	112.179	114.983	117.858	120.804	123.825	126.920	130.093	133.346	136.679	81.723	
Yıllık Üst Hakkı Bedeli (\$)		96.269	105.896	105.896	105.896	105.896	105.896	105.896	105.896	105.896	105.896	105.896	
Yıllık Üst Hakkı Bedeli (Euro)		77.636	85.400	85.400	85.400	85.400	85.400	85.400	85.400	85.400	85.400	85.400	
OTELLER TOPLAM NET İŞLETME GELİRİ		2.945.490	3.013.834	3.091.845	3.171.806	3.253.766	3.337.775	3.423.884	3.512.146	3.602.614	3.695.344	2.166.649	



Novotel ve Ibis Otel Net İşletme Gelirleri

Tarihler	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026
OTELLER TOPLAM BRÜT İŞLETME GELİRİ	0	4.598.145	4.924.613	5.274.261	5.648.733	5.988.325	6.138.033	6.291.484	6.448.771	6.609.990	6.775.240	6.944.621	7.118.237
OTELLER TOPLAM NET İŞLETME GELİRİ	0	1.756.186	1.887.391	2.027.911	2.255.055	2.399.785	2.462.250	2.526.277	2.591.905	2.659.173	2.728.124	2.798.797	2.871.238

Tarihler	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	17.07.2037
OTELLER TOPLAM BRÜT İŞLETME GELİRİ	7.296.193	7.478.597	7.665.562	7.857.201	8.053.631	8.254.972	8.461.347	8.672.880	8.889.702	9.111.945	5.448.184
OTELLER TOPLAM NET İŞLETME GELİRİ	2.945.490	3.013.834	3.091.845	3.171.806	3.253.766	3.337.775	3.423.884	3.512.146	3.602.614	3.695.344	2.166.649

Risksiz Getiri oranı	3,10%	3,10%	3,10%
Riks Primi	5,40%	5,90%	6,40%
İndirgeme Oranı	8,50%	9,00%	9,50%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (Euro)	25.360.823	24.259.227	23.228.700
NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (Euro)	25.360.000	24.260.000	23.230.000
NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	71.532.952	68.430.182	65.524.861

6.4.4 Gayrimenkulün Kira Gelirine Göre Değeri

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

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

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

- Değerleme çalışması yapılan otelin “Üst Hakkı” Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olup, uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından işletilmektedir. Çalışmada “Üst Hakkı” süresi boyunca otelin mevcut konseptte işletileceği varsayılmıştır.
- Tesisin yıl boyunca 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.
- Otelin kiralama modeli için yatırımcı tarafından karşılanacak yenileme gideri, kiralama alternatifinde hesaplanan yenileme giderinin %5’i oranında alınmıştır. Kiralama modelinde otelin yenileme çalışmalarının kiracı tarafından yapılacağı varsayılmıştır.
- Her iki otel için ortak olarak emlak vergisi ödeneceği kabul edilmiştir.
- Sigorta bedelinin Akfen GYO A.Ş’den temin edilen bilgilere göre 2015 yılı için 21.193 Euro olduğu öğrenilmiş ve sonraki yıllarda Akfen GYO A.Ş. tarafından sigorta primlerinde artış meydana gelmeyeceği öngörüldüğünden sabit kalacağı kabul edilmiştir.
- Bu çalışmada 30 yıllık kira sözleşmesi ile Accor Grubu’na kiralanmış otelin kira gelirleri sözleşme ile garanti altına alınmıştır. Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin kira gelirlerini elde etmesindeki risk priminin oldukça düşük olacağı varsayılarak hesaplanmıştır.



%3,10 “Risksiz Getiri Oranı” na %3,90 “Risk Primi” eklenerek indirgeme oranı %7 olarak öngörülmüştür.

- Çalışmalarda 1 EURO 31.12.2014 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası döviz alış kuru olan 2,8207 TL kabul edilmiştir.
- Çalışmalarda Euro bölgesi enflasyon oranı olan %2,5 enflasyon oranı olarak kullanılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.



Akfen Toplam Kira Geliri

Yıl	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Tarih	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026
AKFEN ELDE EDİLEN KİRA													
NOVOTEL TOPLAM GELİR ÜZERİNDEN KİRA GELİRİ		524.187	561.404	601.263	643.953	676.151	693.055	710.381	728.140	746.344	765.003	784.128	803.731
İşletmecii Payı		95.307	102.073	109.321	117.082	122.937	126.010	129.160	132.389	135.699	139.091	142.569	146.133
Mobilya Demirbaş Yenileme Rezervi		95.307	102.073	109.321	117.082	122.937	126.010	129.160	132.389	135.699	139.091	142.569	146.133
Toplam Novotel AGOP		482.592	535.315	573.322	635.249	667.012	683.687	700.779	718.299	736.256	754.662	773.529	792.867
KULLANILAN NOVOTEL OTEL KİRA GELİRİ		524.187	561.404	601.263	643.953	676.151	693.055	710.381	728.140	746.344	765.003	784.128	803.731
IBIS OTEL TOPLAM GELİR ÜZERİNDEN KİRA GELİRİ													
İşletmecii Payı		88.619	94.911	101.650	108.867	116.596	119.511	122.499	125.562	128.701	131.918	135.216	138.597
Mobilya Demirbaş Yenileme Rezervi		88.619	94.911	101.650	108.867	116.596	119.511	122.499	125.562	128.701	131.918	135.216	138.597
Toplam Novotel AGOP		601.763	667.505	714.898	805.120	862.284	883.841	905.937	928.585	951.800	975.595	999.985	1.024.985
KULLANILAN IBIS OTEL KİRA GELİRİ		601.763	667.505	714.898	805.120	862.284	883.841	905.937	928.585	951.800	975.595	999.985	1.024.985
KULLANILAN TOPLAM OTEL KİRA GELİRİ													
		1.125.949	1.228.909	1.316.162	1.449.073	1.538.435	1.576.896	1.616.318	1.656.726	1.698.144	1.740.598	1.784.113	1.828.715
Emlak Vergisi													
Sigorta		21.193	21.193	21.193	21.193	21.193	21.193	21.193	21.193	21.193	21.193	21.193	21.193
Mobilya Demirbaş Yenileme Rezervi (%5)		9.196	9.849	10.549	11.297	11.977	12.276	12.583	12.898	13.220	13.550	13.889	14.236
Yıllık Üst Hakkı Bedeli		70.579	70.579	70.579	77.636	77.636	77.636	77.636	77.636	77.636	77.636	77.636	77.636
AKFEN KİRA GELİRİ		1.024.982	1.127.289	1.213.842	1.338.947	1.427.629	1.465.790	1.504.906	1.544.999	1.586.095	1.628.218	1.671.394	1.715.650

Yıl	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
Tarih	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	17.07.2037

AKFEN ELDE EDİLEN KİRA												
NOVOTEL TOPLAM GELİR ÜZERİNDEN KİRA GELİRİ		823.824	844.420	865.530	887.168	909.348	932.081	955.383	979.268	1.003.750	1.028.843	615.163
İşletmecii Payı		149.786	153.531	157.369	161.303	165.336	169.469	173.706	178.049	182.500	187.062	111.848
Mobilya Demirbaş Yenileme Rezervi		149.786	153.531	157.369	161.303	165.336	169.469	173.706	178.049	182.500	187.062	111.848
Toplam Novotel AGOP		812.689	833.006	853.831	875.177	897.057	919.483	942.470	966.032	990.183	1.014.937	606.848
KULLANILAN NOVOTEL OTEL KİRA GELİRİ		823.824	844.420	865.530	887.168	909.348	932.081	955.383	979.268	1.003.750	1.028.843	615.163
IBIS OTEL TOPLAM GELİR ÜZERİNDEN KİRA GELİRİ												
İşletmecii Payı		142.061	145.613	149.253	152.985	156.809	160.730	164.748	168.866	173.088	177.415	106.080
Mobilya Demirbaş Yenileme Rezervi		142.061	145.613	149.253	152.985	156.809	160.730	164.748	168.866	173.088	177.415	106.080
Toplam Novotel AGOP		1.050.609	1.076.874	1.103.796	1.131.391	1.159.676	1.188.668	1.218.385	1.248.844	1.280.065	1.312.067	784.507
KULLANILAN IBIS OTEL KİRA GELİRİ		1.050.609	1.076.874	1.103.796	1.131.391	1.159.676	1.188.668	1.218.385	1.248.844	1.280.065	1.312.067	784.507
KULLANILAN TOPLAM OTEL KİRA GELİRİ												
		1.874.433	1.921.294	1.969.326	2.018.560	2.069.024	2.120.749	2.173.768	2.228.112	2.283.815	2.340.910	1.399.669
Emlak Vergisi												
Sigorta		21.193	21.193	21.193	21.193	21.193	21.193	21.193	21.193	21.193	21.193	21.193
Mobilya Demirbaş Yenileme Rezervi (%5)		14.592	14.957	15.331	15.714	16.107	16.510	16.923	17.346	17.779	18.224	10.896
Yıllık Üst Hakkı Bedeli		77.636	85.400	85.400	85.400	85.400	85.400	85.400	85.400	85.400	85.400	85.400
AKFEN KİRA GELİRİ		1.761.012	1.799.744	1.847.403	1.896.252	1.946.324	1.997.646	2.050.252	2.104.174	2.159.443	2.216.094	1.282.180



Tarihler	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026
TOPLAM KİRA GELİRİ	0	1.024.982	1.127.289	1.213.842	1.338.947	1.427.629	1.465.790	1.504.906	1.544.999	1.586.095	1.628.218	1.671.394	1.715.650

Tarihler	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	17.07.2037
TOPLAM KİRA GELİRİ	1.761.012	1.799.744	1.847.403	1.896.252	1.946.324	1.997.646	2.050.252	2.104.174	2.159.443	2.216.094	1.282.180

Risksiz Getiri oranı	3,10%	3,10%	3,10%
Risk Primi	3,40%	3,90%	4,40%
İndirgeme Oranı	6,50%	7,00%	7,50%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (Euro)	18.250.561	17.382.626	16.574.004
NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (Euro)	18.250.000	17.380.000	16.570.000
NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	51.477.775	49.023.766	46.738.999

6.4.5 Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu üst hakkının kira değeri; gelir indirgeme yaklaşımına ve kira gelirine göre ilk yıl ki net nakit akışı değerlerinin ortalaması dikkate alınarak hesaplanmıştır. İlk yıl ki 1 yıllık ortalama net nakit akışlarının değerleme gününe indirgenmesi ile taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin yıllık kira değeri **1.276.000.- EURO (3.599.000 - Türk Lirası)** takdir edilmiştir. Bu hesaplama iskonto oranı %9 olarak belirlenmiştir.

Tarih	31.12.2014	31.12.2015
Bir Yıllık Kira Geliri	0	1.390.584

Bir Yıllık Kira Net Bugünkü Değeri (Euro)	1.276.000
Bir Yıllık Kira Net Bugünkü Değeri (TL)	3.599.000

6.4.6 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

Söz konusu değerleme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.4.7 En Etkin Ve En Verimli Kullanım Analizi

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

6.4.8 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

Arsa dahil maliyet yöntemine göre değer **18.523.000 Euro (52.248.000 TL)** olarak hesaplanmıştır.

Parsel üzerinde konumlanmış yapının imzalanan 30 yıllık kira sözleşmesinin kalan süresinde oluşacak potansiyel gelirlerinin gelir indirgeme yaklaşımına göre indirgenmesi sonucu hesaplanan OTEL net bugünkü değeri **24.260.000 EURO (68.430.000 TL)** olarak hesaplanmıştır. Accor Grubu tarafından Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ne ödenecek kira gelirinin indirgeme yöntemine göre hesaplanan değeri ise **17.380.000 EURO (49.024.000 TL)**'dir. Otelin sonuç değeri her iki yöntem ile hesaplanan değerlerin yaklaşık aritmetik ortalaması olan **20.820.000 EURO (58.727.000 TL)** olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazın 31.12.2014 tarihi itibarıyla kira değeri ise; gelir indirgeme yaklaşımına ve kira gelirin'e göre ilk yılki net nakit akışı değerlerinin ortalaması dikkate alınarak hesaplanmıştır. İlk yılki 1 yıllık ortalama net nakit akışlarının değerlendirme gününe indirgenmesi ile taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin yıllık kira değeri **1.276.000.- EURO (3.599.213.- Türk Lirası)** takdir edilmiştir.

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

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

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

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



Değerleme konusu taşınmaza ait sigorta poliçesi Akfen GYO A.Ş.'den temin edilmiş olup rapor ekinde sunulmuştur. Buna göre söz konusu taşınmazın sigorta bedelinin 7.502.950,00 Euro olduğu öğrenilmiştir.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafından yapılan herhangi bir değerlendirme çalışması bulunmamaktadır.

7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazın tapu kaydında, Parsel üzerinde yer alan 2. derece ipoteğin borçlusunu olarak "Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat Anonim Şirketi" görülmektedir.

Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş. Akfen GYO A.Ş.'nin %69,99 oranında bağlı ortaklığı olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." Denmektedir.

Tebliğin 30.Maddesinin birinci fıkrasında "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz". Hükmü yer almaktadır.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

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

31.12.2014 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Kalan Üst Hakkı Pazar Değeri (EURO)	Gayrimenkulün Kalan Üst Hakkı Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	20.820.000	58.727.000
KDV Dahil	24.568.000	69.298.000

	Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (EURO)	Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (TL)
KDV Hariç	1.276.000	3.599.000
KDV Dâhil	1.506.000	4.247.000

- 1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel piyasa değeridir.
- 2-) KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3-) Rapor içeriğinde 1,-Euro = 2,8207 -TL; 1,-EUR = 1,21-USD olarak kabul edilmiştir.
- 4-) Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Hamdi Arıkan

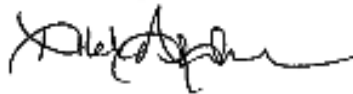
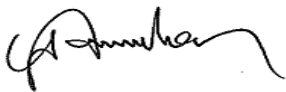
Dilek Yılmaz Aydın

Neşecan Çekici

Lisanslı Değerleme Uzmanı

Lisanslı Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı





9. EKLER

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