



**TAŞINMAZ
DEĞERLEME
RAPORU**

**2 Adet Otel
Kocasinan / Kayseri**

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR ÖZETİ	3
2. RAPOR BİLGİLERİ	4
3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .	5
4. GENEL ANALİZ VE VERİLER	6
4.1.GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	6
4.2.MEVCUK EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	5
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	13
5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,	13
5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	15
5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	15
5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ .	16
5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	16
5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	16
5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ	16
5.3.1.1. TAPU KAYITLARI .	16
5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	16
5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ	17
5.3.2.1. İMAR DURUMU	17
5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	17
5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	17
5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI .	17
5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	18
5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE .	18
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	19
6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	19
6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.	20
6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	20
6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	20
6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI .	21
6.6. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	22
6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	22
6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	22
6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	23
6.7. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	26
6.8. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ .	26
6.9. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	26
6.10. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	26
6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	26
6.12. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	26
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	27
7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.	27
7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	27
7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	27
7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	27
8. SONUÇ	28
8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .	28
8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	28

1. RAPOR ÖZETİ DEĞERLENEN

TAŞINMAZIN TÜRÜ

OTEL

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI

Kocasinan İlçesi Yenipervane Mahallesi Kocasinan Bulvarı No: 161-1 (Novotel), 161-2 (İbis otel) KAYSERİ/TÜRKİYE açık adresli; tapu kayıtlarında Kocasinan İlçesi Pervane Mahallesi 2420 Ada 9 Parsel No' lu 11035.40 m² yüzölçümlü, , "KARKAS OTEL VE ARSASI" vasıflı taşınmaz üzerinde yer alan iki adet dört yıldızlı otel.

TAŞINMAZIN İMAR DURUMU

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

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

TESPİT EDİLEN DEĞER

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ	
Rapor Tarihi	31.12.2018
Değer Tarihi	25.12.2018
Pazar Değeri (KDV Hariç)	50.862.500.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	60.017.750.-TL
Pazar Değeri(KDV Hariç)	8.435.000.-EURO
Pazar Değeri(KDV Dahil)	9.953.300.-EURO
Kira Değeri (KDV Hariç)	2.445.000.-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	2.885.100.-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	405.000.-EURO
Kira Değeri (KDV Dahil)	477.900.-EURO

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEME TARİHİ	:	25.12.2018
RAPORUN TARİHİ	:	31.12.2018
RAPORUN NUMARASI	:	ÖZEL-201800011
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	:	31.12.2018
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	:	05.09.2018
RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ	:	Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI portföyü için hazırlanmıştır. Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliğ'inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.
DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI	:	Kocasinan İlçesi Yenipervane Mahallesi Kocasinan Bulvarı No: 161/1 (Novotel), 161/2 (İbis otel) KAYSERİ/TÜRKİYE açık adresli; tapu kayıtlarında Kocasinan İlçesi Pervane Mahallesi 2420 Ada 9 Parsel No' lu 11035.40 m ² yüzölçümlü, , "KARKAS OTEL VE ARSASI" vasıflı taşınmaz üzerinde yer alan bir adet dört yıldızlı, bir adet üç yıldızlı otel.
RAPORU HAZIRLAYAN	:	Ertugrul ÇİNPOLAT SPK Lisans NO:406908 Değerleme Uzmanı
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	:	Şeref EMEN SPK Lisans No: 401584 Harita Mühendisi
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	:	Değerleme konusu taşınmaz için şirketimizce daha önce hazırlanan rapor bulunmamaktadır.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI : ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

MÜŞTERİ ADRESİ : Büyükdere Caddesi, No:201, C Blok, Kat:8,
Levent/İstanbul

MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR :

İş Bu Değerleme Raporu'nun kapsamı; Rapor'da detayları verilen taşınmazın güncel piyasa değerinin tespiti ve Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

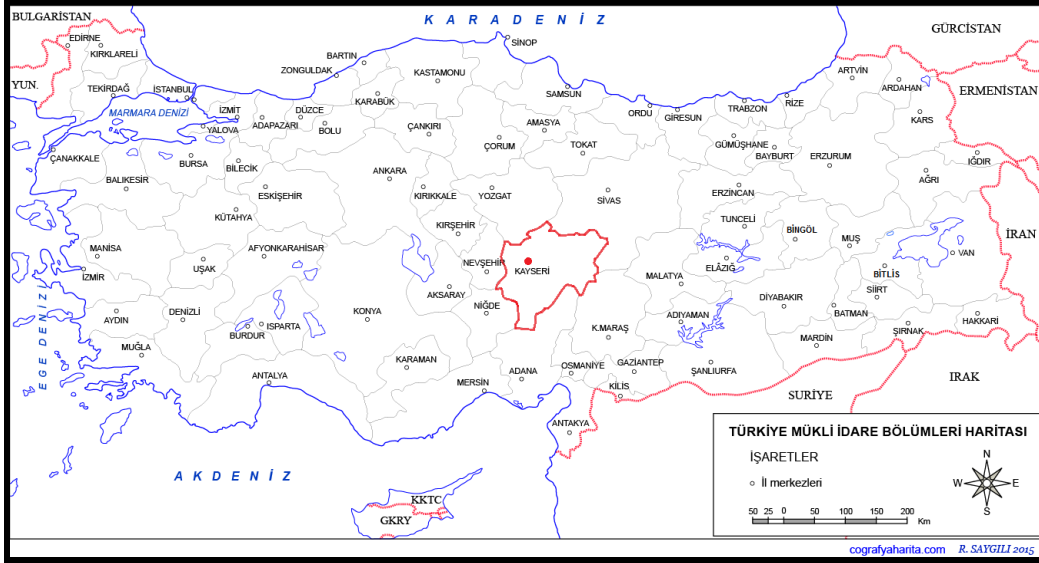
4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

KAYSERİ İLİ

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

İl yüzölçümü 16.970 km2 dir. İl yüzölçümünün yüzde 34'ünü tarım arazisi oluşturmaktadır. En düşük arazi oranı ise orman ve fundalık alandır. Kayseri orman yönünden oldukça fakirdir. Kayseri İli nüfusu 2000 yılında 1.060.432 iken, 31 Aralık 2017 itibariyle 1.376.722 olmuştur. 2000 yılında nüfus büyüklüğü bakımından son genel nüfus sayımına göre ülkemizin 15. Büyük İl'idir. Nüfus yoğunluğu 80 kişi/km2'dir. İl yüzölçümünün yüzde 20'sini Pınarbaşı ilçesi oluşturmaktadır. Bunu Develi, Yahyalı, Kocasinan ve Tomarza ilçeleri izlemektedir. Kayseri' de; 1 Büyükşehir, 16 İlçe Belediyesi ve 760 mahalle bulunmaktadır.



Türkiye Haritası ve Kayseri İli

KOCASINAN

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



Kayseri İl ve İlçe Haritası

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

Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 80.810.525 kişidir. 2017 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 995.654 kişi (% 1,25 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,2’sini (40.535.135 kişi) erkekler, % 49,8’ini (40.275.390 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,58 olduğu görülmüştür.

Küresel Ekonomik Görünüm

Küresel ekonomik görünümde ticari korumacılık yönünde atılan adımlar gündemdeki önemini korumaya devam etmektedir. Gelişmiş ülke merkez bankalarının sıkılaştırma adımları küresel tahvil faizlerindeki yüksek seviyelerin korunmasında etkili olmuştur. ABD Merkez Bankası (FED) politika faizini, son yaptığı 25 baz puanlık artırımla %1,75 - %2,00 aralığında tutmaktadır. Avrupa Merkez Bankası (ECB) ise ilk faiz artışının 2019 yazının sonuna kadar olmayacağını (en erken 2019 Eylül toplantısı) açıklamıştır. Dolarda yaşanan güçlenmenin de katkısı ile EUR/USD kuru ikinci çeyrekte yaklaşık %6 değer kaybetmiştir. Haziran ayında hükümetin kurulması ile Mart ayında başlayan ve 3 ay devam eden siyasi sıkıntı son bulmuştur. ABD-İran arasında ABD’nin nükleer anlaşmadan çekilmesi ile başlayan gerilim atılan misilleme adımlarla devam etmiştir. Söz konusu gelişmeler ticaret savaşlarında petrolü ön plana çıkarmış ve petrol fiyatları üzerindeki yukarı yönlü riskleri artırmıştır. Brent petrol 2. çeyreğe 69,3 dolar/varil seviyesinden başlangıç yapıp Haziran sonunda %79,17 dolar/varil seviyesinde fiyatlanmıştır. Yılın ikinci çeyreğinin tamamlanması itibarıyla, küresel ve yurt içi finansal piyasalarda, ABD 10 yıllık tahvil faizleri %2,75 seviyesinden başladığı ikinci çeyreği Mayıs ayında %3,12 seviyesini görmesinin ardından %2,86 ile sonlandırmıştır. Yurt içinde ikinci çeyreğe 3,95’den başlayan dolar/TL dönemi %4,58 seviyesinde, iki yıllık gösterge tahvil faizi %14,15’den başladığı ikinci çeyreği %19,25’de, BIST-100 endeksi ise 115.216 seviyesinden açılış yaptığı ikinci çeyreği değer kaybederek 96.520 seviyesinde tamamlamıştır.

Türkiye Ekonomisi

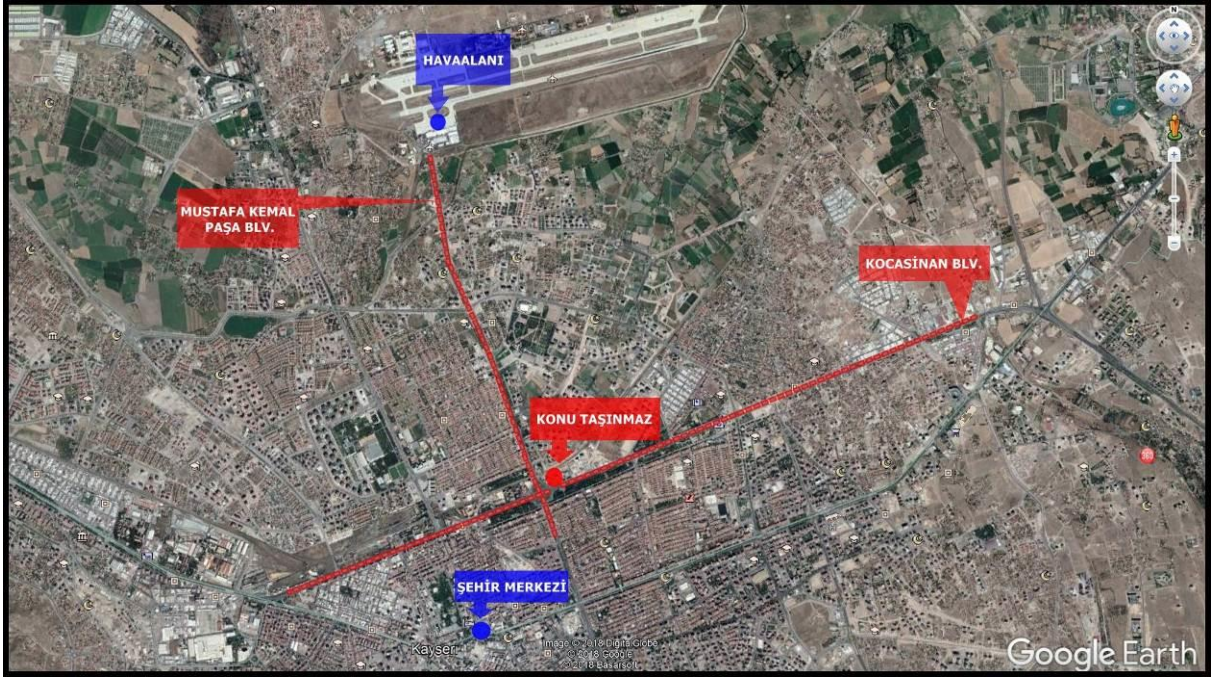
2017 yılında son dört yılın en iyi performansını göstererek zincirlenmiş hacim endeksine (2009=100) göre %7,4 büyüyen Türkiye ekonomisi, 2018 yılının ilk çeyreğinde de %7,4 büyüyerek güçlü seyrini devam ettirmiştir. İlk çeyrek büyüme kompozisyonuna talep yönlü en fazla katkı özel tüketim harcamalarından gelmiştir. Büyümedeki güçlü seyir iç talepteki canlılığın ilk çeyrekte de devam ettiğine işaret etmiştir. Göstergeler 2018’in ikinci çeyreğinde ekonomik büyümede bir miktar ivme kaybının yaşanacağına işaret etmiştir. İlk çeyrekte %10 artış ortalaması ile güçlü gelen sanayi üretim endeksi ikinci çeyreğe gelindiğinde Mayıs ayı verilerinin açıklanması sonrasında ortalamasını %6,3’e düşürerek ivme kaybını teyit etmiştir. Mart ayında ihracatta %5,2, ithalatta ise %13,7 artış yaşanmıştır. Cari işlemler açığı Mart ayında 12 ay birikimli olarak 55,4 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Yılın ikinci çeyreğinde ham petrol fiyatlarındaki yükseliş ve altın ithalatının yüksek seviyesi ödemeler dengesi üzerinde baskı yaratmaya devam etmiştir. Ancak iç talepteki ılımlı seyir ve turizm gelirlerinde yaşanan artışlar bu baskıyı bir miktar sınırlamaktadır. 2017 yılını %11,92 seviyesinde tamamlayan tüketici enflasyonu, 2018 yılının ilk çeyreğinde (Mart ayı) kurlardaki yüksek seviyelere rağmen giyim ve dayanıklı mal gruplarının olumlu katkısı ile %10,23’e gerilemiştir. Nisan, Mayıs ve Haziran aylarında ise kurlarda yaşanan yukarı yönlü hareketler ve artan petrol fiyatları sonrasında yükselişe geçen tüketici enflasyon yılın ikinci çeyreğini (Haziran ayı) %15,4 seviyesinde tamamlamıştır. Üretici enflasyonu ise %23,7 seviyesine yükselmiştir. TCMB Nisan ve Haziran ayında aldığı kararlarla toplamda 500 baz puanlık bir faiz artışı gerçekleştirmiştir. 24 Temmuz tarihli son Para Politikası Kurulu toplantısında faiz oranlarını sabit tutma kararı alan TCMB, politika faizini (1 haftalık repo faiz oranı) %17,75, borç verme oranını (faiz koridoru alt bandı) ve marjinal fonlama oranını (faiz koridoru üst bandı) sırasıyla, %16,25 ve %19,25 seviyelerinde korumuştur.

2018 yılının ilk 3 ayında Türkiye'ye gelen 4.9 milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 682 Dolar olarak belirtilmektedir. 2017 yılının ilk 3 ayı sonunda rakamın 637 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, 2018'de kişi başı harcamalarda artışlar yaşandığı görülmektedir. Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen 2017 yıl sonu verilerine göre 2017 yılı içerisinde, Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 32,4 milyon olurken, 2018 yılı ilk yarısında ülkemizi ziyaret eden yabancı sayısı 15,9 milyon olmuştur. Gelen turist sayıları 2016 ile karşılaştırıldığında yaklaşık olarak %28'lik bir artış yaşandığı gözlemlenmektedir. Genel bir değerlendirme yapıldığında 2017 yılında gelen turist sayısının 2016'ya kıyasla arttığı ve 2018 yılına da bu pozitif ivme ile giriş yapıldığı, sonuç olarak da Türkiye'nin turizm sektöründe toparlanmakta olduğu yorumu yapılabilir. İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 457 bin oda kapasitesi ile 3.847 işletme belgeli, 107 bin oda kapasitesi ile 987 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. Türkiye genelinde 2017 yılında işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranları %51 olarak belirlenmiştir. 2018 yılı ilk iki çeyrek doluluk oranları Türkiye geneli için %63,1'i geçerek 2017 yılındaki yükselişini devam ettiren; İstanbul için doluluk oranı %67,1 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye genelinde ortalama gerçekleşen oda fiyatı 65,21 Euro iken İstanbul'da 77,74 Euro olmuştur.

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

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



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

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

5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

Kocasinan İlçesi Yenipervane Mahallesi Kocasinan Bulvarı No: 161/1 (Novotel), 161/2 (İbis Otel) KAYSERİ/TÜRKİYE açık adresli; tapu kayıtlarında Kocasinan İlçesi Pervane Mahallesi 2420 Ada 9 Parsel No' lu 11035.40 m² yüzölçümlü, , "KARKAS OTEL VE ARSASI" vasıflı taşınmaz üzerinde yer alan iki adet otel.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İnşaat Tarzı	Betonarme Karkas
Binanın Kat Adedi	A Blok: Bodrum + Zemin + 5 Normal Kat B Blok: Bodrum + Zemin + 8 Normal Kat
Toplam İnşaat Alanı	Brüt 11.064,00 m ² (Projesine göre parsel üzerinde yer alan tüm yapıların toplam alanı)
Binanın Yaşı	9
Elektrik	Mevcut
Trafo	1 Adet Mevcut
Jeneratör	1 Adet Mevcut
Su	Şehir Şebekesi.
Su Deposu	2 Adet (117+88 ton) Mevcut
Kanalizasyon	Şehir Alt Yapı Hattı.
Isıtma/Soğutma/Havalandırma Sistemi	Doğalgaz Yakıtlı Isı Kazanları-Merkezi Sistem
Asansör	4 Adet Müşteri, 1 Adet Personel
Yangın Merdiveni	Mevcut
Yangın İhbar Sistemi ve Söndürme Tesisatı	Duman ve ısıya duyarlı dedektörler, yangın dolapları, tüplü söndürücüler ve hidrantlar, sprinkler sistem mevcuttur.
Otopark	Açık Otopark Mevcut

Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu gayrimenkul, Türkiye Alan Ölçü Birimlerine göre 11035.40 m² arazi üzerine kurulmuş olan 256 odası, süs havuzları, restoranları, açık otoparkı, toplantı salonları bulunan, NOVOTEL(4 yıldızlı) ve İBİS OTEL(3 yıldızlı) adları altında faaliyet gösteren iki adet oteldir.
- Söz konusu otel modern mimari yapıda inşa edilmiştir. Mimari projesine göre A-B olarak adlandırılan 2 bloktan oluşmaktadır. Bloklar arası geçiş her katta mümkündür. A Blok(NOVOTEL) Bodrum+Zemin+5 kat, B Blok(İBİS OTEL) Bodrum+Zemin+8 katlıdır.
- Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan NOVOTEL ve İBİS OTELİN toplam oda sayısı onaylı mimari projesi ile uyumlu olup toplam 256 (96 + 160) adettir. Otellerin katlara göre alan dağılımı ve katlara göre oda tipleri aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

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

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır. Kocasinan Tapu Müdürlüğü'nden alınan 25.12.2018 tarihi, itibarıyla alınan onaylı takyidat belgesi ve onaylı üst hakkı takyidat belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

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

- DMH: Müstakil ve daimi nitelikte olan “Üst (İnşaat) Hakkı” tescil edilmiştir. (Yüz ölçümü: 11.035,40 m², Başlangıç Tarihi: 20.08.2008, Süre: 49 yıl) (Malik/Lehtar: Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.) (17.08.2007 tarih, 17645 yevmiye).

Beyanlar Hanesinde;

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

Şerhler Hanesinde;

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

Rehinler Hanesinde;

- Credit Bank Europe N.V. lehine 173.052.185,00.-Euro bedelli, 1. derece, %7,2 değişken faizli, F.B.K. vadeli müşterek ipotek bulunmaktadır. (28.01.2015 tarih 3407 yevmiye no.), (SDF Hakkı yok)*
- Credit Bank Europe N.V. lehine 173.052.185,00.-Euro bedelli, 2. derece, 1. sıra, %7,2 değişken faizli, F.B.K. vadeli müşterek ipotek bulunmaktadır. (28.01.2015 tarih 3407 yevmiye no.) , (SDF Hakkı var)*
- Credit Bank Europe N.V. lehine 173.052.185,00.-Euro bedelli, 2. derece, 2. sıra, %7,2 değişken faizli, F.B.K. vadeli müşterek ipotek bulunmaktadır. (28.01.2015 tarih 3407 yevmiye no.) , (SDF Hakkı var)*
- Credit Bank Europe N.V. lehine 173.052.185,00.-Euro bedelli, 3. derece, %7,2 değişken faizli, F.B.K. vadeli müşterek ipotek bulunmaktadır. (28.01.2015 tarih 3407 yevmiye no.) , (SDF Hakkı var)**Söz konusu ipotek aşağıda belirtilmiş olan taşınmazlar ile müşterektir.*
- Osmangazi TM - Altınova Mah. 3198 ada 67 parsel üzerindeki DMH,
- Kocasinan TM - Pervane Mah. 2420 ada 9 parsel üzerindeki DMH,
- Zeytinburnu TM - Zeytinburnu Mah. 774 ada 55 parsel üzerindeki DMH,
- Şehitkamil TM - Yaprak Mah. 5020 ada 2 parsel üzerindeki DMH,
- Esenyurt TM - Yakuplu Mah 404 ada 39 parsel,
- Akyurt TM - Balıkhisar-İmar Mah 1843 ada 7 parsel,
- Seyhan TM – Çınatlı Mah. 585 ada 2 parsel; 1 ve 2 no.lu bağımsız bölümler,
- Gaziantep Şehitkâmil Yaprak Mahallesi 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH,
- Yomra TM – Kaşüstü/Cumhuriyet Pasif Mah. 209 ada 12 parsel üzerindeki DMH

Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde 17.08.2000 tarih, 17645 yevmiye no ile Akfen GYO A.Ş. lehine 49 yıllığına üst hakkı ve Tamaris Turizm A.Ş. lehine 26.09.2008 tarih 29040 yevmiye ve 20.10.2008 tarih 25726 yevmiye no ile kira şerhi bulunmaktadır. Ayrıca taşınmaz üzerinde yer alan ipoteklerin proje finansmanı maksadıyla tesis edildiği tespit edilmiştir. Söz konusu ipotek ile ilgili 01.12.2017 tarihli resmi yazı ekte yer almakta olup gayrimenkullerin değerini olumsuz yönde etkileyecek bir hukuki süreç bulunmamaktadır.

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan: MUHARREM DEMİRTAN		Tarih: 12/25/2018 5:01:39 PM	
MakbuzNo: 061418565367	DokümanNo: 20181225-1775-F01124	BağuzuruNo: 86536	
Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	2420/9
Taşınmaz ID:	19050048	Yüzölçüm (m2):	11035.40
İl/İlçe	KAYSERİ/KOCASINAN	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARİKAS OTEL VE ARSASI
Kurum Adı:	Kocasinan TM		
Mahalle/Köy Adı:	PERVANE M		
Mevkii:			
Cilt/Sayfa No:	56/5913		
Kayıt Durum:	Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yevmiye
(H1) 44278810	(SN:2345430) KAYSERİ SANAYİ ODASI VKN:	-	1 / 1	11035.40	Kocasinan TM İfraz İşlemi (TSM) 02/08/2007 - 16329	-

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehiner)						
Zemin Tipi	: Daimi ve Müstakil Hak	Ada/Parsel	: 2420/9			
Zemin No	: 32157163	Yüzölçüm	: 11.035,40 m2			
İl / İlçe	: KAYSERİ/KOCASINAN	Ana Taş. Nitelik	: 49 yıl süre ile 56. cilt 5913. sayfadaki 2420 ada 9 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"			
Kurum Adı	: Kocasinan TM					
Mahalle / Köy Adı	: PERVANE Mah.					
Mevkii	:					
Cilt / Sayfa No	: 56 / 5919					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev		
Beyan	ZEYTİNBURNU İ.TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ ne-10/10/2008 tarih-5922 sayılı yetki verilmiştir.			Ayrı Müdürlüklerde Yapılan Müşterek İşlemlerde Yetki Verildiğinin Belirtilmesinin Terkini-16/10/2008-26140		
İrtifak(AT)	Üst hakkı vardır.(49 yıllık)(Başlama Tarih:17/08/2007 Süre:49 Yıl)		17/08/2007 - 17645	--		
İrtifak(AT)	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. LEHİNE 49 YILLIK MÜDDETLERLE ÜST HAKKI VARDIR(SAYFA: 5919 TESCİL EDİLDİ.		17/08/2007 - 17645	--		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
76176093	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		11.035,40	Daimi ve Müstakil Üst Hakkı Tesisi - 17/08/2007 - 17645-	--
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	ZEYTİNBURNU İ.TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ ne-10/10/2008 tarih-5922 sayılı yetki verilmiştir.			Ayrı Müdürlüklerde Yapılan Müşterek İşlemlerde Yetki Verildiğinin Belirtilmesinin Terkini-16/10/2008-26140		
Beyan	ZEYTİNBURNU TAPU MÜDÜRLÜĞÜ ne-22/01/2014 tarih-487 sayılı yetki verilmiştir.(Başlama Tarih:22/01/2014 Süre:30 Gün)			Yetki Alanı Dışındaki Taşınmazlarla İlgili Yetki Verme Belirtmesinin Terkini--		
Beyan	ZEYTİNBURNU TAPU MÜDÜRLÜĞÜ ne 05/05/2014 tarih 2709 sayılı yetki verilmiştir.(Başlama Tarih:05/05/2014 Süre:30 Gün)			İpotek Tesisi-21/02/2014-6661		

Serh	20.000.740,6 YTL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (İSTANBUL 6. NOTERLİĞİNİN 24/09/2008 TARİHİ 11039 SAYILI SOZLEŞMEYE İSTİNADEN 12 YIL MÜDETLİ KIRA SERHİ VARDIR.) (Başlama Tarihi:25/09/2008 Süre:12 Yıl)	TAMARIS TURİZM A.Ş.	26/09/2008 - 25040	--
Serh	26/09/2008 Tarih 25040 yevmiyeli 12 yıl süreli kira serhine 13 yıl ilave edilerek kira serhi süresi 25 yıl'a çıkarılmıştır. Kira Serhi Yenilenmiştir. (Süre: 13 Yıl , Bedel: 23.111.332,6 YTL.) (Başlama Tarihi:10/10/2008,Bitiş Tarihi:07/10/2021 - Süre:1	TAMARIS TURİZM A.Ş.	10/10/2008 - 25726	--

İpotek

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VergiNo:4810058590 SicilNo:431112/378694.(SN:6412) TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş. VergiNo:8790033309	Evet	150.000.000,00 EUR	%3,75 YILLIK 1 / 0		F.B.K.	02/06/2008- 12982		Yok

İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Kocasinan-TM - PERVANE Mah. 2420-Ada-9-Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	150.000.000,00 EUR	16/10/2008- 26140	Müşterek İpotek Kismi Terkini-28/05/2015- 13073
Zeytinburnu-TM - ZEYTİNBURNULU Mah. 774-Ada-55-1 / 1-Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	150.000.000,00 EUR	02/06/2008- 12982	İpotek Terkini-25/05/2015- 6726
Şehitkamil-TM - YAPRAK Mah. 5020-Ada-2-Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	150.000.000,00 EUR	16/10/2008- 35591	İpotek Terkini-25/05/2015- 6726

İpotek S/B/İ Bilgisi

S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev

Düşünceler

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VergiNo:4810058590 SicilNo:431112/378694	Evet	38.250.000,00 EUR	3 aylık Euribor + %6,35 aktı	1 / 0	F.B.K.	21/02/2014- 6661		Yok

İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Osmangazi-TM - ALTINOVA Mah. 3198-Ada-67 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:07/08/2008 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	38.250.000,00 EUR	21/02/2014- 6661	İpotek Terkini-29/12/2015- 81265
Kocasinan-TM - PERVANE Mah. 2420-Ada-9-Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	38.250.000,00 EUR	21/02/2014- 6661	Müşterek İpotek Kismi Terkini-01/12/2015- 30526
Zeytinburnu-TM - ZEYTİNBURNULU Mah. 774-Ada-55-1 / 1-Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	38.250.000,00 EUR	21/02/2014- 6661	Müşterek İpotek Kismi Terkini-26/11/2015- 14461
Şehitkamil-TM - YAPRAK Mah. 5020-Ada-2-Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	38.250.000,00 EUR	21/02/2014- 6661	İpotek Terkini-25/11/2015- 36406
Esenyurt-TM - YAKUPLU Mah. 404-Ada-39-Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	7.000.000,00 EUR	21/02/2014- 6661	İpotek Terkini-25/11/2015- 36406
Akyurt-TM - BALIKHISAR-İMAR Mah. 1843-Ada-5 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	11.250.000,00 EUR	21/02/2014- 6661	Müşterek İpotek Kismi Terkini-26/11/2015- 7424
Yomra-TM	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	38.250.000,00 EUR	21/02/2014- 6661	3402 S.Y.mn 22/A Md. Gereğince Yenilenimin Tescilli-17/11/2015- 3410
Seyhan-TM - ÇINARLI Mah. 585-Ada-2-Parsel-1-nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	11.250.000,00 EUR	21/02/2014- 6661	Müşterek İpotek Kismi Terkini-26/11/2015- 44253
Seyhan-TM - ÇINARLI Mah. 585-Ada-2-Parsel-2-nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	11.250.000,00 EUR	21/02/2014- 6661	Müşterek İpotek Kismi Terkini-26/11/2015- 44253
Seyhan-TM - ÇINARLI Mah. 585-Ada-2-Parsel-1-nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	27.000.000,00 EUR	21/04/2015- 16239	Müşterek İpotek Kismi Terkini-26/11/2015- 44253
Seyhan-TM - ÇINARLI Mah. 585-Ada-2-Parsel-2-nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	27.000.000,00 EUR	21/04/2015- 16239	Müşterek İpotek Kismi Terkini-26/11/2015- 44253
Akyurt-TM - BALIKHISAR-İMAR Mah. 1843-Ada-5 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	37.000.000,00 EUR	22/04/2015- 2587	Müşterek İpotek Kismi Terkini-26/11/2015- 7424
Esenyurt-TM - YAKUPLU Mah. 404-Ada-39-Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	31.250.000,00 EUR	14/05/2015- 30808	İpotek Terkini-25/11/2015- 36406
Yomra-TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	38.250.000,00 EUR	21/02/2014- 6661	İpotek Terkini-25/11/2015- 36406

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:4805108) CREDIT EUROPE BANK N.V.	Evet	173.052.185,00 EUR	%7,2 değişken 1 / 0		F.B.K.	28/01/2015- 3407	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok

İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Osmangazi-TM - ALTINOVA Mah. 3198-Ada-67 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:07/08/2008 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173.052.185,00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Kocasinan-TM - PERVANE Mah. 2420-Ada-9-Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173.052.185,00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Zeytinburnu-TM - ZEYTİNBURNULU Mah. 774-Ada-55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173.052.185,00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Şehitkamil-TM - YAPRAK Mah. 5020-Ada-2-Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173.052.185,00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Esenyurt-TM - YAKUPLU Mah. 404-Ada-39-Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173.052.185,00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Akyurt-TM - BALIKHISAR-İMAR Mah. 1843-Ada-5 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173.052.185,00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Yomra-TM	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	14.760.000,00 EUR	28/01/2015- 3407	3402 S.Y.mn 22/A Md. Gereğince Yenilenimin Tescilli-17/11/2015- 3410
Seyhan-TM - ÇINARLI Mah. 585-Ada-2-Parsel-1-nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173.052.185,00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Seyhan-TM - ÇINARLI Mah. 585-Ada-2-Parsel-2-nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173.052.185,00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Yomra-TM	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	38.250.000,00 EUR	20/04/2015- 1203	3402 S.Y.mn 22/A Md. Gereğince Yenilenimin Tescilli-17/11/2015- 3410
Yomra-TM	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	123.052.185,00 EUR	20/04/2015- 1203	3402 S.Y.mn 22/A Md. Gereğince Yenilenimin Tescilli-17/11/2015- 3410
Seyhan-TM - ÇINARLI Mah. 585-Ada-2-Parsel-1-nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173.052.185,00 EUR	21/04/2015- 16239	--
Seyhan-TM - ÇINARLI Mah. 585-Ada-2-Parsel-2-nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173.052.185,00 EUR	21/04/2015- 16239	--
Akyurt-TM - BALIKHISAR-İMAR Mah. 1843-Ada-5 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173.052.185,00 EUR	22/04/2015- 2587	--

Zeytinburnu TM - ZEYTINBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--			
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--			
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--			
Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--			
Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	20/04/2015- 1203	--			
Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	20/04/2015- 1203	--			
Zeytinburnu TM - ZEYTINBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	26/11/2015- 14461	--			
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	01/12/2015- 30526	--			
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	25/11/2015- 36406	--			
Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	25/11/2015- 36406	--			
İpotek S/B/İ Bilgisi								
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
Düşünceler								
Alacaklı	Müsterekmî?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN.4805108) CREDIT EUROPE BANK N.V.	Evet	173,052,185.00 EUR	%7,2 değişken 2 / 1		F.B.K.	28/01/2015- 3407	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Var

İpotegin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
Osmangazi TM - ALTINOVA Mah. 3198 Ada 67 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:07/08/2008 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--	
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--	
Zeytinburnu TM - ZEYTINBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--	
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--	
Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--	
Akyurt TM - BALIKHISAR-IMAR Mah. 1843 Ada 5 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--	
Yomra TM	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	114,750,000.00 EUR	28/01/2015- 3407	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili-17/11/2015- 3410	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--	
Yomra TM	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	38,250,000.00 EUR	20/04/2015- 1203	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili-17/11/2015- 3410	
Yomra TM	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	23,052,185.00 EUR	20/04/2015- 1203	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili-17/11/2015- 3410	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	21/04/2015- 16239	--	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	21/04/2015- 16239	--	
Akyurt TM - BALIKHISAR-IMAR Mah. 1843 Ada 5 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	22/04/2015- 2587	--	

Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/05/2015- 6726	--				
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/05/2015- 6726	--				
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/05/2015- 6726	--				
Yomra TM - KAŞUSTUCUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--				
Yomra TM - KAŞUSTUCUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	20/04/2015- 1203	--				
Yomra TM - KAŞUSTUCUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	20/04/2015- 1203	--				
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	26/11/2015- 14461	--				
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	01/12/2015- 30526	--				
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/11/2015- 36406	--				
Yomra TM - KAŞUSTUCUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/11/2015- 36406	--				
İpotek S/B/İ Bilgisi								
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Vevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
			-	--				
Düşünceler								
Alacaklı	Müsterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:4805108) CREDIT EUROPE BANK N.V.	Evet	173,052,185.00 EUR	%7,2 değişken 2 / 2		F.B.K.	28/01/2015- 3407	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Var

İpotegin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
Ösmangazi TM - ALTINOVA Mah. 3198 Ada 67 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:07/08/2008 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--		
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--		
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--		
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--		
Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--		
Akyurt TM - BALIKHİSAR-İMAR Mah. 1843 Ada 5 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--		
Yomra TM	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 114,750,000.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407		3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli-17/11/2015- 3410	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--		
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--		
Yomra TM	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 38,350,000.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	20/04/2015- 1203		3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli-17/11/2015- 3410	
Yomra TM	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 23,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	20/04/2015- 1203		3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli-17/11/2015- 3410	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	21/04/2015- 16239	--		
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	21/04/2015- 16239	--		

Zeytinburnu TM - ZEYTINBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	173,052,185.00 EUR	ANONİM ŞİRKETİ	25/05/2015- 6726	--		
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	173,052,185.00 EUR	ANONİM ŞİRKETİ	25/05/2015- 6726	--		
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	173,052,185.00 EUR	ANONİM ŞİRKETİ	25/05/2015- 6726	--		
Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	173,052,185.00 EUR	ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--		
Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	173,052,185.00 EUR	ANONİM ŞİRKETİ	20/04/2015- 1203	--		
Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	173,052,185.00 EUR	ANONİM ŞİRKETİ	20/04/2015- 1203	--		
Zeytinburnu TM - ZEYTINBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	173,052,185.00 EUR	ANONİM ŞİRKETİ	26/11/2015- 14461	--		
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	173,052,185.00 EUR	ANONİM ŞİRKETİ	01/12/2015- 30526	--		
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	173,052,185.00 EUR	ANONİM ŞİRKETİ	25/11/2015- 36406	--		
Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	173,052,185.00 EUR	ANONİM ŞİRKETİ	25/11/2015- 36406	--		
İpotek Ş/B/ Bilgisi								
Ş/B/	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
Düşünceler								
Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN-4805108) CREDIT EUROPE BANK N.V.	Evet	173,052,185.00 EUR	%7,2 değişken 3 / 0		F.B.K.	28/01/2015- 3407	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Var

İpotegin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
Osmangazi TM - ALTINOVA Mah. 3198 Ada 67 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:07/08/2008 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	173,052,185.00 EUR	ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	173,052,185.00 EUR	ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--
Zeytinburnu TM - ZEYTINBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	173,052,185.00 EUR	ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	173,052,185.00 EUR	ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--
Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	173,052,185.00 EUR	ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--
Akyurt TM - BALIKHISAR-IMAR Mah. 1843 Ada 5 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	173,052,185.00 EUR	ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--
Yomra TM	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	114,750,000.00 EUR	ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli-17/11/2015- 3410
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	173,052,185.00 EUR	ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	173,052,185.00 EUR	ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--
Yomra TM	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	38,250,000.00 EUR	ANONİM ŞİRKETİ	20/04/2015- 1203	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli-17/11/2015- 3410
Yomra TM	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	123,052,185.00 EUR	ANONİM ŞİRKETİ	20/04/2015- 1203	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli-17/11/2015- 3410
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	173,052,185.00 EUR	ANONİM ŞİRKETİ	21/04/2015- 16239	--
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	173,052,185.00 EUR	ANONİM ŞİRKETİ	21/04/2015- 16239	--

Zeytinburnu TM - ZEYTINBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	173,052,185.00 EUR	ANONİM ŞİRKETİ	25/05/2015- 6726	--
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	173,052,185.00 EUR	ANONİM ŞİRKETİ	25/05/2015- 6726	--
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	173,052,185.00 EUR	ANONİM ŞİRKETİ	25/05/2015- 6726	--
Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	173,052,185.00 EUR	ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--
Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	173,052,185.00 EUR	ANONİM ŞİRKETİ	20/04/2015- 1203	--
Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	173,052,185.00 EUR	ANONİM ŞİRKETİ	20/04/2015- 1203	--
Zeytinburnu TM - ZEYTINBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	173,052,185.00 EUR	ANONİM ŞİRKETİ	26/11/2015- 14461	--
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	173,052,185.00 EUR	ANONİM ŞİRKETİ	01/12/2015- 30526	--
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	173,052,185.00 EUR	ANONİM ŞİRKETİ	25/11/2015- 36406	--
Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	173,052,185.00 EUR	ANONİM ŞİRKETİ	25/11/2015- 36406	--

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Değere Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.05.2013 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 30. Maddesi'nin 1. Fıkrasına göre "*Gayrimenkul Yatırım Ortakları gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir.*"

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

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

İmar yönetmelikleri, arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. İmar yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikler ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikler dikkate alınmaktadır. İmar planları, konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlamakta ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtmektedir.

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

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

Plan Onay tarihi: 28.11.2008

Lejant: Turizm Tesisi Alanı(OTEL).

Yapılaşma koşulları;

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

5.3.2.2. RUHSAT DOSYASI İNCELEMESİ

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

Kocasinan Belediyesi'nde 25.12.2018 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmaza ait yasal belgeler tarih sırasıyla belirtilmiştir.

- 11.02.2008 tarihli, toplam 10.998,53 m² kapalı alanlı Novotel ve İbis Otel binası inşaatı için hazırlanmış "Onaylı Mimari Proje" bulunmaktadır.
- 06.03.2008 tarih, 1/28 numaralı, 9.628,00 m² kapalı alanlı "Otel ve Bunlara Benzer Misafir Evi", 1 adet 1.238,00 m² alanlı "Ortak Alan (Bina İçi Sığınak)" ve 198,00 m² alanlı "Su Deposu" olmak üzere toplam 11.064,00 m² kullanım alanının için verilmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 27.03.2009 tarih, 1/37 numaralı, 11.064,00 m² kapalı alanlı "Otel ve Bunlara Benzer Misafir Evi", 1 adet 1.238,00 m² alanlı "Ortak Alan (Bina İçi Sığınak)" ve 198,00 m² alanlı "Su Deposu" için verilmiş "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı "Yapı Denetimi Hakkında Kanun" un 11. Maddesi gereği yapı denetimine tabi değildir.

5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

Değerleme konusu taşınmazın imar dosyasında her hangi bir encümen kararı bulunmamaktadır.

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

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

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

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

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

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

MALİYET YÖNTEMİ: Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ: İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

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

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

taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- **Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler**
- Kayseri’ de tatil turizminin kısıtlı olması sebebi ile yerli ve yabancı turist sayısının az olması.
- **Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler**

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

Yaklaşık 11.000 m² arsa üzerine ve ana ulaşım arterine cepheli konumda inşa edilmiştir.

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

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

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

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

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

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

6.5.EMSAL YÖNTEMİ Arsa Emsalleri

No	Konu:m	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Brüt Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Satış Fiyatı (TL)	(TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Konu taşınmazın 1km kuzeyinde konut imarlı arsa	Konut		Satılık	1.700	3.100.000	1.823	* Taşınmazın bulunduğu bölgede yer almaktadır. * Yüzölçümü taşınmaza göre oldukça küçüktür. * Yapılaşma hakkı taşınmaza göre dezavantajlıdır.
2	Konu taşınmazın 1km doğusunda Ticaret imarlı arsa	Ticaret		Satılık	3.473	10.000.000	2.880	* Taşınmazın bulunduğu bölgede yer almaktadır. * Yapılaşma hakkı taşınmazla benzerdir. * Yola cephesi bulunmaktadır
3	Konu taşınmaz ile aynı bulvar üzerinde 2,5km doğusunda ticaret imarlı arsa	Ticaret		Satılık	526	1.500.000	2.850	* Taşınmazın bulunduğu bölgede yer almaktadır. * Yüz ölçümü taşınmaza göre daha küçüktür. * Yola cephelidir
4	Şehir merkezinde cadde üzerinde ticaret imarlı arsa	Ticaret		Satılık	.9000	28.000.000	3.100	* Taşınmazın bulunduğu bölgede yer almaktadır. * Yola cephelidir * Yapılaşma hakkı taşınmazla benzerdir.

Değerlendirme: * Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Kaşüstü bölgesi yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların imar durumları, alanları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu arsanın net birim satış değerinin 1.750 -2125 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

**KARŞILAŞTIRMA
TABLOSU**

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	1.823	2.880	2.850	3.100
	Pazarlık Payı	-5%	-10%	-5%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	-10%	-10%	-20%
	Yapılaşma Hakkı	15%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	5%	0%	-10%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		2.090	2.330	2.190	2.230

- Değerleme konusu parselin yakın civarında satışı gerçekleşmiş ve halen satışta olan turizm ve ticaret imarlı ve konut imarlı arsa emsalleri tabloda gösterilmiştir.
- Satışta olan mülklerin satış fiyatları üzerindeki muhtemel pazarlık payları, alım satım masrafları ve emlakçı komisyonları göz önünde bulundurulmuştur.
- Tabloda yer alan emsallerin tümü şahıs arazisi olup serbest piyasada alınıp-satılabilen parsellerdir.
- Yapılan araştırmalar sonucunda, değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede “Turizm Tesis İmarlı” arsa stokunun oldukça kısıtlı olduğu öğrenilmiştir
- Mahallinde yapılan araştırmalar ve yapılan görüşmeler neticesinde yukarıdaki açıklamalar çerçevesinde değerlendirme konusu parselin arsasının tam mülkiyet değerinin 2.100 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 49 yıl süreli üst hakkının, raporun hazırlandığı tarihte geri kalan süresinin toplam süreye oranlanması suretiyle arsanın üst hakkının bugünkü birim dönüm değerine ulaşılmıştır.

İRTİFAK HAKKI SÜRELERİ ÖZET TABLOSU

2420 Ada 9 Parsel	
İrtifak Hakkı Başlangıç Tarihi	20.08.2008
irtifak Hakkı Bitiş Tarihi	20.08.2057
İrtifak Hakkı Verilen Toplam Gün Sayısı	17897
Değerleme Tarihi	30.12.2018
Hakkın Başlangıcından Değerleme Tarihine Kadar Geçen Gün Sayısı	3784
Değerleme Tarihinden İrtifak Hakkının Bitişine Kadar Kalan Gün Sayısı	14113
İrtifak Hakkı Kullanım Süresi Yüzdesi	21,14%
İrtifak Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi	78,86%

Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazın mevkii, konumu, parsel alanı, turizm tesisi imarlı oluşu, parsel üzerinde 4 yıldızlı iki farklı tarzda iki ayrı otel bulunması, çevresinin teşekkül tarzı, tüm yasal izinlerinin alınmış olması durumu göz önünde bulundurularak ve çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerleri de dikkate alınarak, arsa birim değeri **2.100 TL/m²** olarak takdir edilmiş ve 49 yıllık (üst hakkının) kira süresinin kalan süresinin arsa değeri **TÜRK LİRASI** üzerinden hesaplanmıştır.

ARSA ÜZERİNE KURULMUŞ OLAN ÜST HAKKI DEĞERİ				
1 m ² Arsa Değeri (*)	1.105,00	.-TL/m ²		
Arsa Büyüklüğü	11.035,40	m ²		
Toplam Arsa Değeri	12.194.117	.-TL/m ²	12.194.117	.-TL
Yaklaşık Arsa Değeri (TL)			12.200.000	.-TL
(*) Arsa için birim değeri olarak 2100 TL/m ² arsa değerine binaen 49 yıllık üst hakkı değeri olarak 2/3'ü alınmıştır.				
(**) Kayseri Sanayi Odası mülkiyetinde bulunan arsa üzerinde Akfen GYO A.Ş. lehine 20.08.2057 tarihine kadar Müstakil ve Daimi Üst Hakkı kurulmuştur.				
Arsa Değeri Hesap Detayı = (Arsa değeri x 49 yıllık üst hakkı katsayısı x kalan süre oranı)				
= 2100 x 0,67x % 78,66				
= 1106 (TL/m²)				

Konu taşınmazın arsa değeri için 2100 TL/m² arsa değeri takdir edilmiştir. İlgili birim değer, taşınmazın tam mülkiyeti için takdir edilen değer olup konu taşınmazın çıplak mülkiyeti Kayseri Sanayi Odası adına kayıtlı iken, taşınmaz üzerinde AKFEN Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine üst hakkı bulunmaktadır. Çalışma kapsamında, çıplak mülkiyet sahibi Kayseri Sanayi Odası için arsa değerinin 1/3'ü alınmıştır. Arsa değerinin 2/3'ü ise, Akfen GYO A.Ş. hissesine düşen kısmı yansıtmakta olup kalan üst hakkı süresi ile çarpılarak Akfen GYO A.Ş. hissesine düşen arsa üst hakkı arsa değerine ulaşılmıştır.

Arsa Üzerine Kurulmuş Olan Üst Hakkı Değeri		
2420 Ada 9 Parsel		
Arsa Değeri	2.100	TL/m ²
49 Yıllık Üst Hakkı Değeri Katsayısı (%)	0,67	
Üst Hakkı Kalan Süre Oranı	78,86%	
Birim Arsa Değeri	1.109,52	TL/m ²
Yaklaşık Birim Arsa Değeri	1.100	TL/m ²

6.6 MALİYET YÖNTEMİ

Bu analizde bina maliyet değerleri, maliyet oluşumu yaklaşımı ile, binaların teknik özellikleri, binaların inşasında kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, benzer otel maliyetlerine ilişkin sektörel tecrübelerimiz dikkate alınmıştır.

MALİYET TABLOSU (ARSA+BİNA)

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

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

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

BİNA DEĞERİ				
Bina	Bina Alanı (m²)	Birim Maliyet (TL/m²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Nov Otel	4424,85	5.000,0	11%	19.690.583
İbis Otel	5180,57	4.500,0	11%	20.748.183
Kapalı Otopark + Teknik Alanlar + Ortak Alanlar	1393,11	1.950,0	11%	2.417.742
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				42.855.000

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m²)	Birim Maliyet (TL/m²)	Toplam Değeri (TL)
Beton-Asfalt Saha	7.000,00	60	420.000
Tel Örgü	385,00	30	11.550
Trafo Binası	20,00	350	7.000
Süs Havuzu	15,00	300	4.500
Güvenlik Kulubesi	10,00	350	3.500
TOPLAM DEĞERİ			446.550
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			445.000
MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ			
Arsa Değeri		12.100.000 TL	
Bina Değeri		42.855.000 TL	
Harici Müteferrik İşler		445.000 TL	
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ			55.400.000 TL

6.6.1. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

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

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde “Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı” formülünden yararlanılır.

Değerleme konusu taşınmazlar için söz konusu yöntem tercih edilmemiştir.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Değerleme konusu ana taşınmaz üzerinde toplamda 10.998,53 m² kapalı alandan oluşan 2 adet otel bulunmaktadır

Novotel:

- Değerleme konusu otel 96 odadan oluşmuştur. Otelin açık olduğu aylar itibariyle ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının 2019 yılında %53 doluluk oranı ile başlayacağı, 2025 yılında %72 doluluğa ulaşacağı ve sonraki yıllarda sabit olacağı varsayılmıştır.
- Otelin 365 gün açık olacağı varsayılmıştır.
- -Söz konusu tesisde fiyatlar, oda+kahvaltı konseptinde olacak şekilde öngörülmüştür. Turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler sonucunda oda fiyatının 2019 yılında 28,00 Euro ile başlayıp enflasyon oranına ve bölge ekonomik göstergeleri gelişim tahminlerine göre artacağı varsayılmıştır
- Tesisin performansı göz önünde bulunarak, yıllar bazında oda gelirlerinin toplam gelirlerin %55'i, diğer gelirlerin ise % 45 olacağı varsayılmıştır.
- Toplam gelirlere departman giderleri ve işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır(GOP). Otelde GOP (Gross Operating Profit) oranının 2019 yılında %23 oranında olacağı, diğer yıllarda artarak 2025 yılında %35 oranına ulaşacağı ve sonraki yıllarda da sabit devam edeceği kabul edilmiştir.
- Yenileme maliyetinin toplam otel oda gelirlerinin %1,0'i oranında olacağı öngörülmüştür.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

NOV OTEL KAYSERİ	
ODA SAYISI (ADET)	96
AÇIK OLAN GÜN SAYISI (GÜN)	365
YILLIK ODA KAPASİTESİ (KİŞİ)	35.040
ENFLASYON ORANI (%)	2,00%
1 EURO Alış 6,03	

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
NOV OTEL / Proje Nakit Akışı (EURO)											
Yıllar	29.12.2019	29.12.2020	29.12.2021	29.12.2022	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025	29.12.2026	29.12.2027	29.12.2028	29.12.2029
Otel Fonksiyonu											
Toplam Oda Sayısı (Adet)	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
Yıllık Oda Kapasitesi	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040
Doluluk Oranı (%)	53%	55%	57%	62%	65%	67%	72%	72%	72%	72%	72%
Satılan Oda Satışı (Adet)	18.571	19.272	19.973	21.725	22.776	23.477	25.229	25.229	25.229	25.229	25.229
Oda Fiyatı (EURO)	26,00	28,00	31,00	34,00	36,00	38,00	38,76	39,54	40,33	41,13	41,96
Oda Gelirleri (EURO)	519.994	597.432	679.075	782.093	865.488	909.961	997.426	1.017.374	1.037.722	1.058.476	1.069.061
Diğer Gelirler (EURO)	233.997	268.844	305.584	351.942	389.470	409.482	448.842	457.818	466.975	476.314	481.077
Toplam Otel Gelirleri (EURO)	753.991	866.276	984.659	1.134.035	1.254.958	1.319.443	1.446.267	1.475.193	1.504.696	1.534.790	1.550.138
GOP (%)	23%	25%	28%	31%	33%	34%	35%	35%	35%	35%	35%
GOP	173.418	216.569	275.705	351.551	414.136	448.611	506.194	516.317	526.644	537.177	542.548
İşletme Giderleri	580.573	649.707	708.955	782.484	840.822	870.832	940.074	958.875	978.053	997.614	1.007.590
Yenileme Maliyeti (EURO)	7.540	8.663	9.847	11.340	12.550	13.194	14.463	14.752	15.047	15.348	15.501
Proje Net Gelirleri	165.878	207.906	265.858	340.210	401.586	435.416	491.731	501.565	511.597	521.829	527.047
Dönem Sonu Değer (%)											
Net Nakit Akışları	0	165.878	207.906	265.858	340.210	401.586	435.416	491.731	501.565	511.597	527.047

NAKİT AKIŞI												
	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
NOV OTEL / Proje Nakit Akışı (EURO)												
Yıllar	29.12.2030	29.12.2031	29.12.2032	29.12.2033	29.12.2034	29.12.2035	29.12.2036	29.12.2037	29.12.2038	29.12.2039	29.12.2040	29.12.2041
Otel Fonksiyonu												
Toplam Oda Sayısı (Adet)	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
Yıllık Oda Kapasitesi	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040
Doluluk Oranı (%)	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%
Satılan Oda Satışı (Adet)	25.229	25.229	25.229	25.229	25.229	25.229	25.229	25.229	25.229	25.229	25.229	25.229
Oda Fiyatı (EURO)	26,00	42,80	43,23	43,66	44,10	44,54	44,98	45,43	45,89	46,34	46,81	47,28
Oda Gelirleri (EURO)	1.079.751	1.090.549	1.101.454	1.112.469	1.123.594	1.134.830	1.146.178	1.157.640	1.169.216	1.180.908	1.192.717	1.204.645
Diğer Gelirler (EURO)	485.888	490.747	495.655	500.611	505.617	510.673	515.780	520.938	526.147	531.409	536.723	542.090
Toplam Otel Gelirleri (EURO)	1.565.640	1.581.296	1.597.109	1.613.080	1.629.211	1.645.503	1.661.958	1.678.578	1.695.363	1.712.317	1.729.440	1.746.735
GOP (%)	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%
GOP	547.974	553.454	558.988	564.578	570.224	575.926	581.685	587.502	593.377	599.311	605.304	611.357
İşletme Giderleri	1.017.666	1.027.842	1.038.121	1.048.502	1.058.987	1.069.577	1.080.273	1.091.075	1.101.986	1.113.006	1.124.136	1.135.377
Yenileme Maliyeti (EURO)	15.656	15.813	15.971	16.131	16.292	16.455	16.620	16.786	16.954	17.123	17.294	17.467
Proje Net Gelirleri	532.317	537.641	543.017	548.447	553.932	559.471	565.066	570.716	576.424	582.188	588.010	593.890
Dönem Sonu Değer (%)												
Net Nakit Akışları	0	532.317	537.641	543.017	548.447	553.932	559.471	565.066	570.716	576.424	582.188	588.010

NAKİT AKIŞI												
	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
NOV OTEL / Proje Nakit Akışı (EURO)												
Yıllar	29.12.2042	29.12.2043	29.12.2044	29.12.2045	29.12.2046	29.12.2047	29.12.2048	29.12.2049	29.12.2050	29.12.2051	29.12.2052	29.12.2053
Otel Fonksiyonu												
Toplam Oda Sayısı (Adet)	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
Yıllık Oda Kapasitesi	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040
Doluluk Oranı (%)	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%
Satılan Oda Satışı (Adet)	25.229	25.229	25.229	25.229	25.229	25.229	25.229	25.229	25.229	25.229	25.229	25.229
Oda Fiyatı (EURO)	26,00	48,23	48,71	49,20	49,69	50,18	50,69	51,19	51,71	52,22	52,74	53,27
Oda Gelirleri (EURO)	1.216.691	1.228.858	1.241.146	1.253.558	1.266.093	1.278.754	1.291.542	1.304.457	1.317.502	1.330.677	1.343.984	1.357.424
Diğer Gelirler (EURO)	547.511	552.986	558.516	564.101	569.742	575.439	581.194	587.006	592.876	598.805	604.793	610.841
Toplam Otel Gelirleri (EURO)	1.764.202	1.781.844	1.799.662	1.817.659	1.835.836	1.854.194	1.872.736	1.891.463	1.910.378	1.929.482	1.948.776	1.968.264
GOP (%)	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%
GOP	617.471	623.645	629.882	636.181	642.542	648.968	655.458	662.012	668.632	675.319	682.072	688.892
İşletme Giderleri	1.146.731	1.158.199	1.169.781	1.181.478	1.193.293	1.205.226	1.217.278	1.229.451	1.241.746	1.254.163	1.266.705	1.279.372
Yenileme Maliyeti (EURO)	17.642	17.818	17.997	18.177	18.358	18.542	18.727	18.915	19.104	19.295	19.488	19.683
Proje Net Gelirleri	599.829	605.827	611.885	618.004	624.184	630.426	636.730	643.097	649.528	656.024	662.584	669.210
Dönem Sonu Değer (%)												
Net Nakit Akışları	0	599.829	605.827	611.885	618.004	624.184	630.426	636.730	643.097	649.528	656.024	662.584

NAKİT AKIŞI				
	36	37	38	39
NOV OTEL / Proje Nakit Akışı (EURO)				
Yıllar	29.12.2054	29.12.2055	29.12.2056	29.12.2057
Otel Fonksiyonu				
Toplam Oda Sayısı (Adet)	96	96	96	96
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)	365	365	365	365
Yıllık Oda Kapasitesi	35.040	35.040	35.040	35.040
Doluluk Oranı (%)	72%	72%	72%	72%
Satılan Oda Satışı (Adet)	25.229	25.229	25.229	25.229
Oda Fiyatı (EURO)	26,00	54,34	54,89	55,43
Oda Gelirleri (EURO)	1.370.998	1.384.708	1.398.555	1.412.540
Diğer Gelirler (EURO)	616.949	623.119	629.350	635.643
Toplam Otel Gelirleri (EURO)	1.987.947	2.007.826	2.027.905	2.048.184
GOP (%)	35%	35%	35%	35%
GOP	695.781	702.739	709.767	716.864
İşletme Giderleri	1.292.165	1.305.087	1.318.138	1.331.319
Yenileme Maliyeti (EURO)	19.879	20.078	20.279	20.482
Proje Net Gelirleri	675.902	682.661	689.488	696.382
Dönem Sonu Değer (%)				
Net Nakit Akışları	0	675.902	682.661	689.488

İbis Otel;

- Değerleme konusu otel 160 odadan oluşmuştur.
- Otelin açık olduğu aylar itibariyle ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının 2019 yılında %64 doluluk oranı ile başlayacağı, 2025 yılında %75 doluluğa ulaşacağı ve sonraki yıllarda sabit olacağı varsayılmıştır.
- Otelin 365 gün açık olacağı varsayılmıştır.
- -Söz konusu tesisde fiyatlar, oda+kahvaltı konseptinde olacak şekilde öngörülmüştür. Turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler sonucunda oda fiyatının 2019 yılında 23,00 Euro ile başlayıp enflasyon oranına ve bölge ekonomik göstergeleri gelişim tahminlerine göre artacağı varsayılmıştır
- Tesisin performansı göz önünde bulunarak, diğer gelirlerin konaklama gelirlerinin 2019 yılı ve sonraki yıllarda %27 oranında olacağı varsayılmıştır.
- Toplam gelirlerden departman giderleri ve işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır(GOP). Otelde GOP (Gross Operating Profit) oranının 2019 yılında %35 oranında olacağı, diğer yıllarda artarak 2025 yılında %41 oranına ulaşacağı ve sonraki yıllarda da sabit devam edeceği kabul edilmiştir.
- Yenileme maliyetinin toplam otel oda gelirlerinin %1,0'i oranında olacağı öngörülmüştür.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Bina sigorta bedeli müşteri tarafından elde edilen veriler doğrultusunda yıllık 12.607 EURO olarak kullanılmış olup bu değer 10. yıla kadar sabit olacağı 10. yıl sonunda %2 artacağı ve diğer yıllar sabit olacağı varsayılmıştır.
- Emlak vergisi bedeli müşteri tarafından elde edilen veriler doğrultusunda 2019 yılı için 13.354 EURO olarak kullanılmış olup bu değer her yıl %2 artacağı 10. yıl sonunda %1 artacağı varsayılmıştır.
- Her yıl için ödenecek Üst Hakkı Bedeli, Akfen GYO A.Ş ile Kayseri Sanayi Odası arasında imzalanan üst hakkı sözleşmesine göre kabul edilmiştir.
- Sözleşme süresi sonunda Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' nin talebi ve idarenin onayı ile sözleşme süresi taraflarca mutabık kalınacak yeni sözleşme ile uzatılabilir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır
- Projeksiyonda indirgeme oranı %11 alınmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- 2025 vadeli EURO bazlı son 6 aylık ortalama 3,30 "Risksiz Getiri Oranı" olarak kabul edilmiştir.

İBİS KAYSERİ	
ODA SAYISI (ADET)	160
AÇIK OLAN GÜN SAYISI (GÜN)	365
YILLIK ODA KAPASİTESİ (KİŞİ)	58.400
DİĞER GELİRLER ORANI (%)	27,00%
YENİLEME MALİYETİ ORANI (%)	1,00%
ENFLASYON ORANI (%)	2,00%
1 EURO Alış 6,03	

NAKİT AKIŞI	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
İBİS OTEL / Proje Nakit Akışı (EURO)											
Yıllar	29.12.2019	29.12.2020	29.12.2021	29.12.2022	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025	29.12.2026	29.12.2027	29.12.2028	29.12.2029
Otel Fonksiyonu											
Toplam Oda Sayısı (Adet)	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
Yıllık Oda Kapasitesi	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400
Doluluk Oranı (%)	64%	66%	67%	69%	71%	73%	75%	75%	75%	75%	75%
Satılan Oda Satısı (Adet)	37.376	38.544	39.128	40.296	41.464	42.632	43.800	43.800	43.800	43.800	43.800
Oda Fiyatı (EURO)	23,00	26,00	29,00	31,00	33,00	33,66	34,33	35,02	35,72	36,43	36,80
Oda Gelirleri (EURO)	859.648	1.002.144	1.134.712	1.249.176	1.368.312	1.434.993	1.503.794	1.533.870	1.564.547	1.595.838	1.611.797
Diğer Gelirler (EURO)	232.105	270.579	306.372	337.278	369.444	387.448	406.024	414.145	422.428	430.876	435.185
Toplam Otel Gelirleri (EURO)	1.091.753	1.272.723	1.441.084	1.586.454	1.737.756	1.822.441	1.909.819	1.948.015	1.986.975	2.026.715	2.046.982
GOP (%)	35%	36%	37%	38%	39%	40%	41%	41%	41%	41%	41%
GOP	382.114	458.180	533.201	602.852	677.725	728.977	783.026	798.686	814.660	830.953	839.263
İşletme Giderleri	709.639	814.543	907.883	983.601	1.060.031	1.093.465	1.126.793	1.149.329	1.172.315	1.195.762	1.207.719
Yenileme Maliyeti (EURO)	10.918	12.727	14.411	15.865	17.378	18.224	19.098	19.480	19.870	20.267	20.470
Proje Net Gelirleri	371.196	445.453	518.790	586.988	660.347	710.752	763.927	779.206	794.790	810.686	818.793
Dönem Sonu Değer (%)											
Net Nakit Akışları	0	371.196	445.453	518.790	586.988	660.347	710.752	763.927	779.206	794.790	810.686
	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
	29.12.2030	29.12.2031	29.12.2032	29.12.2033	29.12.2034	29.12.2035	29.12.2036	29.12.2037	29.12.2038	29.12.2039	29.12.2040
	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160
	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400
	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
	43.800	43.800	43.800	43.800	43.800	43.800	43.800	43.800	43.800	43.800	43.800
	37,17	37,54	37,91	38,29	38,68	39,06	39,45	39,85	40,25	40,65	41,06
	1.627.915	1.644.194	1.660.636	1.677.242	1.694.015	1.710.955	1.728.064	1.745.345	1.762.798	1.780.426	1.798.231
	439.537	443.932	448.372	452.855	457.384	461.958	466.577	471.243	475.956	480.715	485.522
	2.067.452	2.088.126	2.109.008	2.130.098	2.151.399	2.172.913	2.194.642	2.216.588	2.238.754	2.261.142	2.283.753
	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%
	847.655	856.132	864.693	873.340	882.073	890.894	899.803	908.801	917.889	927.068	936.339
	1.219.797	1.231.994	1.244.314	1.256.758	1.269.325	1.282.018	1.294.839	1.307.787	1.320.865	1.334.073	1.347.414
	20.675	20.881	21.090	21.301	21.514	21.729	21.946	22.166	22.388	22.611	22.838
	826.981	835.250	843.603	852.039	860.559	869.165	877.857	886.635	895.502	904.457	913.501
	826.981	835.250	843.603	852.039	860.559	869.165	877.857	886.635	895.502	904.457	913.501

23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
29.12.2041	29.12.2042	29.12.2043	29.12.2044	29.12.2045	29.12.2046	29.12.2047	29.12.2048	29.12.2049	29.12.2050	29.12.2051
160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160
365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400
75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
43.800	43.800	43.800	43.800	43.800	43.800	43.800	43.800	43.800	43.800	43.800
41,47	41,88	42,30	42,72	43,15	43,58	44,02	44,46	44,90	45,35	45,80
1.816.213	1.834.375	1.852.719	1.871.246	1.889.958	1.908.858	1.927.947	1.947.226	1.966.698	1.986.365	2.006.229
490.377	495.281	500.234	505.236	510.289	515.392	520.546	525.751	531.009	536.319	541.682
2.306.590	2.329.656	2.352.953	2.376.482	2.400.247	2.424.250	2.448.492	2.472.977	2.497.707	2.522.684	2.547.911
41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%
945.702	955.159	964.711	974.358	984.101	993.942	1.003.882	1.013.921	1.024.060	1.034.300	1.044.643
1.360.888	1.374.497	1.388.242	1.402.125	1.416.146	1.430.307	1.444.610	1.459.057	1.473.647	1.488.384	1.503.267
23.066	23.297	23.530	23.765	24.002	24.242	24.485	24.730	24.977	25.227	25.479
922.636	931.863	941.181	950.593	960.099	969.700	979.397	989.191	999.083	1.009.074	1.019.164
922.636	931.863	941.181	950.593	960.099	969.700	979.397	989.191	999.083	1.009.074	1.019.164

34	35	36	37	38	39
29.12.2052	29.12.2053	29.12.2054	29.12.2055	29.12.2056	29.12.2057
160	160	160	160	160	160
365	365	365	365	365	365
58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400
75%	75%	75%	75%	75%	75%
43.800	43.800	43.800	43.800	43.800	43.800
46,26	46,72	47,19	47,66	48,14	48,62
2.026.291	2.046.554	2.067.020	2.087.690	2.108.567	2.129.653
547.099	552.570	558.095	563.676	569.313	575.006
2.573.390	2.599.124	2.625.115	2.651.366	2.677.880	2.704.659
41%	41%	41%	41%	41%	41%
1.055.090	1.065.641	1.076.297	1.087.060	1.097.931	1.108.910
1.518.300	1.533.483	1.548.818	1.564.306	1.579.949	1.595.749
25.734	25.991	26.251	26.514	26.779	27.047
1.029.356	1.039.650	1.050.046	1.060.546	1.071.152	1.081.863
1.029.356	1.039.650	1.050.046	1.060.546	1.071.152	1.081.863

Toplam Nakit Akışı (EURO)												
Yıllar		29.12.2019	29.12.2020	29.12.2021	29.12.2022	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025	29.12.2026	29.12.2027	29.12.2028	29.12.2029
Otel Fonksiyonu												
NoVOTel Net Nakit Akışı (EURO)		165.878	207.906	265.858	340.210	401.586	435.416	491.731	501.565	511.597	521.829	527.047
İbis Otel Net Nakit Akışı (EURO)		371.196	445.453	518.790	586.988	660.347	710.752	763.927	779.206	794.790	810.686	818.793
Yıllık Üst (İnşaat) Hakkı Bedeli (EURO)		30.729	64.531	64.531	64.531	64.531	64.531	86.041	86.041	86.902	87.762	88.623
Bina Sigortası (EURO)		12.607	13.237	13.899	14.594	15.324	16.090	16.895	17.739	18.626	19.558	19.949
Emlak Vergisi (EURO)		13.354	13.621	13.893	14.171	14.455	14.744	15.039	15.339	15.646	15.959	16.119
Net Nakit Akışları	0	480.384	561.970	692.325	833.902	967.624	1.050.804	1.137.684	1.161.651	1.185.213	1.209.236	1.221.150

29.12.2030	29.12.2031	29.12.2032	29.12.2033	29.12.2034	29.12.2035	29.12.2036	29.12.2037	29.12.2038	29.12.2039	29.12.2040	29.12.2041
532.317	537.641	543.017	548.447	553.932	559.471	565.066	570.716	576.424	582.188	588.010	593.890
826.981	835.250	843.603	852.039	860.559	869.165	877.857	886.635	895.502	904.457	913.501	922.636
89.483	90.343	91.204	92.064	92.925	93.785	94.645	95.506	96.366	97.227	98.087	98.947
20.348	20.755	21.170	21.593	22.025	22.466	22.915	23.373	23.841	24.317	24.804	25.300
16.280	16.443	16.607	16.773	16.941	17.110	17.281	17.454	17.629	17.805	17.983	18.163
1.233.188	1.245.350	1.257.639	1.270.056	1.282.601	1.295.275	1.308.081	1.321.018	1.334.089	1.347.295	1.360.637	1.374.116

29.12.2042	29.12.2043	29.12.2044	29.12.2045	29.12.2046	29.12.2047	29.12.2048	29.12.2049	29.12.2050	29.12.2051	29.12.2052	29.12.2053	29.12.2054	29.12.2055	29.12.2056	29.12.2057
599.829	605.827	611.885	618.004	624.184	630.426	636.730	643.097	649.528	656.024	662.584	669.210	675.902	682.661	689.488	696.382
931.863	941.181	950.593	960.099	969.700	979.397	989.191	999.083	1.009.074	1.019.164	1.029.356	1.039.650	1.050.046	1.060.546	1.071.152	1.081.863
99.808	100.668	101.529	102.389	103.250	104.110	104.970	105.831	106.691	107.552	108.412	109.272	110.133	110.993	111.854	112.714
25.806	26.322	26.848	27.385	27.933	28.492	29.062	29.643	30.236	30.840	31.457	32.086	32.728	33.383	34.050	34.731
18.345	18.528	18.713	18.900	19.089	19.280	19.473	19.668	19.865	20.063	20.264	20.466	20.671	20.878	21.087	21.297
1.387.733	1.401.490	1.415.388	1.429.428	1.443.612	1.457.941	1.472.416	1.487.039	1.501.811	1.516.733	1.531.807	1.547.034	1.562.416	1.577.954	1.593.649	1.609.503

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	3,30%	3,30%	3,30%
Risk Primi	7,20%	7,70%	8,20%
İndirgeme Oranı	10,50%	11,00%	11,50%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	9.522.933	9.032.711	8.582.265
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	9.520.000	9.030.000	8.580.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	57.423.287	54.467.245	51.751.056
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	57.425.000	54.465.000	51.750.000

6.6.3. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Kira Geliri Varsayımları

- **Akfen GYO A.Ş.’nin tarafımıza ulaştırdığı ek kira şartları sözleşmesine göre:** Değerleme çalışması Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş mülkiyetinde bulunan otel için otel işletme şirketi olan Accor grubu tarafından ödenmesi gereken yıllık kira bedeli olarak brüt gelirin (KDV hariç) İbis için yüzde yirmibeşi (% 25) Novotel için (%22) veya her iki otel için brüt gelirden %8 yenileme rezervi için düşülerek elde edilen düzeltilmiş brüt işletme gelirinin 2016 yılı itibariyle yüzde yetmişikibuçüğundan (% 72,5) yüksek olan miktarı ödeyecektir.
- Değerleme çalışması yapılan otelin Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olup uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından işletilmektedir.
- Tesisin yıl boyunca 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.
- Otelin kiralama modeli için yatırımcı tarafından karşılanacak yenileme gideri, kiralama alternatifinde hesaplanan yenileme giderinin % 5’i oranında alınmıştır. Kiralama modelinde otelin yenileme çalışmalarının kiracı tarafından yapılacağı varsayılmıştır.
- Bina sigorta bedeli müşteri tarafından elde edilen veriler doğrultusunda yıllık 12.171 EURO olarak kullanılmış olup bu değer 10. yıla kadar sabit olacağı 10. yıl sonunda %2 artacağı ve diğer yıllar sabit olacağı varsayılmıştır.
- Emlak vergisi bedeli müşteri tarafından elde edilen veriler doğrultusunda 2019 yılı için 20.354 EURO olarak kullanılmış olup bu değer her yıl %2 artacağı 10. yılsonunda %1 artacağı varsayılmıştır.
- Projeksiyonda indirgeme oranı %9 alınmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dâhil edilmemiştir.
- 2025 vadeli EURO bazlı son 6 aylık ortalama 3,30 “Risksiz Getiri Oranı” olarak kabul edilmiştir.

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

TOPLAM NAKİT AKIŞI															
YILLAR		29.12.2019	29.12.2020	29.12.2021	29.12.2022	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025	29.12.2026	29.12.2027	29.12.2028	29.12.2029	29.12.2030	29.12.2031	29.12.2032
KAYSERİ İBİS OTEL GELİRLERİ ÜZERİNDEN (€)	0	272.938	318.181	360.271	396.613	434.439	455.610	477.455	487.004	496.744	506.679	511.745	516.863	522.032	527.252
AGOP KAYSERİ İBİS OTEL (€)	0	213.711	258.363	302.988	345.054	390.561	422.806	456.924	466.063	475.384	484.892	489.740	494.638	499.584	504.580
KULLANILAN KAYSERİ İBİS OTEL KİRA GELİRİ (€)	0	272.938	318.181	360.271	396.613	434.439	455.610	477.455	487.004	496.744	506.679	511.745	516.863	522.032	527.252
KAYSERİ NOV OTEL GELİRLERİ ÜZERİNDEN (€)	0	165.878	190.581	216.625	249.488	276.091	290.277	318.179	324.542	331.033	337.654	341.030	344.441	347.885	351.364
AGOP KAYSERİ NOV OTEL (€)	0	81.996	106.769	142.776	189.100	227.461	248.715	283.107	288.769	294.544	300.435	303.440	306.474	309.539	312.634
KULLANILAN KAYSERİ NOV OTELL KİRA GELİRİ (€)	0	165.878	190.581	216.625	249.488	276.091	290.277	318.179	324.542	331.033	337.654	341.030	344.441	347.885	351.364
BİNA ŞİGORTASI (EURO)	0	12.607	13.237	13.899	14.594	15.324	16.090	16.895	17.739	18.626	19.558	19.949	20.348	20.755	21.170
EMLAK VERGİSİ (EURO)		13.354	13.621	13.893	14.171	14.455	14.744	15.039	15.339	15.646	15.959	16.119	16.280	16.443	16.607
YENİLEME MALİYETİ (€) (%5)	0	923	1.069	1.213	1.360	1.496	1.571	1.678	1.712	1.746	1.781	1.799	1.817	1.835	1.853
TOPLAM NAKİT AKIŞLARI (€)	0	411.932	480.834	547.891	615.975	679.255	713.483	762.022	776.756	791.759	807.035	814.910	822.859	830.885	838.986

29.12.2033	29.12.2034	29.12.2035	29.12.2036	29.12.2037	29.12.2038	29.12.2039	29.12.2040	29.12.2041	29.12.2042	29.12.2043	29.12.2044	29.12.2045	29.12.2046	29.12.2047
532.524	537.850	543.228	548.660	554.147	559.688	565.285	570.938	576.648	582.414	588.238	594.121	600.062	606.062	612.123
509.626	514.722	519.869	525.068	530.319	535.622	540.978	546.388	551.852	557.370	562.944	568.573	574.259	580.002	585.802
532.524	537.850	543.228	548.660	554.147	559.688	565.285	570.938	576.648	582.414	588.238	594.121	600.062	606.062	612.123
354.878	358.426	362.011	365.631	369.287	372.980	376.710	380.477	384.282	388.124	392.006	395.926	399.885	403.884	407.923
315.760	318.918	322.107	325.328	328.582	331.867	335.186	338.538	341.923	345.343	348.796	352.284	355.807	359.365	362.958
354.878	358.426	362.011	365.631	369.287	372.980	376.710	380.477	384.282	388.124	392.006	395.926	399.885	403.884	407.923
21.593	22.025	22.466	22.915	23.373	23.841	24.317	24.804	25.300	25.806	26.322	26.848	27.385	27.933	28.492
16.773	16.941	17.110	17.281	17.454	17.629	17.805	17.983	18.163	18.345	18.528	18.713	18.900	19.089	19.280
1.872	1.890	1.909	1.928	1.948	1.967	1.987	2.007	2.027	2.047	2.067	2.088	2.109	2.130	2.151
847.164	855.420	863.754	872.167	880.659	889.232	897.886	906.622	915.440	924.341	933.327	942.397	951.552	960.794	970.122

29.12.2048	29.12.2049	29.12.2050	29.12.2051	29.12.2052	29.12.2053	29.12.2054	29.12.2055	29.12.2056	29.12.2057
618.244	624.427	630.671	636.978	643.347	649.781	656.279	662.842	669.470	676.165
591.660	597.576	603.552	609.588	615.684	621.840	628.059	634.339	640.683	647.090
618.244	624.427	630.671	636.978	643.347	649.781	656.279	662.842	669.470	676.165
412.002	416.122	420.283	424.486	428.731	433.018	437.348	441.722	446.139	450.600
366.588	370.254	373.956	377.696	381.473	385.288	389.141	393.032	396.962	400.932
412.002	416.122	420.283	424.486	428.731	433.018	437.348	441.722	446.139	450.600
29.062	29.643	30.236	30.840	31.457	32.086	32.728	33.383	34.050	34.731
19.473	19.668	19.865	20.063	20.264	20.466	20.671	20.878	21.087	21.297
2.173	2.195	2.217	2.239	2.261	2.284	2.307	2.330	2.353	2.376
979.539	989.043	998.637	1.008.321	1.018.096	1.027.963	1.037.921	1.047.973	1.058.119	1.068.360

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	3,30%	3,30%	3,30%
Risk Primi	5,20%	5,70%	6,20%
İndirgeme Oranı	8,50%	9,00%	9,50%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	8.309.577	7.837.128	7.406.686
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	8.310.000	7.840.000	7.410.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	50.106.750	47.257.881	44.662.315
Toplam Bugünkü Değer (TL)	50.105.000	47.260.000	44.660.000

Taşınmazın Kira Değeri;

YILLAR	29.12.2019
Kira Değeri Ortalama Nakit Akışı	446.158

Kira Değerleme Tablosu - Otel			
Risksiz Getiri Oranı	1,44%	1,44%	1,44%
Risk Primi	5,20%	5,70%	6,20%
İndirgeme Oranı (%)	9,50%	10,00%	10,50%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	407.450	405.598	403.763

Toplam Bugünkü Değer (EURO)	405.598
Toplam Bugünkü Değer (TL)	2.445.758
29.12.2017 ve 29.12.2018 Arasındaki Gün Sayısı	365
OTEL'İN YILLIK KİRA DEĞERİ (EURO)	405.598
OTEL'İN YILLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (EURO)	405.000
OTEL'İN YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	2.445.758
OTEL'İN YILLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (TL)	2.445.000

6.8. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

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

6.10. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın Otel nitelikli gelir getiren ticari bir mülk olması nedeniyle Gelir Yaklaşımı Yöntemi ve Maliyet Yaklaşımı kullanılmıştır. Söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Yapılan değerlendirmelerde yabancı para biriminden TL'ye dönüşlerde alış kuru, TL'den yabancı para birimlerine dönüşlerde ise satış kuru esas alınmıştır.

7.2. ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak Tapu ve Kadastro Dairesi Kira Belgesi, İmar Durum Belgesi, Yapı Ruhsatları ve Yapı ve Kullanma İzin Belgesi mevcut olup mevzuat uyarınca alınması gereken tüm izin ve belgeleri tamdır.

7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

- **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme**

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde 25.09.2008 tarih 34188 yevmiye no ile kira şerhi bulunmaktadır. Ayrıca taşınmaz üzerinde yer alan ipoteklerin proje finansmanı maksadıyla tesis edildiği tespit edilmiştir. Söz konusu ipotek ile ilgili 01.12.2017 tarihli resmi yazı ekte yer almakta olup gayrimenkullerin değerini olumsuz yönde etkileyecek bir hukuki süreç bulunmamaktadır.

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

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

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

• Sonuç Görüş

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

Gayrimenkulün gayrimenkul rehin hakları hanesinde yer alan ipotek konusunda ipotek sahibi Credit Bank Europe’un 01.12.2017 tarihli yazısına göre söz konusu ipotek Accor Grubu ve Akfen GYO A.Ş. arasındaki anlaşma uyarınca Accor Grubu tarafından “IBIS” ve “NOVOTEL” markaları altında işletilmekte olan 9 adet otelin ve inşaatı devam etmekte olup inşaatın tamamlanmasını müteakip “IBIS” markası altında işletilecek 1 adet otelin yatırımının finansmanı amacıyla 2015 yılı içerisinde sağlanmış olan proje Finansman Sendikasyon Kredisi’ nin teminatı olarak tesis edilmiştir. Credit Bank Europe’un bu husustaki yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun 28.05.2013 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına ilişkin Esaslar Tebliği’nin 30. maddesinin 1. fıkrasına göre Gayrimenkul Yatırım Ortakları gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. Söz konusu tebliğin ilgili maddesi uyarınca, taşınmaz üzerindeki ipotek taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel teşkil etmemektedir.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne “Bina” olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

8. SONUÇ

8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

Yaklaşım	TL	EURO
Maliyet Yaklaşımı	55.400.000	8.830.000
Gelir Yaklaşımı	50.862.500	8.435.000

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır. Maliyet yaklaşımında ise bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen

binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

*Otel vasıflı konu taşınmaz gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup taşınmazın değerlemesinde gelir yaklaşımı da kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan verilere yönelik olarak bölgede benzer nitelikteki gayrimenkuller için pazar araştırması yapılmıştır. Gelir yaklaşımı taşınmazın mevcut kira sözleşmesine göre elde ettiği gelirler ve potansiyel olarak pazarda elde edebileceği nakit akışı dikkate alınarak iki ayrı şekilde yapılmıştır. Söz konusu otel, mevcutta işletilmek üzere kiralama sözleşmesi ile Accor Grubu'na kiralanmıştır. Bu doğrultuda, sözleşme ile garanti altına alınmış olan kira gelirleri için daha düşük risk primi ile indirgeme yapılarak taşınmazın değeri hesaplanmıştır. Bir diğer şekilde ise, yapılan pazar araştırmasına göre otelin elde edebileceği potansiyel net nakit akışlarına göre değerlendirme yapılmıştır.

Bu bağlamda taşınmazın gelir yaklaşımına göre takdir edilen değeri; kira sözleşmesine göre garanti altına alınmış olan kira gelirine göre hesaplanan ve işletmenin potansiyel net nakit akışlarının indirgenmesiyle bulunmuş olan iki değer ortalaması alınarak takdir edilmiştir. Gelir getiren mülklerde gayrimenkulün değeri performansına bağlı olup kullanılan iki farklı yöntemden gelir yaklaşımına göre hesaplanan değer taşınmazın değerini daha iyi yansıttığı kanısına varılmıştır.

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

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ	
Rapor Tarihi	31.12.2018
Değer Tarihi	25.12.2018
Pazar Değeri (KDV Hariç)	50.862.500.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	60.017.750.-TL
Pazar Değeri(KDV Hariç)	8.435.000.-EURO
Pazar Değeri(KDV Dahil)	9.953.300.-EURO
Kira Değeri (KDV Hariç)	2.445.000.-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	2.885.100.-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	405.000.-EURO
Kira Değeri (KDV Dahil)	477.900.-EURO

NOTLAR

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde 1 EURO =6,03.-TL olarak kabul edilmiştir.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Ertugrul ÇİNPOLAT

SPK Lisans NO:406908

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Şeref EMEN

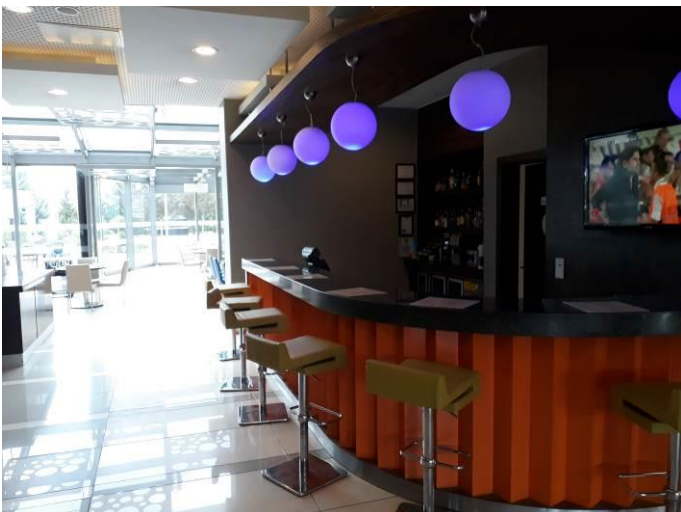
SPK LİSANS NO:401584

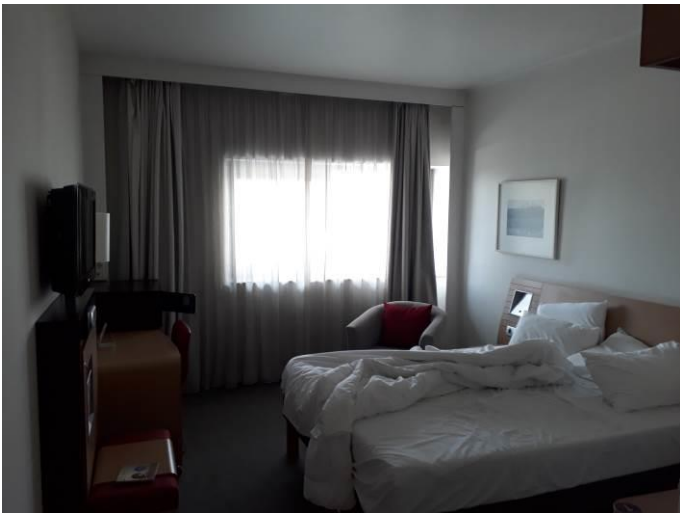
EK 1 - FOTOĞRAFLAR











EK 2 – DOKÜMAN VE BELGELER

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

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

MİMARLAR ODASI ONAYI
KAYSERİ ŞUBESİ MESLEKİ DENETİM ONAYI

Bu proje, Mimarlar Odası'nca verilmiş
tarafından hazırlanmıştır. İlgili, yönetmelik, şartname ve standartlara uygunluğu denetlenmiştir.
sayı: _____ Tarih: _____
mimarlar odası adına:
38.SB. 2007. 0885-1 / 2007
Arda AKSOY
Mimar
Kocasinan Şubesi Tesbit ve Denetim Komisyonu Başkanı
Hali SÜMBÜL
Stüdyo Yürütme Müdürü
Üye
Üye

BELEDİYE ONAYI

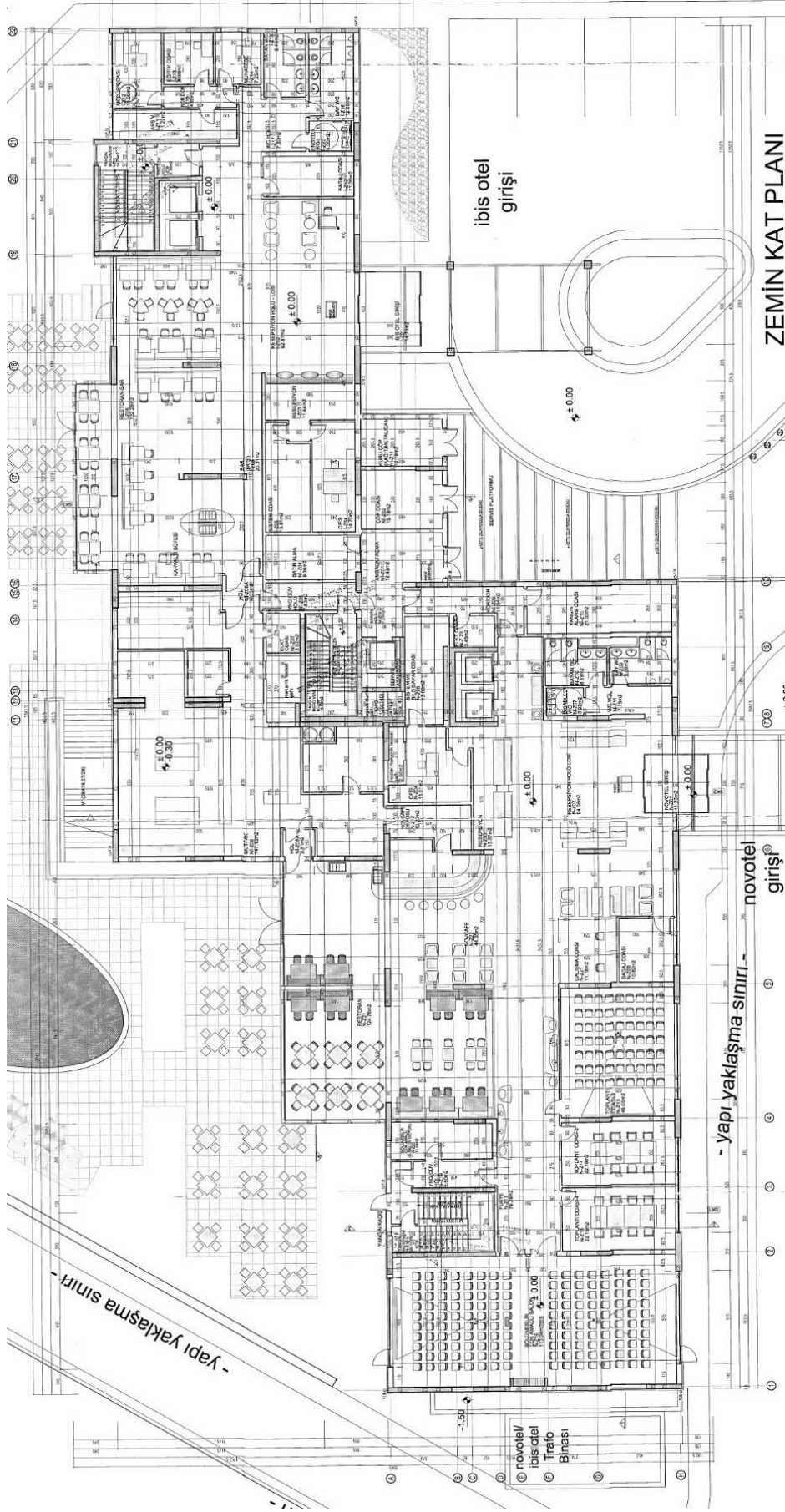
KESİTLERDE İSİ YALITIM PROJESİ GEÇERLİDİR.

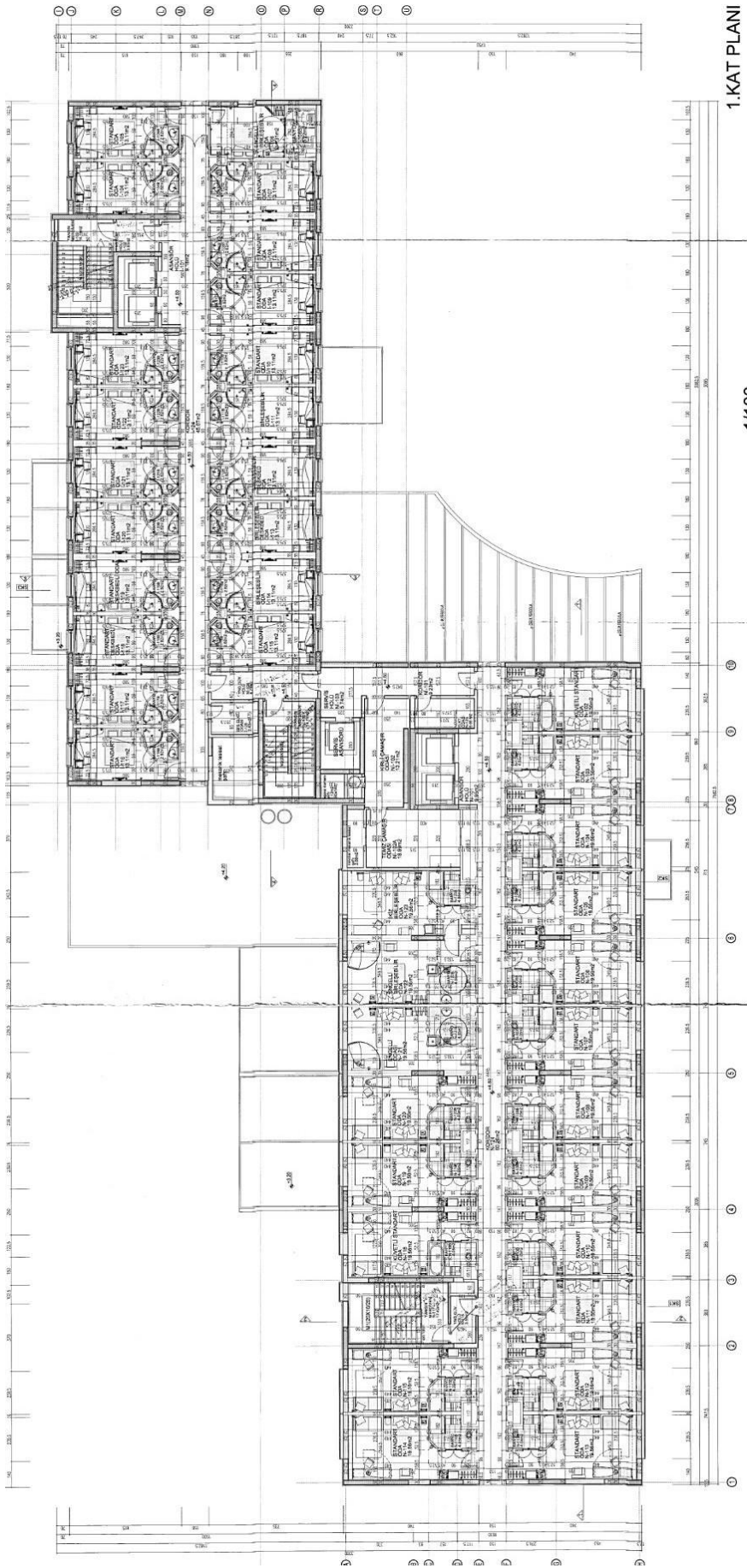
a)- Bütün pencereler çift çerçeve veya özel birleştirilmiş çift cam olup rüzgarlıkları olacaktır.
b)- Isı yalıtım projesine uyulacaktır.
c)- Dükkanlarda vitrin mecburiyeti vardır.
d)- Bu planda yazılı mahal isimlerine açma ve işletme ruhsatı vermek, ilgili kuruluşlarca da uygun görüldüğü takdirde geçerlidir.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

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

PROJE KONTROL
11.02.2007
İMAR MÜDÜRÜ
Semiha KILIÇARSLAN
Mimar

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





1.KAT PLANI

4 14 00



YAPI RUHSATI											
1. Ruhsat veren kurum Belediye						2. Ruhsat veriliş tarihi 06.03.2008					
3. Ruhsat veriliş yeri adresi KAYSERİ İÇİ: KOCASINAN BULVARI: MERKEZ KÖYÜ: MERKEZ BELEDİYE: KOCASINAN BELEDİYESİ MAHALLE: YENİPERVANE Mahalle tanımlı kodu: 42 MEYDAN, BULVAR, CADDE, SOKAK İSİMİ ADI: KOCASINAN BULVAR CADDE/SOKAK TANIMLAMA KODU: 1 Dış kapı no: 161 -161/1 SİTE ADI: MEYKİ ADI:						4. Ruhsatın veriliş amacı: <input type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 11.Güçlendirme <input type="checkbox"/> 3.Yanılma <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 4.Ek bina <input type="checkbox"/> 13.Fonksiyon <input type="checkbox"/> 5.Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 14.Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 15.Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 7.Gaçici <input type="checkbox"/> 16.İsmin değişikliği <input type="checkbox"/> 8.Tadilat <input type="checkbox"/> 17.İstifal devri <input type="checkbox"/> 9.Doku <input type="checkbox"/> 18.Bahçe devri <input type="checkbox"/> 19...					
3. Pafta no 349		4. Ada no 2420		5. Parsel no 9		6. Blok no 1		7. Bağlı bina bölüm no 1		8. Ruhsatın ömrü tarihi 1/28	
13. İmar planı onay tarihi 13.12.2007				14. İmar durumu tarihi 02.08.2007				15. İmar durumu no. 05.03.2008			
17. Parceleme plan onay tarihi						18. Parselin tuşlama amacı OTEL			19. Parsel alanı(m ²) 11064.00		
20. Tapu tesisi belgesi veren kurum KOCASINAN TAPU SİCİL MUDURLUĞU						21. Tapu tesisi belgesi tarihi 02.08.2007			22. Tapu tesisi belgesi no. 16329		
23. CED raporu onay tarihi						24. Planlanan inşaat başlama tarihi 07.03.2008			25. Planlanan inşaat bitirme tarihi 07.03.2010		
26. Ruhsatın geçersizliği tarihi 07.03.2013											

Yapı Sahibinin		Yapı Mütahhidinin				Santiye Şefinin	
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.				43. Adı soyadı, unvanı ERDOĞAN MERDAN	
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı MECİDİYEKÖY VERGİ DAİRESİ		33. Oda sicil no 00000000000000		34. Oda sicil durum belge no 00000000000000		44. TC kimlik no 2271245454	
29. Vergi kimlik no 340051780		34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı MECİDİYEKÖY VERGİ DAİRESİ		38. Vergi kimlik no 340051780		45. Oda sicil durum belge no 19612	
30. Adres BARBOROS PLAZA NO:15/C		31. İmza		37. Sigorta sicil no 00000000000000		38. Başlangıç tarihi 06.03.2008	
39. Saldırı no 00000000000000		39. Saldırı no 00000000000000		40. Yapı mütahhidi yetki belge no. 0000000000000000		46. Sigorta sicil no 00000000000000	
41. Sicil esas adres BARBOROS PLAZA NO:15/C		42. İmza		47. Başlangıç tarihi 06.03.2008		48. Saldırı no 00000000000000	
49. Adres MUHENDİSLER İŞ.HAT:4/401		50. İmza		51. Adres		52. İmza	

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler		
31. Kullanılan inşaatın göre yapımı başlamış bölümleri ile ortak alanları	32. Bağlı bina bölüm sayısı	33. Yüzölçümü(m ²)
12111 - Otel ve bunlara benzer misafir evi	1	9628.00
99988 - Ortak Alan (bina içi sığınak)	1	1238.00
12523 - Su deposu	1	198.00
Toplam	3	11064.00

Yapı ile İlgili Özellikler							
54. Benzer yapı sayısı	55. Yapıda bağlanmış bölüm sayısı	56. Yapıda konut birimi (daire) sayısı	57. Yapının taban alanı(m ²)	58. Yarı inşaat alanı (m ²)	59. Toplam yapı alanı (m ²)	60. Toplam bağlanmış bölüm sayısı	61. Toplam konut birimi (daire) sayısı
1	1	1435.00	11064.00	11064.00	11064.00	1	1
62. Yapının yalıtım kalitesi (m)	63. Yapının yalıtım kalitesi (m)	64. Yapının yalıtım kalitesi (m)	65. Yapının yalıtım kalitesi (m)	66. Yapının yalıtım kalitesi (m)	67. Yapının yalıtım kalitesi (m)	68. Yapının yalıtım kalitesi (m)	69. Yapının yalıtım kalitesi (m)
4.50	30.10	34.60					
70. Yapının toplam yüksekliği (m)	71. Yapının toplam yüksekliği (m)	72. Yapının toplam yüksekliği (m)	73. Yapının toplam yüksekliği (m)	74. Yapının toplam yüksekliği (m)	75. Yapının toplam yüksekliği (m)	76. Yapının toplam yüksekliği (m)	77. Yapının toplam yüksekliği (m)
IV	A	482.00	5332848.00	600.00	5333448.00	5332848.00	5332848.00

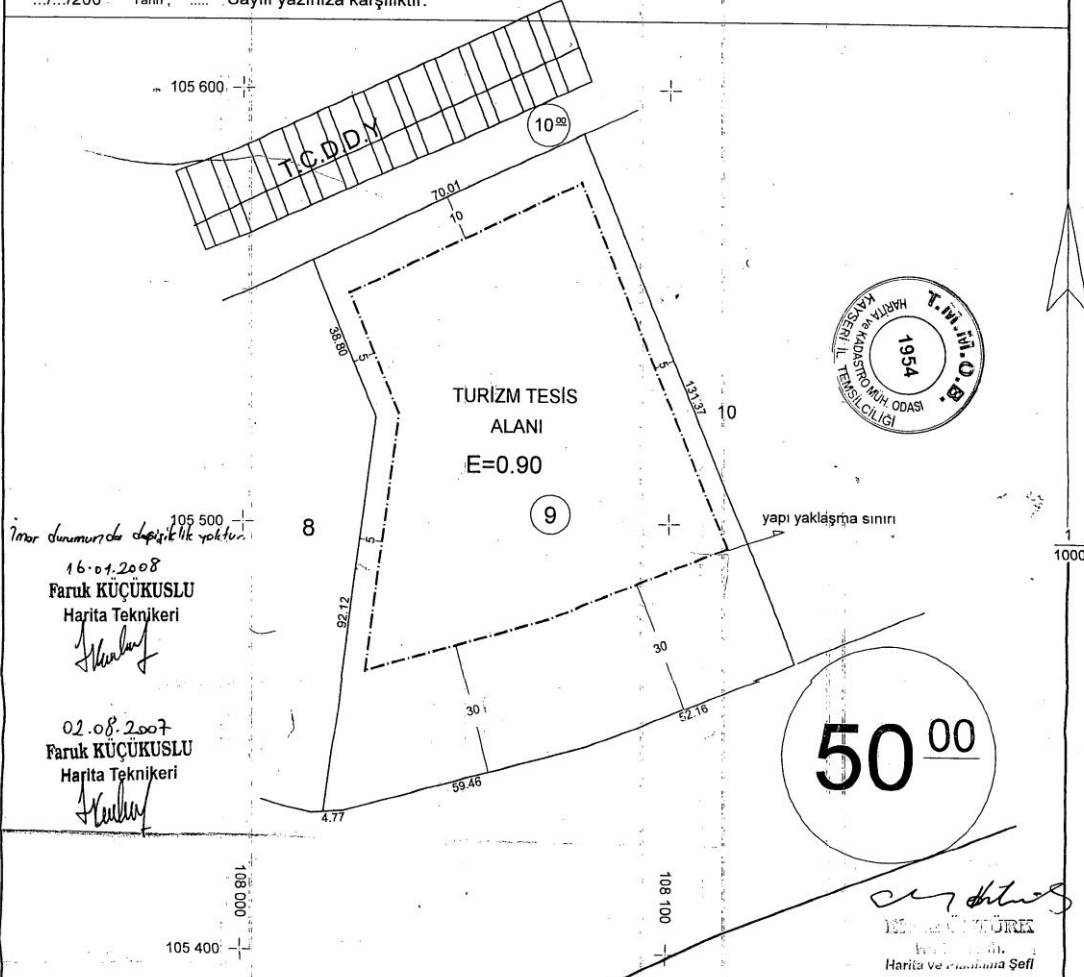
Yapının Teknik Özellikleri			
79. İsteme Sistemi		85. Testisler	
<input type="checkbox"/> 1. Merkezi ısınma kalorifer <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3. Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Kılma <input type="checkbox"/> 7...		<input type="checkbox"/> 1. Arama <input type="checkbox"/> 2. Buz istasyonu <input checked="" type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Piyas <input type="checkbox"/> 7. Termiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12...	
80. İsteme Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi		86. Ortak Kullanım Alanları	
<input type="checkbox"/> 1. Katı yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fiyetli <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9...		<input checked="" type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kamörler <input type="checkbox"/> 7. Orak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12...	
81. Sıcak Su Temin Şekli		87. Yapının Tıjıncı Sistemi	
<input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Şofben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Mıyınca <input type="checkbox"/> 6...		<input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.2. Perde sistem <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 1.3. Çerçeve-Perde sistem <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Kama <input type="checkbox"/> 6...	
82. Sıcak Su Yalıtım Cinsi		88. Duvar Değiştirme Maddesi Cinsi	
<input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fiyetli <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Katı yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7...		<input type="checkbox"/> 1. Bilet <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kırpık <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Hafif <input type="checkbox"/> 9...	
83. İyeme suyu		89. Döşeme	
<input type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Tıyama suyu <input type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Foseptik <input type="checkbox"/> 3...		<input checked="" type="checkbox"/> 1. PISA Kır <input type="checkbox"/> 2. Mantar Dışleme <input type="checkbox"/> 3. Asfiden <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Havuz malzemesi <input type="checkbox"/> 6...	

Yapı Projeleri				
90. Oray tarihi	91. Adı soyadı	92. TC kimlik no	93. Oda sicil durum belge no	94. Adres
11.02.2008	O.SELEN KANSU	37828616854	27441	ARMADA İSM KAT:17 ANKARA
05.03.2008	ADNAN TANFENER	23552144466	6181	AKFEN GAYRİMENKUL
14.02.2008	DİLEK AKMESE	11047990438	06631658	AKMAN İSM ABLOK NO:17 ANKARA
26.01.2008	SUAT BUYUKGOZ	31846835570	24167	AHMET MİTHAT EFENDİ SOK NO:406 ANKARA
04.03.2008	ATIL KALKAN	10130673876	7024	TURKUAZ İSM NO:5/14 KAYSERİ
05.03.2008	GURKAN BARLAK	34567812400	6654	İKİZLER İSM.B BLOK 1/103

T.C.
KAYSERİ KOCAŞINAN BELEDİYESİ
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

ADRES : KAYSERİ SANAYİ ODASI
KAYSERİ

.../200 Tarih, Sayılı yazınıza karşılıktır.



İmar durumunda değişiklik yoktur.

16.04.2008
Faruk KÜÇÜKUSLU
Harita Teknikeri

02.08.2007
Faruk KÜÇÜKUSLU
Harita Teknikeri



Harita ve Planlama Şefi

Mahallesi - Mevki	PERVANE			Kat Adedi	max	
İmar Planı Pafta No	30 M-III a			Bina Yüksekliği	max	
KADASTRO	PAFTA	ADA	PARSEL	TAPU m2	Bina Derinliği	max
	349	2420	9	11035.40	Bina Cephesi	max
Mer'i İmar Planı	Vardır			Ön Bahçe Mesafesi	min	
Ölçüsü	1 / 1000			Komşu Bahçe Mesafesi	min	
Onama Tarihi	13/12/2007			Arka Bahçe Mesafesi	min	
Kadastro	Cephe : -70.01- Planda	Derinlik : -131.37- Planda		Saçak Parapet	Mecburi var	
Çatı Meyili	max % 45					

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtdı Alan: MUHARREM DEMİRTAN	Tarih: 9/5/2018 3:28:07 PM	
MakbuzNo: 061418376169	DekontNo: 20180905-1775-F01042	BaşvuruNo: 37616

Tasınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2420/9
Tasınmaz ID:	19050848	Yüzölçüm(m2):	11035.40
İl/İlçe	KAYSERİ/KOCASINAN	Ana Tasınmaz Nitelik:	KARKAS OTEL VE ARSASI
Kurum Adı:	Kocasinan TM		
Mahalle/Köy Adı:	PERVANE M		
Mevki:			
Cilt/Sayfa No:	56/5913		
Kayıt Durum:	Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 44278810	(SN:2345430) KAYSERİ SANAYİ ODASI VKN:	-	1 / 1	11035.40	Kocasinan TM İfraz İşlemi (TSM) 02/08/2007 - 16329	-

DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ



Tarih : 12.07.2017

No : 406908

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Ertugrul ÇİNPOLAT

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

Tarih : 07.03.2011

No : 401584

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Şeref EMEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat Öztangut

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN