

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ADANA İLİ SEYHAN İLÇESİ

585 ADA 2 PARSEL

ADANA İBİS OTEL PROJESİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2014-020-GYO-009

Değer Tarihi: 31.12.2014

Rapor Tarihi: 02.01.2015



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.

i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	:	02. 01.2015
Rapor No	:	2014-020-GYO-009
Değerleme Tarihi	:	11.11.2014 - 31.12.2014
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 585 Ada, 2 Parsel no'lu, 2.213,00m ² yüzölçümlü, "11 Katlı Betonarme Otel ve Arsası" nitelikli (1) bağımsız bölüm numaralı ve "İş Yeri" nitelikli (2) bağımsız bölüm numaralı gayrimenkuller.
Çalışmanın Konusu	:	Konu gayrimenkulün güncel pazar değeri ve yıllık kira güncel pazar değeri tespiti.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	2.213,00m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kapalı Alanı	:	Otel alanı:6.158,88m ² + Dükkan alanı:652m ² + Ortak Alan: 2.236,56 =9.047,44m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Konut+Ticaret Alanı

31.12.2014 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Pazar Değeri (EURO)	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	14.065.000	39.673.000
KDV Dâhil	16.597.000	46.814.000

	Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (EURO)	Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (TL)
KDV Hariç	601.000	1.695.000
KDV Dâhil	709.000	2.000.000

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

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Lisanslı Değerleme Uzmanı	:	Dilek YILMAZ AYDIN
Lisanslı Değerleme Uzmanı	:	Taner DÜNER
Sorumlu Değerleme Uzmanı	:	Neşecan ÇEKİCİ

Uygunluk Beyanı

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

Varsayımlar

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

yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.

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

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	1
1.3	Değerleme Tarihi	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	3
3.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı)	3
3.2	Maliyet Yaklaşımı.....	3
3.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	4
4	EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	5
4.1	Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler.....	5
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu	8
4.3	Turizm Sektörüne İlişkin Veriler	9
4.4	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	11
4.4.1	Adana İli.....	11
4.4.2	Seyhan İlçesi	13
4.5	Adana Turizm Sektörüne İlişkin Veriler	14
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	16
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler.....	16
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	18

5.2.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	18
5.2.2	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	19
5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	20
5.3	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	21
5.3.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	21
5.3.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	21
5.3.3	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	21
5.3.4	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	22
5.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	22
5.3.6	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	22
5.4	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	22
5.4.1	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	22
5.4.2	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	24
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	26
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	26
6.2	Swot Analizi	26
6.3	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	27
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	27
6.4.1	Emsal Yaklaşımı	27
6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	27
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	30
6.4.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı	31

6.4.4	Gayrimenkulün Kira Gelirine Göre Değeri	34
6.4.5	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	37
6.4.6	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	37
6.4.7	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	37
6.4.8	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	37
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	38
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	38
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	39
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler	39
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	39
8	SONUÇ	40
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	40
8.2	Nihai Değer Takdiri	40
9	EKLER	41

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 31.12.2014

Rapor Numarası : 2014-020-GYO-009

Raporun Türü : Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 585 Ada, 2 Parsel no'lu, 2.213,00m² yüzölçümlü, "11 Katlı Betonarme Otel ve Arsası" nitelikli (1) bağımsız bölüm numaralı ve "İş Yeri" nitelikli (2) bağımsız bölüm numaralı gayrimenkullerin güncel pazar değerinin ve güncel kira değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Dilek YILMAZ AYDIN

Raporu Kontrol Eden : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Taner DÜNER

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

SPK Kapsamı : Evet

* Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için 11.11.2014 tarihinde çalışmalara başlanmış, 02.01.2015 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 13.10.2014 tarihinde imzalanan dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Akfen GYO A.Ş.

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

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışma Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 585 Ada, 2 Parsel no'lu, 2.213,00m² yüzölçümlü, "11 Katlı Betonarme Otel ve Arsası" nitelikli (1) bağımsız bölüm numaralı ve "İş Yeri" nitelikli (2) bağımsız bölüm numaralı gayrimenkullerin kurul düzenlemeleri kapsamında satış ve kira değerini tespit etmek amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

Raporda Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 13.10.2014 tarihli talebine istinaden, mülkiyeti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait otelin işletilmesi ve kiralanması sonucu ortaya çıkacak potansiyel gelir incelenmiştir. Değerleme çalışmalarında piyasa araştırmaları ve yerinde yapılan dikkate alınmıştır.

Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

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

3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı)

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

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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

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

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

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

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

3.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

3.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

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

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

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

4.1 Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2013 sonuçlarına göre 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Türkiye'nin nüfusu 76.62.864'tür. Bu sayının yüzde 50,18'i (38.473.360) erkeklerden, yüzde 49,81'i (38.194.504) kadınlardan oluşur.

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

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

15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun %2,7'sini (51.926.357 kişi) oluşturmaktadır. İstihdamın sektörlere göre dağılımı incelendiğinde %57'sinin hizmetler, %23,6'sının tarım, %19,4'ü sanayi, %7 inşaat sektöründe istihdam edilmektedir.

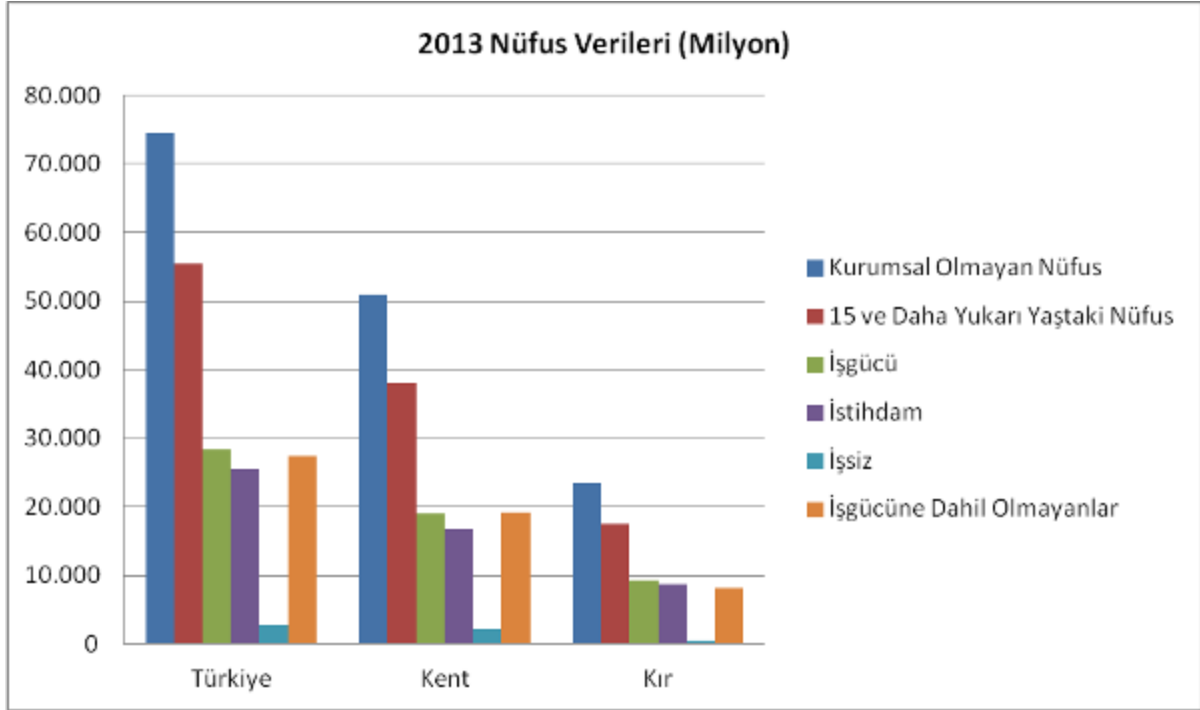
Tabloda Türkiye'nin nüfus verileri Türkiye geneli, kent ve kırsal ölçekte incelenmiştir. 2013 ve 2014 verileri karşılaştırılmıştır.

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

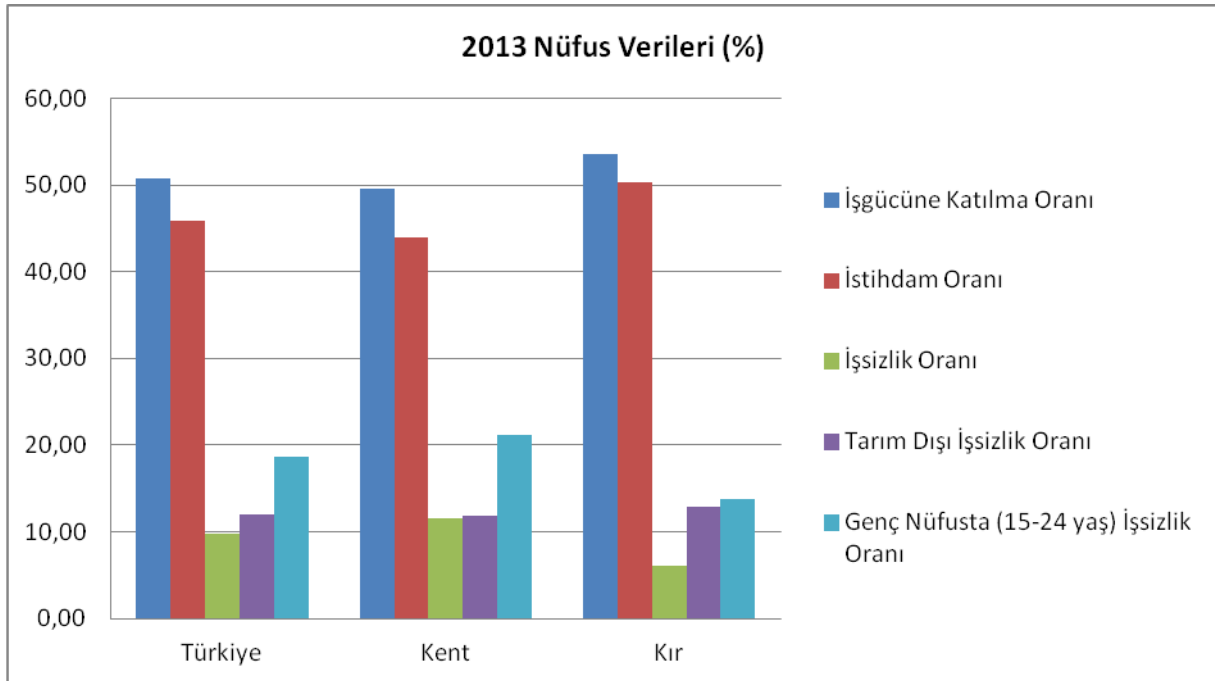
2012 ve 2013 Nüfus Verileri (Kaynak: TÜİK)

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

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



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



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

Türkiye Ekonomik Görünüm

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Türkiye'de inşaat sektörü 2010 yılında yüzde 18,3 ve 2011 yılında yüzde 11,3 gibi yüksek hızlarla büyüdüktan sonra 2012 yılında yüzde 0,6 oranında büyüme göstermiştir. Ekonomik yavaşlamaya bağlı olarak inşaat sektörünün büyüme performansında da önemli bir yavaşlama ortaya çıkmıştır.

Kamuoyunda "2B Yasası" olarak bilinen "Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun" kapsamındaki arazilerinin satışları da yasal çerçevesi içinde 2012 yılında gerçekleştirilmiştir. Ancak satışlar beklentilerin altında kalmış ve inşaat sektörüne etkisi sınırlı olmuştur.

Kentsel dönüşüm yasası çıkarıldıktan sonra 2013 yılında yasa ile ilgili uygulamaların artmaya başlaması ile çoğu büyük ölçekli olan kamu alt yapı yatırımları ivme kazanmış, yasanın sağladığı avantajlar da 2013 yılında gayrimenkul sektöründeki büyümeyi yeniden hızlandırmıştır.

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

2014 yılında gayrimenkul piyasası genellikle dalgalı bir seyir halinde ilerlemiştir. Yüksek iç talep ve yabancı yatırımcıların bir miktar desteği fiyatların dengede kalmasına sebep olmuş ve 2013 yılı ile benzer şekilde konut fiyatları ortalama %13-14 lere yakın şekilde yükselme göstermiştir.

2014 Yılında ABD Merkez Bankası (FED)'nin gevşek para politikasına son vermesi beklentisi ile faizler ve TL- Dolar kuru Dolar lehine miktar atmış, uluslararası fonlar gelişmekte olan ülkelerdeki fonlarını azaltma eğilimine girmişse de Haziran 2014 'de Avrupa Merkez Bankası'nın faiz oranlarını negatife çekmesinin gelecekte fon girişlerine olumlu etkileri olabileceği düşünülmektedir.

Standard & Poor's, "Gelişmekte Olan Ekonomilerde Konut Sektörü" raporunda Türkiye'de halen konut talebi arzın üzerinde seyretmekte olduğu, Türkiye konut piyasasının kredi odaklı iç talepten uzak olarak, daha fazla ihracata dayalı hareket edeceği ve Türkiye'de reel ve nominal konut fiyatlarının 2014 ve 2015'te yavaşlayacağı "öngörüsüne yer vermiştir.

Türkiye'nin genç nüfusu ve hızlı kentleşme oranı özellikle büyük şehirlerde gayrimenkule olan talebi her zaman yüksek tutmuştur. Ancak arsa arzının kısıtlı olması ve arsa fiyatlarının çok yüksek olması, müteahhit firmaları genellikle orta-üst gelir grubuna hitap edecek projeler geliştirmeye yöneltmektedir. Bu durum, hedef kitleyi oldukça kısıtlı tutmakta, orta ve orta-alt gelir grubuna dahil kesimin geliştirilecek yeni projelere erişimini zorlaştırmaktadır. Gelecekte Türkiye'de gayrimenkul piyasasının istikrarlı biçimde yükselebilmesinin siyasi ve ekonomik istikrar, yabancı yatırımcının Türkiye'ye olan ilgisi ve Türkiye ekonomisinin gerçekleştireceği yüksek büyüme oranlarına bağlı olacağı değerlendirilmektedir.

4.3 Turizm Sektörüne İlişkin Veriler

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

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

Turistik Merkezlere Gelen Ziyaretçi Sayısı			
	2012	2013	Değişim
Antalya	10.299.366	11.122.510	7,9
İstanbul	9.381.20	10.475.307	11,6
Muğla	3.009.342	3.078.781	2,3
İzmir	1.368.929	1.407.240	2,8
4 İl Toplam	24.061.319	26.085.851	8,4
Türkiye	31.782.832	34.910.098	9,5

Kaynak: TÜROFED Turizm Raporu 2013

Yabancılar ve yurtdışında yaşayan Türklerin ülkeyi ziyaretlerinden elde edilen turizm geliri 2013'te yüzde 11,4 artarak 32,3 milyar dolara ulaşmıştır. 2013'te yabancı ziyaretçilerden elde edilen gelir % 13 artarak 22,4 milyar dolardan 25,3 milyar dolara çıkmıştır. Aynı dönemde, yurtdışında yaşayan



vatandaşların ülkeyi ziyaretlerinden elde edilen turizm geliri ise %6,4 artışla 6,7 milyar dolara yükselmiştir. (Kaynak: Akdeniz Turistik Otelciler ve İşletmeciler Birliği (AKTOB) Araştırma Birimi)

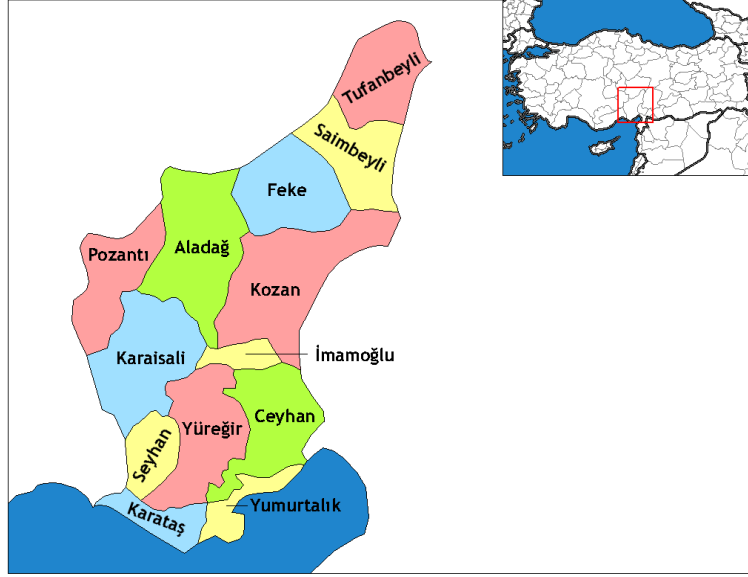
Türkiye en büyük 20 ülke, G20'ler arasına girerken, turizmde de ilk 10 ülkesi arasına girme başarısını göstermiştir. Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) verilerine göre, Türkiye dünyanın ilk 10 ülkesi arasında ziyaretçi sayısında 6. sırada yer almaktadır.

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

4.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.4.1 Adana İli

Adana, Akdeniz Bölgesi'nin Güney bölümünde yer almaktadır. Akdeniz'in kuzeyinde yer alan Adana, doğuda Kahramanmaraş, Osmaniye, Hatay; batıda Niğde, Konya, İçel illeriyle çevrilidir. Denizden yüksekliği 23 metre olan Adana'nın yüzölçümü göller dahil 17.253 km² 'dir.



Nüfusu: 1.849.478 (2000)

Adana Toros dağlarının güneyinde yer alan Çukurova'da Seyhan nehri üzerinde kurulmuştur. Akdeniz'e yaklaşık 160 km'lik kıyısı bulunan Adana Avrupa 'yı, Asya'ya bağlayan önemli ulaşım yolları üzerindedir.

İl yüzölçümünün % 49 dağlık, % 23 yaylalar ve %27 ova ve düzlük alandır. Güneyden kuzeye gidildikçe Toroslara varınca yükseklik 2500 m. asar. Torosların etekleri Akdeniz'e doğru ova biçimini alır. İç Anadolu'dan doğan Seyhan ve Ceyhan Nehirleri Akdeniz'e akar. Toros Dağlarının zirvesinde yedi göller vardır. Seyhan nehri üzerinde Seyhan ve Çatalan Baraj gölleri, Ceyhan Nehri üzerinde Aslantaş Baraj gölü ile, Karataş' da Akyatan ve Ağyatan kus cenneti gölleri vardır.

2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre; 2.149.260 nüfusunun tamamı il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır.

İl/ilçe merkezi				Toplam		
Adana	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
Aladağ	17.221	8.774	8.447	17.221	8.774	8.447
Ceyhan	159.243	79.864	79.379	159.243	79.864	79.379
Çukurova	346.505	169.321	177.184	346.505	169.321	177.184
Feke	18.534	9.699	8.835	18.534	9.699	8.835
İmamoğlu	29.748	14.893	14.855	29.748	14.893	14.855
Karaisalı	22.230	11.159	11.071	22.230	11.159	11.071
Karataş	21.862	11.022	10.840	21.862	11.022	10.840
Kozan	128.153	64.526	63.627	128.153	64.526	63.627
Pozantı	20.954	10.855	10.099	20.954	10.855	10.099
Saimbeyli	16.572	8.563	8.009	16.572	8.563	8.009
Sarıçam	138.139	70.737	67.402	138.139	70.737	67.402
Seyhan	771.947	384.510	387.437	771.947	384.510	387.437
Tufanbeyli	18.234	9.547	8.687	18.234	9.547	8.687
Yumurtalık	18.463	9.246	9.217	18.463	9.246	9.217
Yüreğir	421.455	212.062	209.393	421.455	212.062	209.393
Toplam	2.149.260	1.074.778	1.074.482	2.149.260	1.074.778	1.074.482

1886'da kent, demiryoluyla Mersin Limanı'na bağlanmıştır. Hicaz Demiryolu Birinci Dünya Savaşı yıllarında Torosları aşarak Adana'ya ulaşmıştır. Bu gelişmeler sonucu kent, özellikle 1950'den sonra eski çekirdeğin çevresinde daha çok kuzey-batı'daki istasyona ve batıya doğru olmak üzere hızla yayılmıştır. Planlı yeni mahalleler kurulmuş, geniş caddeler ve parklar açılmıştır. Bu gelişmeler sırasında büyüme Seyhan'ın sol yakasına taşmıştır. Gelişmiş bir yol şebekesinin kavşak noktası olan Adana'da havaalanı, çeşitli düzeyde eğitim kurumları, Çukurova Üniversitesi ve Devlet Güzel Sanatlar Galerisi vardır.

1930-1940 yıllarında tarıma ve tüketime dayalı sanayileşme ile başlayan sanayi faaliyetleri, 1940 yılından itibaren büyük ölçekli fabrikalar olma sürecine girmiştir.

1950'li yıllarda hızlı kentleşmeye bağlı olarak inşaat malzemesi üreten fabrikalar da faaliyete başlamıştır. 1956 yılında Osmaniye, Gaziantep, Mersin, Konya yollarının birinci sınıf yol durumuna gelmesi Adana'nın transit merkez olmasını sağlamış ve ilin önemi artmıştır. Aynı yıllarda Seyhan Hidroelektrik Santrali Çukurova Elektrik A.Ş.'ye devredilmiştir. 1960'lı yıllarda çeşitli sektörde birçok fabrika faaliyete geçmiş, 1970'li yıllarda ise sanayi sektöründe holdingleşme başlamıştır. Bugün Sasa, Çukurova Elektrik, Marsa, Bossa, Güney Sanayi, Temsa, Adana Çimento, Çukobirlik, Mensa, Pilsa, Güney Biracılık, Paksoy, Özbucak ülke genelinde faaliyet gösteren 500 sanayi kuruluşu içinde yer almaktadır.

4.4.2 Seyhan İlçesi

Seyhan İlçesi Adana İli'nin Merkez İlçesi'dir. Denizden 40 km. içeride kurulan Adana İli, Seyhan Nehri'nin iki yakasına yayılmış olmakla birlikte batı yakada Seyhan ve Çukurova, doğu yakada ise Yüreğir ve Sarıçam İlçeleri yer almaktadır. Seyhan, tamamiyle Adana şehir merkezi içerisinde kabul edilmektedir ve tüm ilçeye bir alt tabaka belediye olan Seyhan Belediyesi hizmet vermektedir. Seyhan, Adana ilinin sakinlerinin % 35'ine ve Adana şehrinin sakinlerinin yaklaşık yarısına ev sahipliği yapmaktadır. Türkiye'deki en kalabalık beşinci metropol ilçe statüsündedir.



Kentin ilk kuruluş bölgesi olan bugünkü Seyhan İlçesi Adana Büyükşehirinin beş ilçesinin nüfus bakımından en büyük olanıdır. 1950 den sonra kentin hızla sanayileşmesi, ovalık alanda baraj ve sulama kanallarıyla sulu tarıma geçilmesi ve buna bağlı tarımın özellikle yüksek nitelikli pamuk tarımının yapılması hızlı bir nüfus artışını beraberinde getirmiştir. Nüfus artışı özellikle konut sorunu ve gecekondulaşmayı artırırsa da son yıllarda ilçenin kuzey kesimlerinde yürütülen 'Kuzey Adana' uydu kent projesiyle planlı kentleşme gelişmektedir.

İlçe, bütün merkezi ulaşım alanlarına sahip olması nedeniyle stratejik olarak da önemli bir yere sahiptir. Şakirpaşa Havalimanı, Adana Tren Garı ve Şehirlerarası Otogar ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır. Ayrıca idari açıdan ilin en önemli yapısı olan Valilik, İl Emniyet müdürlüğü de ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır.

İlçe merkezinde yaşayan nüfus heterojen bir yapıya sahiptir. Hızlı göçler ilk olarak kendini 1950'li yıllardan itibaren Türkiye'nin sanayi hamleleri ve kalkınma projeleri kapsamında Adana ili özelde de Seyhan ilçesinde kendini göstermiş bu nedenle de Seyhan merkez ilçesi bölgede çok önemli bir yere sahip olmuştur. Özellikle tarıma dayalı sanayi sektörünün gelişimiyle Adana ili ilk yoğun göçleri almaya başlamıştır. Bu göçlerden en yoğun olarak Seyhan ilçesi etkilenmiştir. İkinci büyük göç

hareketi 1990'lı yıllarda Güneydoğu'daki olaylardan dolayı yaşanmıştır. Adana ili özelde de Seyhan merkez ilçesi sadece doğu ve güneydoğu illerinden değil, çevre illerden de yoğun göçler almıştır. (Niğde, Kayseri, Kahramanmaraş, Osmaniye...)

4.5 Adana Turizm Sektörüne İlişkin Veriler

Adana İli ve İlçelerindeki tüm otel sayısı toplam 113'dir. (2014 yılı itibariyle) Bunlardan 36'i Kültür ve Turizm Bakanlığı işletme belgeli otellerdir. Bu otellerin; 4'ü 5 yıldızlı, 9'u 4 yıldızlı, 9'u 3 yıldızlı, 6'sı 2 yıldızlı, 2'si butik, 1'i özel, 4'ü motel oteldir. Bu otellerin toplam yatak kapasitesi ise 5.284'tür.

TÜRÜ	SAYISI	YATAK KAPASİTESİ
5 Yıldız	4	1.494
4 Yıldız	9	1.587
3 Yıldız	9	1.048
2 Yıldız	6	637
Butik Otel	2	196
Özel Bel Otel	1	24
Motel	4	250
Müstakil Otel	1	48
Toplam	36	5.284

Kültür ve Turizm Bakanlığı "İşletme Belgeli" Konaklama Tesislerin İlçelere göre Dağılımı

(Kaynak: Adana İl Kültür Ve Turizm Müdürlüğü-2013)

Belediyelerce belgelendirilen konaklama tesislerinin sayısı 77'dir. Bu otellerin; 35'i Seyhan'da, 3'ü Ceyhan'da, 6'sı ozan'da, 11'i Karataş'ta, 14'ü Yumurtalık'ta, 2'si Yüreğir'de, 1 'i Aladağ'da ve 1'ide Tufanbeyli'dedir. Bu otellerin toplam oda sayısı 2.153, yatak kapasitesi ise 4.383'tür.

İLÇELER	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
SEYHAN	35	941	1.627
CEYHAN	3	84	159
KOZAN	6	154	391
KARATAŞ	11	201	490
POZANTI	4	125	325
YUMURTALIK	14	211	578
YÜREĞİR	2	401	731
ALADAĞ	1	16	42
TUFANBEYLİ	1	20	40
TOPLAM	77	2.153	4.383

Belediyelerce Belgelendirilen Konaklama Tesislerin İlçelere göre Dağılımı
(Kaynak : Adana İl Kültür Ve Turizm Müdürlüğü-2014)

Adana İli ve İlçelerindeki tüm otellerin toplam otel sayısı 113, yatak sayısı ise 9.667'dir.

TÜRÜ	ADET	YATAK SAYISI
BAKANLIK BELGELİ	36	5.284
BELEDİYE İŞLETME RUHSATLI	77	4.383
TOPLAM	113	9.667

Adana İli Konaklama Tesislerinin Dağılımı

(Kaynak : Adana İl Kültür Ve Turizm Müdürlüğü-2014)

Son dönemlerde Adana turizm sektörü açısından önemli bir merkez konumuna gelmeye başlamıştır. Bölgede genellikle kongre ve şehir oteli şeklinde hizmet veren tesisler mevcuttur. Bölgede henüz çok fazla tesis bulunmamaktadır.

TESİS ADI	TÜRÜ	ODA
HOTEL ŞENBAYRAK CİTY	4 *	139
SÜRMELİ ADANA HOTEL	4*	159
ADANA HİLTON SA	5*	308
KAYA PREMİUM HOTEL	4*	49
MASEL OTEL	4*	46
ANEMON ADANA	5*	140
RİVA OTEL REŞATBEY	4*	68
GOLDEN DELUX HOTEL	4*	29
ŞİRİNPARK HOTEL	4*	79
HOTEL SEYHAN	5*	138
SHERATON ADANA HOTEL	5*	240

Yeme içme restoran bölümlerine ilave olarak, oda kahvaltı sistemiyle hizmet vermektedir. Bölgedeki otellerden tek/çift kişilik oda fiyatları öğrenilmiş olup, oda fiyatları kahvaltı dahil 85.-TL ile 395.-TL arasında değişiklik göstermektedir.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Gayrimenkul, Çınarlı Mahallesi, Turhan Cemal Beriker Bulvarı üzeri, Seyhan İlçe Belediyesi karşı, 585 Ada, 2 Parsel’de bulunmaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkul 2.213,00m² yüzölçümlü olup “11 Katlı Betonarme Otel ve Arsası” nitelikli (1) bağımsız bölüm numaralı ve “İş Yeri” nitelikli (2) bağımsız bölüm numaralı gayrimenkullerdir.

Sabancı Camisi önünden batı istiametinde ~1km ilerlendikten sonra solda kalan değerleme konusu taşınmaza ulaşılır.

Değerleme konusu taşınmazın; Bulvar üzeri ve şehir merkezine yakın konumda oluşu sebebiyle bilinirliği ve reklam kabiliyeti yüksek olup; Adana’nın ticaret ve sanayi açısından hareketli bir bölgesinde konumludur. Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde; Seyhan İlçe Belediyesi, taşınmaz ile benzer konseptte hizmet veren, Hilton Sa ve Seyhan Otelleri, Gizerler İş Merkezi, Büyükşehir Belediyesi, Yeni Adana Hastanesi, Optimum AVM gibi bilinirliği yüksek yapılar konumlanmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz; Seyhan Belediyesine yaklaşık 250m, Adana Tapu Müdrülüğü’ne 400m, Şakirpaşa Havalanına 3km mesafede konumludur.

Değerleme konusu parselin geometrik şekli düzgün olmayıp, topografik yapısı düzdür. Taşınmazın sınırları belirlidir. Taşınmaz üzerinde, değerleme tarihi itibarıyla 3 yıldızlı İbis Otel yer almaktadır.

Konu taşınmaza ulaşım toplu taşıma ve özel araçlarla sağlanmakta olup, konumu nedeniyle ulaşılabilirliği yüksektir.



Değerleme Konusu Gayrimenkulün Çevresi ve Alanın Güncel Uydu Görüntüsü



Değerleme Konusu Gayrimenkulün Konumu

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	Adana	Adana
İlçesi	:	Seyhan	Seyhan
Mahallesi	:	Çınarlı	Çınarlı
Pafta No	:		
Ada No	:	585	585
Parsel No	:	2	2
Yüzölçümü	:	2.213,00m ²	2.213,00m ²
Bağımsız Bölüm No	:	1	2
Maliki	:	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Niteliği	:	11 Katlı Betonarme Otel ve Arsası	İş yeri
Tapu Tarihi	:	23.10.2012	23.10.2012
Yevmiye No	:	33811	33811
Cilt No	:	36	36
Sayfa No	:	3547	3548

Değerleme konusu taşınmazlar Seyhan Tapu Müdürlüğü, **Çınarlı Mahallesi 36 cilt, 3547 ve 3548** sayfalarda kayıtlıdır.

Her iki bağımsız bölümün tapu bilgileri yukarıda tabloda, üzerinde yer alan takyidatlar aşağıda gösterilmiştir.

5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Seyhan Tapu Müdürlüğü'nde 03.12.2013 tarih, saat 15:30 itibariyle yapılan incelemede ve ekte sunulan 17.11.2014 onaylı tarihli tapu kaydına göre değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır.

1 No.lu bağımsız bölüm için;

Beyanlar Hanesinde;

* 23.10.2012 tarih ve 33811 yevmiye numarası ile kayıtlı Yönetim Planı: 22.10.2012 (Başlama tarihi: 22.10.2012 Bitiş Tarihi: 22.10.2012- Süre:-)

Rehinler Hanesinde;

-TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş Lehine 38.250.000,00 EURO (%6,35+Euribor değişken faiz ile) Derece:2.0

Tarih:29.5.2014 – Yevmiye:6661

- Düşünceler: Bu ipotek İstanbul Zeytinburnu Mahallesi 774 Ada 55 Parsel, Bursa Osmangazi Altınova Mahallesi 3198 Ada 67 Parsel, Gaziantep Şehitkamil Yaprak Mahallesi 5020 Ada 2 Parsel, İstanbul Esenyurt Yakuplu Mahallesi 404 Ada 39 Parsel, Ankara Akyurt Balıkhisar Mahallesi 1843 Ada 5 Parsel, Trabzon Yomra Kaşüstü Cumhuriyet Mahallesi 209 Ada 12 Parsel, Kayseri Kocasinan Pervane Mahallesi 2420 Ada 9 Parsel Bağımsız Bölümler ile müşterektir.

-TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş, TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI ANONİM ŞİRKETİ lehine 11.250.000,00 EURO (%4,75+Euribor değişken faiz ile) Derece:1.0 Tarih:3.8.2010 - Yevmiye:9873

2 No.lu bağımsız bölüm için;

Beyanlar Hanesinde;

* 23.10.2012 tarih ve 33811 yevmiye numarası ile kayıtlı Yönetim Planı: 22.10.2012 (Başlama tarihi: 22.10.2012 Bitiş Tarihi: 22.10.2012- Süre:-)

Rehinler Hanesinde;

-TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. Lehine 38.250.000,00 EURO (%6,35+Euribor değişken faiz ile) Derece:2.0 Tarih:29.5.2014 – Yevmiye:6661

- Düşünceler: Bu ipotek İstanbul Zeytinburnu Mahallesi 774 Ada 55 Parsel, Bursa Osmangazi Altınova Mahallesi 3198 Ada 67 Parsel, Gaziantep Şehitkamil Yaprak Mahallesi 5020 Ada 2 Parsel, İstanbul Esenyurt Yakuplu Mahallesi 404 Ada 39 Parsel, Ankara Akyurt Balıkhisar Mahallesi 1843 Ada 5 Parsel, Trabzon Yomra Kaşüstü Cumhuriyet Mahallesi 209 Ada 12 Parsel, Kayseri Kocasinan Pervane Mahallesi 2420 Ada 9 Parsel Bağımsız Bölümler ile müşterektir.

TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş, TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI ANONİM ŞİRKETİ lehine 11.250.000,00 EURO (%4,75+Euribor değişken faiz ile) Derece:1.0 Tarih:3.8.2010 - Yevmiye:9873

5.2.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Adana İli, Seyhan Tapu Müdürlüğü'nden alınan ve ekte sunulan takyidat belgesine göre; ana gayrimenkul, 03.08.2010 tarihli, 9826 yev.no ile Mehmet Ali Boğa mülkiyetinde iken, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetine geçtiği tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz için son üç yıl içinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir. Ayrıca taşınmaz 23.10.2012 tarih ve 33811 yevmiye numarası ile Kat Mülkiyetine geçmiş olup, 1 no'lu bağımsız

bölüm; “11 Katlı Betonarme Otel ve Arsası”, 2 no’lu bağımsız bölüm ise; ‘İş Yeri’ vasıflı olarak tescil edilmiştir.

İlave olarak, malik AKFEN GYO A.Ş.’nin üzerine Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine, 38.250.000,00 EURO tutarında, FBK müddetle, yıllık %6,35 faiz oranı ile 29.05.2014 tarih ve 6661 yevmiye no ile 2. Derece ipotek ilave edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde Türkiye İş Bankası A.Ş. ve Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. lehine 11.250.000 EURO bedelle 1. Derece ve Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 38.250.000 EURO tutarında 2. Derece müşterek ipotekler bulunduğu görülmüştür.

Gayrimenkul rehin hakları hanesinde yer alan ipotekler konusunda İpotek sahibi Türkiye İş Bankası ve Türkiye Sınai Kalkınma Bankası’nın 05.12.2014 tarihinde alınan yazıya göre taşınmaz üzerinde yer alan ipotek Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin Accor SA ile yaptığı anlaşma uyarınca ACCOR SA’nın işleteceği otellerin inşaatının finansmanında kullanılmak üzere yatırım kredisidir. Türkiye Sınai Kalkınma Bankası’nın ilgi yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

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

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

5.3 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Adana Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde söz konusu taşınmaz; 14.02.2013 tarih ve 40 sayılı Adana Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylanan 1/5.000 ölçekli "Nazım İmar Planları" kapsamında "Merkezi İş Alanı" lejandında, 08.05.2006 gün 105 sayılı Adana Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanmış 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre TAKS=0,40, Blok nizam, 10 katlı (Bina yüksekliği max. 30,75 m. ve kat yüksekliği max. 3,00 m.), çekme mesafeleri önden 10m, arkadan ve yandan 5m, mania kriteri = 62,20m, Zemin kotu = 22,90m yapılaşma şartlarında "Konut+Ticaret Alanı" lejantında kalmaktadır.

5.3.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Seyhan Tapu Müdürlüğü Arşivi'nde 16.12.2014 tarihinde taşınmazın imar dosyasının incelenmesi sonucunda;

Onaylı mimari proje: 28.12.2011 tarihli onaylı mimari projesi bulunmaktadır. 2 Bodrum kat + zemin kat + 11 normal kat için düzenlenmiş projesine göre toplam kapalı alan 9.047,00m²'dir.

Yapı ruhsatı: Değerleme konusu taşınmaza ait, 01.12.2010 tarih, 12/13 sayılı, "5.911m²'lik Otel ve Bunlara Benzer Misafir Evi", "622m²'lik Bina içindeki işyeri" ve "2.514m²'lik Ortak Alan" olmak üzere toplam 9.047m² kapalı alan için düzenlenmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.

Yapı kullanma izin belgesi: Değerleme konusu taşınmaza ait, 25.04.2012 tarih ve 3/20 no'lu, "5.911m²'lik Otel Ve Bunlara Benzer Misafir Evi", "622m²'lik Bina içindeki işyeri" ve "2514m²'lik Ortak Alan" olmak üzere toplam 9.047m² kapalı alan için düzenlenmiş "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır. Söz konusu belgeler rapor ekinde sunulmuştur.

Yerinde yapılan incelemelere göre mevcut durumu ile yasal durumu arasında fark yoktur. Mevcut yapı 28.12.2011 tarihli "Onaylı Mimari Projesi" ile uyumludur.

5.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu gayrimenkul 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun'a tabi olup, inşaat süresince yapı denetimi için, Güzelyalı Mah. 81106 Sok. No:4 Çukurova/ADANA adresinde faaliyet gösteren Pegasus Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

5.4 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

5.4.1 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkul, Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 585 ada, 2 parsel no’lu, 2.213,00m² yüzölçümüne sahip, “11 Katlı Betonarme Otel ve Arsası” nitelikli (1) bağımsız bölüm numaralı ve “İş Yeri” nitelikli (2) bağımsız bölüm numaralı gayrimenkullerdir.

Parsel üzerinde, İBİS Otel olarak kullanılan, ayırık nizam, betonarme karkas yapı tarzında tek blok şeklinde inşa edilmiş yapı bulunmaktadır. İBİS Otel olarak kullanılan blok; 2 bodrum + zemin + 8 normal kat olarak inşa edilmiştir.

Değerleme konusu İBİS Otel’e ilişkin yapı ruhsatı toplam 9.047m² için alınmış olup, söz konusu ruhsata ait onaylı mimari projeye göre toplam kapalı alan 9.047,00m²’dir. Taşınmaz onaylı mimari projesi ile uyumlu olarak inşa edildiğinden dolayı değerlendirme çalışmasında mevcut kapalı alan esas alınmıştır.

Değerleme konusu İBİS Otel 3 yıldızlı konaklama tesisi olup, 165 adet odası bulunmaktadır.

Onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan tespitlere göre;

2. bodrum katında; su depoları, pompa odası, otopark, teknik oda, 2 adet sığınak ve ısı merkezi gibi alanlar yer almaktadır.

1. bodrum katında; çamaşırhane, temiz çamaşır odası, kirli çamaşır odası, otopark, mağaza deposu gibi alanlar yer almaktadır.

Zemin katta; yangın alarm odası, satın alma ofisi, çöp odası, kuru çöp odası, sistem odası, ticari alan, **1 adet dükkan** yer almaktadır.

1. normal katında; personel yemekhanesi, bakım odası, genel müdür odası, genel müdür yardımcısı odası, players room, arşiv, bar, 2 adet soyunma odası, servis koridoru, elektrik odası, mutfak, restoran, teras, 2 adet wc ve bagaj odası gibi alanlar yer almaktadır.

2. normal katında; 2 adet toplantı odası, 15 adet oda ve 2 adet WC gibi alanlar yer almaktadır.

3. 4. 5. 6. 7. 8. normal katlarda her katta 25 oda (2.katta 1 adet engelli odası mevcut), 1 adet teras ve 1 adet çamaşır odası olmak üzere toplam 165 adet oda bulunmaktadır.

Oda türleri ve katlara göre dağılımı aşağıda tablolarda gösterilmiştir.

İBİS OTEL	2.Kat	3.Kat	4.Kat	5.Kat	6.Kat	7.Kat	8.kat	Toplam
İkiz Oda	-	4	4	4	4	2	2	20
İkiz Birleşebilir Oda	-	2	2	2	2	4	4	16
Standart Oda	13	15	16	16	17	19	19	115
Standart Birleşebilir Oda	-	2	2	-	-	-	-	4
Standart Deskbedli Oda	-	1	1	1	-	-	-	3
Birleşebilir Deskbedli Oda	1	-	-	2	2	-	-	5
Engelli Oda	1	1	-	-	-	-	-	2
Birleşebilir Engelli Oda	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam	15	25	25	25	25	25	25	165

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

İbis Otel'in Yapısal ve İç Mekan İnşaat Özellikleri	
Toplam Alan	Mimari projeye ve mevcut duruma göre: 9.047,00m ² Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine göre: 9.047,00m ²
Yaş	2 yıl
Yapı Tipi	Betonarme
Çatı Sistemi	İbis Otel; Teras çatı, Alüminyum doğramalı sinterflex
Nizamı	Ayrık nizam
Kat Adedi	İbis Otel: 11 katlı (2 Bodrum + Zemin + 8 Normal Kat) İş Yeri: 2 (Bodrum + Zemin)
Dış cephe	Ön ve arka cephe kaplamaları yer yer cam, yer yer sinterflex ve

İbis Otel'in Yapısal ve İç Mekan İnşaat Özellikleri	
	kalan yerler özel akrilik boya.
Elektrik	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi
Su	Şebeke
Kanalizasyon	Şebeke
Asansör	İbis Otel: Mevcut (2 Adet)
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Yangın Söndürme Sistemi	Mevcut
Park Yeri	Mevcut (Açık)(Kapalı)
Zemin	Halı döşemesi, seramik ve granit, epoksi
Duvar	Saten boya, fayans, laminant ve duvar kağıdı
Doğrama	Dış doğramalar alüminyum, iç doğramalar ahşap
Tavan	Asma tavan
Isıtma	Merkezi
Aydınlatma	Duvar tipi aplikler, avizeler, abajurlar, spot ışıklandırma ve floresan armatürler

5.4.2 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Konu gayrimenkul; Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 585 ada, 2 parsel nolu, 2.213,00m² yüzölçümüne sahip arsa üzerinde konumlandır.
- Yapı merkezi bir konumda, önemli ana arterlere ve kamu kurum ve kuruluşlarına yakın konumdadır. Ulaşım kolay bir şekilde sağlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz ticaret ve sanayi sektörü açısından hareketli bir bölgede yer almaktadır.
- Söz konusu parsel Turhan Cemal Beriker Bulvarı üzerinde konumlandır.
- Değerleme konusu taşınmazın; şehir merkezine ve kamu kurum ve kuruluşlarına yakın konumda oluşu sebebiyle bilinirliği ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Değerleme konusu parsel, geometrik olarak düzgün olmayan forma sahip olup, topografik yapısı düzdür.
- Otel faal durumda olan, 165 odalı, 3 yıldız konseptinde hizmet veren bir otel olarak faaliyet göstermektedir.
- Değerleme konusu İbis Otel'in hizmete giriş tarihi 03.09.2012'dir.
- İbis Otel içerisinde müşteri ve servis asansörleri, yangın alarm ve söndürme sistemleri, havalandırma ile ısıtma ve soğutma sistemleri yer almaktadır.
- İbis Otel'de otopark alanları genel itibarıyla ortak kullanımlı olup, açık ve kapalı otopark alanı mevcuttur.

- Parselin kuzey ve batı cephesi beton duvar üzeri demir korkuluk, diğer cepheler demir korkuluk ile çevrilidir.
- Parselin, bina oturumu dışında kalan alanları kısmen parke taşı olup, kısmen yeşil alan bulunmaktadır. Otellerin bahçe alanlarının büyük bir bölümü açık otopark alanı olarak kullanılmaktadır. 32 adet kapalı, 8 adet açık olmak üzere toplam 40 araçlık otopark alanı mevcuttur.
- 1 nolu bağımsız bölüm numaralı İbis Otel olarak kullanılan taşınmaz; 165 adet odalı olup, 3 yıldızlı otel olarak hizmet vermektedir. Otelde 5 adet asansör mevcuttur.
- 2 nolu bağımsız bölüm numaralı işyeri olarak kullanılan taşınmazın iki kattan oluşmaktadır.
- Sahada tespit edilen ve değerlendirme kapsamına alınan diğer konular harici ve müteferrik işler olarak, beton sahalar, peyzaj çalışması, parsel etrafını çevreleyen beton duvar, güvenlik kulübesidir. Harici ve müteferrik işler maliyet yaklaşımı analizinde yapılan hesaplamalara ek maliyet olarak ilave edilmiştir.
- Otel binası; parselin doğu cephesinde kuzey-güney yönünde konumlu olup, betonarme yapı tarzında, ayırık nizamda, 2 bodrum + zemin + 8 normal kat olmak üzere toplam 11 katlı olarak projelendirilmiş ve inşa edilmiş olup, toplam brüt 9.047,00m² kapalı alana sahiptir.

Otel Bloğu-Onaylı Mimari Projeye Göre		
Bağımsız Bölüm No	Kat	Alan (m ²)
Bina ortak alanı	2. Bodrum Kat	1.149,66
Bina ortak alanı	1.Bodrum Kat	1.086,80
1 No'lu Bağımsız Bölüm	Zemin Kat	295,84
1 No'lu Bağımsız Bölüm	1. Normal Kat	853,47
1 No'lu Bağımsız Bölüm	2. Normal Kat	853,47
1 No'lu Bağımsız Bölüm	3. Normal Kat	693,76
1 No'lu Bağımsız Bölüm	4. Normal Kat	693,76
1 No'lu Bağımsız Bölüm	5. Normal Kat	693,76
1 No'lu Bağımsız Bölüm	6. Normal Kat	693,76
1 No'lu Bağımsız Bölüm	7. Normal Kat	690,53
1 No'lu Bağımsız Bölüm	8. Normal Kat	690,53
2 No'lu Bağımsız Bölüm	1.Bodrum Kat	62,86
2 No'lu Bağımsız Bölüm	Zemin Kat	589,24
Toplam Bina Alanı (m ²)		9.047,44

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Sözkonusu değerleme çalışmasında 2 numaralı bağımsız bölüme ait tapu fotokopisi elde edilememiş ancak tapu kayıt ve takyidatları incelenip rapor ekinde sunulmuştur. Ayrıca konu mülke ait işyeri çalışma ve açma ruhsatı da görülmüştür.

6.2 Swot Analizi

Güçlü Yönler

- Otelin yeri, konumu, algılanabilirliği ve satış pazarlama kabiliyeti yüksektir.
- Tesis ana arterlerin keşişim noktasında bulunmaktadır. Ulaşım ve erişilebilirlik imkanları geniştir.
- Yakın çevresinde yoğun olarak ticari amaçlı kullanılan gayrimenkuller ve oteller bulunmaktadır.
- Değerleme konusu otel tüm dünyada aynı standartları sağlayan bir marka adı altında işletilmektedir.

Zayıf Yönler

- Taşınmazın cephesi bulunan 1 no.lu parselde göre erişilebilirliği daha düşüktür.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 2 bağımsız bölüm numaralı işyeri nitelikli taşınmazın ticari görünürlüğü ve algılanabilirliği düşüktür.

Fırsatlar

- İmar fonksiyonu “Konut+Ticaret” şeklindedir.
- Faaliyete yaklaşık 3 sene önce başlayan otel, havalanına, şehir merkezine ve kamu kurum ve kuruluşlarına çok yakın konumlu olduğundan konaklamak için tercih edilen bir alan içerisinde yer almaktadır.
- Konu taşınmazın kuzeyinde yapılan yeni kavşak düzenlemesi ile bölge yeni bir çehre kazanmıştır.

Tehditler

- Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde benzer konseptte hizmet verecek olan yeni bir adet otel mevcuttur.

- Yerel ve globalde gerçekleşen ekonomik değişiklikler, gayrimenkul sektörünü de doğrudan etkilemektedir. Bu durumun bölgeye yapılması planlanan yatırımları geciktirme ihtimali bulunmaktadır.

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

Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

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

6.4.1 Emsal Yaklaşımı

Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmaza benzer konum, nitelik ve yapılanma koşullarında yakın zamanda satışı gerçekleşmiş arsa emsali bulunamamıştır.

6.4.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Adana ilinde satışı gerçekleşmiş ya da halen satışta olan benzer nitelikte otel emsali bulunamamıştır. Halen satışta olan arsa emsalleri aşağıda tabloda gösterilmiştir.

Arsa Emsalleri

EMSAL	Yeri	Özellik	Alanı (m ²)	Fiyatı (TL)	Birim m ² Fiyatı (TL)	Kaynak
Emsal 1	Çınarlı Mahallesi	Taşınmaza yakın konumlu olduğu beyan edilen Ziyapaşa Bulvarına 2.parselde konumlu 510m ² yüz ölçümlü olduğu beyan edilen E:2,40 Merkezi iş alanı imarlı arsa için 2.100.000,00TL talep edildiği bilgisine ulaşılmıştır.(Taşınmaza göre daha kötü konumdadır.)	510	2.100.000	4.120	YAĞMUR GAYRİMENKUL TÜLAY HANIM 0322 458 03 58
Emsal 2	Çınarlı Mahallesi	Taşınmaza yakın konumlu olduğu beyan edilen 635m ² yüz ölçümlü Ticari imarlı arsa için 3.900.000 TL talep edildiği bilgisine ulaşılmıştır. (taşınmaza göre daha kötü konumdadır.)	635	3.900.000	6.142	HAS GAYRİMENKUL 0322 4270427

ARSA EMSAL DEĞERLENDİRME TABLOSU

	Emsal 1		Emsal 2	
Alan (m ²)	510	m ²	635	m ²
İstenen Fiyat (TL)	2.100.000		3.900.000	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	1.995.000		3.315.000	
Konum Düzeltmesi (+-%)	-20%		-10%	
Yüzölçüm Düzeltmesi (+-%)	0%		0%	
İmar Durumu Düzeltmesi (+-%)	-30%		-10%	
Düzeltilmiş Birim Fiyat	5868	TL/m ²	6265	TL/m ²
Emsal Ortalaması	6.066			

- Satışta olan mülklerin satış fiyatları üzerindeki muhtemel pazarlık payları, alım satım masrafları ve emlakçı komisyonları göz önünde bulundurulmuştur.
- Yapılan araştırmalar sonucunda, değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede “Konut+Ticaret Alanı” imarlı arsa stoğunun oldukça kısıtlı olduğu öğrenilmiş olup, değerlendirme konusu parsel ile benzer özelliklere sahip somut bir arsa emsali bulunamamıştır.
- Saha araştırmaları esnasında bölgede görüşülen emlak komisyonu firmaları tarafından taşınmazın yeri konumu havaalanına komu kurum kuruluşlarına ve şehir merkezine olan yakınlığından dolayı konu arsanın 6.000 – 6.500 TL/m² birim fiyata ulaşabileceği bilgisi edinilmiştir.
- Mahallinde yapılan araştırmalar ve yapılan görüşmeler neticesinde yukarıdaki emsaller de göz önünde bulundurularak değerlendirme konusu parselin arsa değerinin **6.000.-TL/m²** olabileceği kanaatine varılmıştır.

Birim Arsa Değeri	6.000.-TL
Arsa Büyüklüğü	2.213m ²
Toplam Arsa Değeri (TL)	13.278.000.-TL
Toplam Arsa Değeri (Euro)	4.707.342.-€
Toplam Yaklaşık Arsa Değeri (Euro)	4.700.000.-€

Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazın mevkii, konumu, parsel alanı, konaklama tesisi imarlı oluşu, çevresinin teşekkül tarzı, parsel üzerinde gelir getiren otel binasının mevcut ve faaliyette olması, tüm yasal izinlerinin alınmış ve cins tashihiinin yapılmış olması (yasal) durumu göz önünde bulundurularak ve

çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerleri de dikkate alınarak, arsa birim satış değeri **6.000.- TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

Dükkan Kira Emsalleri

EMSAL	Yeri	Özellik	Alanı (m ²)	Kira (TL)	Birim m ² Fiyatı (TL)	Kaynak
Emsal 1	Ziyapaşa Bulvarı	Taşınmaza yakın konumlu 80m ² kapalı alanlı olduğu beyan edilen zemin kattaki bulvar üzerinde konumlu işyeri için senelik 50.000TL kira talep edildiği bilgisine ulaşılmıştır.	80	4.167	52,08	Remaxas Gayrimenkul 0322 458 16 16
Emsal 2	Çınarlı Mahallesi	Taşınmaza yakın konumlu 45m ² kapalı alanlı olduğu beyan edilen zemin kattaki bulvar üzerinde konumlu işyeri için senelik 17.000TL kira talep edildiği bilgisine ulaşılmıştır.	45	1.417	31,48	Global Gayrimenkul 0535 427 5315
Emsal 3	Çınarlı Mahallesi	Taşınmaza yakın konumlu 200m ² zemin kat, 220m ² asma katlı iş yerinin, zemin katının aylık 4.000TL, asma katının ise ayrı olarak 2.500TL'ye kiralık olduğu, dükkanın tamamının satış bedeli olarak 1.500.000TL talep edildiği bilgisine ulaşılmıştır.	200	4.000	20	Remax 0322 458 1616

DÜKKAN EMSAL DEĞERLENDİRME TABLOSU

	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3	
Alan (m²)	80	m ²	45	m ²	200	m ²
İstenen Kira (TL)	4.167		1.417		4.000	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	3.542		1.346		3.800	
Konum Düzeltmesi (+-%)	10%		5%		5%	
Yüzölçümü Düzeltmesi (+-%)	30%		35%		-10%	
Düzeltilmiş Birim Kira	27	TL/m ²	18	TL/m ²	20	TL/m ²
Emsal Ortalaması	21					

- Kiralamaya konu olan mülklerin kira fiyatları üzerindeki muhtemel pazarlık payları, kiralama masrafları ve emlakçı komisyonları göz önünde bulundurulmuştur.
- Değerleme konusu işyeri nitelikli gayrimenkul için 17.000 TL kira talep edildiği bilgisine ulaşılmıştır.

- **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu işyeri nitelikli taşınmazın mevkii, konumu, alanı, çevresinin teşekkül tarzı, otel binasının mevcut ve faaliyette olması, tüm yasal izinlerinin alınmış ve cins tashihiinin yapılmış olması (yasal) durumu göz önünde bulundurularak ve çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerleri de dikkate alınarak, iş yerinin kiralama değeri **21.5-TL/m²/ay** olarak takdir edilmiştir. Bu durumda İşyeri nitelikli taşınmazın aylık kira değeri **14.000 TL/ay** olarak hesaplanmaktadır.

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

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

KAPALI ALANLAR		BİRİM MALİYETLER (EURO)(*)		AMORTİSMANLI MALİYET (€) (**)
İBİS OTEL TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)		İBİS OTEL	TOPLAM MALİYET	Amortisman Oranı (2%)
2.Bodrum Kat	1149,66	400	459.864	450.667
1.Bodrum Kat	1149,66	400	459.864	450.667
Zemin Kat	885,08	1.000,00	885.080	867.378
1. Normal Kat	853,47	1.000,00	853.470	836.401
2. Normal Kat	853,47	1.000,00	853.470	836.401
3. Normal Kat	693,76	1.000,00	693.760	679.885
4. Normal Kat	693,76	1.000,00	693.760	679.885
5. Normal Kat	693,76	1.000,00	693.760	679.885
6. Normal Kat	693,76	1.000,00	693.760	679.885
7. Normal Kat	690,53	1.000,00	690.530	676.719
8. Normal Kat	690,53	1.000,00	690.530	676.719
TOP. İNŞ. MLY.	9.047,44		7.667.848	7.514.491
Harici Müteferrik İşler (***) (€)				200.000
TOPLAMYAPI DEĞERİ (€)				7.714.491
ARSA DEĞERİ (€)				4.700.000
TOPLAM DEĞER(€)				12.414.491

(*)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 03.09.2012'dir. Değerleme tarihinde taşınmazın yaşı ve fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

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

6.4.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı

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

İbis Otel Projeksiyonu:

- Değerleme konusu otel 165 odadan oluşmuştur.
- Otelin ortalama doluluk oranının 2015 yılında %63 olarak gerçekleşeceği ve bu oranın 2019 yılına kadar her yıl artacağı, 2019 yılında %70 doluluğa ulaşacağı ve sonraki yıllarda %70 dolulukla işletileceği varsayılmıştır.
- Otelin 365 gün açık olacağı varsayılmıştır.
- Otel fiyatları, oda-kahvaltı sistemde olacak şekilde öngörülmüştür. Tesisin geçmiş yıllardaki performansı, turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler göz önünde bulundurularak, ortalama oda fiyatının 2015 yılı içinde 40 EURO olacağı varsayılmıştır. Oda fiyatının 2019 yılına kadar yıllık %5 takip eden yıllarda ise her yıl EURO Bölgesi enflasyon oranında (%2,5) artacağı öngörülmüştür.
- Tesisin performansı göz önünde bulunarak, yıllar bazında oda gelirlerinin toplam gelirlerin %73,95, diğer gelirlerin ise % 26,05 olacağı varsayılmıştır.
- Toplam gelirlerden departman giderleri ve işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır. Otelde Brüt İşletme Karının (GOP) 2015 yılında %36,70 oranında olacağı, 2018 yılında %47,09 oranına ulaşacağı ve sonraki yıllarda da sabit devam edeceği kabul edilmiştir.
- Ticari dükkan olarak kullanılan 2 numaralı bağımsız birimden kira geliri elde edileceği öngörülmüştür. Dükkan kira geliri olarak 2015 yılı için toplam 59.560 Euro (168.000 TL) gelir elde edileceği hesaplanmıştır.
- 3. Parti işletmecilerin kira gelirinin yıllık olarak %3 oranında artacağı öngörülmüştür.
- Akfen GYO A.Ş.'den temin edilen bilgilere göre 2018'e kadar ticari bölüm için emlak vergisi ödeneceği, 2018 yılından itibaren ise ticari bölüm ve otel için birlikte emlak vergisi ödeneceği sonraki yıllarda birlikte ödenecek emlak vergisi değerinin %3 oranında artacağı kabul edilmiştir.
- Sigorta bedelinin Akfen GYO A.Ş.'den temin edilen bilgilere göre 2015 yılı için 17.952 Euro olduğu öğrenilmiş ve sonraki yıllarda Akfen GYO A.Ş. tarafından sigorta primlerinde artış meydana gelmeyeceği öngörüldüğünden sabit kalacağı kabul edilmiştir.

- Mobilya Demirbaş Yenileme Rezervi, yıllık brüt gelirin %1,5'u olarak kabul edilmiştir.
- Tesisin dönem sonu değeri kapitalizasyon oranı olarak %8,5 kabul edilmiştir.
- Değerleme çalışmasında 10 yıllık EURO bazlı Eurobond tahvili oranı olan %3,10 “Risksiz Getiri Oranı” olarak alınmıştır (Bu değerlendirme çalışmasında en likit 10 yıllık EURO bazlı Eurobond tahvili getiri oranı, risksiz getiri oranı olarak seçilmiştir.)
- Projeksiyonda indirgeme oranı %9 olarak belirlenmiştir.
- Çalışmalarda 1 EURO 30.12.2014 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası döviz alış kuru olan 2,8207 TL kabul edilmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Çalışmalarda Euro bölgesi enflasyon oranı olan %2,5 enflasyon oranı olarak kullanılmıştır.
- Çalışmalara, IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

Yıl	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Tarih	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Sözleşme Yılı	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
GELİRLER											
ODA GELİRLERİ											
Yıllık Ortalama Doluluk Oranı (%)	60%	63%	65%	66%	68%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
Ortalama Oda Fiyatı (EURO)		40	42	44	46	49	50	51	52	54	55
Toplam Oda Gelirleri	1.517.670	1.633.392	1.757.939	1.891.981	2.036.245	2.087.151	2.139.330	2.192.813	2.247.633	2.303.824	
DEPARTMAN GELİRLERİ											
Toplam Departman Gelirleri	534.622	575.387	619.260	666.479	717.298	735.230	753.611	772.451	791.763	811.557	
TOPLAM GELİRLER	2.052.292	2.208.779	2.377.199	2.558.460	2.753.543	2.822.381	2.892.941	2.965.264	3.039.396	3.115.381	
GİDERLER											
DEPARTMAN GİDERLERİ											
Toplam Departman Giderleri	940.001	930.007	965.761	982.641	1.057.567	1.084.006	1.111.106	1.138.884	1.167.356	1.196.540	
Net Departman Gelirleri	1.112.291	1.278.773	1.411.438	1.575.820	1.695.976	1.738.375	1.781.835	1.826.380	1.872.040	1.918.841	
İŞLETME GİDERLERİ											
Toplam İşletme Giderleri	359.151	353.405	344.694	370.977	399.264	409.245	419.476	429.963	440.712	451.730	
BRÜT İŞLETME KARI	753.140	925.368	1.066.744	1.204.843	1.296.712	1.329.130	1.362.358	1.396.417	1.431.328	1.467.111	
SABİT GİDERLER											
Emlak Vergisi	2.203	2.269	2.338	17.238	17.755	18.288	18.836	19.402	19.984	20.583	
Sigorta	17.952	17.952	17.952	17.952	17.952	17.952	17.952	17.952	17.952	17.952	
Mobilya Demirbaş Yenileme Rezervi	30.784	33.132	35.658	38.377	41.303	42.336	43.394	44.479	45.591	46.731	
Yıllık Üst Hakkı Bedeli (Arsa)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Toplam Sabit Giderler	0	50.940	53.353	55.948	73.567	77.010	78.576	80.183	81.832	83.527	85.266
TOPLAM GİDERLER	1.350.092	1.336.764	1.366.402	1.427.184	1.533.841	1.571.827	1.610.765	1.650.680	1.691.595	1.733.536	
NET İŞLETME GELİRİ	702.200	872.015	1.010.797	1.131.276	1.219.702	1.250.554	1.282.176	1.314.585	1.347.801	1.381.845	
Akfen 3. Kişi Kira Geliri	59.560	61.346	63.187	65.082	67.035	69.046	71.117	73.251	75.448	77.712	
DÖNEM SONU DEĞERİ											17.600.539
NAKİT AKIŞI	761.760	933.361	1.073.983	1.196.358	1.286.737	1.319.600	1.353.293	1.387.836	1.423.249	19.060.095	

Risksiz Getiri oranı	3,10%	3,10%	3,10%
Risk Primi	5,40%	5,90%	6,40%
İndirgeme Oranı	8,50%	9,00%	9,50%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (Euro)	15.455.978	14.919.883	14.407.535
NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (Euro)	15.460.000	14.920.000	14.410.000
NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	43.608.000	42.085.000	40.646.000

6.4.4 Gayrimenkulün Kira Gelirine Göre Değeri

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

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

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

- Değerleme çalışması yapılan otelin 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.
- Ticari dükkan olarak kullanılan 2 numaralı bağımsız birimden kira geliri elde edileceği öngörülmüştür. Dükkan kira geliri olarak 2015 yılı için toplam 59.560 Euro (168.000 TL) gelir elde edileceği hesaplanmıştır.
- 3. Parti işletmecilerin kira gelirinin yıllık olarak %3 oranında artacağı öngörülmüştür.

- Akfen GYO A.Ş.'den temin edilen bilgilere göre 2018'e kadar ticari bölüm için emlak vergisi ödeneceği, 2018 yılından itibaren ise ticari bölüm ve otel için birlikte emlak vergisi ödeneceği sonraki yıllarda birlikte ödenecek emlak vergisi değerinin %3 oranında artacağı kabul edilmiştir.
- Sigorta bedelinin Akfen GYO A.Ş.'den temin edilen bilgilere göre 2015 yılı için 17.952 Euro olduğu öğrenilmiş ve sonraki yıllarda Akfen GYO A.Ş. tarafından sigorta primlerinde artış meydana gelmeyeceği öngörüldüğünden sabit kalacağı kabul edilmiştir.
- Otel dönem sonu değerinin belirlenmesi için kapitilizasyon değeri %6 olarak belirlenmiştir.
- Bu çalışmada 25 yıllık kira sözleşmesi ile Accor Grubu'na kiralanmış otelin kira gelirleri sözleşme ile garanti altına alınmıştır. Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kira gelirlerini elde etmesindeki risk priminin oldukça düşük olacağı varsayılarak hesaplanmıştır. %3,10 "Risksiz Getiri Oranı" na %3,90 "Risk Primi" eklenerek indirgeme oranı %7 olarak öngörülmüştür.
- Çalışmalarda 1 EURO 30.12.2014 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası döviz alış kuru olan 2,8207 TL kabul edilmiştir.
- Çalışmalarda Euro bölgesi enflasyon oranı olan %2,5 enflasyon oranı olarak kullanılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

Yıl	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Tarih	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Sözleşme Yılı	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
AKFEN ELDE EDİLEN KİRA											
IBIS OTEL GELİRİ ÜZERİNDEN KİRA	513.073	552.195	594.300	639.615	688.386	705.595	723.235	741.316	759.849	778.845	
İşletmeci Payı	82.092	88.351	95.088	102.338	110.142	112.895	115.718	118.611	121.576	124.615	
Mobilya Demirbaş Yenileme Rezervi	82.092	88.351	95.088	102.338	110.142	112.895	115.718	118.611	121.576	124.615	
IBIS OTEL OTEL AGOP	412.270	542.783	635.512	725.120	780.411	799.921	819.919	840.417	861.428	882.963	
KULLANILAN IBIS OTEL KİRA GELİRİ											
Emlak Vergisi	2.203	2.269	2.338	17.238	17.755	18.288	18.836	19.402	19.984	20.583	
Sigorta	17.952	17.952	17.952	17.952	17.952	17.952	17.952	17.952	17.952	17.952	
Yenileme Maliyeti	4.105	4.418	4.754	5.117	5.507	5.645	5.786	5.931	6.079	6.231	
KİRA NAKİT AKIŞI	0	488.813	527.556	610.468	684.813	739.197	758.037	777.345	797.133	817.413	838.197
Akfen 3. Kişi Kira Geliri	59.560	61.346	63.187	65.082	67.035	69.046	71.117	73.251	75.448	77.712	
DÖNEM SONU DEĞERİ											15.646.783
NAKİT AKIŞI	0	548.373	588.902	673.655	749.896	806.232	827.083	848.462	870.384	892.862	16.562.692

Risksiz Getiri oranı	3,10%	3,10%	3,10%
Risk Primi	3,40%	3,90%	4,40%
İndirgeme Oranı	6,50%	7,00%	7,50%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (Euro)	13.726.147	13.209.198	12.716.265
NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (Euro)	13.730.000	13.210.000	12.720.000
NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	38.728.000	37.261.000	35.879.000

6.4.5 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu üst hakkının kira değeri; gelir indirgeme yaklaşımına ve kira gelirine göre ilk yılki net nakit akışı değerlerinin ortalaması dikkate alınarak hesaplanmıştır. İlk yılki 1 yıllık ortalama net nakit akışlarının değerlendirme gününe indirgenmesi ile taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin yıllık kira değeri **601.000 EURO (1.695.000- Türk Lirası)** takdir edilmiştir. Bu hesaplama iskonto oranı %9 olarak belirlenmiştir.

Tarih	31.12.2014	31.12.2015
Bir Yıllık Kira Geliri	0	655.066

Bir Yıllık Kira Net Bugünkü Değeri (Euro)	601.000
Bir Yıllık Kira Net Bugünkü Değeri (Euro)	1.695.000

6.4.6 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.4.7 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

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

6.4.8 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Parsel üzerinde İBİS OTEL adı altında faaliyet gösteren otel (1 nolu b.b.) ve işyeri (2 nolu b.b.) yer almaktadır. Gerek Maliyet yaklaşımında yapı değerleri gerekse gelir yaklaşımında gelir projeksiyonları bu otel ve dükkan için hesaplanmıştır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

Arsa dahil maliyet yöntemine göre değer **12.415.000 Euro (35.000.000 TL)** olarak hesaplanmıştır.

Parsel üzerinde konumlanmış yapının 10 yıl süresinde oluşacak potansiyel gelirlerinin gelir indirgeme yaklaşımına göre indirgenmesi sonucu hesaplanan OTEL net bugünkü değeri **14.920.000 Euro (42.085.000.- TL)** olarak hesaplanmıştır. Accor Grubu tarafından Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firmasına ödenecek kira gelirinin indirgeme yöntemine göre hesaplanan değeri ise **13.210.000 Euro (37.261.000.-TL)**’dir. Otelin sonuç değeri her iki yöntem ile hesaplanan değerlerin yaklaşık aritmetik ortalaması olan **14.065.000 Euro (39.673000.-TL)** olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazın 31.12.2014 tarihi itibarıyla kira değeri ise; gelir indirgeme yaklaşımına ve kira gelirine göre ilk yılki net nakit akışı değerlerinin ortalaması dikkate alınarak hesaplanmıştır. İlk yılki 1 yıllık ortalama net nakit akışlarının değerlendirme gününe indirgenmesi ile taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin yıllık kira değeri **601.000.- EURO (1.695.000- Türk Lirası)** takdir edilmiştir.

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

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

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

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



Değerleme konusu taşınmaza ait sigorta poliçesi Akfen GYO A.Ş.’den temin edilmiş olup rapor ekinde sunulmuştur. Buna göre söz konusu taşınmazın sigorta bedelinin 6.262.700 Euro olduğu öğrenilmiştir.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

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

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

Rapor konusu 585 Ada 2 Parselde yer alan taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde otel+işyeri (bina) olarak portföy’e alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

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

31.12.2014 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Pazar Değeri (EURO)	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	14.065.000	39.673.000
KDV Dâhil	16.597.000	46.814.000

	Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (EURO)	Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (TL)
KDV Hariç	601.000	1.695.000
KDV Dâhil	709.000	2.000.000

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

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Dilek Yılmaz Aydın

Taner Düner

Neşecan Çekici

Lisanslı Değerleme Uzmanı

Lisanslı Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

9 EKLER

1. Tapu Fotokopileri
2. Onaylı Takyidat Belgesi
3. İpotek Yazısı
4. Onaylı İmar Durum Belgesi
5. Mimari Proje
6. Yapı Ruhsatları
7. Yapı Kullanım İzin Belgesi
8. Accotel İşletme Sözleşmesi
9. Sigorta Poliçeleri
10. İş Yeri Açma ve Çalıştırma Ruhsatı
11. Turizm İşletme Belgesi
12. Turizm Yatırım Belgesi
13. Otel İşletme Belgesi
14. Fotoğraflar
15. Özgeçmişler
16. SPK Lisans Örnekleri