

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ADANA İLİ SEYHAN İLÇESİ

585 ADA 2 PARSEL

ADANA İBİS OTEL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2016-020-GYO-008

Değer Tarihi: 30.12.2016

Rapor Tarihi: 06.01.2017



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	:	06.01.2017
Rapor No	:	2016-020-GYO-008
Değerleme Tarihi	:	30.12.2016
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 gayrimenkullerin güncel pazar değeri ve yıllık kira güncel pazar değeri tespiti.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	2.213,00 m 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

30.12.2016 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Pazar Değeri (EURO)	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	11.795.000	43.520.000
KDV Dahil	13.920.000	51.350.000

	Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (EURO)	Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (TL)
(KDV Hariç)	424.000	1.564.000
(KDV Dâhil)	500.000	1.850.000

- 1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- 2-) KDV oranı % 18 kabul edilmiştir.
- 3-) Rapor içeriğinde 13.12.2016 tarihli, TCMB döviz alış kuru 1 Euro 3,6898 TL olarak kullanılmıştır.
- 4-) Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Lisanslı Değerleme Uzmanı	:	Taner DÜNER
Lisanslı Değerleme Uzmanı	:	Önder ÖZCAN
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(UCLES) 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 değer 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.....	4
3.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	4
4	EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	5
4.4	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu	12
4.5	Turizm Sektörüne İlişkin Veriler	15
4.6	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	17
4.6.1	Adana İli.....	17
4.6.2	Seyhan İlçesi	19
4.7	Adana Turizm Sektörüne İlişkin Veriler	20
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	22
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler.....	22
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	24
5.2.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	25

5.2.2	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	25
5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	25
5.3	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	26
5.3.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	27
5.3.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	28
5.3.3	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	28
5.3.4	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	28
5.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	28
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	28
5.4	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	29
5.4.1	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	29
5.4.2	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	30
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	33
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	33
6.2	SWOT Analizi	33
6.3	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	37
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	37
6.4.1	Emsal Yaklaşımı	37
6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	37
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	40
6.4.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı	41
6.4.4	Gayrimenkulün Kira Gelirine Göre Değeri	44

6.4.5	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	47
6.4.6	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	47
6.4.7	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	47
6.4.8	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	47
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	48
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	48
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	49
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	49
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	49
8	SONUÇ	50
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	50
8.2	Nihai Değer Takdiri	50
9	EKLER	51

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 06.01.2016

Rapor Numarası : 2016-020-GYO-008

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 Taner DÜNER

Raporu Kontrol Eden : Lisanslı Değerleme Uzmanı Önder ÖZCAN

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 01.10.2016 tarihinde çalışmalara başlanmış, 06.01.2017 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

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

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışma 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 06.09.2016 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 incelemeler 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 örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

3.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

4.1 Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler

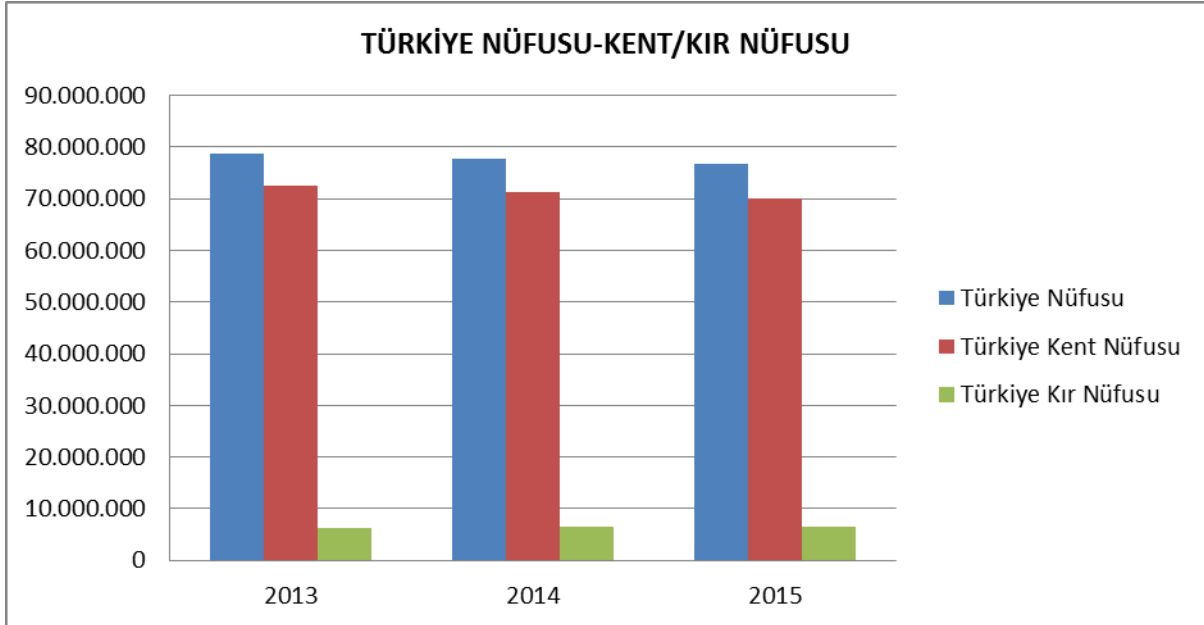
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2015 sonuçlarına göre Türkiye'nin nüfusu 78.741.053 kişidir. Bu sayının % 50,2 (39 milyon 511 bin 191 kişi) erkeklerden, %49,8 (39 milyon 229 bin 862 kişi) kadınlardan oluşur.

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

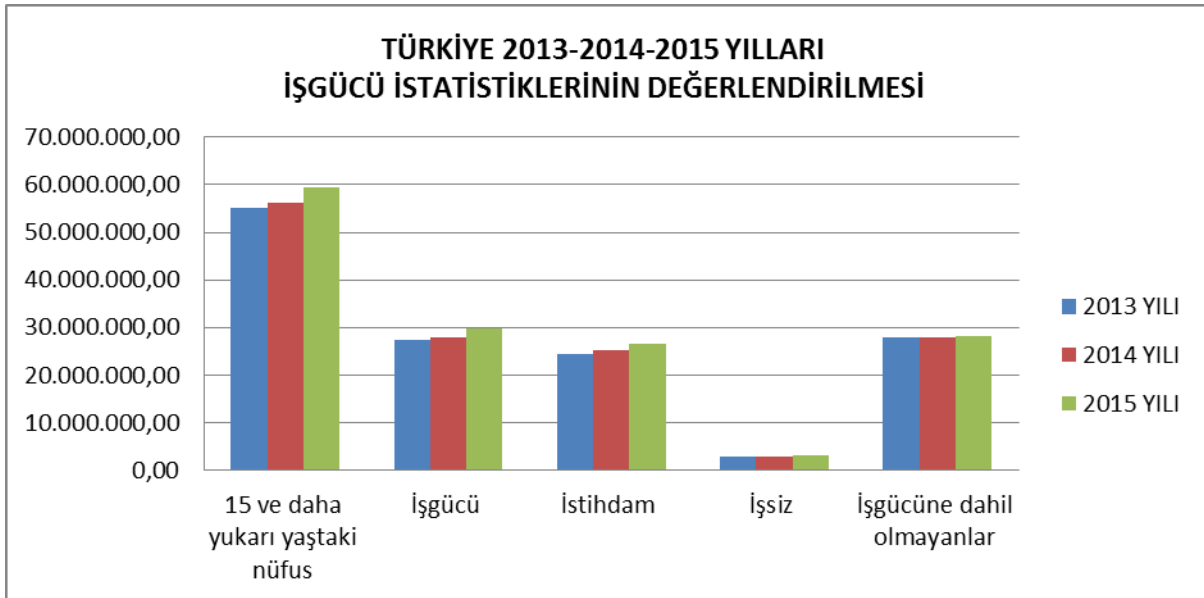
TÜRKİYE			
Satırlar	2013	2014	2015
Türkiye Kır Nüfusu	6.633.451,00	6.409.722,00	6.217.919,00
Türkiye Kent Nüfusu	70.034.413,00	71.286.182,00	72.523.134,00
Türkiye Nüfusu	76.667.864,00	77.695.904,00	78.741.053,00
15 ve daha yukarı yaştaki nüfus	55.169.000,00	56.084.000,00	59.584.833,00
İşgücü	27.323.000,00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

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

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



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



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

4.2 Küresel Ekonomik Görünüm

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

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

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

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

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

2015 Eylül ayı Fed toplantısında Çin ve diğer gelişmekte olan ülkelere yönelik endişelerin doların daha fazla değerlenmesine ve emtiaların ise daha fazla değer kaybetmesine neden olduğu belirtilmiş ve

ekonomik görünüm, işgücü piyasası, enflasyon ve bunlara yönelik riskler değerlendirildiğinde, üyelerin biri hariç hepsi, mevcut şartların, ABD ekonomisinin güçlenmesine ve işgücü piyasasındaki atıl kapasitenin azalmasına karşın, faiz artışına gerek görülmediği belirtilmiştir.

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

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

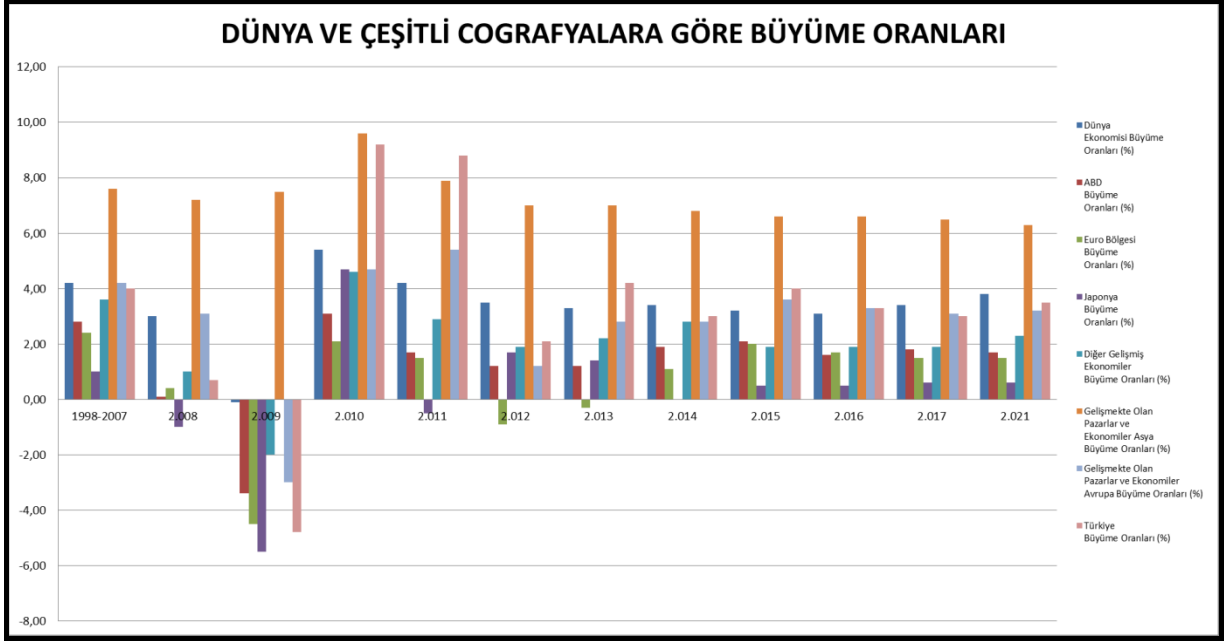
Fed 2016 yılı içinde Ocak, Mart ve Nisan aylarındaki toplantılarında faizde değişikliğe gitmemiştir. Haziran 2016'da ve Eylül 2016 yılı toplantılarında Amerikan Merkez Bankası (Fed) yaptığı açıklama ile faiz oranlarında değişiklik yapmadığını bildirmiştir.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

güven verici bir şekilde tepki vermiştir. Yine ABD Başkanlık seçiminde sürpriz yaşanmış ve piyasalar yine sert tepki göstermiştir. Buna karşın Birleşik Krallıkla AB arasındaki kurumsal ve ticari anlaşmaların geleceği belirsiz olduğu gibi nihai etkisi de oldukça muğlaktır.

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

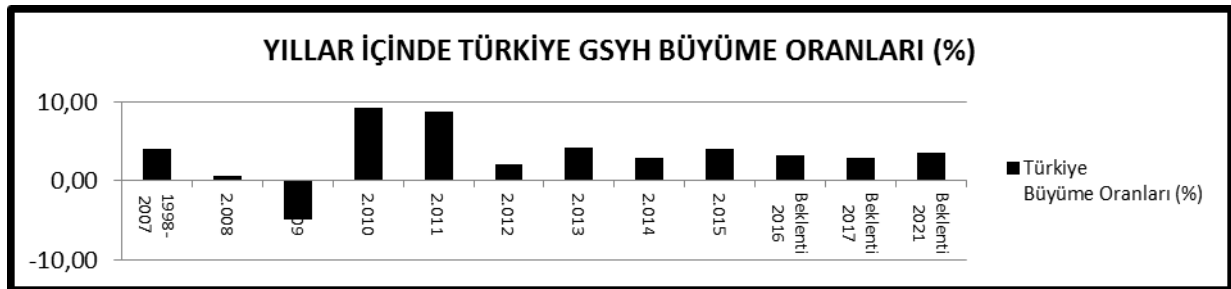
- ✓ Gelişmekte olan pazar ve ekonomilerde beklentilerin iyileşmesi ve ekonomisinin biraz hareketlenmesi ile birlikte 2017 yılında iyileşme beklenmektedir. Yatırımlardaki iyileşme ve stoklardaki azalışlar beklenmektedir.
- ✓ Parasal politika oranlarını kolaylaştırmak enflasyonu dizginlenmiştir. Bunu Malezya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

4.3 Türkiye Ekonomik Görünüm

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

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

Kaynak: Word Economic 2016 Ekim Dünya Görünüm Raporu



Kaynak: Word Economic 2016 Ekim Dünya Görünüm Raporu

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

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

4.4 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

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

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

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

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

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

“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.

Ayrıca aşağıda belirtilen nedenlerden dolayı da gayrimenkul sektörü gelişmektedir.

İstanbul’un marka şehir olarak dünyanın dört bir yanından yatırımcı ilgisi görmesi, İstanbul’un finansal bir merkez olması için ilk temellerin atılması,

Alt yapı projelerinin cazibe merkezi ve ilgi yaratması (özellikle Körfez geçişi, 3. Boğaz Köprüsü, İstanbul Boğazında yapılan tüp geçit projeleri, 3. Hava Limanı, büyük şehirlerin hemen hemen tamamında görülen raylı taşıma ve metro projeleri ile Kanal İstanbul çalışmaları oldukça dikkat çekmektedir)

- Ulaşım araç ve olanaklarının giderek artması sonucu büyük şehir çevrelerinin genişlemesi ve yaşam alanlarının büyümesi,
- Kentsel dönüşümün ve buna bağlı düzenlemelerin hayata geçirilmeye devam etmesi,
- Kırdan kente göçün sürmesi,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talep etkisi,

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

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

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

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

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

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

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

4.5 Turizm Sektörüne İlişkin Veriler

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

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

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

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

Ancak, Türkiye doluluk oranı bakımından %52,2 doluluk oranı ile Avrupa ülkeleri arasında en düşük doluluk oranına sahip ülke olmuştur. En yüksek artış oranı ise %43,2 ile Hırvatistan’a aittir. (Ekim 2016 : %62,7). Ekim 2016’nın en yüksek doluluk oranı ise %89,5 ile Malta’ya aittir. 2016 yılının ilk on aylık dönemini incelediğimizde, Türkiye, doluluk oranlarındaki %20,8’lik düşüş ile tüm Avrupa’da en büyük



düşüş oranı gösteren ve %50,4 doluluk ile en düşük doluluk oranına sahip ülke olmuştur. (2015 ilk 10 ay %63,7) (2014 ilk 10 ay %62,7)

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

4.6 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.6.1 Adana İli



Adana, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık altıncı şehri olup 2014 itibarıyla **2.165.595** nüfusa sahiptir. Şehir merkezi, Akdeniz'den 30 km içeride Seyhan Nehri'nin üzerinde bulunmaktadır. Akdeniz sahil şeridinde ise Karataş ve Yumurtalık (Ayas) ismi ile iki adet sahil ilçesi bulunmaktadır. Yine Akdeniz üzerinde bulunan Ceyhan ilçesinde ise ticari amaçlı liman bulunmaktadır.

Doğudan batıya 100 kilometre boyunca uzanan Adana-Mersin Büyükşehir Bölgesi, 3,45 milyon nüfusa sahiptir. Türkiye'deki altıncı büyük metropolitan alanı olup ülkenin önde gelen bir ticaret ve kültür merkezidir.

Maden zengini 4. bölge olan Adana; krom, demir, manganez, kurşun ve çinko yatakları açısından önem taşımaktadır.

Adana'nın merkezi; Mersin, Adana, Osmaniye ve Hatay illerini kapsayan coğrafi, ekonomik ve kültürel bir bölge olan Çukurova'nın merkezinde bulunur. Yaklaşık 5,62 milyon insana ev sahipliği yapan bölgenin büyük bir bölümü, tarıma oldukça elverişli, geniş ve düz bir arazidir.

İlçeler

Adana şehri, büyükşehir belediyesine bağlı 5 metropol ilçeden oluşmaktadır: Seyhan, Yüreğir, Çukurova, Sarıçam ve Karaisalı. Seyhan ilçesi tamamıyla şehir merkezi sınırlarında kabul edilirken Yüreğir, Çukurova, Sarıçam ve Karaisalı ilçelerinin şehrin dışında kırsal alanları da mevcuttur.

Seyhan Nehri'nin batı kanadında yer alan Seyhan ilçesi şehrin kültür ve iş merkezidir. D-400 devlet yolu (şehir sınırları içerisinde Turhan Cemal Beriker Bulvarı olarak da kabul edilir) şehri kuzey ve güney olmak üzere ikiye bölen ekonomik bir sınır gibidir. Seyhan'ın D-400 karayolunun kuzeyinde kalan kısmı, şehrin ekonomik olarak gelişmiş yeridir. D-400 boyunca, oteller, kültür merkezleri, ticaret ve iş binaları sıralanmaktadır. D-400'ün güney kısmında kalan şehrin eski merkezi geleneksel ve modern mağazaların şehir sakinlerine sunulduğu pazar alanıdır. Buranın güneyi ise düşük gelirle sakinlerin tercih ettiği bir yerleşim alanıdır.

Çukurova, Seyhan ilçesinin kuzeyinde ve Seyhan Havzası'nın güneyinde bulunan modern bir yerleşim alanıdır. İlçe, şehrin kuzeyindeki 3,000 hektarlık az verimli araziye değerlendirmek için dağınık şehri bu araziye yönlendirmek amacıyla 1980'lerin ortalarında planlanmıştır. Yeni Adana olarak isimlendirilen

proje göl sahili boyunca uzanan villaları ve yeni açılan Turgut Özal, Süleyman Demirel ve Kenan Evren bulvarları boyunca boy gösteren çok katlı apartman dairelerini bünyesinde barındırmaktadır.

Yüreğir ilçesi, nehrin doğu yakasında bulunmakta olup düşük gelirli birçok yerleşim alanına ve büyük ölçekteki sanayi bölgelerine ev sahipliği yapmaktadır. Nehir üzerinde yapılan yeni köprüler ve ilçe sınırları içerisinde metro hattının döşenmesiyle beraber Yüreğir gittikçe önem kazanmaya başlamıştır. Adana Adalet Bakanlığı yeniden ilçeye dönmüş ve Kazım Karabekir mahallesine 47.5 hektarlık sağlık kampüsü yapılması planlanmaktadır. Sinanpaşa, Yavuzlar, Köpürülü ve Kışla mahallelerini modern yerleşim alanlarına dönüştürecek kapsamlı kentsel imar planı ilçede uygulanmaktadır.

Sarıçam ilçesi, Yüreğir'in kuzeydoğusunda bulunmaktadır ve 2008 yılında Adana şehriyle birleştirilen eski belediyelerden oluşmaktadır. Sarıçam'daki bazı büyük kurum ve kuruluşlar şunlardır: Çukurova Üniversitesi, İncirlik Hava Üssü ve Organize Sanayi Bölgesi.

Karaisalı, Seyhan Havzası'nın kuzeyinde, şehir merkezinin dışında bulunan küçük bir ilçedir. İlçenin büyük çoğunluğu kırsal alanda olup Seyhan nehri boyunca uzanan eğlence alanlarına ve kuzeydeki yüksek alanlarda yazlıklara ev sahipliği yapar.

Mahalleler

Şehirde toplamda 254 mahalle vardır. Seyhan'ın 99 mahallesi vardır, 69'u şehir merkezi içerisinde, 30'u eski belediyeler ve mahalleye dönüştürülen eski köylerdir. Yüreğir'in 99 mahallesi vardır, 38'i şehir merkezinde ve 61'i kırsal kesimdedir. Sarıçam'da 29 mahalle, Çukurova'da 16 mahalle ve Karaisalı ilçesinde 11 mahalle vardır. Bir mahallenin nüfusu, şehir merkezinde veya kırsal kesimde olması durumuna göre 150'den 63,000'e kadar değişiklik göstermektedir. Çukurova ilçesindeki bazı yerler başta olmak üzere bazı mahalleler neredeyse bir ilçe kadar büyük olduğu için sakinlerin muhtara ulaşması güçtür.

Coğrafya

Tepebağ, Kayalıbağ, Kuruköprü, Ulucami, Sarıyakup ve Alidede, Adana'nın tarihi mahalleleridir. Cumhuriyet döneminde planlanmış mahalleler olan Reşatbey, Cemalpaşa, Kurtuluş ve Çınarlı şehirdeki kültürel hayatın merkezidir. Güzelyalı, Karşılar ve Kurttepe, Seyhan Havzası'na bakan manzaralı mahalleler arasındadır.

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. aşar. 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 kuş cenneti gölleri vardır.

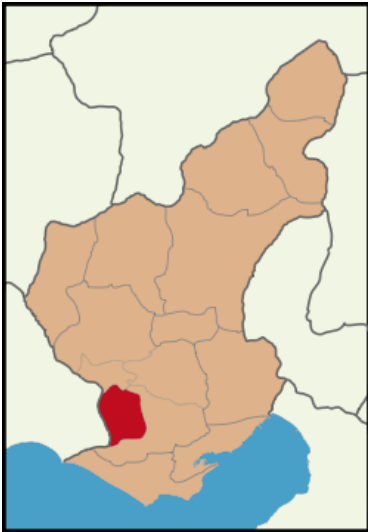
Tarihçe

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.

4.6.2 Seyhan İlçesi



Seyhan, Türkiye'nin Adana ilinin bir ilçesidir. İlçe, tamamıyla 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.

Seyhan, Adana'nın ilk yerleşim alanı olmakla beraber şu anda şehrin yönetim, iş ve kültür merkezidir. Tarihi Tepebağ mahallesi veBüyük Saat, Ulu Camii, Ramazaoğlu Konağı ve Sabancı Merkez Camii gibi önemli yapıları bünyesinde barındırmaktadır. Adana Kültür ve Sanat Merkezi ve Sabancı Kültür Merkezi, Seyhan Kültür Merkezi ve

Metropol Tiyatro Salonu yine aynı ilçede faaliyet göstermektedir. İlçe ismini doğu yakasını oluşturan nehirden almaktadır.

Seyhan ilçesi üç kademe merkezle yönetilmektedir; merkez hükümet, il idaresi ve belediye.

Seyhan Kaymakamlığı, Adana Valiliği adı altında yönetilen merkezi yönetimin bir koludur. Seyhan kaymakamı, İç İşleri Bakanlığı tarafından atanan ilçe yöneticisidir. Seyhan Kaymakamlığı ilçenin bakanlık idare heyetinin işlevini yerine getirmektedir.

Adana İl Özel İdaresi'nin Seyhan müdürlüğü il idaresin ilçe şubesidir. 61 üyeli Adana İli Meclisi'nde Seyhan 11 üye ile temsil edilmektedir.

Seyhan ilçesinde bulunan tek belediye Seyhan Belediye'sidir çünkü ilçe tamamıyla Adana şehir merkezinin içerisinde. Belediye tüm Seyhan ilçesine hizmet vermekle beraber ilin en küçük yönetim birimleri olan mahallelere bölünmektedir. Seyhan, Adana ilinde köyü olmayan tek ilçedir. Seyhan nüfusu, 2014'te 779.232 kişi olup 2009 yılı itibarıyla her yıl artış göstermiştir. 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.

4.7 Adana Turizm Sektörüne İlişkin Veriler

Adana İli ve İlçelerindeki tüm otel sayısı toplam 122 'dir. (2015 yılı itibarıyla) Bunlardan 45'i Kültür ve Turizm Bakanlığı işletme belgeli otellerdir. Bu otellerin; 6'sı 5 yıldızlı, 13'ü 4 yıldızlı, 13'ü 3 yıldızlı, 4'ü 2 yıldızlı, 2'si butik, 2'si özel belgeli, 4'ü motel ve 1'i müstakil oteldir. Bu otellerin toplam yatak kapasitesi ise 6.791'dir.

TÜRÜ	SAYISI	YATAK KAPASİTESİ
5 Yıldız	6	2.350
4 Yıldız	15	2.421
3 Yıldız	14	1.541
2 Yıldız	4	331
Butik Otel	1	60
Özel Belgeli Otel	2	92
Motel	4	250
Müstakil Otel	1	56
Toplam	47	7.131

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

(Kaynak: Adana İl Kültür Ve Turizm Müdürlüğü-2016)

Belediyelerce belgelendirilen konaklama tesislerinin sayısı 77'dir. Bu otellerin; 35'i Seyhan'da, 3'ü Ceyhan'da, 6'sı Kozan'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-2016)

Adana İli ve İlçelerindeki tüm otellerin toplam otel sayısı 122, yatak sayısı ise 11.174'tür.

TÜRÜ	ADET	YATAK SAYISI
BAKANLIK BELGELİ	47	7.131
BELEDİYE İŞLETME RUHSATLI	77	4.383
TOPLAM	122	11.514

Adana İli Konaklama Tesislerinin Dağılımı

(Kaynak : Adana İl Kültür Ve Turizm Müdürlüğü-2016)

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	ODA SAYISI	TÜRÜ
HİLTONSA ADANA	308	*****
SHERATON ADANA	240	*****
ANEMON ADANA	140	*****
SEYHAN	138	*****
SÜRMELİ	159	****
RAMADA	113	****
ŞİRİN PARK	79	****
RİVA REŞATBEY	68	****
KAYA PREMİUM	49	****
MASEL	46	****
ADANA PARK	50	***
GOLDEN DELUX	29	***

Yeme içme restoran bölümlerine ilave olarak, oda kahvaltısı sistemiyle hizmet vermektedir.

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 karşısı, 585 Ada, 2 Parsel’de bulunmaktadır.

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

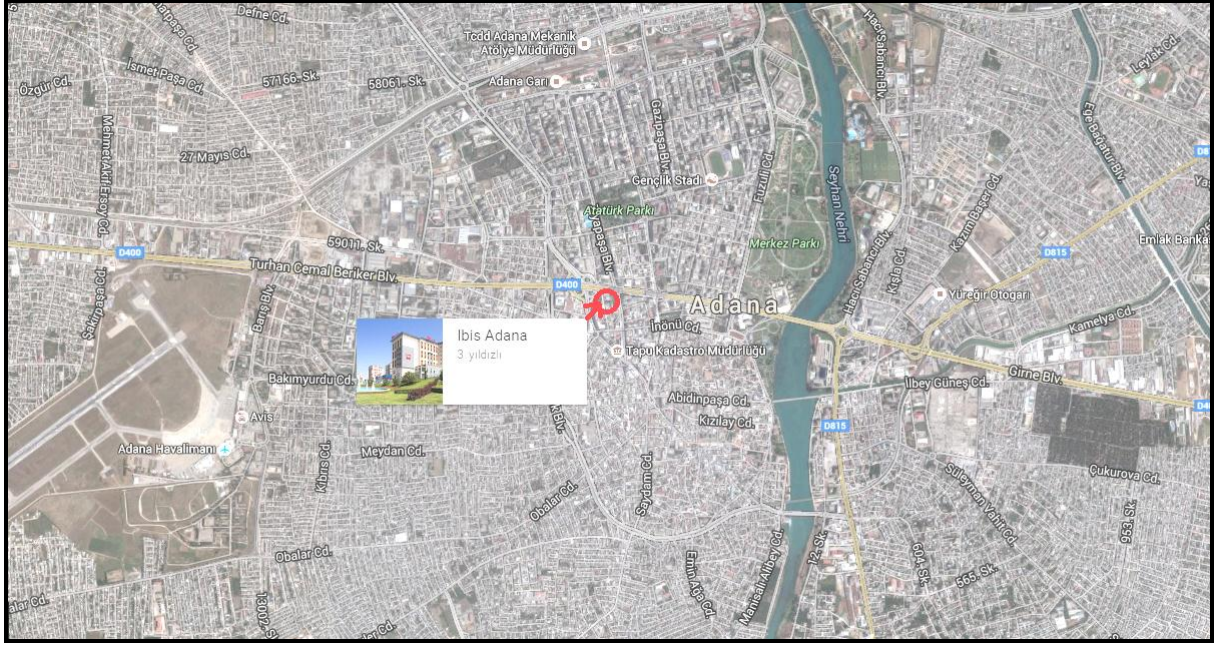
Sabancı Camisi önünden batı istikametinde ~1km ilerlendikten sonra solda kalan değerleme konusu taşınmaza ulaşılır.

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 250 m, Adana Tapu Müdrülüğü’ne 400 m, Şakirpaşa Havalanına 3 km 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
Arsa Payı	:	2054/2213	159/2213
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, üzerinde yer alan takyidatlar aşağıda gösterilmiştir.

5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Seyhan Tapu Müdürlüğü'nde, 18.10.2016 tarih, saat 10:08 tarihli tapu kaydına göre değerlendirme konusu gayrimenkuller üzerinde aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır.

1 ve 2 no.lu bağımsız bölümler için;

Beyanlar Hanesinde;

* 23.10.2012 tarih ve 33811 yevmiye numarası ile kayıtlı Yönetim Planı: 22.10.2012

Rehinler Hanesinde;

-Credit Bank Europe N.V. lehine **173.052.185,00.-Euro** bedelli 1. Derece ipotek yer almaktadır. 28.01.2015 tarih 3407 yevmiye numarası ile

Söz konusu ipotek aşağıda belirtilmiş olan taşınmazlar ile müşterektir.

- Kocasinan TM – Pervane Mah. 2420 ada, 9 parsel üzerindeki DHM Zeytinburnu TM – Zeytinburnu Mah. 774 ada, 55 parsel üzerindeki DMH, Şehitkâmil TM – Yaprak Mah. 5020 ada, 2 parsel üzerindeki DHM Osmangazi TM Altınova Mah.3198 Ada 67 Parsel üzerindeki DMH, Esenyurt TM Yakuplu Mah 404 Ada 39 Parsel, Akyurt TM Balıkhisar-İmar Mah 1843 Ada 5 Parsel, Gaziantep Şehitkâmil Yaprak Mahallesi 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH

Tapu kayıt örneği rapor ekinde sunulmuştur.

5.2.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

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

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

Taşınmazlar üzerinde Credit Bank Europe N.V. lehine 173.052.185,00 EURO bedelle 1. Derece müşterek ipotek bulunmaktadır.

Gayrimenkulün gayrimenkul rehin hakları hanesinde yer alan ipotek konusunda ipotek sahibi Credit Bank Europe'un 27.12.2016 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 8 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.

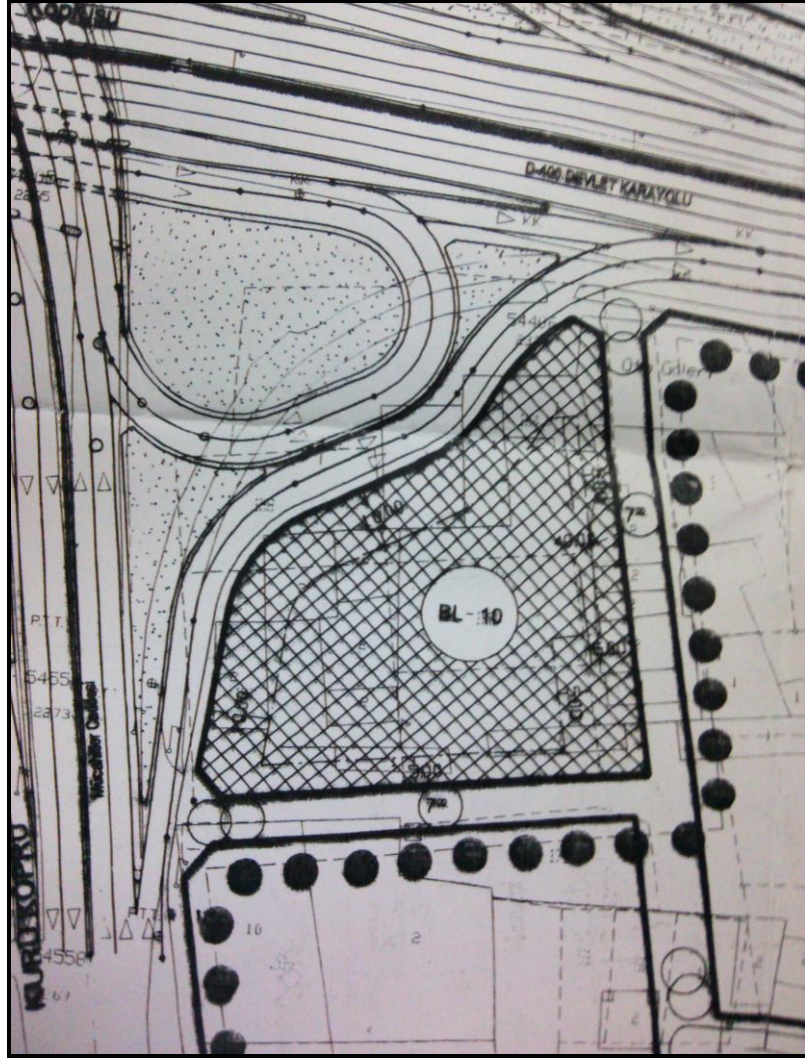
Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.05.2013 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesi'nin 1. fıkrasına göre Gayrimenkul Yatırım Ortakları

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 **Adana-Seyhan Döşeme Mahallesi Celal Bayar Kavşağı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı** değişikliği ve bu değişiklik doğrultusunda 31.10.2007 tarih ve 2960 sayılı Belediye Encümen kararınca imar uygulaması yapılmış olup 10.01.2008 tarih ve 706 sayılı yevmiye ile tescil olmuştur. İlgili plana 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 16.12.2016 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 9.047,00 m²'dir.

Yapı ruhsatı: Değerleme konusu taşınmaza ait, 01.12.2010 tarih, 12/13 sayılı, "5.911 m²'lik Otel ve Bunlara Benzer Misafir Evi", "622 m²'lik Bina içindeki işyeri" ve "2.514 m²'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 tolam 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.

Ancak 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

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

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

Bu değerleme 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 değerleme 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

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

1 adet çamaşır odası olmak üzere toplam 165 adet oda bulunmaktadır.

Oda türleri ve katlara göre dağılımı aşağıda tablolarda gösterilmiştir.

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

İbis Otel'in Yapısal ve İç Mekân 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	3 yıl
Yapı Tipi	Betonarme
Catı Sistemi	İbis Otel: Teras catı. Alüminyum doğramalı sinerfleks
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 kalan yerler özel akrilik boya.
Elektrik	şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi
Su	şebeke
Kanalizasyon	şebeke
Asansör	İbis Otel: Mevcut (5 Adet)
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Yangın Söndürme	Mevcut
Park Yeri	Mevcut (Açık)(Kapalı)
Zemin	Halı döşemesi, seramik ve granit, epoksi
Duvar	Saten boya, fayans, laminant ve duvar kâğıdı
Doğrama	Dış doğramalar alüminyum, iç doğramalar ahşap
Tavan	Asma tavan
Isıtma	Merkezi
Aydınlatma	Duvar tipi aplikler, avizeler, abajurlar, spot ışılandırma 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 konumludur.
- 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 konumludur.
- 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 taşınmaz 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 9.047,00 m² 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 değerlendirme çalışmasında 2 numaralı bağımsız bölüme ait tapu fotokopisi elde edilememiş ancak onaylı tapu kayıt örnekleri 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 keşim 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 niteliği gereği otel resepsiyonunun, giriş katta bulunması gerekirken girişin bir üst katında bulunuyor olması.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 2 bağımsız bölüm numaralı işyeri nitelikli taşınmazın ticari görünürlüğü ve algılanabilirliği düşüktür.
- Taşınmazın cephesi bulunan komşu 1 no.lu parseli göre erişilebilirliği daha düşüktür.

Fırsatlar

- İmar fonksiyonu “Konut+Ticaret” şeklindedir.
- Faaliyete yaklaşık 3 sene önce başlayan otel, havaalanına, 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 taşınmaza çok yakın konumda, benzer konseptte hizmet vermekte olan yine zincir ve markalı bir otelin bulunuyor olması.
- ABD Merkez Bankasının parasal genişlemeye son vermesinin ardından gelişmekte olan ülkelere olan fon transferlerinin azalması beklenmektedir. Bu durumun genel olarak gayrimenkul piyasasına negatif etkileri olabilir.

Pazar Araştırması Kapsamında Çevredeki Oteller

MAVİ SÜRMELİ OTEL (****)	
 	
Konum:	GÜNEP MEYDANI
Açılış Tarihi:	1978 İlk zamanlar Divan Otel idi.
Toplam Oda Sayısı:	117 101 standart / 14 suit / 2 kral
Yatak Kapasitesi:	234
Oda Büyüklük Aralıkları (m²):	26
Suit Büyüklük Aralıkları (m²):	60-80
Toplantı Salonu/Kapasitesi:	4/730
Otopark:	Ücretsiz / Anlaşmalı

İNÇİ OTEL (****)



Konum:	GÜNEP MEYDANI	
Açılış Tarihi:	1978	
Toplam Oda Sayısı:	90	
Yatak Kapasitesi:	180	
Oda Büyüklük Aralıkları (m ²):	-	
Suit Büyüklük Aralıkları (m ²):	0	
Toplantı Salonu/Kapasitesi:	4/1500	Toplam: 417 m ²
Otopark Kapasitesi:	25	

ŞİRİNPARK HOTEL (*****)



Konum:	GÜNEP MEYDANI	
Açılış Tarihi:	2013/12	
Toplam Oda Sayısı:	79	
Yatak Kapasitesi:	158	
Oda Büyüklük Aralıkları (m ²):	35	
Suit Büyüklük Aralıkları (m ²):	55	
Toplantı Salonu/Kapasitesi:	3	
Otopark Kapasitesi:	Açık	

ZAIMOĞLU/ADANA PARK ROYAL OTEL (**)**


Konum:	GÜNEP MEYDANI
Açılış Tarihi:	2011
Toplam Oda Sayısı:	77 69+6+2ap
Yatak Kapasitesi:	152
Oda Büyüklük Aralıkları (m²):	25
Suit Büyüklük Aralıkları (m²):	35
Toplantı Salonu/Kapasitesi:	4
Otopark Kapasitesi:	-

ÇUKUROVA PARK OTEL (**)**


Konum:	GÜNEP MEYDANI
Açılış Tarihi:	2007
Toplam Oda Sayısı:	60 50 standart + 7 connection + 3 suit
Yatak Kapasitesi:	170
Oda Büyüklük Aralıkları (m²):	-
Suit Büyüklük Aralıkları (m²):	-
Toplantı Salonu/Kapasitesi:	1/120
Otopark Kapasitesi:	300 araç

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

Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi bu değerleme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerleme çalışmasında değerleme 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	Emek Mahallesi	Cemal Çeliker Bulvarı Barış Bulvarı kesişimi (daha kötü konumda) MİA imarlı arsa	2072	8.500.000	4102	GEZER GAYRİMENKUL 0322 239 34 36
Emsal 2	Gazipaşa Mahallesi	Konu mülke göre daha kötü konumda E:2,4 ticaret imarlı arsa	635	2.700.000	4252	Mehmet Emin 0532 510 26 50
Emsal 3	Cemalpaşa Mahallesi	Cevat Yurdakul Caddesi yakını E:2,4 MİA imarlı arsa	602	4.000.000	6645	Özay Eker Gayrimenkul 0322 224 20 68
Emsal 4	Çınarlı Mahallesi	Ziyapaşa Bulvarına 2. parsel durumunda E:2,4 konut+ticaret imarlı arsa	961	5.000.000	5203	Piramit Gayrimenkul 0322489 02 71

	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Alan (m ²)	2.072	m ²	635	m ²	602	m ²	961	m ²
İstenen Fiyat (TL)	8.500.000		2.700.000		4.000.000		5.000.000	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	8.075.000		2.295.000		3.800.000		4.750.000	
Konum Düzeltmesi (+-%)	-30%		-35%		-25%		-30%	
İmar Durumu Düzeltmesi (+-%)	-20%		-20%		-20%		-20%	
Düzeltilmiş Birim Fiyat	5846	TL/m ²	5602	TL/m ²	9153	TL/m ²	7414	TL/m ²
Emsal Ortalaması	7.004							

- 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 stokunun 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 7.000 – 7.500 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 **7.000.-TL/m²** olabileceği kanaatine varılmıştır.

Birim Arsa Değeri	7.000
Arsa Büyüklüğü(m2)	2.213
Toplam Arsa Değeri (TL)	15.491.000
Toplam Arsa Değeri (EURO)	4.198.786
Toplam Yaklaşık Arsa Değeri (EURO)	4.191.000,00

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 tashihihinin yapılmış olması (yasal) durumu göz önünde bulundurularak ve çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerleri de dikkate alınarak, arsa birim satış değeri **7.000.-TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

Dükkân Kira Emsalleri

EMSAL	Yeri	Özellik	Alanı (m ²)	Kira (TL)	Birim m ² Fiyatı (TL)	Kaynak
Emsal 2	Stadyum Caddesi	Ziyapaşa Bulvarı üzerinde, yeni binada, 200 m2 zemin 200 m2 bodrum kat alanı olan dükkân	400	15.000	37,50	Platin Gayrimenkul 0533 517 53 52
Emsal 3	Çınarlı Mahallesi	Ziyapaşa Bulvarı üzerinde, yeni binada, 200 m2 zemin 200 m2 bodrum kata alanı olan dükkân	210	5.000	23,81	Sertaş Gayrimenkul 0322 235 93 17
Emsal 4	Çınarlı Mahallesi	Ziyapaşa Bulvarı Atatürk Caddesi Kesişimi (yıllık kira)	230	75.000	27,17	İsa İlhan 0551 411 73 33

DÜKKÂN EMSAL DEĞERLENDİRME TABLOSU

	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3	
Alan (m ²)	400	m ²	210	m ²	230	m ²
İstenen Kira (TL)	15.000		5.000		6.250	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	12.750		4.750		6.000	
Konum Düzeltmesi (+-%)	10%		5%		5%	
Yüzölçümü Düzeltmesi (+-%)	0%		0%		0%	
Düzeltilmiş Birim Kira	29	TL/m ²	21	TL/m ²	25	TL/m ²
Emsal Ortalaması	25,0					

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 tashihihinin yapılmış olması (yasal) durumu göz önünde bulundurularak ve çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerleri de dikkate alınarak, iş yerinin kiralama değeri **25-TL/m²/ay** olarak takdir edilmiştir. Bu durumda işyeri nitelikli taşınmazın aylık kira değeri **16.300 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 değerlendirme konusu taşınmaza ait gerçekleşmiş inşaat maliyetleri dikkate alınmıştır.

KAPALI ALANLAR		BİRİM MALİYETLER (EURO)(*)		AMORTİSMANLI MALİYET (€) (**)
İBİS OTEL TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)		BİRİM MALİYET (€)	TOPLAM MALİYET	AMORTİSMAN ORANI (4%)
2.Bodrum Kat	1149,66	430	494.354	474.580
1.Bodrum Kat	1149,66	430	494.354	474.580
Zemin Kat	885,08	1.000	885.080	849.677
1. Normal Kat	853,47	1.000	853.470	819.331
2. Normal Kat	853,47	1.000	853.470	819.331
3. Normal Kat	693,76	1.000	693.760	666.010
4. Normal Kat	693,76	1.000	693.760	666.010
5. Normal Kat	693,76	1.000	693.760	666.010
6. Normal Kat	693,76	1.000	693.760	666.010
7. Normal Kat	690,53	1.000	690.530	662.909
8. Normal Kat	690,53	1.000	690.530	662.909
TOP. İNŞ. MLY.	9.047,44		7.736.828	7.427.354
Harici Müteferrik İşler (***) (€)				180.000
TOPLAM YAPI DEĞERİ (€)				7.607.354
BİRİM ARSA DEĞERİ (€)				1.897
ARSA YÜZÖLÇÜMÜ (m2)				2.213
TOPLAM ARSA DEĞERİ(€)				4.198.786
ARSA+YAPI DEĞERİ(€)				11.806.000
ARSA+YAPI DEĞERİ(TL)				43.557.000 TL

(*)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 2017 yılında % 65 olarak gerçekleşeceği, bu oranın 2019 yılında % 72 doluluğa ulaşacağı 2026 yılında ise doluluk oranının %82 olacağı 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 2016 yılı içinde 31.-EURO olacağı varsayılmıştır. Oda fiyatının 2023 yılında 45 EURO olacağı 2026 yılında ise 50 EURO ya ulaşacağı 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) 2022 yılında % 43,40 oranında olacağı, 2026 yılında % 47,09 oranına ulaşacağı kabul edilmiştir.
- Ticari dükkân olarak kullanılan 2 numaralı bağımsız birimden kira geliri elde edileceği öngörülmüştür. Dükkân kira geliri olarak 2017 yılı için toplam **53.000 EURO** 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.
- Akfen GYO A.Ş. tarafından sigorta primlerinde artış meydana gelmeyeceği öngörüldüğünden EURO bazında sabit kalacağı kabul edilmiştir
- Mobilya Demirbaş Yenileme Rezervi, yıllık brüt gelirin % 3,5'u olarak kabul edilmiştir.
- Tesisin dönem sonu değeri kapitalizasyon oranı olarak % 6 kabul edilmiştir.

- Değerleme çalışmasında 10 yıllık EURO bazlı Eurobond tahvili oranı olan % 7,21 “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 % 11,9 olarak belirlenmiştir.
- 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.
- Net bugünkü değer hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer ortaya çıkartılmıştır



İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIM TABLOSU

Otel Adı	IBIS OTEL ADANA				Toplam Oda Sayısı		165																							
Arsa Alanı (m2)	2.213,00				Sezon Gün Sayısı		365																							
Toplam İnşaat Alanı (m2)	9.047,44																													
Yıl	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10																			
Tarih	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026																			
Sözleşme Yılı	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14																			
GELİRLER																														
ODA GELİRLERİ																														
Yıllık Ortalama Doluluk Oranı (%)	65%	68%	72%	75%	75%	75%	75%	75%	78%	80%	82%																			
Ortalama Oda Fiyatı (EURO)	31	33	34	37	39	39	45	46	48	50																				
Toplam Oda Gelirleri	1.213.534	73,95%	1.333.020	73,95%	1.482.005	73,95%	1.682.693	73,95%	1.766.828	73,95%	1.766.828	73,95%	2.032.594	73,95%	2.160.873	73,95%	2.312.640	73,95%	2.469.225											
DEPARTMAN GELİRLERİ																														
Yiyecek & İçecek Toplantı	328.204	20,00%	360.519	20,00%	400.813	20,00%	455.089	20,00%	477.844	20,00%	477.844	20,00%	549.721	20,00%	584.415	20,00%	625.460	20,00%	667.809											
Telefon & İnternet	821	0,05%	901	0,05%	1.002	0,05%	1.138	0,05%	1.195	0,05%	1.195	0,05%	1.374	0,05%	1.461	0,05%	1.564	0,05%	1.670											
Kiralamalar	16.410	1,00%	18.026	1,00%	20.041	1,00%	22.754	1,00%	23.892	1,00%	23.892	1,00%	27.486	1,00%	29.221	1,00%	31.273	1,00%	33.390											
Diğer Gelirler	82.051	5,00%	90.130	5,00%	100.203	5,00%	113.772	5,00%	119.461	5,00%	119.461	5,00%	137.430	5,00%	146.104	5,00%	156.365	5,00%	166.952											
Toplam Departman Gelirleri	427.486	26,05%	469.576	26,05%	522.058	26,05%	592.754	26,05%	622.392	26,05%	622.392	26,05%	716.012	26,05%	761.200	26,05%	814.662	26,05%	869.822											
TOPLAM GELİRLER												1.641.019	100,00%	1.802.597	100,00%	2.004.063	100,00%	2.275.447	100,00%	2.389.219	100,00%	2.389.219	100,00%	2.748.605	100,00%	2.922.073	100,00%	3.127.302	100,00%	3.339.047
GİDERLER																														
DEPARTMAN GİDERLERİ																														
Oda Harcamaları	546.090	45,00%	573.199	43,00%	622.442	42,00%	673.077	40,00%	671.394	38,00%	636.058	36,00%	711.408	35,00%	756.306	35,00%	809.424	35,00%	864.229											
Yiyecek & İçecek	164.102	50,00%	180.260	50,00%	200.406	50,00%	227.545	50,00%	238.922	50,00%	238.922	50,00%	274.861	50,00%	292.207	50,00%	312.730	50,00%	333.905											
Telefon & İnternet	410	50,00%	451	50,00%	501	50,00%	569	50,00%	597	50,00%	597	50,00%	687	50,00%	731	50,00%	782	50,00%	835											
Diğer	41.025	50,00%	45.065	50,00%	50.102	50,00%	56.886	50,00%	59.730	50,00%	59.730	50,00%	68.715	50,00%	73.052	50,00%	78.183	50,00%	83.476											
Toplam Departman Giderleri	751.628	45,80%	798.974	44,32%	873.451	43,58%	958.077	42,11%	970.644	40,63%	935.308	39,15%	1.055.671	38,41%	1.122.295	38,41%	1.201.119	38,41%	1.282.444											
Net Departman Gelirleri												889.391		1.003.623		1.130.612		1.317.370		1.418.575		1.453.912		1.692.935		1.799.778		1.926.184		2.056.602
İŞLETME GİDERLERİ																														
Genel Yönetim Giderleri	123.076	7,50%	126.182	7,00%	140.284	7,00%	159.281	7,00%	167.245	7,00%	167.245	7,00%	192.402	7,00%	204.545	7,00%	218.911	7,00%	233.733											
Pazarlama	24.615	1,50%	27.039	1,50%	30.061	1,50%	34.132	1,50%	35.838	1,50%	35.838	1,50%	41.229	1,50%	43.831	1,50%	46.910	1,50%	50.086											
Enerji	114.871	7,00%	108.156	6,00%	120.244	6,00%	136.527	6,00%	143.353	6,00%	143.353	6,00%	164.916	6,00%	175.324	6,00%	187.638	6,00%	200.343											
Toplam İşletme Giderleri	262.563	16,00%	261.377	16,00%	290.589	16,00%	329.940	16,00%	346.437	16,00%	346.437	16,00%	398.548	16,00%	423.701	16,00%	453.459	16,00%	484.162											
BRÜT İŞLETME KARI												626.828	38,20%	742.246	41,18%	840.023	41,92%	987.430	43,40%	1.072.138	44,87%	1.107.475	46,35%	1.294.387	47,09%	1.376.077	47,09%	1.472.725	47,09%	1.572.441
SABİT GİDERLER																														
Emlak Vergisi	2.045		11.128		11.462		11.806		12.160		12.525		12.900		13.287		13.686		14.097											
Sigorta	13.300		13.300		13.300		13.300		13.300		13.300		13.300		13.300		13.300		13.300											
Mobilya Demirbaş Yenileme Rezerv	57.436	3,50%	63.091	3,50%	70.142	3,50%	79.641	3,50%	83.623	3,50%	83.623	3,50%	96.201	3,50%	102.273	3,50%	109.456	3,50%	116.867											
Yıllık Üst Hakkı Bedeli (Arsa)	0		0		0		0		0		0		0		0		0		0											
Toplam Sabit Giderler	0		72.781		87.519		94.904		104.746		109.083		109.447		122.402		128.860		136.442											
TOPLAM GİDERLER												1.086.972	63,68%	1.147.869	62,82%	1.258.944	61,21%	1.392.763	59,69%	1.426.163	58,23%	1.391.192	57,36%	1.576.620	57,32%	1.674.856	57,27%	1.791.019	57,23%	1.910.869
NET İŞLETME GELİRİ												554.048	36,32%	654.727	37,18%	745.119	38,79%	882.684	40,31%	963.056	41,77%	998.027	42,64%	1.171.985	42,68%	1.247.217	42,73%	1.336.283	42,77%	1.428.177
Akfen 3. Kişi Kira Geliri	53.000		54.590		56.228		57.915		59.652		61.442		63.285		65.183		67.139		69.153											
DÖNEM SONU DEĞERİ	8,00%																		18.716.628											
NAKİT AKIŞI												607.048		709.317		801.347		940.598		1.022.708		1.059.469		1.235.270		1.312.401		1.403.422		20.213.959

Risksiz Getiri oranı	7,21%	7,21%	7,21%
Risk Primi	3,61%	3,97%	4,33%
İndirgeme Oranı	10,82%	11,18%	11,54%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (Euro)	13.155.446	12.843.757	12.541.599
NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (Euro)	13.160.000	12.840.000	12.540.000
NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	48.553.000	47.372.000	46.265.000

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 gelirin (AGOP) yüzde yetmişinden (% 70) yüksek olan miktarı ödeyecektir. Sözleşme şartlarına bağlı olarak 2016 yılından itibaren düzeltilmiş brüt işletme geliri (AGOP) paylaşım oranı yüzde % 72,5 olarak kabul edilmiştir.
- Düzeltilmiş brüt işletme geliri (AGOP) brüt işletme karından (GOP), brüt gelirin % 4'ü oranında ACCOR'a ödenecek işletmeci payı ve brüt gelirin % 4 oranında Mobilya Demirbaş Yenileme Rezervinin düşülmesiyle hesaplanmıştır.

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

- Değerleme çalışması yapılan otelin 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 dükkân olarak kullanılan 2 numaralı bağımsız birimden kira geliri elde edileceği öngörülmüştür. Dükkân kira geliri olarak 2016 yılı için toplam **53.00 EURO** 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.
- Otel dönem sonu değerinin belirlenmesi için kapitalizasyon 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. % 7,21 "Risksiz Getiri Oranı" na % 3,24 "Risk Primi" eklenerek indirgeme oranı % 10,45 olarak öngörülmüştür.
- Çalışmalarda EURO bölgesi enflasyon oranı olan % 2,5 enflasyon oranı olarak kullanılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Net bugünkü değer hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer ortaya çıkartılmıştır



Yıl	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10									
Tarih	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026									
Sözleşme Yılı	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14									
AKFEN ELDE EDİLEN KİRA																				
IBIS OTEL GELİRİ ÜZERİNDEN KİRA	410.255	25,00%	450.649	25,00%	501.016	25,00%	568.862	25,00%	597.305	25,00%	597.305	25,00%	687.151	25,00%	730.518	25,00%	781.826	25,00%	834.762	
İşletmecisi Payı	65.641	4,00%	72.104	4,00%	80.163	4,00%	91.018	4,00%	95.569	4,00%	95.569	4,00%	109.944	4,00%	116.883	4,00%	125.092	4,00%	133.562	
Mobilya Demirbaş Yenileme Rezervi	65.641	4,00%	72.104	4,00%	80.163	4,00%	91.018	4,00%	95.569	4,00%	95.569	4,00%	109.944	4,00%	116.883	4,00%	125.092	4,00%	133.562	
IBIS OTEL OTEL AGOP	359.271	72,50%	433.578	72,50%	492.781	72,50%	583.911	72,50%	638.725	72,50%	664.344	72,50%	779.011	72,50%	828.176	72,50%	886.342	72,50%	946.355	
KULLANILAN IBIS OTEL KİRA GELİRİ	410.255		450.649		501.016		583.911		638.725		664.344		779.011		828.176		886.342		946.355	
Emlak Vergisi		2.045		11.128		11.462		11.806		12.160		12.525		12.900		13.287		13.686		14.097
Sigorta		13.300		13.300		13.300		13.300		13.300		13.300		13.300		13.300		13.300		13.300
Yenileme Maliyeti		3.282	5,00%	3.605	5,00%	4.008	5,00%	4.551	5,00%	4.778	5,00%	4.778	5,00%	5.497	5,00%	5.844	5,00%	6.255	5,00%	6.678
Yıllık Üst Hakkı Bedeli (Arsa)		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0
KİRA NAKİT AKIŞI	0	391.628		422.616		472.246		554.254		608.487		633.741		747.314		795.744		853.101		912.280
Akfen 3. Kişi Kira Geliri		53.000		54.590		56.228		57.915		59.652		61.442		63.285		65.183		67.139		69.153
DÖNEM SONU DEĞERİ	6,00%																			16.357.216
NAKİT AKIŞI	0	444.628		477.206		528.474		612.169		668.139		695.183		810.599		860.928		920.240		17.338.649
KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI	0	391.628		814.244		1.286.490		1.840.744		2.449.231		3.082.972		3.830.286		4.626.031		5.479.132		6.391.412

Risksiz Getiri oranı	7,21%	7,21%	7,21%
Risk Primi	2,52%	2,88%	3,24%
İndirgeme Oranı	9,73%	10,09%	10,45%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (Euro)	11.022.330	10.745.866	10.478.111
NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (Euro)	11.020.000	10.750.000	10.480.000
NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	40.657.000	39.661.000	38.665.000

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 değerlendirilme gününe indirgenmesi ile taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin yıllık kira değeri **424.000.-EURO (1.564.000.-TL)** takdir edilmiştir. Bu hesaplama iskonto oranı % 10,09 olarak belirlenmiştir.

Tarih	31.12.2016	31.12.2017
Bir Yıllık Kira Geliri	0	444.628

Bir Yıllık Kira Net Bugünkü Değeri (Euro)	424.000
Bir Yıllık Kira Net Bugünkü Değeri (Euro)	1.564.000

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 **11.806.000.-EURO (43.557.000.-TL)** olarak hesaplanmıştır.

Parsel üzerinde konumlanmış yapının 10 yıl süresinde oluşacak potansiyel gelirlerinin gelir indirgeme yaklaşımına göre indirgenmesi sonucu hesaplanan OTEL net bugünkü değeri **12.840.000.-EURO (47.372.000.-TL)** olarak hesaplanmıştır. Accor Grubu tarafından Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firmasına ödenecek kira gelirinin indirgeme yöntemine göre hesaplanan değeri ise **10.750.000.-EURO (39.661.000.-TL)**'dir. Gelirlerin indirgenmesi yaklaşımına göre pazar ve kira değerlerinden elde edilen değerlerin yaklaşık aritmetik ortalaması **11.795.000.-EURO (43.250.000.-TL)**'dir.

Taşınmazın 30.12.2016 tarihi itibarıyla kira değeri ise; gelir indirgeme yaklaşımına ve kira gelirin'e göre ilk yılki net nakit akışı değerlerinin ortalaması dikkate alınarak hesaplanmıştır. İlk yılki 1 yıllık ortalama net nakit akışlarının değerlendirme gününe indirgenmesi ile taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin yıllık kira değeri **424.000.- EURO (1.564.000- TL)** takdir edilmiştir.

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

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

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

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

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından 02.01.2015 tarihli 2014-020-GYO-009 no'lu değerleme raporu hazırlanmış olup rapor 02.12.2015 tarihinde 2014-020-GYO-REV-009 ve 08.12.2015 tarihinde 2014-020-GYO-REV2-009 rapor numaraları ile revize edilmiştir. Ayrıca 08.01.2016 tarihinde 2015-020-GYO-009 No'lu değerleme raporu hazırlanmıştır.

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

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.

30.12.2016 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Pazar Değeri (EURO)	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	11.795.000	43.520.000
KDV Dahil	13.920.000	51.350.000

	Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (EURO)	Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (TL)
(KDV Hariç)	424.000	1.564.000
(KDV Dahil)	500.000	1.850.000

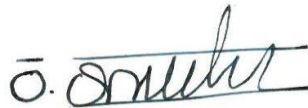
- 1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- 2-) KDV oranı % 18 kabul edilmiştir.
- 3-) Rapor içeriğinde 13.12.2016 tarihli, döviz alış kuru 1 Euro 3,6898 TL olarak kullanılmıştır.
- 4-) Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

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

Taner DÜNER
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:401431



Önder ÖZCAN
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:402145



Neşecan ÇEKİCİ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400177



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 Kira Şartları Dokümanı
9. İş Yeri Açma ve Çalıştırma Ruhsatı
10. Turizm İşletme Belgesi
11. Turizm Yatırım Belgesi
12. Otel İşletme Belgesi
13. Fotoğraflar
14. Özgeçmişler
15. SPK Lisans Örnekleri