



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

**ANKARA İLİ, AKYURT İLÇESİ, BALIKHİSAR MAHALLESİ
İBİS OTEL ANKARA AIRPORT
2019_AKFENGYO_20
“ OTEL DEĞERLEMESİ ”**

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR ÖZETİ	3
2. RAPOR BİLGİLERİ	4
3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
4. GENEL ANALİZ VE VERİLER	5
4.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	5
4.2 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	6
. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	13
5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU	13
5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	14
5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	14
5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	17
5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ	17
5.3.1.1. TAPU KAYITLARI	17
5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	17
5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ	18
5.3.2.1. İMAR DURUMU	18
5.3.2.2. RUHSAT DOSYASI İNCELEMESİ	18
5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	18
5.3.3. SON 3 YIL İÇERİŞİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	19
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	19
6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	19
6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	20
6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	20
6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	20
6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	21
6.6. MALİYET DEĞERİ TESPİTİ	22
6.6.1. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	23
6.6.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	26
6.7. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	28
6.8. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	28
6.9. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	28
6.10. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	28
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	28
7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	28
7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	28
7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	28
7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	28
8. SONUÇ	29
8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .	29
8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	29

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	:	OTEL
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	:	Balıklıhisar Mahallesi, Özal Bulvarı,No: İbis Ankara Airport Otel Akyurt / Ankara açık adresli, tapu kayıtlarında Ankara İli, Akyurt İlçesi, Balıklıhisar Mahallesi 215057(Eski1843) ada 10(Eski 7) parsel numaralı, 14443 m ² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 3 yıldızlı otel.
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	:	Akyurt Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde 1/1000 ölçekli UİP göre Lojistik merkez ve kentsel servis alanı içerisinde kalmaktadır. Emsal 1, ayırık nizam, yola 25m, komşu parsellere 10m-7m mesafeli olacak şekilde yapılaşma iznıdır.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	:	Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın Otel nitelikli gelir getiren ticari bir mülk olması nedeniyle Gelir Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır. Maliyet Yaklaşımı Yönteminde kullanılan “Arsa değeri” Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre belirlenmiştir.
TESPİT EDİLEN DEĞER		

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ	
Rapor Tarihi	31.12.2019
Değer Tarihi	25.12.2019
Pazar Değeri (KDV Hariç)	81.055.000.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	95.644.900.-TL
Pazar Değeri(KDV Hariç)	12.185.000.-EURO
Pazar Değeri(KDV Dahil)	14.378.300.-EURO
Kira Değeri (KDV Hariç)	2.675.000.-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	3.156.500.-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	400.000.-EURO
Kira Değeri (KDV Dahil)	472.000.-EURO

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEME TARİHİ : 25.12.2019

RAPORUN TARİHİ : 31.12.2019

RAPORUN NUMARASI : 2019_AKFENGYO_20

**DEĞERLEME BİTİŞ
TARİHİ** : 31.12.2019

**DAYANAK SÖZLEŞMENİN
TARİHİ** : 05.10.2019

**RAPORUN KULLANIM AMACI
VE YERİ** : Balıkhisar Mahallesi, Özal Bulvarı, No: İbis Ankara
Airport Otel Akyurt / Ankara açık adresli, tapu
kayıtlarında Ankara İli, Akyurt İlçesi, Balıkhisar
Mahallesi 215057(Eski1843) ada 10(Eski 7) parsel
numaralı, 14443 m² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 3
yıldızlı otelin 31.12.2019 tarihli pazar değerinin tespiti
amacıyla SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanan
gayrimenkul değerlendirme raporudur.

**DEĞERLEMENİN KONUSU VE
AMACI** : Balıkhisar Mahallesi, Özal Bulvarı, No: İbis Ankara
Airport Otel Akyurt / Ankara açık adresli, tapu
kayıtlarında Ankara İli, Akyurt İlçesi, Balıkhisar
Mahallesi 215057(Eski1843) ada 10(Eski 7) parsel
numaralı, 14443 m² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 3
yıldızlı otel.

RAPORU HAZIRLAYAN : Ulvi Barkın ŞENSES
SPK Lisans NO:405898
Değerleme Uzmanı

**SORUMLU DEĞERLEME
UZMANI** : Şeref EMEN
SPK Lisans No: 401584
Harita Mühendisi

**DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN
YAPILIP YAPILMADIĞINA
İLİŞKİN BİLGİ** : Değerleme konusu taşınmaz için şirketimizce daha önce
14.10.2019 tarihli 2018_AKFENGYO_02 REVİZE
rapor hazırlanmıştır.

etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitilmiş nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur.

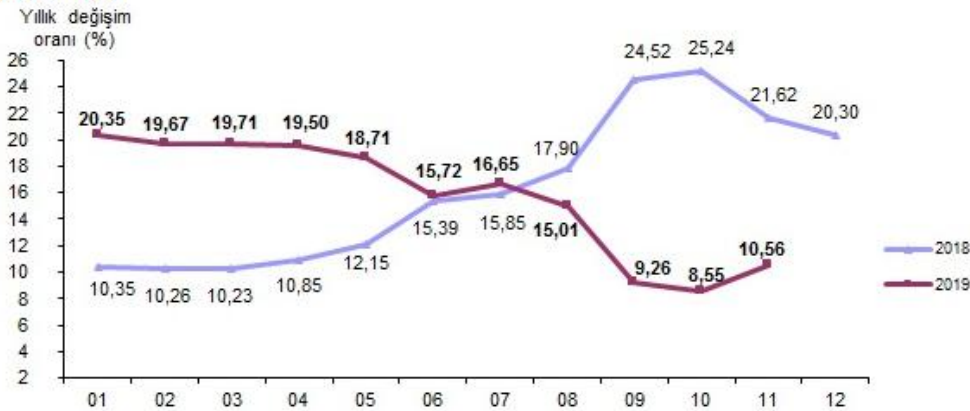
İlin Batı Karadeniz Bölgesi'nde yer alan kuzey kesimleri haricindeki büyük kısmı İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır ve kara iklimine sahiptir. Şehirler dışındaki il topraklarının büyük kısmı tahıl tarlalarıyla kaplı platolardan oluşur. İlin çeşitli yerlerindeki doğal güzellikler korumaya alınmış, dinlenme ve eğlence amaçlı kullanıma sunulmuştur. İlin adını taşıyan tavşanı, keçisi ve kedisi dünya çapında bilinir, armudu, çiğdemi, yerel yemeklerden Ankara tavası ve Kızılcahamam ve Beypazarı'nın maden suyu ise ülke çapında tanınır.

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

Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım 2019

Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık %0,38 arttı. TÜFE'de (2003=100) 2019 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %0,38, bir önceki yılın Aralık ayına göre %11,01, bir önceki yılın aynı ayına göre %10,56 ve on iki aylık ortalamalara göre %15,87 artış gerçekleşti. Aylık en yüksek artış %2,69 ile giyim ve ayakkabı grubunda oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2019 yılı Kasım ayında endekste yer alan gruplardan, ev eşyasında %0,59, haberleşmede %0,39, konutta %0,36 ve ulaşırmada %0,33 artış gerçekleşti. Aylık en fazla düşüş gösteren grup %0,44 ile çeşitli mal ve hizmetler oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2019 yılı Kasım ayında endekste düşüş gösteren bir diğer grup ise %0,15 ile lokanta ve oteller oldu. Yıllık en fazla artış %43,35 ile alkollü içecekler ve tütün grubunda gerçekleşti. TÜFE'de, bir önceki yılın aynı ayına göre eğitim %14,35, çeşitli mal ve hizmetler %14,03, sağlık %13,85 ve lokanta ve oteller %13,07 ile artışın yüksek olduğu diğer ana harcama gruplarıdır. Özel kapsamlı TÜFE göstergesi (B) aylık %0,59 arttı. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'de 2019 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %0,59, bir önceki yılın Aralık ayına göre %10,31, bir önceki yılın aynı ayına göre %9,90 ve on iki aylık ortalamalara göre %15,13 artış gerçekleşti. Kasım 2019'da endekste kapsanan 418 maddeden; 33 maddenin ortalama fiyatlarında değişim olmazken, 296 maddenin ortalama fiyatlarında artış, 89 maddenin ortalama fiyatlarında ise düşüş gerçekleşti..

Tüketici fiyat endeksi, Kasım 2019
[2003=100]



Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi, Kasım 2019

Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2019 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %0,08 düşüş, bir önceki yılın Aralık ayına göre %6,63, bir önceki yılın aynı ayına göre %4,26 ve on iki aylık ortalamalara göre %19,68 artış gösterdi

Yurt içi üretici fiyat endeksi değişim oranları, Kasım 2019 [2003=100]

	(%)	
	Kasım 2019	Kasım 2018
Bir önceki aya göre değişim oranı	-0,08	-2,53
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim	6,63	36,68
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim	4,26	38,54
On iki aylık ortalamalara göre değişim	19,68	25,52

Yurt içi üretici fiyat endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı, Kasım 2019 [2003=100]



Sanayinin dört sektörünün bir önceki aya göre değişimleri; madencilik ve taşocakçılığı sektöründe %0,08, imalat sanayi sektöründe %0,04, elektrik, gaz üretimi ve dağıtımı sektöründe %0,53 düşüş, su temini sektöründe %0,19 artış olarak gerçekleşti.

Yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranları, Kasım 2019 [2003=100]

Sektörler	Endeks	Aylık değişim (%)	Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)	On iki aylık ortalamalara göre değişim (%)
Yurt içi ÜFE	450,97	-0,08	6,63	4,26	19,68
Madencilik ve taşocakçılığı	584,75	-0,08	12,70	9,93	18,34
İmalat	448,52	-0,04	6,10	4,45	18,24
Elektrik, gaz	415,72	-0,53	13,43	3,82	40,12
Su temini	306,58	0,19	-7,39	-7,51	-2,29

Aylık en fazla artış ham petrol ve doğal gazda gerçekleşti

Bir önceki aya göre en fazla düşüş; %4,85 ile ham petrol ve doğal gaz, %1,80 ile ana metaller, %1,39 ile kimyasallar ve kimyasal ürünler olarak gerçekleşti. Buna karşılık diğer ulaşım araçları %3,48, gıda ürünleri %1,48, içecekler %1,31 ile bir önceki aya göre endekslerin en fazla arttığı alt sektörler oldu.

Ana sanayi gruplarında aylık en fazla artış enerjide gerçekleşti

Ana sanayi grupları sınıflamasına göre 2019 yılı Kasım ayında aylık en fazla düşüş %0,60 ile ara malında gerçekleşti.

Ana sanayi gruplarına göre yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranları, Kasım 2019 [2003=100]

Ana sanayi grupları	Endeks	Aylık değişim (%)	Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)	On iki aylık ortalamalara göre değişim (%)
Yurt içi ÜFE	450,97	-0,08	6,63	4,26	19,68
Ara malı	475,25	-0,60	3,54	1,63	18,07
Dayanıklı tüketim malı	321,03	-0,08	7,43	7,34	16,28
Dayanıksız tüketim malı	372,93	1,06	10,57	10,02	19,43
Enerji	633,82	-0,53	9,03	-0,68	27,18
Sermaye malı	396,69	-0,17	7,64	7,38	20,25

İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2019

İnşaat maliyet endeksi (İME), 2019 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %0,59 düştü, bir önceki yılın aynı ayına göre %4,02 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,41, işçilik endeksi %0,97 düştü. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %3,43 düştü, işçilik endeksi %24,63 arttı.

İnşaat maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2019 [2015=100]



Bina inşaatı maliyet endeksi aylık %0,73 düştü

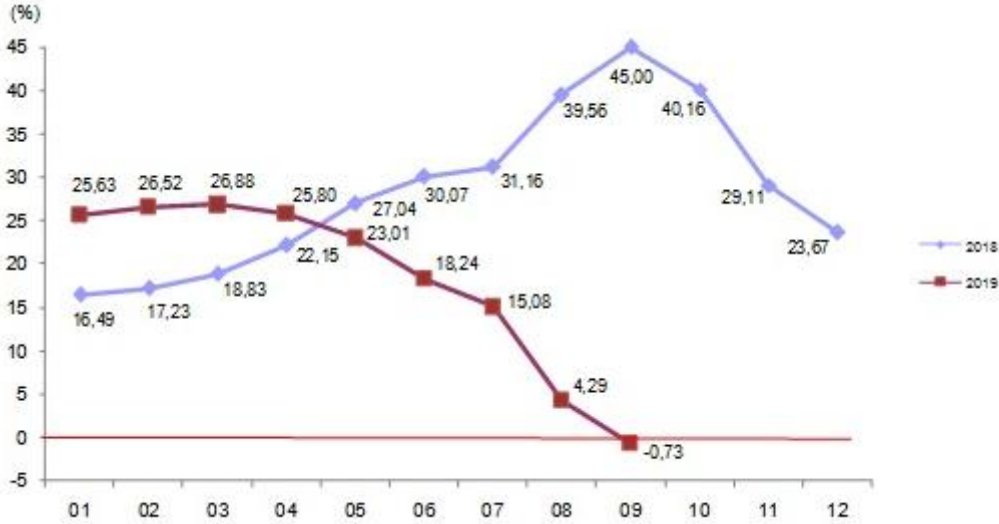
Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,73 düştü, bir önceki yılın aynı ayına göre %5,53 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,61, işçilik endeksi %1,00 düştü. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %1,78 düştü, işçilik endeksi %24,93 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2019 [2015=100]



Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,08, bir önceki yılın aynı ayına göre %0,73 düştü. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,25 arttı, işçilik endeksi %0,84 düştü. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %8,44 düştü, işçilik endeksi %23,55 arttı.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2019 [2015=100]



İnşaat maliyet endeksi ve değişim oranları, Eylül 2019 [2015=100]

Sektörler	Maliyet grubu	Endeks	Bir önceki aya göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)
İnşaat	Toplam	190,23	-0,59	4,02
	Malzeme	183,67	-0,41	-3,43
	İşçilik	205,99	-0,97	24,63
Bina inşaatı	Toplam	190,57	-0,73	5,53
	Malzeme	183,95	-0,61	-1,78
	İşçilik	206,04	-1,00	24,93
Bina dışı yapıların inşaatı	Toplam	189,10	-0,08	-0,73
	Malzeme	182,74	0,25	-8,44
	İşçilik	205,81	-0,84	23,55

Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Eylül, 2019

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %58 azaldı Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2019 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %57,1, yüzölçümü %58, değeri %48,9, daire sayısı %63,8 azaldı.Yapı ruhsatı verilen binaların 2019 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında;Yapıların toplam yüzölçümü 45,5 milyon m² iken; bunun 20,3 milyon m²'si konut, 17,1 milyon m²'si konut dışı ve 8 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.Kullanma amacına göre 26,7 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 5,3 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi.Yapı sahipliğine göre özel sektör 33,2 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 11,2 milyon m² ile devlet sektörü ve 1,1 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 179 bin 766 dairenin 155 bin 469'u özel sektör, 21 bin 985'i devlet sektörü ve 2 bin 312'si yapı kooperatifleri tarafından alındı.Yapıların toplam yüzölçümüne göre 7,5 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 2,9 milyon m² ile Konya, 2,88 milyon m² ile Ankara illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Karabük, Ardahan ve Çankırı oldu.Daire sayılarına göre İstanbul ili 33 bin 538 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 9 bin 702 adet ile Konya ve 7 bin 768 adet ile Ankara illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Karabük, Ardahan ve Hakkari oldu.

Yapı ruhsatı, Ocak - Eylül, 2017-2019

Yapı ruhsatı, Ocak – Eylül 2017-2019

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2019	2018 ^(r)	2017 ^(r)	2019	2018
Bina sayısı	33 684	78 567	132 848	-57,1	-40,9
Yüzölçümü (m ²)	45 462 953	108 131 393	240 377 041	-58,0	-55,0
Değer (TL)	73 076 653 018	142 932 303 742	257 971 463 093	-48,9	-44,6
Daire sayısı	179 766	497 146	1 199 028	-63,8	-58,5

(r) Yapı izin istatistikleri 2017 ve 2018 yılları verileri revize edilmiştir.

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2019 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %20,6, yüzölçümü %7,2, daire sayısı %11,3 azalırken, değeri %12,3 arttı.Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2019 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında;Yapıların toplam

yüzölçümü 111,4 milyon m² iken; bunun 62,7 milyon m²'si konut, 25,4 milyon m²'si konut dışı ve 23,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 84,1 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 7,7 milyon m² ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi. Yapı sahipliğine göre, özel sektör 94,2 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 15 milyon m² ile devlet sektörü ve 2,2 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise toplam 543 bin 801 dairenin 492 bin 287'si özel sektör, 42 bin 662'si devlet sektörü ve 8 bin 852'si yapı kooperatifleri tarafından alındı. Yapıların toplam yüzölçümüne göre 20,3 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 10,8 milyon m² ile Ankara, 4,8 milyon m² ile Bursa izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Ardahan, Tunceli ve Batman oldu. Daire sayılarına göre, İstanbul ili 106 bin 637 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 39 bin 510 adet ile Ankara ve 29 bin 235 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Ardahan, Batman ve Bayburt oldu.

Yapı kullanma izin belgesi, Ocak - Eylül, 2017-2019

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2019	2018 (r)	2017 (r)	2019	2018
Bina sayısı	70 329	88 534	83 313	-20,6	6,3
Yüzölçümü (m ²)	111 353 391	119 968 656	114 301 027	-7,2	5,0
Değer (TL)	180 924 705 654	161 059 112 111	120 880 724 130	12,3	33,2
Daire sayısı	543 801	613 370	575 893	-11,3	6,5

(r) Yapı izin istatistikleri 2017 ve 2018 yılları verileri revize edilmiştir.

Küresel Ekonomik Görünüm

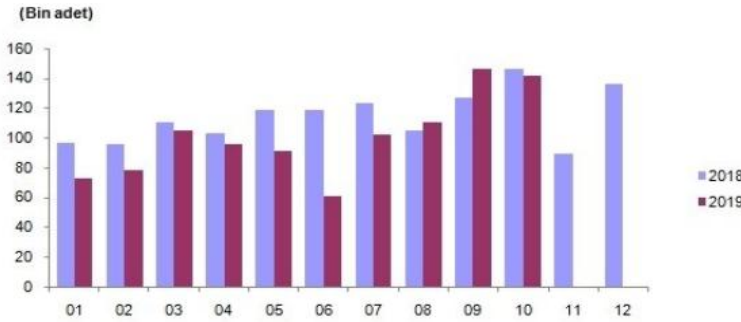
Küresel büyümede yavaşlama ve belirsizlik devam etmektedir. Ticaret savaşlarında artan tansiyon ve jeopolitik gerginlikler ile yatırım, üretim ve güven göstergelerinde bozulmalar küresel büyümeyi aşağı çekmektedir. Ancak, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin merkez bankalarının yavaşlama karşısı uygulamalara olumlu bakması küresel resesyon beklentilerini azaltmaktadır. Bunun yanında 2019 yılı ikinci çeyreğinde, küresel ticarete ilişkin kaygıların yeniden tırmanması, Orta Doğu kaynaklı jeopolitik risklerin belirginleşmesi ve küresel boyutta özellikle imalat sanayii sektörünün ekonomik aktiviteyi olumsuz etkileyecek şekilde yavaşlaması yılın geri kalanında büyüme görünümüne dair aşağı yönlü riskleri artırmıştır. IMF, Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nun Ekim 2019 sayısını "Küresel İmalatın Gerileme Dönemi, Artan Ticaret Engelleri" başlığı ile yayımlamıştır. IMF raporda, küresel ekonomik büyüme tahminini Temmuz ayı güncellemesine göre 2019 yılı için 0,2 puan düşürerek yüzde 3'e, 2020 yılı için 0,1 puan düşürerek yüzde 3,4 seviyesine indirmiştir. Ticaret savaşlarının küresel ekonomik büyüme üzerinde yarattığı baskıya dikkat çekilen raporda, küresel ekonominin senkronize yavaşlama ile karşı karşıya bulunduğunu ve 2019 yılı küresel büyüme tahmininin bu nedenle aşağı yönlü revize edildiğini vurgulamıştır. Ticari ve jeopolitik yüksek belirsizlikler, bazı gelişmekte olan ekonomilere ait özel faktörlerin makroekonomik baskıya neden olması, düşük verimlilik artışı ve gelişmiş ekonomilerde yaşanan nüfus gibi yapısal etkenler küresel ekonominin düşük büyümesini etkileyen diğer unsurlar olarak gösterilmiştir. IMF raporuna göre, gelişmiş ülkeler için büyüme tahmini 2019'da yüzde 1,9'dan yüzde 1,7'ye düşürülürken, 2020 yılı için yüzde 1,7 seviyesinde bırakılmıştır. Gelişmekte olan ülke ekonomilerinde ise büyüme tahmini 2019 için yüzde 4,1'den yüzde 3,9'a, 2020 için de yüzde 4,7'den yüzde 4,6'ya indirilmiştir. 2019 ve 2020 yıllarında Türkiye ekonomisine dair büyüme tahminleri ise sırasıyla eksi yüzde 2,5'ten yüzde 0,2'ye ve yüzde 2,5'ten yüzde 3'e yükseltilmiştir. Ticaret savaşları Ağustos ayına yüksek bir tansiyonla

başlamış ve gerilim giderek artmıştır. Ağustos başında Çin ve ABD arasındaki Şangay görüşmelerinin sonlandırıldığı belirtilmesine rağmen Trump Çin'i, ABD tarım mallarını almak istememek ve ABD'yi dezavantajlı duruma sokmakla suçlamıştır. Donald Trump, 1 Eylül tarihinden itibaren geçerli olmak üzere Çin'den ithal edilen 300 milyar dolarlık ürüne yüzde 10 ek vergi koyulacağını açıklamıştır. Ayrıca hali hazırda %10 vergi uygulanan 300 milyar dolar değerindeki Çin ürününü de 1 Eylül itibarıyla %15 oranında vergilendirmeye başlayacaklarını bildirmiştir. ABD Merkez Bankası (Fed) 17-18 Eylül 2019 tarihinde gerçekleşen FOMC toplantısında piyasa beklentisine paralel olarak politika faizini 25 baz puan indirerek yüzde 1,75- 2,00 aralığına çekmiştir. Güncellenen projeksiyonlara göre, politika faizinde 2019 için medyan beklentisi %2,4'ten %1,9'a inerken, 2020 beklentisi %2,1'den %1,9'a gerilemiştir. Fed üyelerinin 2019 büyüme tahmini %2,1'den %2,2'ye çıkarken 2020 tahmini %2'de korunmuştur. Kişisel tüketim harcamaları enflasyonu tahminleri ise; 2019 için %1,5, 2020 yılı için ise %1,9 düzeylerinde sabit bırakılmıştır. Karar metninde; ekonomik aktivitenin ılımlı bir hızda büyümeye devam ettiği, işgücü piyasasının da güçlü seyrettiği vurgulanmıştır. Buna karşın; sabit sermaye yatırımları ve ihracatın zayıfladığına değinilmiştir. Toplantının ardından Fed Başkanı Powell tarafından yapılan açıklamalarda, Fed'in zayıf küresel büyüme ve ticaret gerginliklerine karşın sigorta sağlamak için faiz indirdiği ifade edilmiştir. Powell ayrıca, ekonomik sıkıntılar yaşanırsa daha kapsamlı bir indirim sürecinin uygun olabileceğini belirtirken, ekonominin seyri itibarıyla faizlerde ılımlı uyarlamalar ile hedefleri 5 gerçekleştirebileceklerini kaydetmiştir. Fed Başkanı Powell'ın faiz indiriminin devamının gelmeyebileceğini ima etmesi piyasalarda etkisini göstermiştir.

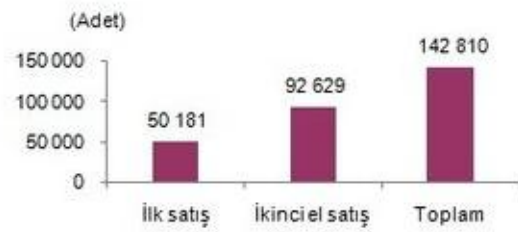
Konut Satış İstatistikleri, Ekim 2019

Türkiye genelinde konut satışları 2019 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,5 oranında azalarak 142810 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 24451 konut satışı ve %17,1 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 13978 konut satışı ve %9,8 pay ile Ankara, 9012 konut satışı ve %6,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 13 konut ile Hakkari, 24 konut ile Ardahan ve 93 konut ile Bayburt oldu.

Konut satış sayıları, 2018-2019



Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %525,1 oranında artış göstererek 50411 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %35,3 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 8 408 konut satışı ve %16,7 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %54,3 ile Artvin oldu. Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %33,3 oranında azalarak 92399 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 16043 konut satışı ve %17,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %65,6 oldu. Ankara 7 875 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5344 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 10 konut ile Hakkari oldu.



Satış Şekline göre konut satışı, Ekim 2019 Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2019

KONUT SATIŞLARINDA 50 BİN 181 KONUT İLK DEFA SATILDI
Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %32,9 azalarak 50181 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %35,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 8.988 konut satışı ve %17,9 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 3683 konut satışı ile Ankara ve 2.967 konut satışı ile İzmir izledi.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞLARINDA 92 BİN 629 KONUT EL DEĞİŞTİRDİ
Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %29,2 artış göstererek 92.629 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 15.463 konut satışı ve %16,7 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %63,2 oldu. Ankara 10.295 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 6.045 konut satışı ile İzmir izledi.

YABANCILARA 2019 YILI EKİM AYINDA 4 BİN 272 KONUT SATIŞI GERÇEKLEŞTİ
Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %31,9 azalarak 4.272 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Ekim 2019'da ilk sırayı 2.043 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 912 konut satışı ile Antalya, 215 konut satışı ile Bursa, 192 konut satışı ile Ankara ve 134 konut satışı ile Yalova izledi.

ÜLKE UYRUKLARINA GÖRE EN ÇOK KONUT SATIŞI IRAK VATANDAŞLARINA YAPILDI

Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 597 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 536 konut ile İran, 292 konut ile Rusya Federasyonu, 225 konut ile Almanya ve 185 konut ile Afganistan izledi.

Kayna:-TCMB,TÜİK,GMTR

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Değerleme konusu gayrimenkul, İbis Ankara Airport Oteli, Balıkhisar Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı (Esenboğa hava alanı yolu), No:617 Akyurt / Ankara konumludur. Esenboğa Havaalanı'ndan Şehir merkezi istikametine giderken ~1,5km sonra sağ tarafta yer alan taşınmaza ulaşılır. Esenboğa hava alanı yoluna cepheli 3 yıldızlı oteldir. Gayrimenkul Ankara ili, Akyurt ilçesi, Balıkhisar Mahallesi, 215057 (Eski 1843) Ada 10(Eski 7) Parsel üzerinde yer almaktadır. 14443 m² arazi üzerinde anayola cepheli konumda inşa edilmiştir. Taşınmaz Esenboğa hava alanına ~1,5 km, Balıkhisar Mahallesi'ne ~2 km, Akyurt İlçe Merkezine ~10km, Ankara il merkezine ~20 km mesafededir.



Taşınmazın yer aldığı bölgede otel sayısı az miktarda olup, genel itibari ile şehir merkezine doğru yoğunluk artmaktadır. Bölgeye yakın konumlu olan hava alanı yolcuları ve bölgedeki sanayi tesislerinin personel toplantılar ile misafirleri konaklamaktadır.

Taşınmazın yaz ve kış doluluk oranları birbirine yakın durumdadır. Bölgede genel yapılaşma sanayi ve lojistik yapıların yer aldığı bölgedir. Yapılaşma Esenboğa yolu (Turgut Özal Bulvarı) çevresinde yoğunlaşmaktadır.

5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

Taşınmaz İbis Ankara Airport Oteli, Balıkhisar Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı (Esenboğa hava alanı yolu), No:617 Akyurt / Ankara konumudur. Gayrimenkul Ankara ili, Akyurt ilçesi, Balıkhisar Mahallesi, 215057 (Eski 1843) Ada 10(Eski 7) Parsel üzerinde yer almaktadır. Esenboğa Havaalanı'ndan Şehir merkezi istikametine giderken ~1,5km sonra sağ tarafta yer alan taşınmaza ulaşılır. Esenboğa hava alanı yoluna cepheli 3 yıldızlı oteldir.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İnşaat Tarzı
Binanın Kat Adedi
Toplam İnşaat Alanı

Binanın Yaşı
Elektrik
Trafo
Jeneratör
Su
Su Deposu
Kanalizasyon

Betonarme Karkas
Bodrum + Zemin +7 Normal Kat + Çatı Kat
Brüt ~7.664 m²
(Projesine göre parsel üzerinde yer alan tüm yapıların toplam alanı)
4
Mevcut
Mevcut
Mevcut
Mevcut
Mevcut
Mevcut

Isıtma/Soğutma/Havalandırma Sistemi
Asansör
Yangın Merdiveni
Yangın İhbar Sistemi ve Söndürme Tesisatı
Otopark

Mevcut
2 Adet Müşteri, 2 Adet Personel
Mevcut
Mevcut
Mevcut

Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

Değerleme konusu gayrimenkul, 14443 m² arazi üzerine kurulmuş olan 147 odası, ütü odaları, restoran, ve bar alanı bulunan İbis Ankara Airport Otel adı altında faaliyet gösteren 3 yıldızlı bir oteldir.

Akfen GYO Esenboğa İbis Otel Onaylı Mimari Proje Kat Alanları	
Otel Bloğu - Onaylı Mimari Proje Üzerinden	
Bodrum	1.233,86
Zemin	1.232,98
1. Normal Kat	1.244,28
2. Normal Kat	559,34
3. Normal Kat	559,34
4. Normal Kat	559,34
5. Normal Kat	559,34
6. Normal Kat	559,34
7. Normal Kat	559,34
8. Normal Kat	559,34
Çatı Katı	37,28
Toplam Alan	7.663,78

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER	
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)
Beton Kilit Taşı	3.800,00
Trafo Binası	80,00
Bahçe Duvarı	250,00
Tel Örgü	250,00
TOPLAM DEĞERİ	3.880,00

MEVCUT DURUMA GÖRE ODA SAYISI VE KATLARA GÖRE ODA DAĞILIMI

ODA TİPİ	ODA SAYISI	ZEMİN-1.KAT	2.KAT	3.KAT	4..KAT-7.KAT ARASI	TOPLAM
STANDART ODA	145	-	20	20	105	145
ENGELLİ ODASI	2	-	1	1	-	2
TOPLAM	147	-	21	21	105	147

Bodrum katta 16 araçlık kapalı otopark, içinde bay ve bayan WC bulunan sığınak, su deposu, yakıt tankı, pompa odası, elektrik odası, teknik servis odası yer almaktadır. Bu katta zeminler genel olarak sıkıştırılmış beton, ıslak alanlar seramik kaplıdır. Duvarlar boya ile kaplıdır. Aydınlatma spot lamba ve aydınlatma armatürleri ile sağlanmaktadır.

Zemin katta 15 araçlık kapalı otopark, çöp odası, satın alma, depo, içinde 3 adet soğuk hava deposu bulunan mutfak deposu, çamaşırhane, bay ve bayan personel soyunma odaları, sistem odası, kazan dairesi, personel yemekhanesi, kamera odası ve yangın odası yer almaktadır. Bu katta zeminler genel olarak sıkıştırılmış beton, ıslak alanlar seramik kaplıdır. Duvarlar boya ile kaplıdır. Aydınlatma spot lamba ve aydınlatma armatürleri ile sağlanmaktadır.

1. Normal katta; Otele Özal Bulvarı cephesinden 1. normal kattan giriş yapılmaktadır. 1. normal katta içinde soğuk ve sıcak mutfak bölümü, bulaşık bölümü, soğuk hava deposu bulunan restoran bölümü, lobi ve bar bölümü, resepsiyon bölümü, bagaj odası, yönetim ofisleri, arşiv, teras alanı ve 3 adet toplantı odası (bir tanesi bölünebilir) bulunmaktadır. Otel binasının ön ve arka cephesinde açık otopark bulunmaktadır. Bu katta zeminler genel olarak laminat parke ve seramik, ıslak alanlar seramik kaplıdır. Duvarlar boya ile kaplıdır. Aydınlatma spot lamba ve aydınlatma armatürleri ile sağlanmaktadır.

2. Normal Katta; katta 1 adet ütü odası, 1 adet engelli odası, 6 adet ikiz oda, 14 adet standart oda olmak üzere 21 adet oda yer almaktadır. Bu katta zeminler genel olarak halı ve laminat parke, ıslak alanlar seramik kaplıdır. Duvarlar boya ile kaplıdır. Aydınlatma spot lamba ve aydınlatma armatürleri ile sağlanmaktadır.

3. Normal Katta; katta 1 adet ütü odası, 1 adet engelli odası, 6 adet ikiz oda, 14 adet standart oda olmak üzere 21 adet oda yer almaktadır. Bu katta zeminler genel olarak halı ve laminat parke, ıslak alanlar seramik kaplıdır. Duvarlar boya ile kaplıdır. Aydınlatma spot lamba ve aydınlatma armatürleri ile sağlanmaktadır.

4,5,6, 7. Normal katlarda kadar tüm katlar aynı olup her katta 1 adet çamaşır odası, 21 adet standart oda yer almaktadır. Bu katta zeminler genel olarak halı ve laminat parke, ıslak alanlar seramik kaplıdır. Duvarlar boya ile kaplıdır. Aydınlatma spot lamba ve aydınlatma armatürleri ile sağlanmaktadır.

Çatı katında onaylı mimari projesinde mevcut bulunan asansör platformu ve elektrik odası bulunmaktadır. Açık alanda jeneratör, soğutma grubu, klima santralleri gibi teknik hacimler yer almaktadır. Bu katta zeminler genel olarak seramik, ıslak alanlar seramik kaplıdır. Duvarlar boya ile kaplıdır. Aydınlatma spot lamba ve aydınlatma armatürleri ile sağlanmaktadır.

Otelde 145 adet standart oda, 2 adet engelli odası olmak üzere toplam 147 adet oda bulunmaktadır.

Standart oda tiplerinde oda büyüklükleri ~13m² ile 14m² arasında değişmektedir. Banyo büyüklükleri ise ~3m² büyüklüğündedir. Engellik odaları ~12m² ve banyoları ~5m² büyüklüğe sahiptir.

Otel çevresi bahçe peyzajı yapılmış ve gayet bakımlı vaziyettedir.

Tesisin konumlandığı arazi az eğimlidir

5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

İl	:	Ankara
İlçe	:	Akyurt
Mevkii	:	-
Pafta No	:	-
Ada No	:	215057
Parsel No	:	10
Koçan No	:	-
Yüzölçümü	:	14.443 m ²
Niteliği	:	On katlı otel ve arsası

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminden alınan 13.11.2019 tarihli güncel tapu kayıtlarına göre;

Şerh: 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (T.C. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine yıllık 1,00 TL' den 99 yıllığına Trafo yeri olarak kullanılmak üzere 29.11.2013 tarihinde başlamak üzere kira şerhi), (Başlama tarih : 12.12.2013, Süre: 99 yıl), (Malik/Lehtar: Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü), (12.12.2013 tarih 6311 yevmiye no)

İpotek: Credit Bank Europe N.V. lehine 173.052.185,00.-Euro bedelli %7,2 değişken faizli 1. derece ipotek bulunmaktadır. (28.01.2015 tarih 3407 yevmiye no.)

İpotek: Credit Bank Europe N.V. lehine 173.052.185,00.-Euro bedelli %7,2 değişken faizli 2. derece ipotek bulunmaktadır. (22.04.2015 tarih 2587 yevmiye no.)

Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıtlarında ada ve parsel numarası değişikliği olmuştur. Eski 1843 ada 7 parsel olan numaraları 215057 ada ve 10 parsel olarak değiştirilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde 1. Credit Bank Europe N.V. lehine 173.052.185,00.-Euro bedelli %7,2 değişken faizli 1. derece ipotek (28.01.2015 tarih 3407 yevmiye no.)

2. Credit Bank Europe N.V. lehine 173.052.185,00.-Euro bedelli %7,2 değişken faizli 2. derece ipotek (22.04.2015 tarih 2587 yevmiye no.) iki adet ipotek bulunmaktadır.

Gayrimenkul Rehin Hakları Hanesinde Yer Alan İpotekler;

1. ve 2. Derece İpotek sahibi Credit Europe Bank ait olup, 25.12.2018 tarihinde alınan güncel tapu kaydına göre taşınmaz üzerinde yer alan ipotek Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firmasının 28.01.2015 ve 22.04.2015 tarihi itibarıyla kullanmış olduğu 173.052.185 EURO tutarındaki kredinin teminatına yönelik olarak alınmıştır.

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 ipotekler taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel teşkil etmemektedir.

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

Akyurt Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 05.09.2008 tarih, 195 sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli UİP göre Lojistik merkez ve kentsel servis alanı içerisinde kalmaktadır. Emsal 1, ayırık nizam, yola 25m, komşu parsellere 10m-7m mesafeli olacak şekilde yapılaşma izinlidir.

5.3.2.2. RUHSAT DOSYASI İNCELEMESİ

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

31.12.2012 tarih, 195 sayılı toplam 7.663,78 m² kapalı alanlı otel binası inşaatı için hazırlanmış **“Onaylı Mimari Proje”** bulunmaktadır.

31.12.2012 tarih, 105/12 numaralı, 7.663,78 m² kapalı alanlı “Otel ve Bunlara Benzer Misafir Evi” için verilmiş yeni yapı amaçlı **“Yapı Ruhsatı”** bulunmaktadır.

19.02.2013 tarih, 32/13 numaralı, 7.663,78 m² kapalı alanlı “Otel ve Bunlara Benzer Misafir Evi” için verilmiş isim değişikliği amaçlı **“Yapı Ruhsatı”** bulunmaktadır.

25.04.2014 tarih, 33/2014 numaralı, 7.664,00 m² kapalı alanlı “Otel” için verilmiş **“Yapı Kullanma İzin Belgesi”** bulunmaktadır.

Gayrimenkulün yerinde yapılan incelemelerinde, mevcut durumu ile yasal durumu arasında fark olmadığı görülmüştür. Mevcut yapı “Mimari Proje, Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi” ile uyumludur.

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

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

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

Değerleme konusu taşınmazın son 3 yıl içerisinde hukuki durumdan kaynaklı değişiklik bulunmamaktadır.

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

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

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

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

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

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

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

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

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

kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

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

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Şehir merkezine mesafeli olması

OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Esenboğa hava alanına yakın olması

Turgut Özal Bulvarına cepheli olması

Değerleme konusu otel inşaatına 2012 yılında başlanmış ve 2014 yılında hizmete açılmıştır. İnşasında kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi yüksektir.

Bahçe ve peyzaj düzenlemeleri yapılmış gayet bakımlı vaziyettedir. Rekreasyon alanları oluşturulmuştur.

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

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 kullanılan “Arsa değeri” Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre belirlenmiştir.

6.5.DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Arsa Emsalleri / Satış

No	Konum	Lejant	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Ana Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Değerleme konusu ana taşınmaza yaklaşık 1250 m uzaklıkta, T.Özal Bulvarı üzerinde yer alan	Kentsel Servis Alanı	Satılık	8000	20.500.000	2.565	* Özal Bulvarı'na cephelidir. * Benzer yapılaşma koşullarına sahiptir. * Daha iyi konumdadır.
2	Değerleme konusu ana taşınmaza yakın bir konumda, T.Özal Bulvarı üzerinde yer alan	Kentsel Servis Alanı	Satılık	6500	13.000.000	2000	* Özal Bulvarı'na cephelidir. * Benzer yapılaşma koşullarına sahiptir. * Daha iyi konumdadır.
3	Değerleme konusu ana taşınmaza yaklaşık 500,00 m uzaklıkta, T.Özal Bulvarı üzerinde yer alan	Lojistik Merkez Alanı	Satılık	12500	18.125.000	1.450	* Pazarlık payı vardır. * Özal Bulvarı'na cephelidir. * İmar Durumu bakımından dezavantajlıdır
4	Değerleme konusu ana taşınmaza yakın bir konumda T.Özal Bulvarı üzerinde	Kentsel Servis Alanı	Satılık	5750	9.500.000	1.650	* Pazarlık payı vardır. * Özal Bulvarı'na cephelidir. * Alanı küçük olduğu için dezavantajlıdır
5	Değerleme konusu ana taşınmaza yaklaşık 600,00 m uzaklıkta yer alan	Sanayi Depolama İmarlı	Satılık	7800	10.500.000	1.350	* Pazarlık payı vardır. * Özal Bulvarı'na cephe değildir. * İmar Durumu bakımından dezavantajlıdır

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar sonucunda benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların imar durumları, yola cepheleri, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu arsanın net birim satış değerinin 1.350 - 2.565 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
Alım-Satıma Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
	Birim Fiyatı (TL/m²)	2.565	2.000	1.450	1.650	1.350
	Pazarlık Payı	-10%	-5%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-10%	-5%	0%	0%	5%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	20%	0%	20%
	Yüz Ölçümü	0%	0%	0%	15%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
	Düzeltilmiş Değer	2.077	1.805	1.650	1.802	1.615

6.6 MALİYET YÖNTEMİ

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

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
1843 Ada 7 Parsel	14.443,00	2.000	28.886.000.-
TOPLAM DEĞERİ			28.885.000.-

BİNA DEĞERİ				
Bina	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Otel Binası	5.160	4.500	9%	21.130.200.-
Otopark + Çatı	2.504	1.950	9%	4.443.348.-
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				25.573.548.-

(*)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.

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m²)	Birim Maliyet *(TL/m²)	Toplam Değeri (TL)
Beton Kilit Taşı	4.236,80	75	317.760
Trafo Binası	80,00	400	32.000
Bahçe Duvarı	230,00	200	46.000
Tel Örgü	300,00	50	15.000
Güvenlik Kulubesi	9,00	500	4.500
Peyzaj	750,00	50	37.500
TOPLAM DEĞERİ			452.760
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			455.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ(TL)	
Arsa Değeri	28.885.000.- TL
Bina Değeri	25.575.000.- TL
Harici Müteferrik İşler	455.000.- TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	54.915.000.- TL

6.6.1. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

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

Otel Gelir Projeksiyonu

-Otel 147 odadan oluşmaktadır.

- Otelin ortalama doluluk oranının 2020 yılında %70 olarak gerçekleşeceği ve bu oranın 2024 yılına kadar her yıl artacağı, 2026 yılında %80 doluluğa ulaşacağı ve sonraki yıllarda %80 dolulukla işletileceği varsayılmıştır.

-Otelin 365 gün açık olacağı varsayılmıştır.

-Söz konusu tesis de fiyatlar, oda+kahvaltı konseptinde olacak şekilde öngörülmüştür. Turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler sonucunda oda fiyatının 2020 yılında 29,00 Euro ile başlayıp enflasyon oranına ve bölge ekonomik göstergeleri gelişim tahminlerine göre artacağı varsayılmıştır

-Tesisin performansı göz önünde bulunarak, yıllar bazında oda gelirlerinin toplam gelirlerin %70'i, diğer gelirlerin ise % 30 olacağı varsayılmıştır.

-Toplam gelirlerden departman giderleri ve işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır. Otelde Brüt İşletme Karının (GOP) 2020 yılında %39 oranında olacağı 2024 yılına kadar %49 ulaşacağı ve sonraki yıllarda da %46 olarak sabit devam edeceği kabul edilmiştir.

- Emlak vergisi işveren tarafından sunulan bilgiler doğrultusunda 15.911.-EURO alınmıştır. Bu değer yıl içerisinde %3 oranında artacağı kabul edilmiştir.

- Sigorta bedelinin Akfen GYO A.Ş.'den temin edilen bilgilere göre 2019 yılı için 6.084.-EURO olduğu öğrenilmiş ve sonraki yıllarda Akfen GYO A.Ş. tarafından sigorta primlerinde yıllık %5 artış olacağı kabul edilmiştir.

- Mobilya Demirbaş Yenileme Rezervi, yıllık brüt gelirin %4'ü olarak kabul edilmiştir.

-Değerleme çalışmasında 10 yıllık EURO bazlı Eurobond tahvili oranı olan %3,30 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır (Bu değerleme çalışmasında en likid 10 yıllık Euro bazlı Eurobond tahvili getiri oranı, risksiz getiri oranı olarak seçilmiştir.)

-Projeksiyonda indirgeme oranı %10 olarak belirlenmiştir.

- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

- Net bugünkü değer hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer ortaya çıkartılmıştır

- Çalışmalar, IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

-10 Yıl süreli nakit akım tablosu düzenlenerek nakit akımlarının bugünkü değeri tespit edilmiştir

İBİS OTEL ANKARA	
ODA SAYISI (ADET)	147
AÇIK OLAN GÜN SAYISI (GÜN)	365
YILLIK ODA KAPASİTESİ (KİŞİ)	53.655
DİĞER GELİRLER ORANI (%)	30,00%
YENİLEME MALİYETİ ORANI (%)	1,00%
KAPİTALİZASYON ORANI (%)	7,50%
KAPİTALİZASYON ORANI AGOP (%)	6,50%
EURO ENFLASYON ORANI (%)	2,00%
1 EURO Alış 6,6506	

Proje Nakit Akışı (EURO)												
Yıllar	29.12.2019	29.12.2020	29.12.2021	29.12.2022	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025	29.12.2026	29.12.2027	29.12.2028	29.12.2029	29.12.2030
Otel Fonksiyonu												
Toplam Oda Sayısı (Adet)		147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
Yıllık Oda Kapasitesi		53.655	53.655	53.655	53.655	53.655	53.655	53.655	53.655	53.655	53.655	53.655
Doluluk Oranı (%)		70%	72%	73%	75%	76%	78%	80%	80%	80%	80%	80%
Satılan Oda Satışı (Adet)		37.559	38.363	39.168	39.973	40.778	41.851	42.924	42.924	42.924	42.924	42.924
Oda Fiyatı (EURO)	26,00	29,00	33,00	37,00	40,00	43,00	43,86	44,74	45,63	46,54	47,48	48,42
Oda Gelirleri (EURO)		1.089.197	1.265.990	1.449.222	1.598.919	1.753.445	1.835.580	1.920.300	1.958.706	1.997.880	2.037.837	2.078.594
Diğer Gelirler (EURO)		326.759	379.797	434.766	479.676	526.034	550.674	576.090	587.612	599.364	611.351	623.578
Toplam Otel Gelirleri (EURO)		1.415.955	1.645.787	1.883.988	2.078.595	2.279.479	2.386.255	2.496.389	2.546.317	2.597.244	2.649.188	2.702.172
GOP (%)		39%	42%	45%	48%	49%	49%	49%	49%	49%	49%	49%
GOP		552.223	691.230	847.795	997.725	1.116.945	1.169.265	1.223.231	1.247.695	1.272.649	1.298.102	1.324.064
İşletme Giderleri		863.733	954.556	1.036.193	1.080.869	1.162.534	1.216.990	1.273.159	1.298.622	1.324.594	1.351.086	1.378.108
Yenileme Maliyeti (EURO)		14.160	16.458	18.840	20.786	22.795	23.863	24.964	25.463	25.972	26.492	27.022
Emlak Vergisi Bedeli		15.357	15.357	15.357	15.357	15.357	15.357	15.357	15.357	15.357	15.357	15.357
Bina Sigorta Bedeli		6.084	6.084	6.084	6.084	6.084	6.084	6.084	6.084	6.084	6.084	6.084
Proje Net Gelirleri		516.623	653.332	807.514	955.499	1.072.709	1.123.962	1.176.826	1.200.792	1.225.236	1.250.170	1.275.602
Net Nakit Akışları	0	516.623	653.332	807.514	955.499	1.072.709	1.123.962	1.176.826	1.200.792	1.225.236	19.473.057	

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	3,30%		3,30%
Risk Primi	6,20%		7,20%
İndirgeme Oranı	9,50%		10,50%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	13.225.164		12.752.669
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	13.230.000		12.750.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	87.955.277		84.812.904
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	87.960.000		84.810.000

6.6.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Taşınmazın Kira Gelirine Göre Değeri

Akfen GYO A.Ş.’nin tarafımıza ulaştırdığı ek kira şartları sözleşmesine göre;

-Değerleme çalışması Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan otel için otel işletme şirketi olan Accor grubu tarafından ödenmesi gereken yıllık kira bedeli olarak brüt gelirin (KDV hariç) yüzde yirmibeşi (% 25) veya brüt gelirden ilk yıl için %4, ikinci yıl için %5, üçüncü yıl için %6, dördüncü yıl için %7 ve sonraki yıllar için %8 yenileme rezervi için düşülerek elde edilen düzeltilmiş brüt işletme gelirin yüzde seksenbeşi (% 85) yüksek olan miktarı ödeyecektir.

-Değerleme çalışması yapılan otelin Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olup uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından işletilmektedir.

-Tesisin yıl boyunca 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.

-Otelin kiralama modeli için yatırımcı tarafından karşılanacak yenileme gideri, kiralama alternatifinde hesaplanan yenileme giderinin % 5’i oranında alınmıştır. Kiralama modelinde otelin yenileme çalışmalarının kiracı tarafından yapılacağı varsayılmıştır.

-Bina sigorta bedeli müşteri tarafından elde edilen veriler doğrultusunda yıllık 6.084.-EURO olarak kullanılmış olup bu değer diğer yıllar sabit olacağı varsayılmıştır.

-Emlak vergisi bedeli müşteri tarafından elde edilen veriler doğrultusunda ilk iki yıl emlak vergisinden muaf olacağı 2020 yılı için 15.357.- EURO olarak kullanılmış olup bu değer her yıl %2 oranında artacaktır.

-Projeksiyonda indirgeme oranı %8,00 alınmıştır.

-Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.

-Projeksiyonda kapitalizasyon oranı %7 kabul edilmiştir.

-2025 vadeli EURO bazlı son 6 aylık ortalama 3,30 “Risksiz Getiri Oranı” olarak kabul edilmiştir.

TOPLAM NAKİT AKIŞI												
YILLAR	29.12.2019	29.12.2020	29.12.2021	29.12.2022	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025	29.12.2026	29.12.2027	29.12.2028	29.12.2029	29.12.2030
ESENBOĞA IBIS OTEL GELİRLERİ ÜZERİNDEN (€)	0	353.989	411.447	470.997	519.649	569.870	596.564	624.097	636.579	649.311	662.297	675.543
AGOP ESENBOĞA IBIS OTEL (€)	0	385.140	475.632	592.514	706.722	794.398	831.610	869.992	887.392	905.139	923.242	941.707
KULLANILAN ESENBOĞA IBIS OTEL KİRA GELİRİ (€)	0	385.140	475.632	592.514	706.722	794.398	831.610	869.992	887.392	905.139	923.242	941.707
SİGORTA GİDERİ (€)	0	6.084	6.084	6.084	6.084	6.084	6.084	6.084	6.084	6.084	6.084	6.084
EMLAK GİDERİ (€)		15.357	15.357	15.357	15.357	15.357	15.357	15.357	15.357	15.357	15.357	15.357
YENİLEME MALİYETİ (€) (%S)	0	708	823	942	1.039	1.140	1.193	1.248	1.273	1.299	1.325	1.351
TOPLAM NAKİT AKIŞLARI (€)	0	362.991	453.369	570.132	684.242	771.818	808.976	847.303	864.678	882.400	16.215.734	918.915

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	3,30%	3,30%	3,30%
Risk Primi	4,20%	4,70%	5,20%
İndirgeme Oranı	7,50%	8,00%	8,50%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	12.080.541	11.623.169	11.186.891
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	12.080.000	11.620.000	11.190.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	80.342.843	77.301.047	74.399.535
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	80.340.000	77.300.000	74.400.000

Taşınmazın Kira Değeri

YILLAR	29.12.2019	29.12.2020
Kira Değeri Ortalama Nakit Akışı	0	439.807

Kira Değerleme Tablosu - Otel			
Risksiz Getiri Oranı	1,44%	1,44%	1,44%
Risk Primi	7,06%	7,56%	8,06%
İndirgeme Oranı (%)	8,50%	9,00%	9,50%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	405.261	403.397	401.550

Toplam Bugünkü Değer (EURO)	403.397
Toplam Bugünkü Değer (TL)	2.682.834

29.12.2019 ve 29.12.2020 Arasındaki Gün Sayısı	366
OTEL'İN YILLIK KİRA DEĞERİ (EURO)	402.295
OTEL'İN YILLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (EURO)	400.000
OTEL'İN YILLIK TOPLAM YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (TL)	2.675.000

6.7. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

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

6.8. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

6.9. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak Tüm yasal belgeler mevcut olup mevzuat uyarınca alınması gereken tüm izin ve belgeleri tamdır.

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

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme Değerleme konusu taşınmazın üzerinde TEDAŞ lehine kira şerhi bulunmaktadır. Ayrıca taşınmazların üzerinde yer alan ipoteklerin proje finansmanı maksadıyla tesis edildiği tespit edilmiştir. Söz konusu ipotek ile ilgili 30.12.2019 tarihli resmi yazı ekte yer almakta olup gayrimenkulün devrine ilişkin herhangi bir sınırlayıcı unsur bulunmamaktadır

Sonuç Görüş

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

Gayrimenkulün gayrimenkul rehin hakları hanesinde yer alan ipotek konusunda ipotek sahibi Credit Bank Europe'un 30.12.2019 tarihli yazısına göre söz konusu ipotek Accor Grubu ve Akfen GYO A.Ş. arasındaki anlaşma uyarınca Accor Grubu tarafından "IBIS" ve "NOVOTEL" markaları altında işletilmekte olan 9 adet otelin yatırımının finansmanı amacıyla Proje Finansman Sendikasyon Kredisi sağlanmıştır. 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 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 taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel teşkil etmemektedir.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "bina" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

8. SONUÇ

8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Söz konusu değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Yapılan değerlendirmelerde yabancı para biriminden TL'ye dönüşlerde alış kuru, TL'den yabancı para birimlerine dönüşlerde ise satış kuru esas alınmıştır.

Yaklaşım	TL	EURO
Maliyet Yaklaşımı	54.915.000	8.620.000
Gelir Yaklaşımı*	81.055.000	12.185.000

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır. Maliyet yaklaşımında ise bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerleme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

*Otel vasıflı konu taşınmaz gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup taşınmazın değerlemesinde gelir yaklaşımı da kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan verilere yönelik olarak bölgede benzer nitelikteki gayrimenkuller için pazar araştırması yapılmıştır. Gelir yaklaşımı taşınmazın mevcut kira sözleşmesine göre elde ettiği gelirler ve potansiyel olarak pazarda elde

edebileceği nakit akışı dikkate alınarak iki ayrı şekilde yapılmıştır. Söz konusu otel, mevcutta işletilmek üzere kiralama sözleşmesi ile Accor Grubu'na kiralanmıştır. Bu doğrultuda, sözleşme ile garanti altına alınmış olan kira gelirleri için daha düşük risk primi ile indirgeme yapılarak taşınmazın değeri hesaplanmıştır. Bir diğer şekilde ise, yapılan pazar araştırmasına göre otelin elde edebileceği potansiyel net nakit akışlarına göre değerlendirme yapılmıştır.

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

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

Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ	
Rapor Tarihi	31.12.2019
Değer Tarihi	25.12.2019
Pazar Değeri (KDV Hariç)	81.055.000.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	95.644.900.-TL
Pazar Değeri(KDV Hariç)	12.185.000.-EURO
Pazar Değeri(KDV Dahil)	14.378.300.-EURO
Kira Değeri (KDV Hariç)	2.675.000.-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	3.156.500.-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	400.000.-EURO
Kira Değeri (KDV Dahil)	472.000.-EURO

NOTLAR

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde 1 EURO =6,6506.-TL olarak kabul edilmiştir.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Ulvi Barkın ŞENSES

SPK Lisans No:405898

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Şeref EMEN

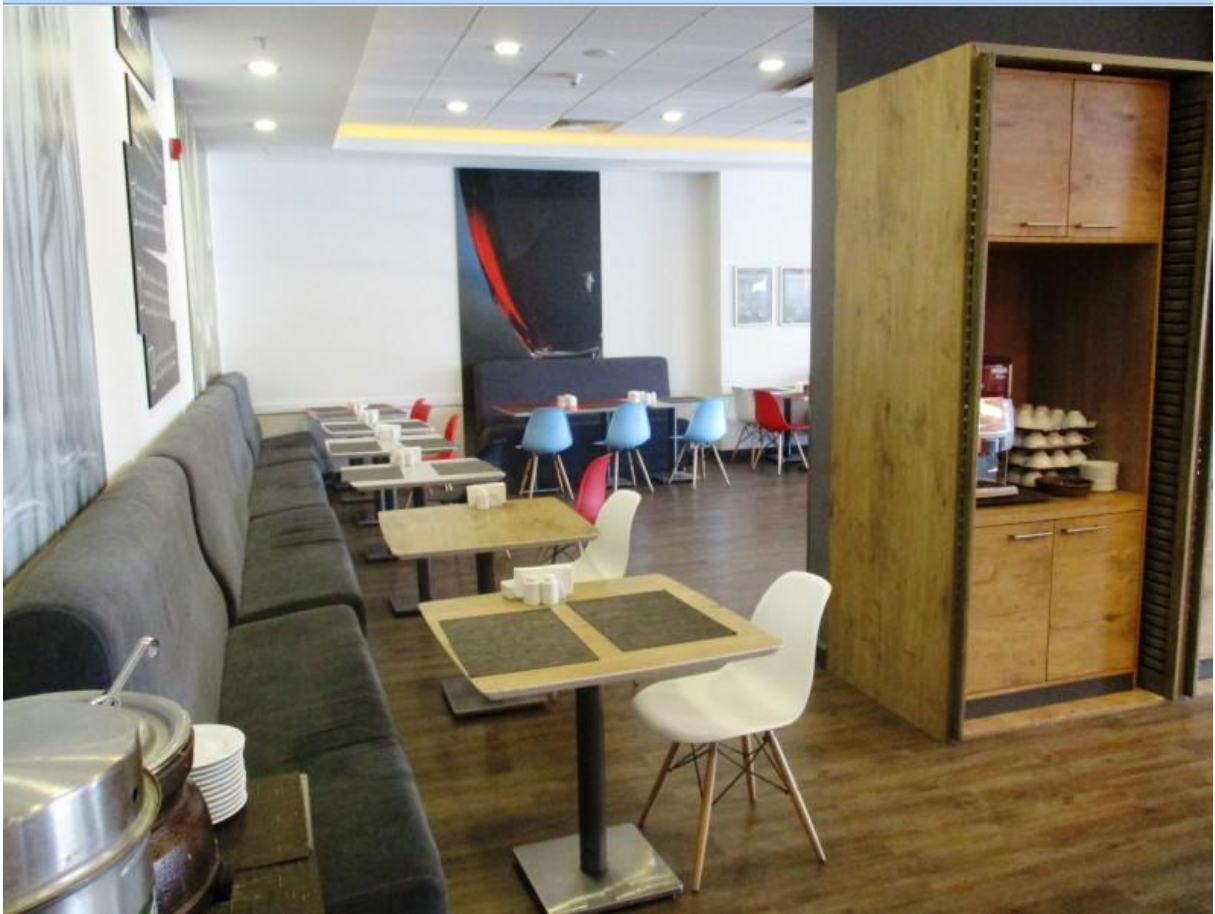
SPK Lisans No:401584

EK 1 – FOTOĞRAFLAR







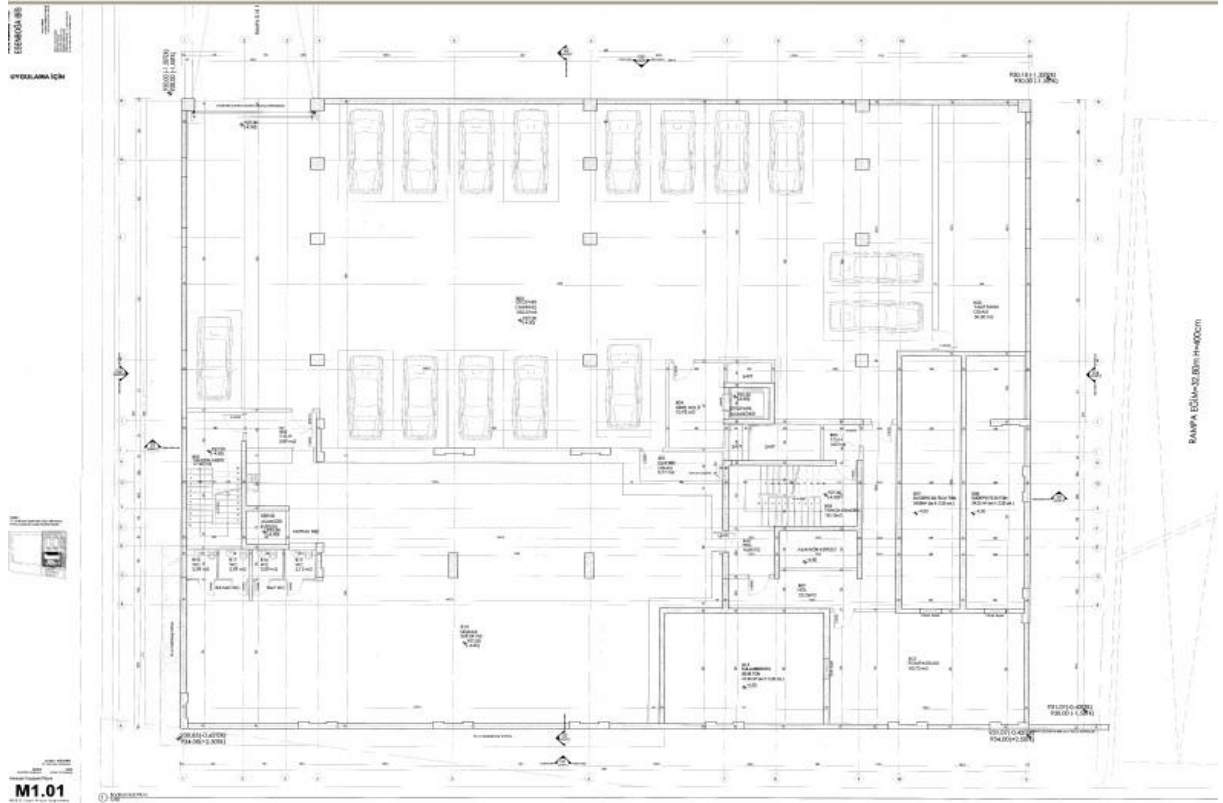


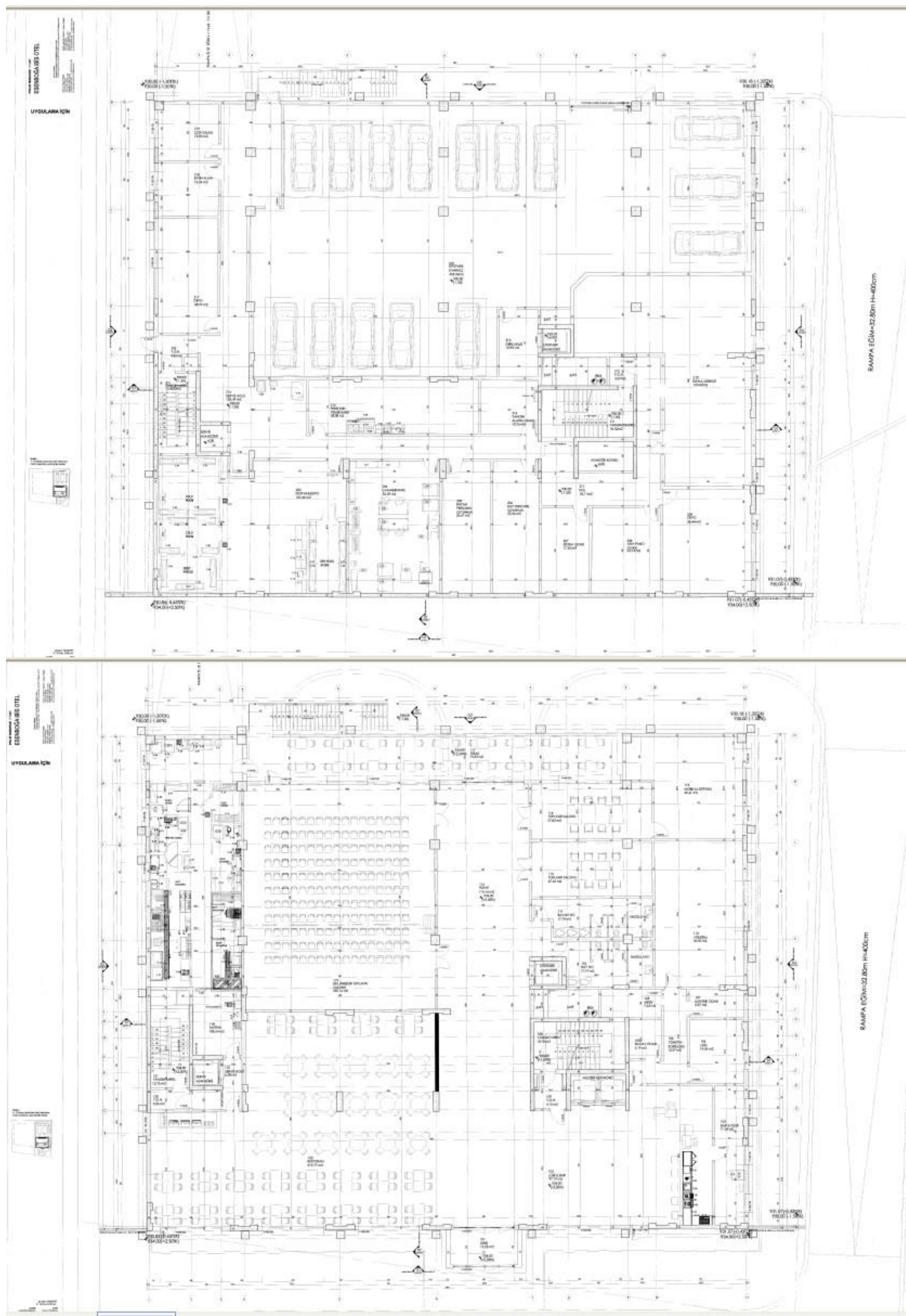






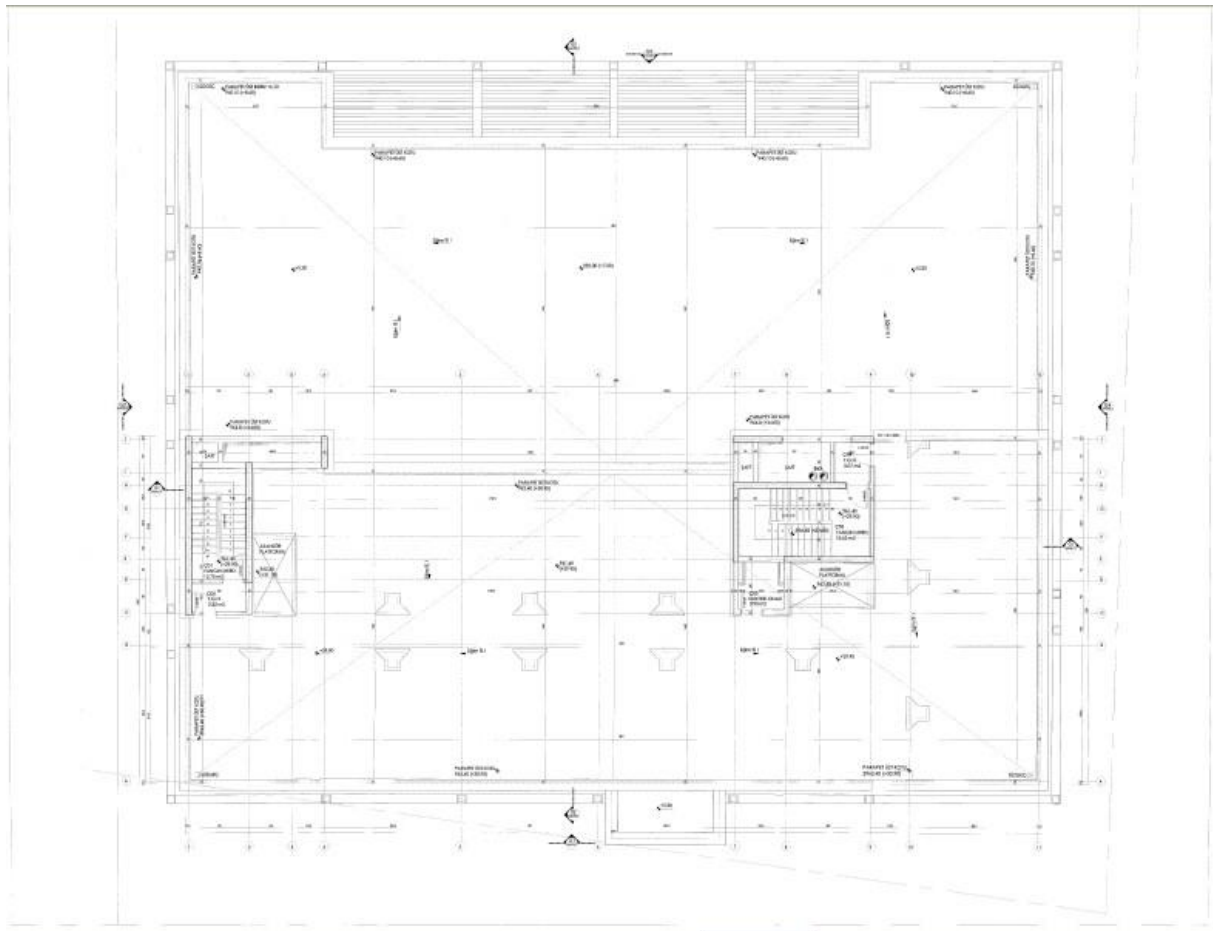
[illegible][illegible][illegible]38

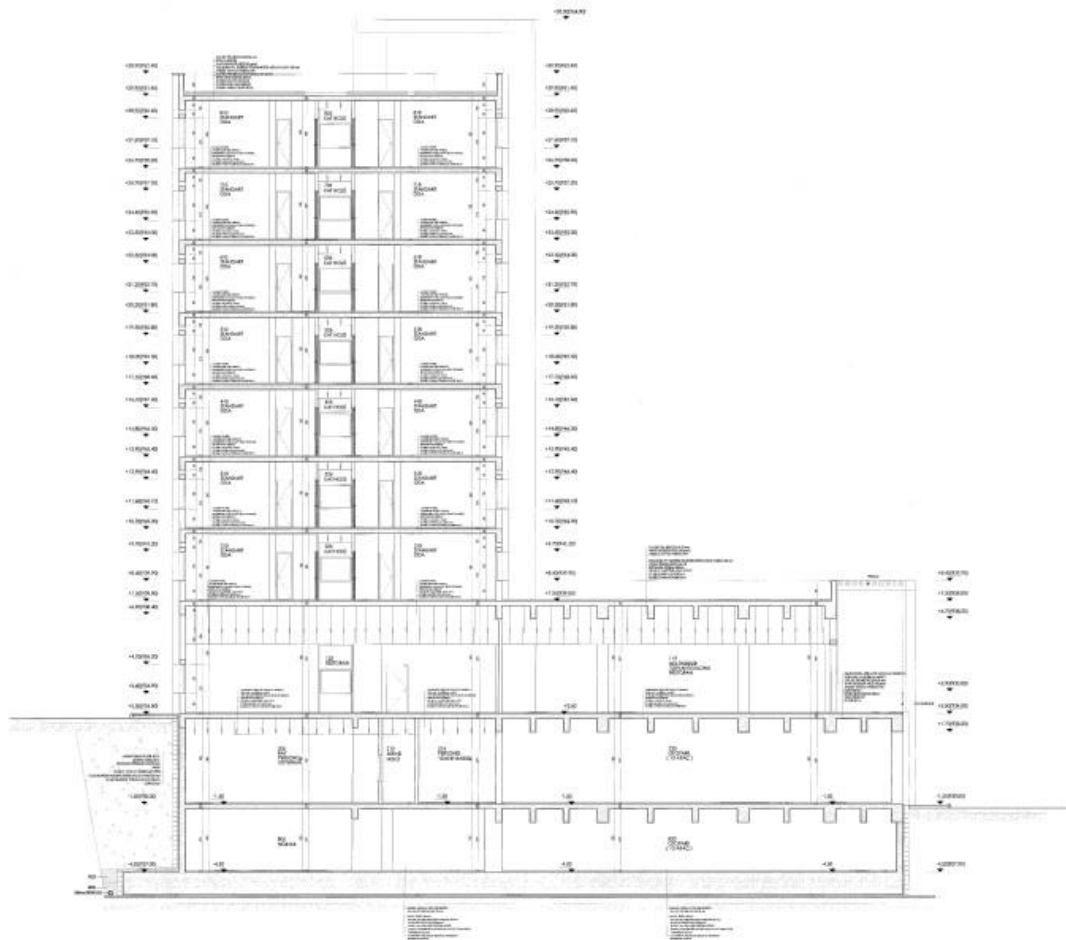












TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: ALİ ZARARSIZ

Tarih: 13/11/2019 10:42

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
005619121277	20191113-1775-F00366	12127

Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	215057/10
Taşınmaz ID:	99094354	Yüzölçümü (m²):	14443.00
İl / İlçe	ANKARA/AKYURT	Ana Taşınmaz Niteliği:	ON KATLI OTEL VE ARSASI
Kurum Adı:	Akyurt TM		
Mahalle / Köy Adı:	BALIKHİSAR M		
Mevki:			
Cilt / Sayfa	29/2852		
Kayıt Durum:	Aktif		

Teferruat

Açıklama	Adet	Değer	Tesis İşlem	Terkin İşlem
5 (BES) KALEMDEN İBARET 3.434.000.000 TL BEDELLİ TEFERRUAT LİSTESİ 06/10/2003 Y:1789	1	3434000000.00 ETL		
5 (BES) KALEMDEN İBARET 3.434.000.000 TL BEDELLİ TEFERRUAT LİSTESİ 06/10/2003 Y:1789	1	3434000000.00 ETL		

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
419576232	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:0340051780	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Akyurt TM İmar (TSM) Yev: 1979 Tarih: 13/03/2018	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
-----	--------------	--------------	-------------	--------------

Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (T.C. TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ lehine yıllık 1.00TL. den 99 yıllığına Trafo yeri olarak kullanılmak üzere 29/11/2013 tarihinde başlamak üzere kira serhi)	(SN:7945905) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8560305474	Akyurt TM Kira Şerhinin Tesis Yev: 6311 Tarih: 12/12/2013	
------	--	---	---	--

Relin

Miktar	Faiz	Derece /Sıra	Vade	SDF Hakkı	Alacaklı	Tesis İşlem	Terkin İşlem
173,052,185.00 EUR	%7,2 değişken	1/0	F.B.K.	Yok	(SN:4805108) CREDIT EUROPE BANK N.V. VKN:	Osmangazi TM İpotek Tesis Yev: 3407 Tarih: 28/01/2015	
173,052,185.00 EUR	%7,2 değişken	2/0	F.B.K.	Var	(SN:4805108) CREDIT EUROPE BANK N.V. VKN:	Osmangazi TM İpotek Tesis Yev: 3407 Tarih: 28/01/2015	

BANKA İPOTEK YAZISI

Credit EuropeBank

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

Sermaye Piyasası Kurulu'na

30 Aralık 2019

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

Accor Grubu ve Akfen Akfen GYO arasındaki anlaşma uyarınca Accor Grubu tarafından "IBIS" ve "NOVOTEL" markaları altında işletilmekte olan 9 adet otelin yatırımının finansmanı amacıyla Proje Finansman Sendikasyon Kredisi sağlanmıştır.

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

No	Malik / Üst Hakkı Sahibi	İli, İlçesi, Mahallesi, Mevkii	Pafta, Ada, Parsel, Yüzölçümü, Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Bağlı Olduğu Tapu Sicil Müdürlüğü
1.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Zeytinburnu Mahallesi, 1. Bölge Sahil Yolu Mevkii	774 ada, 55 parsel, 85/1 pafta numaralı	Üst Hakkı	Zeytinburnu 1. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü
2.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Trabzon İli, Yomra İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Kaşüstü Köyü, Yalı Mevkii	209 ada, 12 parsel, G43B02C1C2AD2 pafta numaralı, 13.450,71 m² yüzölçümü	Üst Hakkı	Yomra Tapu Sicil Müdürlüğü
3.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Yaprak Mahallesi	5020 ada, 2 parsel, 21L.4C pafta numaralı, 6.750,00 m² yüzölçümü	Üst Hakkı	Şehitkamil 2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü
4.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kayseri İli, Kocasinan İlçesi, Pervane Mahallesi	2420 ada, 9 parsel, 349 pafta numaralı, 11.035,40 m² yüzölçümü	Üst Hakkı	Kocasinan Tapu Sicil Müdürlüğü
5.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Altınova Mahallesi	3198 ada, 67 parsel numaralı, 7.961,79 m² yüzölçümü	Üst Hakkı	Osmangazi 2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü
6.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi	585 ada, 2 parsel numaralı, 2.213,00 m² Yüzölçümü, Bağımsız No:1	Otel	Seyhan Tapu Sicil Müdürlüğü

1

Credit EuropeBank

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

No	Malik / Üst Hakkı Sahibi	İli, İlçesi, Mahallesi, Mevkii	Pafta, Ada, Parsel, Yüzölçümü, Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Bağlı Olduğu Tapu Sicil Müdürlüğü
7.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi	585 ada, 2 parsel numaralı, 2.213,00 m² Yüzölçümü, Bağımsız No:2	İş yeri	Seyhan Tapu Sicil Müdürlüğü
8.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Köyü	404 ada, 39 parsel, F21d24d3a pafta numaralı, 1.755,37 m² yüzölçümü	On Katlı Betonarme Otel ve Arsa	Büyükcçekmece 2. Tapu Sicil Müdürlüğü
9.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Ankara İli, Akyurt İlçesi, Balıkhisar Mahallesi	1843 ada, 5 parsel numaralı, 14.443,00 m² yüzölçümü	On Katlı Otel ve Arsa	Akyurt Tapu Sicil Müdürlüğü
10.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesi	4599 parsel ve G22B1C3C pafta numaralı ve 4.687,64 m² yüzölçümü	Arsa	Tuzla Tapu Sicil Müdürlüğü

Bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,
Credit Europe Bank N.V.
Karspeldreef 6A, 1101 CJ,
Amsterdam, Hollanda

Credit EuropeBank

E. Safak
4.10.2019

2

LİSANSLAR



Tarih : 17.08.2016

No : 405898

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

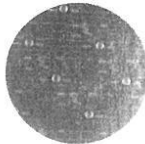
Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Ulvi Barkın ŞENSES

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 07.03.2011

No : 401584

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Şeref EMEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN