



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

**ANKARA İLİ, AKYURT İLÇESİ, BALIKHİSAR MAHALLESİ
İBİS OTEL ANKARA AIRPORT
2020_AKFENGYO_002
“ 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	18
5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU	18
5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	18
5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	18
5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	21
5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ	21
5.3.1.1. TAPU KAYITLARI	21
5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	21
5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ	22
5.3.2.1. İMAR DURUMU	22
5.3.2.2. RUHSAT DOSYASI İNCELEMESİ	22
5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	22
5.3.3. SON 3 YIL İÇERİŞİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	22
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	23
6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	23
6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	24
6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	24
6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	24
6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	25
6.6. MALİYET DEĞERİ TESPİTİ	26
6.6.1. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	27
6.6.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	30
6.7. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	32
6.8. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	32
6.9. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	32
6.10. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	32
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	32
7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	32
7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	32
7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	32
7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	32
8. SONUÇ	33
8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .	33
8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	33

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 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.
TESPİT EDİLEN DEĞER		

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ	
Rapor Tarihi	31.12.2020
Değer Tarihi	25.12.2020
Pazar Değeri (KDV Hariç)	82.085.000.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	96.860.300.-TL
Pazar Değeri(KDV Hariç)	9.110.000.-EURO
Pazar Değeri(KDV Dahil)	10.749.800.-EURO
Kira Değeri (KDV Hariç)	1.490.000.-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	1.758.200.-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	165.000.-EURO
Kira Değeri (KDV Dahil)	194.700.-EURO

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEME TARİHİ	:	25.12.2020
RAPORUN TARİHİ	:	31.12.2020
RAPORUN NUMARASI	:	2020_AKFENGYO_002
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	:	31.12.2020
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	:	02.11.2020
RAPORUN KULLANIM AMACI VE YERİ	:	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 otelin 31.12.2020 tarihli pazar değerinin tespiti amacıyla SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.
DEĞERLEMENİN KONUSU VE AMACI	:	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.
RAPORU HAZIRLAYAN	:	Ulvi Barkın ŞENSES SPK Lisans NO:405898 Değerleme Uzmanı
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	:	Ali ZARARSIZ SPK Lisans No: 407909 İnşaat Mühendisi
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	:	Değerleme konusu taşınmaz için şirketimizce daha önce 31.12.2019 tarihli 2019_AKFENGYO_20_REVİZE rapor hazırlanmıştır.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI	:	ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	:	Mebusevler Mahallesi, Ayten Sokak, no:22/7 Çankaya/ANKARA
MÜŞTERİ ÜNVANI	:	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	:	Büyükdere Caddesi, No:201, C Blok, Kat:8, Levent/İstanbul
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	:	Bu rapor SPK'nın III.62.3 Sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1.Maddesi,2.fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

ANKARA İLİ



Ankara, ili Türkiye'nin başkenti ve en kalabalık ikinci şehridir.Nüfusu 2018 itibarıyla 5.503.985 kişidir. Coğrafi olarak Türkiye'nin kuzeyine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüz ölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Etrafı.Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray,

Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir.

Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından (13 Ekim 1923) şehir hızla gelişmiş ve günümüzde Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur.

Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızla 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 eğitimli 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 2020

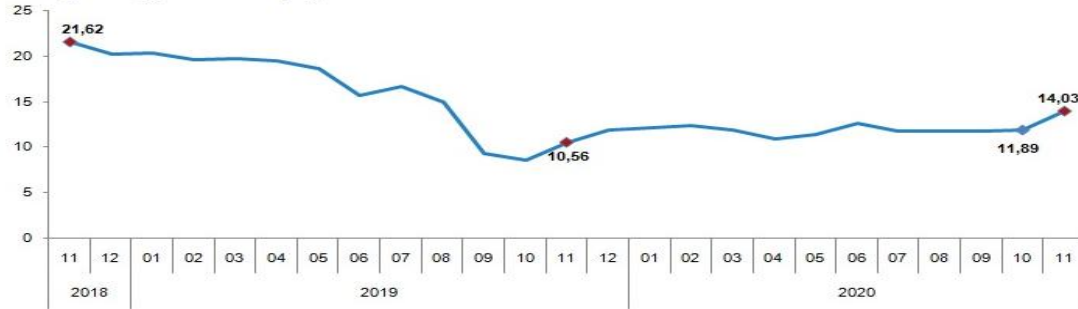
Tüketici fiyat endeksi(TÜFE) yıllık %14,03, aylık, %2,30 arttı

TÜFE'de (2003=100) 2020 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,30, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,19, bir önceki yılın aynı ayına göre %14,03 ve on iki aylık ortalamalara göre %12,04 artış gerçekleşti.

TÜFE değişim oranları (%), Kasım 2020

	Kasım 2020	Kasım 2019	Kasım 2018
Bir önceki aya göre değişim oranı	2,30	0,38	-1,44
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	13,19	11,01	20,79
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	14,03	10,56	21,62
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	12,04	15,87	15,63

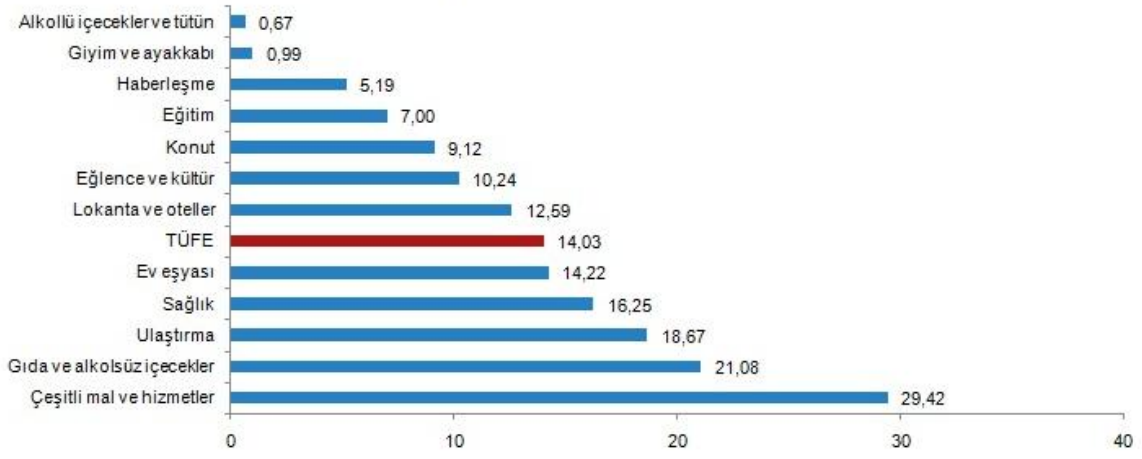
TÜFE yıllık değişim oranları (%), Kasım 2020



Yıllık en düşük artış %0,67 ile alkollü içecekler ve tütün grubunda gerçekleşti

Bir önceki yılın aynı ayına göre artışın düşük olduğu diğer ana gruplar sırasıyla, %0,99 ile giyim ve ayakkabı, %5,19 ile haberleşme ve %7,00 ile eğitim oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, %29,42 ile çeşitli mal ve hizmetler, %21,08 ile gıda ve alkolsüz içecekler ve %18,67 ile ulaştırma oldu.

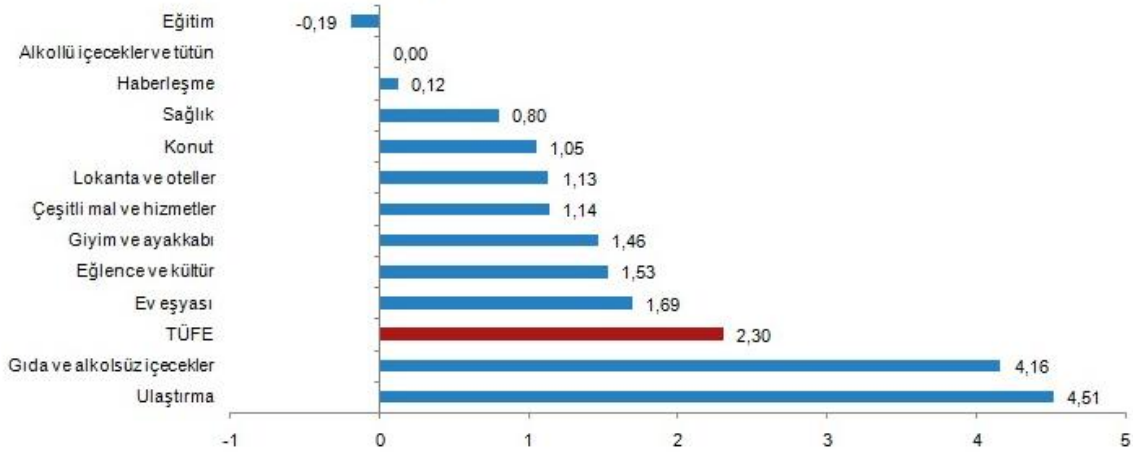
TÜFE ana harcama gruplarına göre yıllık değişim oranları (%), Kasım 2020



Aylık düşüş gösteren tek grup %0,19 ile eğitim oldu

Ana harcama grupları itibarıyla 2020 yılı Kasım ayında azalış gösteren tek ana grup %0,19 ile eğitim oldu. Alkollü içecekler ve tütün ana grubunda aylık değişim olmazken, en az artış gösteren gruplar %0,12 ile haberleşme ve %0,80 ile sağlık oldu. Buna karşılık, ana harcama grupları itibarıyla 2020 yılı Kasım ayında artışın yüksek olduğu gruplar ise sırasıyla, %4,51 ile ulaştırma, %4,16 ile gıda ve alkolsüz içecekler ve %1,69 ile ev eşyası oldu.

TÜFE ana harcama gruplarına göre aylık değişim oranları (%), Kasım 2020



Kasım 2020'de, endekste kapsanan 418 maddeden, 54 maddenin ortalama fiyatında düşüş gerçekleşirken, 42 maddenin ortalama fiyatında değişim olmadı. 322 maddenin ortalama fiyatında ise artış gerçekleşti.

Ana harcama gruplarına göre TÜFE ve değişim oranları (%), Kasım 2020

Ana harcama grupları	Harcama grubu ağırlıkları	Değişim oranı (%)				Endeks
		Bir önceki aya göre	Bir önceki yılın Aralık ayına göre	Bir önceki yılın aynı ayına göre	On iki aylık ortalamalara göre	
TÜFE	100,00	2,30	13,19	14,03	12,04	498,58
Gıda ve alkolsüz içecekler	22,77	4,16	17,64	21,08	13,04	593,07
Alkollü içecekler ve tütün	6,06	0,00	0,67	0,67	19,80	872,43
Giyim ve ayakkabı	6,96	1,46	2,96	0,99	6,19	273,24
Konut	14,34	1,05	8,86	9,12	12,44	530,64
Ev eşyası	7,77	1,69	14,09	14,22	9,42	425,61
Sağlık	2,80	0,80	15,77	16,25	14,13	300,04
Ulaştırma	15,62	4,51	18,00	18,67	11,38	501,61
Haberleşme	3,80	0,12	4,89	5,19	4,10	159,86
Eğlence ve kültür	3,26	1,53	10,36	10,24	6,68	318,50
Eğitim	2,58	-0,19	6,87	7,00	11,15	437,27
Lokanta ve oteller	8,67	1,13	12,14	12,59	12,12	733,60
Çeşitli mal ve hizmetler	5,37	1,14	28,88	29,42	21,37	742,61

Özel kapsamlı TÜFE göstergesi (B) yıllık %13,72, aylık %2,14 arttı

İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'de 2020 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,14, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,26, bir önceki yılın aynı ayına göre %13,72 ve on iki aylık ortalamalara göre %11,50 artış gerçekleşti.

Özel kapsamlı TÜFE göstergeleri ve değişim oranları (%), Kasım 2020

Grup	Kapsam	Değişim oranı (%)				Endeks
		Bir önceki aya göre	Bir önceki yılın Aralık ayına göre	Bir önceki yılın aynı ayına göre	On iki aylık ortalamalara göre	
A	Mevsimlik ürünler hariç TÜFE	2,09	13,34	14,17	12,62	516,83
B	İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE	2,14	13,26	13,72	11,50	442,13
C	Enerji, gıda ve alkolsüz içecekler, alkollü içkiler ile tütün ürünleri ve altın hariç TÜFE	2,12	13,19	13,26	10,81	421,79
D	İşlenmemiş gıda, alkollü içecekler ve tütün ürünleri hariç TÜFE	1,93	12,94	13,38	11,77	462,12
E	Alkollü içecekler ve tütün hariç TÜFE	2,43	13,99	14,89	11,69	483,26
F	Yönetilen-yönlendirilen fiyatlar hariç TÜFE	2,72	14,90	15,91	11,11	493,22

İnşaat Maliyet Endeksi, Ekim 2020**İnşaat maliyet endeksi yıllık %19,49, aylık %2,99 arttı**

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,94, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,34 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %4,00, işçilik endeksi %0,67 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %21,81, işçilik endeksi %14,23 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ekim 2020



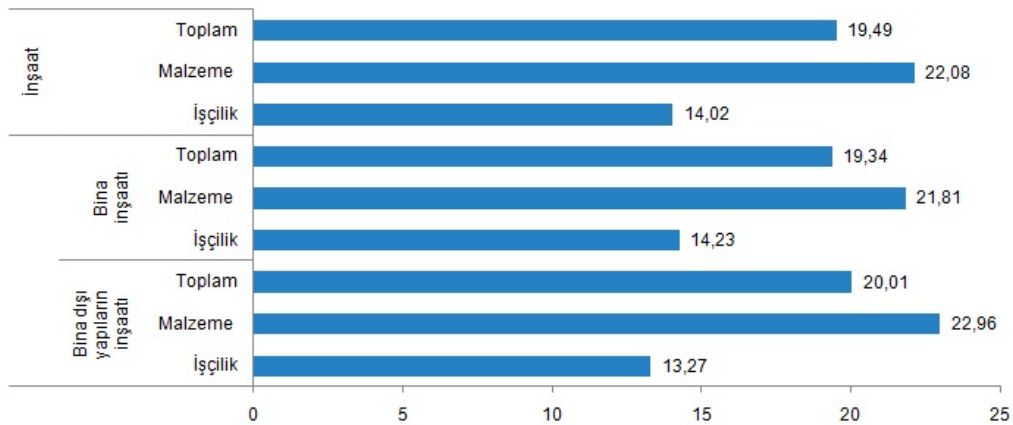
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %20,01, aylık %3,16 arttı

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %3,16, bir önceki yılın aynı ayına göre %20,01 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %4,02, işçilik endeksi %1,05 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %22,96, işçilik endeksi %13,27 arttı.

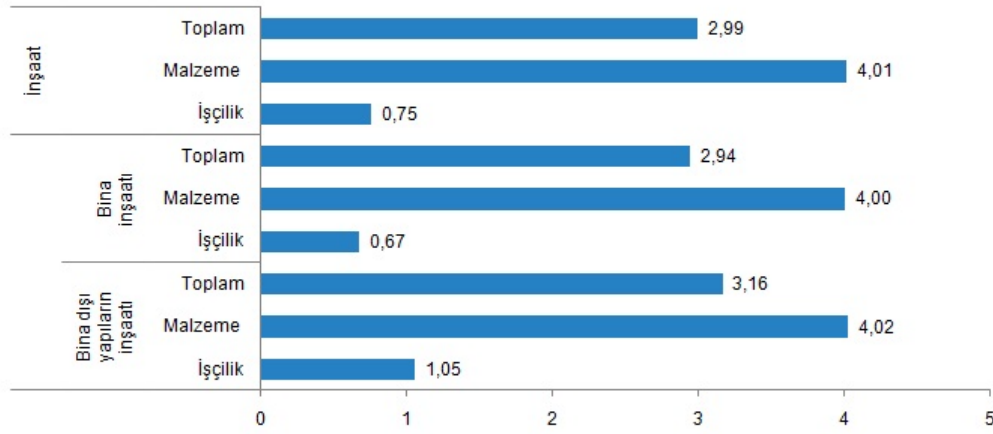
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ekim 2020



İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları (%), Ekim 2020



İnşaat maliyet endeksi aylık değişim oranları (%), Ekim 2020



Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Eylül, 2020

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %58,1 arttı

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %73,7, yüzölçümü %58,1, değeri %76,1, daire sayısı %97,9 arttı.

Yapı ruhsatına göre yüzölçümü ve daire sayısı, Ocak-Eylül 2002-2020



Yapı ruhsatı, Ocak-Eylül 2018-2020

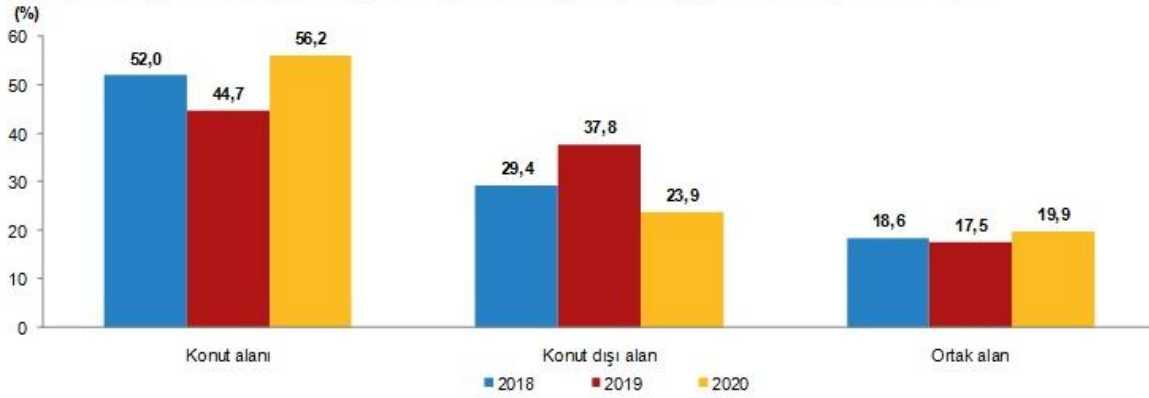
	2020	2019 ^(r)	2018 ^(r)	Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
				2020	2019
Bina sayısı	58 865	33 888	78 914	73,7	-57,1
Yüzölçümü (m²)	72 454 226	45 831 279	109 000 603	58,1	-58,0
Değer (TL)	129 680 060 407	73 626 698 705	144 126 593 197	76,1	-48,9
Daire sayısı	357 807	180 763	501 359	97,9	-63,9

(r) Yapı izin istatistikleri 2018 ve 2019 yılları verileri revize edilmiştir.

Toplam yüzölçümün %56,2'si konut alanı olarak gerçekleşti

Yapı ruhsatı verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında toplam yüzölçümü 72,5 milyon m² iken; bunun 40,7 milyon m²'si konut, 17,3 milyon m²'si konut dışı ve 14,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

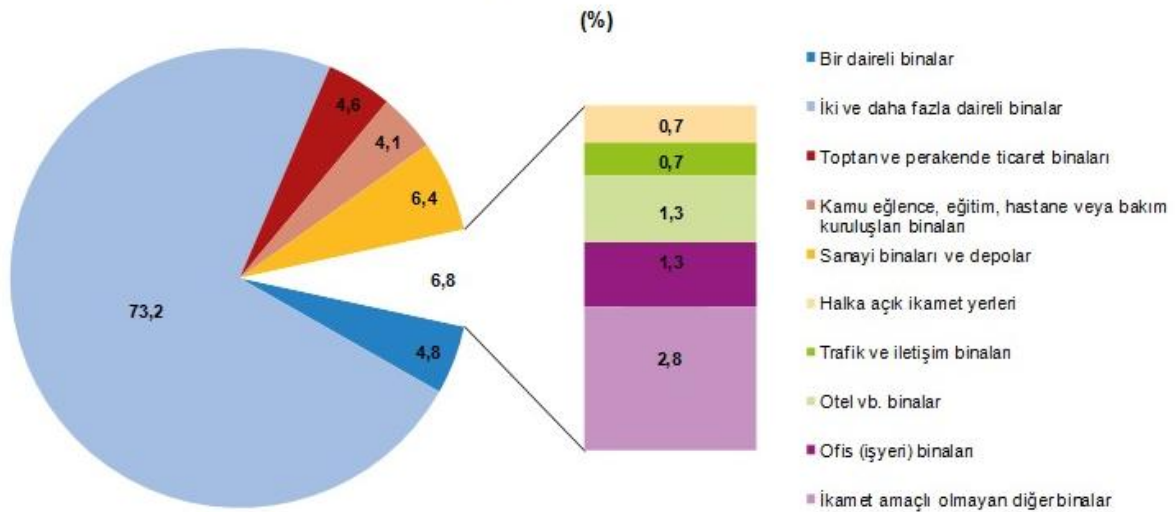
Yapı ruhsatına göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2018-2020



Kullanma amacına göre en yüksek pay %73,2 ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binaların oldu

Yapı ruhsatı verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında kullanma amacına göre en yüksek paya 53,0 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4,7 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

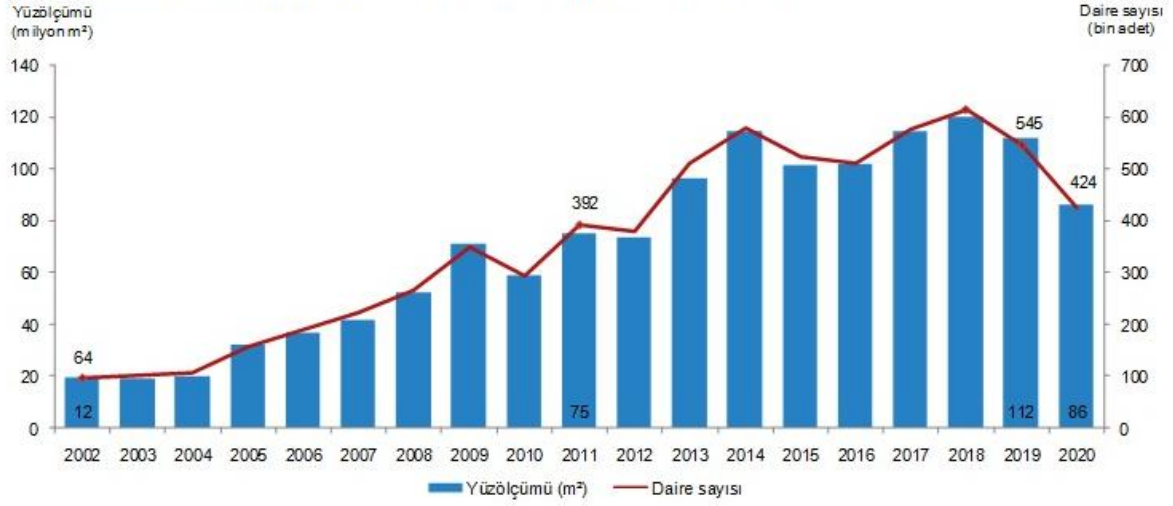
Yapı ruhsatı kullanma amaçları yüzölçümüne göre paylar, Ocak-Eylül 2020



Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %22,8 azaldı

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %23,5, yüzölçümü %22,8, değeri %15,3, daire sayısı %22,3 azaldı.

Yapı kullanma izin belgesine göre yüzölçümü ve daire sayısı, Ocak-Eylül 2002-2020



Yapı kullanma izin belgesi, Ocak-Eylül 2018-2020

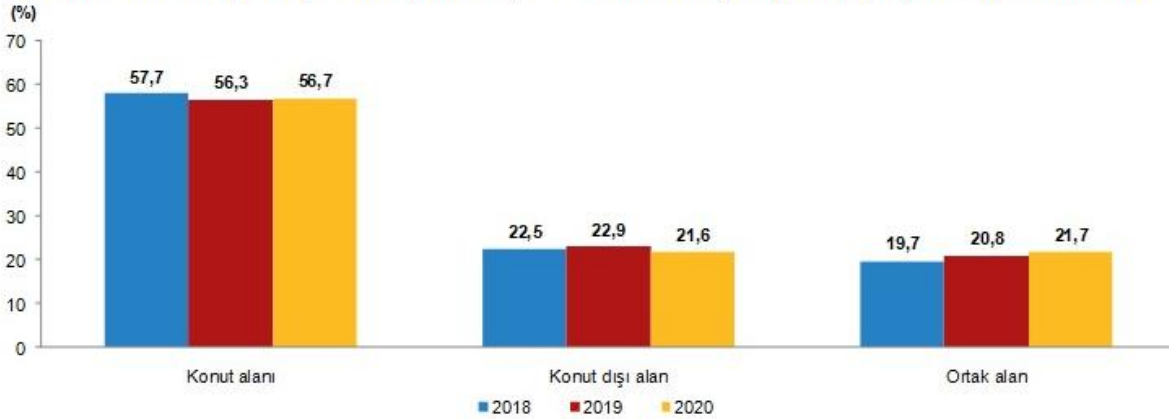
	2020	2019 (r)	2018 (r)	Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
				2020	2019
Bina sayısı	53 986	70 529	88 609	-23,5	-20,4
Yüzölçümü (m²)	86 198 564	111 645 002	120 100 622	-22,8	-7,0
Değer (TL)	153 535 006 755	181 194 687 359	160 385 425 115	-15,3	13,0
Daire sayısı	423 733	545 006	614 161	-22,3	-11,3

(r) Yapı izin istatistikleri 2018 ve 2019 yılları verileri revize edilmiştir.

Toplam yüzölçümün %56,7'si konut alanı olarak gerçekleşti

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında toplam yüzölçümü 86,2 milyon m² iken; bunun 48,8 milyon m²'si konut, 18,6 milyon m²'si konut dışı ve 18,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

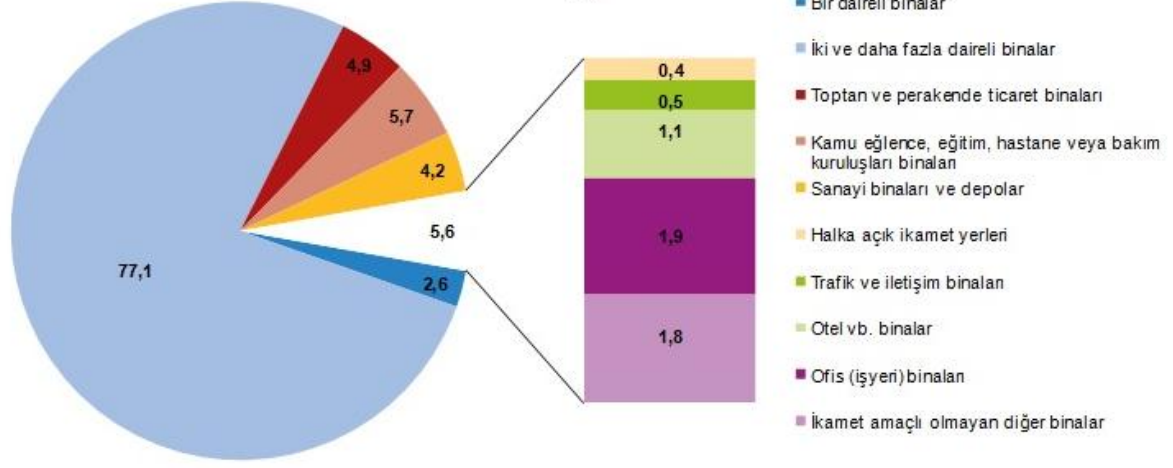
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2018-2020



Kullanma amacına göre en yüksek pay %77,1 ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binaların oldu

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında kullanma amacına göre en yüksek paya 66,4 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4,9 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi.

Yapı kullanma izin belgesi kullanma amacına göre yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2020 (%)



Küresel Ekonomik Görünüm

Küresel olarak ikinci dalga birçok ülkede başladı ve özellikle Fransa, İngiltere gibi Avrupa ülkeleri kısıtlamaları yeniden gündemine aldı. Sokağa çıkma kısıtlamalarından hizmet sektörü olumsuz etkilenirken imalat sektörü görece daha az etkilendi. Kısıtlamalara ve vaka sayılarına rağmen biz salgının ilk dalgada olduğu kadar ekonomik aktiviteye zarar vereceğini düşünmüyoruz. Ayrıca aşı çalışmalarında özellikle Pfizer %90'dan fazla etkili olduğunu açıkladığı aşının onay başvurusunu gerçekleştireceğini ve onaylanması halinde bir sene içinde 1.3 milyar doz aşının üretileceğini açıkladı.

Aşı kaynaklı toparlanma bu şekilde artarak devam ederse risk iştahı artacaktır. Bu durumda OPEC ülkeleri üretim kesintisini uzatmaya yanaşmayabilir. Bu durumda orta vadede petrol fiyatı artacak ve petrol tarafındaki avantaj limitlenecektir. Küresel gündemde en önemli gelişmelerinden olan ABD seçimleri sonuçlandı. Bazı kilit eyaletlerde birbirine yakın sonuçlansa da Demokrat Parti adayı Joe Biden başkan seçildi. Henüz Senato'daki durum belli olmamakla birlikte Temsilciler Meclisi ve Başkanlık Demokrat Parti'ye geçmiş oldu. Donald Trump ve avukatları ise seçimi mahkemeye taşıyacaklarını açıkladı. Küresel piyasalarda ise ABD başkanlık seçim sonuçlarının büyük ölçüde belli olması ve aşı çalışmalarında neticenin en azından şimdilik alınmış olmasıyla borsalarda ralli gerçekleşti. Bununla birlikte altın ve dolar bu süreçte güç kaybetti.

Ekonomik aktivitedeki normalleşmede küresel anlamda hizmet sektörü toparlanırken yeniden karantinaların gündeme gelmesi toparlanmanın hızını kesti. Bununla birlikte kısa vadede turizm ve ulaşım sektöründe henüz kayda değer bir toparlanmadan söz edilememektedir. Kapanmaların artması durumunda bu iki sektörün toparlanması daha da gecikecektir. Gerek gelişmiş, gerekse gelişmekte olan ülkelerdeki hem maliye hem para politikaları bu yıl tarihi seviyelerde genişlemeci hareket etmek durumunda kaldı. Bu durum Nisan-Mayıs aylarında konuşulan ekonomiler açısından en kötü senaryoların atlatılmasına yardımcı olduğundan gayet pozitif fakat kimi gelişmekte olan ülkelerde özellikle mali genişlemelerin sebep olduğu artan borç stokunun sürdürülebilir olup olmadığı şüpheli. Ancak gerek Fed'in gerekse ECB'nin yüksek olasılıkla 2022-2023'e kadar sıkılaştırma adımları

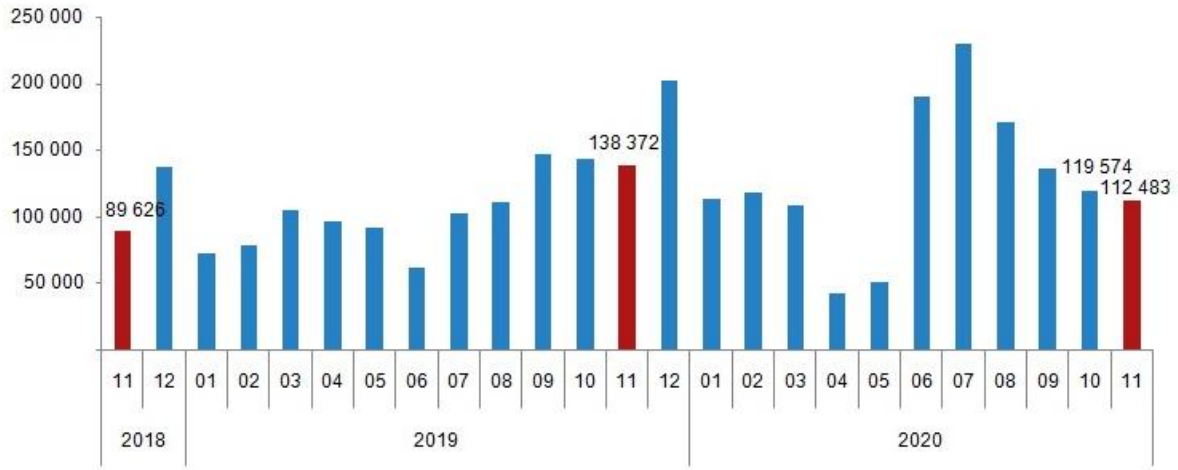
atmayacak olması hatta özellikle ECB'nin Aralık ayında varlık alım programını genişletmesi bu noktada bu ülkelerin elini rahatlatacaktır. Gelişmekte olan ülkelere sermaye akışı, tekrar artış trendine geçtiği görülüyor. Özellikle Asya ülkelerine devam eden akımlar var. Ayrıca Ekim ayında genel bir artıştan söz etmek mümkün. Burada aşı çalışmalarının Ekim ayı içerisinde hızlanmasının pozitif etkisinin olabileceği görülmektedir. Önümüzdeki aylarda herkesin gözü kulağı aşı çalışmalarında olacaktır. Salgının gidişatı ve aşının gelişmeleri para politikalarını ve mali politikaları, finansal piyasaları doğrudan etkileyecektir.

Konut Satış İstatistikleri, Kasım 2020

Türkiye'de 2020 Kasım ayında 112 bin 483 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları 2020 Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,7 azalarak 112 bin 483 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 21 bin 158 konut satışı ve %18,8 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 10 bin 710 konut satışı ve %9,5 pay ile Ankara, 6 bin 574 konut satışı ve %5,8 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 15 konut ile Ardahan, 23 konut ile Hakkari ve 78 konut ile Bayburt oldu.

Konut satış sayıları, Kasım 2020
(Adet)



Konut satış sayısı, Kasım 2020

	Kasım			Ocak-Kasım		
	2019	2020	Değişim (%)	2019	2020	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	138 372	112 483	-18,7	1 146 655	1 393 335	21,5
İpotekli satış	43 911	24 450	-44,3	282 230	558 706	98,0
İlk el satış	13 705	8 822	-35,6	96 956	179 065	84,7
İkinci el satış	30 206	15 628	-48,3	185 274	379 641	104,9
Diğer satış	94 461	88 033	-6,8	864 425	834 629	-3,4
İlk el satış	35 204	27 836	-20,9	339 246	253 777	-25,2
İkinci el satış	59 257	60 197	1,6	525 179	580 852	10,6
Satış durumuna göre toplam satış	138 372	112 483	-18,7	1 146 655	1 393 335	21,5
İlk el satış	48 909	36 658	-25,0	436 202	432 842	-0,8
İpotekli satış	13 705	8 822	-35,6	96 956	179 065	84,7
Diğer satış	35 204	27 836	-20,9	339 246	253 777	-25,2
İkinci el satış	89 463	75 825	-15,2	710 453	960 493	35,2
İpotekli satış	30 206	15 628	-48,3	185 274	379 641	104,9
Diğer satış	59 257	60 197	1,6	525 179	580 852	10,6

İpotekli konut satışları 2020 Kasım ayında 24 bin 450 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde 2020 Kasım ayında ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %44,3 azalış göstererek 24 bin 450 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %21,7 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 5 bin 4 konut satışı ve %20,5 pay ile ilk sırayı aldı. İpotekli konut satışının en az olduğu il 1 konut ile Hakkari oldu.

Diğer satış türleri sonucunda 88 bin 33 konut el değiştirdi

Diğer konut satışları 2020 Kasım ayında Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %6,8 azalarak 88 bin 33 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 16 bin 154 konut satışı ve %18,3 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %76,3 oldu. Ankara 7 bin 975 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4 bin 898 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 9 konut ile Ardahan oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Kasım 2020
(Adet)

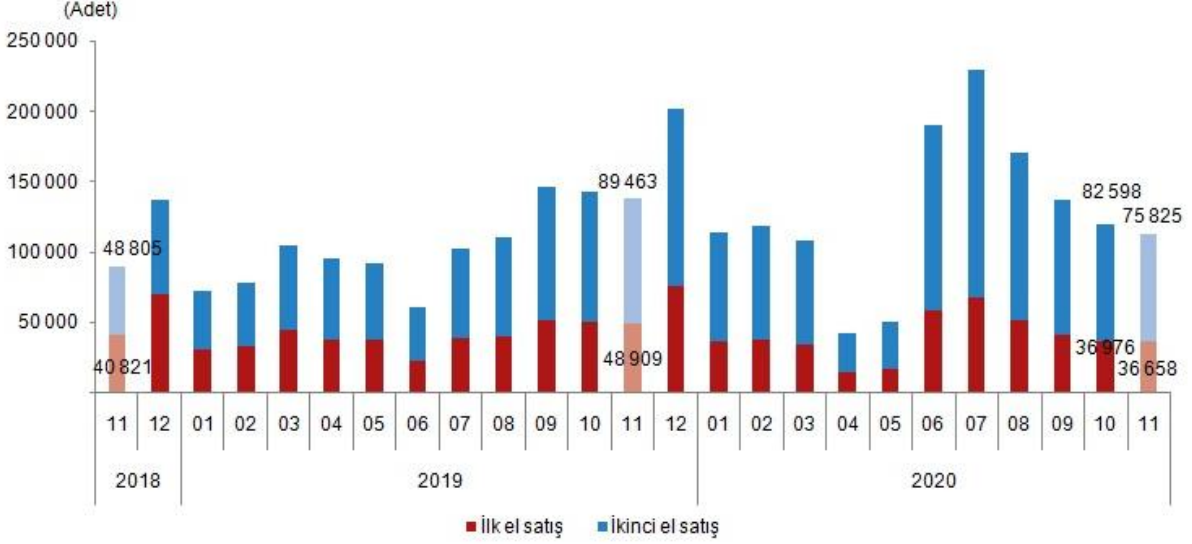
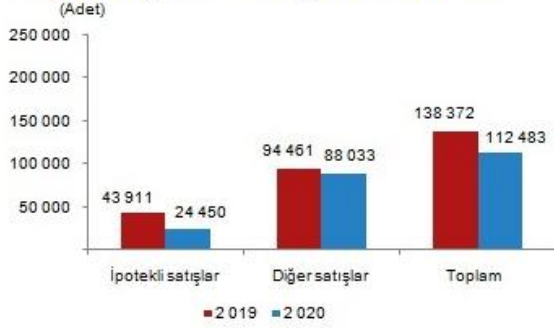
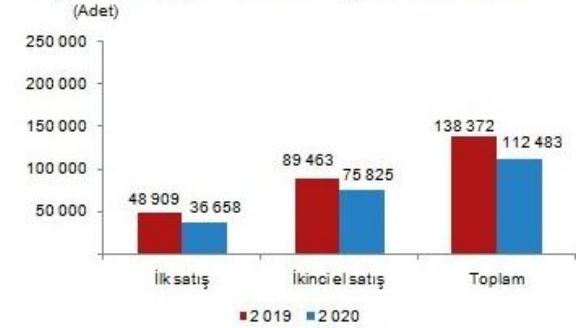


Konut satışlarında 36 bin 658 konut ilk defa satıldı

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı 2020 Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %25,0 azalarak 36 bin 658 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %32,6 oldu. İlk satışlarda İstanbul 6 bin 177 konut satışı ve %16,9 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 2 bin 662 konut satışı ile Ankara ve bin 888 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci el konut satışlarında 75 bin 825 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları 2020 Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,2 azalış göstererek 75 bin 825 oldu. İkinci el konut satışlarında İstanbul 14 bin 981 konut satışı ve %19,8 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %70,8 oldu. Ankara 8 bin 48 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4 bin 686 konut satışı ile İzmir izledi.

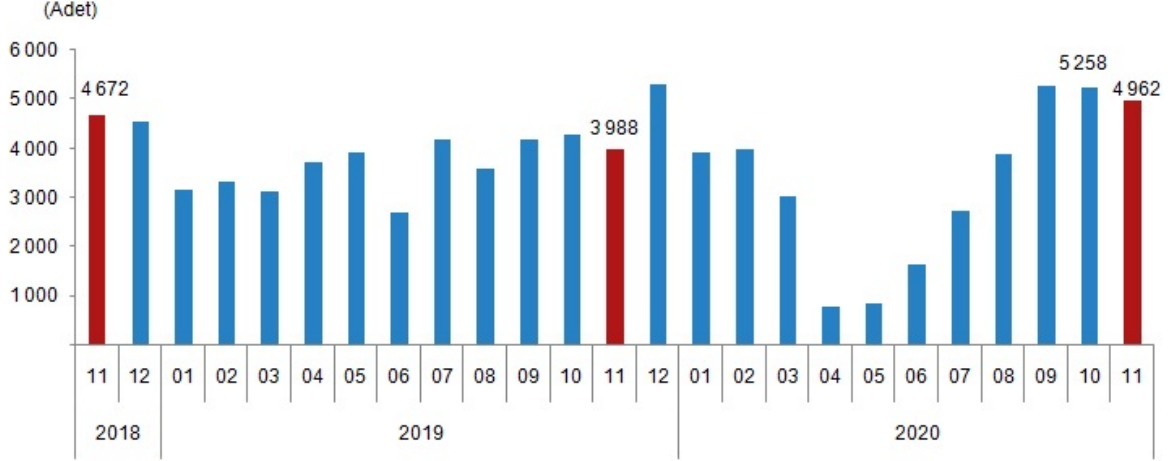
Satış durumuna göre konut satışı, Kasım 2020**Satış şekline göre konut satışı, Kasım 2019-2020****Satış durumuna göre konut satışı, Kasım 2019-2020****Konut satışları Ocak-Kasım döneminde %21,5 arttı**

Ocak-Kasım döneminde 1 milyon 393 bin 335 konut satışı gerçekleşerek, bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,5 artış gösterdi. Ocak-Kasım döneminde ipotekli konut satışı %98,0 artarak 558 bin 706, diğer satış türlerinde ise %3,4 azalarak 834 bin 629 oldu. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %0,8 azalarak 432 bin 842 oldu. İkinci el konut satışları da %35,2 artarak 960 bin 493 olarak gerçekleşti.

Yabancılar 2020 yılı Kasım ayında 4 bin 962 konut satışı gerçekleştirdi

Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %24,4 artarak 4 bin 962 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Kasım 2020'de ilk sırayı 2 bin 443 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 893 konut satışı ile Antalya, 297 konut satışı ile Ankara, 182 konut satışı ile Yalova ve 174 konut satışı ile Bursa izledi.

Yabancılarya yapılan konut satış sayıları, Kasım 2020

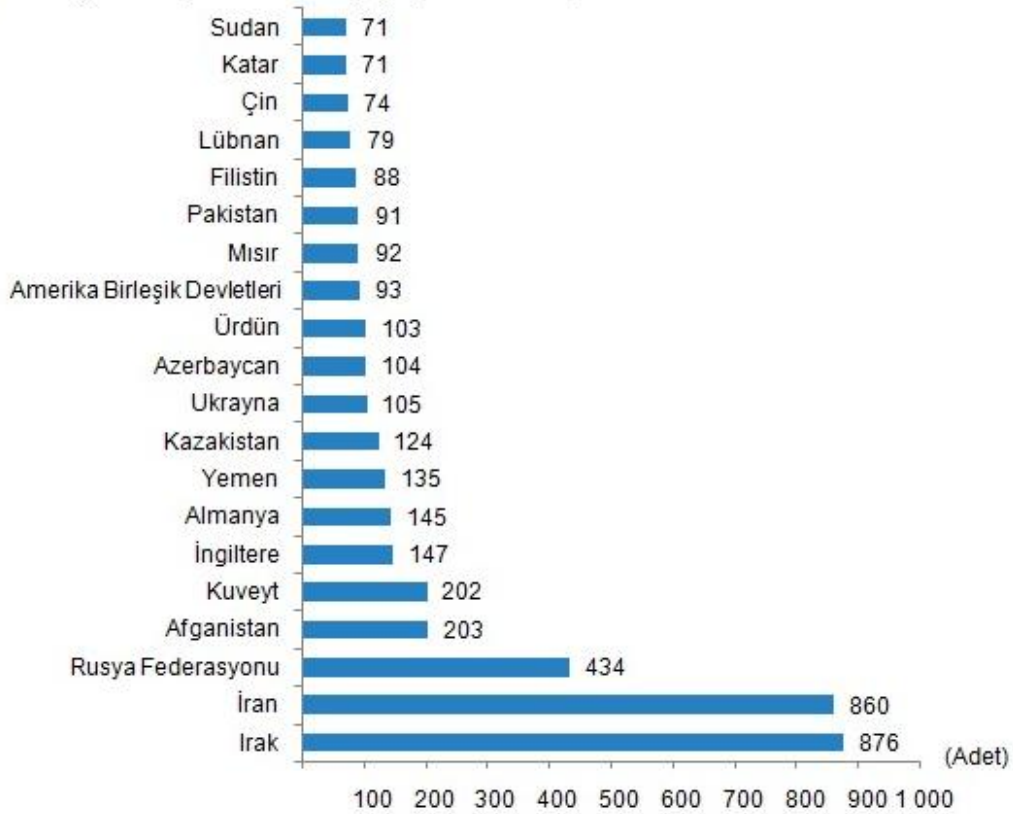


Ocak-Kasım döneminde yabancılarya yapılan konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %9,5 azalarak 36 bin 385 oldu.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı

Kasım ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 876 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 860 konut ile İran, 434 konut ile Rusya Federasyonu, 203 konut ile Afganistan ve 202 konut ile Kuveyt izledi.

Uyruklara göre en çok konut satışı yapılan 20 ülke, Kasım 2020



Kaynak:-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 Mahallesine ~2 km, Akyurt İlçe Merkezine ~10km, Ankara il merkezine ~20 km mesafededir.



Taşınmazın yer aldığı bölgede otel sayısı az miktarda olup, genel itibarı 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 konumludur. 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	Betonarme Karkas
Binanın Kat Adedi	Bodrum + Zemin +7 Normal Kat + Çatı Kat
Toplam İnşaat Alanı	Brüt ~7.664 m ² (Projesine göre parsel üzerinde yer alan tüm yapıların toplam alanı)
Binanın Yaşı	6

Elektrik	Mevcut
Trafo	Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Su	Mevcut
Su Deposu	Mevcut
Kanalizasyon	Mevcut
Isıtma/Soğutma/Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	2 Adet Müşteri, 2 Adet Personel
Yangın Merdiveni	Mevcut
Yangın İhbar Sistemi ve Söndürme Tesisatı	Mevcut
Otopark	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 (m²)
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. Engellilik 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 23.11.2020 tarihli güncel tapu kayıtlarına göre;

Teferruat Bilgileri: 5 (BEŞ) KALEMDEN İBARET 3.434.000.000 TL BEDELLİ TEFERRUAT LİSTESİ 06/10/2003 Y:1789

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 bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

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

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

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir 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 işlemini 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 1500 m uzaklıkta, T.Özal Bulvarı üzerinde yer alan	Kentsel Servis Alanı	Satılık	6500	20.000.000	3076	* Özal Bulvarı'na cephelidir. * Benzer yapılaşma koşullarına sahiptir. * Daha iyi konumdadır.
2	Değerleme konusu ana taşınmaza yakın bir konumda, T.Özal Bulvarı üzerinde <u>yer alan arsa</u>	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	10000	17.250.000	1.725	* Pazarlık payı vardır. * Özal Bulvarı'na cephelidir. * İmar Durumu bakımından dezavantajlıdır
4	Değerleme konusu ana taşınmaza yakın bir konumda T.Özal Bulvarı üzerinde yer alan arsa	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 arsa	Sanayi Depolama İmarlı	Satılık	10000	14.500.000	1.450	* 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 1.450 – 3.076 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)	3.076	2.000	1.725	1.650	1.450
	Pazarlık Payı	-15%	-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		2.353	1.805	1.965	1.802	1.735

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	2.250	32.496.750.-
TOPLAM DEĞERİ			32.495.000.-

BİNA DEĞERİ				
Bina	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Otel Binası	5.160	5.000	10%	23.220.000.-
Otopark + Çatı	2.504	2.150	10%	4.845.240.-
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				28.065.240.-

(*)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	100	423.680
Trafo Binası	80,00	500	40.000
Bahçe Duvarı	230,00	300	69.000
Tel Örgü	300,00	75	22.500
Güvenlik Kulubesi	9,00	600	5.400
Peyzaj	750,00	100	75.000
TOPLAM DEĞERİ			635.580
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			635.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ(TL)	
Arsa Değeri	32.495.000.- TL
Bina Değeri	28.065.340.- TL
Harici Müteferrik İşler	635.000.- TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	~61.195.000.- 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 2021 yılında %50 olarak gerçekleşeceği ve bu oranın 2031 yılına kadar her yıl artacağı, 2031 yılında %77 doluluğa ulaşacağı ve 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 2021 yılında 30,93 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) 2021 yılında %36 oranında olacağı 2024 yılına kadar %44 ulaşacağı ve her yıl %1 artarak 2028 yılında %48 olacağı ve sonraki yıllarda %49 olarak sabit devam edeceği kabul edilmiştir.

- Emlak vergisi işveren tarafından sunulan bilgiler doğrultusunda 14.178.-EURO alınmıştır. Bu değer yıl içerisinde sabit kalacağı kabul edilmiştir.

- Sigorta bedelinin Akfen GYO A.Ş.'den temin edilen bilgilere göre 2021 yılı için 7.640.-EURO olduğu öğrenilmiş ve sonraki yıllarda sabit olacağı kabul edilmiştir.

- Mobilya Demirbaş Yenileme Rezervi, yıllık brüt gelirin %1'i olarak kabul edilmiştir.
-Değerleme çalışmasında 10 yıllık EURO bazlı Eurobond tahvili oranı olan %3,30 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır (Bu değerlendirme çalışmasında en likid 10 yıllık Euro bazlı Eurobond tahvili getiri oranı, risksiz getiri oranı olarak seçilmiştir.)

-Projeksiyonda indirgeme oranı %10.50 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 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 (%)	6,50%
KAPİTALİZASYON ORANI AGOP (%)	7,50%
ENFLASYON ORANI (%) (EURO)	2,00%

1 EURO Alış 9,0079

Proje Nakit Akışı (EURO)											
Yıllar	29.12.2021	29.12.2022	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025	29.12.2026	29.12.2027	29.12.2028	29.12.2029	29.12.2030	29.12.2031
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 (%)	50%	54%	60%	65%	67%	69%	71%	73%	74%	75%	77%
Satılan Oda Satısı (Adet)	26.996	29.142	32.362	35.044	36.118	37.191	38.264	39.337	39.873	40.410	41.483
Oda Fiyatı (EURO)	30,93	31,93	33,93	35,93	37,93	38,93	39,93	40,93	41,93	42,93	43,93
Oda Gelirleri (EURO)	835.017	930.544	1.098.062	1.259.179	1.369.972	1.447.866	1.527.907	1.610.093	1.671.928	1.734.836	1.822.388
Diğer Gelirler (EURO)	250.505	279.163	329.419	377.754	410.992	434.360	458.372	483.028	501.578	520.451	546.717
Toplam Otel Gelirleri (EURO)	1.085.522	1.209.707	1.427.481	1.636.933	1.780.963	1.882.226	1.986.279	2.093.121	2.173.507	2.255.287	2.369.105
GOP (%)	36%	39%	42%	44%	45%	46%	47%	48%	49%	49%	49%
GOP	396.122	466.192	599.542	720.251	801.434	865.824	933.551	1.004.698	1.065.018	1.105.091	1.160.861
İşletme Giderleri	689.401	743.515	827.939	916.683	979.530	1.016.402	1.052.728	1.088.423	1.108.488	1.150.196	1.208.244
Yenileme Maliyeti (EURO)	10.855	12.097	14.275	16.369	17.810	18.822	19.863	20.931	21.735	22.553	23.691
Emlak Vergisi Bedeli	14.178	14.178	14.178	14.178	14.178	14.178	14.178	14.178	14.178	14.178	14.178
Bina Sigorta Bedeli	7.640	7.640	7.640	7.640	7.640	7.640	7.640	7.640	7.640	7.640	7.640
Proje Net Gelirleri	363.448	432.277	563.449	682.063	761.806	825.184	891.870	961.949	1.021.465	1.060.720	1.115.352
Dönem Sonu Değer (%)	6,50%									17.159.266	
Net Nakit Akışları	363.448	432.277	563.449	682.063	761.806	825.184	891.870	961.949	1.021.465	18.219.985	

Değerleme Tablosu											
Risksiz Getiri Oranı					3,30%		3,30%			3,30%	
Risk Primi					6,70%		7,20%			7,70%	
İndirgeme Oranı					10,00%		10,50%			11,00%	
Toplam Bugünkü Değer (EURO)					10.875.269		10.474.249			10.091.295	
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)					10.880.000		10.470.000			10.090.000	
Toplam Bugünkü Değer (TL)					97.963.340		94.350.989			90.901.379	
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)					97.960.000		94.350.000			90.900.000	

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 7640.-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 2021 yılı için 14.178.- EURO olarak kullanılmıştır.

-Projeksiyonda indirgeme oranı %8,50 alınmıştır.

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

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

TOPLAM NAKİT AKIŞI										
YILLAR	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 ÜZERİNDE	302.427	356.870	409.233	445.241	470.556	496.570	523.280	543.377	563.822	592.276
AGOP ESENBOĞA IBIS OTEL (€)	314.003	412.542	500.902	560.113	607.959	658.451	711.661	757.467	785.968	825.633
KULLANILAN ESENBOĞA IBIS OTEL KİRA Gİ	314.003	412.542	500.902	560.113	607.959	658.451	711.661	757.467	785.968	825.633
ŞİGORTA GİDERİ (€)	7.640	7.640	7.640	7.640	7.640	7.640	7.640	7.640	7.640	7.640
EMLAK GİDERİ (€)	14.178	14.178	14.178	14.178	14.178	14.178	14.178	14.178	14.178	14.178
YENİLEME MALİYETİ (€) (%5)	605	714	818	890	941	993	1.047	1.087	1.128	1.185
TOPLAM NAKİT AKIŞLARI (€)	291.580	390.010	478.265	537.404	585.200	635.640	688.797	734.562	11.464.761	802.630

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	3,30%	3,30%	3,30%
Risk Primi	4,70%	5,20%	5,70%
İndirgeme Oranı	8,00%	8,50%	9,00%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	8.062.134	7.750.670	7.453.521
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	8.060.000	7.750.000	7.450.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	72.622.900	69.817.262	67.140.570
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	72.620.000	69.820.000	67.140.000

Taşınmazın Kira Değeri

YILLAR	29.12.2019	29.12.2020
Kira Değeri Ortalama Nakit Akışı	0	181.724

Kira Değerleme Tablosu - Otel			
Risksiz Getiri Oranı	1,44%	1,44%	1,44%
Risk Primi	7,56%	8,06%	8,56%
İndirgeme Oranı (%)	9,00%	9,50%	10,00%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	166.680	165.917	165.161

Toplam Bugünkü Değer (EURO)	165.917
Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.494.563

29.12.2019 ve 29.12.2020 Arasındaki Gün Sayısı	366
OTEL'İN YILLIK KİRA DEĞERİ (EURO)	165.464
OTEL'İN YILLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (EURO)	165.000
OTEL'İN YILLIK TOPLAM YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (TL)	1.490.000

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	61.195.000	6.793.481
Gelir Yaklaşımı*	82.085.000	9.110.000

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	31.12.2020
Değer Tarihi	25.12.2020
Pazar Değeri (KDV Hariç)	82.085.000.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	96.860.300.-TL
Pazar Değeri(KDV Hariç)	9.110.000.-EURO
Pazar Değeri(KDV Dahil)	10.749.800.-EURO
Kira Değeri (KDV Hariç)	1.490.000.-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	1.758.200.-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	165.000.-EURO
Kira Değeri (KDV Dahil)	194.700.-EURO

NOTLAR

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde 1 EURO 9,0079.-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

Ali ZARARSIZ

SPK Lisans No:407909