



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2021 - 1786

Aralık, 2021



Talep Sahibi	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	31.12.2021
Rapor Numarası	Özel 2021-1786
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi, 774 ada 55 Parselde kain 'ZEMİN+12 NORMAL KATLI OTEL BİNASI İLE ZEMİN+7 NORMAL KATLI OTEL BİNASI VE ARSASI' vasıflı taşınmazın 'Üst (İnşaat) Hakkının' 31.12.2021 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Seksen Bir (81) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	6
1.2 Değerlemenin Amacı	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi.....	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi.....	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4 İşin Kapsamı.....	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	10
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	11
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	11
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	12
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	12
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	12
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	12
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	12
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	13
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	13
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	13
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	13
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	15
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	25

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	25
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	26
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçeler Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	26
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	26
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	26
5.1	Pazar Yaklaşımı	28
5.2	Maliyet Yaklaşımı	31
5.3	Gelir Yaklaşımı	34
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	57
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	59
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....	59
6.2	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi.....	59
6.3	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	59
6.4	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	59
6.5	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	59
6.6	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	59
6.7	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	59
6.8	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	60
6.9	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	60
7.	SONUÇ.....	60
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	60
7.2	Nihai Değer Takdiri	61
8.	UYGUNLUK BEYANI	62
9.	RAPOR EKLERİ	62

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2021-1786 / 31.12.2021
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Kazlıçeşme Mahallesi, Haramidere Caddesi – İbis Otel No: 5-7 Zeytinburnu - İSTANBUL
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi, 774 ada 55 Parsel
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmazlar otel olarak kullanılmaktadır
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu parsel 15.06.2007 tarihli 1/1000 ölçekli Ataköy Turizm Merkezi Zeytinburnu Kısmi Uygulama İmar Planı kapsamında Tercihli Kullanım Alanında yer almakta olup Emsal: 2,00 Hmax: 45,5m – 55,5m koşullarına sahip olup bina yüksekliği için silüet onayı alınması gerekmektedir. Parselin kamusal alana terki bulunmamaktadır.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Taşınmazın tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	637.060.000,00-TL (Altı Yüz Otuz Yedi Milyon Altmış Bin Türk Lirası)
<u>%18 KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	751.730.800,00-TL (Yedi Yüz Elli Bir Milyon Yedi Yüz Otuz Bin Sekiz Yüz Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Buğra Uğur YAP – SPK Lisans No: 408393 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlamış olup 30.12.2021 itibarıyla değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, 31.12.2021 tarihinde Özel 2021-1786 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi, 774 ada 55 Parsel üzerindeki otel "Üst (İnşaat) Hakkının" adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla 31.12.2021 tarihli pazar değerini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 29.09.2021 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Buğra Uğur YAP tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce herhangi bir rapor hazırlanmamıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara’da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009’da “Kurul Listesine” alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara “gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi” hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 1.200.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Büyükdere cd. No:201 C Blok Kat:8 Levent-İstanbul
Şirket Amacı : Sermaye Piyasası Kurulu’nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek.
Sermaye : 1.300.000.000,-TL
Telefon : 0 212 371 87 00
E-Posta : www.akfengyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi, 774 ada 55 Parselde kain ‘ZEMİN+12 NORMAL KATLI OTEL BİNASI İLE ZEMİN+7 NORMAL KATLI OTEL BİNASI VE ARSASI’ ve nitelikli ana taşınmazın ve ‘KIRKDOKUZ YIL SÜRE İLE ALTIYÜZDÖRT SAHİFEDEKİ YEDİYÜZETMİŞDÖRT ADA ELLİBEŞ PARSEL ÜZERİNDE ÜST HAKKI’ vasıflı üst hakkının adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

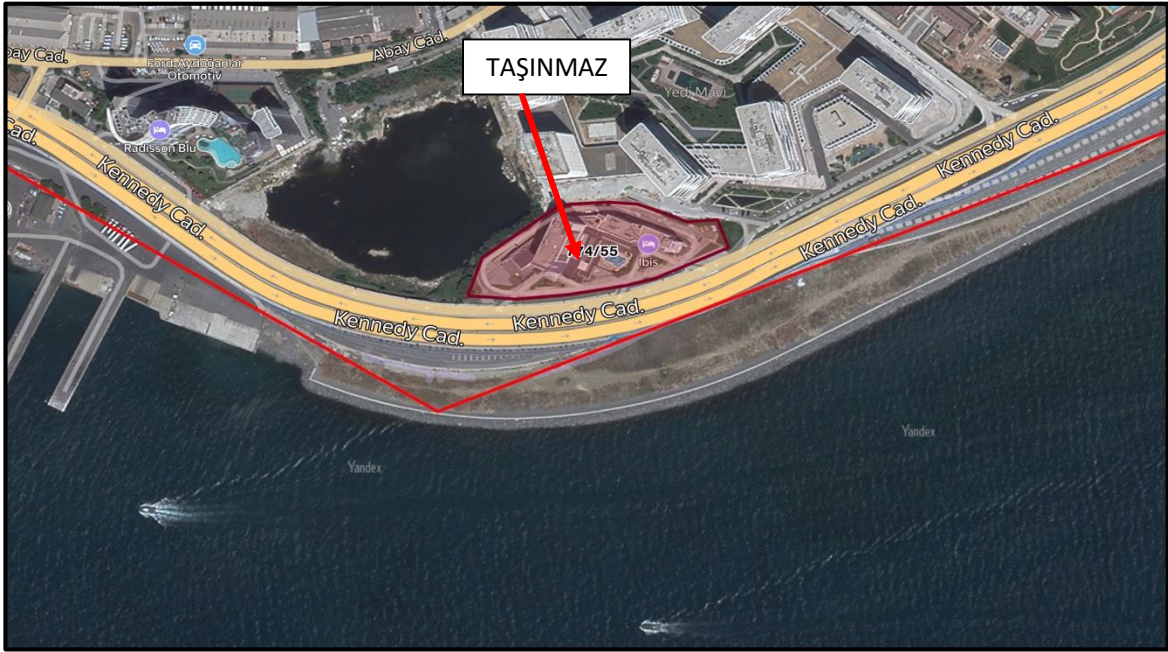
2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerleme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

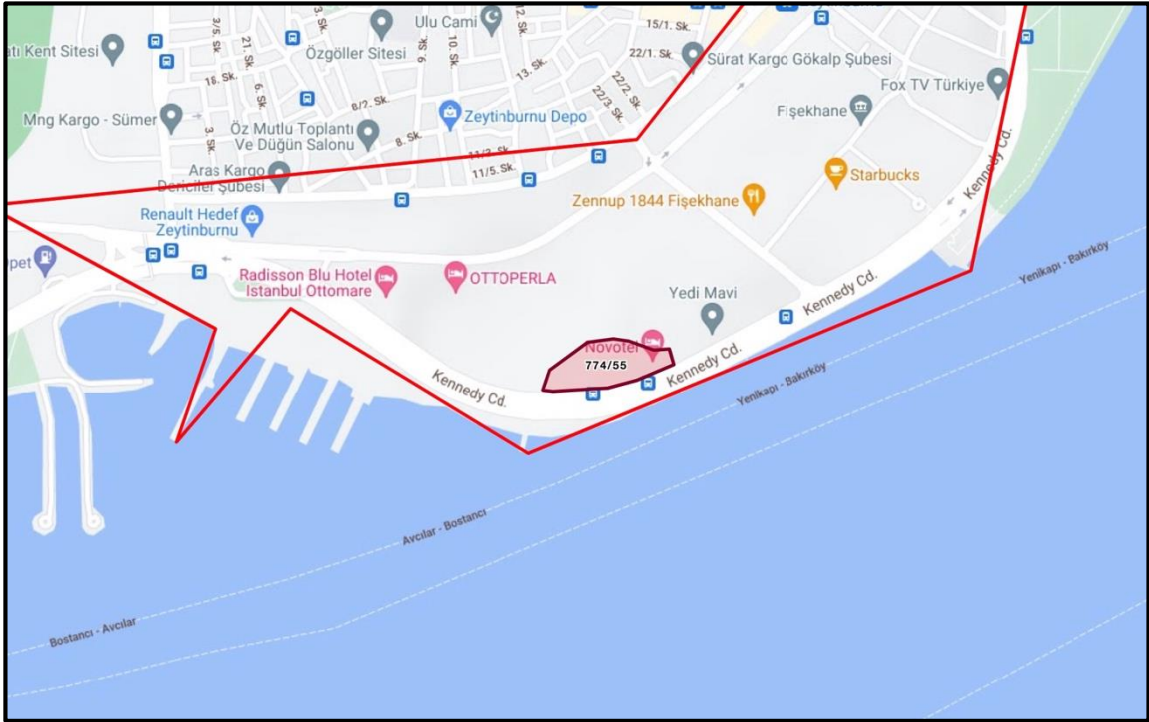
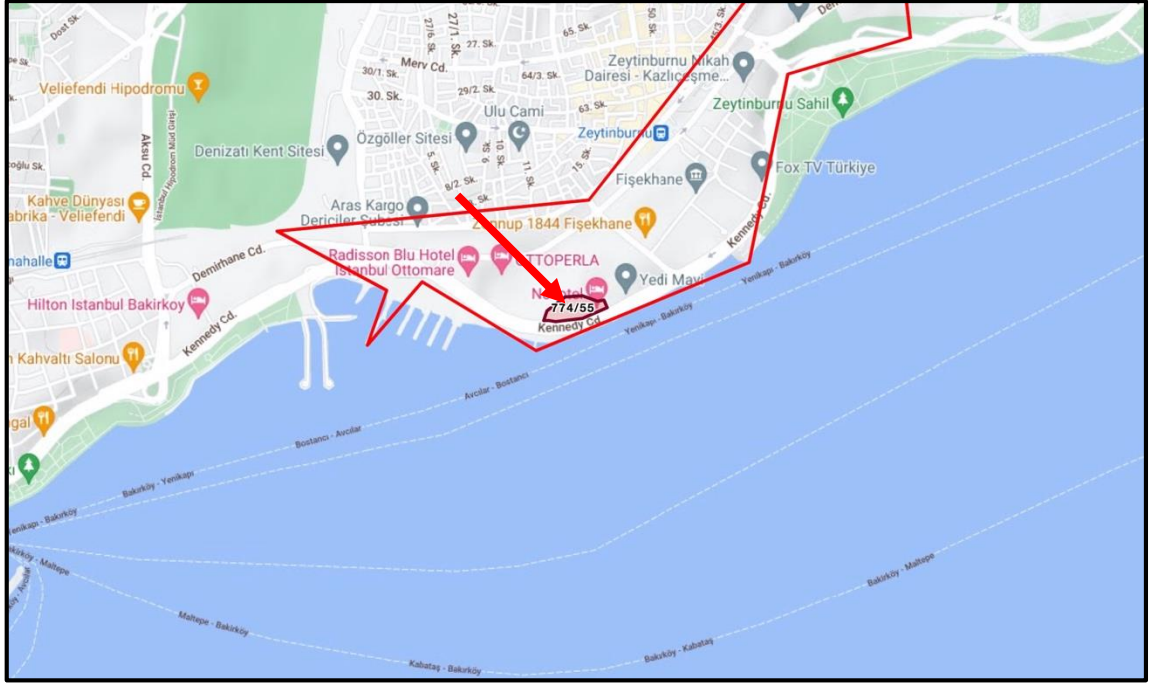
Rapora konu gayrimenkul; İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi No: 56/1 posta adresine 1809177585 UAVT Numarası ile kayıtlı Novotel ve 56 posta adresine 21037257 UAVT Numarası ile kayıtlı İbis Hotel'dir. Taşınmazlar bölgenin ana arteri olan Kennedy Caddesine cepheli şekilde konumludur. Taşınmazlar, Kennedy Caddesi üzerinde Zeytinburnu yönünde ilerlerken, Avrasya Tüneli Çıkışı'nı yaklaşık 6,5km geçtikten sonra, sağda konumludur. Otele ulaşım bölgenin ana arteri olan Kennedy üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile rahatlıkla sağlanabilmektedir. Taşınmazın yakın çevresi konut, büro ve işyeri nitelikli gelişimini sürdürmektedir. Taşınmaz şehir merkezinde yakın konumda yer almakta olup Atatürk Havalimanı ve İstanbul Sur iç, güzergahında olması sebebiyle iş ve gezi turizmi açısından avantajlı durumdadır.



Koordinatlar: Enlem: 41.0075 - Boylam: 28.6643



*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

Ana Taşınmaz Tapu Kaydı Bilgileri

İL – İLÇE	: İSTANBUL - ZEYTİNBURNU
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: ZEYTİNBURNU MAHALLESİ / SAHİLYOLU MEVKİİ
CİLT - SAYFA NO	: 7/604
ADA - PARSEL	: 774/55
YÜZÖLÇÜM	: 11.720,00 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ZEMİN+12 NORMAL KATLI OTEL BİNASI İLE ZEMİN+7 NORMAL KATLI OTEL BİNASI VE ARSASI
TAŞINMAZ ID	: 22927150
MALİK - HİSSE	: MALİYE HAZİNESİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Kadastro Parselinde Birleştirme – 31.01.2003 - 690

Üst Hakkı Tapu Kaydı Bilgileri

İL – İLÇE	: İSTANBUL - ZEYTİNBURNU
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: KAZLIÇEŞME MAHALLESİ / SAHİLYOLU MEVKİİ
CİLT - SAYFA NO	: 7/610
ADA - PARSEL	: 774/55
YÜZÖLÇÜM	:
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: KIRKDOKUZ YIL SÜRE İLE ALTIYÜZDÖRT SAHİFEDEKİ YEDİYÜZYETMİŞDÖRT ADA ELLİBEŞ PARSEL ÜZERİNDE ÜST HAKKI
TAŞINMAZ ID	: 32147364
MALİK - HİSSE	: AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği – 02.09.2008 - 11020

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Web Tapu portalından elektronik ortamda 26.10.2021 tarih ve saat 17:11 itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan takyidatlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

- 4.12.2003 TARİH 6650 YEVMİYE İLE TESİS EDİLEN ÜST HAKKI 16.YIL 1.AY 3.GÜN SÜRE UZATILARAK 22.12.2067 TARİHİNE ÇIKARILMIŞTIR. (Şablon: Diğer) (29.05.2019 tarih 7354 yevmiye) (Müşterek)
- TAŞINMAZIN CİNSİ ZEMİN+12 NORMAL KATLI OTEL BİNASI İLE ZEMİN +7 NORMAL KATLI OTEL BİNASI VE ARSASI OLARAK DEĞİŞTİRİLMİŞTİR. (Şablon: Diğer) (13.06.2011 tarih 6893 yevmiye ile.) (Akfen GYO'ya ait üst hakkı üzerinde)
- 03.9.2008 GÜN,11096 YEVMİYE NOLU AKİT TABLOSUNDA GÖRÜLDÜĞÜ GİBİ ÜST HAKKI İLE İLGİLİ RESMİ SENET DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMIŞTIR.03.9.2008 TARİH YEV:11096(Şablon: Diğer) (03.09.2008 tarih 11096 yevmiye ile.) (Müşterek)

Şerhler Hanesinde: Kayıt bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- A-H:AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. LEHİNE 49 YIL MÜDDETLİ MÜSTAKİL VE DAİMİ NİTELİKTE ÜST HAKKI 610 SAHİFEYE TESCİL EDİLMİŞTİR.04/12/2003 TARİH 6650 YEVMİYE İLE TESİS EDİLEN ÜST HAKKINA 16.YIL 1.AY 3.GÜN SÜRE UZATIMI EKLENMEK SURETİYLE 22.12.2067 TARİHİNE KADAR SÜRE UZATILMIŞTIR.TAŞINMAZIN ÜZERİNDE BULUNAN TESİSLERİN İÇERİSİNDEKİ 3 ADET TİCARİ ÜNİTEDEN İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİNİN 13.05 MADDESİNE DAYANILARAK HAZIRLANAN ONAYLI İNŞAAT PROJESİNE GÖRE OLUŞTURULAN 2 NOLU TİCARİ ÜNİTENİN TASARRUFU MALİYE HAZİNESİNE AİT OLUP,BU ÜNİTE İRTİFAK HAKKI SÜRESİNCE AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.TARAFINDAN KULLANILACAKTIR. 29.05.2019 TARİH 7354 YEVMİYE İLE.(Şablon: Üst (İnşaat) Hakkı) (14.12.2003 tarih 6650 yevmiye ile) (Müşterek)

Rehinler Hanesinde: (Tamamı Akfen GYO'ya ait üst hakkı üzerinde)

- CREDİT EUROPE BANK N.V. lehine 173.052.185,00-EUR bedel ile 1/0 dereceden ipotek tesisi. (28.01.2015 tarih 3407 yevmiye ile.)
- CREDİT EUROPE BANK N.V. lehine 173.052.185,00-EUR bedel ile 2/3 dereceden ipotek tesisi. (28.01.2015 tarih 3407 yevmiye ile.)
- CREDİT EUROPE BANK N.V. lehine 173.052.185,00-EUR bedel ile 3/1 dereceden ipotek tesisi. (28.01.2015 tarih 3407 yevmiye ile.)
- CREDİT EUROPE BANK N.V. lehine 173.052.185,00-EUR bedel ile 2/2 dereceden ipotek tesisi. (28.01.2015 tarih 3407 yevmiye ile.)
- CREDİT EUROPE BANK N.V. lehine 5.000.000,00-EUR bedel ile 2/1 dereceden ipotek tesisi. (07.09.2016 tarih 11661 yevmiye ile.)
- CREDİT EUROPE BANK N.V. lehine 20.000.000,00-TL bedel ile 3/2 dereceden ipotek tesisi. (09.09.2016 tarih 11779 yevmiye ile.)

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Konu taşınmaz 31.03.2003 tarihinde Kadastro Parselinde Birleştirme işlemi ile Maliye Hazinesi mülkiyetine geçmiş olup Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi lehine 02.09.2008 tarihli üst hakkı bulunmaktadır. Son üç yıl içerisinde alım satımına konu olmamıştır. İmar ve hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Gayrimenkulün ada/parsel bazında konumu Zeytinburnu Belediyesi'nde yer alan imar paftasından tespit edilmiştir. Söz konusu parsel 15.06.2007 tarihli 1/1000 ölçekli Ataköy Turizm Merkezi Zeytinburnu Kısmı Uygulama İmar Planı kapsamında Tercihli Kullanım Alanında yer almakta olup Emsal: 2,00 Hmax: 45,5m – 55,5m koşullarına sahip olup bina yüksekliği için silüet onayı alınması gerekmektedir. Parselin kamusal alana terki bulunmamaktadır.

3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu gayrimenkuller için Zeytinburnu Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz Maliye Hazinesi mülkiyetinde olup Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi lehine 29.05.2019 tarihli resmi senet ile 22.12.2067 yılına kadar uzatılmış üst hakkı bulunmaktadır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazlar için mevzuat uyarınca alınması gereken izinlerin alındığı ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu görülmüştür.

Mimari Proje: 31.12.2004 tarih onaylı

Yeni Yapı Ruhsatı: 06.01.2005 tarih 2004/6254 sayılı; yol altı: 2 yol üstü: 13 toplam: 15 kat, 26.372m² inşaat alanı ve 2 adet otel için tanzim edilmiştir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi: 23.02.2007 tarih 2007/1544 sayılı; yol altı: 2 yol üstü: 13 toplam: 15 kat, 26.372m² inşaat alanı ve 2 adet otel için tanzim edilmiştir.

Turizm İşletme Belgesi: 19.08.2002 – 8606

- Novotel: (198 oda + 6 Suit +2 Bedensel engelli odası-422 yatak, 215 kişilik 1. Sınıf lokanta, 225 kişilik çok amaçlı salon, 70-20-20 kişilik toplantı salonları, çalışma ofisi, fitness salonu, sauna, buhar odası, masaj odası (4 adet), satış ünitesi, açık yüzme havuzu, 268 araçlık otopark.

- Ibis Hotel: 224 oda + 4 Bedensel engelli odası – 456 yatak, 230 kişilik 1. Sınıf lokanta.

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı: 06.03.2007 – 2007/RS-209

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazın yapı denetim hizmeti Birikim Yapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti. firması tarafından gerçekleştirilmiştir. Birikim Yapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti. adresi Zuhuratbaba, İncirli Cd. No:45/3, 34147 Bakırköy/İstanbul'dur.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Söz konusu parsel üzerinde cins değişikliği yapılmış, otel olarak kullanılan 2 adet yapı bulunmaktadır. Değerleme, bu taşınmazlar için hazırlanan ve onaylanan mevcut projeye ve yasal evraklara dair yapılmıştır. Farklı bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu gayrimenkule ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Yenikapı’da yapılan arkeolojik kazılarda ortaya çıkan bulgular, İstanbul’un tarihinin 8 bin 500 yıl öncesine dayandığını ortaya koymuştur. Kuruluşundan itibaren İstanbul, tarihte birçok devletin egemenliği altında gelişmiş ve çeşitli kültürlerin merkezi olmuştur. Şüphesiz, İstanbul’un tarihi ile ilgili en göze çarpan özelliği, Roma, Bizans ve Osmanlı İmparatorluğu gibi üç evrensel imparatorluğa başkentlik yapmış olmasıdır. M.S. 4. yüzyılda Roma İmparatorluğu çok genişlemiş; İstanbul, stratejik konumundan dolayı, İmparator Büyük Konstantin tarafından Roma’nın yerine yeni başkent olarak seçilmiştir. Şehir 6 yılı aşkın bir sürede yeniden düzenlenmiş, surlar genişletilmiş, tapınaklar, resmi binalar, saraylar, hamamlar ve hipodrom inşa edilmiştir. 330 yılında yapılan büyük merasimlerle İstanbul’un Roma İmparatorluğu’nun başkenti olduğu resmen açıklanmıştır. Yakın Çağ’ın başladığı dönemde İkinci Roma ve Yeni Roma adları ile anılan kent, daha sonra "Byzantion" ve geç devirlerde Konstantinopolis olarak adlandırılmıştır. Halk arasında ise kentin adı tarih boyunca "Polis" olarak anılagelmiştir. Büyük Konstantin’den sonraki imparatorların da şehri güzelleştirme çabalarının devam ettiği anlaşılmaktadır. Kentteki ilk kiliseler de Konstantin’den sonra inşa edilmiştir. Batı Roma İmparatorluğu’nun 5. yüzyılda çökmesi nedeniyle İstanbul, uzun seneler Doğu Roma İmparatorluğu’nun (Bizans) başkenti olmuştur. Bizans döneminde yeniden inşa edilen kent, surlarla tekrar genişletilmiştir. Günümüzde 6492 metre uzunluğundaki ihtişamlı şehir surları, İmparator II. Theodosius tarafından yaptırılmıştır. 6. yüzyılda nüfusu yarım milyonu aşan kentte, İmparator Justinien idaresinde bir altın çağ daha yaşanmıştır. Günümüze kadar ulaşan Ayasofya, bu dönemin bir eseridir. 726-842 yılları arasında kara bir devir olan Latin egemenliği, IV. Haçlı Seferi Haçlı Orduları’nın 1204 yılında şehri istilası ile başlamış, tüm kilise ve manastırlar ile abidelere kadar şehir yıllar boyu talan edilmiştir. 1261’de idaresi tekrar Bizanslıların eline geçen kent, eski zenginliğine tekrar kavuşamamıştır. İstanbul, 1453 yılında Fatih Sultan Mehmet tarafından fethinden sonra 1923 yılına kadar 470 sene boyunca Osmanlı İmparatorluğu’nun başkenti olmuştur. Osmanlı döneminde bilimin, kültürün ve sanatın merkezi haline gelen İstanbul; cami, sinagog ve kiliselerin yan yana yaşadığı muhteşem bir hoşgörüyü kavuşmuştur. Fatih Sultan Mehmet’in dünya savaş tarihinde ilk defa kullanılan iri boyutlardaki topları, İstanbul surlarının aşılmasının önemli bir sebebidir. Fetihten sonra Osmanlı İmparatorluğu’nun başkenti buraya taşınmış, ülkenin çeşitli yerlerinden getirilen göçmenlerle şehir nüfusu arttırılarak boş ve harap olan şehrin imar çalışmalarına başlanmıştır. Şehrin eski halkına din hürriyeti ve sosyal haklar tanınarak, yaşamlarını sürdürmeleri sağlanmıştır. Fetihten yüz yıl sonra ise Türk Sanatı şehre damgasını vurmuş, kubbeler ve minareler şehir silüetine hakim olmuştur. İlk olarak 29 Mayıs 1453’te Osmanlı İmparatorluğu’nun topraklarına katılan İstanbul, 1459’da her biri farklı demografik yapıya sahip dört idari birime ayrılmıştır. 16. yüzyıla tarih sahnesinin en önemli ve büyük şehirlerinden biri olarak giren İstanbul, Küçük Kıyamet olarak adlandırılan 14 Eylül 1509 depreminde çok büyük zarar görmüştür. Bu büyük yıkımın ardından Sultan II. Beyazıt tarafından 80 bin kişinin istihdamıyla adeta yeniden kurulan İstanbul, tarih sahnesindeki önemini arttırmayı sürdürmüştür. Kanuni Sultan Süleyman’ın yönetiminde 1520-1566 yılları arasında birçok değerli esere kavuşan İstanbul, günümüze kadar uzanan bir kent planına sahip olup, gelişimini devam ettirmiştir. 16. yüzyıldan itibaren Osmanlı sultanlarının Halife olmaları münasebetiyle tüm İslam dünyasının merkezi haline gelen İstanbul yalnızca İslam

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

dünyasına değil, bütün din ve kültürlerle de ev sahipliği yaparak “Dünya Başkenti” olmuştur. 1718-1730 yılları arasında Nevşehirli Damat İbrahim Paşa sadrazamlığında Lale Devri olarak anılan dönemde, itfaiye teşkilatının kurulması, ilk matbaanın açılması ve çeşitli fabrikaların kurulmasıyla İstanbul’da değişim rüzgârları esmeye başlamıştır. 23 Aralık 1876’da I. Meşrutiyet’in ilan edilmesi ve 24 Temmuz 1908’de ilan edilen II. Meşrutiyet ile birlikte Osmanlı Devleti şekil değiştirmiştir. Bu değişimin etkisiyle 1909 tarihli bir kanunla İstanbul’da ilk Vilayet kurulmuştur.

3 Kasım 1839’da Topkapı Sarayı’nın Gülhane Bahçesi’nde okunarak halka ilan edilen Tanzimat Fermanı ile İstanbul’da yeni bir dönem başlamıştır. I. Dünya Savaşı’nın ardından 13 Kasım 1918’de İstanbul İtilaf Devletleri donanmasıyla işgal edilmiştir. 6 Ekim 1923’te düşman işgalinden kurtarılan İstanbul’un başkentlik dönemi, 29 Ekim 1923’te Türkiye Cumhuriyeti’nin kurulmasıyla birlikte sona ermiştir. Türkiye Cumhuriyeti başkentinin Ankara’ya taşınması İstanbul’un önemini değiştirmemiş, yüzyıllar boyu farklı medeniyetlere ev sahipliği yapan şehir, tarihi ve kültürel önemini yitirmeden günümüze kadar gelmiştir.

İlçelere Göre İstanbul Nüfusu

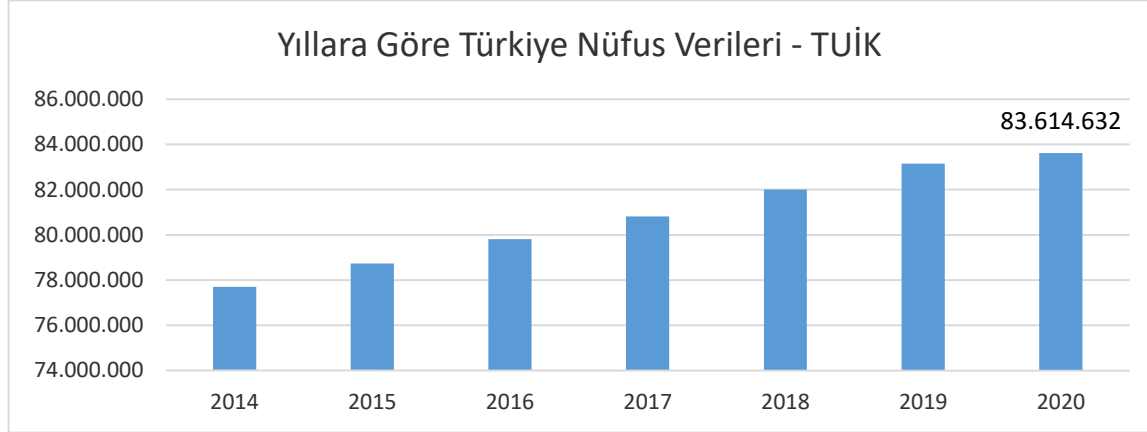
Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2020	Esenyurt	957.398	491.843	465.555	% 6,19
2020	Küçükçekmece	789.633	395.884	393.749	% 5,11
2020	Bağcılar	737.206	374.475	362.731	% 4,77
2020	Pendik	726.481	367.107	359.374	% 4,70
2020	Ümraniye	713.803	358.075	355.728	% 4,62
2020	Bahçelievler	592.371	298.341	294.030	% 3,83
2020	Sultangazi	537.488	274.044	263.444	% 3,48
2020	Üsküdar	520.771	253.680	267.091	% 3,37
2020	Maltepe	515.021	256.869	258.152	% 3,33
2020	Gaziosmanpaşa	487.778	244.783	242.995	% 3,15
2020	Kadıköy	481.983	218.424	263.559	% 3,12
2020	Kartal	474.514	234.618	239.896	% 3,07
2020	Başakşehir	469.924	236.589	233.335	% 3,04
2020	Sancaktepe	456.861	231.744	225.117	% 2,95
2020	Esenler	446.276	229.277	216.999	% 2,89
2020	Kağıthane	442.415	223.447	218.968	% 2,86
2020	Avcılar	436.897	219.428	217.469	% 2,83
2020	Ataşehir	422.594	207.697	214.897	% 2,73
2020	Eyüpsultan	405.845	203.218	202.627	% 2,62
2020	Fatih	396.594	199.149	197.445	% 2,56
2020	Beylikdüzü	365.572	178.615	186.957	% 2,36
2020	Sultanbeyli	343.318	176.121	167.197	% 2,22
2020	Sarıyer	335.298	165.405	169.893	% 2,17
2020	Arnavutköy	296.709	152.668	144.041	% 1,92
2020	Zeytinburnu	283.657	143.190	140.467	% 1,83
2020	Güngören	280.299	141.446	138.853	% 1,81
2020	Çekmeköy	273.658	136.842	136.816	% 1,77
2020	Tuzla	273.608	139.481	134.127	% 1,77
2020	Bayrampaşa	269.950	135.664	134.286	% 1,75
2020	Şişli	266.793	129.931	136.862	% 1,73
2020	Büyükkçekmece	257.362	127.461	129.901	% 1,66
2020	Beykoz	246.110	122.425	123.685	% 1,59
2020	Beyoğlu	226.396	116.771	109.625	% 1,46
2020	Bakırköy	226.229	105.741	120.488	% 1,46
2020	Silivri	200.215	113.154	87.061	% 1,29
2020	Beşiktaş	176.513	80.715	95.798	% 1,14
2020	Çatalca	74.975	38.447	36.528	% 0,48
2020	Şile	37.904	19.709	18.195	% 0,25
2020	Adalar	16.033	8.358	7.675	% 0,10

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

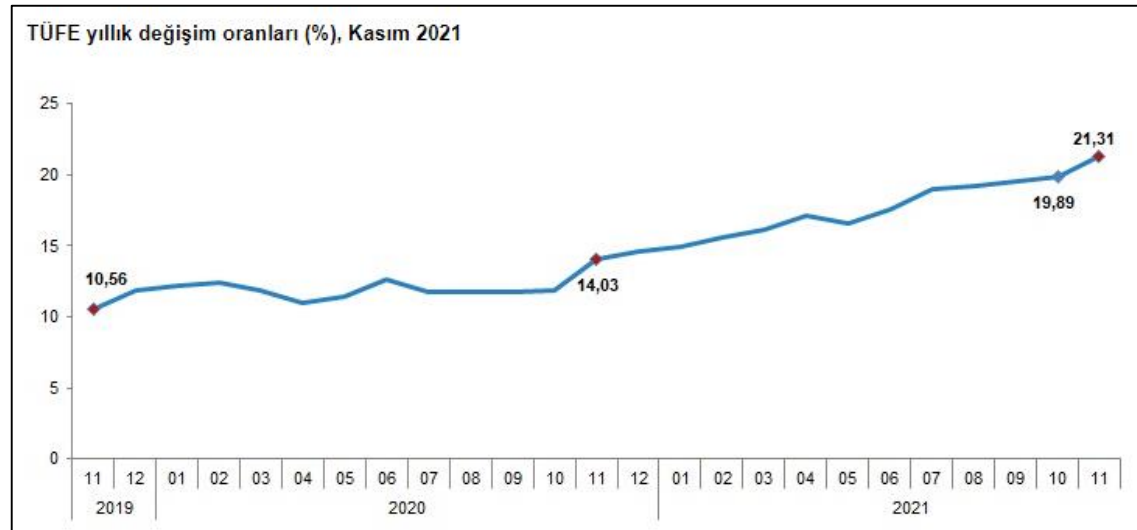
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

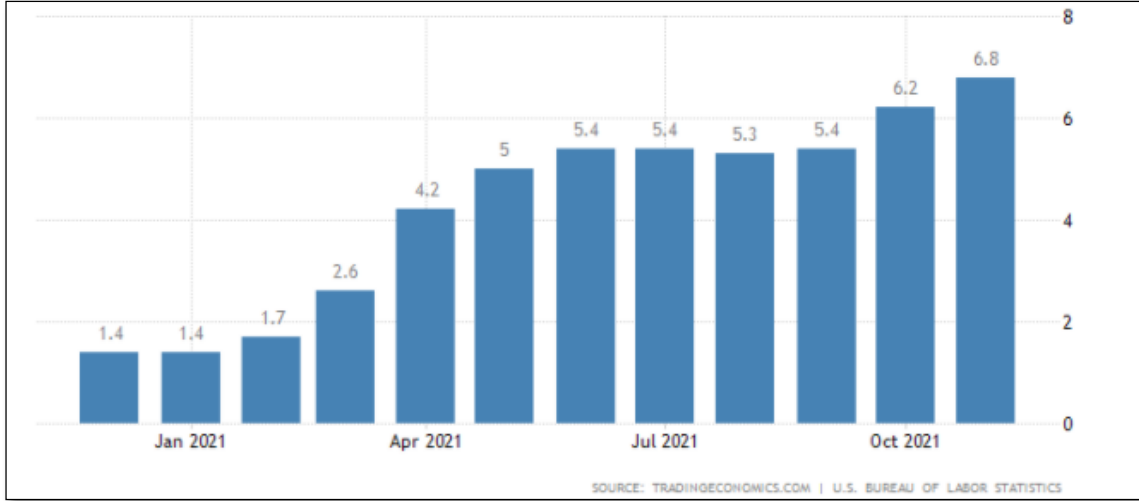


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmaktadır. (TÜİK)

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

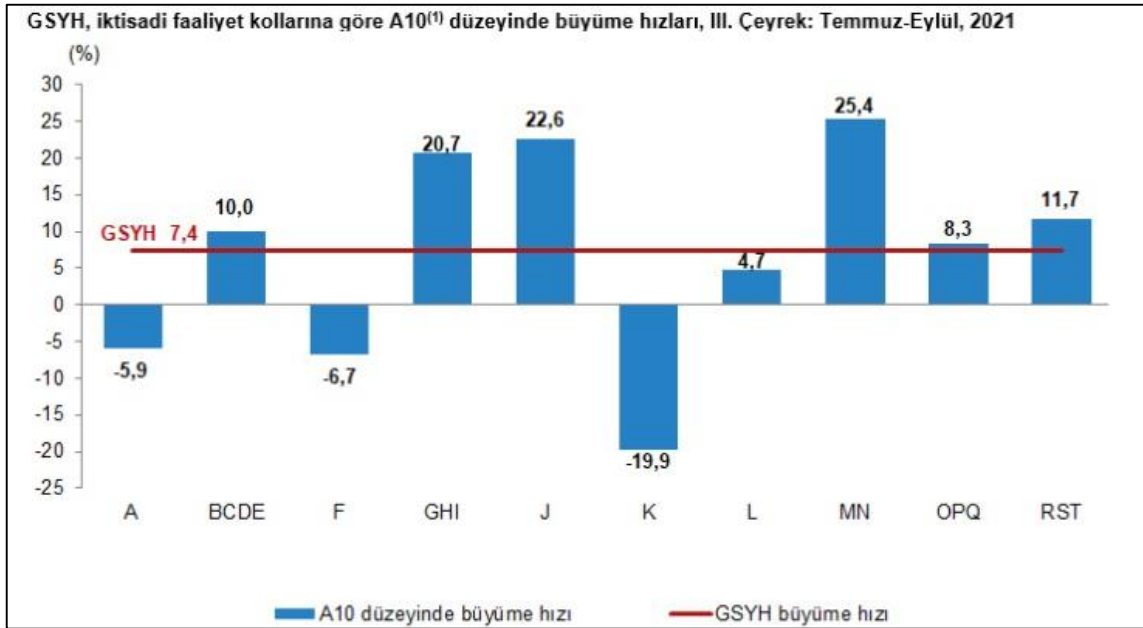


TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %3,51, bir önceki yılın Aralık ayına göre %19,82, bir önceki yılın aynı ayına göre %21,31 ve on iki aylık ortalamalara göre %17,71 artış gerçekleşti. (TÜİK.)



A.B.D son yıl tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek Kasım ayı itibariyle % 6,8 seviyesine gelmiştir.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



GSYH 2021 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,4 arttı. 021 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %25,4, bilgi ve iletişim faaliyetleri %22,6, hizmetler %20,7, diğer hizmet faaliyetleri %11,7, sanayi %10,0, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %8,3 ve gayrimenkul faaliyetleri %4,7 arttı. Finans ve sigorta faaliyetleri %19,9, inşaat %6,7, tarım, ormancılık ve balıkçılık ise %5,9 azaldı. (TÜİK)

Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;

Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Aralık 2021 itibarıyla ortalama %22 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

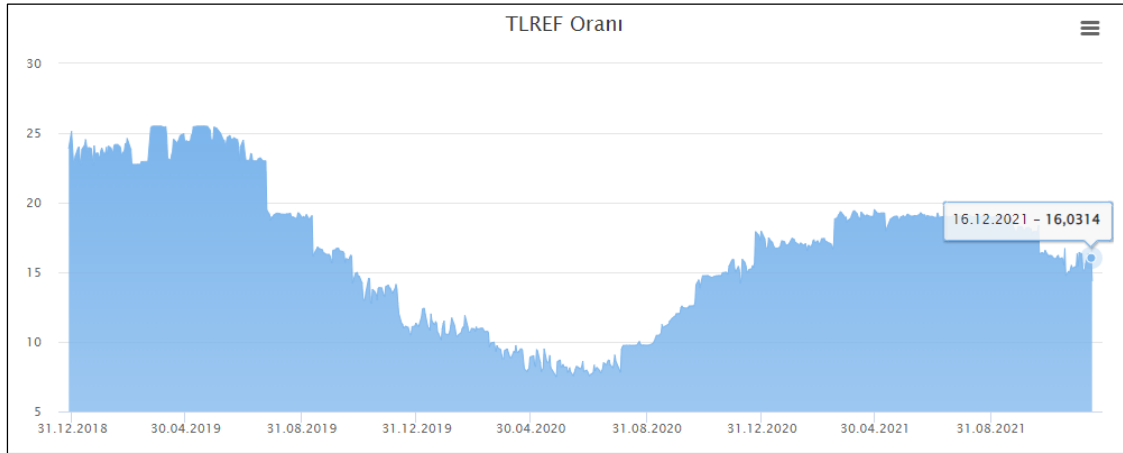


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibarıyla günümüze kadar ortalama 0,6% ya kadar gerilemiştir. Aralık 2021 itibarıyla ortalama 1,4 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup günümüzde de seyrini negatif yönlü sürdürmektedir. Aralık 2021 itibariyle ortalama -0,35 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

LIBOR Faiz Oran Değişimi;



TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle alış %19,02 seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Ekim ortasından sonra %negatif yönlü düşüşü devam etmektedir.



ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı Aralık itibariyle 0,5% altında seyrine devam etmektedir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 19,00% dur. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüş Kasım ayı 15'inden itibaren düşüşe geçmiş olup Aralık ayının ortasında %14'dür.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2021 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altında seyrine devam etmektedir.

Δ Türkiye CDS Risk Primi ;



Türkiye'nin CDS priminin son 3 yıllık yaklaşık ortalaması %3,5 seviyelerinde olduğu , son 5 yıllık ortalama ise bu oranında %4,00 seviyelerinde olduğu görülmüştür. (Grafik:www.worldgovernmentbonds.com)

Δ Türkiye Eurotahvilleri getiri Oranı ;

SGMK Günlük Bülten

30/07/2021

Türk Eurotahvilleri

İŞ YATIRIM

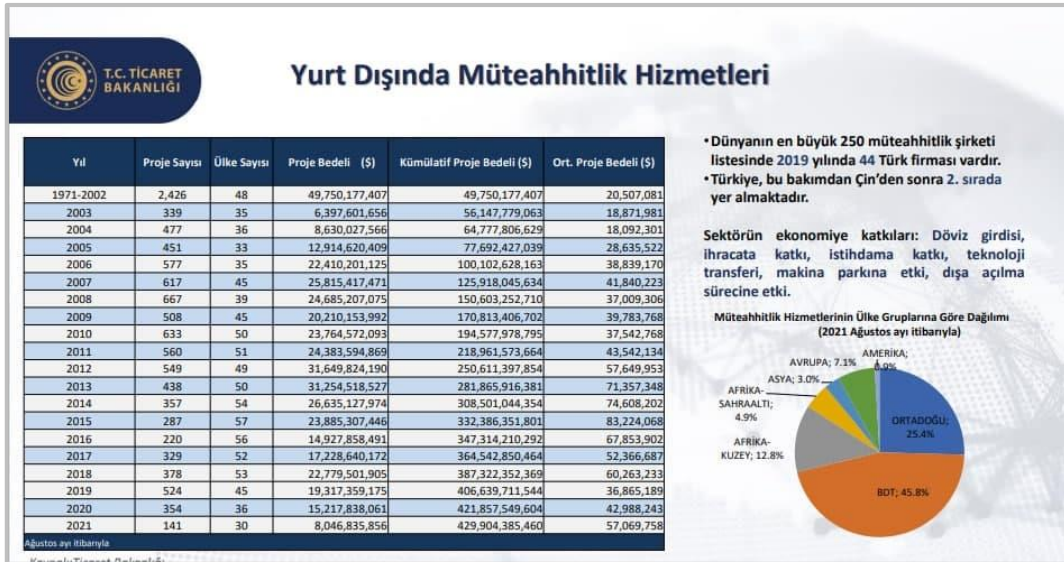
Rapor Terimlerini Açıklayıcı Doküman

Tanım	Enstrüman	Kupon	Vade ↓	İhraç Büyüklüğü (mln)	Son	Alış Fiyatı	Satış Fiyatı	Birikmiş Faiz	Alış Getiri (%)	Satış Getiri (%)	Minimum İşlem	Fiyat Performansı 1A(Δ %)	1Y(Δ %)	Dur.	Payment Rank
*Vadelerine göre sıralanmıştır.															
EUR Cinsinden															
Devlet Eurotahvilleri															
XS0993155398	TURKEY 4.35 21	4.35	12/11/21	1,250	101.23	101.01	101.44	3.13	0.69	-0.75	100,000	-0.18	-0.26	0.279	Sr Unsecured
XS1057340009	TURKEY 4.125 23	4.13	11/04/23	1,000	103.77	103.36	104.18	1.28	2.08	1.60	100,000	-0.19	3.51	1.622	Sr Unsecured
XS1843443356	TURKEY 4.625 25	4.63	31/03/25	1,250	103.94	103.63	104.25	1.57	3.55	3.37	100,000	-0.56	5.39	3.295	Sr Unsecured
XS1629918415	TURKEY 3.25 25	3.25	14/06/25	1,000	99.31	98.99	99.63	0.44	3.53	3.35	100,000	-0.31	6.69	3.558	Sr Unsecured
XS1909184753	TURKEY 5.2 26	5.20	16/02/26	1,500	105.24	104.87	105.60	2.38	4.00	3.83	100,000	-0.22	6.16	3.933	Sr Unsecured
XS2361850527	TURKEY 4.375 27	4.38	08/07/27	1,500	100.56	100.28	100.84	0.30	4.32	4.21	100,000			5.120	

Devlet Euro tahvilleri önümüzdeki 6 yıllık süreçte alındığında, Euro cinsi üzerinden 6 yıl sonunda satış getiri oranı yaklaşık %4,20 olarak görülmüştür. Bu oranların belirlenmesinde en likit tahvillerin getiri oranları risksiz getiri oranı olarak belirlenmiştir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.



2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzendeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği

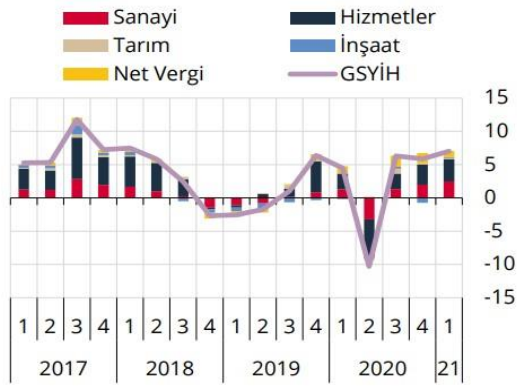
*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

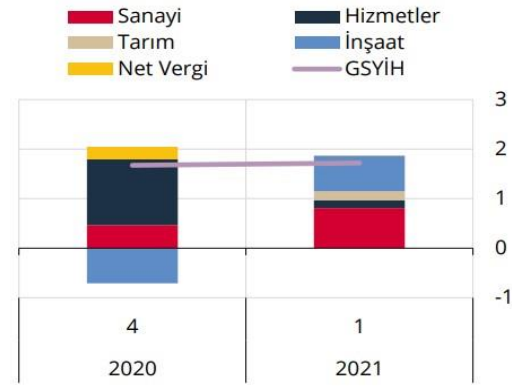
Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nin öncü göstergesi durumundadır.

Grafik 2.3.1: GSYİH Yıllık Büyümesine Üretim Yönünden Katkılar (% Puan)



Kaynak: TCMB, TÜİK.

Grafik 2.3.2: GSYİH Çeyreklik Büyümesine Üretim Yönünden Katkılar (% Puan)



Kaynak: TCMB, TÜİK.

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir. (TÜİK)

Konut satış sayısı, Ekim 2021

	Ekim			Ocak-Ekim		
	2021	2020	Değişim (%)	2021	2020	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	137 401	119 574	14,9	1 086 539	1 280 852	-15,2
İpotekli satış	28 049	25 566	9,7	209 904	534 256	-60,7
Diğer satış	109 352	94 008	16,3	876 635	746 596	17,4
Satış durumuna göre toplam satış	137 401	119 574	14,9	1 086 539	1 280 852	-15,2
İlk el satış	41 914	36 976	13,4	329 070	396 184	-16,9
İkinci el satış	95 487	82 598	15,6	757 469	884 668	-14,4

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

Δ Türkiye’de Turizm Sektörü:

Turizm sektörü, tarihinin en zorlu süreçlerinden birini 2020 yılında yaşadı. 2020 yılında uluslararası yolcu sayısı bir önceki yıla göre yüzde 74 düştü. Sektörde 2020 yılında küresel olarak 1.3 trilyon dolar civarında bir kayıp olduğu belirtilirken bu sayı, 2009 küresel ekonomik krizde yaşanan kayıptan 11 kat daha fazla gerçekleşti. Pandeminin turizm sektörü üzerindeki önemli etkileri üzerine KDV oranı indirimi sağlanırken, konaklama vergisi ile ecrimisil, kira, kesin izin, kesin tahsis, irtifak hakkı, kullanma izni, yararlanma, ilave yararlanma bedeli ve hasılat payı ödemeleri ertelendi. Yine istihdam ve piyasadaki olumsuz etkinin azaltılması adına sosyal güvenlik ve iş hukuku mevzuatında çok sayıda uygulamada düzenlemeye gidildi.

Dünya Sağlık Örgütü tarafından pandemi olarak ilan edilen Covid-19 salgını, hareketliliği büyük ölçüde kısıtladığından başta turizm sektörü olmak üzere birçok sektörü olumsuz yönde etkiledi. Bacasız sanayi olarak adlandırılan turizm sektörü özellikle Türkiye gibi büyük paya sahip olduğu ülkelerde, ekonomi için büyük önem taşıyor. Covid-19’dan önce Türkiye, turizm sektöründe pozitif yönde bir eğilim yaşamaya devam etti. Türkiye’de 2019 yılında turizmin gayrisafi milli hasılaya doğrudan katkısı 37,5 milyar dolar olarak gerçekleşti ve 51,9 milyon ziyaret eden turist sayısı ve 34,5 milyar dolar turizmden elde edilen gelir ile son 9 yıldaki en yüksek rakamlara ulaştı. 2019 yılında Dünya Turizm Örgütü’ne göre ziyaret eden turist sayısı bazında Dünya’da ilk 10 turizm destinasyonu arasında yer aldı. Türkiye’nin toplam turizm geliri, 2019 yılında TÜİK’e göre bir rekor olarak bir önceki seneye göre %17 artışla 34,5 milyar dolara ulaştı. Kişi başı ortalama harcama 666 dolar, gecelik ortalama harcama ise 68 dolar oldu. Türkiye’yi ziyaret eden turist sayısı, 2019 yılında bir önceki seneye göre %14 artarak 51,9 milyon olarak gerçekleşti. 2019 yılında 7 milyon ziyaretçi ile Rusya, Türkiye’ye en çok turist gönderen ülke oldu. Almanya 5 milyon turist ile listede ikinci sırada yer alırken, Almanya’yı 2,7 milyon turist ile Bulgaristan, 2,6 milyon turist ile İngiltere ve 2,1 milyon turist ile İran takip etti.

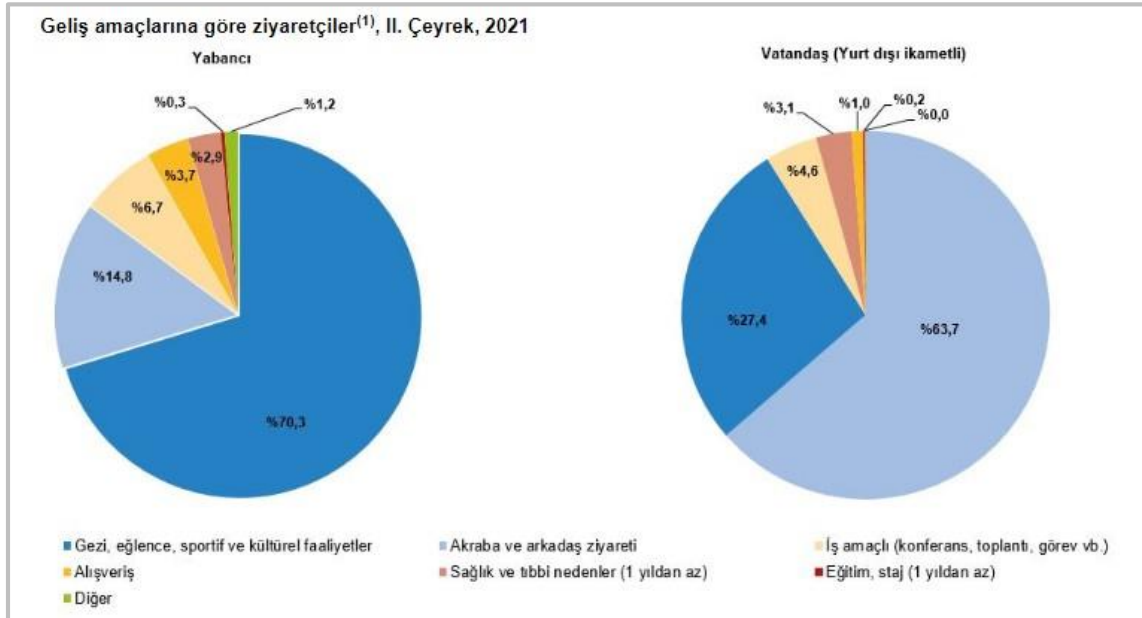
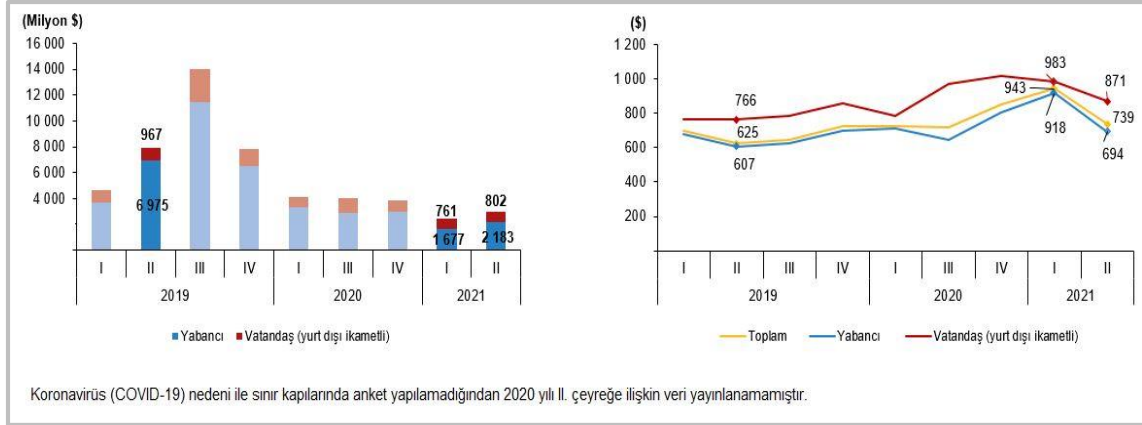
Türkiye’de ilk Covid-19 vakasının 11 Mart 2020 tarihinde tespit edilmesiyle kısıtlamalar başladı. Pandeminin başlangıç yılı olan 2020’de Türkiye’nin toplam turizm geliri %65 azalışla 12,1 milyar dolara Türkiye’yi ziyaret eden turist sayısı pandemi sebebiyle gerçekleşen uçuş ve seyahat yasakları sebebiyle %69 azalışla 15,8 milyona geriledi. Ziyaretçilerin %80’i yurt dışında ikamet eden yabancı ziyaretçiler iken %20’si yurt dışında ikamet eden Türk vatandaşları oldu. 2020 yılında da Türkiye’ye en çok turist 2,1 milyon kişi ile önceki yıla göre %69,7 azalış olsa da Rusya’dan geldi. Rusya’yı 1,2 milyon ziyaretçi ile Bulgaristan, 1,1 milyon ziyaretçi ile Almanya, 821 bin ziyaretçi ile İngiltere ve 386 bin ziyaretçi ile İran takip etti. Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre, 2020 yılında Türkiye’de yerli ve yabancı ziyaretçilerin en çok konakladığı iller sırasıyla Antalya, İstanbul ve Muğla oldu.

Türkiye’yi 2020 yılının ilk çeyreğinde 5,6 milyon kişi ziyaret etti. 2021 yılının ilk çeyreği dikkate alındığında ise %54 azalışla 2,6 milyon ziyaretçiye ulaşıldı. 2021 yılının ikinci çeyreğinde 4 milyon kişinin ziyaret etmesiyle 2021 yılının ilk yarısında yaklaşık 6,6 milyon kişi Türkiye’yi ziyaret etmiş oldu. Türkiye Otelciler Birliği (TUROB) tarafından gelen – giden iç ve dış hat yolcu trafiğinin açıklandığı Havalimanı İstatistikleri’ne göre, pandemi öncesi ve pandemi dönemi karşılaştırıldığında uluslararası seyahat yasaklarının etkisiyle dış hat yolcu sayısındaki azalışın iç hatta göre daha fazla olduğu gözlemlendi. 2021 yılının ilk yarısı bir önceki yılın ilk yarısıyla karşılaştırıldığında ise İstanbul’daki havalimanlarında iç hatta %15 ve toplamında %3’lük bir artış görülürken, dış hatta %5’lik azalış görüldü. Antalya Havalimanı ve Muğla’daki havalimanlarında ise 2021 yılının ilk yarısında 2020 yılının ilk yarısına kıyasla özellikle dış hatlar ziyaretçi sayısında ciddi bir artış görüldü. 2021 yılında bir önceki yıla göre hava trafiğinde artış görülse de 2019’daki seviyeler yakalanamadı.

TÜİK verilerine göre, 2021 yılının ilk çeyreğinde 943 dolar olan kişi başı ortalama harcama ikinci çeyrekte 739 dolar olurken, 2021 yılının ilk çeyreğinde 56 dolar olan gecelik ortalama harcama ise ikinci çeyrekte 57 dolar oldu. Türkiye, son yıllarda siyasi ve politik çeşitli sorunlar sebebiyle turizm sektöründe farklı dönemlerde sıkıntılar yaşadı. Diğer yandan salgının etkisini arttırmasıyla birlikte finansal borçların geri ödemesinin yönetilmesi zor bir hal aldı. 16 milyar dolara ulaşan turizm sektörü

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

borç yükünün kendi öz kaynaklarından karşılanması zor gözükmekte olup finansal destek gerekebileceği düşünülmüyor.



Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından yayınlanan, yerli ve yabancı turist konaklamalarını içeren Konaklama İstatistikleri verisine göre, doluluk oranlarında 2021 yılı ilk altı aylık döneminde bir önceki yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında iyileşme görülürken, 2019 yılının aynı dönemindeki seviyelerin gerisinde kaldığı görülüyor. Pandemi sebebiyle özellikle konaklayan yabancı turist oranında düşüş görüldü. 2021 yılı Haziran ayında Turizm İşletme Belgeli konaklama tesislerinde İstanbul'da %36,33, Antalya'da %41,74 ve Muğla'da %36,34 doluluk oranı kaydedildi. (Kültür ve Turizm Bakanlığı)

Türkiye konaklama doluluk oranı									
İller	2019 - Haziran			2020 - Haziran			2021 - Haziran		
	Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesisleri			Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesisleri			Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesisleri		
	Doluluk Oranı (%)			Doluluk Oranı (%)			Doluluk Oranı (%)		
	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
İstanbul	%45,4	%16,29	%61,69	%2,86	%5,47	%8,32	%24,58	%11,75	%36,33
Antalya	%81,64	%7,7	%89,34	%0,2	%2,35	%2,55	%32,6	%9,14	%41,74
Muğla	%62,2	%18,98	%81,18	%0,23	%7,52	%7,75	%16,68	%19,66	%36,34

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Ana taşınmaz; 11.720,00 m² yüzölçümüne sahip 774 ada 55 parsel üzerinde inşa edilmiş olan 2 adet otel binasıdır. Taşınmazlar cins tahsisine konu olup ruhsat ve iskan belgeleri düzenlenmiştir. Parselin doğu aksında Ibis Hotel, batı aksında ise Novotel olarak kullanılan 2 adet bina konumlu olup bina oturumu dışında kalan alanlarda havuz ve yeşil alan bulunmakta olup ön cephede asfalt serilidir. Parsel, geometrik olarak yamuk formunda olup sınırları bellidir. Parselin, güney aksında yer alan Kennedy Caddesine yaklaşık 215m cephesi bulunmaktadır.

Parselin batı aksında yer alan ve Novotel olarak kullanılan taşınmaz; 2 bodrum + zemin + 12 normal kattan oluşmakta olup 16.649m² alanlıdır. Binanın 2. Bodrum katında kapalı otopark, 1. Bodrum katta kapalı otopark, ofis, çamaşırhane vb ortak kullanım alanları, zemin katta; lobi, bekleme alanı, restoran ve toplantı salonları, 1. Katta; masaj salonları, sauna, spor salonu, 2. katta 14, 3 ila 6. katlarda 20'şer, 7 ila 12. katlarda 19'ar olmak üzere toplam 208 adet oda mevcuttur. Odaların 38'i iletişimli oda, 4'ü engelli odası, 6 adet suit ve 160 adet standart oda şeklinde tasarlanmıştır. Otel dahilinde 4 adet toplantı odası bulunmaktadır. Taşınmazın odalarının büyük kısmından geniş deniz manzarası mevcuttur. Zeminler, otopark mahallerinde epoksi, zemin katta seramik, kat hollerinde ve odalarda halı kaplama olup ortak alanlar ve banyolarda seramik kaplamadır. Duvarlar, Tüm mahallerde boyalıdır. Tavanlarda spot aydınlatma ve havalandırma sistemi mevcuttur. Binada 6 adet asansör bulunmaktadır. Dış cephesi mantolama üzerine yer yer granit kaplama, yer yer cam giydirmedir.

Parselin batı aksında yer alan ve Ibis Hotel olarak kullanılan taşınmaz; 2 bodrum + zemin + 7 normal kattan oluşmakta olup 9.723m² alanlıdır. Binanın 2. Bodrum katında kapalı otopark, 1. Bodrum katta kapalı otopark ve mekanik alanlar, zemin katta; lobi, bekleme alanı, restoran ve 11 adet oda, 7 normal katın her birinde 31 adet olmak üzere toplam 228 adet oda mevcuttur. Odaların 18'i sofabed, 42'si deskbed, 45'i twin, 6'sı VIP, 2'si engelli odası ve 115 adet standart oda şeklinde tasarlanmıştır. Taşınmazın odalarının büyük kısmından geniş deniz manzarası mevcuttur. Zeminler, otopark mahallerinde epoksi, zemin katta seramik, kat hollerinde ve odalarda halı kaplama olup ortak alanlar ve banyolarda seramik kaplamadır. Duvarlar, Tüm mahallerde boyalıdır. Tavanlarda spot aydınlatma ve havalandırma sistemi mevcuttur. Binada 6 adet asansör bulunmaktadır. Dış cephesi mantolama üzerine yer yer granit kaplama, yer yer cam giydirmedir.

Her iki otelin odalarında klima, minibar, internet bağlantısı, televizyon, telefon, yangın alarm sistemi, ses-anons sistemi, elektronik kapı kilitleme sistemi, özel kasa, 24 saat oda servisi ve kuru temizleme hizmeti mevcuttur. Taşınmazların değerlendirme günü itibarıyla bakımlı olduğu ve rutin bakımlarının sıklıkla yapıldığı tespit edilmiştir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

KATLAR	NOVOTEL		İBİS OTEL	
	Brüt Alan (m ²)	Oda Sayısı	Brüt Alan (m ²)	Oda Sayısı
2.Bodrum Kat	1468	0	734	-
1.Bodrum Kat	3474	0	1816	-
Zemin Kat	2197	0	1245	11
1. Kat	1018	0	858	31
2. Kat	772	14	845	31
3. Kat	772	20	845	31
4. Kat	772	20	845	31
5. Kat	772	20	845	31
6. Kat	772	20	845	31
7. Kat	772	19	845	31
8. Kat	772	19	-	-
9. Kat	772	19	-	-
10. Kat	772	19	-	-
11. Kat	772	19	-	-
12. Kat	772	19	-	-
Toplam	16649	208	9723	228

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Mahallinde yapılan incelemede taşınmazın mimari projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür.

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Mevcut yapı içerisinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir imalat bulunmamaktadır.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmaz otel olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafta sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değerin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerleme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerek* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, **(b)** değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya **(c)** önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, kısmen yaya trafiğinin daha düşük olduğu lokasyonda, ticaret ve turizm imarlı, 200m² alanlı arsa 4.00.000,00-TL bedel ile satılıktır. Emsal konum olarak oldukça dezavantajlıdır. Taşınmazın manzara avantajlı olması da göz önüne alınmıştır.

Sahibinden Satılık : 0533 261 54 78

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, kısmen yaya trafiğinin daha düşük olduğu lokasyonda, konut imarlı, 122m² alanlı arsa 2.20.000,00-TL bedel ile satılıktır. Emsal konum olarak oldukça dezavantajlıdır. Taşınmazın manzara avantajlı olması da göz önüne alınmıştır.

Yurt Gayrimenkul : 0534 453 65 95

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaza nazaran daha merkezi konumda, yaya trafiğinin daha iyi olduğu lokasyonda, ticaret ve konut imarlı, 1.800m² alanlı arsa 62.500.000,00-TL bedel ile satılıktır. Konu taşınmaz manzara bakımından avantajlıdır.

Primax Gayrimenkul : 0532 233 61 16

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaza nazaran daha merkezi konumda, yaya trafiğinin daha düşük olduğu lokasyonda, konut imarlı, 120m² alanlı arsa 2.600.000,00-TL bedel ile satılıktır. Emsal konum olarak oldukça dezavantajlıdır. Taşınmazın manzara avantajlı olması da göz önüne alınmıştır.

Bella İstanbul Gayrimenkul : 0530 546 00 18

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (ARSA)									
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		
Brüt alanı (m²)	200,00m²		122,00m²		1.800,00m²		120,00m²		
Satış fiyatı	4.000.000 TL		2.200.000 TL		62.500.000 TL		2.600.000 TL		
m² birim fiyatı	20.000 TL		18.033 TL		34.722 TL		21.667 TL		
Pazarlık	5%	-	5%	-	10%	-	5%	-	
Konum ve Manzara şerefiyesi	30%	+	30%	+	20%	+	30%	+	
Kullanım alanı şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	
İmar durumu şerefiyesi	0%	+	15%	+	0%	-	15%	+	
İndirgenmiş birim fiyat	25.000 TL		25.246 TL		38.194 TL		30.333 TL		
<u>Ortalama Birim fiyat</u>	<u>29.693TL/m²</u>								

[Alternatif Oteller]

TAŞINMAZA ALTERNATİF OLABİLECEK OTELLER			
OTEL İSMİ	YILDIZ SAYISI	1 Kişi için 1 Gece Tarifesi	Değerleme Konusu Taşınmaza Olan Mesafesi (M)
OTOPERLA	4	900	250
RADISSON BLU HOTEL	5	1000	500
TAŞHAN AIRPORT	3	500	1000
RİOS EDİRİON	3	550	1000

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmada kendisi ile benzer/farklı konumda satılık arsa emsallerine ulaşılmıştır. Bu emsallerden yola çıkılarak parselin imar durumu, lokasyonu, yola cephesi, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmaza değer takdir edilmiştir.

Bölgede taşınmaza yakın konumda genellikle ticaret, turizm ve konut imarlı, 8-10 kat yapılaşma şartlarına sahip arsalar bulunmaktadır. Söz konusu arsalar ara sokak ve bulvar cephesine göre birim değerleri değişiklik göstermektedir. Taşınmazın mevcut konumu itibarıyla benzer arsalarda dikkate alındığından arsa birim değerinin 25.000-30.000 TL/m² aralığında olacağına kanaat getirilmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın konumu, imar durumu, arazi yapısı, yola cephesi, ulaşım kolaylığı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmazın arsa birim değeri 29.863 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

774 ada 55 Parsel Arsa Değeri : 11.720,00 m² x 29.863 TL/m² = ~350.000.000,00 TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa toplam değeri (KDVhariç) **350.000.000,00- TL** takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parselin yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, Pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurulmuştur.

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel için yukarıdaki birim değer takdir edilmiştir.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Söz konusu taşınmazın yapı değeri tespit edilirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2021 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri ile “Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel” kullanılmamıştır. Mahallinde yapılan tespitler ve mevcut inşaat maliyetleri göz önünde bulundurularak birim değer belirlenmiştir. Mahallinde yapılan tespitlerde Novotel Otel; İbis otele göre daha yüksek yapı kalitesine sahip olup yapı birim değeri yüksektir.

YAPI DEĞERİ				
NİTELİK	İNŞAAT ALANI (m2)	BİRİM MALİYET (TL/m2)	YIPRANMA PAYI (%)	DEĞER
OTEL (bodrum katlar)	7492	2300	10	15.510.000,00 ₺
NOVOTEL	11707	6750	6	74.290.000,00 ₺
İBİS OTEL	7173	6000	6	40.460.000,00 ₺
Çevre Düzeni, Altyapı Maliyetleri, Harici Müteferrik İşler vs.				1.740.000,00 ₺
TOPLAM				132.000.000,00 ₺

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Arsa Değeri : 350.000.000,00 TL Yapı Değeri : 132.000.000,00 TL

TOPLAM : 482.000.000,00 TL

* Sonuç olarak maliyet yöntemine göre taşınmazın arsa ve yapı değeri olarak toplamda **482.000.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

Söz konusu taşınmaz üzerinde tesis edilen üst hakkına esas değer hesaplama tablosu aşağıdaki şekildedir.

Üst Hakkı Süresi ve Oran Tablosu	
Üst Hakkı Tesisi Tarihi	29.05.2019
Üst Hakkı Süresi	49 Yıl
Üst Hakkı Süresi Gün Bazında	17743
Üst Hakkı Bitiş Tarihi	26.12.2067
Değerleme Tarihi	31.12.2021
Değerleme Tarihi İtibari ile Kalan Üst Hakkı Kullanım Süresi Gün Bazında	16796
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi	94,66

Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri	29.863,48 ₺
Arsa Yüzölçümü	11720,00
Arsa Toplam Değeri	350.000.000,00 ₺

Üst Hakkı Değerinin Oranı (2/3)	0,666666
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi	94,66
Üst Hakkına Esas Arsa Birim Değeri	18.846,36 ₺
Arsa Yüzölçümü	11720,00
Üst Hakkına Esas Arsa Toplam Değeri	220.879.374,83 ₺

Gayrimenkulün değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile tam mülkiyete esas arsa birim değeri bulunmuş, yukarıdaki tabloda gösterildiği üzere üst hakkı hesaplaması yapılarak üst hakkına esas teşkil eden arsa birim değerine ulaşılmıştır. Böylelikle rapora konu taşınmazın üst hakkına esas maliyet yöntemine göre piyasa değeri;

Arsa Değeri: ~220.880.000,00 TL ile Yapı Değeri: 132.000.000,00 TL toplamı olan ~352.880.000,00 TL hesaplanmıştır. Gayrimenkulün üst hakkı değeri bu yöntemle **352.880.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir.

Üst Hakkı Değeri: Arsa Piyasa Değeri x 2/3 (Üst Hakkı Çarpanı) x (Kalan Yıl/49 Yıl) üzerinden hesaplama yapılmıştır.

Δ Sigortaya Esas Yapı Değerleri

Sigortaya esas yapı değeri; yapı ruhsatında ve iskan belgesinde belirtilen yapı sınıfı üzerinden yeniden inşa edileceği durumu varsayılarak belirtilmiştir. Taşınmaz iskan ve ruhsat belgesinde 4C yapı sınıfına sahiptir. Bu sebeple sigorta esas yapı değeri 4C yapı birim maliyet birim değeri dikkate alınarak belirlenmiştir.

Kapalı Alan		Birim Değer (TL/m ²)		Sigorta Değeri
26.372 m ²	x	2.480 TL/m ²	=	65.402.560-TL

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir.

İndirgenmiş nakit akışı analizinin uygulanmasında güncel bir yaklaşım olan artık değer; gayrimenkul yatırımcısı için öngörülen işletme periyodunun sonrasında gayrimenkulün satıldığı varsayımına dayanarak hesaplanan değerdir. Kapitalizasyon oranı yardımıyla yapılan artık değer hesaplamasında, TIP 1 (International Valuation Standards Council (IVSC) tarafından Temmuz 2013'te Technical Information Paper 1 (TIP 1) Discounted Cash Flow) tarafından önerilen, uluslararası alanda yapılan güncel değerlendirme çalışmalarında olduğu gibi, son dönemi takip eden yılın gelirinin kullanılmasıdır. Projeksiyon periyodunun sonunda gayrimenkulü satın alacak olan yatırımcının da gelecek yılın gelirine göre, alış fiyatına karar vereceği düşünülmektedir. Artık değer hesabında son dönemi takip eden yılın gelirinin baz alınması, elde edilen sonuç değeri etkileyen bir unsurdur. Bir başka deyişle projenin ön görülen modelleme periyodunun son yılından sonsuza kadar olan nakit akışlarının öngörülen son yıla indirgenmiş haline artık değer denir.

İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),
- (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,
- (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,
- (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi,
- (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi,
- (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

→ **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Aşağıda kullanılan bilgiler; Zeytinburnu Novotel ve İbis Hotel'e ait son 3 yıllık veriler dikkate alınarak belirlenmiştir.

İbis Otel;

2020 yılında Mart ayından sonra doluluk oranları düştüğü görülmektedir. Yıl sonu doluluk oranı oldukça düşüktür. 2021 yılında pandemi etkilerinin devam ettiği görülmüş olup pandemi kısıtlamalarının ardından doluluk oranlarında artış olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın 2021 yılı ilk üç çeyrek verileri dikkate alındığında otelin doluluk oranı ortalama %46,4 civarına çıkmıştır. Bu oranın 4. Çeyrek verileri ile daha yükseğe çıkacağı düşünülmektedir.

Novotel Otel;

2020 yılında Mart ayından sonra doluluk oranları düştüğü görülmektedir. Yıl sonu doluluk oranı oldukça düşüktür. 2021 yılında pandemi etkilerinin devam ettiği görülmüş olup pandemi kısıtlamalarının ardından doluluk oranlarında artış olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın 2021 yılı ilk üç çeyrek verileri dikkate alındığında otelin doluluk oranı ortalama %57 civarına çıkmıştır. Bu oranın 4. Çeyrek verileri ile daha yükseğe çıkacağı düşünülmektedir.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

İndirgeme oranı belirlenirken UDES kapsamında toplama yöntemi esas alınmış ve aşağıda sıralanan maddeler dikkate alınmıştır.

- a. Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riskler,
- b. Değerlenen varlığı türü,
- c. Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranlar,
- d. Varlığın coğrafi konumu ve/veya işlem göreceği pazarın konumu,
- e. Varlığın ömrü ve girdilerin tutarlılığı,
- f. Kullanılan nakit akışının türü,

$$\text{İndirgeme Oranı} = \text{Risksiz Getiri Oranı}^* + \text{Risk Primi}^{**}$$

* Risksiz getiri oranı, Sabit gelirli menkul kıymetlerin getirilerinin önümüzdeki 6 yıllık süre içerisinde Euro bazlı getiri oranı dikkate alınarak %4,20 olarak belirlenmiştir. Bu oranların belirlenmesinde en likit tahvillerin getiri oranları risksiz getiri oranı olarak belirlenmiştir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

**** Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden yaklaşık %1,5-2 civarında sektör riski, ülkenin döviz kurlarındaki düzensizlikten kaynaklı ülke risklerinin yaklaşık %3,5-4 civarında olması gibi etkenler göz önüne alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı %10,5 olarak alınmıştır. Kira getirisinde net gelirin değişmeyecek olması sebebiyle ülke riski %2,5-3 civarında alınarak indirgeme oranı %8,50 olarak alınmıştır.**

Δ Gelir Analizinde Kullanılan Varsayımlar

İbis Otel

- Değerleme konusu İbis Otel 228 odadan oluşmaktadır. Otelin yılın 365 günü açık olacağı varsayılmıştır.
- Otelin ortalama doluluk oranı, otel işletmecisinden alınan son 3 yıllık veriler, pandemi sürecinde turizm sektöründe yaşanan olumsuzluklar, son 5 aylık süreçte pandemi etkisinin azalmaya başlaması sonrası artan otel dolulukları dikkate alınarak belirlenmiştir. 2020 yılında Mart ayından sonra doluluk oranları düştüğü görülmektedir. Yıl sonu doluluk oranı oldukça düşüktür. 2021 yılında pandemi etkilerinin devam ettiği görülmüş olup pandemi kısıtlamalarının ardından doluluk oranlarında artış olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın 2021 yılı ilk üç çeyrek verileri dikkate alındığında otelin doluluk oranı ortalama %46,4 civarına çıkmıştır. Bu oranın 4. Çeyrek verileri ile daha yükseğe çıkacağı düşünülmektedir. Yapılan değerlendirmeler sonucunda otelin 2022 yılı doluluk oranı %52 olarak kabul edilmiş, ilk 5 yıllık periyotta %5, 5.yıldan 8.yıla kadar %3 oranında bir doluluk oranı artışı 9.yılın sonunda 2019 verilerini yakalayacağı, bu yıldan sonra %71,14 oranlarında sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Otel oda fiyatları, oda-kahvaltı sistemi ile çalışacağı varsayılarak belirlenmiştir. Yapılan araştırmalar, otelin konsepti, bölgedeki otellerin oda/gece fiyatları dikkate alınmıştır. Ayrıca otelin pandemi etkisinin azaldığı son 5 aydaki ortalama oda fiyatları göz önünde bulundurulmuştur. Otel oda fiyatı gecelik 37 Euro/oda, ilk 5 yıllık süreç içerisinde, son yıllarda ülkemizdeki döviz kurlarındaki radikal değişikliklerde dikkate alınarak %5 lik bir oda fiyatı artışı, 5.yıl ile 10. Yıl arasında Euro bölgesi enflasyon oranlarındaki yaklaşık %3 lük artış, takip eden yıllarda ise projeksiyon sonuna kadar %1,5'lük artış oranı olacağı baz alınarak belirlenmiştir.
- Tesisin performansı göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otel işletmecisinden alınan bilgiler ve veriler ile yaptığımız araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %40'u oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam gelirlerden departman giderleri ve işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır. Otel GOP(Brüt Faaliyet Karı Oranı) Oranlarının ilk yıl %43 olarak belirlenmiş olup yaklaşık %5lik artışlarla 5.yılın sonunda %54,88 lik orana ulaşacağı öngörülmüştür. Öngörülen bu GOP oranının işletme süresinin devamında makul olduğu görülmüştür.

Novotel

- Değerleme konusu Novotel 208 odadan oluşmaktadır. Otelin yılın 365 günü açık olacağı varsayılmıştır.
- Otelin ortalama doluluk oranı, otel işletmecisinden alınan son 3 yıllık veriler, pandemi sürecinde turizm sektöründe yaşanan olumsuzluklar, son 5 aylık süreçte pandemi etkisinin azalmaya başlaması sonrası artan otel dolulukları dikkate alınarak belirlenmiştir. 2020 yılında Mart ayından sonra doluluk oranları düştüğü görülmektedir. Yıl sonu doluluk oranı oldukça düşüktür. 2021 yılında pandemi etkilerinin devam ettiği görülmüş olup pandemi kısıtlamalarının ardından doluluk oranlarında artış olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın 2021 yılı ilk üç çeyrek verileri dikkate alındığında otelin doluluk oranı ortalama %57 civarına çıkmıştır. Bu oranın 4. Çeyrek verileri ile daha yükseğe çıkacağı düşünülmektedir. Yapılan değerlendirmeler sonucunda otelin 2022 yılı doluluk oranı %60 olarak kabul edilmiş, ilk 5 yıllık periyotta %5, 5.yıldan 7.yıla kadar %2 oranında

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

bir doluluk oranı artışı 8.yılın sonunda 2019 verilerini yakalayacağı, bu yıldan sonra %75,88 oranlarında sabit kalacağı varsayılmıştır.

- Otel oda fiyatları, oda-kahvaltı sistemi ile çalışacağı varsayılarak belirlenmiştir. Yapılan araştırmalar, otelin konsepti, bölgedeki otellerin oda/gece fiyatları dikkate alınmıştır. Ayrıca otelin pandemi etkisinin azaldığı son 5 aydaki ortalama oda fiyatları göz önünde bulundurulmuştur. Otel oda fiyatı gecelik 45 Euro/oda, ilk 5 yıllık süreç içerisinde, son yıllarda ülkemizdeki döviz kurlarındaki radikal değişikliklerde dikkate alınarak %5 lik bir oda fiyatı artışı, 5.yıl ile 10. Yıl arasında Euro bölgesi enflasyon oranlarındaki yaklaşık %3 lük artış, takip eden yıllarda ise projeksiyon sonuna kadar %1,5'lük artış oranı olacağı baz alınarak belirlenmiştir.
- Tesisin performansı göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otel işletmecisinden alınan bilgiler ve veriler ile yaptığımız araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %42'i oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam gelirlerden departman giderleri ve işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır. Otel GOP(Brüt Faaliyet Karı Oranı) Oranlarının ilk yıl %43 olarak belirlenmiş olup yaklaşık %5lik artışlar, 5.yılın sonunda %3'lük bir artışla 6.yıldan itibaren %53,83 lük orana ulaşacağı öngörülmüştür. Öngörülen bu GOP oranının işletme süresinin devamında makul olduğu görülmüştür.

Genel Veriler

- Akfen GYO A.Ş. tarafından iletilen sigorta bedelleri yıllık bazda artış olmayacağı varsayılarak her yıl aynı tutar üzerinden projeksiyona eklenmiştir. Taşınmazın arsa maliki Maliye Hazinesi olduğundan emlak vergisinden muaftır.
- Yıllık üst hakkı bedelinin 2022 yılı için 633.750 TL olduğu bilgisi alınmıştır. İlave olarak ilgili üst hakkı sözleşmesine göre belirlenen üst hakkı bedelinin üzerine kira bedeli sonrasında kalan otel cirosunun %1 'de hasılat payı olarak eklenmiştir. Bu bedel güncel Euro kuru üzerinden projeksiyona eklenmiştir.
- Çalışmalarda Euro bölgesi enflasyon oranının son 5 yıllık süreçte yaklaşık %2,5- 3 oranında değiştiği görülmüş olup, ülkemizde yaşanan radikal döviz kuru değişimleri sebebiyle ilk 5 yıllık süreçte genel artış oranı %5 olarak alınmış olup 5 yıl sonrasında Euro bölgesi ile eşdeğer olacağı öngörülmüştür. Uzun süreli sözleşmelerde 10. Yıldan sonra ise Euro bölgesi enflasyon oranının %1,5- 2 olacağı öngörülmüştür.
- Çalışmalarda Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Net bugünkü değer hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer ortaya çıkartılmıştır.
- İndirgeme oranı, raporun ilgili maddesinde belirtildiği üzere gelir projeksiyonunda %10,5 olarak alınmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Δ Kira Analizinde Kullanılan Varsayımlar

İbis Otel

- Değerleme konusu İbis Otel 228 odadan oluşmaktadır. Otelin yılın 365 günü açık olacağı varsayılmıştır.
- Akfen GYO AŞ. Tarafından iletilen kira sözleşmesi detayları incelenmiştir. Taşınmaz Akfen GYO AŞ. Mülkiyetinde olup uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından işletilmektedir. Yapılan sözleşmeye göre Accor grubu tarafından ödenmesi gereken kira bedeli; toplam brüt gelirin %25'i veya düzeltilmiş brüt işletme gelirinin (AGOP) %95'inden yüksek olan bedel olarak belirlenmiştir. Sözleşme şartlarına göre son yıl AGOP oranı %95 olarak belirlenmiştir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

- Düzeltilmiş brüt işletme geliri (AGOP) brüt işletme karından (GOP), brüt gelirin toplam % 8'i oranında ACCOR'a ödenecek işletmeci payı ve yenileme rezervi oranı düşülerek belirlenmiştir.
- Otelin ortalama doluluk oranı, otel işletmecisinden alınan son 3 yıllık veriler, pandemi sürecinde turizm sektöründe yaşanan olumsuzluklar, son 5 aylık süreçte pandemi etkisinin azalmaya başlaması sonrası artan otel dolulukları dikkate alınarak belirlenmiştir. 2020 yılında Mart ayından sonra doluluk oranları düştüğü görülmektedir. Yıl sonu doluluk oranı oldukça düşüktür. 2021 yılında pandemi etkilerinin devam ettiği görülmüş olup pandemi kısıtlamalarının ardından doluluk oranlarında artış olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın 2021 yılı ilk üç çeyrek verileri dikkate alındığında otelin doluluk oranı ortalama %57 civarına çıkmıştır. Bu oranın 4. Çeyrek verileri ile daha yükseğe çıkacağı düşünülmektedir. Yapılan değerlendirmeler sonucunda otelin 2022 yılı doluluk oranı %60 olarak kabul edilmiş, ilk 5 yıllık periyotta %5, 5.yıldan 7.yıla kadar %2 oranında bir doluluk oranı artışı 8.yılın sonunda 2019 verilerini yakalayacağı, bu yıldan sonra %75,88 oranlarında sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Otel oda fiyatları, oda-kahvaltı sistemi ile çalışacağı varsayılarak belirlenmiştir. Yapılan araştırmalar, otelin konsepti, bölgedeki otellerin oda/gece fiyatları dikkate alınmıştır. Ayrıca otelin pandemi etkisinin azaldığı son 5 aydaki ortalama oda fiyatları göz önünde bulundurulmuştur. Otel oda fiyatı gecelik 45 Euro/oda, ilk 5 yıllık süreç içerisinde, son yıllarda ülkemizdeki döviz kurlarındaki radikal değişikliklerde dikkate alınarak %5 lik bir oda fiyatı artışı, 5.yıl ile 10. Yıl arasında Euro bölgesi enflasyon oranlarındaki yaklaşık %3 lük artış, takip eden yıllarda ise projeksiyon sonuna kadar %1,5'lük artış oranı olacağı baz alınarak belirlenmiştir.
- Tesisin performansı göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otel işletmecisinden alınan bilgiler ve veriler ile yaptığımız araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %42'i oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam gelirlerden departman giderleri ve işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır. Otel GOP(Brüt Faaliyet Karı Oranı) Oranlarının ilk yıl %43 olarak belirlenmiş olup yaklaşık %5lik artışlar, 5.yılın sonunda %3 lük bir artışla 6.yıldan itibaren %53,83 lik orana ulaşacağı öngörülmüştür. Öngörülen bu GOP oranının işletme süresinin devamında makul olduğu görülmüştür.

Novotel

- Değerleme konusu Novotel 208 odadan oluşmaktadır. Otelin yılın 365 günü açık olacağı varsayılmıştır.
- Akfen GYO AŞ. Tarafından iletilen kira sözleşmesi detayları incelenmiştir. Taşınmaz Akfen GYO AŞ. Mülkiyetinde olup uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından işletilmektedir. Yapılan sözleşmeye göre Accor grubu tarafından ödenmesi gereken kira bedeli; toplam brüt gelirin %22'i veya düzeltilmiş brüt işletme gelirin (AGOP) %95'inden yüksek olan bedel olarak belirlenmiştir. Sözleşme şartlarına göre son yıl AGOP oranı %95 olarak belirlenmiştir.
- Düzeltilmiş brüt işletme geliri (AGOP) brüt işletme karından (GOP), brüt gelirin toplam % 8'i oranında ACCOR'a ödenecek işletmeci payı ve yenileme rezervi oranı düşülerek belirlenmiştir.
- Otelin ortalama doluluk oranı, otel işletmecisinden alınan son 3 yıllık veriler, pandemi sürecinde turizm sektöründe yaşanan olumsuzluklar, son 5 aylık süreçte pandemi etkisinin azalmaya başlaması sonrası artan otel dolulukları dikkate alınarak belirlenmiştir. 2020 yılında Mart ayından sonra doluluk oranları düştüğü görülmektedir. Yıl sonu doluluk oranı oldukça düşüktür. 2021 yılında pandemi etkilerinin devam ettiği görülmüş olup pandemi kısıtlamalarının ardından doluluk oranlarında artış olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın 2021 yılı ilk üç çeyrek verileri dikkate alındığında otelin doluluk oranı ortalama %57 civarına çıkmıştır. Bu oranın 4. Çeyrek verileri ile daha yükseğe çıkacağı düşünülmektedir. Yapılan değerlendirmeler sonucunda otelin 2022 yılı doluluk oranı %60 olarak kabul edilmiş, ilk 5 yıllık periyotta %5, 5.yıldan 7.yıla kadar %2 oranında bir doluluk oranı artışı 8.yılın sonunda 2019 verilerini yakalayacağı, bu yıldan sonra %75,88 oranlarında sabit kalacağı varsayılmıştır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

- Otel oda fiyatları, oda-kahvaltı sistemi ile çalışacağı varsayılarak belirlenmiştir. Yapılan araştırmalar, otelin konsepti, bölgedeki otellerin oda/gece fiyatları dikkate alınmıştır. Ayrıca otelin pandemi etkisinin azaldığı son 5 aydaki ortalama oda fiyatları göz önünde bulundurulmuştur. Otel oda fiyatı gecelik 45 Euro/oda, ilk 5 yıllık süreç içerisinde, son yıllarda ülkemizdeki döviz kurlarındaki radikal değişikliklerde dikkate alınarak %5 lik bir oda fiyatı artışı, 5.yıl ile 10. Yıl arasında Euro bölgesi enflasyon oranlarındaki yaklaşık %3 lük artış, takip eden yıllarda ise projeksiyon sonuna kadar %1,5'lük artış oranı olacağı baz alınarak belirlenmiştir.
- Tesisin performansı göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otel işletmecisinden alınan bilgiler ve veriler ile yaptığımız araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %42'i oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam gelirlerden departman giderleri ve işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır. Otel GOP(Brüt Faaliyet Karı Oranı) Oranlarının ilk yıl %43 olarak belirlenmiş olup yaklaşık %5lik artışlar, 5.yılın sonunda %3 lük bir artışla 6.yıldan itibaren %53,83 lik orana ulaşacağı öngörülmüştür. Öngörülen bu GOP oranının işletme süresinin devamında makul olduğu görülmüştür.

Genel Veriler

- Akfen GYO A.Ş. tarafından iletilen sigorta bedelleri yıllık bazda artış olmayacağı varsayılarak her yıl aynı tutar üzerinden projeksiyona eklenmiştir. Taşınmazın arsa maliki Maliye Hazinesi olduğundan emlak vergisinden muaftır.
- Yıllık üst hakkı bedelinin 2022 yılı için 633.750 TL olduğu bilgisi alınmıştır. İlave olarak ilgili üst hakkı sözleşmesine göre belirlenen üst hakkı bedelinin üzerine kira bedeli sonrasında kalan otel cirosunun %1 'de hasılat payı olarak eklenmiştir. Bu bedel güncel Euro kuru üzerinden projeksiyona eklenmiştir.
- Çalışmalarda Euro bölgesi enflasyon oranının son 5 yıllık süreçte yaklaşık %2,5- 3 oranında değiştiği görülmüş olup, ülkemizde yaşanan radikal döviz kuru değişimleri sebebiyle ilk 5 yıllık süreçte genel artış oranı %5 olarak alınmış olup 5 yıl sonrasında Euro bölgesi ile eşdeğer olacağı öngörülmüştür. Uzun süreli sözleşmelerde 10. Yıldan sonra ise Euro bölgesi enflasyon oranının %1,5- 2 olacağı öngörülmüştür.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Net bugünkü değer hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer ortaya çıkartılmıştır.
- İndirgeme oranı, raporun ilgili maddesinde belirtildiği üzere gelir projeksiyonunda %8,5 olarak alınmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

İBİS OTEL		Otel Geliri Üzerinden İndirgenmiş Nakit Akışı														
Değerleme Yılı	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5	10,5	11,5	12,5	13,5	14,5	15,5
Periyot Period	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Yıllar Years	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Toplam Oda Sayısı Total Number of Rooms	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228
Faal Gün Sayısı The Number of Operative Days	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365
Doluluk Oranı Occupancy Rate	52,00%	54,60%	57,33%	60,20%	63,21%	65,10%	67,06%	69,07%	71,14%	71,14%	71,14%	71,14%	71,14%	71,14%	71,14%	71,14%
Oda Fiyatı (€) Room Price (€)	37,00 €	38,85 €	40,79 €	42,83 €	44,97 €	46,32 €	47,71 €	49,14 €	50,62 €	52,14 €	53,70 €	54,51 €	55,32 €	56,15 €	57,00 €	57,85 €
Konaklama Gelir Toplamı Total Accommodation Income	1.601.152,80 €	1.765.270,96 €	1.951.543,32 €	2.145.697,89 €	2.365.631,92 €	2.509.698,90 €	2.669.834,20 €	2.824.688,23 €	2.996.711,74 €	3.086.644,52 €	3.187.954,11 €	3.226.932,52 €	3.275.336,50 €	3.324.466,55 €	3.383.578,30 €	3.424.948,55 €
Diğer Gelir Toplamı Total Other Income	640.461,12 €	706.108,38 €	780.617,33 €	858.279,15 €	946.252,77 €	1.003.879,56 €	1.067.933,68 €	1.129.875,29 €	1.198.684,70 €	1.234.657,81 €	1.275.181,65 €	1.290.773,01 €	1.310.134,60 €	1.329.786,62 €	1.353.431,32 €	1.369.979,42 €
Toplam Brüt Gelir Total Gross Income	2.241.613,92 €	2.471.379,35 €	2.732.160,65 €	3.003.977,04 €	3.311.884,69 €	3.513.578,47 €	3.737.767,88 €	3.954.563,52 €	4.195.396,44 €	4.321.302,33 €	4.463.135,76 €	4.517.705,52 €	4.585.471,10 €	4.654.253,17 €	4.737.009,62 €	4.794.927,97 €
Brüt Faaliyet Karı Oranı - GOP Oranı Gross Operating Profit Rate	43,00%	45,15%	47,41%	49,78%	52,27%	54,88%	54,88%	54,88%	54,88%	54,88%	54,88%	54,88%	54,88%	54,88%	54,88%	54,88%
Brüt Faaliyet Karı - GOP Gross Operating Profit	963.893,99 €	1.115.827,78 €	1.295.249,06 €	1.495.315,94 €	1.731.015,11 €	1.928.255,63 €	2.051.287,01 €	2.170.264,46 €	2.302.433,56 €	2.371.530,72 €	2.449.368,91 €	2.479.316,79 €	2.516.506,54 €	2.554.254,14 €	2.599.670,88 €	2.631.456,47 €
İşletme Gideri Oranı OpEx Rate	57,00%	54,85%	52,59%	50,22%	47,73%	45,12%	45,12%	45,12%	45,12%	45,12%	45,12%	45,12%	45,12%	45,12%	45,12%	45,12%
İşletme Gider Toplamı Total Operating Expense	1.277.719,93 €	1.355.551,57 €	1.436.911,59 €	1.508.661,11 €	1.580.869,58 €	1.585.322,84 €	1.686.480,87 €	1.784.299,06 €	1.892.962,87 €	1.949.771,61 €	2.013.766,86 €	2.038.388,73 €	2.068.964,56 €	2.099.999,03 €	2.137.338,74 €	2.163.471,50 €
Yenileme Maliyeti (%) Renovation Cost	22.416,14 €	24.713,79 €	27.321,61 €	30.039,77 €	33.118,85 €	35.135,78 €	37.377,68 €	39.545,64 €	41.953,96 €	43.213,02 €	44.631,36 €	45.177,06 €	45.854,71 €	46.542,53 €	47.370,10 €	47.949,28 €
Net Gelir Toplamı Total Net Income	941.477,85 €	1.091.113,98 €	1.267.927,45 €	1.465.276,17 €	1.697.896,26 €	1.893.119,84 €	2.013.909,33 €	2.130.718,82 €	2.260.479,60 €	2.328.317,70 €	2.404.737,55 €	2.434.139,74 €	2.470.651,83 €	2.507.711,61 €	2.552.300,78 €	2.583.507,19 €
Nakit Akışı Cash Flow	941.477,85 €	1.091.113,98 €	1.267.927,45 €	1.465.276,17 €	1.697.896,26 €	1.893.119,84 €	2.013.909,33 €	2.130.718,82 €	2.260.479,60 €	2.328.317,70 €	2.404.737,55 €	2.434.139,74 €	2.470.651,83 €	2.507.711,61 €	2.552.300,78 €	2.583.507,19 €

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

16,5	17,5	18,5	19,5	20,5	21,5	22,5	23,5	24,5	25,5	26,5	27,5	28,5	29,5	30,5
16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052
228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228
365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366
71,14%	71,14%	71,14%	71,14%	71,14%	71,14%	71,14%	71,14%	71,14%	71,14%	71,14%	71,14%	71,14%	71,14%	71,14%
58,72 €	59,60 €	60,49 €	61,40 €	62,32 €	63,26 €	64,21 €	65,17 €	66,15 €	67,14 €	68,15 €	69,17 €	70,21 €	71,26 €	72,33 €
3.476.322,78 €	3.528.467,62 €	3.591.206,68 €	3.635.115,56 €	3.689.642,29 €	3.744.986,92 €	3.811.575,87 €	3.858.179,15 €	3.916.051,84 €	3.974.792,62 €	4.045.467,70 €	4.094.930,73 €	4.156.354,69 €	4.218.700,01 €	4.293.711,96 €
1.390.529,11 €	1.411.387,05 €	1.436.482,67 €	1.454.046,22 €	1.475.856,92 €	1.497.994,77 €	1.524.630,35 €	1.543.271,66 €	1.566.420,74 €	1.589.917,05 €	1.618.187,08 €	1.637.972,29 €	1.662.541,87 €	1.687.480,00 €	1.717.484,78 €
4.866.851,89 €	4.939.854,67 €	5.027.689,35 €	5.089.161,78 €	5.165.499,21 €	5.242.981,69 €	5.336.206,22 €	5.401.450,81 €	5.482.472,58 €	5.564.709,67 €	5.663.654,78 €	5.732.903,02 €	5.818.896,56 €	5.906.180,01 €	6.011.196,74 €
54,88%	54,88%	54,88%	54,88%	54,88%	54,88%	54,88%	54,88%	54,88%	54,88%	54,88%	54,88%	54,88%	54,88%	54,88%
2.670.928,32 €	2.710.992,24 €	2.759.195,91 €	2.792.931,98 €	2.834.825,96 €	2.877.348,35 €	2.928.509,97 €	2.964.316,21 €	3.008.780,95 €	3.053.912,66 €	3.108.213,74 €	3.146.217,17 €	3.193.410,43 €	3.241.311,59 €	3.298.944,77 €
45,12%	45,12%	45,12%	45,12%	45,12%	45,12%	45,12%	45,12%	45,12%	45,12%	45,12%	45,12%	45,12%	45,12%	45,12%
2.195.923,57 €	2.228.862,43 €	2.268.493,43 €	2.296.229,79 €	2.330.673,24 €	2.365.633,34 €	2.407.696,25 €	2.437.134,61 €	2.473.691,63 €	2.510.797,00 €	2.555.441,04 €	2.586.685,84 €	2.625.486,13 €	2.664.868,42 €	2.712.251,97 €
48.668,52 €	49.398,55 €	50.276,89 €	50.891,62 €	51.654,99 €	52.429,82 €	53.362,06 €	54.014,51 €	54.824,73 €	55.647,10 €	56.636,55 €	57.329,03 €	58.188,97 €	59.061,80 €	60.111,97 €
2.622.259,80 €	2.661.593,70 €	2.708.919,02 €	2.742.040,37 €	2.783.170,97 €	2.824.918,54 €	2.875.147,91 €	2.910.301,70 €	2.953.956,22 €	2.998.265,57 €	3.051.577,19 €	3.088.888,14 €	3.135.221,47 €	3.182.249,79 €	3.238.832,81 €
2.622.259,80 €	2.661.593,70 €	2.708.919,02 €	2.742.040,37 €	2.783.170,97 €	2.824.918,54 €	2.875.147,91 €	2.910.301,70 €	2.953.956,22 €	2.998.265,57 €	3.051.577,19 €	3.088.888,14 €	3.135.221,47 €	3.182.249,79 €	3.238.832,81 €

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

31,5	32,5	33,5	34,5	35,5	36,5	37,5	38,5	39,5	40,5	41,5	42,5	43,5	44,5	45,5
31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45
2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067
228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228
365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365
71,14%	71,14%	71,14%	71,14%	71,14%	71,14%	71,14%	71,14%	71,14%	71,14%	71,14%	71,14%	71,14%	71,14%	71,14%
73,41 €	74,51 €	75,63 €	76,77 €	77,92 €	79,09 €	80,27 €	81,48 €	82,70 €	83,94 €	85,20 €	86,48 €	87,77 €	89,09 €	90,43 €
4.346.210,21 €	4.411.403,37 €	4.477.574,42 €	4.557.189,37 €	4.612.909,10 €	4.682.102,74 €	4.752.334,28 €	4.836.834,69 €	4.893.290,86 €	4.965.328,74 €	5.038.426,77 €	5.133.640,04 €	5.196.407,91 €	5.274.354,03 €	5.353.469,34 €
1.738.484,09 €	1.764.561,35 €	1.791.029,77 €	1.822.875,75 €	1.845.163,64 €	1.872.841,10 €	1.900.933,71 €	1.934.733,88 €	1.957.316,34 €	1.986.131,50 €	2.015.370,71 €	2.053.456,02 €	2.078.563,16 €	2.109.741,61 €	2.141.387,74 €
6.084.694,30 €	6.175.964,71 €	6.268.604,19 €	6.380.065,12 €	6.458.072,75 €	6.554.943,84 €	6.653.268,00 €	6.771.568,57 €	6.850.607,21 €	6.951.460,24 €	7.053.797,47 €	7.187.096,06 €	7.274.971,07 €	7.384.095,64 €	7.494.857,07 €
54,88%	54,88%	54,88%	54,88%	54,88%	54,88%	54,88%	54,88%	54,88%	54,88%	54,88%	54,88%	54,88%	54,88%	54,88%
3.339.280,23 €	3.389.369,44 €	3.440.209,98 €	3.501.379,74 €	3.544.190,32 €	3.597.353,18 €	3.651.313,48 €	3.716.236,83 €	3.759.613,23 €	3.814.961,38 €	3.871.124,05 €	3.944.278,32 €	3.992.504,12 €	4.052.391,69 €	4.113.177,56 €
45,12%	45,12%	45,12%	45,12%	45,12%	45,12%	45,12%	45,12%	45,12%	45,12%	45,12%	45,12%	45,12%	45,12%	45,12%
2.745.414,07 €	2.786.595,28 €	2.828.394,21 €	2.878.685,38 €	2.913.882,42 €	2.957.590,66 €	3.001.954,52 €	3.055.331,74 €	3.090.993,97 €	3.136.498,86 €	3.182.673,42 €	3.242.817,74 €	3.282.466,95 €	3.331.703,95 €	3.381.679,51 €
60.846,94 €	61.759,65 €	62.686,04 €	63.800,65 €	64.580,73 €	65.549,44 €	66.532,68 €	67.715,69 €	68.506,07 €	69.514,60 €	70.537,97 €	71.870,96 €	72.749,71 €	73.840,96 €	74.948,57 €
3.278.433,29 €	3.327.609,79 €	3.377.523,93 €	3.437.579,09 €	3.479.609,60 €	3.531.803,74 €	3.584.780,80 €	3.648.521,14 €	3.691.107,16 €	3.745.446,78 €	3.800.586,08 €	3.872.407,36 €	3.919.754,41 €	3.978.550,73 €	4.038.228,99 €
3.278.433,29 €	3.327.609,79 €	3.377.523,93 €	3.437.579,09 €	3.479.609,60 €	3.531.803,74 €	3.584.780,80 €	3.648.521,14 €	3.691.107,16 €	3.745.446,78 €	3.800.586,08 €	3.872.407,36 €	3.919.754,41 €	3.978.550,73 €	4.038.228,99 €

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

NOVOTEL
Otel Geliri Üzerinden İndirgenmiş Nakit Akışı

Değerleme Yılı	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5	10,5	11,5	12,5	13,5	14,5	15,5
Periyot Period	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Yıllar Years	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Toplam Oda Sayısı <i>Total Number of Rooms</i>	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208
Faal Gün Sayısı <i>The Number of Operative Days</i>	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365
Doluluk Oranı <i>Occupancy Rate</i>	60,00%	63,00%	66,15%	69,46%	72,93%	74,39%	75,88%	75,88%	75,88%	75,88%	75,88%	75,88%	75,88%	75,88%	75,88%	75,88%
Oda Fiyatı (€) <i>Room Price (€)</i>	45,00 €	47,25 €	49,61 €	52,09 €	54,70 €	56,34 €	58,03 €	59,77 €	61,56 €	63,41 €	65,31 €	66,29 €	67,29 €	68,30 €	69,32 €	70,36 €
Konaklama Gelir Toplamı <i>Total Accommodation Income</i>	2.049.840,00 €	2.259.948,60 €	2.498.419,61 €	2.746.981,65 €	3.028.547,27 €	3.181.791,76 €	3.351.948,75 €	3.443.221,06 €	3.546.517,69 €	3.652.913,22 €	3.772.808,84 €	3.818.938,13 €	3.876.222,20 €	3.934.365,53 €	4.004.321,78 €	4.053.281,73 €
Diğer Gelir Toplamı <i>Total Other Income</i>	860.932,80 €	949.178,41 €	1.049.336,24 €	1.153.732,29 €	1.271.989,85 €	1.336.352,54 €	1.407.818,48 €	1.446.152,84 €	1.489.537,43 €	1.534.223,55 €	1.584.579,71 €	1.603.954,01 €	1.628.013,32 €	1.652.433,52 €	1.681.815,15 €	1.702.378,33 €
Toplam Brüt Gelir <i>Total Gross Income</i>	2.910.772,80 €	3.209.127,01 €	3.547.755,85 €	3.900.713,94 €	4.300.537,12 €	4.518.144,30 €	4.759.767,23 €	4.889.373,90 €	5.036.055,12 €	5.187.136,77 €	5.357.388,55 €	5.422.892,14 €	5.504.235,52 €	5.586.799,06 €	5.686.136,93 €	5.755.660,06 €
Brüt Faaliyet Karı Oranı - GOP Oranı <i>Gross Operating Profit Rate</i>	43,00%	45,15%	47,41%	49,78%	52,27%	53,83%	53,83%	53,83%	53,83%	53,83%	53,83%	53,83%	53,83%	53,83%	53,83%	53,83%
Brüt Faaliyet Karı - GOP <i>Gross Operating Profit</i>	1.251.632,30 €	1.448.920,85 €	1.681.902,36 €	1.941.692,51 €	2.247.751,79 €	2.432.332,67 €	2.562.182,70 €	2.631.949,97 €	2.710.908,47 €	2.792.235,73 €	2.883.882,26 €	2.919.142,84 €	2.962.929,98 €	3.007.373,93 €	3.060.847,51 €	3.098.271,81 €
İşletme Gideri Oranı <i>OpEx Rate</i>	57,00%	54,85%	52,59%	50,22%	47,73%	46,17%	46,17%	46,17%	46,17%	46,17%	46,17%	46,17%	46,17%	46,17%	46,17%	46,17%
İşletme Gider Toplamı <i>Total Operating Expense</i>	1.659.140,50 €	1.760.206,17 €	1.865.853,50 €	1.959.021,43 €	2.052.785,33 €	2.085.811,62 €	2.197.584,53 €	2.257.423,93 €	2.325.146,65 €	2.394.901,05 €	2.473.506,29 €	2.503.749,30 €	2.541.305,54 €	2.579.425,12 €	2.625.289,42 €	2.657.388,25 €
Yenileme Maliyeti (%1) <i>Renovation Cost</i>	29.107,73 €	32.091,27 €	35.477,56 €	39.007,14 €	43.005,37 €	45.181,44 €	47.597,67 €	48.893,74 €	50.360,55 €	51.871,37 €	53.573,89 €	54.228,92 €	55.042,36 €	55.867,99 €	56.861,37 €	57.556,60 €
Net Gelir Toplamı <i>Total Net Income</i>	1.222.524,58 €	1.416.829,58 €	1.646.424,80 €	1.902.685,37 €	2.204.746,42 €	2.387.151,23 €	2.514.585,03 €	2.583.056,23 €	2.660.547,92 €	2.740.364,36 €	2.830.308,37 €	2.864.913,92 €	2.907.887,63 €	2.951.505,94 €	3.003.986,14 €	3.040.715,21 €
Nakit Akışı <i>Cash Flow</i>	1.222.524,58 €	1.416.829,58 €	1.646.424,80 €	1.902.685,37 €	2.204.746,42 €	2.387.151,23 €	2.514.585,03 €	2.583.056,23 €	2.660.547,92 €	2.740.364,36 €	2.830.308,37 €	2.864.913,92 €	2.907.887,63 €	2.951.505,94 €	3.003.986,14 €	3.040.715,21 €

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

16,5	17,5	18,5	19,5	20,5	21,5	22,5	23,5	24,5	25,5	26,5	27,5	28,5	29,5	30,5
16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052
208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208
365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366
75,88%	75,88%	75,88%	75,88%	75,88%	75,88%	75,88%	75,88%	75,88%	75,88%	75,88%	75,88%	75,88%	75,88%	75,88%
71,41 €	72,49 €	73,57 €	74,68 €	75,80 €	76,93 €	78,09 €	79,26 €	80,45 €	81,66 €	82,88 €	84,12 €	85,39 €	86,67 €	87,97 €
4.114.080,96 €	4.175.792,17 €	4.250.041,19 €	4.302.005,49 €	4.366.535,57 €	4.432.033,60 €	4.510.838,81 €	4.565.991,82 €	4.634.481,70 €	4.703.998,92 €	4.787.639,89 €	4.846.177,29 €	4.918.869,95 €	4.992.653,00 €	5.081.426,47 €
1.727.914,00 €	1.753.832,71 €	1.785.017,30 €	1.806.842,31 €	1.833.944,94 €	1.861.454,11 €	1.894.552,30 €	1.917.716,56 €	1.946.482,31 €	1.975.679,55 €	2.010.808,75 €	2.035.394,46 €	2.065.925,38 €	2.096.914,26 €	2.134.199,12 €
5.841.994,96 €	5.929.624,88 €	6.035.058,49 €	6.108.847,79 €	6.200.480,51 €	6.293.487,72 €	6.405.391,10 €	6.483.708,39 €	6.580.964,01 €	6.679.678,47 €	6.798.448,64 €	6.881.571,75 €	6.984.795,33 €	7.089.567,26 €	7.215.625,59 €
53,83%	53,83%	53,83%	53,83%	53,83%	53,83%	53,83%	53,83%	53,83%	53,83%	53,83%	53,83%	53,83%	53,83%	53,83%
3.144.745,89 €	3.191.917,07 €	3.248.671,98 €	3.288.392,77 €	3.337.718,66 €	3.387.784,44 €	3.448.022,03 €	3.490.180,22 €	3.542.532,93 €	3.595.670,92 €	3.659.604,91 €	3.704.350,07 €	3.759.915,33 €	3.816.314,06 €	3.884.171,26 €
46,17%	46,17%	46,17%	46,17%	46,17%	46,17%	46,17%	46,17%	46,17%	46,17%	46,17%	46,17%	46,17%	46,17%	46,17%
2.697.249,07 €	2.737.707,81 €	2.786.386,50 €	2.820.455,03 €	2.862.761,85 €	2.905.703,28 €	2.957.369,07 €	2.993.528,16 €	3.038.431,08 €	3.084.007,55 €	3.138.843,74 €	3.177.221,68 €	3.224.880,00 €	3.273.253,20 €	3.331.454,34 €
58.419,95 €	59.296,25 €	60.350,58 €	61.088,48 €	62.004,81 €	62.934,88 €	64.053,91 €	64.837,08 €	65.809,64 €	66.796,78 €	67.984,49 €	68.815,72 €	69.847,95 €	70.895,67 €	72.156,26 €
3.086.325,94 €	3.132.620,83 €	3.188.321,40 €	3.227.304,29 €	3.275.713,85 €	3.324.849,56 €	3.383.968,12 €	3.425.343,14 €	3.476.723,29 €	3.528.874,14 €	3.591.620,42 €	3.635.534,36 €	3.690.067,37 €	3.745.418,38 €	3.812.015,00 €
3.086.325,94 €	3.132.620,83 €	3.188.321,40 €	3.227.304,29 €	3.275.713,85 €	3.324.849,56 €	3.383.968,12 €	3.425.343,14 €	3.476.723,29 €	3.528.874,14 €	3.591.620,42 €	3.635.534,36 €	3.690.067,37 €	3.745.418,38 €	3.812.015,00 €

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

31,5	32,5	33,5	34,5	35,5	36,5	37,5	38,5	39,5	40,5	41,5	42,5	43,5	44,5	45,5
31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45
2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067
208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208
365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365
75,88%	75,88%	75,88%	75,88%	75,88%	75,88%	75,88%	75,88%	75,88%	75,88%	75,88%	75,88%	75,88%	75,88%	75,88%
89,29 €	90,62 €	91,98 €	93,36 €	94,76 €	96,19 €	97,63 €	99,09 €	100,58 €	102,09 €	103,62 €	105,17 €	106,75 €	108,35 €	109,98 €
5.143.555,94 €	5.220.709,28 €	5.299.019,91 €	5.393.240,84 €	5.459.182,79 €	5.541.070,53 €	5.624.186,59 €	5.724.189,25 €	5.791.002,74 €	5.876.256,52 €	5.962.764,94 €	6.075.445,83 €	6.149.728,94 €	6.241.974,88 €	6.335.604,50 €
2.160.293,49 €	2.192.697,90 €	2.225.588,36 €	2.265.161,15 €	2.292.856,77 €	2.327.249,62 €	2.362.158,37 €	2.404.159,49 €	2.432.221,15 €	2.468.027,74 €	2.504.361,28 €	2.551.687,25 €	2.582.886,16 €	2.621.629,45 €	2.660.953,89 €
7.303.849,43 €	7.413.407,17 €	7.524.608,28 €	7.658.402,00 €	7.752.039,56 €	7.868.320,16 €	7.986.344,96 €	8.128.348,74 €	8.223.223,89 €	8.344.284,26 €	8.467.126,22 €	8.627.133,08 €	8.732.615,10 €	8.863.604,33 €	8.996.558,39 €
53,83%	53,83%	53,83%	53,83%	53,83%	53,83%	53,83%	53,83%	53,83%	53,83%	53,83%	53,83%	53,83%	53,83%	53,83%
3.931.662,15 €	3.990.637,08 €	4.050.496,64 €	4.122.517,80 €	4.172.922,90 €	4.235.516,74 €	4.299.049,49 €	4.375.490,13 €	4.426.561,42 €	4.491.728,22 €	4.557.854,04 €	4.643.985,73 €	4.700.766,71 €	4.771.278,21 €	4.842.847,38 €
46,17%	46,17%	46,17%	46,17%	46,17%	46,17%	46,17%	46,17%	46,17%	46,17%	46,17%	46,17%	46,17%	46,17%	46,17%
3.372.187,28 €	3.422.770,09 €	3.474.111,64 €	3.535.884,20 €	3.579.116,67 €	3.632.803,42 €	3.687.295,47 €	3.752.858,61 €	3.796.662,47 €	3.852.556,04 €	3.909.272,18 €	3.983.147,34 €	4.031.848,39 €	4.092.326,12 €	4.153.711,01 €
73.038,49 €	74.134,07 €	75.246,08 €	76.584,02 €	77.520,40 €	78.683,20 €	79.863,45 €	81.283,49 €	82.232,24 €	83.442,84 €	84.671,26 €	86.271,33 €	87.326,15 €	88.636,04 €	89.965,58 €
3.858.623,65 €	3.916.503,01 €	3.975.250,55 €	4.045.933,78 €	4.095.402,50 €	4.156.833,54 €	4.219.186,04 €	4.294.206,64 €	4.344.329,18 €	4.408.285,38 €	4.473.182,78 €	4.557.714,40 €	4.613.440,56 €	4.682.642,17 €	4.752.881,80 €
3.858.623,65 €	3.916.503,01 €	3.975.250,55 €	4.045.933,78 €	4.095.402,50 €	4.156.833,54 €	4.219.186,04 €	4.294.206,64 €	4.344.329,18 €	4.408.285,38 €	4.473.182,78 €	4.557.714,40 €	4.613.440,56 €	4.682.642,17 €	4.752.881,80 €

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

İBİS&NOVOTEL TOPLAM		Otel Geliri Üzerinden İndirgenmiş Nakit Akışı														
Değerleme Yılı	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5	10,5	11,5	12,5	13,5	14,5	15,5
Periyot Period	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Yıllar Years	1.01.2022	1.01.2023	1.01.2024	1.01.2025	1.01.2026	1.01.2027	1.01.2028	1.01.2029	1.01.2030	1.01.2031	1.01.2032	1.01.2033	1.01.2034	1.01.2035	1.01.2036	1.01.2037
İBİS OTEL NET NAKİT AKIŞI	941.477,85 €	1.091.113,98 €	1.267.927,45 €	1.465.276,17 €	1.697.896,26 €	1.893.119,84 €	2.013.909,33 €	2.130.718,82 €	2.260.479,60 €	2.328.317,70 €	2.404.737,55 €	2.434.139,74 €	2.470.651,83 €	2.507.711,61 €	2.552.300,78 €	2.583.507,19 €
NOVOTEL NET NAKİT AKIŞI	1.222.524,58 €	1.416.829,58 €	1.646.424,80 €	1.902.685,37 €	2.204.746,42 €	2.387.151,23 €	2.514.585,03 €	2.583.056,23 €	2.660.547,92 €	2.740.364,36 €	2.830.308,37 €	2.864.913,92 €	2.907.887,63 €	2.951.505,94 €	3.003.986,14 €	3.040.715,21 €
YILLIK ÜST HAKKI MALİYETİ(₺)	€633.750,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
TOPLAM KİRA BEDELİ(₺)	€1.711.343,09	€2.002.780,10	€2.348.795,21	€2.737.955,17	€3.198.587,41	€3.529.302,21	€3.733.972,66	€3.886.830,51	€4.057.813,00	€4.179.566,97	€4.316.748,38	€4.369.528,29	€4.435.071,21	€4.501.597,28	€4.581.639,38	€4.637.658,06
HASILATTAN ÜST HAKKI PAY BEDELİ (₺)	34.410,44 €	36.777,26 €	39.311,21 €	41.667,36 €	44.138,34 €	45.024,21 €	47.635,62 €	49.571,07 €	51.736,39 €	53.288,72 €	55.037,76 €	55.710,69 €	56.546,35 €	57.394,55 €	58.415,07 €	59.129,30 €
YILLIK TOPLAM ÜST HAKKI MALİYETİ(₺)	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €
BİNA SİGORTASI	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €
TOPLAM NET NAKİT AKIŞI	2.041.732,77 €	2.383.307,08 €	2.787.181,82 €	3.238.434,96 €	3.770.645,12 €	4.147.387,65 €	4.392.999,51 €	4.576.344,77 €	4.781.431,92 €	4.927.534,11 €	5.092.148,94 €	5.155.483,74 €	5.234.133,89 €	5.313.963,78 €	5.410.012,63 €	5.477.233,88 €
İndirgeme Oranı Discount Rate	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%
İndirgenmiş Nakit Akışı Discounted Cash Flow	1.942.306,48 €	2.051.807,37 €	2.171.498,86 €	2.283.322,24 €	2.405.943,42 €	2.394.870,87 €	2.295.653,56 €	2.164.221,22 €	2.046.343,86 €	1.908.481,69 €	1.784.831,32 €	1.635.321,79 €	1.502.506,47 €	1.380.472,75 €	1.271.877,39 €	1.165.322,08 €

16,5	17,5	18,5	19,5	20,5	21,5	22,5	23,5	24,5	25,5	26,5	27,5	28,5	29,5	30,5
16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
1.01.2038	1.01.2039	1.01.2040	1.01.2041	1.01.2042	1.01.2043	1.01.2044	1.01.2045	1.01.2046	1.01.2047	1.01.2048	1.01.2049	1.01.2050	1.01.2051	1.01.2052
2.622.259,80 €	2.661.593,70 €	2.708.919,02 €	2.742.040,37 €	2.783.170,97 €	2.824.918,54 €	2.875.147,91 €	2.910.301,70 €	2.953.956,22 €	2.998.265,57 €	3.051.577,19 €	3.088.888,14 €	3.135.221,47 €	3.182.249,79 €	3.238.832,81 €
3.086.325,94 €	3.132.620,83 €	3.188.321,40 €	3.227.304,29 €	3.275.713,85 €	3.324.849,56 €	3.383.968,12 €	3.425.343,14 €	3.476.723,29 €	3.528.874,14 €	3.591.620,42 €	3.635.534,36 €	3.690.067,37 €	3.745.418,38 €	3.812.015,00 €
€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
€4.707.222,93	€4.777.831,28	€4.862.785,04	€4.922.241,23	€4.996.074,84	€5.071.015,97	€5.161.182,80	€5.224.287,42	€5.302.651,74	€5.382.191,51	€5.477.891,30	€5.544.868,25	€5.628.041,27	€5.712.461,89	€5.814.034,16
60.016,24 €	60.916,48 €	61.999,63 €	62.757,68 €	63.699,05 €	64.654,53 €	65.804,15 €	66.608,72 €	67.607,85 €	68.621,97 €	69.842,12 €	70.696,07 €	71.756,51 €	72.832,85 €	74.127,88 €
43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €
44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €
5.560.710,28 €	5.645.438,82 €	5.747.381,57 €	5.818.727,75 €	5.907.326,56 €	5.997.254,35 €	6.105.452,67 €	6.181.176,90 €	6.275.212,44 €	6.370.658,52 €	6.485.496,27 €	6.565.867,22 €	6.665.673,11 €	6.766.976,10 €	6.888.860,71 €
10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%
1.070.662,72 €	983.689,06 €	906.291,46 €	830.354,64 €	762.894,14 €	700.911,99 €	645.753,27 €	591.640,15 €	543.566,42 €	499.397,35 €	460.090,06 €	421.530,93 €	387.274,67 €	355.801,23 €	327.791,68 €

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

31,5	32,5	33,5	34,5	35,5	36,5	37,5	38,5	39,5	40,5	41,5	42,5	43,5	44,5	45,5
31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45
1.01.2053	1.01.2054	1.01.2055	1.01.2056	1.01.2057	1.01.2058	1.01.2059	1.01.2060	1.01.2061	1.01.2062	1.01.2063	1.01.2064	1.01.2065	1.01.2066	1.01.2067

3.278.433,29 €	3.327.609,79 €	3.377.523,93 €	3.437.579,09 €	3.479.609,60 €	3.531.803,74 €	3.584.780,80 €	3.648.521,14 €	3.691.107,16 €	3.745.446,78 €	3.800.586,08 €	3.872.407,36 €	3.919.754,41 €	3.978.550,73 €	4.038.228,99 €
3.858.623,65 €	3.916.503,01 €	3.975.250,55 €	4.045.933,78 €	4.095.402,50 €	4.156.833,54 €	4.219.186,04 €	4.294.206,64 €	4.344.329,18 €	4.408.285,38 €	4.473.182,78 €	4.557.714,40 €	4.613.440,56 €	4.682.642,17 €	4.752.881,80 €
€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
€5.885.121,05	€5.973.397,87	€6.062.998,84	€6.170.803,94	€6.246.252,98	€6.339.946,77	€6.435.045,97	€6.549.466,38	€6.625.912,61	€6.723.457,74	€6.822.438,40	€6.951.364,89	€7.036.357,67	€7.141.903,04	€7.249.031,58
75.034,23 €	76.159,74 €	77.302,14 €	78.676,63 €	79.638,59 €	80.833,17 €	82.045,67 €	83.504,51 €	84.479,18 €	85.722,87 €	86.984,85 €	88.628,64 €	89.712,28 €	91.057,97 €	92.423,84 €
43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €
44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €
6.974.163,50 €	7.080.093,84 €	7.187.613,13 €	7.316.977,01 €	7.407.514,29 €	7.519.944,89 €	7.634.061,95 €	7.771.364,06 €	7.863.097,94 €	7.980.150,07 €	8.098.924,79 €	8.253.633,90 €	8.355.623,47 €	8.482.275,71 €	8.610.827,73 €

10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%
300.317,31 €	275.908,44 €	253.482,73 €	233.524,85 €	213.949,67 €	196.558,36 €	180.580,25 €	166.360,24 €	152.329,39 €	139.906,79 €	128.496,95 €	118.508,20 €	108.572,48 €	99.744,97 €	91.634,97 €

Döviz Kuru 30.12.2021 TCMB (1\$)	₺12,9775
Döviz Kuru 30.12.2021 TCMB (1€)	₺14,6823

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	4,20%	4,20%	4,20%
Risk Primi	5,80%	6,30%	6,80%
İndirgeme oranı	10,00%	10,50%	11,00%
Toplam Bugünkü Değer (€)	45.052.161,18 €	42.552.306,75 €	40.280.026,94 €
Yaklaşık Bugünkü Değer (€)	45.050.000,00 €	42.550.000,00 €	40.280.000,00 €
Bugünkü Değer (TL)	₺661.469.346,05	₺624.765.733,39	₺591.403.439,50
Yaklaşık Bugünkü Değer (TL)	₺661.470.000,00	₺624.770.000,00	₺591.400.000,00

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

İBİS OTEL

Kira Geliri Üzerinden İndirgenmiş Nakit Akışı

Değerleme Yılı	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5	10,5	11,5	12,5	13,5	14,5	15,5
Periyot Period	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Yıllar Years	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Toplam Oda Sayısı Total Number of Rooms	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228
Faal Gün Sayısı The Number of Operative Days	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365
Doluluk Oranı Occupancy Rate	52,00%	54,60%	57,33%	60,20%	63,21%	65,10%	67,06%	69,07%	71,14%	71,14%	71,14%	71,14%	71,14%	71,14%	71,14%	71,14%
Oda Fiyatı (€) Room Price (€)	37,00 €	38,85 €	40,79 €	42,83 €	44,97 €	46,32 €	47,71 €	49,14 €	50,62 €	52,14 €	53,70 €	54,51 €	55,32 €	56,15 €	57,00 €	57,85 €
Konaklama Gelir Toplamı Total Accommodation Income	1.601.152,80 €	1.765.270,96 €	1.951.543,32 €	2.145.697,89 €	2.365.631,92 €	2.509.698,90 €	2.669.834,20 €	2.824.688,23 €	2.996.711,74 €	3.086.644,52 €	3.187.954,11 €	3.226.932,52 €	3.275.336,50 €	3.324.466,55 €	3.383.578,30 €	3.424.948,55 €
Diğer Gelir Toplamı Total Other Income	640.461,12 €	706.108,38 €	780.617,33 €	858.279,15 €	946.252,77 €	1.003.879,56 €	1.067.933,68 €	1.129.875,29 €	1.198.684,70 €	1.234.657,81 €	1.275.181,65 €	1.290.773,01 €	1.310.134,60 €	1.329.786,62 €	1.353.431,32 €	1.369.979,42 €
Toplam Brüt Gelir Total Gross Income	2.241.613,92 €	2.471.379,35 €	2.732.160,65 €	3.003.977,04 €	3.311.884,69 €	3.513.578,47 €	3.737.767,88 €	3.954.563,52 €	4.195.396,44 €	4.321.302,33 €	4.463.135,76 €	4.517.705,52 €	4.585.471,10 €	4.654.253,17 €	4.737.009,62 €	4.794.927,97 €
Brüt Faaliyet Karı Oranı - GOP Oranı Gross Operating Profit Rate	43,00%	45,15%	47,41%	49,78%	52,27%	54,88%	54,88%	54,88%	54,88%	54,88%	54,88%	54,88%	54,88%	54,88%	54,88%	54,88%
Otel Kira Sözleşme Oranı Hotel Lease Agreement Rate	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Sözleşme AGOP Oranı Lease Agreement Adjusted GOP Rate	8,00%															
AGOP Geliri Adjusted GOP Income	95,00%															
Brüt Gelir Üzerinden Yıllık Kira Bedeli Annual Rental Fee on Gross Income	560.403,48 €	617.844,84 €	683.040,16 €	750.994,26 €	827.971,17 €	878.394,62 €	934.441,97 €	988.640,88 €	1.048.849,11 €	1.080.325,58 €	1.115.783,94 €	1.129.426,38 €	1.146.367,78 €	1.163.563,29 €	1.184.252,40 €	1.198.731,99 €
AGOP Üzerinden Yıllık Kira Bedeli Annual Rental Fee on AGOP Rate	745.336,63 €	872.211,56 €	1.022.842,40 €	1.192.247,89 €	1.392.761,12 €	1.564.810,88 €	1.664.652,30 €	1.761.204,41 €	1.868.461,76 €	1.924.535,21 €	1.987.702,14 €	2.012.005,33 €	2.042.185,41 €	2.072.818,19 €	2.109.674,60 €	2.135.469,12 €
Projeksiyona Esas Yıllık Kira Bedeli Annual Rental Fee Based on Projection	745.336,63 €	872.211,56 €	1.022.842,40 €	1.192.247,89 €	1.392.761,12 €	1.564.810,88 €	1.664.652,30 €	1.761.204,41 €	1.868.461,76 €	1.924.535,21 €	1.987.702,14 €	2.012.005,33 €	2.042.185,41 €	2.072.818,19 €	2.109.674,60 €	2.135.469,12 €

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

İBİS OTEL
Kira Geliri Üzerinden İndirgenmiş Nakit Akışı

Değerleme Yılı	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5	10,5	11,5	12,5	13,5	14,5
Periyot Period	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Yıllar Years	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Toplam Oda Sayısı Total Number of Rooms	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228
Faal Gün Sayısı The Number of Operative Days	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366
Doluluk Oranı Occupancy Rate	52,00%	54,60%	57,33%	60,20%	63,21%	65,10%	67,06%	69,07%	71,14%	71,14%	71,14%	71,14%	71,14%	71,14%	71,14%
Oda Fiyatı (€) Room Price (€)	37,00 €	38,85 €	40,79 €	42,83 €	44,97 €	46,32 €	47,71 €	49,14 €	50,62 €	52,14 €	53,70 €	54,51 €	55,32 €	56,15 €	57,00 €
Konaklama Gelir Toplamı Total Accommodation Income	1.601.152,80 €	1.765.270,96 €	1.951.543,32 €	2.145.697,89 €	2.365.631,92 €	2.509.698,90 €	2.669.834,20 €	2.824.688,23 €	2.996.711,74 €	3.086.644,52 €	3.187.954,11 €	3.226.932,52 €	3.275.336,50 €	3.324.466,55 €	3.383.578,30 €
Diğer Gelir Toplamı Total Other Income	640.461,12 €	706.108,38 €	780.617,33 €	858.279,15 €	946.252,77 €	1.003.879,56 €	1.067.933,68 €	1.129.875,29 €	1.198.684,70 €	1.234.657,81 €	1.275.181,65 €	1.290.773,01 €	1.310.134,60 €	1.329.786,62 €	1.353.431,32 €
Toplam Brüt Gelir Total Gross Income	2.241.613,92 €	2.471.379,35 €	2.732.160,65 €	3.003.977,04 €	3.311.884,69 €	3.513.578,47 €	3.737.767,88 €	3.954.563,52 €	4.195.396,44 €	4.321.302,33 €	4.463.135,76 €	4.517.705,52 €	4.585.471,10 €	4.654.253,17 €	4.737.009,62 €
Brüt Faaliyet Karı Oranı - GOP Oranı Gross Operating Profit Rate	43,00%	45,15%	47,41%	49,78%	52,27%	54,88%	54,88%	54,88%	54,88%	54,88%	54,88%	54,88%	54,88%	54,88%	54,88%
Otel Kira Sözleşme Oranı Hotel Lease Agreement Rate	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Sözleşme AGOP Oranı Lease Agreement Adjusted GOP Rate	8,00%														
AGOP Geliri Adjusted GOP Income	95,00%														
Brüt Gelir Üzerinden Yıllık Kira Bedeli Annual Rental Fee on Gross Income	560.403,48 €	617.844,84 €	683.040,16 €	750.994,26 €	827.971,17 €	878.394,62 €	934.441,97 €	988.640,88 €	1.048.849,11 €	1.080.325,58 €	1.115.783,94 €	1.129.426,38 €	1.146.367,78 €	1.163.563,29 €	1.184.252,40 €
AGOP Üzerinden Yıllık Kira Bedeli Annual Rental Fee on AGOP Rate	745.336,63 €	872.211,56 €	1.022.842,40 €	1.192.247,89 €	1.392.761,12 €	1.564.810,88 €	1.664.652,30 €	1.761.204,41 €	1.868.461,76 €	1.924.535,21 €	1.987.702,14 €	2.012.005,33 €	2.042.185,41 €	2.072.818,19 €	2.109.674,60 €
Projeksiyona Esas Yıllık Kira Bedeli Annual Rental Fee Based on Projection	745.336,63 €	872.211,56 €	1.022.842,40 €	1.192.247,89 €	1.392.761,12 €	1.564.810,88 €	1.664.652,30 €	1.761.204,41 €	1.868.461,76 €	1.924.535,21 €	1.987.702,14 €	2.012.005,33 €	2.042.185,41 €	2.072.818,19 €	2.109.674,60 €
Yenileme Maliyeti (%S Sözleşme) Renovation Cost	800,58 €	882,64 €	975,77 €	1.072,85 €	1.182,82 €	1.254,85 €	1.334,92 €	1.412,34 €	1.498,36 €	1.543,32 €	1.593,98 €	1.613,47 €	1.637,67 €	1.662,23 €	1.691,79 €
Net Gelir Toplamı Total Net Income	744.536,05 €	871.328,92 €	1.021.866,63 €	1.191.175,04 €	1.391.578,30 €	1.563.556,03 €	1.663.317,38 €	1.759.792,06 €	1.866.963,40 €	1.922.991,88 €	1.986.108,17 €	2.010.391,86 €	2.040.547,74 €	2.071.155,96 €	2.107.982,81 €
Nakit Akışı Cash Flow	744.536,05 €	871.328,92 €	1.021.866,63 €	1.191.175,04 €	1.391.578,30 €	1.563.556,03 €	1.663.317,38 €	1.759.792,06 €	1.866.963,40 €	1.922.991,88 €	1.986.108,17 €	2.010.391,86 €	2.040.547,74 €	2.071.155,96 €	2.107.982,81 €

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

15,5	16,5	17,5	18,5	19,5	20,5	21,5	22,5	23,5	24,5	25,5	26,5	27,5	28,5	29,5	30,5
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052

228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228
365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366
71,14%	71,14%	71,14%	71,14%	71,14%	71,14%	71,14%	71,14%	71,14%	71,14%	71,14%	71,14%	71,14%	71,14%	71,14%	71,14%
57,85 €	58,72 €	59,60 €	60,49 €	61,40 €	62,32 €	63,26 €	64,21 €	65,17 €	66,15 €	67,14 €	68,15 €	69,17 €	70,21 €	71,26 €	72,33 €
3.424.948,55 €	3.476.322,78 €	3.528.467,62 €	3.591.206,68 €	3.635.115,56 €	3.689.642,29 €	3.744.986,92 €	3.811.575,87 €	3.858.179,15 €	3.916.051,84 €	3.974.792,62 €	4.045.467,70 €	4.094.930,73 €	4.156.354,69 €	4.218.700,01 €	4.293.711,96 €
1.369.979,42 €	1.390.529,11 €	1.411.387,05 €	1.436.482,67 €	1.454.046,22 €	1.475.856,92 €	1.497.994,77 €	1.524.630,35 €	1.543.271,66 €	1.566.420,74 €	1.589.917,05 €	1.618.187,08 €	1.637.972,29 €	1.662.541,87 €	1.687.480,00 €	1.717.484,78 €
4.794.927,97 €	4.866.851,89 €	4.939.854,67 €	5.027.689,35 €	5.089.161,78 €	5.165.499,21 €	5.242.981,69 €	5.336.206,22 €	5.401.450,81 €	5.482.472,58 €	5.564.709,67 €	5.663.654,78 €	5.732.903,02 €	5.818.896,56 €	5.906.180,01 €	6.011.196,74 €

54,88%	54,88%	54,88%	54,88%	54,88%	54,88%	54,88%	54,88%	54,88%	54,88%	54,88%	54,88%	54,88%	54,88%	54,88%	54,88%
--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

1.198.731,99 €	1.216.712,97 €	1.234.963,67 €	1.256.922,34 €	1.272.290,44 €	1.291.374,80 €	1.310.745,42 €	1.334.051,55 €	1.350.362,70 €	1.370.618,14 €	1.391.177,42 €	1.415.913,69 €	1.433.225,75 €	1.454.724,14 €	1.476.545,00 €	1.502.799,19 €
2.135.469,12 €	2.167.501,16 €	2.200.013,68 €	2.239.131,73 €	2.266.509,09 €	2.300.506,73 €	2.335.014,33 €	2.376.532,80 €	2.405.590,13 €	2.441.673,99 €	2.478.299,10 €	2.522.365,29 €	2.553.205,69 €	2.591.503,77 €	2.630.376,33 €	2.677.146,58 €
2.135.469,12 €	2.167.501,16 €	2.200.013,68 €	2.239.131,73 €	2.266.509,09 €	2.300.506,73 €	2.335.014,33 €	2.376.532,80 €	2.405.590,13 €	2.441.673,99 €	2.478.299,10 €	2.522.365,29 €	2.553.205,69 €	2.591.503,77 €	2.630.376,33 €	2.677.146,58 €

1.712,47 €	1.738,16 €	1.764,23 €	1.795,60 €	1.817,56 €	1.844,82 €	1.872,49 €	1.905,79 €	1.929,09 €	1.958,03 €	1.987,40 €	2.022,73 €	2.047,47 €	2.078,18 €	2.109,35 €	2.146,86 €
------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

2.133.756,65 €	2.165.763,00 €	2.198.249,44 €	2.237.336,12 €	2.264.691,53 €	2.298.661,90 €	2.333.141,83 €	2.374.627,01 €	2.403.661,05 €	2.439.715,96 €	2.476.311,70 €	2.520.342,56 €	2.551.158,22 €	2.589.425,59 €	2.628.266,98 €	2.674.999,73 €
----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

2.133.756,65 €	2.165.763,00 €	2.198.249,44 €	2.237.336,12 €	2.264.691,53 €	2.298.661,90 €	2.333.141,83 €	2.374.627,01 €	2.403.661,05 €	2.439.715,96 €	2.476.311,70 €	2.520.342,56 €	2.551.158,22 €	2.589.425,59 €	2.628.266,98 €	2.674.999,73 €
----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

31,5	32,5	33,5	34,5	35,5	36,5	37,5	38,5	39,5	40,5	41,5	42,5	43,5	44,5	45,5
31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45
2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067

228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228
365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365
71,14%	71,14%	71,14%	71,14%	71,14%	71,14%	71,14%	71,14%	71,14%	71,14%	71,14%	71,14%	71,14%	71,14%	71,14%
73,41 €	74,51 €	75,63 €	76,77 €	77,92 €	79,09 €	80,27 €	81,48 €	82,70 €	83,94 €	85,20 €	86,48 €	87,77 €	89,09 €	90,43 €
4.346.210,21 €	4.411.403,37 €	4.477.574,42 €	4.557.189,37 €	4.612.909,10 €	4.682.102,74 €	4.752.334,28 €	4.836.834,69 €	4.893.290,86 €	4.965.328,74 €	5.038.426,77 €	5.133.640,04 €	5.196.407,91 €	5.274.354,03 €	5.353.469,34 €
1.738.484,09 €	1.764.561,35 €	1.791.029,77 €	1.822.875,75 €	1.845.163,64 €	1.872.841,10 €	1.900.933,71 €	1.934.733,88 €	1.957.316,34 €	1.986.131,50 €	2.015.370,71 €	2.053.456,02 €	2.078.563,16 €	2.109.741,61 €	2.141.387,74 €
6.084.694,30 €	6.175.964,71 €	6.268.604,19 €	6.380.065,12 €	6.458.072,75 €	6.554.943,84 €	6.653.268,00 €	6.771.568,57 €	6.850.607,21 €	6.951.460,24 €	7.053.797,47 €	7.187.096,06 €	7.274.971,07 €	7.384.095,64 €	7.494.857,07 €

54,88%	54,88%	54,88%	54,88%	54,88%	54,88%	54,88%	54,88%	54,88%	54,88%	54,88%	54,88%	54,88%	54,88%	54,88%
--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

1.521.173,57 €	1.543.991,18 €	1.567.151,05 €	1.595.016,28 €	1.614.518,19 €	1.638.735,96 €	1.663.317,00 €	1.692.892,14 €	1.712.651,80 €	1.737.865,06 €	1.763.449,37 €	1.796.774,01 €	1.818.742,77 €	1.846.023,91 €	1.873.714,27 €
2.709.879,45 €	2.750.527,65 €	2.791.785,56 €	2.841.425,80 €	2.876.167,28 €	2.919.309,79 €	2.963.099,43 €	3.015.785,78 €	3.050.986,42 €	3.095.902,33 €	3.141.479,24 €	3.200.845,10 €	3.239.981,12 €	3.288.580,83 €	3.337.909,55 €
2.709.879,45 €	2.750.527,65 €	2.791.785,56 €	2.841.425,80 €	2.876.167,28 €	2.919.309,79 €	2.963.099,43 €	3.015.785,78 €	3.050.986,42 €	3.095.902,33 €	3.141.479,24 €	3.200.845,10 €	3.239.981,12 €	3.288.580,83 €	3.337.909,55 €

2.173,11 €	2.205,70 €	2.238,79 €	2.278,59 €	2.306,45 €	2.341,05 €	2.376,17 €	2.418,42 €	2.446,65 €	2.482,66 €	2.519,21 €	2.566,82 €	2.598,20 €	2.637,18 €	2.676,73 €
------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

2.707.706,35 €	2.748.321,94 €	2.789.546,77 €	2.839.147,21 €	2.873.860,82 €	2.916.968,74 €	2.960.723,27 €	3.013.367,36 €	3.048.539,78 €	3.093.419,67 €	3.138.960,03 €	3.198.278,28 €	3.237.382,91 €	3.285.943,66 €	3.335.232,81 €
----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

2.707.706,35 €	2.748.321,94 €	2.789.546,77 €	2.839.147,21 €	2.873.860,82 €	2.916.968,74 €	2.960.723,27 €	3.013.367,36 €	3.048.539,78 €	3.093.419,67 €	3.138.960,03 €	3.198.278,28 €	3.237.382,91 €	3.285.943,66 €	3.335.232,81 €
----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

NOVOTEL
Kira Geliri Üzerinden İndirgenmiş Nakit Akışı

Değerleme Yılı	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5	10,5	11,5	12,5	13,5	14,5
Periyot Period	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Yıllar Years	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Toplam Oda Sayısı Total Number of Rooms	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208
Faal Gün Sayısı The Number of Operative Days	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366
Doluluk Oranı Occupancy Rate	60,00%	63,00%	66,15%	69,46%	72,93%	74,39%	75,88%	75,88%	75,88%	75,88%	75,88%	75,88%	75,88%	75,88%	75,88%
Oda Fiyatı (€) Room Price (€)	45,00 €	47,25 €	49,61 €	52,09 €	54,70 €	56,34 €	58,03 €	59,77 €	61,56 €	63,41 €	65,31 €	66,29 €	67,29 €	68,30 €	69,32 €
Konaklama Gelir Toplamı Total Accommodation Income	2.049.840,00 €	2.259.948,60 €	2.498.419,61 €	2.746.981,65 €	3.028.547,27 €	3.181.791,76 €	3.351.948,75 €	3.443.221,06 €	3.546.517,69 €	3.652.913,22 €	3.772.808,84 €	3.818.938,13 €	3.876.222,20 €	3.934.365,53 €	4.004.321,78 €
Diğer Gelir Toplamı Total Other Income	860.932,80 €	949.178,41 €	1.049.336,24 €	1.153.732,29 €	1.271.989,85 €	1.336.352,54 €	1.407.818,48 €	1.446.152,84 €	1.489.537,43 €	1.534.223,55 €	1.584.579,71 €	1.603.954,01 €	1.628.013,32 €	1.652.433,52 €	1.681.815,15 €
Toplam Brüt Gelir Total Gross Income	2.910.772,80 €	3.209.127,01 €	3.547.755,85 €	3.900.713,94 €	4.300.537,12 €	4.518.144,30 €	4.759.767,23 €	4.889.373,90 €	5.036.055,12 €	5.187.136,77 €	5.357.388,55 €	5.422.892,14 €	5.504.235,52 €	5.586.799,06 €	5.686.136,93 €
Brüt Faaliyet Karı Oranı - GOP Oranı Gross Operating Profit Rate	43,00%	45,15%	47,41%	49,78%	52,27%	53,83%	53,83%	53,83%	53,83%	53,83%	53,83%	53,83%	53,83%	53,83%	53,83%
Otel Kira Sözleşme Oranı Hotel Lease Agreement Rate	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%
Sözleşme AGOP Oranı Lease Agreement Adjusted GOP Rate	8,00%														
AGOP Geliri Adjusted GOP Income	95,00%														
Brüt Gelir Üzerinden Yıllık Kira Bedeli Annual Rental Fee on Gross Income	640.370,02 €	706.007,94 €	780.506,29 €	858.157,07 €	946.118,17 €	993.991,75 €	1.047.148,79 €	1.075.662,26 €	1.107.932,13 €	1.141.170,09 €	1.178.625,48 €	1.193.036,27 €	1.210.931,81 €	1.229.095,79 €	1.250.950,13 €
AGOP Üzerinden Yıllık Kira Bedeli Annual Rental Fee on AGOP Rate	967.831,96 €	1.132.581,15 €	1.328.177,79 €	1.548.153,62 €	1.808.523,38 €	1.967.337,07 €	2.072.331,25 €	2.128.760,06 €	2.192.622,86 €	2.258.401,54 €	2.332.526,61 €	2.361.045,89 €	2.396.461,58 €	2.432.408,51 €	2.475.658,73 €
Projeksiyona Esas Yıllık Kira Bedeli Annual Rental Fee Based on Projection	967.831,96 €	1.132.581,15 €	1.328.177,79 €	1.548.153,62 €	1.808.523,38 €	1.967.337,07 €	2.072.331,25 €	2.128.760,06 €	2.192.622,86 €	2.258.401,54 €	2.332.526,61 €	2.361.045,89 €	2.396.461,58 €	2.432.408,51 €	2.475.658,73 €
Yenileme Maliyeti (%5 Sözleşme) Renovation Cost	1.024,92 €	1.129,97 €	1.249,21 €	1.373,49 €	1.514,27 €	1.590,90 €	1.675,97 €	1.721,61 €	1.773,26 €	1.826,46 €	1.886,40 €	1.909,47 €	1.938,11 €	1.967,18 €	2.002,16 €
Net Gelir Toplamı Total Net Income	966.807,04 €	1.131.451,18 €	1.326.928,58 €	1.546.780,13 €	1.807.009,11 €	1.965.746,18 €	2.070.655,28 €	2.127.038,45 €	2.190.849,60 €	2.256.575,09 €	2.330.640,21 €	2.359.136,43 €	2.394.523,47 €	2.430.441,32 €	2.473.656,57 €
Nakit Akışı Cash Flow	966.807,04 €	1.131.451,18 €	1.326.928,58 €	1.546.780,13 €	1.807.009,11 €	1.965.746,18 €	2.070.655,28 €	2.127.038,45 €	2.190.849,60 €	2.256.575,09 €	2.330.640,21 €	2.359.136,43 €	2.394.523,47 €	2.430.441,32 €	2.473.656,57 €

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

15,5	16,5	17,5	18,5	19,5	20,5	21,5	22,5	23,5	24,5	25,5	26,5	27,5	28,5	29,5	30,5
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052
208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208
365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366
75,88%	75,88%	75,88%	75,88%	75,88%	75,88%	75,88%	75,88%	75,88%	75,88%	75,88%	75,88%	75,88%	75,88%	75,88%	75,88%
70,36 €	71,41 €	72,49 €	73,57 €	74,68 €	75,80 €	76,93 €	78,09 €	79,26 €	80,45 €	81,66 €	82,88 €	84,12 €	85,39 €	86,67 €	87,97 €
4.053.281,73 €	4.114.080,96 €	4.175.792,17 €	4.250.041,19 €	4.302.005,49 €	4.366.535,57 €	4.432.033,60 €	4.510.838,81 €	4.565.991,82 €	4.634.481,70 €	4.703.998,92 €	4.787.639,89 €	4.846.177,29 €	4.918.869,95 €	4.992.653,00 €	5.081.426,47 €
1.702.378,33 €	1.727.914,00 €	1.753.832,71 €	1.785.017,30 €	1.806.842,31 €	1.833.944,94 €	1.861.454,11 €	1.894.552,30 €	1.917.716,56 €	1.946.482,31 €	1.975.679,55 €	2.010.808,75 €	2.035.394,46 €	2.065.925,38 €	2.096.914,26 €	2.134.199,12 €
5.755.660,06 €	5.841.994,96 €	5.929.624,88 €	6.035.058,49 €	6.108.847,79 €	6.200.480,51 €	6.293.487,72 €	6.405.391,10 €	6.483.708,39 €	6.580.964,01 €	6.679.678,47 €	6.798.448,64 €	6.881.571,75 €	6.984.795,33 €	7.089.567,26 €	7.215.625,59 €
53,83%	53,83%	53,83%	53,83%	53,83%	53,83%	53,83%	53,83%	53,83%	53,83%	53,83%	53,83%	53,83%	53,83%	53,83%	53,83%
22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%
1.266.245,21 €	1.285.238,89 €	1.304.517,47 €	1.327.712,87 €	1.343.946,51 €	1.364.105,71 €	1.384.567,30 €	1.409.186,04 €	1.426.415,84 €	1.447.812,08 €	1.469.529,26 €	1.495.658,70 €	1.513.945,79 €	1.536.654,97 €	1.559.704,80 €	1.587.437,63 €
2.505.928,05 €	2.543.516,97 €	2.581.669,73 €	2.627.573,94 €	2.659.700,70 €	2.699.596,21 €	2.740.090,15 €	2.788.811,21 €	2.822.909,38 €	2.865.253,02 €	2.908.231,81 €	2.959.942,56 €	2.996.133,12 €	3.041.075,11 €	3.086.691,24 €	3.141.575,15 €
2.505.928,05 €	2.543.516,97 €	2.581.669,73 €	2.627.573,94 €	2.659.700,70 €	2.699.596,21 €	2.740.090,15 €	2.788.811,21 €	2.822.909,38 €	2.865.253,02 €	2.908.231,81 €	2.959.942,56 €	2.996.133,12 €	3.041.075,11 €	3.086.691,24 €	3.141.575,15 €
2.026,64 €	2.057,04 €	2.087,90 €	2.125,02 €	2.151,00 €	2.183,27 €	2.216,02 €	2.255,42 €	2.283,00 €	2.317,24 €	2.352,00 €	2.393,82 €	2.423,09 €	2.459,43 €	2.496,33 €	2.540,71 €
2.503.901,41 €	2.541.459,93 €	2.579.581,83 €	2.625.448,92 €	2.657.549,69 €	2.697.412,94 €	2.737.874,13 €	2.786.555,79 €	2.820.626,38 €	2.862.935,78 €	2.905.879,81 €	2.957.548,74 €	2.993.710,03 €	3.038.615,68 €	3.084.194,91 €	3.139.034,44 €
2.503.901,41 €	2.541.459,93 €	2.579.581,83 €	2.625.448,92 €	2.657.549,69 €	2.697.412,94 €	2.737.874,13 €	2.786.555,79 €	2.820.626,38 €	2.862.935,78 €	2.905.879,81 €	2.957.548,74 €	2.993.710,03 €	3.038.615,68 €	3.084.194,91 €	3.139.034,44 €

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

31,5	32,5	33,5	34,5	35,5	36,5	37,5	38,5	39,5	40,5	41,5	42,5	43,5	44,5	45,5
31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45
2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067
208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208
365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365
75,88%	75,88%	75,88%	75,88%	75,88%	75,88%	75,88%	75,88%	75,88%	75,88%	75,88%	75,88%	75,88%	75,88%	75,88%
89,29 €	90,62 €	91,98 €	93,36 €	94,76 €	96,19 €	97,63 €	99,09 €	100,58 €	102,09 €	103,62 €	105,17 €	106,75 €	108,35 €	109,98 €
5.143.555,94 €	5.220.709,28 €	5.299.019,91 €	5.393.240,84 €	5.459.182,79 €	5.541.070,53 €	5.624.186,59 €	5.724.189,25 €	5.791.002,74 €	5.876.256,52 €	5.962.764,94 €	6.075.445,83 €	6.149.728,94 €	6.241.974,88 €	6.335.604,50 €
2.160.293,49 €	2.192.697,90 €	2.225.588,36 €	2.265.161,15 €	2.292.856,77 €	2.327.249,62 €	2.362.158,37 €	2.404.159,49 €	2.432.221,15 €	2.468.027,74 €	2.504.361,28 €	2.551.687,25 €	2.582.886,16 €	2.621.629,45 €	2.660.953,89 €
7.303.849,43 €	7.413.407,17 €	7.524.608,28 €	7.658.402,00 €	7.752.039,56 €	7.868.320,16 €	7.986.344,96 €	8.128.348,74 €	8.223.223,89 €	8.344.284,26 €	8.467.126,22 €	8.627.133,08 €	8.732.615,10 €	8.863.604,33 €	8.996.558,39 €
53,83%	53,83%	53,83%	53,83%	53,83%	53,83%	53,83%	53,83%	53,83%	53,83%	53,83%	53,83%	53,83%	53,83%	53,83%
22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%
1.606.846,87 €	1.630.949,58 €	1.655.413,82 €	1.684.848,44 €	1.705.448,70 €	1.731.030,43 €	1.756.995,89 €	1.788.236,72 €	1.809.109,26 €	1.835.742,54 €	1.862.767,77 €	1.897.969,28 €	1.921.175,32 €	1.949.992,95 €	1.979.242,85 €
3.179.986,48 €	3.227.686,28 €	3.276.101,58 €	3.334.353,35 €	3.375.121,75 €	3.425.748,57 €	3.477.134,80 €	3.538.961,11 €	3.580.268,33 €	3.632.976,20 €	3.686.459,75 €	3.756.124,33 €	3.802.049,63 €	3.859.080,37 €	3.916.966,58 €
3.179.986,48 €	3.227.686,28 €	3.276.101,58 €	3.334.353,35 €	3.375.121,75 €	3.425.748,57 €	3.477.134,80 €	3.538.961,11 €	3.580.268,33 €	3.632.976,20 €	3.686.459,75 €	3.756.124,33 €	3.802.049,63 €	3.859.080,37 €	3.916.966,58 €
2.571,78 €	2.610,35 €	2.649,51 €	2.696,62 €	2.729,59 €	2.770,54 €	2.812,09 €	2.862,09 €	2.895,50 €	2.938,13 €	2.981,38 €	3.037,72 €	3.074,86 €	3.120,99 €	3.167,80 €
3.177.414,71 €	3.225.075,93 €	3.273.452,07 €	3.331.656,73 €	3.372.392,15 €	3.422.978,04 €	3.474.322,71 €	3.536.099,02 €	3.577.372,83 €	3.630.038,08 €	3.683.478,37 €	3.753.086,61 €	3.798.974,76 €	3.855.959,38 €	3.913.798,77 €
3.177.414,71 €	3.225.075,93 €	3.273.452,07 €	3.331.656,73 €	3.372.392,15 €	3.422.978,04 €	3.474.322,71 €	3.536.099,02 €	3.577.372,83 €	3.630.038,08 €	3.683.478,37 €	3.753.086,61 €	3.798.974,76 €	3.855.959,38 €	3.913.798,77 €

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

İBİS&NOVOTEL TOPLAM

Değerleme Yılı	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5	10,5	11,5	12,5	13,5	14,5	15,5
Periyot Period	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Yıllar Years	1.01.2022	1.01.2023	1.01.2024	1.01.2025	1.01.2026	1.01.2027	1.01.2028	1.01.2029	1.01.2030	1.01.2031	1.01.2032	1.01.2033	1.01.2034	1.01.2035	1.01.2036	1.01.2037
İBİS OTEL NET NAKİT AKIŞI	744.536,05 €	871.328,92 €	1.021.866,63 €	1.191.175,04 €	1.391.578,30 €	1.563.556,03 €	1.663.317,38 €	1.759.792,06 €	1.866.963,40 €	1.922.991,88 €	1.986.108,17 €	2.010.391,86 €	2.040.547,74 €	2.071.155,96 €	2.107.982,81 €	2.133.756,65 €
NOVOTEL NET NAKİT AKIŞI	966.807,04 €	1.131.451,18 €	1.326.928,58 €	1.546.780,13 €	1.807.009,11 €	1.965.746,18 €	2.070.655,28 €	2.127.038,45 €	2.190.849,60 €	2.256.575,09 €	2.330.640,21 €	2.359.136,43 €	2.394.523,47 €	2.430.441,32 €	2.473.656,57 €	2.503.901,41 €
YILLIK ÜST HAKKI MALİYETİ(TL)	€633.750,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
HASILATTAN ÜST HAKKI PAY BEDELİ(€)	34.410,44 €	36.777,26 €	39.311,21 €	41.667,36 €	44.138,34 €	45.024,21 €	47.635,62 €	49.571,07 €	51.736,39 €	53.288,72 €	55.037,76 €	55.710,69 €	56.546,35 €	57.394,55 €	58.415,07 €	59.129,30 €
YILLIK TOPLAM ÜST HAKKI MALİYETİ(€)	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €
BİNA SİGORTASI	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €
TOPLAM NET NAKİT AKIŞI	1.589.073,43 €	1.878.143,62 €	2.221.624,78 €	2.608.428,59 €	3.066.589,85 €	3.396.418,79 €	3.598.477,82 €	3.749.400,22 €	3.918.217,40 €	4.038.419,03 €	4.173.851,40 €	4.225.958,38 €	4.290.665,64 €	4.356.343,52 €	4.435.365,09 €	4.490.669,54 €
İndirgeme Oranı Discount Rate	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%
İndirgenmiş Nakit Akışı Discounted Cash Flow	1.525.559,31 €	1.661.820,80 €	1.811.742,05 €	1.960.536,21 €	2.124.329,46 €	2.168.491,25 €	2.117.510,30 €	2.033.474,66 €	1.958.554,92 €	1.860.496,54 €	1.772.248,97 €	1.653.800,91 €	1.547.579,42 €	1.448.173,69 €	1.358.933,39 €	1.268.090,23 €
16,5	17,5	18,5	19,5	20,5	21,5	22,5	23,5	24,5	25,5	26,5	27,5	28,5	29,5	30,5		
16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30		
1.01.2038	1.01.2039	1.01.2040	1.01.2041	1.01.2042	1.01.2043	1.01.2044	1.01.2045	1.01.2046	1.01.2047	1.01.2048	1.01.2049	1.01.2050	1.01.2051	1.01.2052		
2.165.763,00 €	2.198.249,44 €	2.237.336,12 €	2.264.691,53 €	2.298.661,90 €	2.333.141,83 €	2.374.627,01 €	2.403.661,05 €	2.439.715,96 €	2.476.311,70 €	2.520.342,56 €	2.551.158,22 €	2.589.425,59 €	2.628.266,98 €	2.674.999,73 €		
2.541.459,93 €	2.579.581,83 €	2.625.448,92 €	2.657.549,69 €	2.697.412,94 €	2.737.874,13 €	2.786.555,79 €	2.820.626,38 €	2.862.935,78 €	2.905.879,81 €	2.957.548,74 €	2.993.710,03 €	3.038.615,68 €	3.084.194,91 €	3.139.034,44 €		
€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00		
60.016,24 €	60.916,48 €	61.999,63 €	62.757,68 €	63.699,05 €	64.654,53 €	65.804,15 €	66.608,72 €	67.607,85 €	68.621,97 €	69.842,12 €	70.696,07 €	71.756,51 €	72.832,85 €	74.127,88 €		
43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €		
44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €		
4.559.347,47 €	4.629.055,57 €	4.712.926,20 €	4.771.624,32 €	4.844.516,58 €	4.918.502,21 €	5.007.519,44 €	5.069.819,49 €	5.147.184,67 €	5.225.710,33 €	5.320.189,96 €	5.386.312,97 €	5.468.425,55 €	5.551.769,82 €	5.652.047,06 €		
8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%		
1.186.620,95 €	1.110.380,88 €	1.041.934,65 €	972.268,80 €	909.789,28 €	851.321,30 €	798.828,47 €	745.407,31 €	697.495,11 €	652.660,02 €	612.405,49 €	571.444,14 €	534.705,64 €	500.327,27 €	469.460,17 €		

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

31,5	32,5	33,5	34,5	35,5	36,5	37,5	38,5	39,5	40,5	41,5	42,5	43,5	44,5	45,5
31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45
1.01.2053	1.01.2054	1.01.2055	1.01.2056	1.01.2057	1.01.2058	1.01.2059	1.01.2060	1.01.2061	1.01.2062	1.01.2063	1.01.2064	1.01.2065	1.01.2066	1.01.2067

2.707.706,35 €	2.748.321,94 €	2.789.546,77 €	2.839.147,21 €	2.873.860,82 €	2.916.968,74 €	2.960.723,27 €	3.013.367,36 €	3.048.539,78 €	3.093.419,67 €	3.138.960,03 €	3.198.278,28 €	3.237.382,91 €	3.285.943,66 €	3.335.232,81 €
3.177.414,71 €	3.225.075,93 €	3.273.452,07 €	3.331.656,73 €	3.372.392,15 €	3.422.978,04 €	3.474.322,71 €	3.536.099,02 €	3.577.372,83 €	3.630.038,08 €	3.683.478,37 €	3.753.086,61 €	3.798.974,76 €	3.855.959,38 €	3.913.798,77 €
€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
75.034,23 €	76.159,74 €	77.302,14 €	78.676,63 €	79.638,59 €	80.833,17 €	82.045,67 €	83.504,51 €	84.479,18 €	85.722,87 €	86.984,85 €	88.628,64 €	89.712,28 €	91.057,97 €	92.423,84 €
43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €	43.164,22 €
44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €	44.695,00 €
5.722.227,61 €	5.809.378,91 €	5.897.837,48 €	6.004.268,09 €	6.078.755,17 €	6.171.254,38 €	6.265.141,09 €	6.378.102,65 €	6.453.574,21 €	6.549.875,66 €	6.647.594,33 €	6.774.877,03 €	6.858.786,17 €	6.962.985,85 €	7.068.748,53 €
8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%
438.054,73 €	409.886,12 €	383.527,56 €	359.860,44 €	335.783,19 €	314.186,85 €	293.978,57 €	275.833,23 €	257.232,39 €	240.618,30 €	225.076,61 €	211.415,85 €	197.266,64 €	184.574,70 €	172.698,85 €

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

Döviz Kuru 30.12.2021 TCMB (1\$)	₺12,9775
Döviz Kuru 30.12.2021 TCMB (1€)	₺14,6823

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	4,20%	4,20%	4,20%
Risk Primi	3,80%	4,30%	4,80%
İndirgeme oranı	8,00%	8,50%	9,00%
Toplam Bugünkü Değer (€)	47.319.428,99 €	44.226.385,64 €	41.449.325,50 €
Yaklaşık Bugünkü Değer (€)	47.320.000,00 €	44.230.000,00 €	41.450.000,00 €
Bugünkü Değer (TL)	₺694.758.052,23	₺649.345.061,92	₺608.571.431,86
Yaklaşık Bugünkü Değer (TL)	₺694.760.000,00	₺649.350.000,00	₺608.570.000,00

Kira Değer Analizi			
Projeksiyona Esas 2022 Yılı Kira Değeri		1.711.343 €	
Risksiz Getiri Oranı	4,20%	4,20%	4,20%
Risk Primi	3,80%	4,30%	4,80%
İndirgeme oranı	8,00%	8,50%	9,00%
Bugünkü Kira Değeri (€)	1.584.576,93 €	1.577.274,74 €	1.570.039,53 €
Yaklaşık Bugünkü Kira Değeri (€)	1.580.000,00 €	1.580.000,00 €	1.570.000,00 €
Bugünkü Kira Değeri (TL)	₺23.198.034,00	₺23.198.034,00	₺23.051.211,00
Yaklaşık Bugünkü Değeri (TL)	₺23.200.000,00	₺23.200.000,00	₺23.050.000,00

NİHAİ DEĞER DETAYI	
Gelir İndirgeme Analizi ile Tespit Edilen Piyasa Değeri	42.550.000,00 €
Direk Kapitalizasyon Analizi ile Tespit Edilen Piyasa Değeri	44.230.000,00 €
Taşınmazın Nihai Olarak Tespit Edilen Değeri	43.390.000,00 €
Döviz Kuru 30.12.2021 TCMB (1€)	14,6823 ₺
Türk Lirası Karşılığı Piyasa Değeri:	₺637.064.997,00
Yaklaşık Türk Lirası Karşılığı Piyasa Değeri:	₺637.060.000,00
Taşınmazın Nihai Olarak Tespit Edilen Yıllık Kira Değeri (€)	1.580.000,00 €
Taşınmazın Nihai Olarak Tespit Edilen Yıllık Kira Değeri (TL)	₺23.198.034,00
Yaklaşık Türk Lirası Karşılığı Yıllık Kira Değeri	₺23.200.000,00

Δ Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

Rapora konu taşınmazın halihazırda faal olarak kullanılan gelir getirici bir mülk olması sebebiyle indirgenmiş nakit akışı uygulanmış ve neticesinde bir değere ulaşılmıştır.

Söz konusu ulaşılan değer, indirgenen nakit akışlarının bugünkü değer toplamıdır.

** Tabloda kullanılan döviz kuru 30.12.2021 tarih, saat 15:30 itibarıyla geçerli olan TCMB verileri dikkate alınarak belirlenmiştir.

İNA verileri dikkate alındığından taşınmazın üst hakkı süresi boyunca elde edilen gelirlerinin toplamının bugüne getirilmesi sonucundan takdir edilen değeri 43.390.000 € , yaklaşık **637.060.000,00 TL**'dir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmazın gelir verileri dikkate alınarak Akfen GYO AŞ. ve Accor Grubu arasında yapılan sözleşmelere göre taşınmazın kira değeri tespit edilmiştir. Yapılan sözleşmeye göre Accor grubu tarafından İbis Otel için ödenmesi gereken kira bedeli; toplam brüt gelirin %25'i veya düzeltilmiş brüt işletme gelirin (AGOP) %95'inden yüksek olan bedel olarak belirlenmiştir. Sözleşme şartlarına göre son yıl AGOP oranı %95 olarak belirlenmiştir. Novotel için ödenmesi gereken kira bedeli; toplam brüt gelirin %22'i veya düzeltilmiş brüt işletme gelirin (AGOP) %95'inden yüksek olan bedel olarak belirlenmiştir. Sözleşme şartlarına göre son yıl AGOP oranı %95 olarak belirlenmiştir.

Düzeltilmiş brüt işletme geliri (AGOP) brüt işletme karından (GOP), brüt gelirin toplam % 8'i oranında ACCOR'a ödenecek işletmeciyi payı ve yenileme rezervi oranı düşülerek belirlenmiştir.

Kira geliri üzerinden yapılan indirgenmiş nakit akışı projeksiyonuna göre taşınmazın kira değeri tespit edilmiş ve söz konusu kira değeri üst hakkı süresi boyunca elde edilen gelirlerin toplamının bugüne getirilmesi sonucunda tespit edilmiştir. Bu hesaba göre otelin yıllık kira geliri 1.580.000 € , yaklaşık 23.200.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %50-%65 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %35-%40 oranlarında gerçekleştirilebileceği ön görülmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz cins değişikliği yapılmış ve halihazırda otel olarak kullanılmaktadır. Üzerinde herhangi bir proje geliştirme çalışması yoktur.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım durumunun en etkin ve verimli durumu olduğu kanaatindeyiz.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazın tamamı değerlendirilmiştir. Detaylı değerlendirme tablosu verilmiştir.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora taşınmaz için değerlendirme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) ile arsa değeri, maliyet yaklaşımı yöntemi ile de yapı değeri ayrıca tespit edilmiştir. Değer oluşumları Maliyet ve Gelir yöntemiyle beraber desteklenmiştir. Gelir yöntemi ile ilgili olarak doğrudan kapitalizasyon ve indirgenmiş nakit akışları projeksiyonları kullanılmıştır. Söz konusu varlığın Otel olması ve fiilen işletilmesi, direkt gelir getirici bir mülk sınıfında olması sebebi ile nihai değer takdiri gelir yöntemi esasına göre doğrudan kapitalizasyon ve indirgenmiş nakit akışları projeksiyonlarından elden edilen sonuçların ortalaması alınarak belirlenmiştir.

6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi

Δ Olumlu Özellikler

- Deniz manzaralı olması
- Yakın çevresinde ticari amaçlı kullanılan gayrimenkullerin ve otellerin bulunması
- Otelin dünya genelinde biline bir marka altında işletiliyor olması

Δ Olumsuz Özellikler

- Alternatif konaklama işletmelerinin bulunması
- Bölgede benzer nitelikli otel sayısının fazla olması

Δ Fırsatlar

- Yakın çevrede yapılan yabancı sermayeli yatırımların giderek artması

Δ Tehditler

- Ekonomik gelişmelerdeki olumsuz tablonun kur dalgalanmalarıyla devam etme olasılığı
- Covid salgını vb. beklenmedik olaylardan dolayı turizm sektörünün kapalı kalabilme olasılığı

6.3 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.4 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmazın takyidat incelemesi ile ilgili açıklamalar 3.3 başlığı altında verilmiştir.

6.6 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.7 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz Otel olup, üzerinde bulunan yapı neticesinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

6.8 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu parsel Maliye Hazinesi'ne ait olup üzerinde 49 yıllığına üst hakkı kurulmuş otel tesisi vardır. Söz konusu üst hakkı 29.05.2019 tarihli resmi senet ile 22.12.2067 yılına kadar uzatılmıştır. Üst hakkına ilişkin incelenen resmi sözleşmede; bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkının 49 yıl süreli olduğu; irtifak hakkının üçüncü kişilere devredilebileceği; sürenin sonunda irtifak hakkına konu yapının bedelsiz olarak taşınmaz malikine geçeceği şeklinde olduğu görülmektedir. Söz konusu sözleşmeye göre üst hakkının devredilmesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

6.9 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (ç) bendi (**Değişik:RG-2/1/2019-30643**) Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz." gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle GYO portföyünde bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

Ayrıca aynı tebliğin 7.bölüm 30.madde 1. ve 2.fıkrasına göre tapu kaydında bulunan ipoteğin gayrimenkul değerini finanse etmek amacıyla kullanılan rehin kaydı olduğu ve ipotek malikinin Akfen GYO AŞ. olduğu görülmüş ve bu durumdan kaynaklı da GYO portföyünde bulunmasına engel olmadığına kanaat getirilmiştir.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi, 774 ada 55 Parselde bulunan taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerleme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle pazar yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla Gelir Yöntemi'ne göre kanaat getirilen ve takdir edilen mevcut durum piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **637.060.000-TL** ve Yazıyla **Altı Yüz Otuz Yedi Milyon Altmış Bin Türk Lirası'dır**.

Taşınmazın aylık kira bedeli :~ **1.935.000 TL/ay** olarak belirlenmiştir.

Nihai Değer	
Rapor Tarihi	31.12.2021
Taşınmaz Değeri (KDV Hariç)	637.060.000,00 ₺
Taşınmaz Değeri (KDV Dahil)	751.730.800,00 ₺
Taşınmaz Değeri (KDV Hariç)	43.390.000,00 €
Taşınmaz Değeri (KDV Dahil)	51.200.200,00 €
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç)	23.200.000,00 ₺
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Dahil)	27.376.000,00 ₺
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç)	1.580.000,00 €
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Dahil)	1.864.400,00 €

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Alış Kuru : 1\$:12,9775 TL ve 1€: 14,6823-TL'dir.

Buğra Uğur YAP Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 408393	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ Taşınmaz Görselleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri