



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2021 - 1788

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 2021-1788
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Trabzon İli, Yomra İlçesi, Kaşüstü Mahallesi, 209 ada 12 Parselde kayıtlı 'Betonarme Otel ve Müştemilatı ve Arsası' vasıflı taşınmazın 'Üst (İnşaat) Hakkı' 31.12.2021 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Yetmiş İki (72) 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	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	10
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	11
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	11
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	11
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	13
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	14
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	24

*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	24
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	24
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	25
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	25
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	25
5.1	Pazar Yaklaşımı	27
5.2	Maliyet Yaklaşımı	29
5.3	Gelir Yaklaşımı	32
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	42
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	43
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....	43
6.2	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi.....	43
6.3	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	43
6.4	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	43
6.5	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	43
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.....	43
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	43
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	44
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	44
7.	SONUÇ.....	44
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	44
7.2	Nihai Değer Takdiri	45
8.	UYGUNLUK BEYANI	46
9.	RAPOR EKLERİ	46

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2021-1788 / 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>	Kaşüstü Mahallesi, Devlet Karayolu Caddesi No:22/Z01,101,102.....,548 Yomra - Trabzon
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Trabzon İli, Yomra İlçesi, Kaşüstü Mahallesi, 209 ada 12 Parsel
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmaz otel olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu parsel, 1/1.000 Ölçekli uygulama imar planına göre; MEİ(Merkezi İş Alanında) Alanında kalmakta, E:2,00, Hmax: 35 m olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.
<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>	233.780.000,00-TL (İki Yüz Otuz Üç Milyon Yedi Yüz Seksen Bin Türk Lirası)
<u>%18 KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	275.860.400,00-TL (İki Yüz Yetmiş Beş Milyon Sekiz Yüz Altmış Bin Dört Yüz Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Cemal Can ATALAR – SPK Lisans No: 902189 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 2021-1790 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır. m²

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Trabzon İli, Yomra İlçesi, Kaşüstü Mahallesi, 209 ada 12 Parselde kayıtlı 'Betonarme Otel ve Müştemilatı ve Arsası' vasıflı taşınmazın 'Üst (İnşaat) Hakkı'nın 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 değerleme 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 değerleme 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 Cemal Can ATALAR 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 Trabzon İli, Yomra İlçesi, Kaşüstü Mahallesi, 209 ada 12 Parselde kayıtlı 'Betonarme Otel ve Müştemilatı ve Arsası' vasıflı taşınmazın 'Üst (İnşaat) Hakkı'nın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

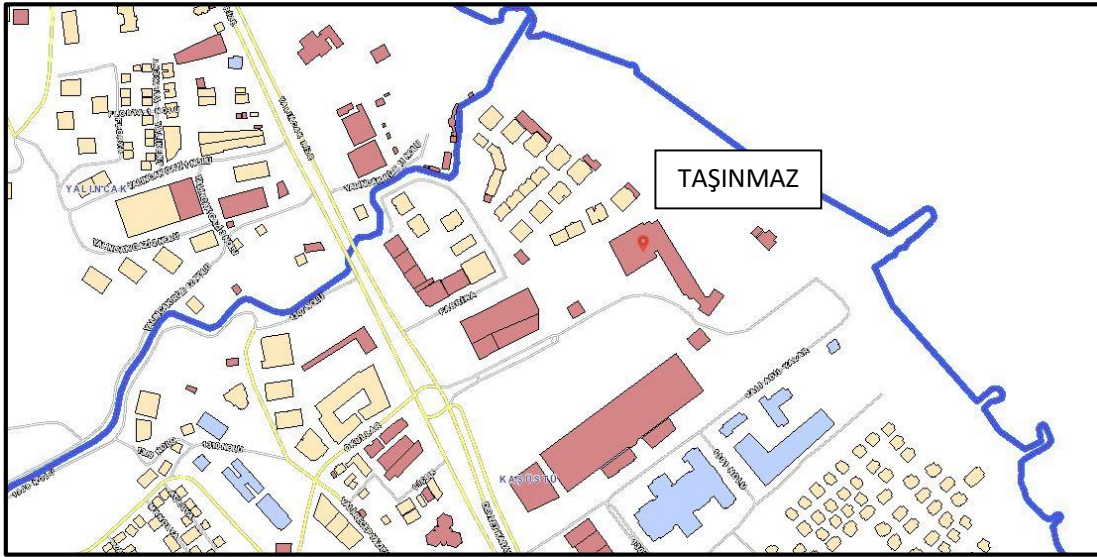
2.4 İşin Kapsamı

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

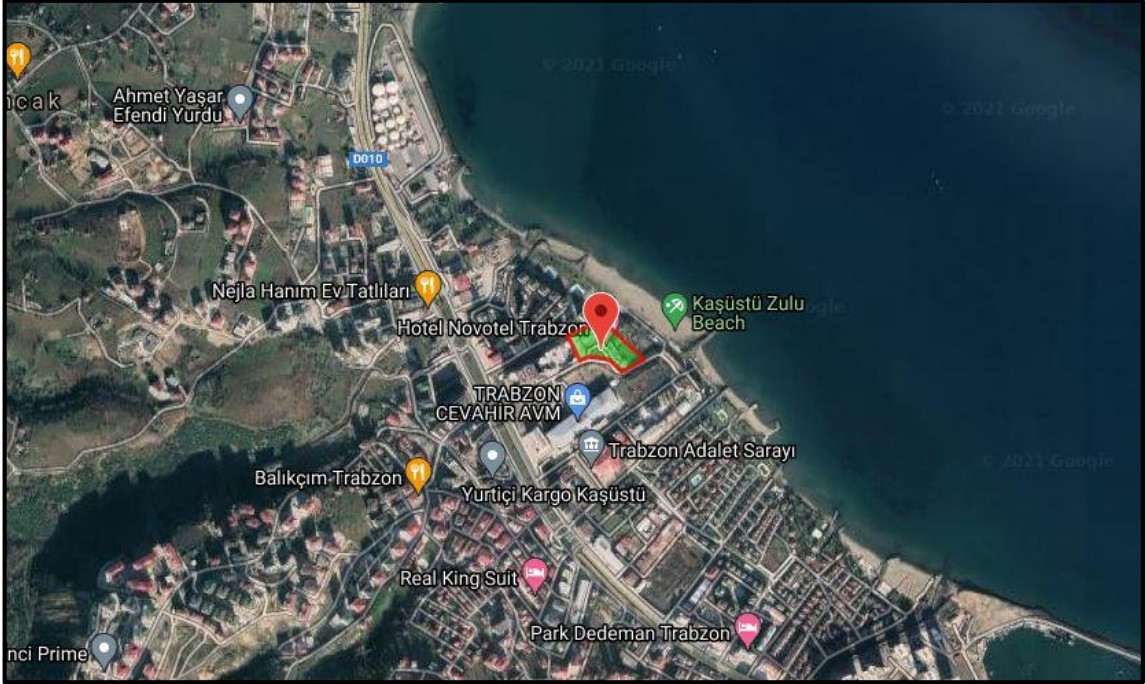
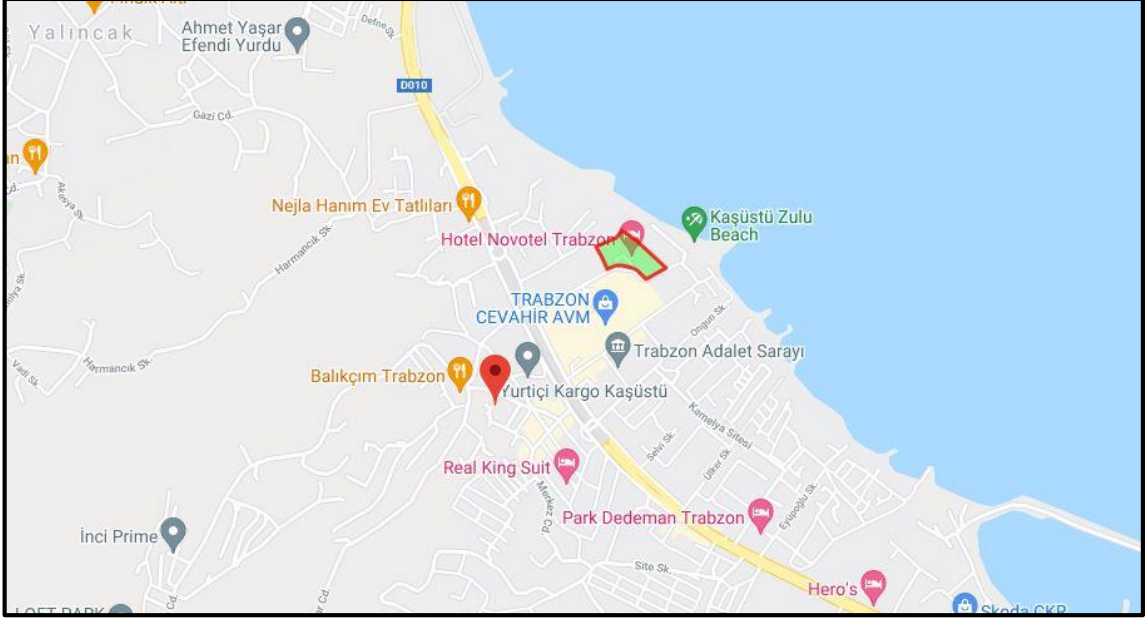
Rapora konu gayrimenkul; Trabzon İli, Yomra İlçesi, Kaşüstü Mahallesi'nde bulunmaktadır. Taşınmaz bölgenin ana arteri olan Devlet Sahil Yolu'na yaklaşık 70 m mesafeli şekilde konumlanmıştır. Taşınmaza ulaşım için Yomra İlçe Merkezinden batı yöne yaklaşık olarak 7 km Devlet Sahil Yolu Caddesinden ilerlenip sağ kol yönüne dönülür. Yaklaşık olarak 70 m kuzey yönde ilerlenip taşınmaza ulaşım sağlanır. Otele ulaşım bölgenin ana arteri olan Devlet Sahil Yolu üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile rahatlıkla sağlanabilmektedir. Taşınmazın yakın çevresi konut nitelikli gelişmiştir. Taşınmaz Trabzon Havalimanı'na yaklaşık 11km. mesafede konumlu olup Devlet Sahil Yolu Caddesi üzerinden rahatlıkla ulaşım sağlanabilmektedir.



Koordinatlar: Enlem: 40.969111 - Boylam: 39.839011



*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

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

İL – İLÇE	: TRABZON – YOMRA
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: KAŞÜSTÜ MAHALLESİ – YALI MEVKİİ
CİLT - SAYFA NO	: 8/800
ADA - PARSEL	: 209 ADA 12 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 13.450,31 M ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: BETONARME OTEL VE MÜŞTEMİLATI VE ARSASI
TAŞINMAZ ID	: 90872670
MALİK - HİSSE	: Trabzon Dünya Ticaret Merkezi Anonim Şirketi (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: 3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 17-11-2015 3410

Üst Hakkı Tapu Kaydı Bilgileri

İL – İLÇE	: TRABZON – YOMRA
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: KAŞÜSTÜ MAHALLESİ – YALI MEVKİİ
CİLT - SAYFA NO	: 31/3093
ADA - PARSEL	: 209 ADA 12 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 13.450,31 M ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	:
TAŞINMAZ ID	: 90872671
MALİK - HİSSE	: Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: 3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 17-11-2015 3410

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 26.10.2021 tarihi 17:13 itibarıyla alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde bulunan kayıtlar aşağıdaki gibidir;

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

Şerh: 25 YILLIĞINA KİRA ŞERHİ(KİRACI: TOMARİS TURİZM A.Ş.) (Yomra-24.09.2008 – 1761)

İpotek: Credit Bank Europe N.V. lehine 173.052.185,00.-Euro bedelli 1. Derece ipotek tesis edilmiştir. (28.01.2015 - 3407)

İpotek: Credit Bank Europe N.V. lehine 173.052.185,00.-Euro bedelli 2. Derece 1. Sıra ile ipotek tesis edilmiştir. (28.01.2015 - 3407)

İpotek: Credit Bank Europe N.V. lehine 173.052.185,00.-Euro bedelli 2. Derece 2. Sıra ile ipotek tesis edilmiştir. (28.01.2015 - 3407)

İpotek: Credit Bank Europe N.V. lehine 173.052.185,00.-Euro bedelli 3. Derece ipotek tesis edilmiştir. (28.01.2015 - 3407)

209 ada 12 parsel üzerinde Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine, 25 yıl süreyle, bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkı tesis edilmiştir (24.09.2008 - 1761). Söz konusu üst hakkının devrinde aksi sözleşmede belirtilmediği sürece kısıtlama bulunmamaktadır

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

Son üç yıl içerisinde alım satım konu olmamıştır. İmar ve hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Yomra Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre söz konusu taşınmazın 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre konu taşınmaz Merkezi İş Alanı'nda kalmakta E:2,00, Hmaks: 35.00 m olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.

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

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

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

Söz konusu üst hakkı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine kayıtlıdır. 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; Üst hakkı bedeli Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş. ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 30 Ekim 2008 yılında imzalanan sözleşmeye istinaden; ilk beş yıl ödemesiz, 6. ve 10. yıllar arasında 50.000 USD, 11. ve 15. yıllar 75.000 USD, 16. yıl 100.000 USD 17. yıldan 49. yılsonuna kadar her yıl için 100.000 USD'ye ilave 1.000 USD olacak şekilde hesaplanmıştır.

Aşağıda Medeni Kanun'un ilgili maddelerinde üst hakkı ile ilgili hükümlere yer verilmiştir.

Üst hakkı Madde 726- Bir üst irtifakına dayalı olarak başkasına ait bir arazinin altında veya üstünde sürekli kalmak üzere inşa edilen yapıların mülkiyeti, irtifak hakkı sahibine ait olur. Bir binanın başlı

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

başına kullanılmaya elverişli bağımsız bölümleri üzerinde kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulması, Kat Mülkiyeti Kanununa tâbidir. Bağımsız bölümler üzerinde ayrıca üst hakkı kurulamaz.

Madde 826- *Bir taşınmaz maliki, üçüncü kişi lehine arazisinin altında veya üstünde yapı yapmak veya mevcut bir yapıyı muhafaza etmek yetkisi veren bir irtifak hakkı kurabilir. Aksi kararlaştırılmış olmadıkça bu hak, devredilebilir ve mirasçılara geçer. Üst hakkı, bağımsız ve sürekli nitelikte ise üst hakkı sahibinin istemi üzerine tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilir. En az otuz yıl için kurulan üst hakkı, sürekli niteliktedir.*

Madde 827- *Üst hakkının içerik ve kapsamıyla ilgili olarak resmî senette yer alan, özellikle yapının konumuna, şekline, niteliğine, boyutlarına, özgülenme amacına ve üzerinde yapı bulunmayan alandan faydalanmaya ilişkin sözleşme kayıtları herkes için bağlayıcıdır.*

Madde 828- *Üst hakkı sona erince yapılar, arazi malikine kalır ve arazinin bütünleyici parçası olur. Bağımsız ve sürekli üst hakkı tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilmişse, üst hakkı sona erince bu sayfa kapatılır. Taşınmaz olarak kaydedilmiş olan üst hakkı üzerindeki rehin hakları, diğer bütün hak, kısıtlama ve yükümlülükler de sayfanın kapatılmasıyla birlikte sona erer. Bedele ilişkin hükümler saklıdır.*

Madde 829- *Taşınmaz maliki, aksi kararlaştırılmadıkça, kendisine kalan yapılar için üst hakkı sahibine bir bedel ödemez. Uygun bir bedel ödenmesi kararlaştırılmışsa, miktarı ve hesaplanış biçimi belirlenir. Ödenmesi kararlaştırılan bedel, üst hakkı kendileri için rehnedilmiş olan alacaklıların henüz ödenmemiş alacaklarının güvencesini oluşturur ve rızaları olmaksızın üst hakkı sahibine ödenmez. Kararlaştırılan bedel ödenmez veya güvence altına alınmazsa, üst hakkı sahibi veya bu hak kendisine rehnedilmiş olan alacaklı, bedel alacağına güvence olmak üzere, terkin edilen üst hakkı yerine aynı derecede ve sırada bir ipoteğin tescilini isteyebilir. Bu ipotek, üst hakkının sona ermesinden başlayarak üç ay içinde tescil edilir.*

Madde 830- *Taşınmaz malikine kalan yapılar için üst hakkı sahibine ödenmesi kararlaştırılan bedelin miktarı ve bunun hesaplanış biçimi ile bu bedel borcunun kaldırılmasına ve arazinin ilk hâline getirilmesine ilişkin anlaşmalar, üst hakkının kurulması için gerekli olan resmî şekle tâbidir ve tapu kütüğüne şerh verilebilir.*

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 taşınmaz için mevzuat uyarınca alınması gereken izinlerin alındığı ve yasal gerekliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu görülmüştür.

Mimari Proje: Bila tarih onaylı

Yapı Ruhsatı: 17.11.2006 tarih ve 1/11 numara ile 15.232 m2 inşaat alanı için verilmiştir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi: 27.08.2008 tarih ve 08/13 numara ile 15.232 m2 inşaat alanı için verilmiştir.

Turizm İşletme Belgesi: 30.12.2005 – 10302

Novotel Trabzon(5 Yıldızlı otel): 192 Oda+4 Bedensel Engelli Odası+4 Suit-400 Yatak, 50 kişilik Alakart Lokanta, 50 kişilik açık yemek alanı, 45 kişilik çok amaçlı salon, 35 kişilik toplantı salonu(2 Adet), 12

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

kişilik toplantı salonu(2 Adet), 105 Kişilik Toplantı Salonu, 310 Kişilik konferans salonu, kapalı yüzme havuzu, sauna(2 adet), buhar odası(2 adet), masaj ünitesi(3 adet), aletli jimnastik salonu, tenis kortu, satış ünitesi(2 adet), 118 araçlık otopark

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

Değerleme konusu taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı “Yapı Denetimi Hakkında Kanun” un 11. Maddesi gereği yapı denetimine tabi değildir. Ancak yapı denetimi mimari projede, Kahramanmaraş Caddesi ,Yıldırım İŞİHAN, Kat:2, No:223 Trabzon adresinde “Rıza Nuri NALBANTOĞLU”, statik proje G.Paşa Mahallesi, Kasımoğlu Çıkmazı, Aygün Apartmanı, Kat:3, No: 19 Trabzon adresinde “Kemal ÇAM”, Elektrik projesinde, Uzun Sokak, Tabakhane Yolu, No:105/F Trabzon adresinde “Mustafa Yılmaz ODABAŞ” ve mekanik tesisat projesi Uzun Sokak, Çinili Çarşı, Kat:2, No:411 Trabzon adresinde faaliyet gösteren “Şaban BÜLBÜL” tarafından gerçekleştirilmiştir.

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

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

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu gayrimenkule ait enerji kimlik belgesi temin edilememiştir.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Trabzon, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık yirmi yedinci şehridir. TÜİK verilerine göre ise Trabzon'un 2020 nüfusu 811.901 oldu. Erkeklerin nüfusu 402 Bin 224, kadınların nüfusu ise 409 Bin 677 oldu. Karadeniz Bölgesi'nin Doğu Karadeniz Bölümü'nde yer alan ilin Karadeniz'e kıyısı bulunur. Karadeniz sahili ile Doğu Karadeniz Dağları arasında yer almakta olup yüz ölçümü açısından az bir alan kaplar. Batısında Giresun'a bağlı Eynesil ilçesi, güneyinde Gümüşhane'ye bağlı Torul ilçesi ve Bayburt, doğusunda da Rize'ye bağlı İkizdere ve Kalkandere ilçeleri bulunur. 7 Eylül 2010 tarih ve 27695 sayılı resmi gazetede yayımlanan karar ile birlikte 7 belde ve 29 köy tüzel kişilikleri kaldırılarak belediye sınırlarına dahil edilmiştir.

Trabzon, günümüzde Karadeniz Bölgesi'nin Samsun'dan sonra ikinci büyük kentidir. Trabzon, 12 Kasım 2012 tarihinde kabul edilen büyükşehir yasa tasarısı ile büyükşehir belediyesi olmuş ve merkez ilçe kaldırılarak Ortahisar ilçesi kurulmuştur



Kent merkezi kuzeyde denizden, güneyde Boztepe'nin üzerine kadar düzgün olmayan teraslar halinde yükselir. Değirmendere, Kuzgundere (ya da Tabakhane) ve Zağnos dereleri yerleşimi güneyden kuzeye derin boğazlarla bölmüştür. Tabakhane ve Zağnos dereleri arasında kalan ve düzgün olmayan yüksek bir masa formundaki alan üzerinde, kentin bilinen en eski yerleşim kalıntıları tespit edilmiştir. İşte bu nedenle Trabzon adının eski

Grekçe masa ya da trapez/yamuk biçimi karşılığı olarak “trapezos” kelimesinden geldiği görüşü ağırlık kazanmaktadır. Trabzon adına, Trapezos olarak ilk kez, Yunanlı komutan Kesnophon tarafından

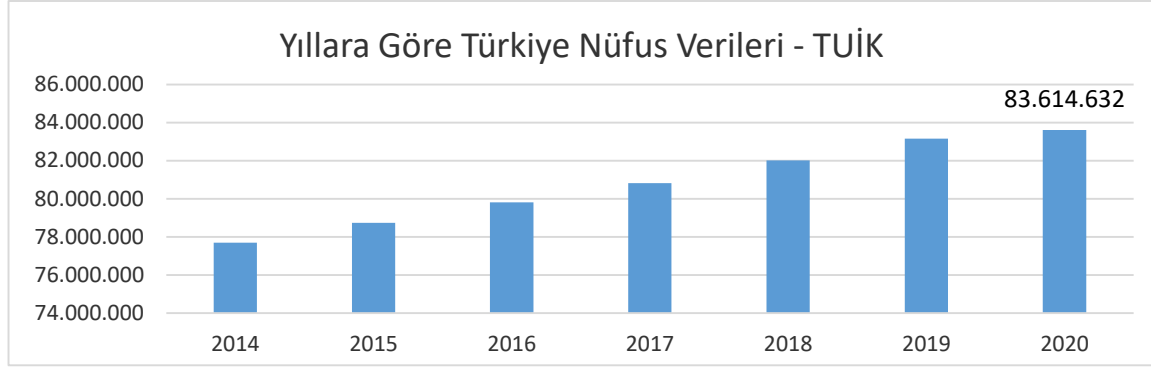
*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

kaleme alınan, M.Ö. 4. Yüzyılda geçen olayların anlatıldığı “Anabasis” adlı antik kaynakta rastlanmaktadır.

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

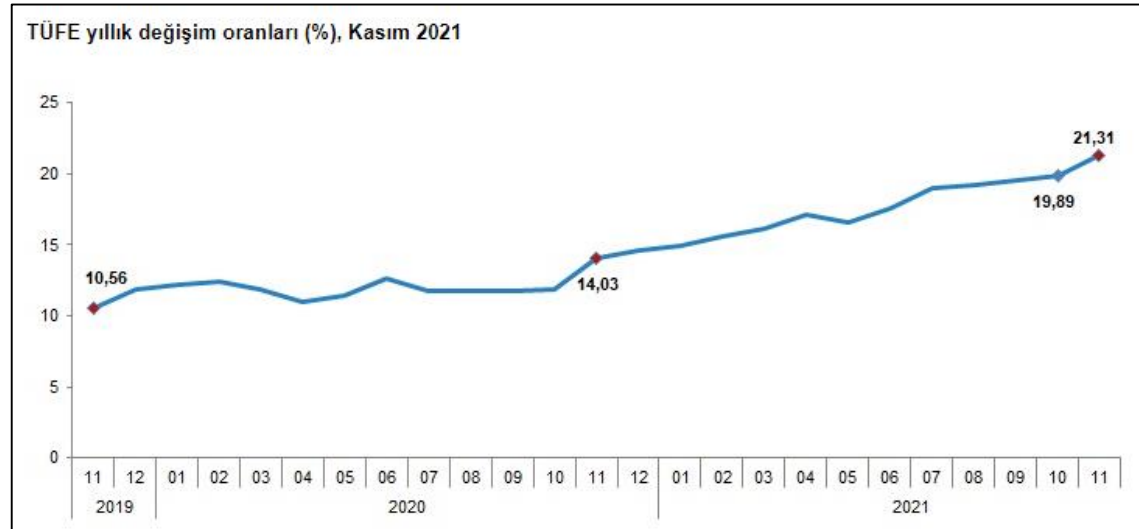
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

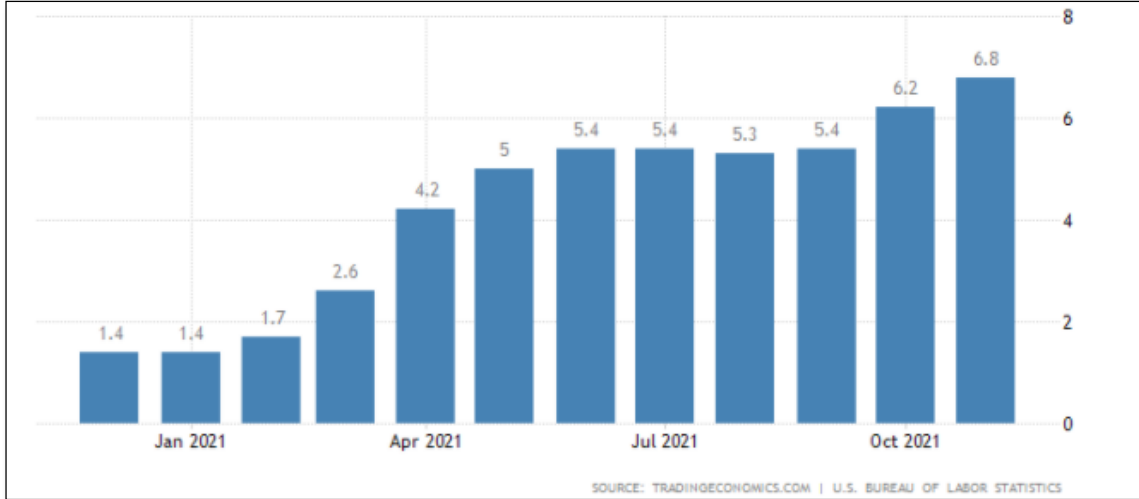


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler,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

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

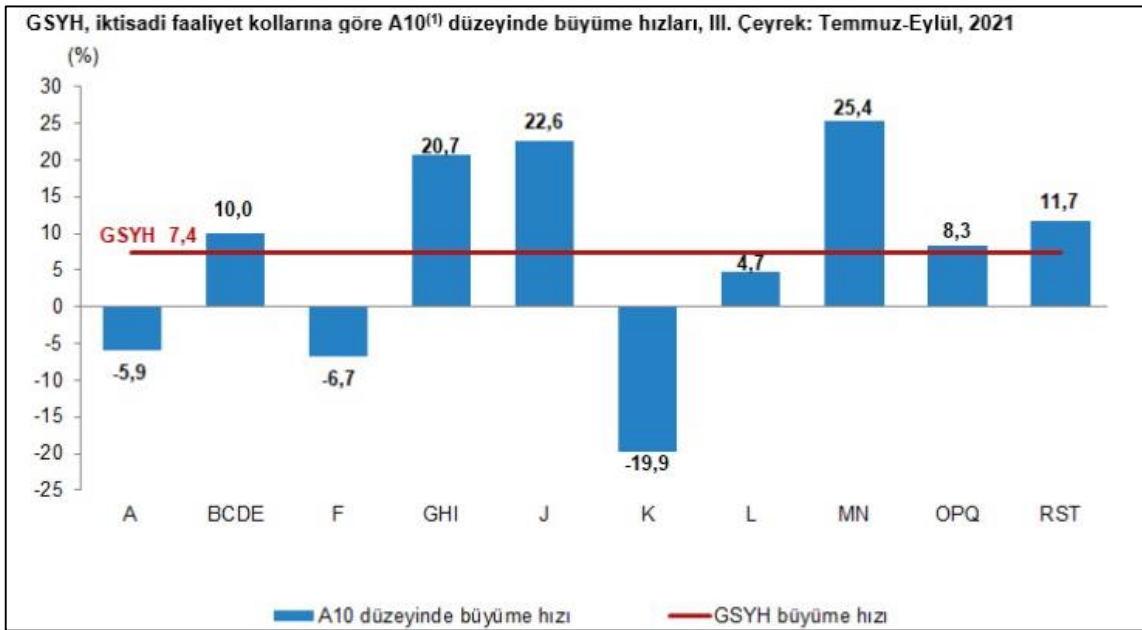


TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %3,51, bir önceki yılın Aralık ayına göre %19,82, bir önceki yılın aynı ayına göre %21,31 ve on iki aylık ortalamalara göre %17,71 artış gerçekleşti. (TÜİK.)



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;

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



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 itibariyle ortalama %22 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

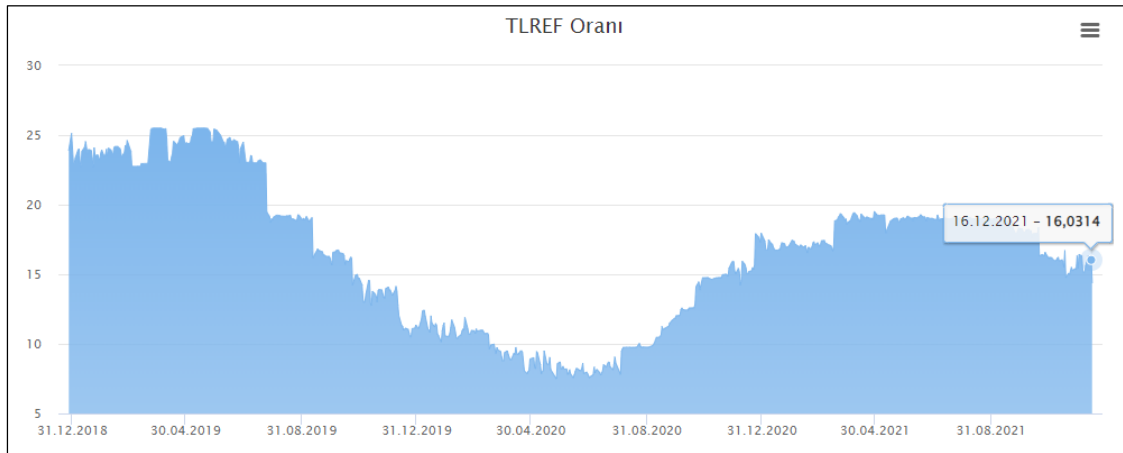


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama 0,6% ya kadar gerilemiştir. Aralık 2021 itibariyle ortalama 1,4 % 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 Euro Tahvilleri Getiri Oranı ;

SGMK Günlük Bülten

30/07/2021

Türk Eurotahvilleri

İŞ YATIRIM

Rapor Terimlerini Açıklayıcı Doküman

Tanım	Enstrüman	Kupon	Vade ↕	İhraç Büyüklüğü (milyar)	Son	Alış Fiyatı	Satış Fiyatı	Birikmiş Faiz	Alış Getiri (%)	Satış Getiri (%)	Minimum İşlem	Fiyat Performansı 1A(A%)	Fiyat Performansı 1Y(A%)	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 dikkate 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.

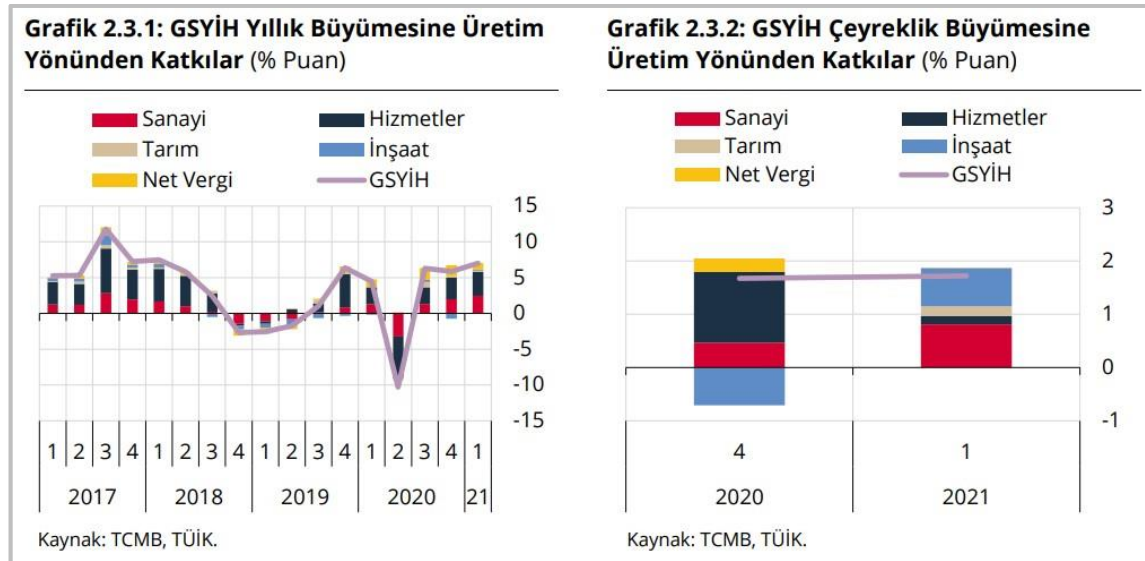


*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

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 düzeyindeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği 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.



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 olumsuz 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

Δ Türkiye’de Turizm Sektörü;

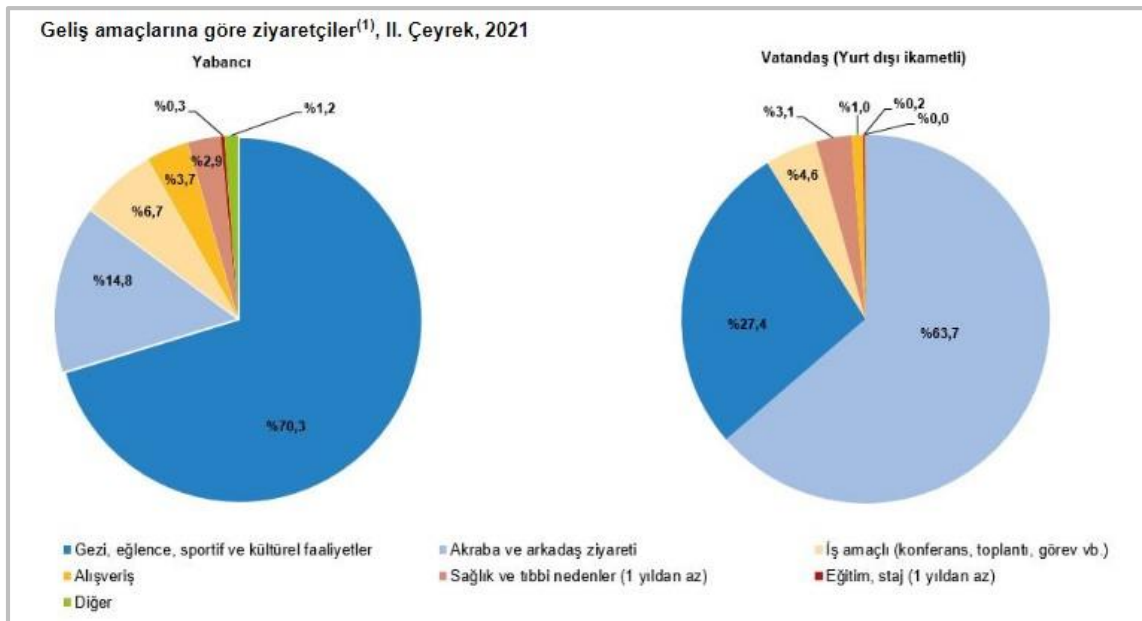
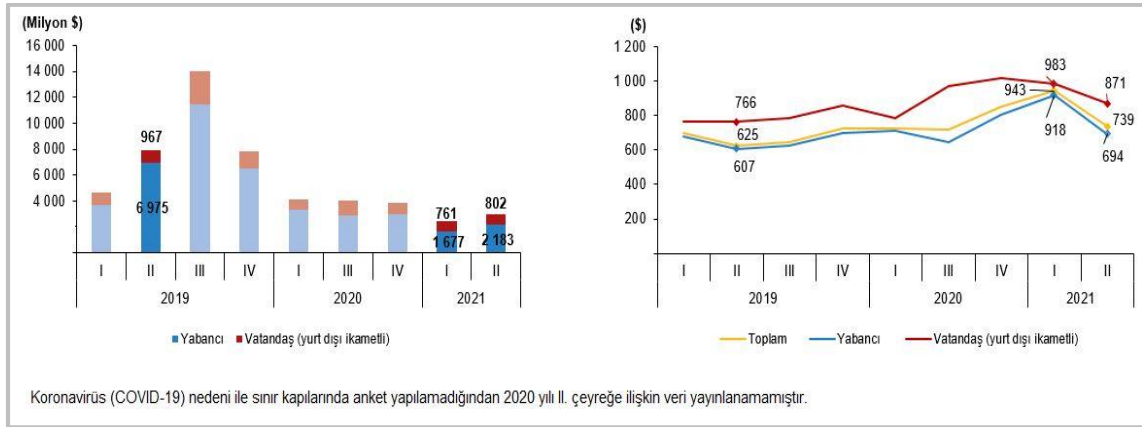
Turizm sektörü, tarihinin en zorlu süreçlerinden birini 2020 yılında yaşadı. 2020 yılında uluslararası yolcu sayısı bir önceki yıla göre yüzde 74 düştü. Sektörde 2020 yılında küresel olarak 1.3 trilyon dolar civarında bir kayıp olduğu belirtilirken bu sayı, 2009 küresel ekonomik krizde yaşanan kayıptan 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 borç yükünün kendi öz kaynaklarından karşılanması zor gözükmemekte olup finansal destek gerekebileceği düşünülüyor.



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

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

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;

Rapora konu taşınmaz 13.450,31m² yüzölçümüne sahip 209 ada 12 parsel üzerinde yer almaktadır. Parsel bölgenin ana arteri olan Devlet Karayolu Caddesi'ne yaklaşık 70 m mesafelidir. Parsel geometrik olarak amorf formundadır. Parsel üzerinde Novotel Otel olarak kullanılan bir adet yapı bulunmaktadır.

Projesine göre Bodrum kat, Zemin kat, 5 adet normal ve çatı kattan oluşmaktadır. Yapı projesine ve yerinde toplam yaklaşık brüt 15.232 m² kullanım alanına sahiptir.

Yapı (Novotel): Bodrum katında sığınak alanı, çamaşırhane, bakım-onarım odaları, su depoları, teknisyen odası, mekanik odaları ve yakıt tankı odası, zemin katında; yüzme havusu, sağlık merkezi, restoran, lobi-bar, mutfak- servis bölümü ve çok amaçlı salon, normal katlarında oda hacimleri bulunmaktadır. Otel girişi zemin kat seviyesinden güney cephesinden sağlanmaktadır. Otel 5 adet toplantı salonuna sahiptir. Bu salonlar 585m², 28m², 26m², 51m² ve 51 m² kullanım alanına sahiptir. Binada 1 adet servis asansörü, 2 adet oda katlarına çalışan yolcu asansörü bulunmaktadır. Binada ısıtma doğalgaz(taşıma) sistemi ile sağlanmaktadır. Bina içerisinde restoran, lobi, mutfak, teknik hacimlerde ve ofis alanlarında zeminler seramik kaplamalı, oda katlarında kat hollerinde zeminler halı kaplamalıdır. Bina içerisinde duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Otelde 192 adet standart oda, 4 adet süit oda, 5 adet engelli odası olmak üzere 200 adet oda hacmi bulunmaktadır. Odalar yaklaşık 25-30m² kullanım alanıdır. Her odada banyo hacmi mevcut olup yaklaşık 3m² alanıdır. Odalara giriş kartlı giriş sistemi ile sağlanmaktadır. Giriş kapıları ahşap paneldir. Oda içerisinde zeminler parke kaplamalı, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Banyo alanlarında zeminler ve duvarlar seramik kaplamalı, lavabo, klozet ve vitrifiye takımları mevcuttur. Bina oldukça bakımlıdır ve herhangi bir tadilat ihtiyacı bulunmamaktadır.

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

Mahallinde yapılan incelemede yapıların mimari projesi ile genel hatları bakımından uyumlu olduğu görülmüştür.

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

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 tarafça 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;

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin 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 değerlendirme 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 görülmemiş 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.

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

(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 hesaplariken 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

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer 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.

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Devlet Sahil Caddesine yaklaşık 500 m mesafeli, Konut Alanı, E:0.30 yapılaşma şartlarına ve 1820m² yüzölçümüne sahip arsa 4.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal konum ve imar durumu bakımından dezavantajlıdır.

Royal Gayrimenkul : 0544 947 97 01

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Konut Alanı, ayırık nizam 4 kat yapılaşma şartlarına ve 400m² yüzölçümüne sahip arsa 645.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal konum ve imar durumu bakımından dezavantajlıdır.

Royal Gayrimenkul: 0537 299 06 61

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Konut Alanı, ayırık nizam 4 kat yapılaşma şartlarına ve 500m² yüzölçümüne sahip arsa 1.100.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal konum ve imar durumu bakımından dezavantajlıdır.

Royal Gayrimenkul: 0537 299 06 61

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Konut Alanı, ayırık nizam 8 kat yapılaşma şartlarına ve 420m² yüzölçümüne sahip arsa 2.350.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal yüksek katlı imara sahip olması sebebiyle avantajlıdır. Ayrıca şehir merkezine yakın konumda olması da avantajdır.

Net Gayrimenkul: 0530 679 09 25

EMSAL DÜZELTME TABLOSU								
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Brüt alanı (m ²)	1.820,00m ²		400,00m ²		500,00m ²		420,00m ²	
Satış fiyatı	4.000.000 TL		645.000 TL		1.100.000 TL		2.350.000 TL	
m ² birim fiyatı	2.198 TL		1.613 TL		2.200 TL		5.595 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum Şerefiyesi	20%	+	20%	+	20%	+	20%	-
Yüzölçüm şerefiyesi	0%	+	0%	-	0%	+	0%	+
İmar Şerefiyesi	25%	+	15%	+	15%	+	10%	-
İndirgenmiş birim fiyat	3.077 TL		2.096 TL		2.860 TL		3.637 TL	
Ortalama Birim fiyat	2.918TL/m ²							

[Alternatif Oteller]

TAŞINMAZA ALTERNATİF OLABİLECEK OTELLER			
OTEL İSMİ	YILDIZ SAYISI	1 Kişi için 1 Gece Tarifesi	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA OLAN MESAFESİ
RAMADA TRABZON	5	600 TL	7 km
PARK DEDEMAN TRABZON	5	650 TL	3 km
DEDEHAN OTEL TRABZON	3	400 TL	12 km
MERCURE TRABZON	4	500 TL	8 km

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

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



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

Bölgede taşınmaz ile benzer imar durumuna sahip arsa emsali bulunmamaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmada kendisi ile benzer/farklı konumda satılık Konut, Ticari imarlı arsa emsallerine ulaşılmıştır. Bölgede 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.

Arsa metrekare satış fiyatları bu bilgiler doğrultusunda 2.500 TL ile 3.500 TL arasında olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

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 2.973 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

209 ada 12 Parsel Arsa Değeri : 13.450,31 m² x 2.973 TL/m² = ~40.000.000,00 TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa toplam değeri (K.D.V hariç) **40.000.000,00- 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 değerin 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

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

uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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.

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.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

YAPI DEĞERİ				
NİTELİK	İNŞAAT ALANI (m2)	BİRİM MALİYET (TL/m2)	YIPRANMA PAYI (%)	DEĞER
OTEL ALANLARI	15232	5500	16	70.380.000,00 ₺
Çevre Düzeni, Altyapı Maliyetleri, Harici Müteferrik İşler vs.				620.000,00 ₺
TOPLAM				71.000.000,00 ₺

* Sonuç olarak maliyet yöntemine göre taşınmazın arsa ve yapı değeri olarak toplamda **71.000.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

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

Üst Hakkı - Kira Sözleşme Süresi ve Oran Tablosu	
Üst Hakkı Tesisi Tarihi	30.10.2008
Üst Hakkı Süresi	49 Yıl
Üst Hakkı Süresi Gün Bazında	17897
Üst Hakkı Bitiş Tarihi	30.10.2057
Değerleme Tarihi	31.12.2021
Değerleme Tarihi İtibari ile Kalan Üst Hakkı Kullanım Süresi Gün Bazında	13087
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi	73,12
Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri	2.973,91 ₺
Arsa Yüzölçümü	13450,31
Arsa Toplam Değeri	40.000.000,00 ₺
Üst Hakkı Değerinin Oranı	0,67
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi	73,12
Üst Hakkına Esas Arsa Birim Değeri	1.457,01 ₺
Arsa Yüzölçümü	13450,31
Üst Hakkına Esas Arsa Toplam Değeri	19.597.228,59 ₺

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: 19.600.000 TL ile Yapı Değeri: 71.000.000,00 TL toplamı olan ~90.600.000,00 TL hesaplanmıştır. Gayrimenkulün üst hakkı değeri bu yöntemle **90.600.000,00-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 varsayarak belirtilmiştir. Taşınmaz iskan ve ruhsat belgesinde 4B yapı sınıfına sahiptir. Bu sebeple sigorta esas yapı değeri 4B yapı birim maliyet birim değeri dikkate alınarak belirlenmiştir.

Kapalı Alan		Birim Değer (TL/m ²)		Sigorta Değeri
15232 m ²	x	2.300 TL/m ²	=	35.033.600,00-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; Trabzon Novotel ait son 3 yıllık veriler dikkate alınarak belirlenmiştir.

Novotel Otel;

Otel 2019 yılında ülke genelinde turizm gelirlerinin çok yüksek olması sebebiyle yüksek doluluk oranlarına sahiptir. 2020 yılında Mart ayından sonra pandemi sebebiyle doluluk oranları düştüğü görülmektedir. 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 %40,6 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.

** 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.

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

Δ Gelir Analizinde Kullanılan Varsayımlar

- Değerleme konusu İbis Otel 200 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 ise Mart ayından sonra doluluk oranları düşmüştür. Yıl sonu doluluk oranı oldukça düşüktür. 2021 yılı ilk 6 aylık süreçte pandemi etkilerinin devam ettiği görülmüş olup bu tarihten itibaren otelin doluluk oranlarında artış olduğu tespit edilmiştir. Yapılan değerlendirmeler sonucunda otelin 2022 yılı doluluk oranı %44 olarak kabul edilmiş, ilk 5 yıllık periyotta %5, 5. Yılda 15. Yıla kadar %30 oranında bir doluluk oranı artışı ile 15. Yılın sonunda 2019 verilerini yakalayacağı, bu yıldan sonra %71,88 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 41 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 %3 lük bir oda fiyatı artışı, 10 yıllık süreci takip eden yıllarda ise %2 'lik bir oda fiyatı artışı olacağı öngörülmüştür.
- 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 %45'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 %35, ilk 10 yıllık süreçte pandemi etkilerinin azalarak devam etmesi sebebiyle % 5 lik artış, 10.yılın sonunda %55,38 oranında sabit kalacağı öngörülmüştür. Öngörülen bu GOP oranının işletme süresinin devamında makul olduğu görülmüştür.
- Akfen GYO A.Ş. tarafından iletilen emlak vergisi ve sigorta bedelleri yıllık bazda artış olmayacağı varsayılarak her yıl aynı tutar üzerinden projeksiyona eklenmiştir.
- Yenileme maliyeti brüt oda gelirinin %1'i olacak şekilde projeksiyona eklenmiştir.
- Yıllık üst hakkı bedeli Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş. ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 30 Ekim 2008 yılında imzalanan sözleşmeye istinaden; ilk beş yıl ödemesiz, 6. ve 10. yıllar arasında 50.000 USD, 11. ve 15. yıllar 75.000 USD, 16. yıl 100.000 USD 17. yıldan 49. yılsonuna kadar her yıl için 100.000 USD'ye ilave 1.000 USD olacak şekilde hesaplanmıştır. Projeksiyona güncel döviz kuru dikkate alınarak Euro bazında 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 oranları yakalayacağı 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

- Değerleme konusu İbis Otel 200 odadan oluşmaktadır. Otelin yılın 365 günü açık olacağı varsayılmıştır.

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

- 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 ise Mart ayından sonra doluluk oranları düşmüştür. Yıl sonu doluluk oranı oldukça düşüktür. 2021 yılı ilk 6 aylık süreçte pandemi etkilerinin devam ettiği görülmüş olup bu tarihten itibaren otelin doluluk oranlarında artış olduğu tespit edilmiştir. Yapılan değerlendirmeler sonucunda otelin 2022 yılı doluluk oranı %44 olarak kabul edilmiş, İlk 5 yıllık periyotta %5, 5. Yılda 15. Yıla kadar %3 oranında bir doluluk oranı artışı ile 15. Yılın sonunda 2019 verilerini yakalayacağı, bu yıldan sonra %71,88 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 41 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 %3 lük bir oda fiyatı artışı, 10 yıllık süreci takip eden yıllarda ise %2 'lik bir oda fiyatı artışı olacağı öngörülmüştür.
- 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 gelirin yaklaşık %45'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 %35, ilk 10 yıllık süreçte pandemi etkilerinin azalarak devam etmesi sebebiyle % 5 lik artış, 10.yılın sonunda %55,38 oranında sabit kalacağı öngörülmüştür. Öngörülen bu GOP oranının işletme süresinin devamında makul olduğu görülmüştür.
- Akfen GYO AŞ. tarafından iletilen emlak vergisi ve sigorta bedelleri yıllık bazda artış olmayacağı varsayılarak her yıl aynı tutar üzerinden projeksiyona eklenmiştir.
- Kira projeksiyonunda, yapılan sözleşme gereği, %1'lik yenileme maliyetinin %5 i oranında bir maliyetin Akfen GYO AŞ.'ye yansıtılacağı kanaatiyle yapılmıştır.
- Yıllık üst hakkı bedeli Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş. ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 30 Ekim 2008 yılında imzalanan sözleşmeye istinaden; ilk beş yıl ödemesiz, 6. ve 10. yıllar arasında 50.000 USD, 11. ve 15. yıllar 75.000 USD, 16. yıl 100.000 USD 17. yıldan 49. yılsonuna kadar her yıl için 100.000 USD'ye ilave 1.000 USD olacak şekilde hesaplanmıştır. Projeksiyona güncel döviz kuru dikkate alınarak Euro bazında eklenmiştir.
- 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 kira geliri 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

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	16,5
Periyot Period	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
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	1.01.2038	
Toplam Oda Sayısı Total Number of Rooms	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	
Faal Gün Sayısı The Number of Operative Days	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	
Doluluk Oranı Occupancy Rate	44,00%	46,20%	48,51%	50,94%	53,48%	55,09%	56,74%	58,44%	60,19%	62,00%	63,86%	65,78%	67,75%	69,78%	71,88%	71,88%	71,88%	
Oda Fiyatı (€) Room Price (€)	41,00 €	43,05 €	45,20 €	47,46 €	49,84 €	51,33 €	52,87 €	54,46 €	56,09 €	57,77 €	58,93 €	60,11 €	61,31 €	62,54 €	63,79 €	65,06 €	66,36 €	
Konaklama Gelir Toplamı Total Accommodation Income	1.316.920,00 €	1.451.904,30 €	1.605.110,04 €	1.764.798,75 €	1.945.690,62 €	2.064.183,18 €	2.195.891,64 €	2.323.256,36 €	2.464.742,67 €	2.614.845,50 €	2.754.683,14 €	2.886.162,81 €	3.032.202,65 €	3.185.632,10 €	3.355.994,47 €	3.413.965,56 €	3.482.244,87 €	
Diğer Gelir Toplamı Total Other Income	592.614,00 €	653.356,94 €	722.299,52 €	794.159,44 €	875.560,78 €	928.882,43 €	988.151,24 €	1.045.465,36 €	1.109.134,20 €	1.176.680,47 €	1.239.607,41 €	1.298.773,26 €	1.364.491,19 €	1.433.534,44 €	1.510.197,51 €	1.536.284,50 €	1.567.010,19 €	
Toplam Brüt Gelir Total Gross Income	1.909.534,00 €	2.105.261,24 €	2.327.409,55 €	2.558.958,19 €	2.821.251,40 €	2.993.065,61 €	3.184.042,88 €	3.368.721,72 €	3.573.876,87 €	3.791.525,97 €	3.994.290,55 €	4.184.936,07 €	4.396.693,84 €	4.619.166,54 €	4.866.191,98 €	4.950.250,06 €	5.049.255,06 €	
Brüt Faaliyet Karı Oranı - GOP Oranı Gross Operating Profit Rate	35,00%	36,75%	38,59%	40,52%	42,54%	44,67%	46,90%	49,25%	51,71%	54,30%	55,38%	55,38%	55,38%	55,38%	55,38%	55,38%	55,38%	
Brüt Faaliyet Karı - GOP Gross Operating Profit	668.336,90 €	773.683,50 €	898.089,16 €	1.036.809,89 €	1.200.237,05 €	1.336.998,06 €	1.493.422,69 €	1.659.045,41 €	1.848.085,34 €	2.058.665,43 €	2.212.134,66 €	2.317.617,60 €	2.434.889,05 €	2.558.094,43 €	2.694.897,12 €	2.741.448,48 €	2.796.277,45 €	
İşletme Gideri Oranı OpEx Rate	65,00%	63,25%	61,41%	59,48%	57,46%	55,33%	53,10%	50,75%	48,29%	45,70%	44,62%	44,62%	44,62%	44,62%	44,62%	44,62%	44,62%	
İşletme Gider Toplamı Total Operating Expense	1.241.197,10 €	1.331.577,73 €	1.429.320,39 €	1.522.148,30 €	1.621.014,35 €	1.656.067,55 €	1.690.620,19 €	1.709.676,30 €	1.725.791,53 €	1.732.860,54 €	1.782.155,89 €	1.867.318,47 €	1.961.804,79 €	2.061.072,11 €	2.171.294,86 €	2.208.801,58 €	2.252.977,61 €	
Yenileme Maliyeti (%) Renovation Cost	19.095,34 €	21.052,61 €	23.274,10 €	25.589,58 €	28.212,51 €	29.930,66 €	31.840,43 €	33.687,22 €	35.738,77 €	37.915,26 €	39.942,91 €	41.849,36 €	43.966,94 €	46.191,67 €	48.661,92 €	49.502,50 €	50.492,55 €	
Emlak Vergisi Bedeli Property Tax Fee	19.290,90 €	19.290,90 €	19.290,90 €	19.290,90 €	19.290,90 €	19.290,90 €	19.290,90 €	19.290,90 €	19.290,90 €	19.290,90 €	19.290,90 €	19.290,90 €	19.290,90 €	19.290,90 €	19.290,90 €	19.290,90 €	19.290,90 €	
Bina Sigorta Bedeli Building Insurance Cost	17.558,00 €	17.558,00 €	17.558,00 €	17.558,00 €	17.558,00 €	17.558,00 €	17.558,00 €	17.558,00 €	17.558,00 €	17.558,00 €	17.558,00 €	17.558,00 €	17.558,00 €	17.558,00 €	17.558,00 €	17.558,00 €	17.558,00 €	
Yıllık Üst Hakkı Maliyeti (\$) Annual Royalty Cost	\$75.000,00	\$75.000,00	\$100.000,00	\$101.000,00	\$102.000,00	\$103.000,00	\$104.000,00	\$105.000,00	\$106.000,00	\$107.000,00	\$108.000,00	\$109.000,00	\$110.000,00	\$111.000,00	\$112.000,00	\$113.000,00	\$114.000,00	
Yıllık Üst Hakkı Maliyeti (€) Annual Royalty Cost	66.291,56 €	66.291,56 €	88.388,74 €	89.272,63 €	90.156,51 €	91.040,40 €	91.924,29 €	92.808,18 €	93.692,06 €	94.575,95 €	95.459,84 €	96.343,73 €	97.227,61 €	98.111,50 €	98.995,39 €	99.879,28 €	100.763,16 €	
Net Gelir Toplamı Total Net Income	546.101,10 €	649.490,44 €	749.577,43 €	885.098,78 €	1.045.019,12 €	1.179.178,10 €	1.332.809,08 €	1.495.701,12 €	1.681.805,61 €	1.889.325,32 €	2.039.883,01 €	2.142.575,61 €	2.256.845,59 €	2.376.942,37 €	2.510.390,91 €	2.555.217,81 €	2.608.172,84 €	
Nakit Akışı Cash Flow	546.101,10 €	649.490,44 €	749.577,43 €	885.098,78 €	1.045.019,12 €	1.179.178,10 €	1.332.809,08 €	1.495.701,12 €	1.681.805,61 €	1.889.325,32 €	2.039.883,01 €	2.142.575,61 €	2.256.845,59 €	2.376.942,37 €	2.510.390,91 €	2.555.217,81 €	2.608.172,84 €	
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%	10,50%	
İndirgenmiş Nakit Akışı Discounted Cash Flow	519.507,61 €	559.151,31 €	583.997,25 €	624.056,30 €	666.797,54 €	680.905,55 €	696.487,19 €	707.339,21 €	719.774,46 €	731.754,00 €	714.992,26 €	679.625,96 €	647.848,37 €	617.487,11 €	590.185,21 €	543.641,52 €	502.179,27 €	

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	31,5	32,5	33,5	34,5	35,5	36,5
17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
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	1.01.2053	1.01.2054	1.01.2055	1.01.2056	1.01.2057	1.01.2058
200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365
71,88%	71,88%	71,88%	71,88%	71,88%	71,88%	71,88%	71,88%	71,88%	71,88%	71,88%	71,88%	71,88%	71,88%	71,88%	71,88%	71,88%	71,88%	71,88%	71,88%
67,69 €	69,04 €	70,43 €	71,83 €	73,27 €	74,74 €	76,23 €	77,76 €	79,31 €	80,90 €	82,51 €	84,16 €	85,85 €	87,57 €	89,32 €	91,10 €	92,92 €	94,78 €	96,68 €	98,61 €
3.551.889,77 €	3.632.853,39 €	3.695.386,12 €	3.769.293,84 €	3.844.679,71 €	3.932.317,35 €	4.000.004,77 €	4.080.004,87 €	4.161.604,97 €	4.256.466,76 €	4.329.733,81 €	4.416.328,48 €	4.504.655,05 €	4.607.336,51 €	4.686.643,12 €	4.780.375,98 €	4.875.983,50 €	4.987.129,21 €	5.072.973,23 €	5.174.432,70 €
1.598.350,40 €	1.634.784,03 €	1.662.923,75 €	1.696.182,23 €	1.730.105,87 €	1.769.542,81 €	1.800.002,15 €	1.836.002,19 €	1.872.722,24 €	1.915.410,04 €	1.948.380,21 €	1.987.347,82 €	2.027.094,77 €	2.073.301,43 €	2.108.989,40 €	2.151.169,19 €	2.194.192,58 €	2.244.208,14 €	2.282.837,96 €	2.328.494,71 €
5.150.240,16 €	5.267.637,42 €	5.358.309,87 €	5.465.476,06 €	5.574.785,59 €	5.701.860,15 €	5.800.006,92 €	5.916.007,06 €	6.034.327,20 €	6.171.876,80 €	6.278.114,02 €	6.403.676,30 €	6.531.749,83 €	6.680.637,93 €	6.795.632,52 €	6.931.545,17 €	7.070.176,08 €	7.231.337,35 €	7.355.811,19 €	7.502.927,41 €
55,38%	55,38%	55,38%	55,38%	55,38%	55,38%	55,38%	55,38%	55,38%	55,38%	55,38%	55,38%	55,38%	55,38%	55,38%	55,38%	55,38%	55,38%	55,38%	55,38%
2.852.203,00 €	2.917.217,60 €	2.967.432,00 €	3.026.780,64 €	3.087.316,26 €	3.157.690,15 €	3.212.043,83 €	3.276.284,71 €	3.341.810,41 €	3.417.985,37 €	3.476.819,55 €	3.546.355,94 €	3.617.283,06 €	3.699.737,29 €	3.763.421,29 €	3.838.689,72 €	3.915.463,51 €	4.004.714,62 €	4.073.648,24 €	4.155.121,20 €
44,62%	44,62%	44,62%	44,62%	44,62%	44,62%	44,62%	44,62%	44,62%	44,62%	44,62%	44,62%	44,62%	44,62%	44,62%	44,62%	44,62%	44,62%	44,62%	44,62%
2.298.037,16 €	2.350.419,82 €	2.390.877,86 €	2.438.695,42 €	2.487.469,33 €	2.544.170,00 €	2.587.963,09 €	2.639.722,35 €	2.692.516,80 €	2.753.891,43 €	2.801.294,48 €	2.857.320,37 €	2.914.466,77 €	2.980.900,65 €	3.032.211,23 €	3.092.855,46 €	3.154.712,56 €	3.226.622,73 €	3.282.162,95 €	3.347.806,21 €
51.502,40 €	52.676,37 €	53.583,10 €	54.654,76 €	55.747,86 €	57.018,60 €	58.000,07 €	59.160,07 €	60.343,27 €	61.718,77 €	62.781,14 €	64.036,76 €	65.317,50 €	66.806,38 €	67.956,33 €	69.315,45 €	70.701,76 €	72.313,37 €	73.558,11 €	75.029,27 €
19.290,90 €	19.290,90 €	19.290,90 €	19.290,90 €	19.290,90 €	19.290,90 €	19.290,90 €	19.290,90 €	19.290,90 €	19.290,90 €	19.290,90 €	19.290,90 €	19.290,90 €	19.290,90 €	19.290,90 €	19.290,90 €	19.290,90 €	19.290,90 €	19.290,90 €	19.290,90 €
17.558,00 €	17.558,00 €	17.558,00 €	17.558,00 €	17.558,00 €	17.558,00 €	17.558,00 €	17.558,00 €	17.558,00 €	17.558,00 €	17.558,00 €	17.558,00 €	17.558,00 €	17.558,00 €	17.558,00 €	17.558,00 €	17.558,00 €	17.558,00 €	17.558,00 €	17.558,00 €
\$115.000,00	\$116.000,00	\$117.000,00	\$118.000,00	\$119.000,00	\$120.000,00	\$121.000,00	\$122.000,00	\$123.000,00	\$124.000,00	\$125.000,00	\$126.000,00	\$127.000,00	\$128.000,00	\$129.000,00	\$130.000,00	\$131.000,00	\$132.000,00	\$133.000,00	\$134.000,00
101.647,05 €	102.530,94 €	103.414,83 €	104.298,71 €	105.182,60 €	106.066,49 €	106.950,38 €	107.834,26 €	108.718,15 €	109.602,04 €	110.485,93 €	111.369,81 €	112.253,70 €	113.137,59 €	114.021,47 €	114.905,36 €	115.789,25 €	116.673,14 €	117.557,02 €	118.440,91 €
2.662.204,65 €	2.725.161,39 €	2.773.585,18 €	2.830.978,27 €	2.889.536,90 €	2.957.756,16 €	3.010.244,49 €	3.072.441,48 €	3.135.900,08 €	3.209.815,67 €	3.266.703,58 €	3.334.100,46 €	3.402.862,96 €	3.482.944,42 €	3.544.594,59 €	3.617.620,00 €	3.692.123,60 €	3.778.879,21 €	3.845.684,20 €	3.924.802,12 €
2.662.204,65 €	2.725.161,39 €	2.773.585,18 €	2.830.978,27 €	2.889.536,90 €	2.957.756,16 €	3.010.244,49 €	3.072.441,48 €	3.135.900,08 €	3.209.815,67 €	3.266.703,58 €	3.334.100,46 €	3.402.862,96 €	3.482.944,42 €	3.544.594,59 €	3.617.620,00 €	3.692.123,60 €	3.778.879,21 €	3.845.684,20 €	3.924.802,12 €
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%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%
463.875,65 €	429.724,47 €	395.801,18 €	365.603,07 €	337.706,38 €	312.831,96 €	288.129,84 €	266.138,56 €	245.823,91 €	227.708,75 €	209.723,49 €	193.710,77 €	178.919,33 €	165.728,45 €	152.635,24 €	140.977,21 €	130.208,67 €	120.604,75 €	111.074,09 €	102.587,54 €

*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	5,80%	6,30%	6,80%
indirgeme oranı	10,00%	10,50%	11,00%
Toplam Bugünkü Değer (€)	16.619.904,74 €	15.625.243,44 €	14.717.842,41 €
Yaklaşık Bugünkü Değer (€)	16.620.000,00 €	15.625.000,00 €	14.718.000,00 €
Bugünkü Değer (TL)	₺244.018.427,37	₺229.414.511,70	₺216.091.777,56
Yaklaşık Bugünkü Değer (TL)	₺244.020.000,00	₺229.410.000,00	₺216.090.000,00

*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	15,5	16,5
Periyot Period	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
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	1.01.2038
Toplam Oda Sayısı Total Number of Rooms	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
Faal Gün Sayısı The Number of Operative Days	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365
Doluluk Oranı Occupancy Rate	44,00%	46,20%	48,51%	50,94%	53,48%	55,09%	56,74%	58,44%	60,19%	62,00%	63,86%	65,78%	67,75%	69,78%	71,88%	71,88%	71,88%
Oda Fiyatı (€) Room Price (€)	41,00 €	43,05 €	45,20 €	47,46 €	49,84 €	51,33 €	52,87 €	54,46 €	56,09 €	57,77 €	58,93 €	60,11 €	61,31 €	62,54 €	63,79 €	65,06 €	66,36 €
Konaklama Gelir Toplamı Total Accommodation Income	1.316.920,00 €	1.451.904,30 €	1.605.110,04 €	1.764.798,75 €	1.945.690,62 €	2.064.183,18 €	2.195.891,64 €	2.323.256,36 €	2.464.742,67 €	2.614.845,50 €	2.754.683,14 €	2.886.162,81 €	3.032.202,65 €	3.185.632,10 €	3.355.994,47 €	3.413.965,56 €	3.482.244,87 €
Diğer Gelir Toplamı Total Other Income	592.614,00 €	653.356,94 €	722.299,52 €	794.159,44 €	875.560,78 €	928.882,43 €	988.151,24 €	1.045.465,36 €	1.109.134,20 €	1.176.680,47 €	1.239.607,41 €	1.298.773,26 €	1.364.491,19 €	1.433.534,44 €	1.510.197,51 €	1.536.284,50 €	1.567.010,19 €
Toplam Brüt Gelir Total Gross Income	1.909.534,00 €	2.105.261,24 €	2.327.409,55 €	2.558.958,19 €	2.821.251,40 €	2.993.065,61 €	3.184.042,88 €	3.368.721,72 €	3.573.876,87 €	3.791.525,97 €	3.994.290,55 €	4.184.936,07 €	4.396.693,84 €	4.619.166,54 €	4.866.191,98 €	4.950.250,06 €	5.049.255,06 €
Brüt Faaliyet Karı Oranı - GOP Oranı Gross Operating Profit Rate	35,00%	36,75%	38,59%	40,52%	42,54%	44,67%	46,90%	49,25%	51,71%	54,30%	55,38%	55,38%	55,38%	55,38%	55,38%	55,38%	55,38%
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%	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	420.097,48 €	463.157,47 €	512.030,10 €	562.970,80 €	620.675,31 €	658.474,44 €	700.489,43 €	741.118,78 €	786.252,91 €	834.135,71 €	878.743,92 €	920.685,94 €	967.272,64 €	1.016.216,64 €	1.070.562,24 €	1.089.055,01 €	1.110.836,11 €
AGOP Üzerinden Yıllık Kira Bedeli Annual Rental Fee on AGOP Rate	489.795,47 €	574.999,47 €	676.301,58 €	790.488,57 €	925.810,09 €	1.042.675,17 €	1.176.764,30 €	1.320.070,29 €	1.484.066,43 €	1.667.576,18 €	1.797.961,85 €	1.883.681,57 €	1.978.995,86 €	2.079.133,05 €	2.190.321,67 €	2.228.157,06 €	2.272.720,20 €
Projeksiyona Esas Yıllık Kira Bedeli Annual Rental Fee Based on Projection	489.795,47 €	574.999,47 €	676.301,58 €	790.488,57 €	925.810,09 €	1.042.675,17 €	1.176.764,30 €	1.320.070,29 €	1.484.066,43 €	1.667.576,18 €	1.797.961,85 €	1.883.681,57 €	1.978.995,86 €	2.079.133,05 €	2.190.321,67 €	2.228.157,06 €	2.272.720,20 €
Yenileme Maliyeti (€S Sözleşme) Renovation Cost	658,46 €	725,95 €	802,56 €	882,40 €	972,85 €	1.032,09 €	1.097,95 €	1.161,63 €	1.232,37 €	1.307,42 €	1.377,34 €	1.443,08 €	1.516,10 €	1.592,82 €	1.678,00 €	1.706,98 €	1.741,12 €
Emlak Vergisi Bedeli Property Tax Fee	19.290,90 €	19.290,90 €	19.290,90 €	19.290,90 €	19.290,90 €	19.290,90 €	19.290,90 €	19.290,90 €	19.290,90 €	19.290,90 €	19.290,90 €	19.290,90 €	19.290,90 €	19.290,90 €	19.290,90 €	19.290,90 €	19.290,90 €
Bina Sigorta Bedeli Buildbg Insurance Cost	17.558,00 €	17.558,00 €	17.558,00 €	17.558,00 €	17.558,00 €	17.558,00 €	17.558,00 €	17.558,00 €	17.558,00 €	17.558,00 €	17.558,00 €	17.558,00 €	17.558,00 €	17.558,00 €	17.558,00 €	17.558,00 €	17.558,00 €
Yıllık Üst Hakkı Maliyeti (\$) Annual Royalty Cost	\$75.000,00	\$75.000,00	\$100.000,00	\$101.000,00	\$102.000,00	\$103.000,00	\$104.000,00	\$105.000,00	\$106.000,00	\$107.000,00	\$108.000,00	\$109.000,00	\$110.000,00	\$111.000,00	\$112.000,00	\$113.000,00	\$114.000,00
Yıllık Üst Hakkı Maliyeti (€) Annual Royalty Cost	66.291,56 €	66.291,56 €	88.388,74 €	89.272,63 €	90.156,51 €	91.040,40 €	91.924,29 €	92.808,18 €	93.692,06 €	94.575,95 €	95.459,84 €	96.343,73 €	97.227,61 €	98.111,50 €	98.995,39 €	99.879,28 €	100.763,16 €
Net Gelir Toplamı Total Net Income	385.996,56 €	471.133,07 €	550.261,38 €	663.484,65 €	797.831,83 €	913.753,78 €	1.046.893,17 €	1.189.251,59 €	1.352.293,10 €	1.534.843,91 €	1.664.275,76 €	1.749.045,87 €	1.843.403,25 €	1.942.579,84 €	2.052.799,38 €	2.089.721,90 €	2.133.367,01 €
Nakit Akışı Cash Flow	385.996,56 €	471.133,07 €	550.261,38 €	663.484,65 €	797.831,83 €	913.753,78 €	1.046.893,17 €	1.189.251,59 €	1.352.293,10 €	1.534.843,91 €	1.664.275,76 €	1.749.045,87 €	1.843.403,25 €	1.942.579,84 €	2.052.799,38 €	2.089.721,90 €	2.133.367,01 €
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%	8,50%
İndirgenmiş Nakit Akışı Discounted Cash Flow	370.568,55 €	416.868,40 €	448.739,90 €	498.685,56 €	552.684,82 €	583.398,93 €	616.040,22 €	644.986,62 €	675.955,42 €	707.101,41 €	706.664,11 €	684.477,55 €	664.888,19 €	645.769,32 €	628.948,82 €	590.102,63 €	555.232,52 €

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

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	31,5	32,5	33,5	34,5	35,5	36,5
17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
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	1.01.2053	1.01.2054	1.01.2055	1.01.2056	1.01.2057	1.01.2058
200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365
71,88%	71,88%	71,88%	71,88%	71,88%	71,88%	71,88%	71,88%	71,88%	71,88%	71,88%	71,88%	71,88%	71,88%	71,88%	71,88%	71,88%	71,88%	71,88%	71,88%
67,69 €	69,04 €	70,43 €	71,83 €	73,27 €	74,74 €	76,23 €	77,76 €	79,31 €	80,90 €	82,51 €	84,16 €	85,85 €	87,57 €	89,32 €	91,10 €	92,92 €	94,78 €	96,68 €	98,61 €
3.551.889,77 €	3.632.853,39 €	3.695.386,12 €	3.769.293,84 €	3.844.679,71 €	3.932.317,35 €	4.000.004,77 €	4.080.004,87 €	4.161.604,97 €	4.256.466,76 €	4.329.733,81 €	4.416.328,48 €	4.504.655,05 €	4.607.336,51 €	4.686.643,12 €	4.780.375,98 €	4.875.983,50 €	4.987.129,21 €	5.072.973,23 €	5.174.432,70 €
1.598.350,40 €	1.634.784,03 €	1.662.923,75 €	1.696.182,23 €	1.730.105,87 €	1.769.542,81 €	1.800.002,15 €	1.836.002,19 €	1.872.722,24 €	1.915.410,04 €	1.948.380,21 €	1.987.347,82 €	2.027.094,77 €	2.073.301,43 €	2.108.989,40 €	2.151.169,19 €	2.194.192,58 €	2.244.208,14 €	2.282.837,96 €	2.328.494,71 €
5.150.240,16 €	5.267.637,42 €	5.358.309,87 €	5.465.476,06 €	5.574.785,59 €	5.701.860,15 €	5.800.006,92 €	5.916.007,06 €	6.034.327,20 €	6.171.876,80 €	6.278.114,02 €	6.403.676,30 €	6.531.749,83 €	6.680.637,93 €	6.795.632,52 €	6.931.545,17 €	7.070.176,08 €	7.231.337,35 €	7.355.811,19 €	7.502.927,41 €
55,38%	55,38%	55,38%	55,38%	55,38%	55,38%	55,38%	55,38%	55,38%	55,38%	55,38%	55,38%	55,38%	55,38%	55,38%	55,38%	55,38%	55,38%	55,38%	55,38%
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%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%
1.133.052,84 €	1.158.880,23 €	1.178.828,17 €	1.202.404,73 €	1.226.452,83 €	1.254.409,23 €	1.276.001,52 €	1.301.521,55 €	1.327.551,98 €	1.357.812,90 €	1.381.185,08 €	1.408.808,79 €	1.436.984,96 €	1.469.740,35 €	1.495.039,15 €	1.524.939,94 €	1.555.438,74 €	1.590.894,22 €	1.618.278,46 €	1.650.644,03 €
2.318.174,60 €	2.371.016,28 €	2.411.828,85 €	2.460.065,43 €	2.509.266,74 €	2.566.464,27 €	2.610.641,12 €	2.662.853,94 €	2.716.111,02 €	2.778.023,47 €	2.825.841,90 €	2.882.358,74 €	2.940.005,92 €	3.007.021,94 €	3.058.782,15 €	3.119.957,80 €	3.182.356,95 €	3.254.897,25 €	3.310.924,17 €	3.377.142,66 €
2.318.174,60 €	2.371.016,28 €	2.411.828,85 €	2.460.065,43 €	2.509.266,74 €	2.566.464,27 €	2.610.641,12 €	2.662.853,94 €	2.716.111,02 €	2.778.023,47 €	2.825.841,90 €	2.882.358,74 €	2.940.005,92 €	3.007.021,94 €	3.058.782,15 €	3.119.957,80 €	3.182.356,95 €	3.254.897,25 €	3.310.924,17 €	3.377.142,66 €
1.775,94 €	1.816,43 €	1.847,69 €	1.884,65 €	1.922,34 €	1.966,16 €	2.000,00 €	2.040,00 €	2.080,80 €	2.128,23 €	2.164,87 €	2.208,16 €	2.252,33 €	2.303,67 €	2.343,32 €	2.390,19 €	2.437,99 €	2.493,56 €	2.536,49 €	2.587,22 €
19.290,90 €	19.290,90 €	19.290,90 €	19.290,90 €	19.290,90 €	19.290,90 €	19.290,90 €	19.290,90 €	19.290,90 €	19.290,90 €	19.290,90 €	19.290,90 €	19.290,90 €	19.290,90 €	19.290,90 €	19.290,90 €	19.290,90 €	19.290,90 €	19.290,90 €	19.290,90 €
17.558,00 €	17.558,00 €	17.558,00 €	17.558,00 €	17.558,00 €	17.558,00 €	17.558,00 €	17.558,00 €	17.558,00 €	17.558,00 €	17.558,00 €	17.558,00 €	17.558,00 €	17.558,00 €	17.558,00 €	17.558,00 €	17.558,00 €	17.558,00 €	17.558,00 €	17.558,00 €
\$115.000,00	\$116.000,00	\$117.000,00	\$118.000,00	\$119.000,00	\$120.000,00	\$121.000,00	\$122.000,00	\$123.000,00	\$124.000,00	\$125.000,00	\$126.000,00	\$127.000,00	\$128.000,00	\$129.000,00	\$130.000,00	\$131.000,00	\$132.000,00	\$133.000,00	\$134.000,00
101.647,05 €	102.530,94 €	103.414,83 €	104.298,71 €	105.182,60 €	106.066,49 €	106.950,38 €	107.834,26 €	108.718,15 €	109.602,04 €	110.485,93 €	111.369,81 €	112.253,70 €	113.137,59 €	114.021,47 €	114.905,36 €	115.789,25 €	116.673,14 €	117.557,02 €	118.440,91 €
2.177.902,70 €	2.229.820,01 €	2.269.717,44 €	2.317.033,17 €	2.365.312,90 €	2.421.582,73 €	2.464.841,84 €	2.516.130,77 €	2.568.463,16 €	2.629.444,29 €	2.676.342,21 €	2.731.931,86 €	2.788.650,99 €	2.854.731,78 €	2.905.568,46 €	2.965.813,35 €	3.027.280,81 €	3.098.881,65 €	3.153.981,76 €	3.219.265,63 €
2.177.902,70 €	2.229.820,01 €	2.269.717,44 €	2.317.033,17 €	2.365.312,90 €	2.421.582,73 €	2.464.841,84 €	2.516.130,77 €	2.568.463,16 €	2.629.444,29 €	2.676.342,21 €	2.731.931,86 €	2.788.650,99 €	2.854.731,78 €	2.905.568,46 €	2.965.813,35 €	3.027.280,81 €	3.098.881,65 €	3.153.981,76 €	3.219.265,63 €
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%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%
522.417,91 €	492.969,05 €	462.478,87 €	435.133,60 €	409.401,31 €	386.304,89 €	362.401,69 €	340.960,94 €	320.785,71 €	302.674,56 €	283.938,21 €	267.129,79 €	251.314,12 €	237.114,60 €	222.430,51 €	209.255,71 €	196.859,55 €	185.728,70 €	174.222,19 €	163.897,14 €

*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 (€)	17.412.624,74 €	16.218.532,03 €	15.138.551,39 €
Yaklaşık Bugünkü Değer (€)	17.410.000,00 €	16.220.000,00 €	15.140.000,00 €
Bugünkü Değer (TL)	₺255.657.380,25	₺238.125.352,77	₺222.268.753,08
Yaklaşık Bugünkü Değer (TL)	₺255.660.000,00	₺238.130.000,00	₺222.270.000,00

Kira Değer Analizi			
Projeksiyona Esas Kira Değeri			489.795 €
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 (€)	453.514,33 €	451.424,40 €	449.353,64 €
Yaklaşık Bugünkü Kira Değeri (€)	450.000,00 €	450.000,00 €	450.000,00 €
Bugünkü Kira Değeri (TL)	₺6.607.035,00	₺6.607.035,00	₺6.607.035,00
Yaklaşık Bugünkü Değeri (TL)	₺6.610.000,00	₺6.610.000,00	₺6.610.000,00

NİHAİ DEĞER DETAYI	
Gelir İndirgeme Analizi İle Tespit Edilen Piyasa Değeri	15.625.000,00 €
Direk Kapitalizasyon Analizi ile Tespit Edilen Piyasa Değeri	16.220.000,00 €
Taşınmazın Nihai Olarak Tespit Edilen Değeri	15.922.500,00 €
Döviz Kuru 30.12.2021 TCMB (1€)	14,6823 ₺
Türk Lirası Karşılığı Piyasa Değeri:	₺233.778.921,75
Yaklaşık Türk Lirası Karşılığı Piyasa Değeri:	₺233.780.000,00
Taşınmazın Nihai Olarak Tespit Edilen Yıllık Kira Değeri (€)	450.000,00 €
Taşınmazın Nihai Olarak Tespit Edilen Yıllık Kira Değeri (TL)	₺6.607.035,00
Yaklaşık Türk Lirası Karşılığı Yıllık Kira Değeri	₺6.610.000,00

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

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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 itibariyle 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 15.225.000 € , yaklaşık **233.780.000 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 %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 450.000 € , yaklaşık 6.610.000 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 %40-%50 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %30-%35 oranlarında gerçekleşebileceği 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. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Rapora konu 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

- Otel yapısının reklam kabiliyetinin yüksek olması
- Trabzon havalimanına yakın mesafede yer alması
- Yapının işçilik ve malzeme kalitesinin iyi olması, halihazırda bakımlı olması

Δ Olumsuz Özellikler

- Kapalı otopark imkanının bulunmaması

Δ Fırsatlar

- Şehrin turizm gelirlerinin yaz-kış devam ediyor olması

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 ile 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 Trabzon Dünya Ticaret Merkezi Anonim Şirketi'ne ait olup 49 yıllığına üst hakkı kurulmuş otel tesisi vardır. Üst hakkına ilişkin incelenen resmi sözleşmede; bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkının 30 yıl süreli olduğu; irtifak hakkının üçüncü kişilere devredilebileceği; sürenin sonunda irtifak hakkına konu yapının bedelsiz olarak taşınmaz malikine geçeceği; üst hakkı bedeli Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş. ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 30 Ekim 2008 yılında imzalanan sözleşmeye istinaden; ,ilk beş yıl ödemesiz, 6. ve 10. yıllar arasında 50.000 USD, 11. ve 15. yıllar 75.000 USD, 16. yıl 100.000 USD 17. yıldan 49. yılsonuna kadar her yıl için 100.000 USD'ye ilave 1.000 USD olacak şekilde hesaplanmıştır.

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; Kayseri İli, Kocasinan İlçesi, Pervane Mahallesi, 2420 ada 9 Parselde bulunan taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme 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 değerlendirme 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; **233.780.000,00-TL** ve Yazıyla **İki Yüz Otuz Üç Milyon Yedi Yüz Seksen Bin Türk Lirası'dır.**

Taşınmazın aylık kira bedeli : **550.000 TL/ay** olarak belirlenmiştir.

Nihai Değer	
Rapor Tarihi	31.12.2021
Taşınmaz Değeri (KDV Hariç)	233.780.000,00 ₺
Taşınmaz Değeri (KDV Dahil)	275.860.400,00 ₺
Taşınmaz Değeri (KDV Hariç)	15.922.500,00 €
Taşınmaz Değeri (KDV Dahil)	18.788.550,00 €
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç)	6.610.000,00 ₺
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Dahil)	7.799.800,00 ₺
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç)	450.000,00 €
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Dahil)	531.000,00 €

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.

Cemal Can Atalar Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 902189	Raci Gökcehan SONER Denetmen 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 Resmi Belgeleri,

Δ Taşınmaz Görselleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri