



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2023 – 549

Haziran, 2023

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet St. Kat: 10. Kat Akfen Menkul Değerler
Tic. Sic. No: 274990 - Şişli / Beşiktaş / İstanbul
www.netkurumsal.com.tr - Tel: 0212 480 4800
Tic. Sic. No: 274990 - Şişli / Beşiktaş / İstanbul
Akfen Menkul Değerler - 031 054 0100



Talep Sahibi	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	27.06.2023
Rapor Numarası	Özel 2023-549
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi, 774 ada 55 Parselde kain 'ZEMİN+12 NORMAL KATLI OTEL BİNASI İLE ZEMİN+7 NORMAL KATLI OTEL BİNASI VE ARSASI' vasıflı taşınmazın 'Üst (İnşaat) Hakkının' 27.06.2023 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Seksen Beş (85) 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.

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 Tarihi ve Numarası	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4 İşin Kapsamı	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....	10
3.3 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	11
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	11
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	12
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	12
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	12
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri ile 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 ile 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 ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	12
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama	13
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	13
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	13
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	13

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	15
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	28
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	28
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	29
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	29
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	29
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	29
5.1	Pazar Yaklaşımı	32
5.2	Maliyet Yaklaşımı	34
5.3	Gelir Yaklaşımı	37
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	60
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	62
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	62
6.2	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi	62
6.3	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...	62
6.4	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	63
6.5	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	63
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	63
6.7	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufla Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	63
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	63
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	64
7.	SONUÇ	64
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	64
7.2	Nihai Değer Takdiri	65
8.	UYGUNLUK BEYANI	66
9.	RAPOR EKLERİ	66

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
 Değerleme No: 01.01.2023
 Değerleme Tarihi: 01.01.2023
 Değerleme Yeri: İstanbul
 Değerleme Yeri: İstanbul
 Değerleme Yeri: İstanbul

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	Özel 2023-549 / 27.06.2023
Değerleme Konusu ve Kapsamı	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.
Taşınmazın Açık Adresi	Kazlıçeşme Mahallesi, Haramidere Caddesi – İbis Otel No: 5-7 Zeytinburnu - İSTANBUL
Tapu Kayıt Bilgisi	İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi, 774 ada 55 Parsel "ZEMİN+12 NORMAL KATLI OTEL BİNASI İLE ZEMİN+7 NORMAL KATLI OTEL BİNASI VE ARSASI" vasıflı taşınmaz.
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Rapora konu taşınmazlar otel olarak kullanılmaktadır.
İmar Durumu	Söz konusu parsel 15.06.2007 tarihli 1/1000 ölçekli Ataköy Turizm Merkezi Zeytinburnu Kısmi Uygulama İmar Planı kapsamında Tercihli Kullanım Alanında yer almakta olup Emsal: 2,00 Hmax: 45,5m – 55,5m koşullarına sahip olup bina yüksekliği için silüet onayı alınması gerekmektedir. Parselin kamusal alana terki bulunmamaktadır.
Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Taşınmazın tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Piyasa Değeri	1.797.630.000,00 TL (BirmilyaryediyüzdoksanyedimilyonaltıyüzotuzbinTürk Lirası)
%18 KDV Dahil Piyasa Değeri	2.121.203.400,00 TL
Açıklama	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Burak Barış– SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

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 değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 6.000.000 TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr __ www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

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

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

2.4 İşin Kapsamı

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sok. No:17/1 Yenimahalle/Ankara
Tic.Sicil No: 256696 Mersis No: 08030015000000000000
www.netgd.com.tr
Müşteri Yetki Çizimi: 08.08.2008

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

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



Koordinatlar: Enlem: 41.0075 - Boylam: 28.6643



NET KURUMSAL VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emirler Bulvarı No: 56 Kat: 5 Zeytinburnu / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274244 / Mers. No: 08100012742440000000
www.netkurumsal.com.tr / Etiler / Kat: 5 / Zeytinburnu / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 274244 / Mers. No: 08100012742440000000
Etiler / Kat: 5 / Zeytinburnu / İstanbul / Türkiye



3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

Ana Taşınmaz Tapu Kaydı Bilgileri

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

Üst Hakkı Tapu Kaydı Bilgileri

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

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

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

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

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

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

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

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

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

Mimari Proje: 31.12.2004 tarih onaylı

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

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

Turizm İşletme Belgesi: 19.08.2002 – 8606

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

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

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

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

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

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

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

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu gayrimenkule ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul; Yenikapı'da Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5712 km² 'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir. İstanbul çevresinin bitki örtüsü, Akdeniz iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine kendini uydurmuştur. Fakat iklimin özelliği dolayısı ile tepeler çıplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır. İstanbul ilinde büyük akarsu yoktur.



Osmanlı İmparatorluğu'nun 1453'te kenti fethetmesinin ardından, şehir, yaklaşık beş asır boyunca Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmış ve Türkler tarafından "İstanbul" olarak anılmaya başlanmıştır. Bugün, İstanbul, artık başkent olmasa da, hızla gelişen ülkenin en büyük şehridir. Boğaz çevresindeki konumu, İstanbul'u,

Asya ve Avrupa arasında bir köprü yapmaktadır. Boğaziçi ve Haliç ile kent yerleşimini şekillendiren topoğrafyası, şehrin en önemli sembollerinden biri olan silüetini tanımlar. İstanbul'un tarihi ve dolayısıyla kültürü, mimarisinde görülebilir. Şehrin mimarisi Batı ile Doğu'yu bir araya getirmektedir. Şehirde Hipodrom, Yerebatan Sarnıcı ve Çemberlitaş gibi Roma Dönemi kalıntıları ve ayrıca Cenevizliler tarafından miras bırakılan Galata Kulesi yer almaktadır. Öte yandan şehri tanımlayan, Bizans ve Osmanlı yapılarıdır. Bizans yapıları arasında en önde geleni, yaklaşık 1500 yıl boyunca dünyanın en önemli anıtı olarak ayakta duran Ayasofya'dır. Günümüzde Ayasofya, müze olarak ziyarete açıktır. Osmanlı yapıları arasında ise asırlar boyunca Osmanlı sultanlarının meskeni ve yönetim merkezi olarak kullanılan Topkapı Sarayı, Sultanahmet Camii, Süleymaniye Camii, günümüze de ulaşmış ticaret geleneğinin yaşatıldığı Kapalıçarşı ve Mısır Çarşısı; kentin kültürünü ve kimliğini tanımlayan anıtlardır. İstanbul'un kültürel miras alanlarının uluslararası önemi, UNESCO Dünya Miras Listesi'nde "İstanbul'un Tarihi Alanları" başlığı içerisinde kendilerine yer verilerek tanınmıştır. İstanbul aynı zamanda modern bir şehirdir. Türkiye'nin kırsal bölgelerinden İstanbul'a yönelen iç göç ile şehrin nüfusu son yıllarda ciddi şekilde artmıştır. Bugün İstanbul, Türkiye'nin toplam nüfusunun yüzde 20'sine ev sahipliği yapmakta, GSYH'nin yüzde 22'sini ve vergi gelirlerinin yüzde 40'ını üretmektedir. Türkiye'nin yaratıcı ve kültürel endüstrilerinin merkezlerinin neredeyse tamamı, İstanbul'da bulunmaktadır.

Türkiye'de gerçekleştirilen müze ziyaretlerinin yaklaşık olarak yarısı (yüzde 49), kültürel performansların ise yüzde 30'u İstanbul'da hayata geçirilmektedir. İstanbul'un çağdaş kültürü de gittikçe daha çok ilgi çekmektedir. 2010 yılında Avrupa Kültür Başkenti olan İstanbul'un güçlü yönleri "artan refahı, Türkiye'nin kültürel ve turistik lideri ve öncüsü olarak konumu, sanat ve kültüre karşı artan ilgi ve hepsinden önemlisi genç ve dinamik nüfusedir".



Zeytinburnu İlçesi hakkında: Zeytinburnu, İstanbul ilinin bir ilçesidir. 1 Eylül 1957 tarihinde ilçe olmuştur. Trakya'nın güneydoğusunda, Çatalca yarımadasının, Marmara Denizi'ne bakan yamaçlarının, bu denizle birleştiği yerdedir. Tarihi yarımada ile surlarla ayrılmış, E-5 karayoluna sınır ve havalimanına 15-20 dakikalık mesafededir. Bu sebeple İstanbul'un dışarı açılan önemli bir penceresidir. Doğusunda Fatih, kuzeydoğuda Eyüpsultan, kuzeyinde Bayrampaşa, batısında Güngören, Bakırköy, kuzeybatısında Esenler, güneyinde ise Marmara Denizi'yle çevrilidir.



Günümüzde, Zeytinburnu İlçesi 13 mahalleden oluşup, ilçede köy yerleşimi yoktur. İlçede toplam 58 cadde ile 971 sokak bulunur. İlçenin ana caddesi 58. Bulvar adlı, trafiğe tek yönlü açık caddedir. İlçede caddeler genellikle numara ile adlandırılır. İlçedeki söz edilmesi gereken bir diğer yapı Olivium Outlet Center alışveriş merkezidir. İlçede 3 adet vakıf üniversitesinin yerleşkesi vardır. Bunlar Yeni

Yüzyıl Üniversitesi Dr. Azmi Ofluoğlu Yerleşkesi, Fatih Sultan Mehmet Vakıf Üniversitesi Topkapı yerleşkesi ve Koç Üniversitesi Sağlık Bilimleri Kampüsüdür. Fatih Sultan Mehmet Vakıf Üniversitesi Topkapı yerleşkesi Yenikapı Mevlevihanesidir. 27 Şubat 2014 tarihinde Biruni Üniversitesi Zeytinburnu sınırları içerisinde kurulmuştur. İlçenin nüfusu 292.616 kişiden oluşmaktadır. Bu nüfus, 145.227 erkek ve 147.389 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,63 erkek, %50,37 kadındır.

İSTANBUL
Nüfus: 15.907.951

190,42

İstanbul nüfusu bir önceki yıla göre 07,051 artmıştır.

İstanbul nüfusu 2022 yılına göre 15.907.951'dir.

Bu nüfus, 7.955.820 erkek ve 7.952.131 kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: %50,01 erkek, %49,99 kadındır.

ZEYTİNBURNU
Nüfus: 292.616

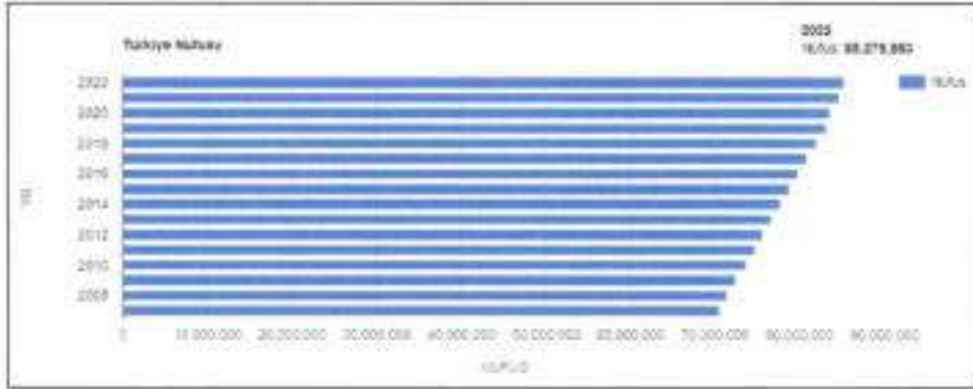
Zeytinburnu nüfusu 2022 yılına göre 292.616.

Bu nüfus, 145.227 erkek ve 147.389 kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: %49,63 erkek, %50,37 kadındır.

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

Δ Nüfus:



Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri:



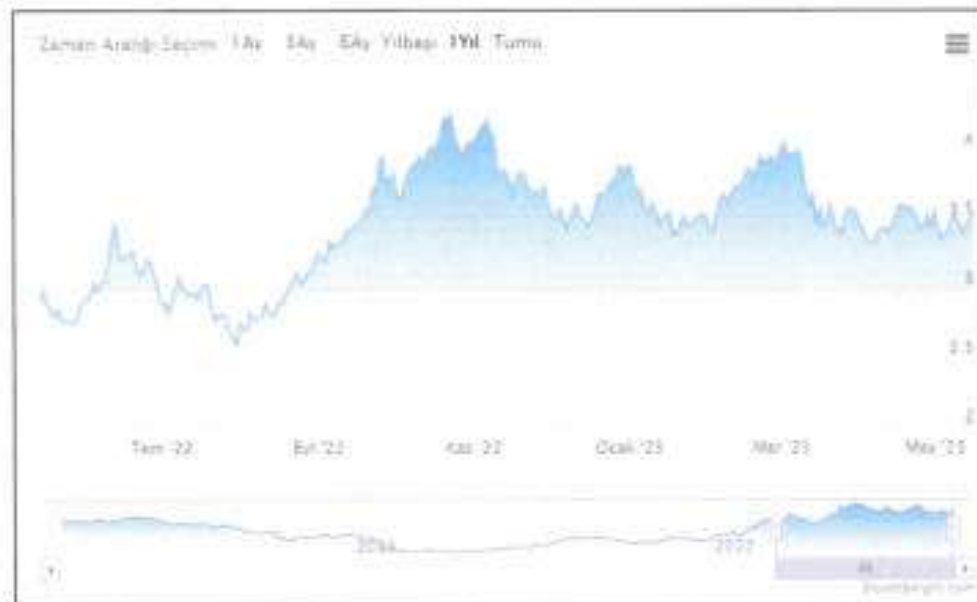
TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %3,92, bir önceki yılın Aralık ayına göre %19,77, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,21 ve on iki aylık ortalamalara göre %59,95 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %14,76 ile konut oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %67,22 ile lokanta ve oteller oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %1,21 ile sağlık oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %11,13 ile alkollü içecekler ve tütün oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %3,45, bir önceki yılın Aralık ayına göre %23,64, bir önceki yılın aynı ayına göre %46,63 ve on iki aylık ortalamalara göre %59,18 olarak gerçekleşti. (TÜİK.)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler, Katilimci Bulvarı, No: 10, Kat: 5, Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 274267, Mersis: 34030000000000000001
www.netkurumsal.com.tr
Tic. Sic. No: 274267, Mersis: 34030000000000000001
Muhür: 34030000000000000001

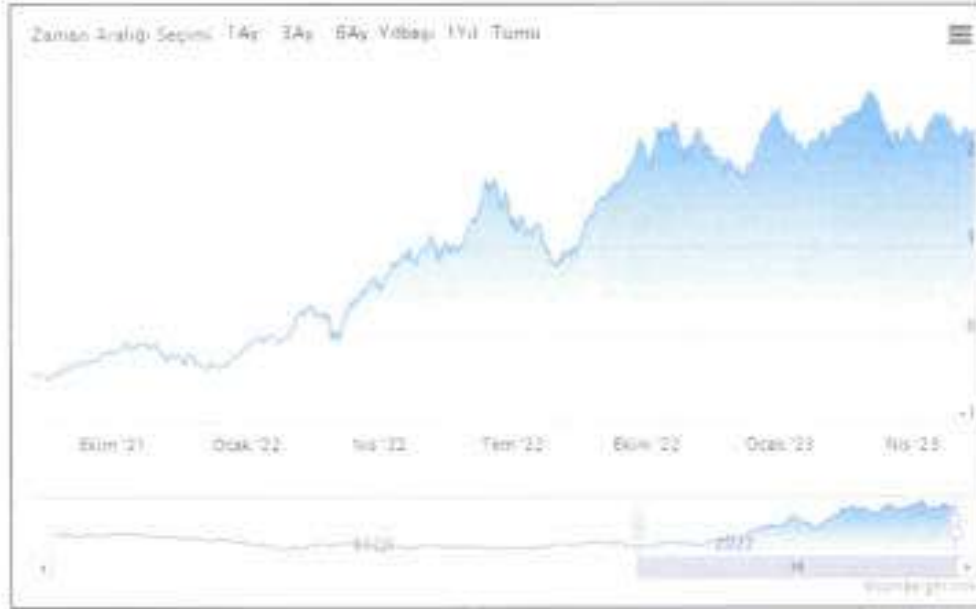
Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi:



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. Çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Daha sonra düşüş eğilimine girmiş olup rapor tarihi itibarıyla ortalama %10 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 Ağustos 2020 itibarıyla 0,6% ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek ilerlemiş ve rapor tarihi itibarıyla ortalama %3,50 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibarıyla ortalama %2,30 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;



Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı son dönemlerde %10 düzeyinde seyrine devam etmektedir.

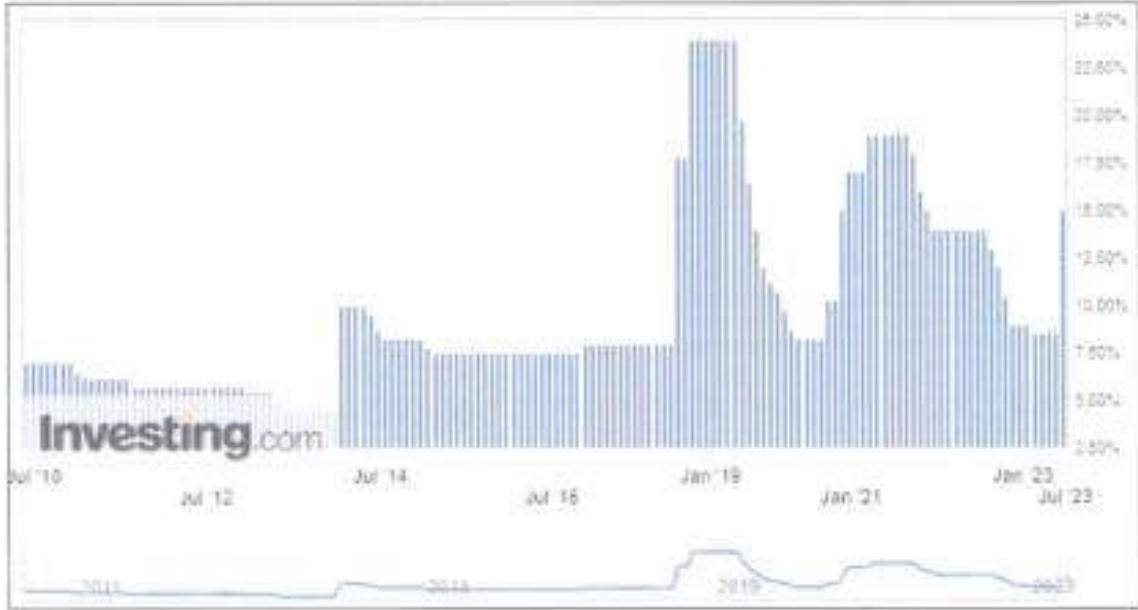


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021

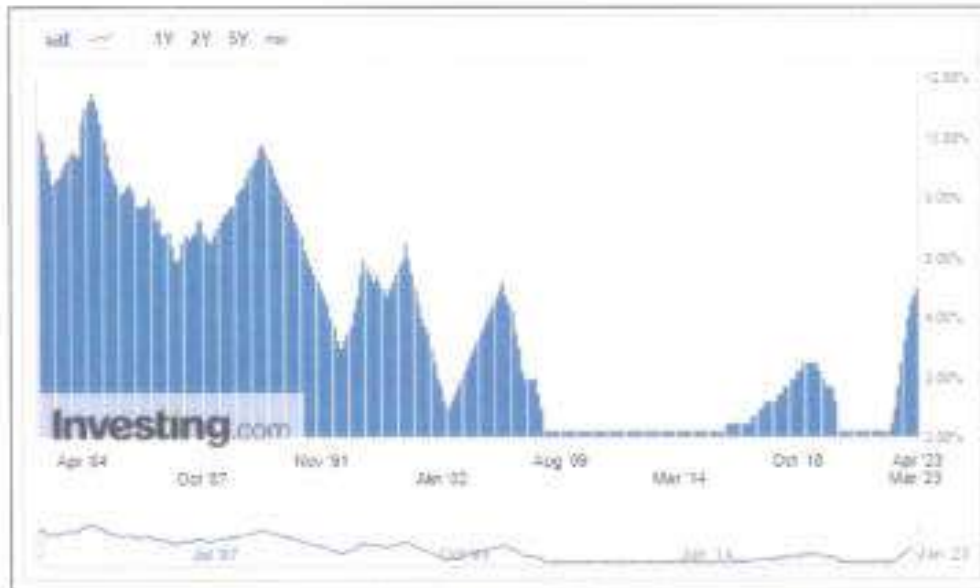
Yatırım
Menkul
Değerler
A.Ş.
Sermaye
Piyasası
Kurumu
Tic. Sic. No: 276800
Mersis No: 08020027680000000001
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurumu
Tic. Sic. No: 276800
Mersis No: 08020027680000000001

itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş ve rapor tarihi itibari ile %5,05 seviyesine yükselmiştir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



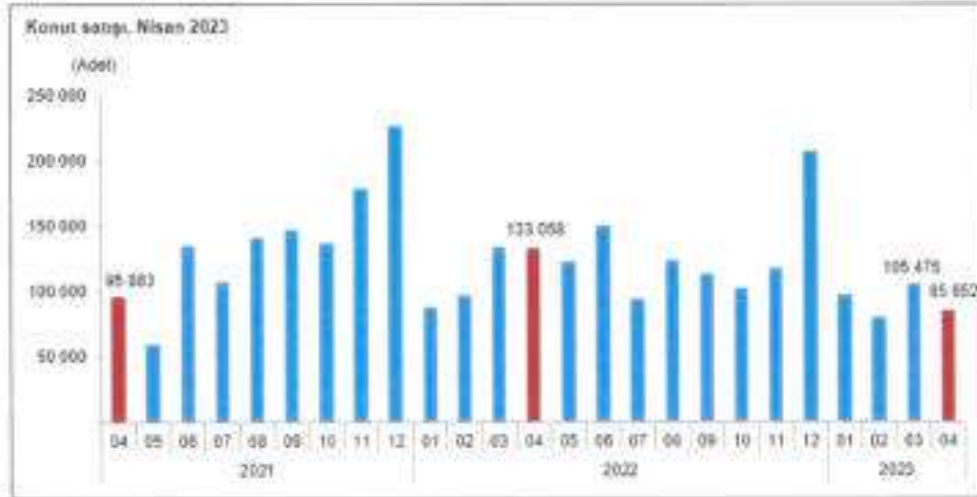
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 8,50% dir. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüştür. Aralık ayından itibaren %14 olarak belirlenmiş ve uzun süre bu seyrinde devam etmiştir. 2021 Ağustos ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup rapor tarihi itibariyle %15,00 seviyesindedir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 5,00% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altına gelmiştir. Nisan ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibari ile 5,25% seviyesindedir.

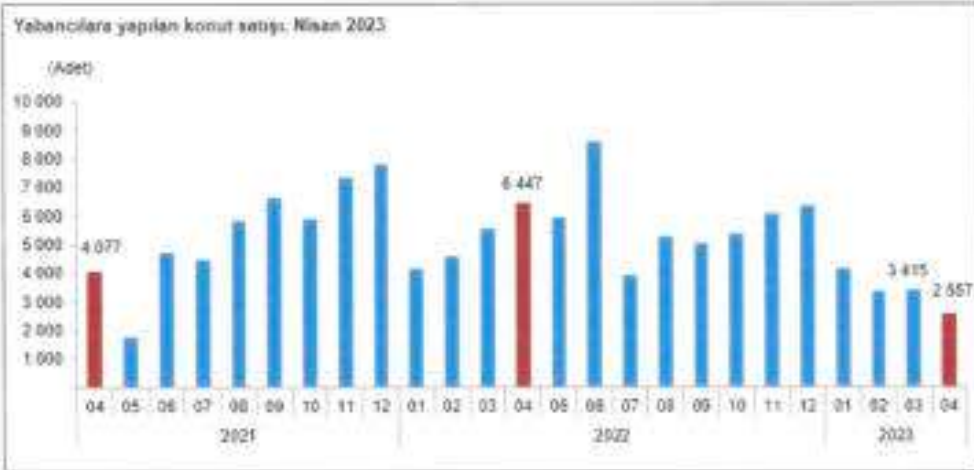
Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü:

Türkiye genelinde konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %35,6 azalarak 85 bin 652 oldu. Konut satışlarında İstanbul 13 bin 944 konut satışı ve %16,3 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 10 bin konut satışı ve %11,7 pay ile Ankara, 4 bin 960 konut satışı ve %5,8 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 22 konut ile Ardahan ve Hakkari, 53 konut ile Bayburt oldu. (TÜİK)



Konut satış sayısı, Nisan 2023	Nisan			Ocak - Nisan		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	85.652	133.058	-35,6	368.867	453.121	-18,6
İpotekli satış	21.769	32.030	-32,0	80.591	100.372	-19,7
Diğer satış	63.883	101.028	-36,8	288.276	352.749	-18,3
Satış durumuna göre toplam satış	85.652	133.058	-35,6	368.867	453.121	-18,6
İl el satış	26.952	38.421	-26,0	110.859	130.858	-15,3
İkinci el satış	58.700	94.637	-38,3	258.008	322.263	-19,9

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,0 azalış göstererek 21 bin 769 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %25,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Nisan döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,7 azalışla 80 bin 591 oldu. Nisan ayındaki ipotekli satışların 7 bin 388'i; Ocak-Nisan dönemindeki ipotekli satışların ise 25 bin 552'si ilk el satış olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Belediyeler tarafından 2022 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 48,0 milyon m² iken; bunun 26,4 milyon m²'si konut, 11,6 milyon m²'si konut dışı ve 10,0 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı IV. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %11,3, daire sayısı %2,1 ve yüzölçümü %7,1 azaldı. (TÜİK)

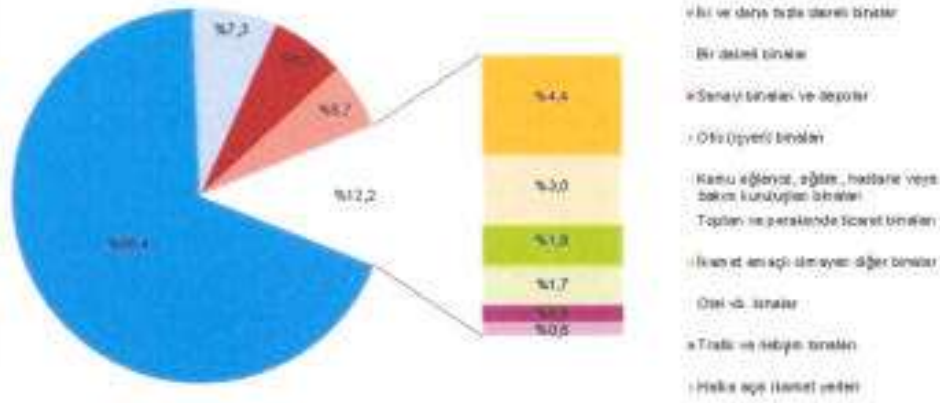


Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2020		96 169	72,6	555 132	73,6	152 621 366	53,5
	I	14 164	3,9	89 537	4,8	17 560 075	-9,9
	II	19 616	119,1	137 812	267,4	27 492 577	142,5
	III	25 369	132,3	141 076	154,6	27 871 271	99,1
	IV	37 980	66,8	195 707	37,2	39 697 443	39,2
2021		138 533	44,1	723 201	30,3	151 102 968	34,2
	I	33 611	137,3	174 709	116,9	34 370 948	95,7
	II	30 532	55,6	157 507	14,3	31 752 163	15,5
	III	39 441	20,3	149 509	6,0	33 302 656	19,5
	IV	43 949	18,5	241 476	23,4	51 677 202	30,2
2022		122 231	-11,8	652 677	-9,8	137 733 983	-8,8
	I	26 117	-22,3	129 643	-26,4	27 159 251	-21,0
	II	28 957	-5,2	142 702	-9,4	30 552 565	-3,8
	III	29 169	-7,5	144 964	-3,0	32 039 026	-3,8
	IV	38 988	-11,3	236 368	-2,1	47 983 140	-7,1

Belediyeler tarafından 2022 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 32,8 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,5 milyon m² ile bir daireli binalar izledi. (TUIK)

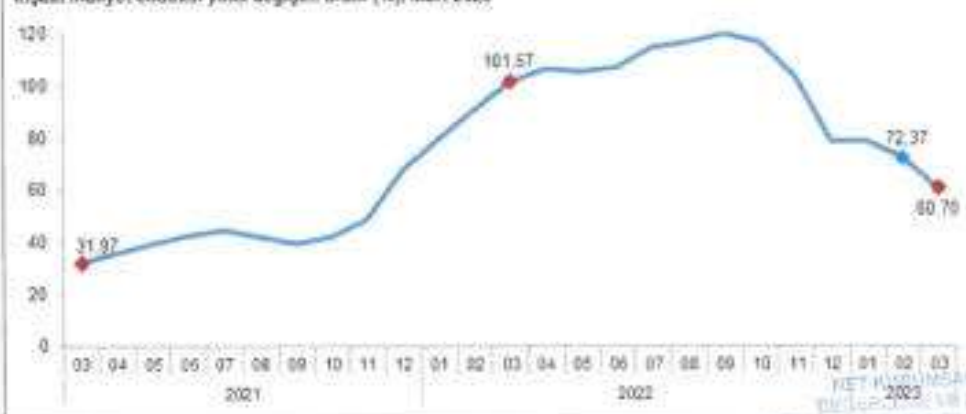
Yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amaçlarına göre yüzölçüm payları, IV. Çeyrek 2022



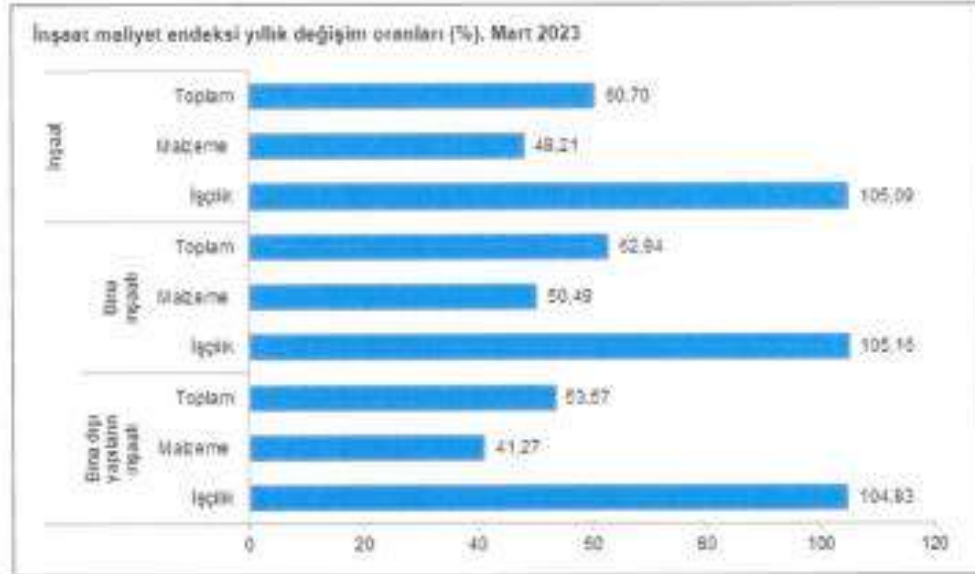
Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermemektedir.

İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,16, bir önceki yılın aynı ayına göre %60,70 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,31, işçilik endeksi %1,76 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %48,21, işçilik endeksi %105,09 arttı. (TUIK)

İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Mart 2023



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,04, bir önceki yılın aynı ayına göre %62,94 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,19, işçilik endeksi %1,68 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,49, işçilik endeksi %105,16 arttı. (TÜİK)



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.

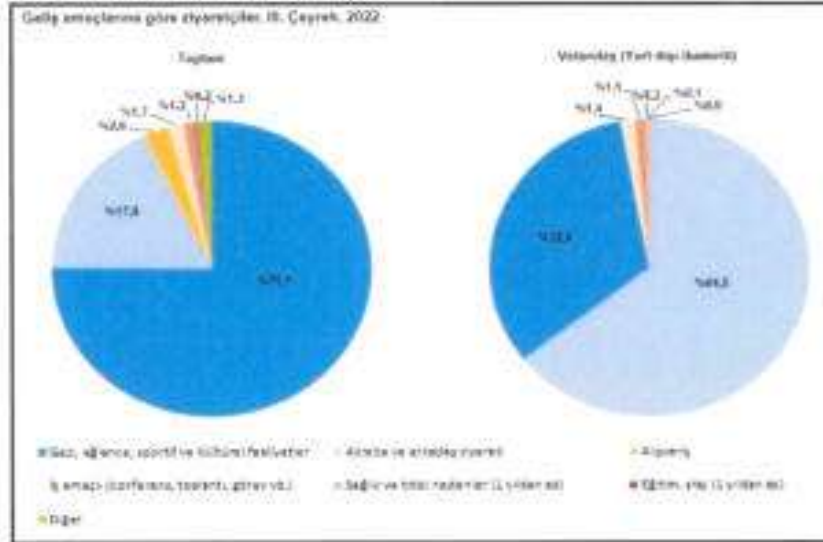
Türkiye'de ilk Covid-19 vakasının 11 Mart 2020 tarihinde tespit edilmesiyle kısıtlamalar başladı. Pandeminin başlangıç yılı olan 2020'de Türkiye'nin toplam turizm geliri %65 azalışla 12,1 milyar dolara Türkiye'yi ziyaret eden turist sayısı pandemi sebebiyle gerçekleşen uçuş ve seyahat yasakları sebebiyle %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.

Turizm geliri Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarından oluşan III. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %27,1 artarak 17 milyar 952 milyon 361 bin dolar oldu. Turizm gelirinin %14,3'ü ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edildi.

Ziyaretçiler, seyahatlerini bireysel olarak veya paket tur aracılığıyla organize etmektedirler. Bu çeyrekte yapılan harcamaların 12 milyar 562 milyon 557 bin dolarını kişisel harcamalar, 5 milyar 389 milyon 804 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu. (Kültür ve Turizm Bakanlığı)



Bu çeyrekte ziyaretçiler ülkemizi %75,1 ile en çok "gezi, eğlence, sportif ve kültürel faaliyetler" amacıyla ziyaret etti. İkinci sırada %17,8 ile "akraba ve arkadaş ziyareti", üçüncü sırada ise %2,6 ile "alışveriş" yer aldı. Yurt dışı ikametli vatandaşlar ise ülkemize %64,5 ile en çok "akraba ve arkadaş ziyareti" amacıyla geldi.

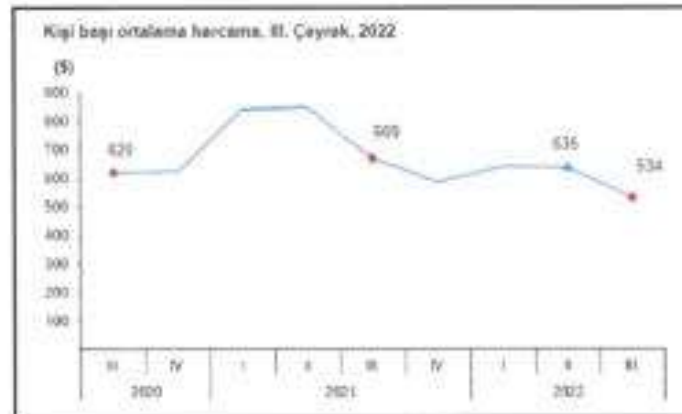
Turizm gideri ve yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2022

	Giriş yapan vatandaşlar (Yurt içi ikametli)					
	2021 III	2022 III	Değişim oranı (%)	2021 9 Aylık	2022 9 Aylık	Değişim oranı (%)
Turizm gideri (Bin \$)	584.379	1.106.285	89,3	1.155.738	2.829.062	144,8
Kişi sayısı	873.027	2.072.116	137,3	1.549.537	4.777.918	208,3
Kişi başı ortalama harcama (\$)	669	534	-20,2	746	592	-20,6

Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplam vermeyecektir.

(1) Değişim oranı: Bir önceki yılın aynı dönemine göre hesaplanmaktadır.

Yurt içinde ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden vatandaşlarımızın harcamalarından oluşan turizm gideri, geçen yılın aynı çeyreğine göre %89,3 artarak 1 milyar 106 milyon 285 bin dolar oldu. Bunun 907 milyon 483 bin dolarnı kişisel, 198 milyon 803 bin dolarnı ise paket tur harcamaları oluşturdu.



Bu çeyrekte yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %137,3 artarak 2 milyon 72 bin 116 kişi oldu. Bunların kişi başı ortalama harcaması 534 dolar olarak gerçekleşti.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Bld. Sanki San. Anonim Şirketi Kat: 5. Kat
Etiler, Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 270954 / Mers: 08100012709540000000
Aranan Vergi Dairesi: 08100012709540000000

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

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

Mahallinde yapılan incelemede taşınmazın mimari projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür.

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir 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 bilgilili 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 kiralama 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 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 görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

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

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

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

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

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

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

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekli* 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.

EMSAL DÜZELTME TABLOSU								
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Brüt alanı (m ²)	184,00m ²		727,00m ²		65,00m ²		3.424,00m ²	
Satış fiyatı	100.000.000 TL		170.000.000 TL		8.000.000 TL		450.000.000 TL	
m ² birim fiyatı	543.478 TL		233.838 TL		123.077 TL		131.425 TL	
Pazarlık	30%	-	10%	-	10%	-	15%	-
Konum Şerefiyesi	0%	+	20%	-	50%	+	20%	+
Yüzölçüm şerefiyesi	50%	-	30%	-	60%	-	25%	-
İmar Durumu Şerefiyesi	5%	+	5%	-	25%	+	5%	+
İndirgenmiş birim fiyat	135.870 TL		81.843 TL		129.231 TL		111.711 TL	
Ortalama Birim fiyat	114.664TL/m ²							

TAŞINMAZA ALTERNATİF OLABİLECEK OTELLER			
OTEL İSMİ	YILDIZ SAYISI	1 KİŞİ İÇİN 1 GECE TARİFESİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA OLAN MESAFESİ
OTTOPERLA HOTEL	4	₺2.200	0,5 km
HİLTON İSTANBUL BAKIRKÖY	4	₺3.500	3 km
THE CONFORIUM HOTEL	4	₺2.000	2 km
HAMPTON BY HİLTON HOTEL	4	₺2.400	3 km

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

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

Bölgede taşınmaza yakın konumda genellikle ticaret, turizm ve konut imarlı, 8-10 kat yapılaşma şartlarına sahip arsalar bulunmaktadır. Söz konusu arsalar ara sokak ve bulvar cephesine göre birim değerleri değişiklik göstermektedir. Taşınmazın mevcut konumu itibarıyla benzer arsalarda dikkate alındığından arsa birim değerinin şerefiye düzeltmeleri ile 80.000-140.000 TL/m² aralığında olacağına kanaat getirilmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın konumu, imar durumu, arazi yapısı, yola cephesi, ulaşım kolaylığı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmazın arsa birim değeri 114.334 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

Arsa Değeri		
Alan (m2)	Birim Değer (TL/m2)	DEĞER (TL)
11.720,00	₺114.334,47	1.340.000.000,00 ₺

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa toplam değeri (KDV hariç) 1.340.000.000,00 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 uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin 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 hâkim 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 2023 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri ile "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel" kullanılmıştır. Mahallinde yapılan tespitlerde Novotel Otel; İbis otele göre daha yüksek yapı kalitesine sahip olup yapı birim değeri yüksektir.

YAPI NO	İNŞAAT ALANI (m2)	BİRİM MALİYET (TL/m2)	YIPRANMA PAYI (%)	DEĞER (TL)
OTEL (Bodrum Katlar)	7.492,00	₺8.000,00	7	55.750.000,00 ₺
NOVOTEL	11.707,00	₺14.350,00	10	151.200.000,00 ₺
İBIS OTEL	7.173,00	₺12.950,00	7	86.390.000,00 ₺
Çevre Düzeni, Altyapı Maliyetleri, Harici Müteferrik İşler vs.				2.660.000,00 ₺
TOPLAM				296.000.000,00 ₺

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

TAŞINMAZ	DEĞER (TL)
ARSA DEĞERİ	1.340.000.000,00 ₺
YAPI DEĞERİ	296.000.000,00 ₺
TOPLAM	1.636.000.000,00 ₺

* Sonuç olarak maliyet yöntemine göre taşınmazın arsa ve yapı değeri toplamda 1.636.000.000,00 TL değer takdir edilmiştir.

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

Üst Hakkı Süresi ve Oran Tablosu	
Üst Hakkı Tesisi Tarihi	29.05.2019
Üst Hakkı Süresi	49 Yıl
Üst Hakkı Süresi Gün Bazında	17743
Üst Hakkı Bitiş Tarihi	26.12.2067
Değerleme Tarihi	27.06.2023
Değerleme Tarihi İtibarı ile Kalan Üst Hakkı Kullanım Süresi Gün Bazında	16253
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi	91,60
Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri	114.334,47 ₺
Arsa Yüzölçümü	11720,00
Arsa Toplam Değeri	1.340.000.000,00 ₺
Üst Hakkı Değerinin Oranı (2/3)	0,666666
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi	91,60
Üst Hakkına Esas Arsa Birim Değeri	69.821,95 ₺
Arsa Yüzölçümü	11720,00
Üst Hakkına Esas Arsa Toplam Değeri	818.313.258,60 ₺

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:

TAŞINMAZ	DEĞER (TL)
ARSA DEĞERİ	818.313.258,60 ₺
YAPI DEĞERİ	296.000.000,00 ₺
TOPLAM	1.114.313.258,60 ₺

Gayrimenkulün üst hakkı değeri bu yöntemle yaklaşık **1.114.500.000,00 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 4C yapı sınıfına sahiptir. Bu sebeple sigorta esas yapı değeri 4C yapı birim maliyet birim değeri dikkate alınarak belirlenmiştir.

Kapalı Alan (m2)	Birim Değer (TL/m2)	DEĞER (TL)
26.372,00	68.825,00	232.732.900,00 ₺

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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 (INA) Yöntemi:

INA 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, INA, *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.

INA 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.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.
Sicil No: 270915
Tic. Sicil No: 270915
Mersis No: 34070000900000000000000000
E-posta: info@netkurumsal.com.tr
Web: www.netkurumsal.com.tr
Tic. Sicil No: 270915
Mersis No: 34070000900000000000000000
E-posta: info@netkurumsal.com.tr
Web: www.netkurumsal.com.tr

3. ve 4.yıl %3'lük artış sonrası %56,23'lük orana ulaşacağı öngörülmüştür. Öngörülen bu GOP oranının işletme süresinin devamında makul olduğu görülmüştür.

Genel Veriler

- Akfen GYO AŞ. tarafından iletilen sigorta bedelleri yıllık bazda artış olmayacağı varsayılarak her yıl aynı tutar üzerinden projeksiyona eklenmiştir. Taşınmazın arsa maliki Maliye Hazinesi olduğundan emlak vergisinden muaftır.
- Yıllık üst hakkı bedelinin 2023 yılı son 6 ayı için 1.490.321,50 TL olduğu bilgisi alınmıştır. Takip eden yıllarda bedel projeksiyona eklenmiştir. İlave olarak ilgili üst hakkı sözleşmesine göre belirlenen üst hakkı bedelinin üzerine kira bedeli sonrasında kalan otel cirosunun %1 'de hasılat payı olarak eklenmiştir. Bu bedel güncel Avro kuru üzerinden projeksiyona eklenmiştir.
- Çalışmalar 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 %12 olarak alınmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Δ Kira Analizinde Kullanılan Varsayımlar

İbis Otel

- Değerleme konusu İbis Otel 228 odadan oluşmaktadır. Otelin yılın 365 günü açık olacağı varsayılmıştır. 2023 yılı için 187 gün olarak hesaplanmıştır.
- 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 ödenecek kira bedeli; toplam brüt gelirin %25'i veya düzeltilmiş brüt işletme gelirinin (AGOP) %95'inden yüksek olan bedel olarak belirlenmiştir. Sözleşme şartlarına göre son yıl AGOP oranı %95 olarak belirlenmiştir.
- Düzeltilmiş brüt işletme geliri (AGOP) brüt işletme karından (GOP), brüt gelirin toplam % 8'i oranında ACCOR'a ödenecek işletmecisi payı ve yenileme rezervi oranı düşülerek belirlenmiştir.
- 2023 yılı 2. yarısı için oda fiyatı ortalama 55 Avro olarak alınmıştır. Oda doluluk oranı 2023 yılı için %81,50 takip eden yıl için %76, takip eden ve 3 ve 4. yıllar için %3'lük artış sonrası ulaşılan %80,63 'lük oranın projeksiyon sonuna kadar devam edeceği varsayılmıştır.
- Otel oda fiyatları, oda-kahvaltı sistemi ile çalışacağı varsayılarak belirlenmiştir. Yapılan araştırmalar, otelin konsepti, bölgedeki otellerin oda/gece fiyatları dikkate alınmıştır. Otel oda fiyatı gecelik 55 Avro/oda, ilk 1 yıllık süreç içerisinde, son yıllarda ülkemizdeki döviz kurlarındaki radikal değişikliklerde dikkate alınarak %5'lik bir oda fiyatı artışı, 2025-2029 yılları arasında Avro bölgesi enflasyon oranlarındaki yaklaşık %3, takip eden 2030-2034 yılları arasında %2'lik artış, 2035-2039 yılları arasında %1,015, takip eden yıllarda ise projeksiyon sonuna kadar %1'lik artış oranı olacağı baz alınarak belirlenmiştir.
- Tesisin performansı göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otel işletmecisinden alınan bilgiler ve veriler ile yaptığımız araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %30'u oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam gelirlerden departman giderleri ve işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır. Otel GOP(Brüt Faaliyet Karı Oranı) Oranlarının ilk iki yıl %50 olarak belirlenmiş olup 3.yıl %5, 4 ve 5.yıl %3'lük artış sonrası %55,70'lik orana ulaşacağı öngörülmüştür. Öngörülen bu GOP oranının işletme süresinin devamında makul olduğu görülmüştür.

[illegible]

Net



NET 4.0 Framework, C# 3.0, ASP.NET 3.5, SQL Server 2005, and Visual Studio 2005. The book is written for developers who are familiar with the basics of ASP.NET and who want to learn how to use the new features of ASP.NET 3.5. The book is written in a clear and concise style, and it includes many examples and code snippets. The book is a valuable resource for developers who want to learn how to use the new features of ASP.NET 3.5.

Otel Geneli Ücretler ve İstatistiksel Veriler														
MİSNOHOTEL TOPLAM		Ölçüm Yılı	1.3	2.5	4.3	5.5	6.5	7.5	8.5	9.5	10.5	11.5	12.5	13.5
Ölçüm Birimi	Ölçüm Yılı	1.3	2.5	4.3	5.5	6.5	7.5	8.5	9.5	10.5	11.5	12.5	13.5	14.5
MİSNOHOTEL NET MİSNOHOTEL	2023	1.317.145,09 €	3.564.388,81 €	2.408.813,20 €	3.110.665,71 €	3.134.104,64 €	3.138.088,53 €	3.123.150,10 €	3.191.202,20 €	3.157.929,62 €	3.139.819,81 €	3.179.116,19 €	3.044.207,21 €	3.113.895,79 €
MİSNOHOTEL NET MİSNOHOTEL	2024	1.857.811,66 €	3.869.891,62 €	4.126.863,48 €	3.865.298,71 €	4.683.713,13 €	4.571.460,88 €	4.684.663,50 €	4.771.203,39 €	4.853.330,66 €	4.950.981,27 €	5.024.811,23 €	5.113.895,79 €	5.203.964,65 €
MİSNOHOTEL NET MİSNOHOTEL	2025	42.480.217,50	62.360.643,00	62.960.643,00	62.960.643,00	62.960.643,00	62.960.643,00	62.960.643,00	62.960.643,00	62.960.643,00	62.960.643,00	62.960.643,00	62.960.643,00	62.960.643,00
MİSNOHOTEL NET MİSNOHOTEL	2026	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18
MİSNOHOTEL NET MİSNOHOTEL	2027	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18
MİSNOHOTEL NET MİSNOHOTEL	2028	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18
MİSNOHOTEL NET MİSNOHOTEL	2029	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18
MİSNOHOTEL NET MİSNOHOTEL	2030	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18
MİSNOHOTEL NET MİSNOHOTEL	2031	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18
MİSNOHOTEL NET MİSNOHOTEL	2032	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18
MİSNOHOTEL NET MİSNOHOTEL	2033	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18
MİSNOHOTEL NET MİSNOHOTEL	2034	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18
MİSNOHOTEL NET MİSNOHOTEL	2035	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18
MİSNOHOTEL NET MİSNOHOTEL	2036	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18
MİSNOHOTEL NET MİSNOHOTEL	2037	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18
MİSNOHOTEL NET MİSNOHOTEL	2038	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18
MİSNOHOTEL NET MİSNOHOTEL	2039	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18
MİSNOHOTEL NET MİSNOHOTEL	2040	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18
MİSNOHOTEL NET MİSNOHOTEL	2041	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18
MİSNOHOTEL NET MİSNOHOTEL	2042	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18
MİSNOHOTEL NET MİSNOHOTEL	2043	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18
MİSNOHOTEL NET MİSNOHOTEL	2044	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18
MİSNOHOTEL NET MİSNOHOTEL	2045	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18
MİSNOHOTEL NET MİSNOHOTEL	2046	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18
MİSNOHOTEL NET MİSNOHOTEL	2047	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18
MİSNOHOTEL NET MİSNOHOTEL	2048	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18
MİSNOHOTEL NET MİSNOHOTEL	2049	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18
MİSNOHOTEL NET MİSNOHOTEL	2050	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18
MİSNOHOTEL NET MİSNOHOTEL	2051	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18
MİSNOHOTEL NET MİSNOHOTEL	2052	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18
MİSNOHOTEL NET MİSNOHOTEL	2053	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18
MİSNOHOTEL NET MİSNOHOTEL	2054	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18
MİSNOHOTEL NET MİSNOHOTEL	2055	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18
MİSNOHOTEL NET MİSNOHOTEL	2056	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18
MİSNOHOTEL NET MİSNOHOTEL	2057	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18
MİSNOHOTEL NET MİSNOHOTEL	2058	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18
MİSNOHOTEL NET MİSNOHOTEL	2059	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18
MİSNOHOTEL NET MİSNOHOTEL	2060	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18
MİSNOHOTEL NET MİSNOHOTEL	2061	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18
MİSNOHOTEL NET MİSNOHOTEL	2062	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18
MİSNOHOTEL NET MİSNOHOTEL	2063	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18
MİSNOHOTEL NET MİSNOHOTEL	2064	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18
MİSNOHOTEL NET MİSNOHOTEL	2065	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18
MİSNOHOTEL NET MİSNOHOTEL	2066	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18
MİSNOHOTEL NET MİSNOHOTEL	2067	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18
MİSNOHOTEL NET MİSNOHOTEL	2068	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18	62.518.189,18			

Döviz Kuru 26.06.2023 TCMB (1\$)	₺25,8231
Döviz Kuru 26.06.2023 TCMB (1€)	₺28,1540

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	8,00%	8,00%	8,00%
Risk Primi	3,50%	4,00%	4,50%
İndirgeme oranı	11,50%	12,00%	12,50%
Toplam Bugünkü Değer (€)	65.242.637,23 €	62.243.912,91 €	59.485.181,94 €
Yaklaşık Bugünkü Değer (€)	65.240.000,00 €	62.240.000,00 €	59.490.000,00 €
Bugünkü Değer (TL)	₺1.836.841.208,60	₺1.752.415.124,14	₺1.674.745.812,21
Yaklaşık Bugünkü Değer (TL)	₺1.836.840.000,00	₺1.752.420.000,00	₺1.674.750.000,00

abs OTEL

Mina Gellivi Durraden Indigennim, Naktit Abay

[illegible][illegible][illegible]

Swadana Malaysia (SIS) Siskapensi Registration Cost	865,546 €	1,831,27 €	3,532,48 €	2,655,87 €	3,537,28 €	6,238,63 €	3,188,87 €	2,290,49 €	2,336,81 €	2,190,09 €	3,423,22 €	2,479,89 €	2,832,64 €
Net Sales Taxation Total Net Income	930,267,44 €	1,807,934,48 €	3,127,646,20 €	2,837,180,97 €	3,492,131,33 €	2,572,337,36 €	2,643,502,33 €	3,936,785,17 €	2,769,716,77 €	3,813,837,02 €	2,893,843,69 €	2,918,181,58 €	3,962,867,81 €
Main Share Cash flow	990,392,66 €	1,860,400,46 €	3,127,646,20 €	2,837,182,07 €	3,492,131,33 €	2,570,117,88 €	2,633,502,32 €	3,936,786,17 €	2,769,726,77 €	3,813,837,03 €	2,893,844,69 €	2,918,182,58 €	3,962,867,81 €

	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
8288	8087	8088	8089	8090	8091	8092	8093	8094	8095	8096	8097	8098	8099	8100	8101	8102	8103	8104
8105	8106	8107	8108	8109	8110	8111	8112	8113	8114	8115	8116	8117	8118	8119	8120	8121	8122	8123
8124	8125	8126	8127	8128	8129	8130	8131	8132	8133	8134	8135	8136	8137	8138	8139	8140	8141	8142
8143	8144	8145	8146	8147	8148	8149	8150	8151	8152	8153	8154	8155	8156	8157	8158	8159	8160	8161
8162	8163	8164	8165	8166	8167	8168	8169	8170	8171	8172	8173	8174	8175	8176	8177	8178	8179	8180
8181	8182	8183	8184	8185	8186	8187	8188	8189	8190	8191	8192	8193	8194	8195	8196	8197	8198	8199
8200	8201	8202	8203	8204	8205	8206	8207	8208	8209	8210	8211	8212	8213	8214	8215	8216	8217	8218
8219	8220	8221	8222	8223	8224	8225	8226	8227	8228	8229	8230	8231	8232	8233	8234	8235	8236	8237
8238	8239	8240	8241	8242	8243	8244	8245	8246	8247	8248	8249	8250	8251	8252	8253	8254	8255	8256
8257	8258	8259	8260	8261	8262	8263	8264	8265	8266	8267	8268	8269	8270	8271	8272	8273	8274	8275
8276	8277	8278	8279	8280	8281	8282	8283	8284	8285	8286	8287	8288	8289	8290	8291	8292	8293	8294
8295	8296	8297	8298	8299	8300	8301	8302	8303	8304	8305	8306	8307	8308	8309	8310	8311	8312	8313
8314	8315	8316	8317	8318	8319	8320	8321	8322	8323	8324	8325	8326	8327	8328	8329	8330	8331	8332
8333	8334	8335	8336	8337	8338	8339	8340	8341	8342	8343	8344	8345	8346	8347	8348	8349	8350	8351
8352	8353	8354	8355	8356	8357	8358	8359	8360	8361	8362	8363	8364	8365	8366	8367	8368	8369	8370
8371	8372	8373	8374	8375	8376	8377	8378	8379	8380	8381	8382	8383	8384	8385	8386	8387	8388	8389
8390	8391	8392	8393	8394	8395	8396	8397	8398	8399	8400	8401	8402	8403	8404	8405	8406	8407	8408
8409	8410	8411	8412	8413	8414	8415	8416	8417	8418	8419	8420	8421	8422	8423	8424	8425	8426	8427
8428	8429	8430	8431	8432	8433	8434	8435	8436	8437	8438	8439	8440	8441	8442	8443	8444	8445	8446
8447	8448	8449	8450	8451	8452	8453	8454	8455	8456	8457	8458	8459	8460	8461	8462	8463	8464	8465
8466	8467	8468	8469	8470	8471	8472	8473	8474	8475	8476	8477	8478	8479	8480	8481	8482	8483	8484
8485	8486	8487	8488	8489	8490	8491	8492	8493	8494	8495	8496	8497	8498	8499	8500	8501	8502	8503
8504	8505	8506	8507	8508														

1.065.349,28 €	1.483.118,83 €	2.752.811,37 €	1.316.419,54 €	5.754.649,02 €	3.773.377,17 €	3.739.095,94 €	1.888.783,03 €	5.830.693,20 €	2.803.493.739 €	1.861.315,21 €	3.888.932,58 €	3.964.552,16 €	3.938.147,65 €	1.507.478,13 €	1.064.732,42 €
0.028.131,49 €	3.456.512,61 €	9.180.938,03 €	1.147.251,29 €	3.187.133,02 €	3.216.813,16 €	3.254.779,18 €	6.275.146,03 €	3.124.360,68 €	3.340.976,37 €	3.374.346,69 €	3.408.133,36 €	3.487.647,58 €	3.478.816,78 €	3.331.430,22 €	3.546.524,23 €
0.038.131,49 €	3.035.181,81 €	9.350.688,53 €	8.347.491,39 €	3.187.133,02 €	2.210.613,16 €	3.242.779,26 €	3.273.156,48 €	3.938.369,48 €	3.340.976,37 €	3.374.346,69 €	3.408.133,36 €	3.487.647,58 €	3.458.633,58 €	3.331.430,22 €	3.546.524,23 €

Item	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101	2102	2103	2104	2105	2106	2107	2108	2109	2110	2111	2112	2113	2114	2115	2116	2117	2118	2119	2120	2121	2122	2123	2124	2125	2126	2127	2128	2129	2130	2131	2132	2133	2134	2135	2136	2137	2138	2139	2140	2141	2142	2143	2144	2145	2146	2147	2148	2149	2150	2151	2152	2153	2154	2155	2156	2157	2158	2159	2160	2161	2162	2163	2164	2165	2166	2167	2168	2169	2170	2171	2172	2173	2174	2175	2176	2177	2178	2179	2180	2181	2182	2183	2184	2185	2186	2187	2188	2189	2190	2191	2192	2193	2194	2195	2196	2197	2198	2199	2200	2201	2202	2203	2204	2205	2206	2207	2208	2209	2210	2211	2212	2213	2214	2215	2216	2217	2218	2219	2220	2221	2222	2223	2224	2225	2226	2227	2228	2229	2230	2231	2232	2233	2234	2235	2236	2237	2238	2239	2240	2241	2242	2243	2244	2245	2246	2247	2248	2249	2250	2251	2252	2253	2254	2255	2256	2257	2258	2259	2260	2261	2262	2263	2264	2265	2266	2267	2268	2269	2270	2271	2272	2273	2274	2275	2276	2277	2278	2279	2280	2281	2282	2283	2284	2285	2286	2287	2288	2289	2290	2291	2292	2293	2294	2295	2296	2297	2298	2299	2300	2301	2302	2303	2304	2305	2306	2307	2308	2309	2310	2311	2312	2313	2314	2315	2316	2317	2318	2319	2320	2321	2322	2323	2324	2325	2326	2327	2328	2329	2330	2331	2332	2333	2334	2335	2336	2337	2338	2339	2340	2341	2342	2343	2344	2345	2346	2347	2348	2349	2350	2351	2352	2353	2354	2355	2356	2357	2358	2359	2360	2361	2362	2363	2364	2365	2366	2367	2368	2369	2370	2371	2372	2373	2374	2375	2376	2377	2378	2379	2380	2381	2382	2383	2384	2385	2386	2387	2388	2389	2390	2391	2392	2393	2394	2395	2396	2397	2398	2399	2400	2401	2402	2403	2404	2405	2406	2407	2408	2409	2410	2411	2412	2413	2414	2415	2416	2417	2418	2419	2420	2421	2422	2423	2424	2425	2426	2427	2428	2429	2430	2431	2432	2433	2434	2435	2436	2437	2438	2439	2440	2441	2442	2443	2444	2445	2446	2447	2448	2449	2450	2451	2452	2453	2454	2455	2456	2457	2458	2459	2460	2461	2462	2463	2464	2465
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45
28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45
2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055
2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073
2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091
2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101	2102	2103	2104	2105	2106	2107	2108	2109
2110	2111	2112	2113	2114	2115	2116	2117	2118	2119	2120	2121	2122	2123	2124	2125	2126	2127
2128	2129	2130	2131	2132	2133	2134	2135	2136	2137	2138	2139	2140	2141	2142	2143	2144	2145
2146	2147	2148	2149	2150	2151	2152	2153	2154	2155	2156	2157	2158	2159	2160	2161	2162	2163
2164	2165	2166	2167	2168	2169	2170	2171	2172	2173	2174	2175	2176	2177	2178	2179	2180	2181
2182	2183	2184	2185	2186	2187	2188	2189	2190	2191	2192	2193	2194	2195	2196	2197	2198	2199
2200	2201	2202	2203	2204	2205	2206	2207	2208	2209	2210	2211	2212	2213	2214	2215	2216	2217
2218	2219	2220	2221	2222	2223	2224	2225	2226	2227	2228	2229	2230	2231	2232	2233	2234	2235
2236	2237	2238	2239	2240	2241	2242	2243	2244	2245	2246	2247	2248	2249	2250	2251	2252	2253
2254	2255	2256	2257	2258	2259	2260	2261	2262	2263	2264	2265	2266	2267	2268	2269	2270	2271
2272	2273	2274	2275	2276	2277	2278	2279	2280	2281	2282	2283	2284	2285	2286	2287	2288	2289
2290	2291	2292	2293	2294	2295	2296	2297	2298	2299	2300	2301	2302	2303	2304	2305	2306	2307
2308	2309	2310	2311	2312	2313	2314	2315	2316	2317	2318	2319	2320	2321	2322	2323	2324	2325
2326	2327	2328	2329	2330	2331	2332	2333	2334	2335	2336	2337	2338	2339	2340	2341	2342	2343
2344	2345	2346	2347	2348	2349	2350	2351	2352	2353	2354	2355	2356	2357	2358	2359	2360	2361
2362	2363	2364	2365	2366	2367	2368	2369	2370	2371	2372	2373	2374	2375	2376	2377	2378	2379
2380	2381	2382	2383	2384	2385	2386	2387	2388	2389	2390	2391	2392	2393	2394	2395	2396	2397
2398	2399	2400	2401	2402	2403	2404	2405	2406	2407	2408	2409	2410					

[illegible][illegible]

[illegible]

	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44
32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	
2055	2054	2053	2052	2051	2050	2049	2048	2047	2046	2045	2044	2043	2042
200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
80,34%	80,34%	80,34%	80,34%	80,34%	80,34%	80,34%	80,34%	80,34%	80,34%	80,34%	80,34%	80,34%	80,34%
147,11 €	138,88 €	140,27 €	141,68 €	143,09 €	144,51 €	145,92 €	147,33 €	148,74 €	150,15 €	151,56 €	152,97 €	154,38 €	155,79 €
8.387.287,28 €	8.494.368,01 €	8.555.873,76 €	8.617.420,48 €	8.678.967,20 €	8.740.513,92 €	8.802.060,64 €	8.863.607,36 €	8.925.154,08 €	8.986.700,80 €	9.048.247,52 €	9.109.794,24 €	9.171.340,96 €	9.232.887,68 €
2.935.550,55 €	2.979.029,09 €	3.022.467,63 €	3.065.906,17 €	3.109.344,71 €	3.152.783,25 €	3.196.221,79 €	3.239.660,33 €	3.283.098,87 €	3.326.537,41 €	3.369.975,95 €	3.413.414,49 €	3.456.853,03 €	3.500.291,57 €
11.322.837,83 €	11.467.397,90 €	11.580.426,87 €	11.693.455,84 €	11.806.484,81 €	11.919.513,78 €	12.032.542,75 €	12.145.571,72 €	12.258.600,69 €	12.371.629,66 €	12.484.658,63 €	12.597.687,60 €	12.710.716,57 €	12.823.745,54 €
54,23%	54,23%	54,23%	54,23%	54,23%	54,23%	54,23%	54,23%	54,23%	54,23%	54,23%	54,23%	54,23%	54,23%
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%
2.491.034,32 €	2.522.827,54 €	2.541.079,91 €	2.566.564,85 €	2.592.160,40 €	2.615.764,45 €	2.644.273,55 €	2.670.715,24 €	2.697.422,39 €	2.731.660,72 €	2.751.640,58 €	2.779.158,09 €	2.806.948,56 €	2.834.581,55 €
5.187.707,05 €	5.233.959,14 €	5.281.979,96 €	5.344.899,76 €	5.398.140,76 €	5.467.270,14 €	5.506.855,37 €	5.541.924,12 €	5.617.343,36 €	5.689.203,25 €	5.750.455,99 €	5.787.790,55 €	5.845.638,15 €	5.895.638,15 €
5.187.707,05 €	5.233.959,14 €	5.281.979,96 €	5.344.899,76 €	5.398.140,76 €	5.467.270,14 €	5.506.855,37 €	5.541.924,12 €	5.617.343,36 €	5.689.203,25 €	5.750.455,99 €	5.787.790,55 €	5.845.638,15 €	5.895.638,15 €
4.193,64 €	4.247,18 €	4.277,94 €	4.320,72 €	4.363,50 €	4.406,28 €	4.451,64 €	4.496,15 €	4.541,12 €	4.589,59 €	4.632,38 €	4.678,72 €	4.725,50 €	4.772,50 €
5.481.519,61 €	5.240.691,96 €	5.287.702,03 €	5.340.379,04 €	5.393.984,84 €	5.461.850,50 €	5.502.483,88 €	5.557.423,97 €	5.613.002,25 €	5.684.664,14 €	5.725.823,59 €	5.783.081,88 €	5.840.912,65 €	5.890.912,65 €
5.187.707,05 €	5.233.959,14 €	5.281.979,96 €	5.340.379,04 €	5.393.984,84 €	5.461.850,50 €	5.502.483,88 €	5.557.423,97 €	5.613.002,25 €	5.684.664,14 €	5.725.823,59 €	5.783.081,88 €	5.840.912,65 €	5.890.912,65 €

IBIS&NOVOTEL TOPLAM

Değerleme Yılı	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Periyot Period Yıl Year	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
01.01.2018	01.01.2018	01.01.2018	01.01.2018	01.01.2018	01.01.2018	01.01.2018	01.01.2018	01.01.2018	01.01.2018	01.01.2018	01.01.2018	01.01.2018	01.01.2018

IBIS OTEL NET NAKIT AKTIF	9.900.362,44 €	9.377.606,25 €	2.857.287,97 €	2.493.131,33 €	2.573.527,86 €	2.645.962,12 €	2.686.196,17 €	2.750.715,77 €	2.813.417,02 €	2.863.844,69 €	2.919.091,38 €	2.967.887,81 €	3.019.930,00 €
NOVOTEL NET NAKIT AKTIF	1.536.038,76 €	1.389.946,23 €	8.401.297,45 €	8.569,735,14 €	8.618,801,06 €	8.716.645,81 €	8.799.918,71 €	8.866.798,30 €	8.918.866,13 €	8.973.016,66 €	9.027.016,66 €	9.076.026,45 €	9.129.087,38 €
YOLUR (NET FAKED MAJORITY)	61.800,641,00	62.800,643,00	62.800,643,00	62.800,643,00	62.800,643,00	62.800,643,00	62.800,643,00	62.800,643,00	62.800,643,00	62.800,643,00	62.800,643,00	62.800,643,00	62.800,643,00
HABERLİ (NET FAKED MAJORITY)	67.691,69 €	69.313,31 €	70.034,82 €	71.817,34 €	73.567,75 €	75.278,62 €	77.048,18 €	78.868,18 €	80.688,18 €	82.508,18 €	84.328,18 €	86.148,18 €	87.968,18 €
YOLUR TOPLAM (NET FAKED MAJORITY)	105.888,25 €	105.888,25 €	105.888,25 €	105.888,25 €	105.888,25 €	105.888,25 €	105.888,25 €	105.888,25 €	105.888,25 €	105.888,25 €	105.888,25 €	105.888,25 €	105.888,25 €
YOLUR TOPLAM (NET FAKED MAJORITY)	67.759,38 €	69.383,12 €	70.109,10 €	71.905,19 €	73.655,00 €	75.366,87 €	77.136,36 €	78.956,36 €	80.776,36 €	82.596,36 €	84.416,36 €	86.236,36 €	88.056,36 €
YOLUR TOPLAM (NET FAKED MAJORITY)	2.995.510,27 €	3.077.930,37 €	5.487,318,10 €	5.752,685,07 €	5.947,335,85 €	6.132,635,00 €	6.317,934,44 €	6.503,233,88 €	6.688,533,32 €	6.873,832,76 €	7.059,132,20 €	7.244,431,64 €	7.429,731,08 €
Indigence Oteli Discount Akis	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Indigence Oteli Akis Discount Akis	2.995.510,27 €	3.077.930,37 €	5.487,318,10 €	5.752,685,07 €	5.947,335,85 €	6.132,635,00 €	6.317,934,44 €	6.503,233,88 €	6.688,533,32 €	6.873,832,76 €	7.059,132,20 €	7.244,431,64 €	7.429,731,08 €

14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
01.01.2018	01.01.2018	01.01.2018	01.01.2018	01.01.2018	01.01.2018	01.01.2018	01.01.2018	01.01.2018	01.01.2018	01.01.2018	01.01.2018	01.01.2018	01.01.2018

IBIS OTEL NET NAKIT AKTIF	9.900.362,44 €	9.377.606,25 €	2.857.287,97 €	2.493.131,33 €	2.573.527,86 €	2.645.962,12 €	2.686.196,17 €	2.750.715,77 €	2.813.417,02 €	2.863.844,69 €	2.919.091,38 €	2.967.887,81 €	3.019.930,00 €
NOVOTEL NET NAKIT AKTIF	1.536.038,76 €	1.389.946,23 €	8.401.297,45 €	8.569,735,14 €	8.618,801,06 €	8.716.645,81 €	8.799.918,71 €	8.866.798,30 €	8.918.866,13 €	8.973.016,66 €	9.027.016,66 €	9.076.026,45 €	9.129.087,38 €
YOLUR (NET FAKED MAJORITY)	61.800,641,00	62.800,643,00	62.800,643,00	62.800,643,00	62.800,643,00	62.800,643,00	62.800,643,00	62.800,643,00	62.800,643,00	62.800,643,00	62.800,643,00	62.800,643,00	62.800,643,00
HABERLİ (NET FAKED MAJORITY)	67.691,69 €	69.313,31 €	70.034,82 €	71.817,34 €	73.567,75 €	75.278,62 €	77.048,18 €	78.868,18 €	80.688,18 €	82.508,18 €	84.328,18 €	86.148,18 €	87.968,18 €
YOLUR TOPLAM (NET FAKED MAJORITY)	105.888,25 €	105.888,25 €	105.888,25 €	105.888,25 €	105.888,25 €	105.888,25 €	105.888,25 €	105.888,25 €	105.888,25 €	105.888,25 €	105.888,25 €	105.888,25 €	105.888,25 €
YOLUR TOPLAM (NET FAKED MAJORITY)	67.759,38 €	69.383,12 €	70.109,10 €	71.905,19 €	73.655,00 €	75.366,87 €	77.136,36 €	78.956,36 €	80.776,36 €	82.596,36 €	84.416,36 €	86.236,36 €	88.056,36 €
Indigence Oteli Discount Akis	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Indigence Oteli Akis Discount Akis	2.995.510,27 €	3.077.930,37 €	5.487,318,10 €	5.752,685,07 €	5.947,335,85 €	6.132,635,00 €	6.317,934,44 €	6.503,233,88 €	6.688,533,32 €	6.873,832,76 €	7.059,132,20 €	7.244,431,64 €	7.429,731,08 €

NİHAİ DEĞER DETAYI	
Gelir İndirgeme Analizi İle Tespit Edilen Piyasa Değeri	62.240.000,00 €
Direk Kapitalizasyon Analizi İle Tespit Edilen Piyasa Değeri	65.460.000,00 €
Taşınmazın Nihai Olarak Tespit Edilen Değeri	63.850.000,00 €
Döviz Kuru 26.06.2023 TCMB (1€)	28,1540 ₺
Türk Lirası Karşılığı Piyasa Değeri:	₺1.797.632.900,00
Yaklaşık Türk Lirası Karşılığı Piyasa Değeri:	₺1.797.630.000,00
Taşınmazın Nihai Olarak Tespit Edilen 6 Aylık Kira Değeri (€)	2.400.000,00 €
Taşınmazın Nihai Olarak Tespit Edilen 6 Aylık Kira Değeri (TL)	₺67.569.600,00
Yaklaşık Türk Lirası Karşılığı 6 Aylık Kira Değeri	₺67.570.000,00

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 26.06.2023 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 63.850.000 Avro, yaklaşık 1.797.630.000,00 TL'dir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

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

Düzeltilmiş brüt işletme geliri (AGOP) brüt işletme karından (GOP), brüt gelirin toplam % 8'i oranında ACCOR'a ödenecek işletmecisi 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 4.800.000 Avro, yaklaşık 135.140.000 TL olarak tespit edilmiştir.

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; **1.797.630.000,00 TL** ve Yazıyla **Birmilyaryediyüzdoksanyedimilyonaltıyüzotuzbin Türk Lirası'dır.**

Taşınmazın yıllık kira bedeli: **135.140.000 TL** olarak belirlenmiştir.

Nihai Değer	
Rapor Tarihi	27.06.2023
Taşınmaz Değeri (KDV Hariç)	1.797.630.000,00 ₺
Taşınmaz Değeri (KDV Dahil)	2.121.203.400,00 ₺
Taşınmaz Değeri (KDV Hariç)	63.850.000,00 €
Taşınmaz Değeri (KDV Dahil)	75.343.000,00 €
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç)	135.140.000,00 ₺
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Dahil)	159.465.200,00 ₺
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç)	4.800.000,00 €
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Dahil)	5.664.000,00 €

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\$:25,8231 TL ve 1Avro: 28,1540 TL'dir.

Burak BARIŞ Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418
	