



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2023 - 556

Haziran, 2023



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 - 556
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Mahallesi, 404 ada 39 Parselde kayıtlı 'ON KATLI BETONARME OTEL BİNASI VE ARSASI' nitelikli taşınmazın 27.06.2023 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Altmış Beş (65) 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 Tarih ve Numarası	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2.4 İşin Kapsamı	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....	10
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	10
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi.....	10
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	11
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar.....	11
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler.....	11
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	12
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	12
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	12
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	12
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	13
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	13

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2023 – 556 / 23.06.2023
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Güzelyurt Mahallesi, Haramidere Caddesi – İbis Otel No: 5-7 Esenyurt - İSTANBUL
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Mahallesi, 404 ada 39 Parselde kain ON KATLI BETONARME OTEL BİNASI VE ARSASI vasıflı taşınmaz
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmaz otel olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu parsel 13.09.2013 tarihli 1/1000 ölçekli Tem Güneyi 5. Etap Uygulama İmar Planı kapsamında Konut alanında yer almakta olup Hmax: 12,5 m (4 kat) ön bahçe: 20m, yan ve arka bahçe: 5m çekme mesafesi yapılaşma koşullarına sahiptir. Parselin yaklaşık 60m ² yola terki bulunmakta olup bina oturumu etkilenmemektedir. 6. İdare Mahkemesinin 28.11.2019 tarih 2018 2019/17798 esas sayılı kararı ile imar uygulamasına ilişkin iptal kararı bulunmaktadır.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Taşınmazın tapu kaydında 2942 sayılı kamulaştırma kanunun 7. Maddesine göre belirtme bulunmakta olup bu kaydın parselde yapılacak yaklaşık 60m ² lik yola terk sebebiyle tesis edildiği düşünülmektedir. Olumsuz bir durum bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	307.860.000,00-TL (Üçyüzyedimilyonsekizyüzaltmışbin Türk Lirası)
<u>%18 KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	363.274.800,00-TL
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak Barış– SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlamış, 26.06.2023 itibarıyla değerleme çalışmaları tamamlanmış olup 27.06.2023 tarihinde Özel 2023 - 556 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Mahallesi, 404 ada 39 Parselde yer alan ON KATLI BETONARME OTEL BİNASI VE ARSASI vasıflı taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla pazar değerini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 30.05.2023 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından;

*31.12.2021 tarihinde, Özel 2021-1793 rapor no ile 145.940.000,00-TL – 9.940.000 Euro değer takdir edilen rapor hazırlanmıştır.

*30.06.2022 tarihinde, Özel 2022-614 rapor no ile 163.020.000,00-TL – 9.385.000 Euro değer takdir edilen rapor hazırlanmıştır.

*30.12.2022 tarihinde, Özel 2022-1205 rapor no ile 191.973.000,00-TL – 9.630.000 Euro değer takdir edilen rapor hazırlanmıştır.

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

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

Sermaye : 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, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Mahallesi, 404 ada 39 Parselde bulunan 'ON KATLI BETONARME OTEL BİNASI VE ARSASI' vasıflı gayrimenkulün 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.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Rapora konu gayrimenkul; İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Güzelyurt Mahallesi, Haramidere Caddesi No: 5-7 Posta adresine 2241121710 UAVT Numarası ile kayıtlıdır. Taşınmaz bölgenin ana arteri olan D-100 Karayoluna cepheli şekilde konumlanmaktadır. Taşınmaza ulaşım için D-100 Karayolu üzerinde Beylikdüzü yönünde ilerlenirken Haramidere Kavşağı yol ayrımından sağa, Haramidere Caddesine (D-100 Kuzey Yanyolu) sapılır ve yaklaşık 500 m ilerde sağ kol üzerinde ekspertize konu taşınmaza ulaşılır. Otele ulaşım bölgenin ana arteri olan D-100 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 TÜYAP Kongre Merkezi güzergahında olması sebebiyle iş turizmi açısından avantajlı durumdadır.



Koordinatlar: Enlem: 41.0075 - Boylam: 28.6643



CHICKEN
DORRILL AND VE CRONIN, INC. A.S.
Empire Bldg., 2nd Ave. N.Y.C. 10001
Tel. 212-691-1111
Telex 212-691-1111
Bldg. 10001, 2nd Ave. N.Y.C. 10001



3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İSTANBUL - ESENYURT
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: YAKUPLU MAHALLESİ
CİLT - SAYFA NO	: 2/182
ADA - PARSEL	: 404/39
YÜZÖLÇÜM	: 1.755,37 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ON KATLI BETONARME OTEL BİNASI VE ARSASI
TAŞINMAZ ID	: 25742432
MALİK - HİSSE	: AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Satış – 30.09.2010 - 26324

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal üzerinden alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmazlar üzerinde müşterek olarak bulunan kayıtlar aşağıdaki gibidir;

Beyanlar Hanesinde:

- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. Lehtar: İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ (04.11.2011 tarih 34784 yevmiye ile.) (söz konusu beyanın 6 aylık süresi bulunmakta olup sürenin dolması sebebiyle olumsuz bir durum olmadığı öğrenilmiştir.)

Şerhler Hanesinde:

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. Lehtar: BOĞAZİÇİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) (15.04.2011 tarih 12259 yevmiye ile.)

Rehinler Hanesinde:

- Credit Bank Europe N.V. lehine 173.052.185,00.-Euro bedelli 1. derece ipotek tesis edilmiştir. (28.01.2015 tarih 3407 yevmiye ile.)

- Credit Bank Europe N.V. lehine 173.052.185,00.-Euro bedelli 2. derece ipotek tesis edilmiştir. (28.01.2015 - 3407)

*Taşınmazın tapu kaydında 2942 sayılı kamulaştırma kanunun 7. Maddesine göre belirtme bulunmakta olup bu kaydın parselde yapılacak yaklaşık 60m²'lik yola terk sebebiyle tesis edildiği düşünülmektedir. Olumsuz bir durum bulunmamaktadır

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

Konu taşınmaz 30.09.2010 tarihi itibari ile Satış işlemi sonucu edinilmiştir. Son üç yıl içerisinde alım satıma konu olmamıştır. İmar ve hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Gayrimenkulün ada/parsel bazında konumu Esenyurt Belediyesi'nde yer alan imar paftasından tespit edilmiştir. Esenyurt Belediyesi'nde görevli memurdan alınan bilgide parselin 13.09.2013 tarihli 1/1000 ölçekli Tem Güneyi 5. Etap Uygulama İmar Planı kapsamında Konut alanında yer almakta olup Hmax: 12,5m (4 kat) ön bahçe: 20m, yan ve arka bahçe: 5m çekme mesafesi yapılaşma koşullarına sahiptir. Parselin yaklaşık 60m² yola terki bulunmakta olup bina oturumu etkilenmemektedir. Yeni yapı yapılması durumunda dikkate alınacağı belirtilmiştir.

Parsel, 08.04.2010 tarih ve 2010/82 sayılı meclis kararı ile Emsal:2,75 "Turistik Tesis Alanı" lejantında iken, İBB Tarafından 13.04.2013 tarihinde onaylanan, 1/5000 ölçekli "Esenyurt TEM Güneyi Nazım İmar Planı" kapsamında "Konut + Ticaret Alanı" lejantında kalmakta olup E: 1,50, Hmax: 12,50 m'dir. Parsel, söz konusu nazım imar planı doğrultusunda hazırlanan 1/1.000 ölçekli "Esenyurt TEM Güneyi 5. Etap Uygulama İmar Planı" kapsamında "4 Kat Konut Alanı" lejantına alınmıştır.

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü yetkilisiyle yapılan görüşmede alınan şifahi bilgiye göre, konu taşınmazın konumlu olduğu parseli de kapsayan, 1/1000 ölçekli Esenyurt TEM Kuzeyi 5. Etap Uygulama İmar Planı'nın yürürlükte olduğu fakat 1/5000 ölçekli Esenyurt TEM Kuzeyi Nazım İmar Planı'nın İstanbul 12. İdare Mahkemesi'nin 30.01.2019 tarih ve 2015/1551 esas, 2019/117 sayılı kararı ile iptal edildiği öğrenilmiştir. Söz konusu 1/5000 ölçekli plan iptalinin 1/1000 ölçekli plan uygulamasında bir etkisi olmadığı, halihazırda 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına göre ruhsat verilmeye devam edildiği, karar tarihinden önce ruhsat verilmiş taşınmazları etkilemediği öğrenilmiştir.

6. İdare Mahkemesinin 28.11.2019 tarih 2018 2019/17798 esas sayılı kararı ile imar uygulamasına ilişkin iptal kararı bulunmaktadır

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

Söz konusu gayrimenkul için Esenyurt 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

Söz konusu taşınmaz mülkiyeti 1/1 hisse ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne aittir ve tapu kaydı üzerinde üst hakkı ve kira sözleşmesi bilgisi bulunmamaktadır.

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: 30.12.2010 tarih onaylı

Yeni Yapı Ruhsatı: 24.03.2010 tarih 2010/3066 sayılı; yol altı: 3 yol üstü: 6 toplam: 9 kat, 7.365m² inşaat alanı için

Tadilat Yapı Ruhsatı: 30.12.2010 tarih bila sayılı; yol altı: 3 yol üstü: 7 toplam: 10 kat, 7.331m² inşaat alanı için

Yapı Kullanma İzin Belgesi: 28.12.2012 tarih 2012/29412 sayılı; yol altı: 3 yol üstü: 7 toplam: 10 kat, 7.331m² inşaat alanı için

Turizm İşletme Belgesi: 08.02.2011 – 12848 (154 oda(2y)+2 Bedensel engelli odası(2y)-312 yatak, 70 kişilik 2. Sınıf lokanta, Bar, 65 kişilik toplantı salonu, 55 kişilik toplantı salonu, 20 kişilik toplantı salonu, 6 araçlık açık otopark, 21 araçlık kapalı otopark)

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı: 18.01.2013 tarih 1243 sayılı

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 Etik Yapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti. firması tarafından gerçekleştirilmiştir. Etik Yapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti. adresi Yenikent Mahallesi Doğan Araslı Bulvarı Şelale İş Merkezi No: 69 Esenyurt/İstanbul'dur.

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

Söz konusu parsel üzerinde cins değişikliği yapılmış, otel ve işyeri olarak kullanılan 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 18.10.2012 tarihinde başlayıp 18.10.2022 tarihinde sona erecek, S3419AAE612FD sayılı, BepTr Türü, B Kategorisi Enerji Kimlik Belgesi bulunduğu tespit edilmiştir.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul, 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



sanat ve kültüre karşı artan ilgi ve hepsinden önemlisi genç ve dinamik nüfusedir".

Esenyurt İlçesi hakkında: Esenyurt'un kurucu belediye başkanı Gürbüz Çapan'dır. Şu an belediye başkanlığı görevini Cumhuriyet Halk Partisi adayı olup seçilmiş Kemal Deniz Bozkurt sürdürmektedir. İlk yerleşim, Merkez Mahallesi'nde Köyiçi mevkiinde oluşmuştur. Bugün hala bu alanda bulunan çingenelerin yaşadığı ve yerleşmenin en yoğun özelliklerini taşıyan Çingene Mahallesi ilk yerleşmenin çekirdek alanlarından biridir. 1920-1938 yıllarında bölgeye gelen Romanya ve Bulgaristan göçmenlerinin ikamet ettiği Merkez Mahallesi'nin kuzey kesiminde bulunan göçmen mahallesi de yerleşmenin en eski bölgesidir.Esenyurt yerleşim yeri bütünü, Marmara Bölgesinin Trakya alt bölgesinde, İstanbul Metropolitan alan sınırları içerisinde yer almaktadır. Bu bölgenin doğusunda Küçükçekmece Gölü, batısında Büyükçekmece, kuzeyinde Hoşdere mahallesi ve TEM Karayolu, güneyinde Firuzköy ve E-5 Karayolu bulunmaktadır. İlçe batıda Büyükçekmece, kuzeyde Başakşehir, kuzeybatıda Arnavutköy, doğuda Avcılar, güneyde Beylikdüzü ilçeleriyle komşudur. Esenyurt'un yüzölçümü 2.770 hektardır ve 1989 yılında belediye olma niteliği kazanmıştır. Belediye teşkilatının kurulmasıyla bölgenin gelişmesi hızlanmıştır. Nüfus bakımından İstanbul ve Türkiye'nin en büyük ilçesidir. Mahalle başına çok fazla nüfus yoğunluğunun yaşanması ve yerel yönetimlerin sunduğu hizmetlerin pratikliğinin artırılması amacıyla büyük mahalleler bölünerek yeni mahalleler oluşturulmuş ve 2015'te 20 olan mahalle sayısı 43'e çıkartılmıştır.

ESENYURT
Nüfus: 983.571

Esenyurt nüfusu 2022 yılına göre 983.571

Bu nüfus, 503.189 erkek ve 480.382 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %51,16 erkek, %48,84 kadındır.

İSTANBUL
Nüfus: 15.907.951

950.82

İstirakus rufus'u tet öncesi yıla göre 57.05% artmıştır.

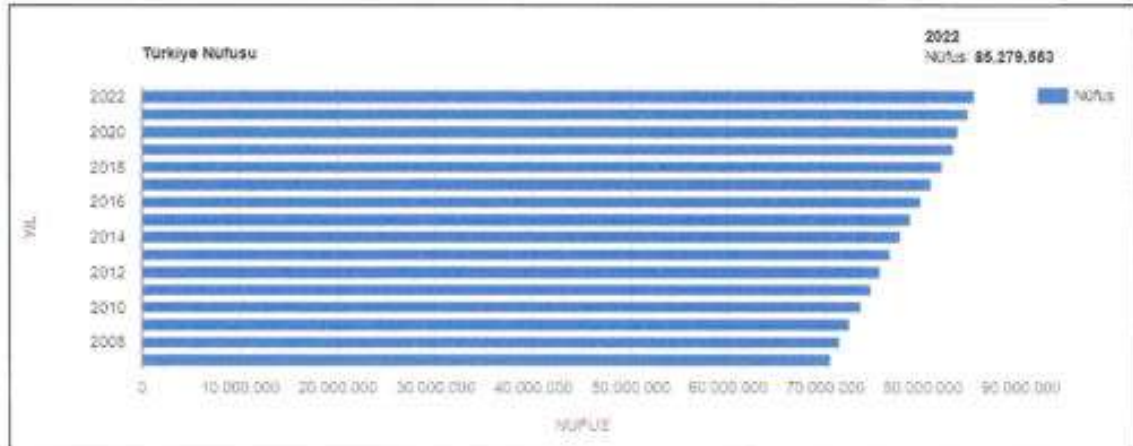
İstanbul nüfusu 2022 yılına göre 15.907.951'dir

Bu nüfus, 7.955.820 erkek ve 7.952.121 kadından oluşmaktadır.
Yüzde olarak ise: %50,01 erkek, %49,99 kadındır.

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

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

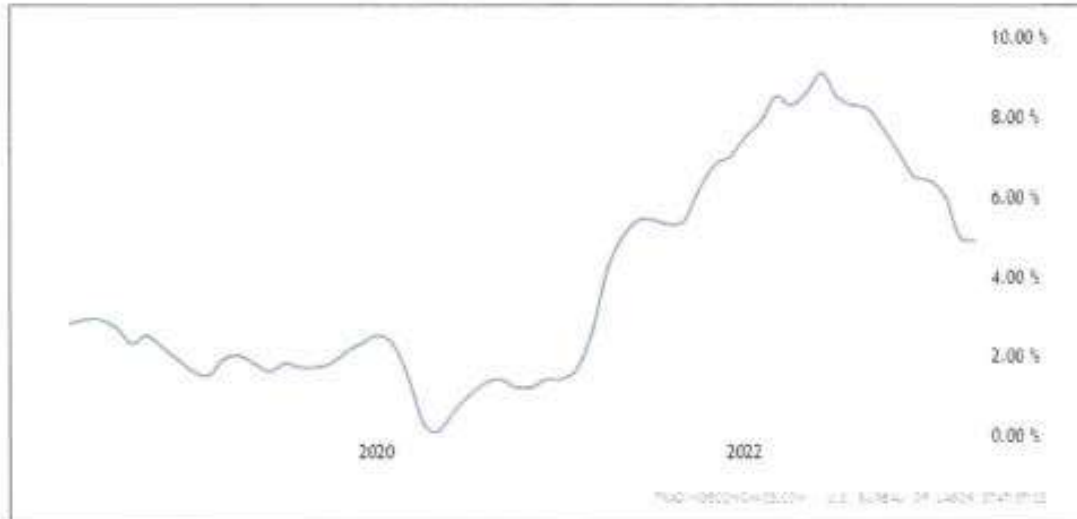


Türkiye’de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1’ini erkekler, %49,9’unu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

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri:

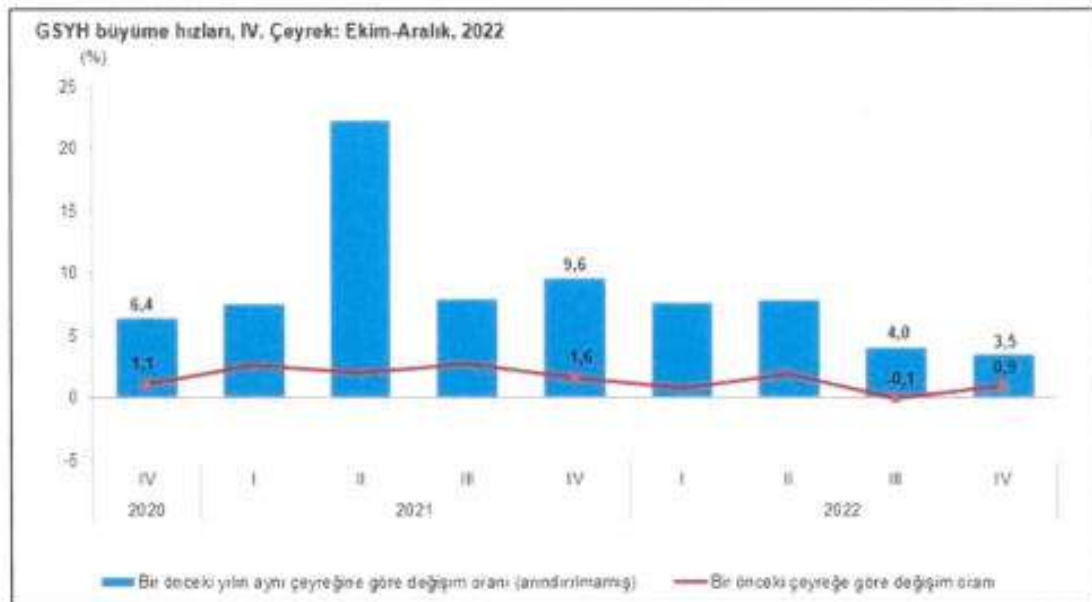


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %3,92, bir önceki yılın Aralık ayına göre %19,77, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,21 ve on iki aylık ortalamalara göre %59,95 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %14,76 ile konut 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.)



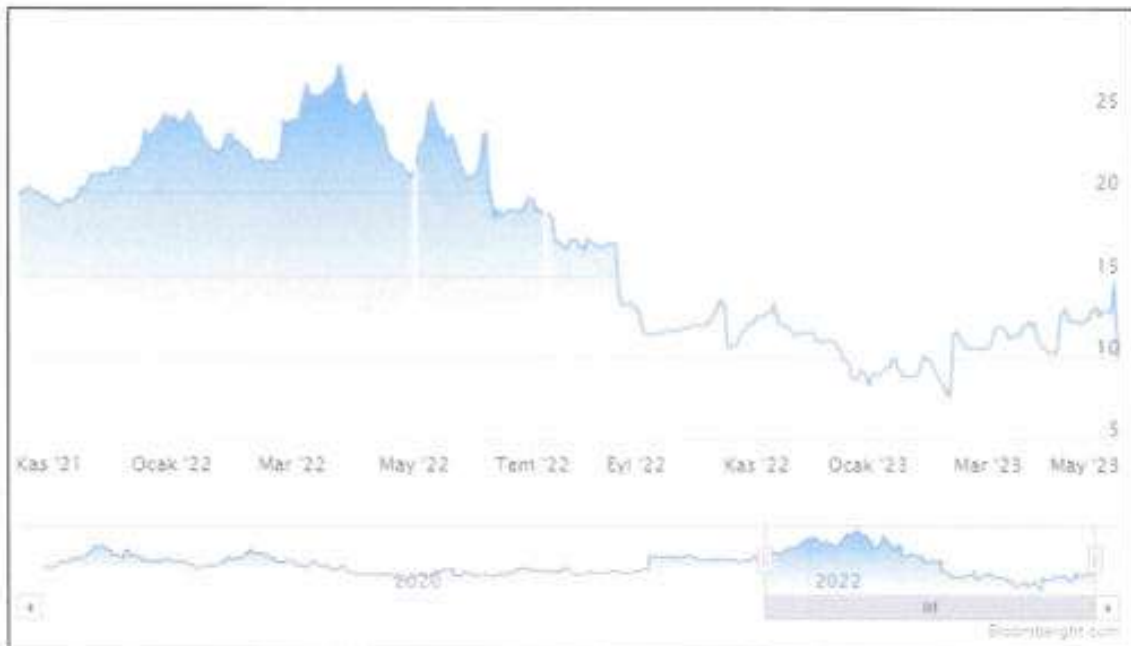
A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibari ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup 2023 Nisan ayı itibariyle %5 seviyesine gelmiştir.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

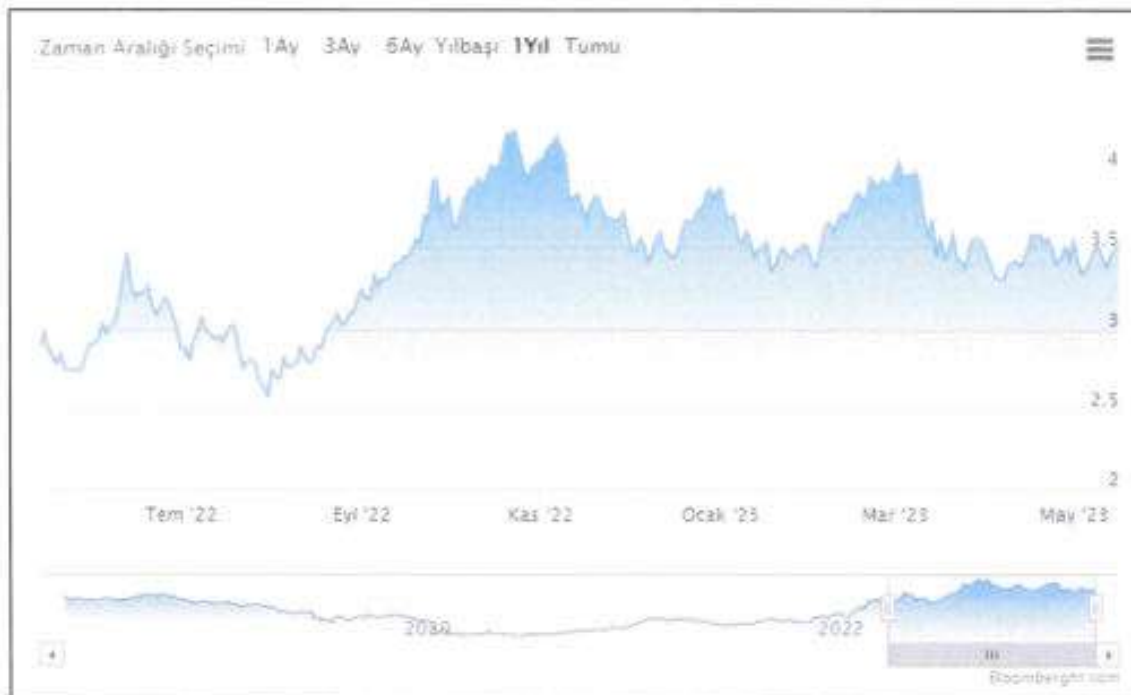


GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2022 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri %21,8, hizmet faaliyetleri %11,7, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %9,9, bilgi ve iletişim faaliyetleri %8,7, diğer hizmet faaliyetleri %5,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %4,8, gayrimenkul faaliyetleri %4,3, sanayi %3,3 ve tarım sektörü %0,6 arttı. İnşaat sektörü ise %8,4 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,9 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,5 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2022 yılının dördüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %106,2 artarak 4 trilyon 800 milyar 717 milyon TL oldu. GSYH'nin dördüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 262 milyar 669 milyon olarak gerçekleşti. (TÜİK)

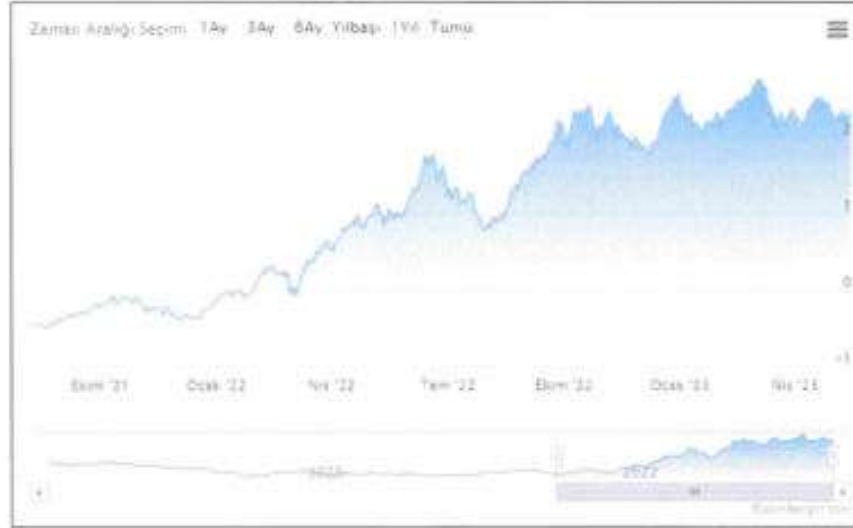
Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. Çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Daha sonra düşüş eğilimine girmiş olup rapor tarihi itibariyle 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)

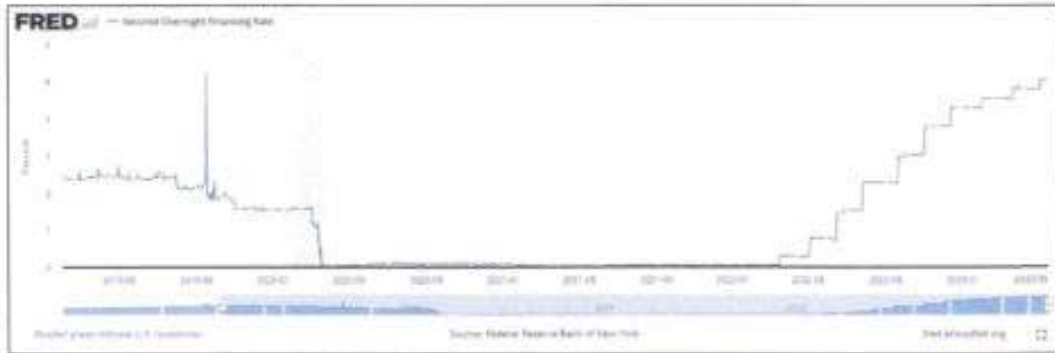


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibarıyla ortalama %2,30 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberg.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;

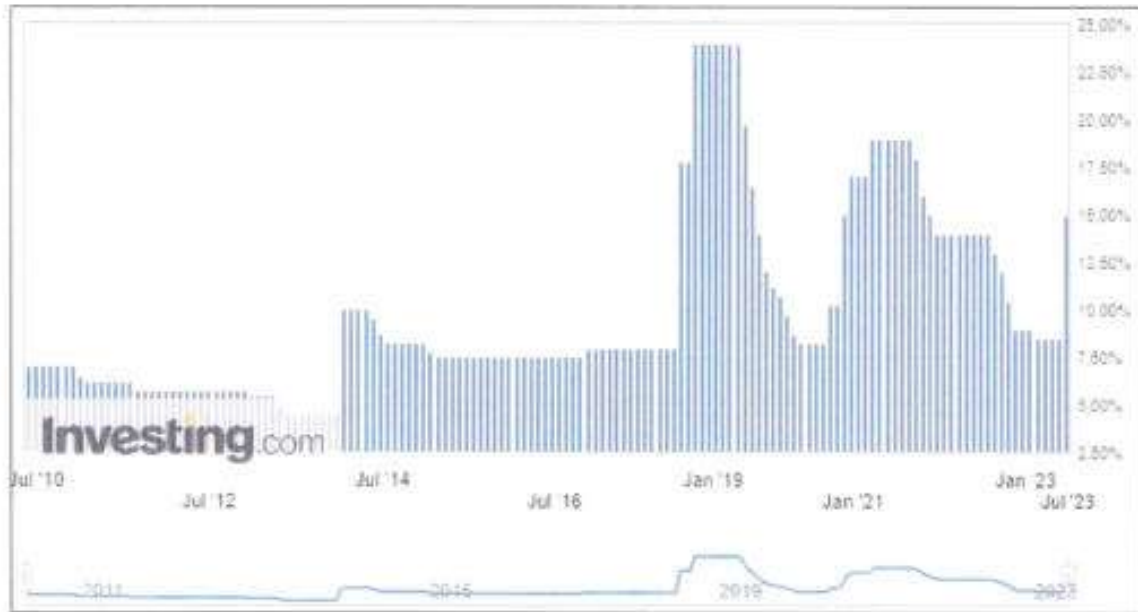


Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı son dönemlerde %10 düzeyinde seyrine devam etmektedir.

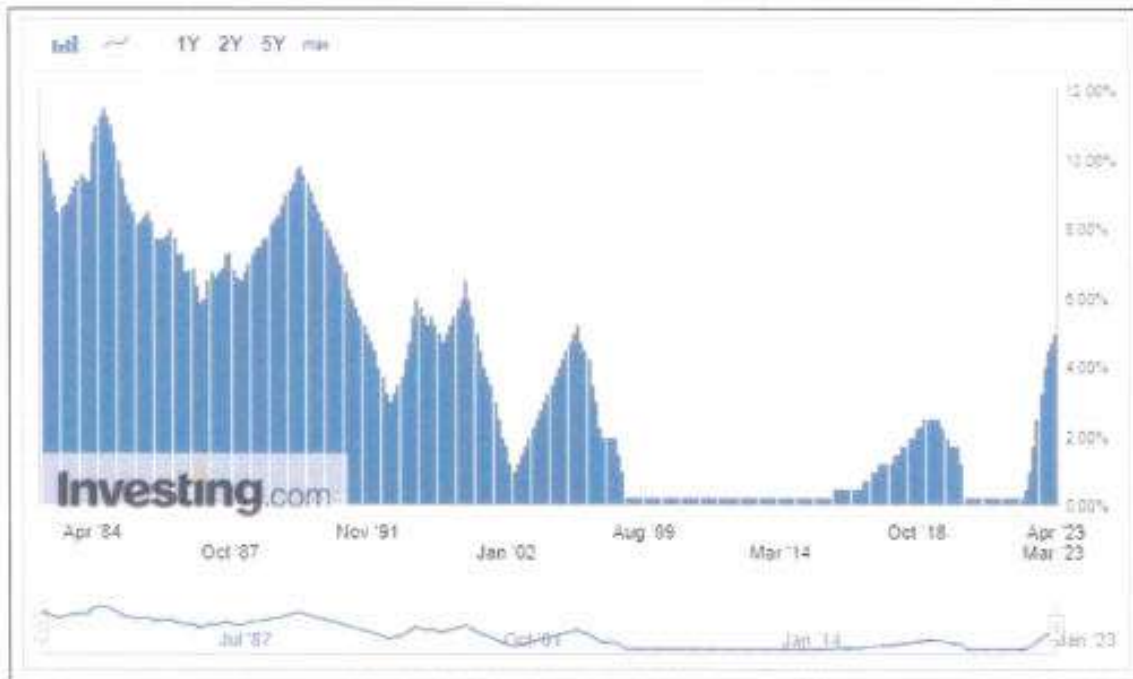


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibarıyla 0,5% seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiştir ve rapor tarihi itibarı ile %5,05 seviyesine yükselmiştir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



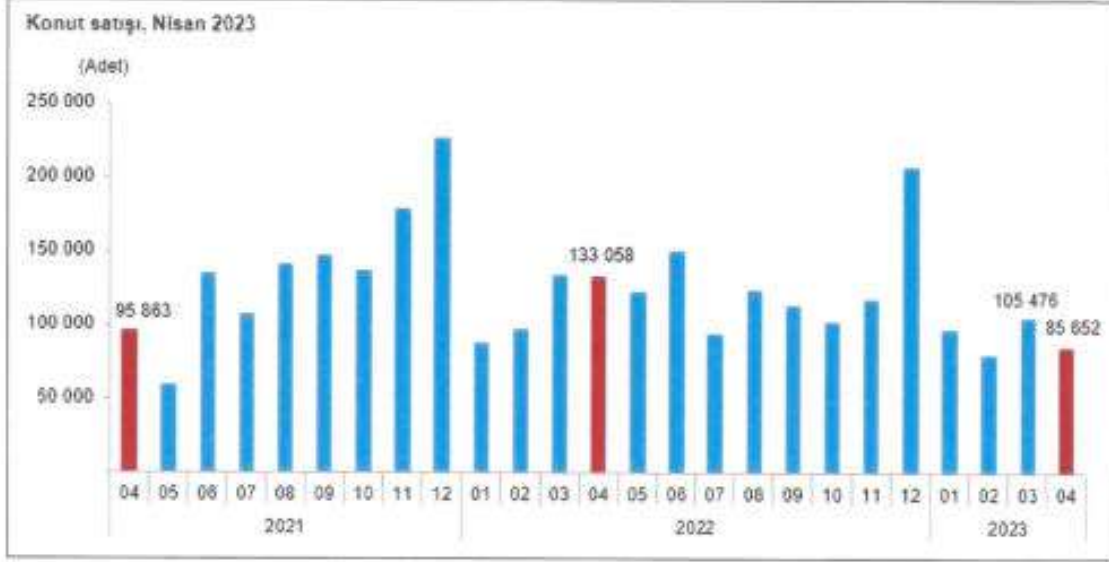
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 8,50% dir. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüştür. Aralık ayından itibaren %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.

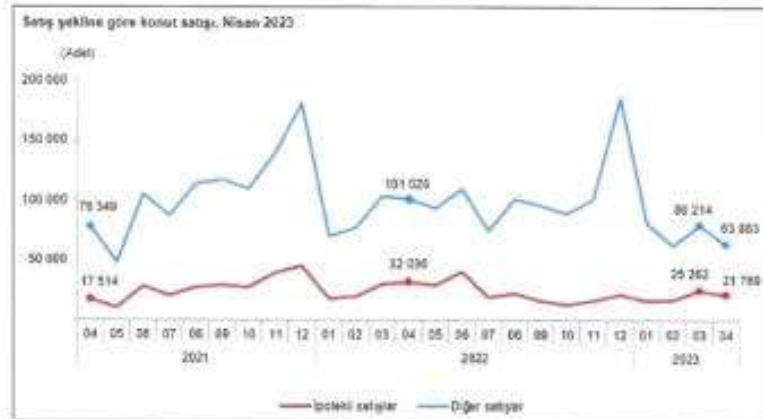
A Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

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)

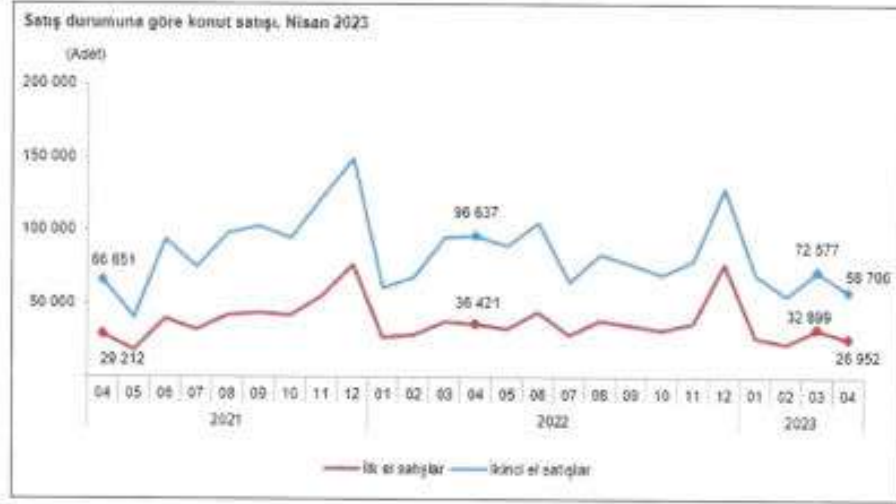


	Nisan			Ocak - Nisan		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış yekine göre toplam satış	85.652	133.058	-35,6	368.867	453.121	-18,6
İpotekli satış	21.769	32.036	-32,0	80.591	100.372	-19,7
Diğer satış	63.883	101.028	-36,6	288.276	352.749	-18,3
Satış durumuna göre toplam satış	85.652	133.058	-35,6	368.867	453.121	-18,6
İlk el satış	26.952	36.421	-26,0	112.809	130.258	-13,4
İkinci el satış	58.700	96.637	-39,3	258.008	322.262	-19,9

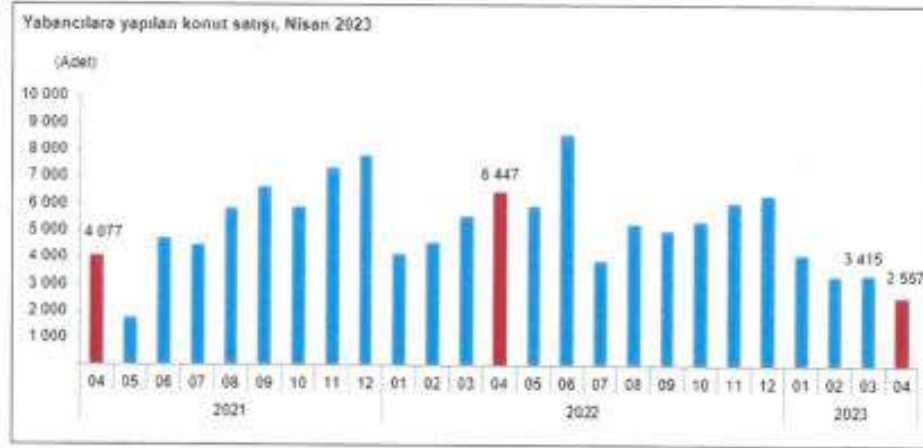
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,0 azalış göstererek 21 bin 769 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %25,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Nisan döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,7 azalışla 80 bin 591 oldu. Nisan ayındaki ipotekli satışların 7 bin 388'i; Ocak-Nisan dönemindeki ipotekli satışların ise 25 bin 263'si ilk el satış olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,0 azalarak 26 bin 952 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,5 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Nisan döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,3 azalışla 110 bin 859 olarak gerçekleşti. (TUIK)



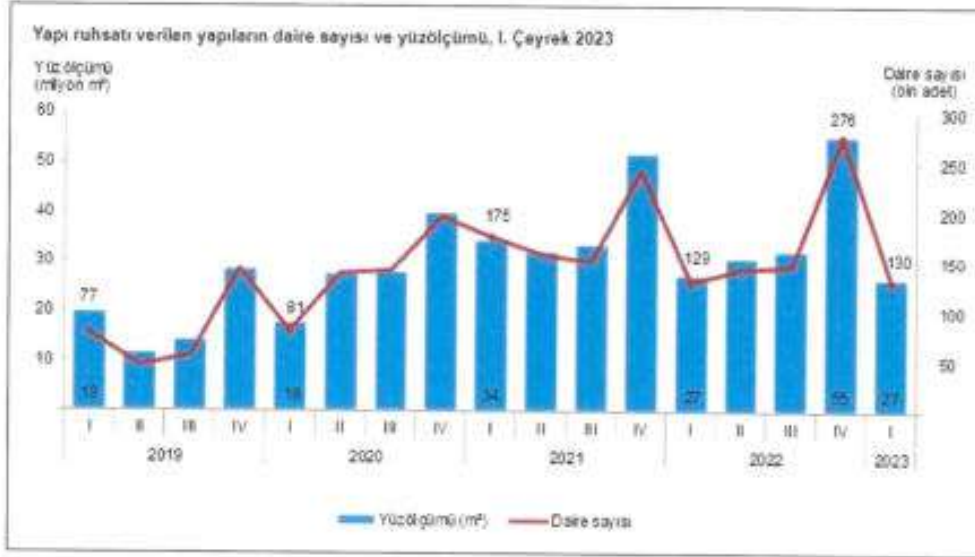
Yabancılar yapılan konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %60,3 azalarak 2 bin 557 oldu. Nisan ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %3,0 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 24 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 792 konut satışı ile İstanbul ve 186 konut satışı ile Mersin izledi. (TUIK)



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. (TUIK)



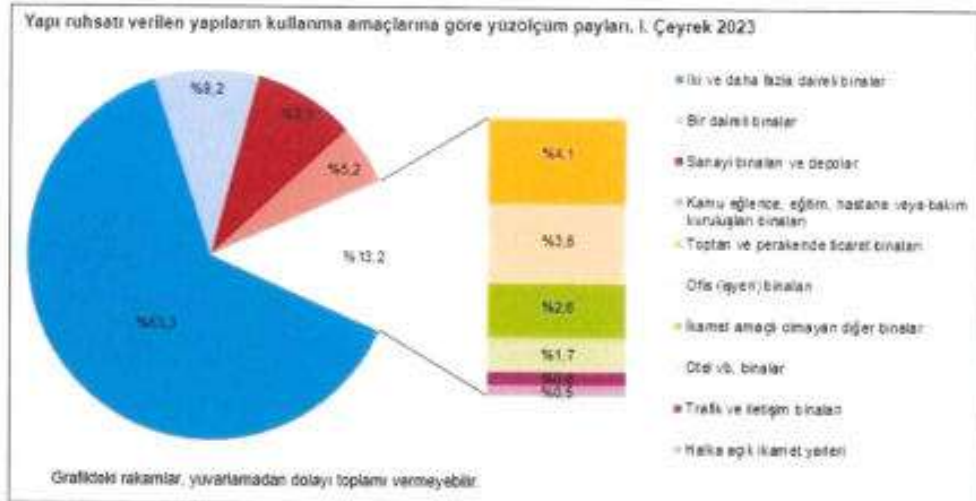
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların daire sayısı %0,7 artarken, bina sayısı %9,2 ve yüzölçümü %2,1 azaldı. (TÜİK)



Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2021		138 558	44,1	724 096	30,4	151 260 112	34,3
	I	33 597	137,2	174 701	116,9	34 368 052	95,7
	II	30 534	55,7	157 656	14,4	31 776 622	15,6
	III	30 444	20,3	149 586	6,0	33 313 173	19,5
	IV	43 983	18,6	242 153	23,7	51 802 265	30,5
2022		127 623	-7,9	693 696	-4,2	145 527 048	-3,8
	I	26 141	-22,2	129 436	-25,9	27 295 213	-20,6
	II	29 042	-4,9	143 388	-9,1	30 662 168	-3,5
	III	28 269	-7,1	145 309	-2,9	32 097 992	-3,6
	IV	44 171	0,4	275 571	13,8	55 471 675	7,1
2023	I	23 743	-9,2	130 299	0,7	26 713 372	-2,1

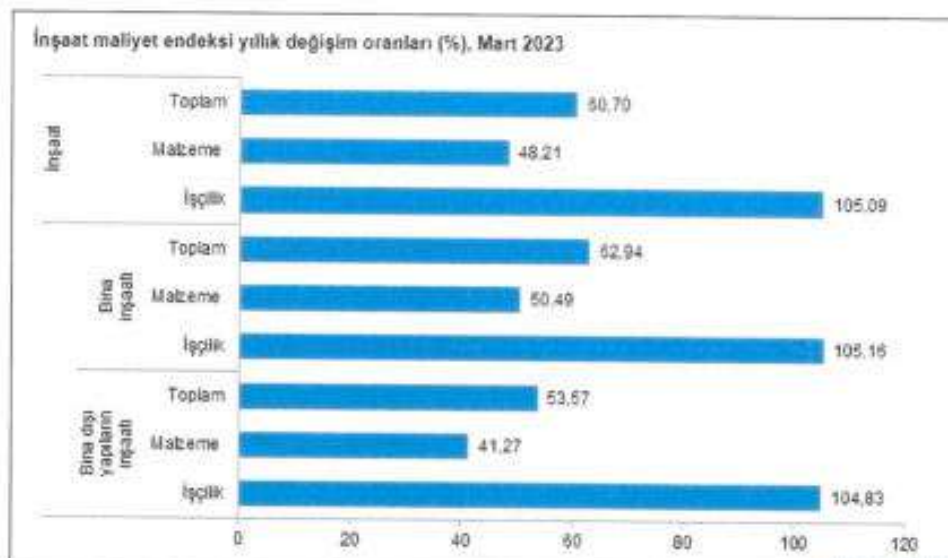
Belediyeler tarafından 2023 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 16,9 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,5 milyon m² ile bir daireli binalar izledi. (TÜİK)



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. (TÜİK)



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)



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Ana taşınmaz; 1.755,37 m² yüzölçümüne sahip 404 ada 39 parsel üzerinde inşa edilmiş olan On Katlı Betonarme Otel Binası Ve Arsası vasıflı binadır. Taşınmazların yer aldığı parsel geometrik olarak yamuk formundadır. Parselin bölgenin ana arteri olan D-100 Karayolu kuzey yan yoluna yaklaşık 22 m cephesi bulunmaktadır. Otel binası kuzey kenarında konumlanmıştır. Bina oturma dışında kalan ön cephe açık otopark olarak kullanılmakta olup taş kaplamalıdır. Bina projesine göre 3 bodrum kat, zemin kat ve 6 adet normal kat + teras kat olarak betonarme tarzda inşa edilmiştir.

- 3. Bodrum Kat; 943 m² brüt kullanım alanına sahip olup; otopark, su deposu, elektrik odası, pompa odası, depolar ve soyunma odası düzenindedir.

- 2. Bodrum Kat; 973 m² brüt kullanım alanına sahip olup; otopark, sığınak, elektrik odası ve çamaşırhane düzenindedir.

- 1. Bodrum Kat; 644 m² brüt kullanım alanına sahip olup; Otopark, toplantı salonları, personel odası, soyunma odaları, ofisler, mutfak, yemekhane ve UPS odası düzenindedir.

- Zemin Kat; 639 m² brüt kullanım alanına sahip olup; resepsiyon, ofis, arşiv, depo, mutfak, bar düzenindedir.

- 1. İla 5. Normal Katlar; her biri 680m² brüt kullanım alanına sahip olup 26 adet otel odası ve kat holü düzenindedir.

- 6. Normal Kat; 671 m² brüt kullanım alanına sahip olup 26 adet otel odası ve kat holü düzenindedir.

- Teras Katı; 61 m² brüt kullanım alanına sahip olup teknik oda düzenindedir.

Taşınmaz toplamda 7.331 m² brüt alanlıdır. Otel girişi zemin Kat seviyesinden ve D-100 Karayolu cephesinden ve parsel içinden sağlanmaktadır. Binada 2 adet servis asansörü, 2 adet müşteri asansörü ve 1 adet otopark asansörü olmak üzere toplam 5 adet asansör bulunmaktadır. Binada ısıtma merkezi havalandırma sistemi ile sağlanmaktadır. Bina içerisinde restoran, lobi, mutfak, teknik hacimlerde ve ofis alanlarında zeminler seramik kaplamalı, oda katlarında kat hollerinde zeminler halı kaplamalıdır. Bina içerisinde duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Otopark alanlarında zeminler sertleştirilmiş beton ile kaplıdır. Zemin ve bodrum otopark girişleri birbirinden bağımsız olarak binanın ön cephesinden sağlanmaktadır.

Otel 3 yıldızlı konseptte olup 154 adet standart oda, 2 adet engelli odası olmak üzere toplamda 156 adet odaya sahiptir. Odalar yaklaşık 13-14 m² kullanım alanlıdır. Her odada banyo hacmi mevcut olup yaklaşık 3m² alanlıdır. Odalara giriş kartlı giriş sistemi ile sağlanmaktadır. Giriş kapıları ahşap paneldir. Oda içerisinde zeminler parke kaplamalı, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Banyo alanlarında zeminler ve duvarlar seramik kaplamalı, lavabo, klozet ve vitrifiye takımları mevcuttur. Bina oldukça bakımlıdır ve herhangi bir tadilat ihtiyacı bulunmamaktadır.

4.5 Varisa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye 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 Gerekçendirir 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 faal durumda 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 kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

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

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

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

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul 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 malikdir.

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

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

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme 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, değerleme 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.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konumlu, 4 kat Konut imarlı, 226 m² yüzölçümüne sahip arsa 10.350.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal konum olarak dezavantajlıdır ancak yüzölçümü küçük olduğu için birim değeri yüksektir.

İlgilisi : 532 478 28 88

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konumlu, 4 kat Konut imarlı, 200 m² yüzölçümüne sahip arsa 8.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal konum olarak dezavantajlıdır ancak yüzölçümü küçük olduğu için birim değeri yüksektir.

İlgilisi : 545 616 34 76

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konumlu, 4 kat Konut imarlı, 200 m² yüzölçümüne sahip arsa 8.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal konum olarak dezavantajlıdır ancak yüzölçümü küçük olduğu için birim değeri yüksektir.

İlgilisi : 535 414 34 49

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konumlu, 4 kat Konut imarlı, 182 m² yüzölçümüne sahip arsa 7.050.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal konum olarak dezavantajlıdır ancak yüzölçümü küçük olduğu için birim değeri yüksektir.

İlgilisi : 545 470 00 67

[E:5 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede cadde cepheli, 4 kat Ticaret imarlı, 1.300 m² yüzölçümüne sahip arsa 38.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal, taşınmazla benzer özelliklidir.

İlgilisi : 532 285 17 36

EMSAL DÜZELTME TABLOSU											
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5		
Brüt alanı (m ²)	226,00m ²		200,00m ²		200,00m ²		182,00m ²		1.300,00m ²		
Satış fiyatı	10.350.000 TL		8.500.000 TL		8.250.000 TL		7.050.000 TL		38.000.000 TL		
m ² birim fiyatı	45.796 TL		42.500 TL		41.250 TL		38.736 TL		29.231 TL		
Pazarlık	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-	
Konum Şerefiyesi	30%	+	30%	+	30%	+	35%	+	0%	+	
Yüzölçüm şerefiyesi	60%	-	60%	-	60%	-	60%	-	0%	-	
İmar Durumu Şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	+	0%	+	
İndirgenmiş birim fiyat	27.478 TL		25.500 TL		24.750 TL		25.179 TL		26.308 TL		
Ortalama Birim fiyat	25.843TL/m ²										

TAŞINMAZA ALTERNATİF OLABİLECEK OTELLER			
OTEL İSMİ	YILDIZ SAYISI	1 Kişi İçin 1 Gece Tarifesi	Değerleme Konusu Taşınmaza Olan Mesafesi
LOSS HOTEL	3	950	0,3 km
VESPIA HOTEL	4	1700	3 km
LIVELLO HOTEL	4	1700	2 km
NIDYA HOTEL	3	1400	2 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 4 kat konut ve ticaret alanı imar şartlarına sahip arsalar bulunmaktadır. Söz konusu arsalar ara sokak ve cephesine göre birim değerleri değişiklik göstermektedir. Taşınmazın mevcut konumu itibarıyla benzer arsalarda dikkate alındığından arsa birim değerinin 25.000-28.000 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 25.641 TL/m² olarak takdir edilmiştir. Arsa değer detayı şu şekildedir;

Arsa Değeri				
ada	parsel	Alan (m2)	Birim Değer (TL/m2)	DEĞER (TL)
404	39	1.755,00	₺25.641,03	45.000.000,00 ₺

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa toplam değeri (KDV hariç) 45.000.000,00- TL takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

Söz konusu taşınmazın yapı değeri tespit edilirken "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel" kullanılmamıştır. Taşınmazın mahallinde yapılan tespitler ile güncel inşaat maliyetleri karşılaştırılmış ve taşınmazın otel alanı için ayrı, otopark alanı için ayrı bir birim değer belirlenmiştir. Natamam durumdaki dükkan alanı için ise ayrı bir birim değer takdir edilmiştir. Yapının mevcut yaşı ve kullanım durumu dikkate alındığında yaklaşık % 9 civarında amortisman uygulanmasının uygun olacağına kanaat getirilmiştir.

YAPI	İNŞAAT ALANI (m2)	BİRİM MALİYET (TL/m2)	YIPRANMA PAYI (%)	DEĞER (TL)
OTEL ALANLARI	4.771,00	₺12.950,00	9	56.230.000,00 ₺
OTOPARK ALANLARI	2560,00	₺7.650,00	9	17.830.000,00 ₺
Çevre Düzeni, Altyapı Maliyetleri, Harici Müteferrik İşler vs.				940.000,00 ₺
TOPLAM				75.000.000,00 ₺

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Arsa Değeri : 45.000.000,00 TL

Yapı Değeri : 75.000.000,00 TL

TOPLAM : 120.00.000,00 TL

* Sonuç olarak maliyet yöntemine göre taşınmazın arsa ve yapı değeri olarak toplamda 120.000.000,00-TL değer takdir edilmiştir.

Δ Sigortaya Esas Yapı Değerleri

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

Kapalı Alan (m2)	Birim Değer (TL/m2)	DEĞER (TL)
7.331,00	₺8.100,00	59.381.100,00 ₺

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

Aşağıda kullanılan bilgiler; İstanbul Esenyurt İbis Otel'e ait son 3 yıllık veriler dikkate alınarak belirlenmiştir. Geçmiş dönemlerdeki otel doluluk ve oda fiyatlarına baktığımızda doluluk oranı 2021 yılı için %54,8, 2022 yılı için %65,2 ve 2023 yılı Ocak-Mayıs ayları arasında %60,2 olduğu tespit edilmiştir. Oda fiyatları ise KDV Hariç 2021 yılı için 27,5 Avro, 2022 yılı için 38,9 Avro ve 2023 yılı Ocak-Mayıs ayları arasında 45,4 Avro olduğu tespit edilmiştir. Gelir verileri ve kira analizi ile ilgili detaylı bilgiler aşağıda verilmiştir.

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

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

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

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

* Çalışmalar sırasında uzun dönem vadeli, Eurobond Euro değeri olan tahvillerin Euro Bazlı; 5 yıllık değeri risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Bu oranların belirlenmesinde en likid tahvillerin getiri oranları risksiz getiri oranı olarak belirlenmiştir.

**** Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden ve döviz kurlarındaki düzensizlikten kaynaklı ülke risklerinin toplamı olarak yaklaşık %3-4 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %12 olarak alınmıştır. Kira getirisinde net gelirin değişmeyecek olması sebebiyle toplam risk oranı %2-3 civarında alınarak indirgeme oranı %10 olarak alınmıştır.**

Δ Gelir Analizinde Kullanılan Varsayımlar

- Değerleme konusu otel 156 odadan oluşmaktadır. Otelin yılın 365 günü açık olacağı varsayılmıştır. 2023 yılı için 187 gün olarak hesaplanmıştır.
- 2023 yılı ikinci yarısı için oda fiyatı 40 € olarak alınmıştır. Gelir verileri ve kira analizi ile ilgili detaylı bilgiler aşağıda verilmiştir. Oda doluluk oranı ise 2023 yılı için %60, takip eden 3 yıl için %5, 5.yıldan 7.yıla kadar %3'lük artışlar sonrası ulaşılan %75,90'lık 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. Otelin 2021 3.çeyrekten sonra devamlı artan doluluk oranı ve artan döviz kuru da dikkate alınarak otel oda fiyatı gecelik 2023 yılı ikinci yarısı 40 Euro, 2. ve 3. yıllar son yıllarda ülkemizdeki döviz kurlarındaki radikal değişikliklerde dikkate alınarak %5'lik bir oda fiyatı artışı, 4. yıl ve takip eden yıllarda ise Euro bölgesi enflasyon oranlarındaki yaklaşık %3'lük artış 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 %20'si oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam gelirlerden departman giderleri ve işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır. Otel GOP(Brüt Faaliyet Karı Oranı) Oranlarının ilk yıl %43, takip eden yıllarda ise oda fiyatlarında belirlenen artış oranları ile eşdeğer artış olacağı kabul edilmiştir. 5. Yılın sonunda ideal GOP oranını yakalayacağı ve ulaşılan bu GOP oranının makul olduğu görülmüştür.
- Akfen GYO A.Ş. tarafından iletilen emlak vergisi ve sigorta bedelleri yıllık bazda artış olmayacağı varsayılarak her yıl aynı tutar üzerinden projeksiyona eklenmiştir. İlk yıl için 6 aylık süreç baz alındığından belirtilen bedellerin yarısı dikkate alınarak projeksiyon oluşturulmuştur.
- Tesisin dönem sonu oluşacak artık-terminal değerini hesaplamak için kullanılan kapitalizasyon oranı %8,50 olarak alınmıştır. Yapılan araştırmalarda bölge genelinde benzer bir şehir oteli için kullanılan oranın uygun olduğu tespit edilmiştir.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Net bugünkü değer hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer ortaya çıkartılmıştır.
- İndirgeme oranı, raporun ilgili maddesinde belirtildiği üzere gelir projeksiyonunda %12 olarak alınmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Δ Kira Analizinde Kullanılan Varsayımlar

- Değerleme konusu otel 156 odadan oluşmaktadır. Otelin yılın 365 günü açık olacağı varsayılmıştır. 2023 yılı için 187 gün olarak hesaplanmıştır.
- Akfen GYO A.Ş. Tarafından iletilen kira sözleşmesi detayları incelenmiştir. Taşınmaz Akfen GYO A.Ş. Mülkiyetinde olup uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından işletilmektedir. Yapılan sözleşmeye göre Accor grubu tarafından ödenmesi gereken kira bedeli; toplam brüt gelirin %25'i veya düzeltilmiş brüt işletme gelirin (AGOP) %95'inden yüksek olan bedel olarak belirlenmiştir. Sözleşme şartlarına göre son yıl AGOP oranı %95 olarak belirlenmiştir.
- Düzeltilmiş brüt işletme geliri (AGOP) brüt işletme karından (GOP), brüt gelirin toplam % 8'i oranında ACCOR'a ödenecek işletmeci payı ve yenileme rezervi oranı düşülerek belirlenmiştir.
- 2023 yılı ikinci yarısı için oda fiyatı 40 € olarak alınmıştır. Gelir verileri ve kira analizi ile ilgili detaylı bilgiler aşağıda verilmiştir. Oda doluluk oranı ise 2023 yılı için %60, takip eden 3 yıl için %5, 5.yıldan 7.yıla kadar %3'lük artışlar sonrası ulaşılan %75,90'lık 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. Otelin 2021 3.çeyrekte sonradan devamlı artan doluluk oranı ve artan döviz kuru da dikkate alınarak otel oda fiyatı gecelik 2023 yılı 40 Euro, 2. ve 3. yıllar son yıllarda ülkemizdeki döviz kurlarındaki radikal değişikliklerde dikkate alınarak %5'lik bir oda fiyatı artışı, 4. yıl ve takip eden yıllarda ise Euro bölgesi enflasyon oranlarındaki yaklaşık %3'lük artış 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 gelirin yaklaşık %20'si oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam gelirlerden departman giderleri ve işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır. Otel GOP(Brüt Faaliyet Karı Oranı) Oranlarının ilk yıl %43, takip eden yıllarda ise oda fiyatlarında belirlenen artış oranları ile eşdeğer artış olacağı kabul edilmiştir. 5. Yılın sonunda ideal GOP oranını yakalayacağı ve ulaşılan bu GOP oranının makul olduğu görülmüştür.
- Tesisin dönem sonu oluşacak artık-terminal değerini hesaplamak için kullanılan kapitalizasyon oranı %8,0 olarak alınmıştır. Yapılan araştırmalar garanti bir kira anlaşmasının olduğu otel için belirlenen oranın uygun olduğu tespit edilmiştir.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Net bugünkü değer hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer ortaya çıkartılmıştır.
- İndirgeme oranı, raporun ilgili maddesinde belirtildiği üzere kira geliri projeksiyonunda %10,00 olarak alınmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Otel Geliri Üzerinden İndirgenmiş Nakit Akışı

(Döğertleme Yılı) Periyot (Özet Kurvet)	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5	10,5
Yıllar Years	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Toplam Oda Sayısı Total Number of Rooms	156	156	156	156	156	156	156	156	156	156	156
Faal Günlük Sayısı The Number of Operative Days	187	366	365	365	365	366	365	365	365	366	181
Doluşluk Oranı Occupancy Rate	60,00%	63,00%	66,15%	69,45%	71,54%	73,69%	75,90%	75,90%	75,90%	75,90%	75,90%
Oda Fiyatı (₺) Room Price (TRY)	40,00 €	42,00 €	44,10 €	45,47 €	46,79 €	48,19 €	49,63 €	51,12 €	52,66 €	54,24 €	55,86 €
Konaklama Geliri Toplamı Total Accommodation Income	700.128,00 €	1.510.760,16 €	1.666.062,22 €	1.796.438,79 €	1.905.861,91 €	2.027.447,16 €	2.145.041,87 €	2.209.393,12 €	2.275.674,91 €	2.350.366,93 €	1.197.210,13 €
Diğer Gelir Toplamı Total Other Income	140.025,60 €	302.152,03 €	332.212,44 €	359.287,76 €	381.168,38 €	405.489,43 €	429.008,37 €	441.878,62 €	455.134,98 €	470.073,39 €	239.442,03 €
Toplam Brüt Gelir Total Gross Income	840.153,60 €	1.812.912,19 €	1.998.274,67 €	2.155.726,55 €	2.287.030,30 €	2.432.936,59 €	2.574.050,24 €	2.651.271,75 €	2.730.809,90 €	2.820.440,32 €	1.436.652,15 €

	Bredt Faalbyrjet Kan Orans - GOP Orans	Gross Operating Profit Rate	42,00%	43,26%	44,56%	45,89%	47,27%	48,66%	48,69%	48,69%	48,69%	48,69%	48,69%	48,69%
	Bredt Faalbyrjet Kan - GOP	Gross Operating Profit	352.864,51 €	784.265,81 €	888.159,36 €	989.360,65 €	1.081.101,10 €	1.184.584,93 €	1.253.292,48 €	1.290.891,25 €	1.319.617,99 €	1.373.258,60 €	1.373.258,60 €	699.498,91 €

[illegible]

Net Gelir Toplamı Total Net Income	330.981,54 €	739.173,83 €	841.263,73 €	940.840,52 €	1.031.268,13 €	1.133.292,70 €	1.200.589,11 €	1.237.415,67 €	1.275.347,02 €	1.318.091,33 €	658.169,52 €
Nakit Akışı Cash Flow	330.981,54 €	739.173,83 €	841.263,73 €	940.840,52 €	1.031.268,13 €	1.133.292,70 €	1.200.589,11 €	1.237.415,67 €	1.275.347,02 €	1.318.091,33 €	658.169,52 €
İndirgeme Oranı Discount Rate	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%
İndirgenmiş Nakit Akışı Discounted Cash Flow	312.748,16 €	623.619,30 €	638.704,96 €	632.780,28 €	619.284,91 €	607.635,26 €	574.747,71 €	528.908,37 €	486.715,50 €	449.132,30 €	200.238,94 €

Kapitalizasyon Oranı Capitalization Rate	8,50%
Terminal/Artık/Devam Eden Değer Terminal/Residual Value	€ 4.711.504,38

	Yalın / Çıplak Değer	Yaklaşık Artık Değer
Toplam Piyasa Değeri (K):	5.669.515,69 €	4.711.504,38 €
Toplam Piyasa Değeri (K):	10.381.020,07 €	
Döviz Kuru 26.06.2023 TCMB (14):	28,1540 ₺	
Türk Lirası Karşılığı Piyasa Değeri:	6.292.267.238,95	

Değerleme Tablosu			
Risikolu Getiri Oranı	8,00%	8,00%	8,00%
Risk Premi	3,50%	4,00%	4,50%
İndirgeme oranı	11,50%	12,00%	12,50%
Toplam Bugünkü Değer (€)	11.049.041,91 €	10.381.020,07 €	10.318.474,72 €
Yaklaşık Bugünkü Değer (€)	11.050.000,00 €	10.380.000,00 €	10.320.000,00 €
Bugünkü Değer (TL)	6311.101.700,00	6.292.238.520,00	6.290.549.280,00
Yaklaşık Bugünkü Değer (TL)	6311.100.000,00	6.292.240.000,00	6.290.550.000,00

Kira Geliri Üzerinden İndirgenmiş Net Akış

(Değerleme Yılı) Periyot (Üstel Kovvett)	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5	10,5
Yıllar	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Toplam Oda Sayısı	156	156	156	156	156	156	156	156	156	156	156
Toplam Oda Sayısı	156	156	156	156	156	156	156	156	156	156	156
Faaliyet Günü Sayısı	187	366	365	365	365	366	365	365	365	366	181
The Number of Operative Days	187	366	365	365	365	366	365	365	365	366	181
Dolu Olma Oranı	60,00%	63,00%	66,15%	69,46%	71,54%	73,69%	75,90%	75,90%	75,90%	75,90%	75,90%
Occupancy Rate	60,00%	63,00%	66,15%	69,46%	71,54%	73,69%	75,90%	75,90%	75,90%	75,90%	75,90%
Oda Fiyatı (K)	40,00 €	42,00 €	44,10 €	45,42 €	46,79 €	48,19 €	49,63 €	51,12 €	52,66 €	54,24 €	55,86 €
Room Price (TK)	40,00 €	42,00 €	44,10 €	45,42 €	46,79 €	48,19 €	49,63 €	51,12 €	52,66 €	54,24 €	55,86 €
Konaklama Gelir Toplamı	700.128,00 €	1.510.780,16 €	1.661.062,22 €	1.796.438,79 €	1.905.841,91 €	2.027.447,16 €	2.145.041,87 €	2.209.393,12 €	2.275.674,91 €	2.350.366,93 €	1.197.210,13 €
Total Accommodation Income	700.128,00 €	1.510.780,16 €	1.661.062,22 €	1.796.438,79 €	1.905.841,91 €	2.027.447,16 €	2.145.041,87 €	2.209.393,12 €	2.275.674,91 €	2.350.366,93 €	1.197.210,13 €
Diğer Gelir Toplamı	140.025,60 €	604.304,06 €	664.424,89 €	718.575,52 €	762.336,77 €	810.978,86 €	858.016,75 €	883.757,25 €	910.269,97 €	940.146,77 €	478.884,05 €
Total Other Income	140.025,60 €	604.304,06 €	664.424,89 €	718.575,52 €	762.336,77 €	810.978,86 €	858.016,75 €	883.757,25 €	910.269,97 €	940.146,77 €	478.884,05 €
Toplam Brüt Gelir	840.153,60 €	2.115.084,22 €	2.325.487,11 €	2.515.014,31 €	2.668.178,68 €	2.838.426,02 €	3.003.058,61 €	3.093.150,37 €	3.185.944,88 €	3.290.513,70 €	1.676.094,18 €
Total Gross Income	840.153,60 €	2.115.084,22 €	2.325.487,11 €	2.515.014,31 €	2.668.178,68 €	2.838.426,02 €	3.003.058,61 €	3.093.150,37 €	3.185.944,88 €	3.290.513,70 €	1.676.094,18 €

Brüt Faaliyet Kar Oranı - GOP Oranı	42,00%	43,26%	44,56%	45,89%	47,27%	48,69%	48,69%	48,69%	48,69%	48,69%	48,69%
Gross Operating Profit Rate	42,00%	43,26%	44,56%	45,89%	47,27%	48,69%	48,69%	48,69%	48,69%	48,69%	48,69%

Otel Kira Sözleşme Oranı	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Hotel Lease Agreement Rate	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Sözleşme AGOP Oranı	8,00%										
Lease Agreement Adjusted GOP Rate	8,00%										
AGOP Geliri	95,00%										
Adjusted GOP Income	95,00%										

Brüt Gelir Üzerinden Yıllık Kira Bedeli	210.038,40 €	528.766,06 €	581.371,78 €	628.753,58 €	667.044,67 €	709.806,51 €	750.764,85 €	773.287,59 €	796.486,22 €	822.628,43 €	419.029,54 €
Annual Rental Fee on Gross Income	210.038,40 €	528.766,06 €	581.371,78 €	628.753,58 €	667.044,67 €	709.806,51 €	750.764,85 €	773.287,59 €	796.486,22 €	822.628,43 €	419.029,54 €
AGOP Üzerinden Yıllık Kira Bedeli	271.369,61 €	708.483,06 €	807.639,58 €	905.400,30 €	995.438,81 €	1.097.194,59 €	1.160.833,37 €	1.195.658,38 €	1.231.528,13 €	1.271.949,24 €	647.894,80 €
Annual Rental Fee on AGOP Rate	271.369,61 €	708.483,06 €	807.639,58 €	905.400,30 €	995.438,81 €	1.097.194,59 €	1.160.833,37 €	1.195.658,38 €	1.231.528,13 €	1.271.949,24 €	647.894,80 €
Projeksiyona Esas Yıllık Kira Bedeli	271.369,61 €	708.483,06 €	807.639,58 €	905.400,30 €	995.438,81 €	1.097.194,59 €	1.160.833,37 €	1.195.658,38 €	1.231.528,13 €	1.271.949,24 €	647.894,80 €
Annual Rental Fee Based on Projection	271.369,61 €	708.483,06 €	807.639,58 €	905.400,30 €	995.438,81 €	1.097.194,59 €	1.160.833,37 €	1.195.658,38 €	1.231.528,13 €	1.271.949,24 €	647.894,80 €

Yenileme Maliyeti (NS Söleşime)	420,08 €	1.057,53 €	1.162,74 €	1.257,51 €	1.334,09 €	1.410,21 €	1.501,53 €	1.546,58 €	1.592,97 €	1.645,26 €	835,05 €
Renovation Cost	420,08 €	1.057,53 €	1.162,74 €	1.257,51 €	1.334,09 €	1.410,21 €	1.501,53 €	1.546,58 €	1.592,97 €	1.645,26 €	835,05 €
Emlak Vergisi Bedeli	3.219,93 €	6.439,87 €	6.439,87 €	6.439,87 €	6.439,87 €	6.439,87 €	6.439,87 €	6.439,87 €	6.439,87 €	6.439,87 €	6.439,87 €
Property Tax Fee	3.219,93 €	6.439,87 €	6.439,87 €	6.439,87 €	6.439,87 €	6.439,87 €	6.439,87 €	6.439,87 €	6.439,87 €	6.439,87 €	6.439,87 €
Bina Sigorta Bedeli	10.261,50 €	20.523,00 €	20.523,00 €	20.523,00 €	20.523,00 €	20.523,00 €	20.523,00 €	20.523,00 €	20.523,00 €	20.523,00 €	20.523,00 €
Building Insurance Cost	10.261,50 €	20.523,00 €	20.523,00 €	20.523,00 €	20.523,00 €	20.523,00 €	20.523,00 €	20.523,00 €	20.523,00 €	20.523,00 €	20.523,00 €

Net Gelir Toplamı Total Net Income	257.486,10 €	680.462,66 €	779.513,97 €	877.179,93 €	967.141,85 €	1.068.812,51 €	1.157.148,93 €	1.202.972,39 €	1.243.341,12 €	620.093,89 €
Nakit Akışı Cash Flow	257.486,10 €	680.462,66 €	779.513,97 €	877.179,93 €	967.141,85 €	1.068.812,51 €	1.157.148,93 €	1.202.972,39 €	1.243.341,12 €	620.093,89 €

İndirgeme Oranı Discount Rate	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
İndirgenmiş Nakit Akışı Discounted Cash Flow	245.486,20 €	589.414,27 €	614.245,79 €	628.368,33 €	629.829,64 €	632.764,09 €	639.446,39 €	555.078,87 €	502.758,92 €	227.947,10 €

Kapitalizasyon Oranı Capitalization Rate	8,00%
Terminal/Artık/Davam Eden Değer Terminal/Residual Value	€ 5.698.679,92

Yatırı / Çıptak Değer	Yatırı / Çıptak Değer
Toplam Piyasa Değeri (€)	5.786.798,81 €
Yatırı / Çıptak Değer	5.698.679,92 €

Toplam Piyasa Değeri (€)	11.485.478,74 €
Döviz Kuru 26.06.2023 TCMB (1€)	28.1540 ₺

Türk Lirası Karşılığı Piyasa Değeri	6323.362.168,40
-------------------------------------	-----------------

Değerleme Tablosu			
Riskli Gelir Oranı	8,00%	8,00%	8,00%
Risk Primi	1,50%	2,00%	2,50%
İndirgeme oranı	9,50%	10,00%	10,50%
Toplam Bugünkü Değer (€)	11.908.247,87 €	11.485.478,74 €	11.652.485,72 €
Yatırı / Çıptak Değer (€)	11.910.000,00 €	11.490.000,00 €	11.650.000,00 €
Bugünkü Değer (TL)	6335.314.140,00	6323.485.460,00	6327.994.100,00
Yatırı / Çıptak Değer (TL)	6335.310.000,00	6323.490.000,00	6327.990.000,00

Kira Değer Analizi			
Projeksiyona Esas 2023 Yılı Kalan Aylar Kira Değeri			271.370 €
Riskli Gelir Oranı	8,00%	8,00%	8,00%
Risk Primi	1,50%	1,00%	2,50%
İndirgeme oranı	9,50%	10,00%	10,50%
Bugünkü Kira Değeri (€)	259.040,83 €	258.416,92 €	257.837,14 €
Yatırı / Çıptak Değer (€)	260.000,00 €	260.000,00 €	260.000,00 €
Bugünkü Kira Değeri (TL)	67.320.040,00	67.320.040,00	67.320.040,00
Yatırı / Çıptak Değer (TL)	67.320.000,00	67.320.000,00	67.320.000,00

NİHAİ DEĞER DETAYI	
Gelir İndirgeme Analizi ile Tespit Edilen Piyasa Değeri	10.380.000,00 €
Direk Kapitalizasyon Analizi ile Tespit Edilen Piyasa Değeri	11.490.000,00 €
Taşınmazın Nihai Olarak Tespit Edilen Değeri	10.935.000,00 €
Döviz Kuru 26.06.2023 TCMB (1€)	28,1540 ₺
Türk Lirası Karşılığı Piyasa Değeri:	₺307.863.990,00
Yaklaşık Türk Lirası Karşılığı Piyasa Değeri:	₺307.860.000,00
Taşınmazın Nihai Olarak Tespit Edilen 6 Aylık Kira Değeri (€)	260.000,00 €
Taşınmazın Nihai Olarak Tespit Edilen 6 Aylık Kira Değeri (TL)	₺7.320.040,00
Yaklaşık Türk Lirası Karşılığı 6 Aylık Kira Değeri	₺7.320.000,00

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 itibarıyla geçerli olan TCMB verileri dikkate alınarak belirlenmiştir.

İNA verileri dikkate alındığından taşınmazın 10 yıllık projeksiyon sonrası artık değer hesabı da dikkate alınarak edilen değeri 10.935.000 € , yaklaşık 307.860.000,00 TL'dir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

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

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 %8,50 olarak belirlenen indirgeme oranına göre bugüne getirilerek taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin yıllık kira geliri 520.000 € , yaklaşık 14.640.000 TL olarak tespit edilmiştir.

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

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

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazın tamamı değerlendirilmiştir. Detaylı değerlendirme tablosu verilmiştir.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi

Δ Olumlu Özellikler

- Bölgenin ana arteri üzerinde yer alması ve ulaşım imkanının iyi olması
- Yakın çevresinde ticari amaçlı kullanılan gayrimenkullerin ve otellerin bulunması
- Otelin dünya genelinde biline bir marka altında işletiliyor olması

Δ Olumsuz Özellikler

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

Δ Fırsatlar

- Otelin yapılması planlan Kanal İstanbul projesine yakın konumda olması

Δ Tehditler

- Ekonomik gelişmelerdeki olumsuz tablonun kur dalgalanmalarıyla devam etme olasılığı

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

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

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

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

6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

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

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

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

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

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

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) bendi "(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir." Ve (b) bendi "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.

Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. "gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle GYO portföyünde bina olarak bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

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

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Mahallesi, 404 ada 39 Parselde bulunan taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

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; 307.860.000,00-TL ve Yazıyla Üçyüzyedimilyonsekiyüzaltmışbin Türk Lirası'dır.

Taşınmazın yıllık kira bedeli ; 14.640.000,00 TL olarak belirlenmiştir.

Nihai Değer	
Rapor Tarihi	27.06.2023
Taşınmaz Değeri (KDV Hariç)	307.860.000,00 ₺
Taşınmaz Değeri (KDV Dahil)	363.274.800,00 ₺
Taşınmaz Değeri (KDV Hariç)	10.935.000,00 €
Taşınmaz Değeri (KDV Dahil)	12.903.300,00 €
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç)	14.640.000,00 ₺
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Dahil)	17.275.200,00 ₺
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç)	520.000,00 €
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Dahil)	613.600,00 €

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 Kuru 1\$:25.8231 TL ve 1Avro: 28.1540 TL'dir.

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

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

9. RAPOR EKLERİ

- Δ Takyidat Belgesi,
- Δ Taşınmaz Resmi Belgeleri
- Δ Taşınmaz Görselleri,
- Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri