



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2023 - 1252

Aralık, 2023



Talep Sahibi	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	Rapor Tarihi: 08.01.2024 (Değerleme Tarihi: 31.12.2023)
Rapor Numarası	Özel 2023-1252
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İzmir İli, Konak İlçesi, Alsancak Mahallesi, 7656 ada 2 Parselde kayıtlı BODRUM KATLARI DAHİL 10 KATLI BETONARME OTEL BİNASI vasıflı taşınmazın 'Kira sözleşmesinden doğan hakkın' 31.12.2023 değerleme tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti

➤ İş bu rapor, Altmış Dört (64) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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	10
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar	10
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	11
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	11
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerın tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerın farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	11
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	11
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	12
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	12
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	14

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	24
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	24
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	24
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	24
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.	24
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	25
5.1	Pazar Yaklaşımı	27
5.2	Maliyet Yaklaşımı	30
5.3	Gelir Yaklaşımı	32
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	42
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	43
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....	43
6.2	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi.....	43
6.3	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	43
6.4	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	44
6.5	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	44
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.....	44
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	44
6.8	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	44
6.9	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	45
7.	SONUÇ.....	45
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	45
7.2	Nihai Değer Takdiri	46
8.	UYGUNLUK BEYANI	47
9.	RAPOR EKLERİ	47

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2023-1252 / 08.01.2024 (Değerleme Tarihi: 31.12.2023)
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerlendirme 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>	Alsancak Mahallesi, Atatürk Bulvarı No:410 (İbis Otel) Konak - İzmir
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İzmir İli, Konak İlçesi, Alsancak Mahallesi, 7656 ada 2 Parsel "BODRUM KATLARI DAHİL 10 KATLI BETONARME OTEL BİNASI" vasıflı taşınmaz.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmaz otel olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu parsel, 1/1.000 Ölçekli uygulama imar planına göre; 'Ticaret Seçenekli Konut' Alanında kalmakta, Bitişik nizam, 8 kat, olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Taşınmazın tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	471.507.000,00 TL (Dört yüz yetmiş bir milyon beş yüz yedibin Türk Lirası)
<u>%20 KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	565.808.400,00 TL
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak BARIŞ – SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlamış, 31.12.2023 itibarıyla değerlendirme çalışmaları ve değer takdiri tamamlanmış olup 08.01.2024 tarihinde Özel 2023-1252 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İzmir İli, Konak İlçesi, Alsancak Mahallesi, 7656 ada 2 Parsel üzerindeki BODRUM KATLARI DAHİL 10 KATLI BETONARME OTEL BİNASI vasıflı taşınmazın "Kira sözleşmesinden doğan hakkın" 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 pazar değerini içeren değerlendirme 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 25.01.2023 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak BARIŞ 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 2022-1794 rapor no ile 125.610.000,00 TL – 8.555.000 Avro değer takdir edilmiştir.

*30.06.2022 tarihinde, Özel 2022-615 rapor no ile 154.420.000,00 TL – 8.890.000 Avro değer takdir edilmiştir.

*30.12.2022 tarihinde, Özel 2022-1206 rapor no ile 191.475.000,00 TL – 9.605.000 Avro değer takdir edilmiştir.

*27.06.2023 tarihinde, Özel 2023-557 rapor no ile 347.280.000,00 TL – 12.335.000 Avro değer takdir edilmiştir.

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme 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 : 14.000.000, 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 : 3.900.000.000, TL*
Telefon : 0 212 371 87 00
E-Posta : www.akfengyo.com.tr

(*) Şirketin 6.500.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 1.300.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, tamamı nakit karşılığı ve %200 oranında olmak üzere 2.600.000.000 TL artışla 3.900.000.000 TL’ye yükseltilmesine ilişkin başvurusu Sermaye Piyasası Kurulu’nun 07.12.2023 tarihli ve 76/1684 sayılı toplantısında onaylanmıştır. 04.01.2024 tarihi itibarıyla da nakit olarak artırılan 2.600.000.000 TL nominal değerli payların ihracı izahnamede belirtilen koşullar çerçevesinde tamamlanarak, bedelleri nakden ve tamamen ödenmiş olması sebebiyle yeni çıkarılmış sermayesi 3.900.000.000 TL’ye yükselmiştir.

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine İzmir İli, Konak İlçesi, Alsancak Mahallesi, 7656 ada 2 parsel üzerindeki BODRUM KATLARI DAHİL 10 KATLI BETONARME OTEL BİNASI vasıflı taşınmazın “Kira sözleşmesinden doğan hakkın” 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

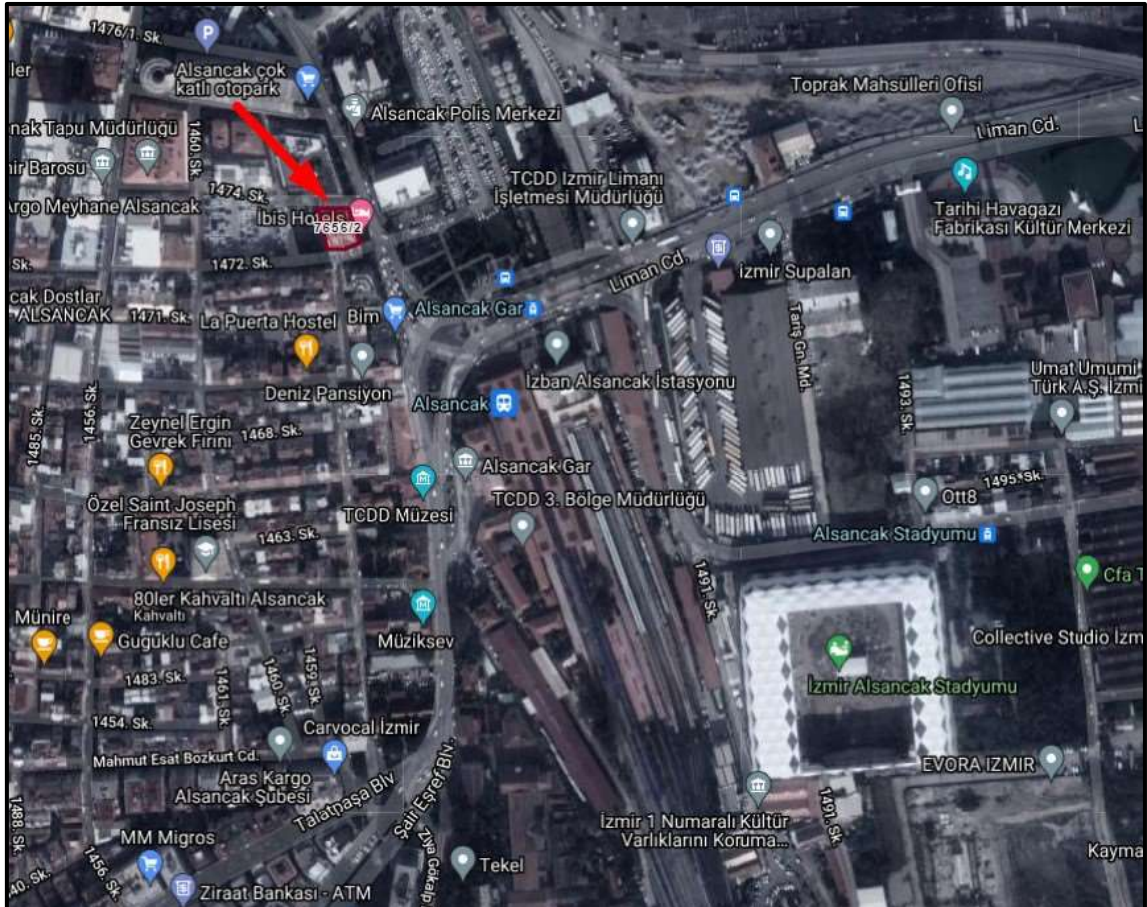
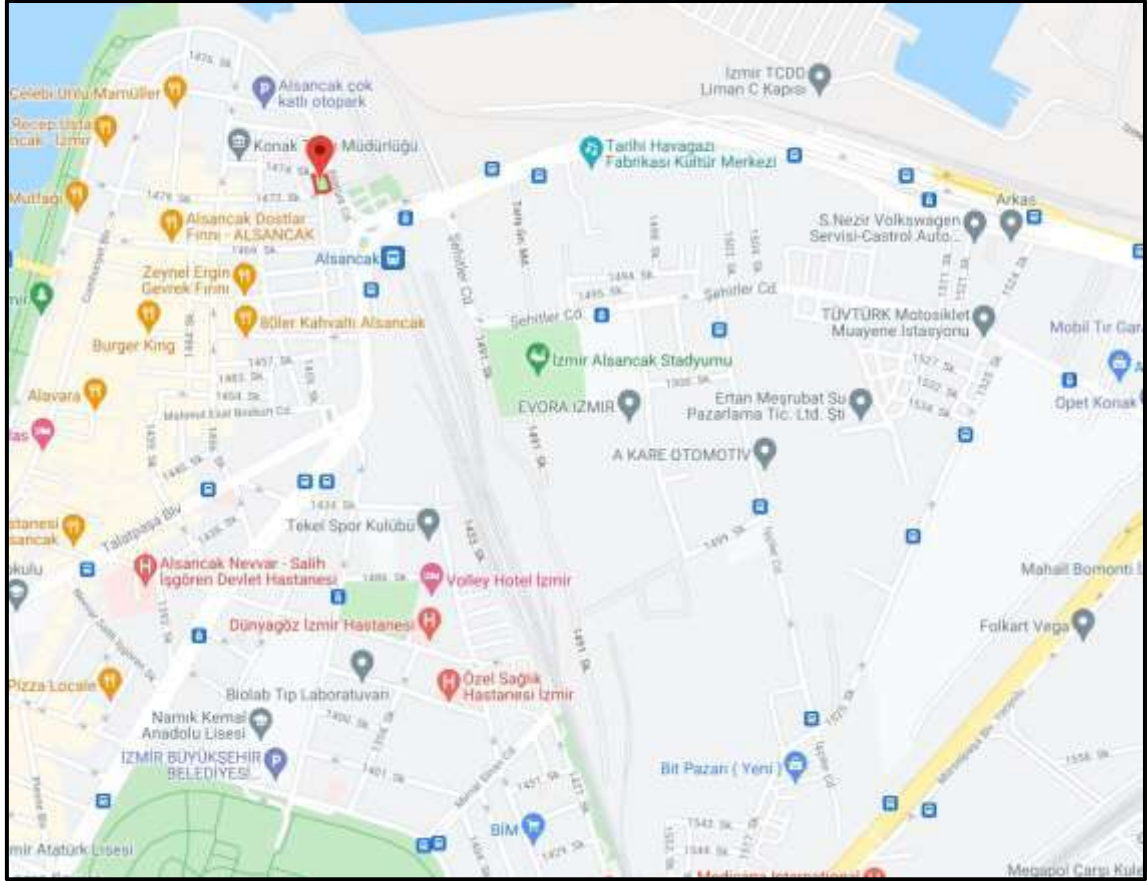
Rapora konu gayrimenkul; İzmir İli, Konak İlçesi, Alsancak Mahallesinde bulunmaktadır. Taşınmaz bölgenin ana arteri olan Atatürk Bulvarı'na cepheli şekilde konumludur. Taşınmaza ulaşım için Atatürk Caddesi üzerinde kuzey yönünde ilerlerken bu caddenin 1472. Sokak ile kesişiminde sol kol üzerinde köşe parselde konumludur. Otele ulaşım bölgenin ana arteri olan Atatürk Caddesi üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile rahatlıkla sağlanabilmektedir. Taşınmazın yakın çevresi konut ve ticari nitelikli gelişmiştir.



Koordinatlar: Enlem: 38.440097 - Boylam: 27.146677



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İZMİR - KONAK
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: ALSANCAK MAHALLESİ
CİLT - SAYFA NO	: 485/4453
ADA - PARSEL	: 7656 ADA 2 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 629,00 M ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: BODRUM KATLARI DAHİL 10 KATLI BETONARME OTEL BİNASI
TAŞINMAZ ID	: 18174072
MALİK - HİSSE	: VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMİYE	: Hükmen Tescil (21.01.2000 – 316)

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

Müşteri tarafından alınan ve tarafımıza gönderilen Tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde bulunan kayıtlar aşağıdaki gibidir;

Şerh: 19.488.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (16.09.2010 TARİHİNDE BAŞLAMAK ÜZERE 49 YIL SÜRE İLE AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş LEHİNE KİRA ŞERHİ) (15.02.2011 – 3272)

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

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

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Konak Belediyesi’nden alınan şifahi bilgiye göre söz konusu taşınmazın 24.01.1985 tarih onaylı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre konu taşınmaz ‘Ticaret Seçenekli Konut Bölgesi’ Alanı’nda kalmakta, Bitişik nizam 8 kat olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir. Değerleme konusu parsel, tescilli eski eser karşısı olduğundan, her türlü işlem için İzmir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’ndan izin alınması gerekir.

Not: İlgili plan notunda TM kullanımı “Konut, çarşı, büro, perakende ticaret, eğlence yerleri, turistik tesisler, otel ve motel, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, çok katlı taşıt parkı vb. yapılabilir. Zemin katlarda konut yapılamaz.” şeklinde açıklanmıştır.

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

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

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

Söz konusu taşınmaz ‘Yap-İşlet-Devret’ modeli ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından inşa edilmiş ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 49 yıl süreli kullanım hakkı tesis edilmiştir. İlgili resmi sözleşmede; bu hakkın 49 yıl (3 yıl projelendirme, inşa süresi dahil) süreli olduğu, Vakıflar Genel Müdürlüğü görüşü alınarak taşınmazın 3. kişiler tarafından kullanılabilmesi, kira bedelinin ilk 3 yıl için aylık 2000 TL, 4. Yıl aylık 21.500,00 TL, 4. Yıdan sonra 15. Yılın sonuna kadar her yıl bir önceki yılın kira bedelinin ÜFE oranında artırılması, 16. yıl aylık 40.000,00 TL, kira alınması, 16. Yıdan sonra 49. Yılın sonuna kadar her yıl bir önceki yılın kira bedelinin ÜFE oranında artırılması, 16. Yılın sonunda yasal artışlar eklenerek bulunacak miktar 40.000,00 TL’yi geçerse fazla olan bu bedel kadar kira alınacağı görülmektedir.

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: 19.07.2011 tarih onaylı

Yapı Ruhsatı: 10.10.2011 tarih ve 80 numara ile 5760m² inşaat alanı için verilmiştir.

İsim Değişikliği Ruhsatı: 10.10.2011 tarih ve 1/2011 numara ile şantiye şefi değişikliği için verilmiştir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi: 03.05.2013 tarih ve 169 numara ile 5.760 m² inşaat alanı için verilmiştir.

Not: Taşınmaz mimari projesi ile yapı ruhsatı arasında alan farkı bulunmaktadır. Söz konusu alan farkı emsale dahil edilmeyen merdiven boşluğu, teknik alan vb. alanlardan kaynaklanmaktadır.

Turizm İşletme Belgesi: 22.07.2011 - 13127

İbis İzmir Otel (3 Yıldızlı otel): 138 Oda (2Y)+2 Bedensel Engelli Odası(2Y) Toplam:140 Oda – 280 Yatak, 65 Kişilik 2. Sınıf Lokanta, 40 Kişilik Toplantı Salonu, Lobi Bar.

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

Değerleme konusu taşınmazın yapı denetimini Kordon Yapı Denetim Firması gerçekleştirmiştir. Kordon Yapı Denetim firması adresi; Güneş Mahallesi, Eski İzmir Caddesi, No:12/B, Yağhaneler/İzmir.

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

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

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu gayrimenkule ait C sınıfı S34A94942B35F belge numaralı 20.11.2012 tarihli enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İzmir, Türkiye'de Ege Bölgesi'nde yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. Ülkenin nüfus bakımından en kalabalık üçüncü şehridir. Ekonomik, tarihi ve sosyo-kültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. Nüfusu 2022 itibarıyla 4.462.056 kişidir. Yüz ölçümü olarak ülkenin yirmi üçüncü büyük ilidir. Etrafı Aydın, Balıkesir, Manisa illeri ve Ege Denizi ve Ege Adaları ile çevrilidir. Antik Çağ'ın ünlü kentleri arasında yer alan Smyrna, İyon kültürünün zenginliklerini bünyesinde barındıran bir şehir olarak adını duyuruyordu. Bu maksatla da bu şehre "Güzel İzmir", "Eski İzmir" ve "la Perle de l'Ionie" (İyonya'nın incisi) deniyordu. İzmir Körfezi çevresinde bulunan şehir, her yıl İzmir Enternasyonal Fuarı'nı düzenleyen önemli bir fuar merkezi ve liman kentidir. İzmir'in batısında denizi, plajları ve termal merkezleriyle Urla Yarımadası uzanır. İzmir, yatlar ve gemilerle çevrilmiş uzun ve dar bir körfezin başında yer almaktadır. Sahil boyunca palmye, hurma ağaçları ve geniş caddeler bulunmaktadır. İzmir Limanı, Türkiye'nin en büyük yedinci limanıdır.

MÖ 1050 yılı civarında Dorlar'ın Yunanistan (Hellas)'ı istilası sonucu Dorların önünden kaçan kavimler Anadolu'ya geçmişlerdi. Göçler sonunda Yunan anakarasından ayrılan Aioller, Edremit ve Çandarlı Körfezi civarı; İyonlar ise kabaca bu günkü İzmir ili ve civarına yerleşmişlerdi. İzmir'in Bergama ilçesi sınırlarında bulunan Antik Çağ'da Misya bölgesinin önemli merkezlerinden biri olan Pergamon antik kentinin yanı sıra, Aiolis bölgesinin antik kentlerinden Kyme ve Pitane İzmir il sınırları içerisinde yer almaktadır. MÖ. 1000 dolayında Yunan ana karasında Dorlardan kaçarak Batı Anadolu'ya yerleşen Akalar tarafından kurulmuş 12 bağımsız İyon şehir devletinden Phokaia (Foça), Klazomenai, Erythrae, Teos, Kolophon, Lebedos, Ephesos (Efes) olmak üzere 7 tanesi de günümüzde İzmir il sınırları içerisinde yer almaktadır. Eski İzmir (Smyrna) kenti ise, körfezin kuzeydoğusunda yer alan ve yüz ölçümü yaklaşık yüz dönüm olan bir yarım adacık üzerinde kurulmuştu. Sonraki yüzyıllar boyunca Meles Çayı'nın ve bugünkü Yamanlar Dağı'ndan gelen sellerin getirdikleri mil ile bugünkü Bornova ovası oluştu ve yarım



adacık, bir tepe hâline dönüştü. İzmir'deki ilk yerleşim yeri olarak tespit edilen Bayraklı/Tepekule Höyüğü'nün çevresindeki yerleşim her ne kadar MÖ 3000 yılından çok daha geriye uzanmakta ise de yapılan son kazılarda henüz MÖ 3000 yıllarına kadar gidilebilmiştir. Kazılarda elde edilen bilgiler ışığında, Erken Tunç Çağında ilk İzmir yerleşikleri evlerini höyüğün en üst düzeyinde denizden 3 ile 5 metre yukarıdaki kayalar üzerine oturtmuşlardır. Bulunan çanak ve

çömlekler Troya/Truva dönemi (MÖ 3000-2500) kültürüyle benzerlikler göstermektedir. Ancak 2005 yılında yapılan kazılarda keşfedilmiş olan Bornova ilçesindeki Yeşilova Höyüğü'nden elde edilen bulgularla kentin tarihinin MÖ 6500 yılına kadar uzandığı keşfedilmiştir. Bu höyükteki buluntular İzmir'deki ilk yerleşimin Neolitik Çağda Bornova Ovası'nda başladığını, yerleşim sayısının Kalkolitik ve Tunç Çağlar süresince artarak devam ettiğini göstermiştir. 1893 yılı Osmanlı nüfus sayımına göre İzmir merkezde yaşayan kişi sayısı 207.548 kişidir. İzmir'de yaşayan Türk sayısı 79.288 kişi olup nüfusun %38'ini teşkil etmekteydi. Rumlar %26, Osmanlı tebaasında olmayan yabancılar %25, Yahudiler %7, Ermeniler ise nüfusun %3'ünü teşkil etmekteydi. İzmir'deki nüfusun %55'i Hristiyan, %38'i Müslüman ve %7'si Museviydi. Kentin nüfusu 1970-1985 arasında çok artmıştır. 1945 yılına kadar Türkiye'nin ikinci büyük şehriydi. TÜİK verilerine göre İzmir aldığı göç en çok 186.000 kişiyle Manisa, 130.000 Mardin, 126.000 Erzurum, 120.000 Konya, 84.000 Aydın, 83.000 Afyonkarahisar ve diğer illerin nüfuslarına kayıtlı önemli bir nüfus vardır. Diğer şehirlerden önemli oranlarda göç almıştır. İl nüfusu 4.462.056 kişidir. İlde km²'ye 369,5 kişi düşmektedir. İlde yoğunluğun en fazla olduğu ilçe 14.362 kişi ile Konak'tır.

İlde yıllık nüfus artış oranı %0,63 olmuştur. Nüfus en çok artan ilçeler: Güzelbahçe (% 8,90) ve Seferihisar (% 8,52). Nüfusu en çok azalan ilçe: Konak (-% 1,96) olmuştur.

İzmir ili, 2018 yılı verisine göre gayri safi yurt içi hasıla bakımından 233,5 milyar ile ülkenin üçüncü büyük ilidir. Kişi başına düşen gelirden ise 54.047 ile dördüncü sırada yer almaktadır. Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında İzmir 300 şehir arasında Makao'nun ardından 2. sırayı aldı. İzmir 2013'teki listede 6. sırada yer almaktaydı. Aynı listede Türkiye'den İstanbul 3, Bursa 4 ve Ankara 9. sırada yer almıştır. Yine bu rapora göre İzmir'deki 2014 yılındaki işsizlik oranı %6.6 olarak gerçekleşmiştir. 2013 yılı İnsani Gelişim Endeksi verisine göre İzmir, elde ettiği 0,770 puanla Ankara'nın ardından ikinci sırada yer aldı. Aliaga Limanı ve İzmir Limanı, sırasıyla Türkiye'nin konteyner hacmi bakımından altıncı ve yedinci, kargo tonajı bakımından üçüncü ve on üçüncü büyük limanlarıdır. İzmir, üç büyükşehir içerisinde kendine yetecek elektrik enerjisini üretebilen tek şehirdir. İlde 3.992 MW kurulu güce sahip elektrik santrali bulunmaktadır. (tr.wikipedia.org)

Konak İlçesi hakkında: Kuzeyinde İzmir Körfezi, kuzeydoğusunda Bayraklı, doğusunda Bornova, güneyinde Buca ve Karabağlar, batısında Balçova ilçeleri bulunmaktadır. Antik çağdan günümüze taşınmış eserlerle, Osmanlı döneminden kalan eserlerle, ama en çok Cumhuriyet döneminin eserleriyle karakterize olur. Konak, İzmir'in kültür, sanat ve eğlence merkezi olması nedeniyle yerli ve yabancı tüm turistlerin uğrak yeri durumundadır. Özellikle Kemeraltı Çarşısı ilçe ekonomisine ve İzmir'in tanıtımına önemli katkılar yapar. Yine Konak ilçesinde bulunan antik Smyrna kentinin Romalılardan kalma Agora ören yeri turistlerin ziyaretine açıktır. Konak ayrıca başta Karşıyaka gelmek üzere, İzmir'in diğer iskeleleri ile denizden bağlantıyı sağlayan Konak Vapur İskelesi ve Konak Meydanı ile de ünlüdür. Konak sahil yolu, yürüyüş parkurları özellikle hafta sonları bütün İzmirliyle dolup taşar. Konak Meydanına çıkan caddeler ve bulvarlar üzerinde meydana gelen ve Neoklasik Türk Üslubu veya Milli Mimari Rönesans'ı denilen fakat daha sonra adı 1. Ulusal Mimarlık Akımı diye değişen üslupta binalar yükselmeye başlamıştı. 1. Ulusal Mimari Akım Cumhuriyet dönemi mimarlarımızdan Kemalettin ve Vedat beylerin öncülüğünde ortaya çıkmıştır. Üslup Türk milli tarzını hedeflemeyi amaçlamıştır. Yapılarda klasik Osmanlı dönemi mimari öğeleri ve süslemeleri kullanılırken bunun yanında Selçuklu dönemi mimari öğeleri ve süslemeleriyle melez bir üslup ortaya çıkarılmıştır. Teraslar, konsollar, yuvarlak köşeler, köşe kubbeleri, plasterler, sivri kemerli pencere ve kapılar, çini panolar, mukarnaslı kemerler, köşe alınlıkları gibi detaylar bu yapılarda kullanılmıştır. Bu yapıların bazılarını örnek verecek olursak; Borsa Sarayı, Tuhafiyeciler Çarşısı, Türkiye Denizcilik İşletmeleri İzmir Şube Müdürlüğü Binası, Tekel Müdürlüğü Binası, Ziraat Bankası, Çatakkaya Hanı (Roma Bankası Binası), Afyon Hanı, Bahçeliler Hanı, Osmanlı Bankası, Kısmet Hanı, Silahtaroglu Hanı, Kavaflar Çarşısı, Türkiye Ekonomi Bankası binası, Pasaport binası, yangın alanı dışında kalan Milli Kütüphane ve Elhamra Sineması Binaları, Türk Ocağı binası ve şimdi bahsedeceğim Kardıçalı Hanı bu yapılardan bazılarıdır. (Kültür ve Turizm Bakanlığı)

KONAK
Nüfus: 332.277

Konak nüfusu 2022 yılına göre 332.277.

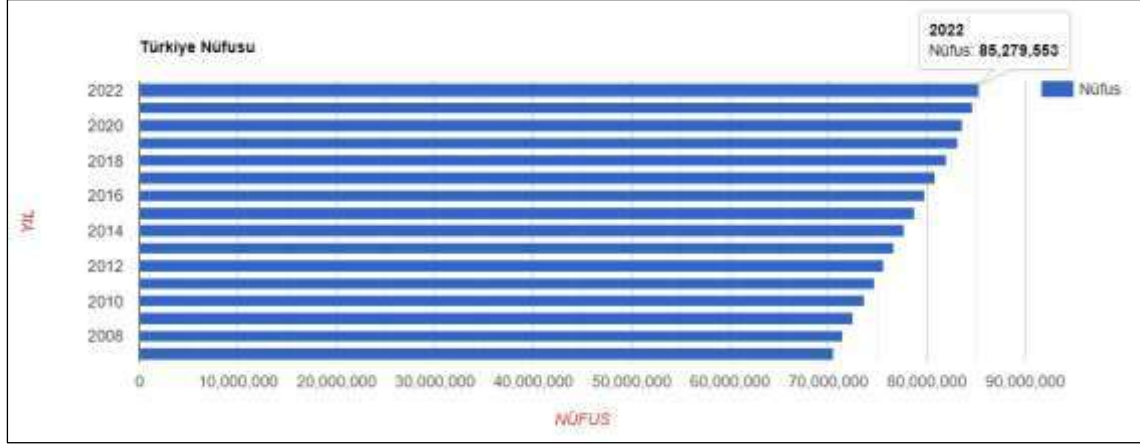
Bu nüfus, **162.212** erkek ve **170.065** kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: **%48,82** erkek, **%51,18** kadındır.

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

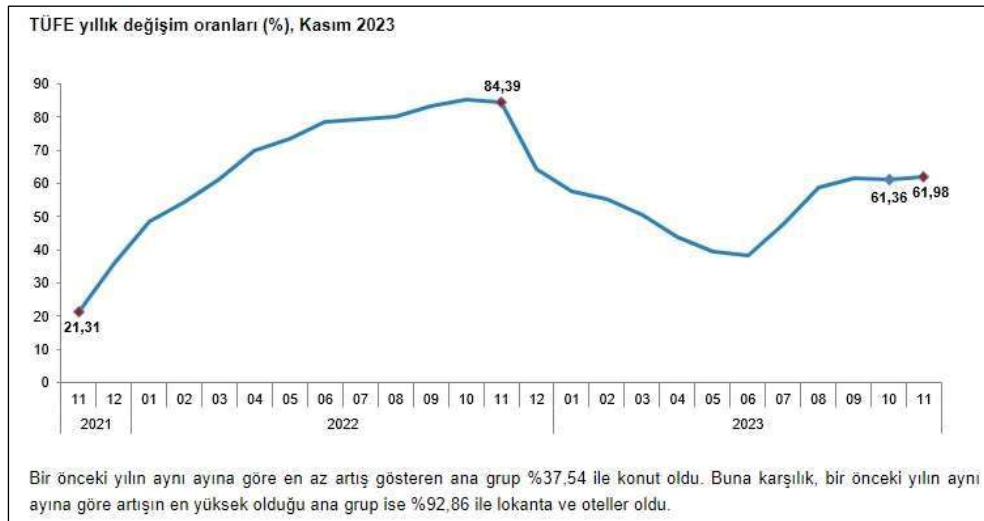
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

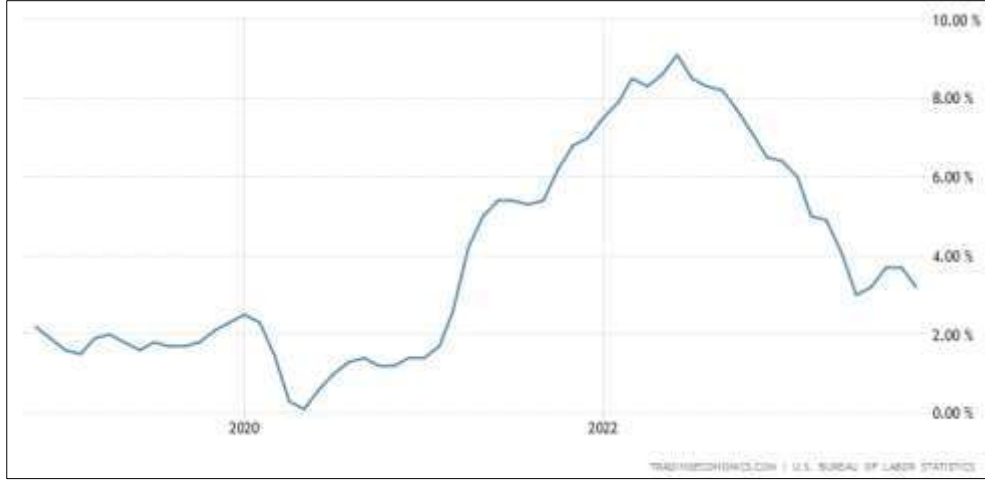


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu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

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

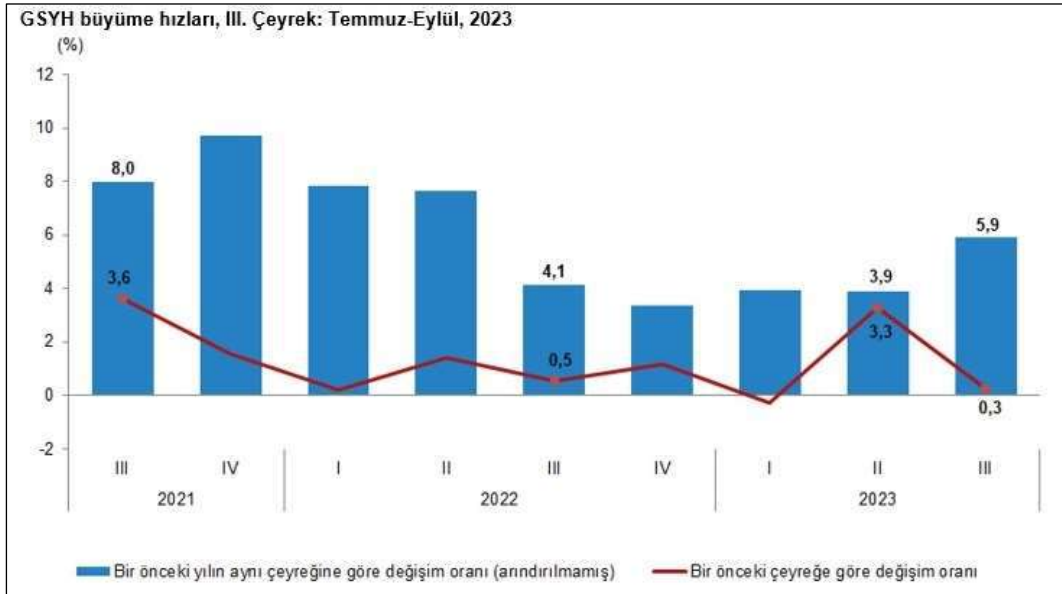


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %3,28, bir önceki yılın Aralık ayına göre %60,09, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,98 ve on iki aylık ortalamalara göre %53,40 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %37,54 ile konut oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,86 ile lokanta ve oteller oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %0,31 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %11,17 ile konut oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,53, bir önceki yılın Aralık ayına göre %64,09, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,27 ve on iki aylık ortalamalara göre %57,56 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



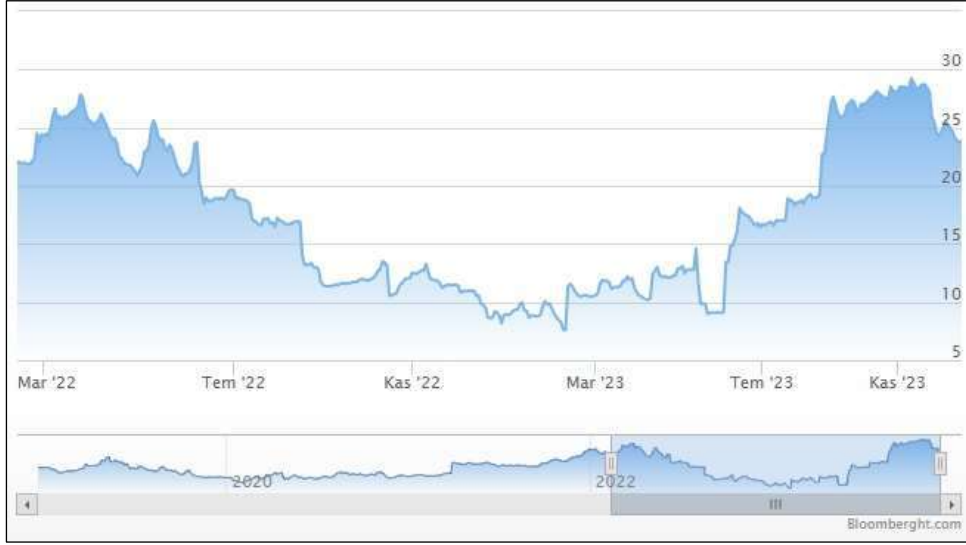
A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama %2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek %9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibari ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup günümüz itibariyle %3,6 seviyesine gelmiştir.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

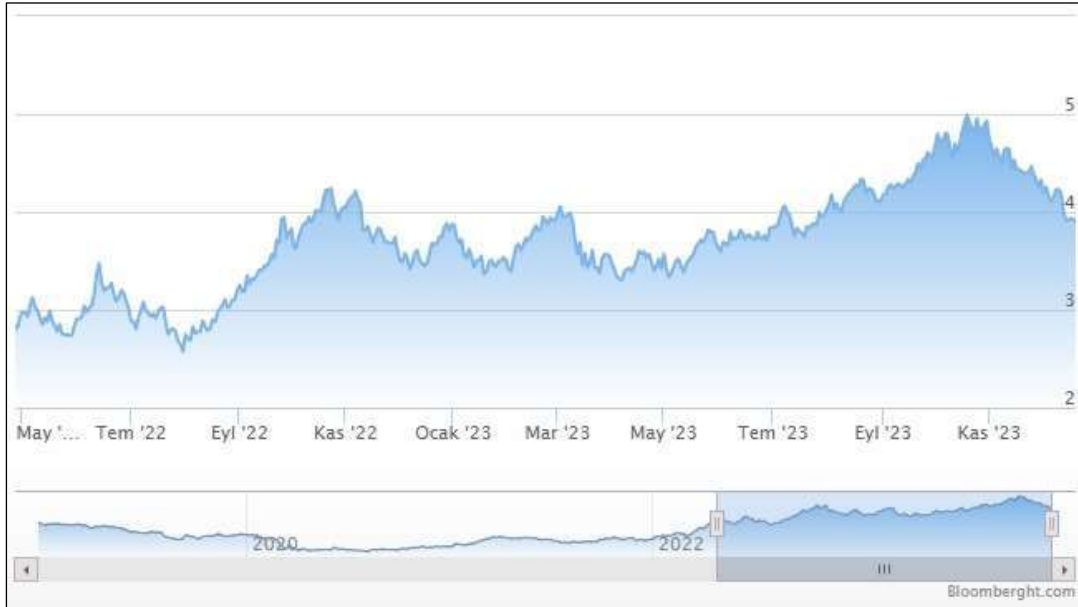


GSYH 2023 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,9 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %79,8 artarak 7 trilyon 681 milyar 432 milyon TL oldu. GSYH'nin üçüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 295 milyar 815 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hane halklarının nihai tüketim harcamaları 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %11,2 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %5,3, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %14,7 arttı. Mal ve hizmet ithalatı, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %14,5, ihracatı ise %1,1 arttı. İşgücü ödemeleri, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %117,2 arttı. Net işletme artışı/karma gelir %50,7 arttı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın üçüncü çeyreğinde %26,1 iken, bu oran 2023 yılında %32,2 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %55,0 iken %47,0 oldu. (TÜİK)

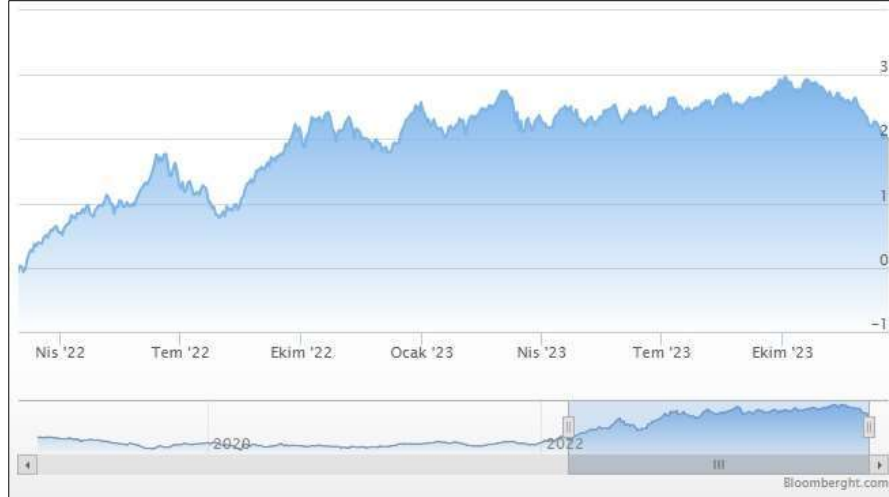
Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



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. Bu dönemden sonra düşüş eğilimine girmiş, Ocak 2023 dönemi itibari ile tekrar yükseliş trendine geçerek rapor tarihi itibariyle %23,70 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

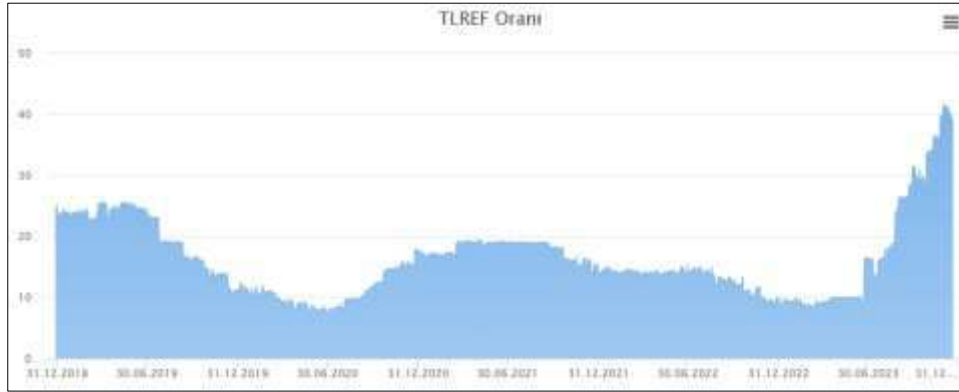


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6'ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor tarihi itibariyle %3,90 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

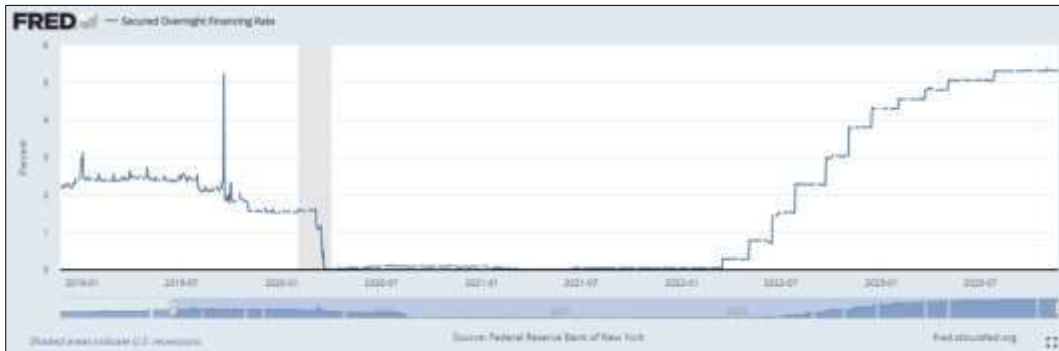


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibarıyla ortalama %1,98 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;

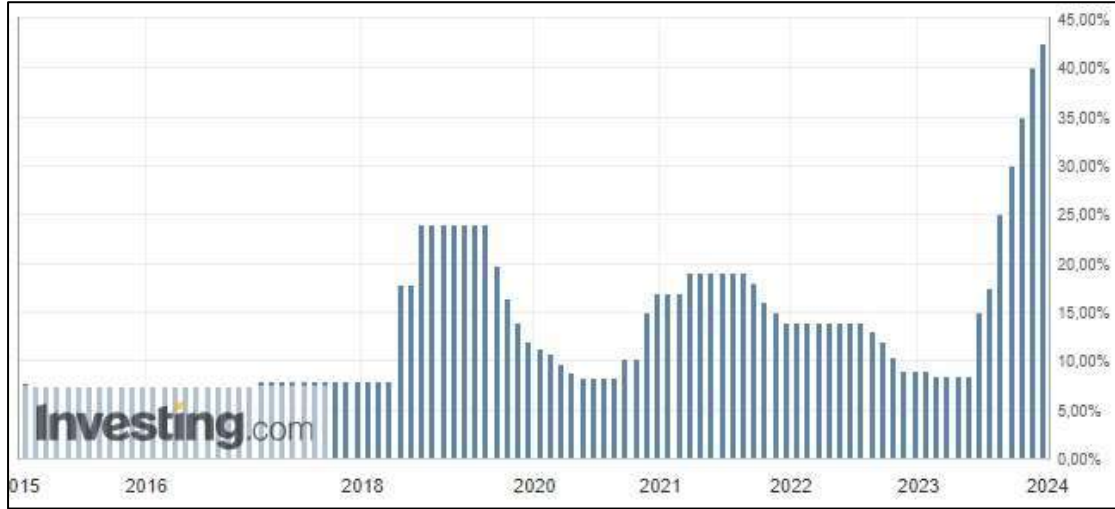


Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibarı ile %39 civarındadır.

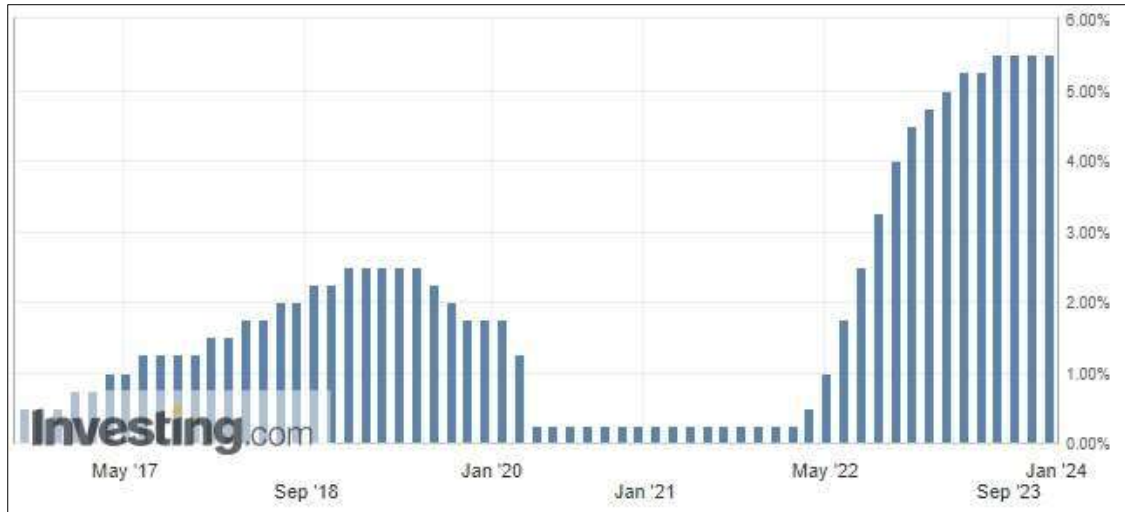


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibarıyla %0,5 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiştir ve rapor tarihi itibarı ile %5,31 seviyesine yükselmiştir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



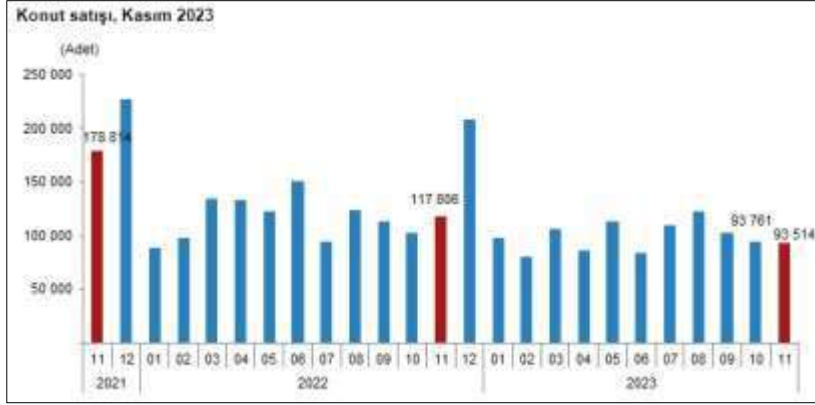
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. Bu tarihten itibaren artış eğilimi ile 2021 Ağustos ayına kadar %19,00 seviyelerine gelmiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup Haziran ayına kadar %8,50 seviyelerine gelmiştir. Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte %42,50 seviyesine gelmiştir.



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. Mart ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibari ile %5,50 seviyesindedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,6 azalarak 93 bin 514 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 187 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 250 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 105 konut satışı ve %5,5 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 52 konut ile Hakkari, 57 konut ile Ardahan ve 73 konut ile Gümüşhane oldu. (TÜİK)

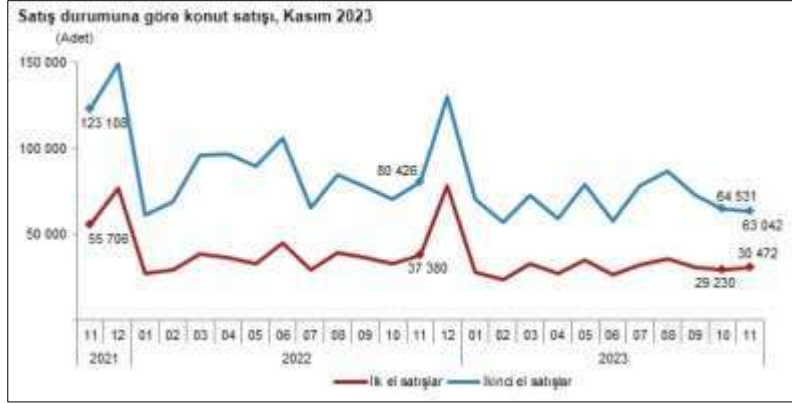


	Kasım			Ocak - Kasım		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	93 514	117 806	-20,6	1 087 349	1 277 659	-14,9
İpotekli satış	5 245	16 655	-68,5	171 706	258 524	-33,6
Diğer satış	88 269	101 151	-12,7	915 643	1 019 135	-10,2
Satış durumuna göre toplam satış	93 514	117 806	-20,6	1 087 349	1 277 659	-14,9
İlk el satış	30 472	37 380	-18,5	328 299	382 190	-14,1
İkinci el satış	63 042	80 426	-21,6	759 050	895 469	-15,2

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %68,5 azalış göstererek 5 bin 245 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %33,6 azalışla 171 bin 706 oldu. Kasım ayındaki ipotekli satışların, bin 390'ı; Ocak-Kasım dönemindeki ipotekli satışların ise 51 bin 624'ü ilk el satış olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,7 azalarak 88 bin 269 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %94,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,2 azalışla 915 bin 643 oldu. (TÜİK)



Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,5 azalarak 30 bin 472 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,6 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,1 azalışla 328 bin 299 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %21,6 azalış göstererek 63 bin 42 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %67,4 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 759 bin 50 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Yabancılar yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %61,5 azalarak 2 bin 342 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %2,5 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 790 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 710 konut satışı ile İstanbul ve 316 konut satışı ile Mersin izledi. (TÜİK)



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %24,9, daire sayısı %35,0 ve yüzölçümü %21,7 arttı. Belediyeler tarafından 2023 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 39,1 milyon m² iken; bunun 21,0 milyon m²'si konut, 10,0 milyon m²'si konut dışı ve 8,1 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TÜİK)



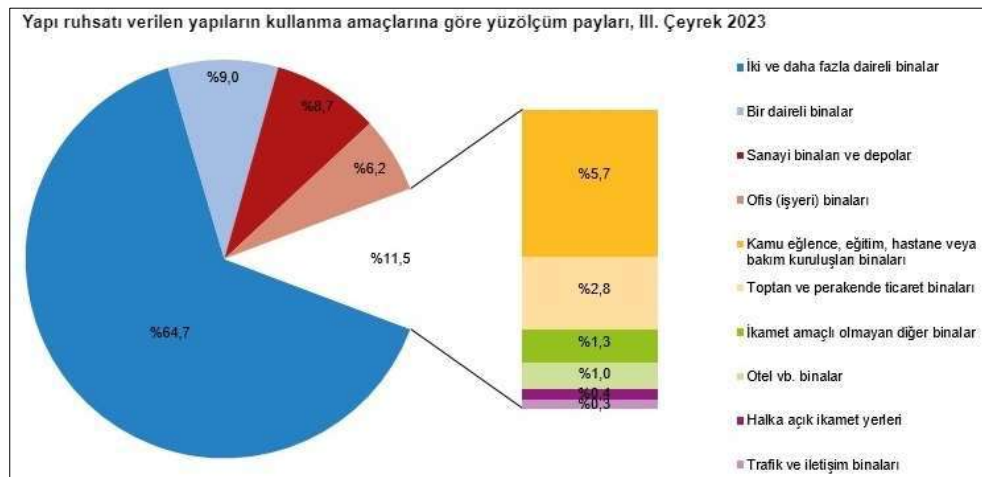
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %5,7, daire sayısı %31,3 ve yüzölçümü %25,6 arttı. (TÜİK)



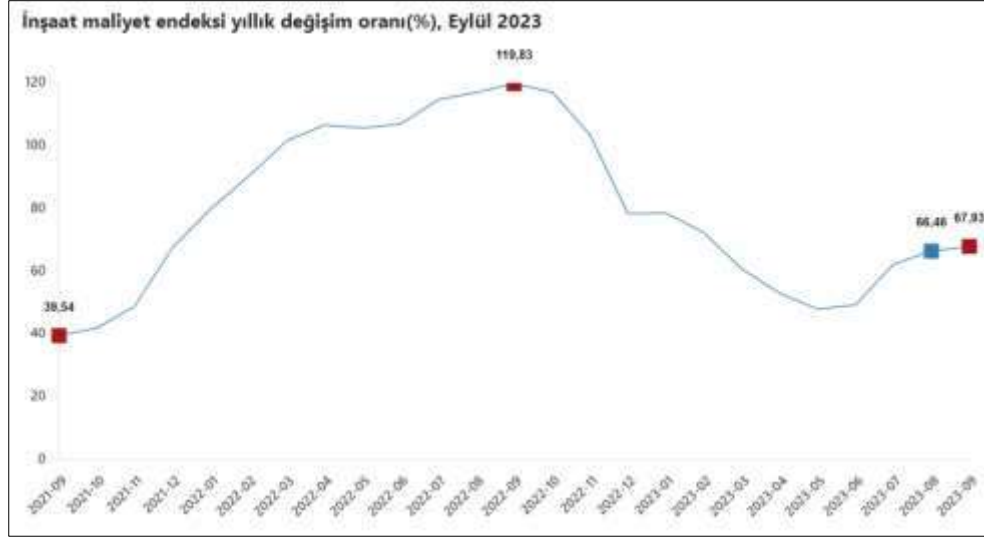
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2021		138 522	44,0	725 294	30,7	151 362 144	34,4
	I	33 571	137,0	174 664	116,9	34 357 552	95,7
	II	30 534	55,7	157 696	14,4	31 780 568	15,6
	III	30 416	20,2	149 614	6,1	33 312 277	19,5
2022	IV	44 001	18,7	243 320	24,3	51 911 747	30,8
		127 831	-7,7	695 804	-4,1	145 745 708	-3,7
	I	26 134	-22,2	129 572	-25,8	27 414 905	-20,2
	II	29 077	-4,8	144 076	-8,6	30 750 734	-3,2
2023	III	28 293	-7,0	145 507	-2,7	32 120 043	-3,6
	IV	44 327	0,7	276 649	13,7	55 460 026	6,8
	I	23 087	-8,6	131 562	1,5	26 946 184	-1,7
	II	31 047	6,8	192 158	33,4	39 188 657	27,4
	III	35 351	24,9	196 489	35,0	39 080 808	21,7

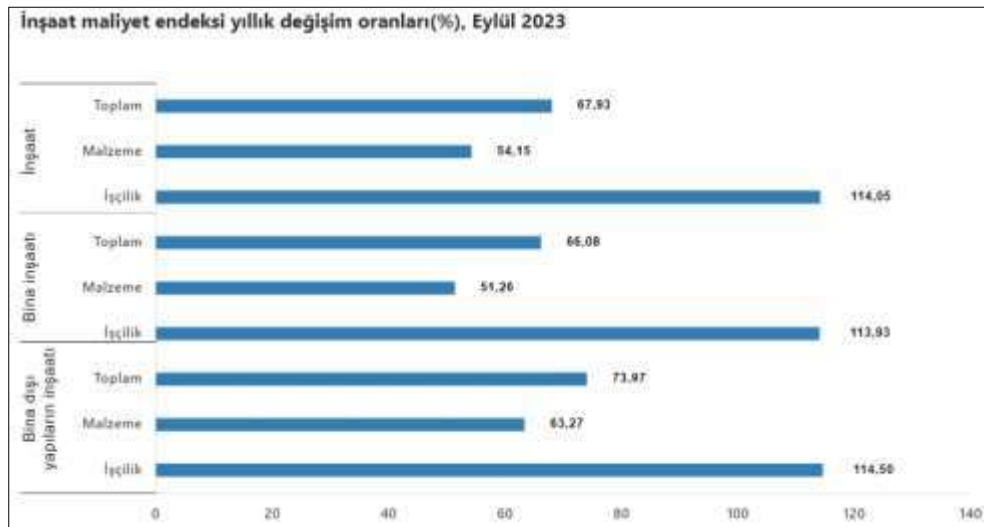
Belediyeler tarafından 2023 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,3 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,5 milyon m² ile bir daireli binalar izledi. (TÜİK)



İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,46 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,39 arttı, işçilik endeksi %0,30 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %54,15 arttı, işçilik endeksi %114,05 arttı. (TÜİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,47 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,08 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,49 arttı, işçilik endeksi %0,21 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %51,26 arttı, işçilik endeksi %113,93 arttı. (TÜİK)



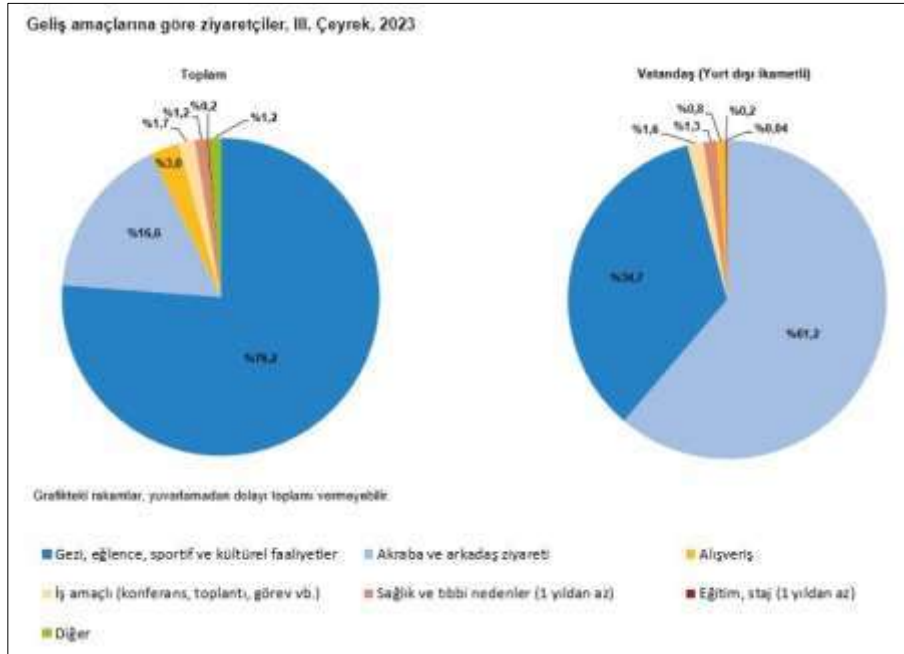
Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Δ Türkiye’de Turizm Sektörü:

Turizm geliri Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarından oluşan III. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %13,1 artarak 20 milyar 225 milyon 317 bin dolar oldu. Turizm gelirinin %16,5'i ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edildi. Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler. Bu çeyrekte yapılan harcamaların 14 milyar 644 milyon 632 bin dolarını kişisel harcamalar, 5 milyar 580 milyon 686 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu. Turizm geliri Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarından oluşan III. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %13,1 artarak 20 milyar 225 milyon 317 bin dolar oldu. Turizm gelirinin %16,5'i ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edildi. Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler. Bu çeyrekte yapılan harcamaların 14 milyar 644 milyon 632 bin dolarını kişisel harcamalar, 5 milyar 580 milyon 686 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu (TÜİK)

Turizm geliri ve ziyaretçi sayısı, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2023						
	Çıkış yapan ziyaretçiler (Yurt dışı ikametli)					
	2022	2023	Değişim oranı ⁽¹⁾	2022	2023 ⁽¹⁾	Değişim oranı ⁽¹⁾
	III	III	(%)	9 Aylık	9 Aylık	(%)
Turizm geliri (Bin \$)	17 875 112	20 225 317	13,1	34 982 689	41 999 592	20,1
Kişi sayısı	21 000 128	22 428 234	6,8	39 390 915	44 605 295	13,2
Kişi başı ortalama harcama (\$)	851	902	5,9	888	942	6,0
Gecelik ortalama harcama (\$)	89	103	15,8	89	101	13,5

Bu çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre spor, eğitim, kültür harcaması %33,3, konaklama harcaması %26,1, yeme-içme harcaması %24,6 artarken tur hizmetleri harcaması %1,6 azaldı. İkinci sırada %16,6 ile "akraba ve arkadaş ziyareti", üçüncü sırada ise ile %3 ile "alışveriş" yer aldı. Yurt dışı ikametli vatandaşlar ise ülkemize %61,2 ile en çok "akraba ve arkadaş ziyareti" amacıyla geldi. (TÜİK)



Yurt içinde ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden vatandaşlarımızın harcamalarından oluşan turizm gideri, geçen yılın aynı çeyreğine göre %74,8 artarak 1 milyar 933 milyon 781 bin dolar oldu. Bunun 1 milyar 491 milyon 933 bin dolarını kişisel, 441 milyon 848 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu. Bu çeyrekte yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %43,7 artarak 2 milyon 978 bin 418 kişi oldu. Bunların kişi başı ortalama harcaması 649 dolar olarak gerçekleşti. (TÜİK)

Bu Belge, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Rapora konu taşınmaz 629m² yüzölçümüne sahip 7656 ada 2 parsel üzerinde yer almaktadır. Parsel bölgenin ana arterlerinden biri olan Atatürk Caddesi cephelidir. Parsel geometrik olarak yamuk formundadır.

Taşınmaz 3 yıldızlı konseptte İzmir İbis Otel olarak faaliyettedir. Taşınmaz betonarme tarzda inşa edilmiştir. Projesine göre 2 Bodrum kat, Zemin kat ve 7 adet normal kattan oluşmaktadır. Taşınmaz mimari projesine göre yaklaşık 5947 m² inşaat alanıdır.

Projesine göre 2. bodrum katında sığınak alanı, teknik hacimler olmak üzere yaklaşık 596 m², 1. Bodrum katında; ofis, büro vb. idari alanlar, mutfak, depolar olmak üzere yaklaşık 311 m², zemin katında; lobi, restoran, toplantı salonu, teknik alanlar olmak üzere yaklaşık 595 m², 1,2,3 ve 7. normal katlarında oda hacimleri, çamaşır odaları olmak üzere her bir katta yaklaşık 627 m², 4,5,6. Normal katlarında oda hacimleri olmak üzere yaklaşık 624 m², çatı katında teknik alanlar olmak üzere yaklaşık 65 m² kullanım alanıdır. Otel girişi zemin kat seviyesinden ve Atatürk Caddesi cephesinden sağlanmaktadır. Otel 40 kişilik 1 adet toplantı salonuna sahiptir.

Binada 1 adet servis asansörü, 2 adet oda katlarına çalışan yolcu asansörü 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. Otelde 138 adet standart oda, 2 adet engelli odası olmak üzere 140 adet oda hacmi bulunmaktadır. Odalar yaklaşık 18 m² kullanım alanıdır. Her odada banyo hacmi mevcut olup yaklaşık 3 m² alanıdır. Odalara giriş kartlı giriş sistemi ile sağlanmaktadır. Giriş kapıları ahşap paneldir. Oda içerisinde zeminler parke kaplamalı, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Banyo alanlarında zeminler ve duvarlar seramik kaplamalı, lavabo, klozet ve vitrifiye takımları mevcuttur. Bina oldukça bakımlıdır ve herhangi bir tadilat ihtiyacı bulunmamaktadır. Otelin açık ve kapalı otoparkı bulunmamaktadır. Otopark ihtiyacını yolun hemen karşısında yer alan ücretli otopark alanından sağlamaktadır.

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

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

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

Mevcut yapı içerisinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir imalat bulunmamaktadır.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla 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 bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış 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 maliktir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Turizm + Ticaret Alanı, 5 Kat, Bitişik Nizam yapılaşma şartlarına ve 613 m² yüzölçümüne sahip arsa 49.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz konum ve imar bakımından avantajlıdır.

İlgilisi: 0 532 748 50 98

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Kordan'da, deniz cepheli, Turizm+Ticaret Alanı, 8 Kat yapılaşma şartlarına ve 515 m² yüzölçümüne sahip arsa 150.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal konum bakımından taşınmaza göre avantajlıdır. Uzun süredir satılık olup pazarlık yüksek tutulmuştur.

İlgilisi: 0 0533 271 49 49

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Turizm + Ticaret Alanı, 5 Kat, Bitişik Nizam yapılaşma şartlarına ve 809 m² yüzölçümüne sahip arsa 35.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz konum ve imar bakımından avantajlıdır.

İlgilisi: 0 532 214 80 78

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Turizm + Ticaret Alanı, 5 Kat, Bitişik Nizam yapılaşma şartlarına ve 81 m² yüzölçümüne sahip arsa 10.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz imar bakımından avantajlıdır. Emsal kullanım alanı küçük olması bakımından avantajlıdır.

İlgilisi: 0 541 840 68 66

EMSAL DÜZELTME TABLOSU								
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Brüt alanı (m ²)	613,00m ²		515,00m ²		809,00m ²		81,00m ²	
Satış fiyatı	49.000.000 TL		150.000.000 TL		35.000.000 TL		10.000.000 TL	
m ² birim fiyatı	79.935 TL		291.262 TL		43.263 TL		123.457 TL	
Pazarlık	15%	-	15%	-	10%	-	10%	-
Konum ve Diğer Şerefiye	60%	+	45%	-	80%	+	0%	+
Yüzölçüm şerefiyesi	0%	+	0%	-	0%	+	10%	-
İmar Durumu Şerefiyesi	10%	+	0%	-	20%	+	15%	+
İndirgenmiş birim fiyat	123.899 TL		116.505 TL		82.200 TL		117.284 TL	
Ortalama Birim fiyat	109.972TL/m ²							

TAŞINMAZA ALTERNATİF OLABİLECEK OTELLER			
OTEL İSMİ	YILDIZ SAYISI	1 Kişi için 1 GECE TARİFESİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA OLAN MESAFESİ
BEYOND HOTEL	4	₺2.750,00	2,5 km
İZMİR PALAS	3	₺3.500,00	1,6 km
ZENİVA OTEL	4	₺2.750,00	2,5 km
MARLA OTEL	3	₺2.200,00	3 km

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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 Ticari imarlı arsa emsallerine ulaşılmıştır. Bölgede bu emsallerden yola çıkılarak parselin imar durumu, lokasyonu, yola cephesi, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmaza değer takdir edilmiştir.

Arsa metrekare satış fiyatlarının bu bilgiler doğrultusunda şerefiye düzeltmeleri ile 82.000 TL ile 124.000 TL arasında olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın konumu, imar durumu, arazi yapısı, yola cephesi, ulaşım kolaylığı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmazın arsa birim değeri 109.697 TL/ m² olarak takdir edilmiştir.

ARSA DEĞERİ			
ADA/PARSEL	ALAN(m2)	BİRİM DEĞER (TL/m2)	DEĞER
2420 ADA 9 PARSEL	629,00	109.697,93 ₺	69.000.000,00 ₺
TOPLAM			69.000.000,00 ₺

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa toplam değeri (KDV hariç) **69.000.000,00- 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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

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

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

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

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

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

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

Söz konusu taşınmazın yapı değeri tespit edilirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2023 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri ile “Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel” kullanılmıştır.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

YAPI DEĞERİ				
NİTELİK	İNŞAAT ALANI (m2)	BİRİM MALİYET (TL/m2)	YIPRANMA PAYI (%)	DEĞER (TL)
OTEL ALANLARI	5041	18100	7	84.860.000,00 ₺
BODRUM KATLAR	906	10000	8	8.340.000,00 ₺
Çevre Düzeni, Altyapı Maliyetleri, Harici Müteferrik İşler vs.				800.000,00 ₺
TOPLAM				94.000.000,00 ₺

Bu Belge, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

* Sonuç olarak maliyet yöntemine göre taşınmazın arsa ve yapı değeri toplamda **94.000.000,00 TL** değer takdir edilmiştir.

Söz konusu taşınmaz üzerinde tesis edilen kira hakkına esas değer hesaplama tablosu aşağıdaki şekildedir. Kiraya esas irtifak hakkı üst hakkı gibi düşünülmüş olarak değerlendirilmiştir.

Üst Hakkı - Kira Sözleşme Süresi ve Oran Tablosu	
Üst hakkı Tesisi Tarihi	16.09.2010
Üst hakkı Süresi	49 Yıl
Üst Hakkı Süresi Gün Bazında	17850
Üst Hakkı Bitiş Tarihi	31.07.2059
Değerleme Tarihi	29.12.2023
Değerleme Tarihi İtibari ile Kalan Üst Hakkı Kullanım Süresi Gün Bazında	12998
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi	72,82

Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri	109.697,93 ₺
Arsa Yüzölçümü	629,00
Arsa Toplam Değeri	69.000.000,00 ₺

Üst Hakkı Değerinin Oranı	0,67
Üst hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi	72,82
Üst Hakkına Esas Arsa Birim Değeri	53.519,44 ₺
Arsa Yüzölçümü	629,00
Üst Hakkına Esas Arsa Toplam Değeri	33.663.727,73 ₺

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 kira hakkına esas maliyet yöntemine göre piyasa değeri;

TAŞINMAZ	DEĞER (TL)
ARSA DEĞERİ	33.663.727,73 ₺
YAPI DEĞERİ	94.000.000,00 ₺
TOPLAM	127.663.727,73 ₺

Gayrimenkulün üst hakkı değeri bu yöntemle yaklaşık **127.670.000,00 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.

Kapalı Alan		Birim Değer (TL/m ²)		Sigorta Değeri
5947 m ²	x	18.100 TL/m ²	=	107.640.700,00 TL

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 (İNA) Yöntemi:

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

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

İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

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

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

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

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

Aşağıda kullanılan bilgiler; İzmir İbis Otel'e ait son 3 yıllık veriler dikkate alınarak belirlenmiştir.

Geçmiş dönemlerdeki otel doluluk ve oda fiyatlarına baktığımızda doluluk oranı 2021 yılı için %53,8, 2022 yılı için %69,3 ve 2023 yılı Ocak-Ekim ayları arasında %70,2 olduğu tespit edilmiştir. Oda fiyatları ise KDV Hariç 2021 yılı için 31,6 Avro, 2022 yılı için 45,7 Avro ve 2023 yılı Ocak-Ekim ayları arasında 71,7 Avro olduğu tespit edilmiştir. Talep ve fiyatlardaki artış nedeniyle 2024 yılı oda fiyatı ortalama 70 Avro olarak alınmıştır. 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.

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

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

* Çalışmalar sırasında uzun dönem vadeli, Eurobond Avro değeri olan tahvillerin Avro 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 %12,0 olarak alınmıştır. Kira getirisinde net gelirin değişmeyecek olması sebebiyle toplam risk oranı %2-3 civarında alınarak indirgeme oranı %10,0 olarak alınmıştır.

Δ Gelir Analizinde Kullanılan Varsayımlar

- Değerleme konusu İbis Otel 140 odadan oluşmaktadır. Otelin yılın 365 günü açık olacağı varsayılmıştır. 2024 yılı için 366 gün olarak hesaplanmıştır.
- Otelin ortalama doluluk oranı, otel işletmecisinden alınan son 3 yıllık veriler, pandemi sürecinde turizm sektöründe yaşanan olumsuzluklar, son süreçte pandemi etkisinin azalmaya başlaması sonrası artan otel dolulukları dikkate alınarak belirlenmiştir.
- Otel oda fiyatları, oda-kahvaltı sistemi ile çalışacağı varsayılarak belirlenmiştir. Yapılan araştırmalar, otelin konsepti, bölgedeki otellerin oda/gece fiyatları dikkate alınmıştır. Talep ve fiyatlardaki artış nedeniyle 2024 yılı oda fiyatı ortalama 70 Avro olarak alınmıştır. Oda doluluk oranı ise 2024 yılı için %70, takip eden ilk yıl için %5'lik artış, sonrası 2 yıl boyunca %3'lük artış ile ulaşılan %77,98'lik oranın projeksiyon sonuna kadar devam edeceği varsayılmıştır.
- 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 %10'u oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam gelirlerden departman giderleri ve işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır. Otel GOP(Brüt Faaliyet Karı Oranı) Oranlarının ilk yıl %52, takip eden sonraki yılda ise %3'lük artış sonrası ulaşılan %53,56'lık oranda projeksiyon süresi sonuna kadar sabit kalacağı öngörülmüştür. Öngörülen bu GOP oranının işletme süresinin devamında makul olduğu görülmüştür.
- Akfen GYO AŞ. tarafından iletilen sigorta bedelleri yıllık bazda artış olmayacağı varsayılarak her yıl aynı tutar üzerinden projeksiyona eklenmiştir.
- Parsel maliki Vakıflar Genel Müdürlüğü olması sebebiyle emlak vergisi yoktur.
- Yenileme maliyeti brüt oda gelirinin %1'i olacak şekilde projeksiyona eklenmiştir.
- Yıllık arsa kira bedeli, ilgili kira sözleşmesine göre ilk üç yıl, yıllık 28.080,00 TL; 4. yıl, yıllık 301.860,00 TL olarak belirlenmiş olup; 4...15. yıllar, bir önceki yılın ÜFE oranında arttırılması; 16. yıl, yıllık 480.000,00 TL ve 17...49. yıllar bir önceki yılın ÜFE oranında arttırılması kararlaştırılmıştır. Söz konusu kira bedeli 2024 yılı için 63.429,00 Avro olarak belirlenmiştir. Bu bedel Avro üzerinden projeksiyona eklenmiş olup, ÜFE oranlarındaki belirsizlik ve döviz kurlarındaki keskin dalgalanmalardan dolayı her yıl sabit kalacağı varsayılmıştır.
- 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 değere 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 İbis Otel 140 odadan oluşmaktadır. Otelin yılın 365 günü açık olacağı varsayılmıştır.
- 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.
- Otel oda fiyatları, oda-kahvaltı sistemi ile çalışacağı varsayılarak belirlenmiştir. Yapılan araştırmalar, otelin konsepti, bölgedeki otellerin oda/gece fiyatları dikkate alınmıştır. Talep ve fiyatlardaki artış nedeniyle 2024 yılı oda fiyatı ortalama 70 Avro olarak alınmıştır. Oda doluluk oranı ise 2024 yılı için %70, takip eden ilk yıl için %5'lik artış, sonrası 2 yıl boyunca %3'lük artış ile ulaşılan %77,98'lik oranın projeksiyon sonuna kadar devam edeceği varsayılmıştır.
- 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 %10'u oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam gelirlerden departman giderleri ve işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır. Otel GOP(Brüt Faaliyet Karı Oranı) Oranlarının ilk yıl %52, takip eden sonraki yılda ise %3'lük artış sonrası ulaşılan %53,56'lık oranda projeksiyon süresi sonuna kadar sabit kalacağı öngörülmüştür. Öngörülen bu GOP oranının işletme süresinin devamında makul olduğu görülmüştür.
- Akfen GYO A.Ş. tarafından iletilen sigorta bedelleri yıllık bazda artış olmayacağı varsayılarak her yıl aynı tutar üzerinden projeksiyona eklenmiştir.
- Parsel maliki Vakıflar Genel Müdürlüğü olması sebebiyle emlak vergisi yoktur.
- Kira projeksiyonunda, yapılan sözleşme gereği, %1'lik yenileme maliyetinin %5 i oranında bir maliyetin Akfen GYO A.Ş.'ye yansıtılacağı kanaatiyle yapılmıştır.
- Yıllık arsa kira bedeli, ilgili kira sözleşmesine göre İlk üç yıl, yıllık 28.080. TL; 4. yıl, yıllık 301.860. TL olarak belirlenmiş olup; 4...15. yıllar, bir önceki yılın ÜFE oranında arttırılması; 16. yıl, yıllık 480.000. TL ve 17...49. yıllar bir önceki yılın ÜFE oranında arttırılması kararlaştırılmıştır. Söz konusu kira bedeli 2024 yılı için 63.429,00 Avro olarak belirlenmiştir. Bu bedel rapor tarihindeki Avro kuruna göre Avro üzerinden projeksiyona eklenmiş olup, ÜFE oranlarındaki belirsizlik ve döviz kurlarındaki keskin dalgalanmalardan dolayı her yıl sabit kalacağı varsayılmıştır.
- 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 olarak alınmıştır. Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Değerleme Yılı	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Periyot Period	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Yıllar Years	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Toplam Oda Sayısı <i>Total Number of Rooms</i>	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140
Faal Gün Sayısı <i>The Number of Operative Days</i>	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365
Doluluk Oranı <i>Occupancy Rate</i>	70,00%	73,50%	75,71%	77,98%	77,98%	77,98%	77,98%	77,98%	77,98%	77,98%	77,98%	77,98%	77,98%	77,98%	77,98%
Oda Fiyatı (€) <i>Room Price (€)</i>	70,00 €	72,10 €	74,26 €	76,49 €	78,79 €	81,15 €	83,58 €	84,42 €	85,26 €	86,12 €	86,98 €	87,85 €	88,73 €	89,61 €	90,51 €
Konaklama Gelir Toplamı <i>Total Accommodation Income</i>	2.510.760,00 €	2.707.967,85 €	2.872.883,09 €	3.047.841,67 €	3.147.877,68 €	3.233.455,23 €	3.330.458,89 €	3.363.763,48 €	3.406.709,06 €	3.431.375,12 €	3.465.688,87 €	3.500.345,76 €	3.545.035,11 €	3.570.702,71 €	3.606.409,74 €
Diğer Gelir Toplamı <i>Total Other Income</i>	251.076,00 €	270.796,79 €	287.288,31 €	304.784,17 €	314.787,77 €	323.345,52 €	333.045,89 €	336.376,35 €	340.670,91 €	343.137,51 €	346.568,89 €	350.034,58 €	354.503,51 €	357.070,27 €	360.640,97 €
Toplam Brüt Gelir <i>Total Gross Income</i>	2.761.836,00 €	2.978.764,64 €	3.160.171,40 €	3.352.625,84 €	3.462.665,45 €	3.556.800,75 €	3.663.504,78 €	3.700.139,82 €	3.747.379,96 €	3.774.512,63 €	3.812.257,76 €	3.850.380,34 €	3.899.538,62 €	3.927.772,98 €	3.967.050,71 €
Brüt Faaliyet Karı Oranı - GOP Oranı <i>Gross Operating Profit Rate</i>	52,00%	53,56%	53,56%	53,56%	53,56%	53,56%	53,56%	53,56%	53,56%	53,56%	53,56%	53,56%	53,56%	53,56%	53,56%
Brüt Faaliyet Karı - GOP <i>Gross Operating Profit</i>	1.436.154,72 €	1.595.426,34 €	1.692.587,80 €	1.795.666,40 €	1.854.603,61 €	1.905.022,48 €	1.962.173,16 €	1.981.794,89 €	2.007.096,71 €	2.021.628,97 €	2.041.845,26 €	2.062.263,71 €	2.088.592,88 €	2.103.715,21 €	2.124.752,36 €
İşletme Gideri Oranı <i>OpEx Rate</i>	48,00%	46,44%	46,44%	46,44%	46,44%	46,44%	46,44%	46,44%	46,44%	46,44%	46,44%	46,44%	46,44%	46,44%	46,44%
İşletme Gider Toplamı <i>Total Operating Expense</i>	1.325.681,28 €	1.383.338,30 €	1.467.583,60 €	1.556.959,44 €	1.608.061,83 €	1.651.778,27 €	1.701.331,62 €	1.718.344,93 €	1.740.283,26 €	1.752.883,67 €	1.770.412,50 €	1.788.116,63 €	1.810.945,73 €	1.824.057,77 €	1.842.298,35 €
Yenileme Maliyeti (%) <i>Renovation Cost</i>	27.618,36 €	29.787,65 €	31.601,71 €	33.526,26 €	34.626,65 €	35.568,01 €	36.635,05 €	37.001,40 €	37.473,80 €	37.745,13 €	38.122,58 €	38.503,80 €	38.995,39 €	39.277,73 €	39.670,51 €
Emlak Vergisi Bedeli <i>Property Tax Fee</i>	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Bina Sigorta Bedeli <i>Buildbg Insurance Cost</i>	13.827,00 €	13.827,00 €	13.827,00 €	13.827,00 €	13.827,00 €	13.827,00 €	13.827,00 €	13.827,00 €	13.827,00 €	13.827,00 €	13.827,00 €	13.827,00 €	13.827,00 €	13.827,00 €	13.827,00 €
Arsa Kira Bedeli (€) <i>Land Rental Cost</i>	63.429,00 €	63.429,00 €	63.429,00 €	63.429,00 €	63.429,00 €	63.429,00 €	63.429,00 €	63.429,00 €	63.429,00 €	63.429,00 €	63.429,00 €	63.429,00 €	63.429,00 €	63.429,00 €	63.429,00 €
Net Gelir Toplamı <i>Total Net Income</i>	1.331.280,36 €	1.488.382,69 €	1.583.730,09 €	1.684.884,14 €	1.742.720,96 €	1.792.198,48 €	1.848.282,11 €	1.867.537,49 €	1.892.366,91 €	1.906.627,84 €	1.926.466,68 €	1.946.503,91 €	1.972.341,50 €	1.987.181,48 €	2.007.825,85 €
Nakit Akışı <i>Cash Flow</i>	1.331.280,36 €	1.488.382,69 €	1.583.730,09 €	1.684.884,14 €	1.742.720,96 €	1.792.198,48 €	1.848.282,11 €	1.867.537,49 €	1.892.366,91 €	1.906.627,84 €	1.926.466,68 €	1.946.503,91 €	1.972.341,50 €	1.987.181,48 €	2.007.825,85 €
İndirgeme Oranı <i>Discount Rate</i>	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	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 <i>Discounted Cash Flow</i>	1.188.643,18 €	1.186.529,57 €	1.127.267,79 €	1.070.774,33 €	988.866,67 €	907.983,52 €	836.068,96 €	754.267,07 €	682.406,48 €	613.883,14 €	553.813,14 €	499.619,07 €	452.009,77 €	406.616,70 €	366.822,28 €

16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140
365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	259
77,98%	77,98%	77,98%	77,98%	77,98%	77,98%	77,98%	77,98%	77,98%	77,98%	77,98%	77,98%	77,98%	77,98%	77,98%	77,98%	77,98%	77,98%	77,98%	77,98%	77,98%
91,41 €	92,33 €	93,25 €	94,18 €	95,13 €	96,08 €	97,04 €	98,01 €	98,99 €	99,98 €	100,98 €	101,99 €	103,01 €	104,04 €	105,08 €	106,13 €	107,19 €	108,26 €	109,34 €	110,44 €	111,54 €
3.642.473,84 €	3.688.977,75 €	3.715.687,56 €	3.752.844,44 €	3.790.372,88 €	3.838.765,04 €	3.866.559,38 €	3.905.224,97 €	3.944.277,22 €	3.994.634,29 €	4.023.557,19 €	4.063.792,76 €	4.104.430,69 €	4.156.832,46 €	4.186.929,75 €	4.228.799,04 €	4.271.087,03 €	4.325.616,53 €	4.356.935,88 €	4.400.505,24 €	3.153.775,80 €
364.247,38 €	368.897,77 €	371.568,76 €	375.284,44 €	379.037,29 €	383.876,50 €	386.655,94 €	390.522,50 €	394.427,72 €	399.463,43 €	402.355,72 €	406.379,28 €	410.443,07 €	415.683,25 €	418.692,97 €	422.879,90 €	427.108,70 €	432.561,65 €	435.693,59 €	440.050,52 €	315.377,58 €
4.006.721,22 €	4.057.875,52 €	4.087.256,32 €	4.128.128,88 €	4.169.410,17 €	4.222.641,54 €	4.253.215,31 €	4.295.747,47 €	4.338.704,94 €	4.394.097,72 €	4.425.912,91 €	4.470.172,04 €	4.514.873,76 €	4.572.515,71 €	4.605.622,72 €	4.651.678,95 €	4.698.195,74 €	4.758.178,18 €	4.792.629,47 €	4.840.555,77 €	3.469.153,38 €
53,56%	53,56%	53,56%	53,56%	53,56%	53,56%	53,56%	53,56%	53,56%	53,56%	53,56%	53,56%	53,56%	53,56%	53,56%	53,56%	53,56%	53,56%	53,56%	53,56%	53,56%
2.145.999,89 €	2.173.398,13 €	2.189.134,48 €	2.211.025,83 €	2.233.136,09 €	2.261.646,81 €	2.278.022,12 €	2.300.802,34 €	2.323.810,37 €	2.353.478,74 €	2.370.518,95 €	2.394.224,14 €	2.418.166,39 €	2.449.039,41 €	2.466.771,53 €	2.491.439,25 €	2.516.353,64 €	2.548.480,23 €	2.566.932,35 €	2.592.601,67 €	1.858.078,55 €
46,44%	46,44%	46,44%	46,44%	46,44%	46,44%	46,44%	46,44%	46,44%	46,44%	46,44%	46,44%	46,44%	46,44%	46,44%	46,44%	46,44%	46,44%	46,44%	46,44%	46,44%
1.860.721,33 €	1.884.477,39 €	1.898.121,83 €	1.917.103,05 €	1.936.274,08 €	1.960.994,73 €	1.975.193,19 €	1.994.945,12 €	2.014.894,57 €	2.040.618,98 €	2.055.393,96 €	2.075.947,89 €	2.096.707,37 €	2.123.476,30 €	2.138.851,19 €	2.160.239,70 €	2.181.842,10 €	2.209.697,95 €	2.225.697,13 €	2.247.954,10 €	1.611.074,83 €
40.067,21 €	40.578,76 €	40.872,56 €	41.281,29 €	41.694,10 €	42.226,42 €	42.532,15 €	42.957,47 €	43.387,05 €	43.940,98 €	44.259,13 €	44.701,72 €	45.148,74 €	45.725,16 €	46.056,23 €	46.516,79 €	46.981,96 €	47.581,78 €	47.926,29 €	48.405,56 €	34.691,53 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
13.827,00 €	13.827,00 €	13.827,00 €	13.827,00 €	13.827,00 €	13.827,00 €	13.827,00 €	13.827,00 €	13.827,00 €	13.827,00 €	13.827,00 €	13.827,00 €	13.827,00 €	13.827,00 €	13.827,00 €	13.827,00 €	13.827,00 €	13.827,00 €	13.827,00 €	13.827,00 €	9.811,49 €
63.429,00 €	63.429,00 €	63.429,00 €	63.429,00 €	63.429,00 €	63.429,00 €	63.429,00 €	63.429,00 €	63.429,00 €	63.429,00 €	63.429,00 €	63.429,00 €	63.429,00 €	63.429,00 €	63.429,00 €	63.429,00 €	63.429,00 €	63.429,00 €	63.429,00 €	63.429,00 €	45.008,52 €
2.028.676,67 €	2.055.563,38 €	2.071.005,92 €	2.092.488,54 €	2.114.185,98 €	2.142.164,39 €	2.158.233,97 €	2.180.588,87 €	2.203.167,32 €	2.232.281,76 €	2.249.003,83 €	2.272.266,42 €	2.295.761,65 €	2.326.058,26 €	2.343.459,30 €	2.367.666,46 €	2.392.115,68 €	2.423.642,45 €	2.441.750,05 €	2.466.940,11 €	1.768.567,00 €
2.028.676,67 €	2.055.563,38 €	2.071.005,92 €	2.092.488,54 €	2.114.185,98 €	2.142.164,39 €	2.158.233,97 €	2.180.588,87 €	2.203.167,32 €	2.232.281,76 €	2.249.003,83 €	2.272.266,42 €	2.295.761,65 €	2.326.058,26 €	2.343.459,30 €	2.367.666,46 €	2.392.115,68 €	2.423.642,45 €	2.441.750,05 €	2.466.940,11 €	1.768.567,00 €
12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%
330.921,11 €	299.381,17 €	269.312,76 €	242.952,10 €	219.170,82 €	198.277,90 €	178.361,87 €	160.901,19 €	145.149,30 €	131.310,19 €	118.119,50 €	106.554,71 €	96.121,86 €	86.955,67 €	78.219,81 €	70.560,53 €	63.651,03 €	57.580,28 €	51.795,07 €	46.722,69 €	29.906,99 €

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Döviz Kuru 29.12.2023 TCMB (1\$)	₺29,4382
Döviz Kuru 29.12.2023 TCMB (1€)	₺32,5739

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	8,00%	8,00%	8,00%
Risk Primi	3,50%	4,00%	4,50%
indirgeme oranı	11,50%	12,00%	12,50%
Toplam Bugünkü Değer (€)	15.275.458,12 €	14.617.498,24 €	14.007.464,45 €
Yaklaşık Bugünkü Değer (€)	15.280.000,00 €	14.620.000,00 €	14.010.000,00 €
Bugünkü Değer (TL)	₺497.581.245,13	₺476.148.925,98	₺456.277.746,18
Yaklaşık Bugünkü Değer (TL)	₺497.580.000,00	₺476.150.000,00	₺456.280.000,00

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Değerleme Yılı	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Periyot Period	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Yıllar Years	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Toplam Oda Sayısı Total Number of Rooms	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140
Faaliyet Gün Sayısı The Number of Operative Days	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365
Doluluk Oranı Occupancy Rate	70,00%	73,50%	75,71%	77,98%	77,98%	77,98%	77,98%	77,98%	77,98%	77,98%	77,98%	77,98%	77,98%	77,98%	77,98%
Oda Fiyatı (€) Room Price (€)	70,00 €	72,10 €	74,26 €	76,49 €	78,79 €	81,15 €	83,58 €	84,42 €	85,26 €	86,12 €	86,98 €	87,85 €	88,73 €	89,61 €	90,51 €
Konaklama Gelir Toplamı Total Accommodation Income	2.510.760,00 €	2.707.967,85 €	2.872.883,09 €	3.047.841,67 €	3.147.877,68 €	3.233.455,23 €	3.330.458,89 €	3.363.763,48 €	3.406.709,06 €	3.431.375,12 €	3.465.688,87 €	3.500.345,76 €	3.545.035,11 €	3.570.702,71 €	3.606.409,74 €
Diğer Gelir Toplamı Total Other Income	251.076,00 €	270.796,79 €	287.288,31 €	304.784,17 €	314.787,77 €	323.345,52 €	333.045,89 €	336.376,35 €	340.670,91 €	343.137,51 €	346.568,89 €	350.034,58 €	354.503,51 €	357.070,27 €	360.640,97 €
Toplam Brüt Gelir Total Gross Income	2.761.836,00 €	2.978.764,64 €	3.160.171,40 €	3.352.625,84 €	3.462.665,45 €	3.556.800,75 €	3.663.504,78 €	3.700.139,82 €	3.747.379,96 €	3.774.512,63 €	3.812.257,76 €	3.850.380,34 €	3.899.538,62 €	3.927.772,98 €	3.967.050,71 €
Brüt Faaliyet Karı Oranı - GOP Oranı Gross Operating Profit Rate	52,00%	53,56%	53,56%	53,56%	53,56%	53,56%	53,56%	53,56%	53,56%	53,56%	53,56%	53,56%	53,56%	53,56%	53,56%
Otel Kira Sözleşme Oranı Hotel Lease Agreement Rate	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%
Sözleşme AGOP Oranı Lease Agreement Adjusted GOP Rate	8,00%														
AGOP Geliri Adjusted GOP Income	95,00%														
Brüt Gelir Üzerinden Yıllık Kira Bedeli Annual Rental Fee on Gross Income	607.603,92 €	655.328,22 €	695.237,71 €	737.577,68 €	761.786,40 €	782.496,17 €	805.971,05 €	814.030,76 €	824.423,59 €	830.392,78 €	838.696,71 €	847.083,67 €	857.898,50 €	864.110,06 €	872.751,16 €
AGOP Üzerinden Yıllık Kira Bedeli Annual Rental Fee on AGOP Rate	1.154.447,45 €	1.289.268,91 €	1.367.785,39 €	1.451.083,52 €	1.498.710,86 €	1.539.454,50 €	1.585.638,14 €	1.601.494,52 €	1.621.941,00 €	1.633.684,56 €	1.650.021,40 €	1.666.521,62 €	1.687.798,30 €	1.700.018,70 €	1.717.018,89 €
Projeksiyona Esas Yıllık Kira Bedeli Annual Rental Fee Based on Projection	1.154.447,45 €	1.289.268,91 €	1.367.785,39 €	1.451.083,52 €	1.498.710,86 €	1.539.454,50 €	1.585.638,14 €	1.601.494,52 €	1.621.941,00 €	1.633.684,56 €	1.650.021,40 €	1.666.521,62 €	1.687.798,30 €	1.700.018,70 €	1.717.018,89 €
Yenileme Maliyeti (%S Sözleşme) Renovation Cost	1.255,38 €	1.353,98 €	1.436,44 €	1.523,92 €	1.573,94 €	1.616,73 €	1.665,23 €	1.681,88 €	1.703,35 €	1.715,69 €	1.732,84 €	1.750,17 €	1.772,52 €	1.785,35 €	1.803,20 €
Emlak Vergisi Bedeli Property Tax Fee	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Bina Sigorta Bedeli Building Insurance Cost	13.827,00 €	13.827,00 €	13.827,00 €	13.827,00 €	13.827,00 €	13.827,00 €	13.827,00 €	13.827,00 €	13.827,00 €	13.827,00 €	13.827,00 €	13.827,00 €	13.827,00 €	13.827,00 €	13.827,00 €
Arsa Kira Bedeli (EUR) Land Rental Cost	63.429,00 €	63.429,00 €	63.429,00 €	63.429,00 €	63.429,00 €	63.429,00 €	63.429,00 €	63.429,00 €	63.429,00 €	63.429,00 €	63.429,00 €	63.429,00 €	63.429,00 €	63.429,00 €	63.429,00 €
Net Gelir Toplamı Total Net Income	1.075.936,07 €	1.210.658,93 €	1.289.092,94 €	1.372.303,60 €	1.419.880,92 €	1.460.581,77 €	1.506.716,91 €	1.522.556,64 €	1.542.981,64 €	1.554.712,87 €	1.571.032,56 €	1.587.515,45 €	1.608.769,79 €	1.620.977,35 €	1.637.959,68 €
İndirgeme Oranı Discount Rate	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%	10,00%	10,00%
İndirgenmiş Nakit Akışı Discounted Cash Flow	978.123,70 €	1.000.544,57 €	968.514,61 €	937.301,82 €	881.634,34 €	824.460,33 €	773.184,01 €	710.283,91 €	654.374,84 €	599.409,11 €	550.637,33 €	505.831,34 €	466.003,30 €	426.854,00 €	392.114,53 €

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140
365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	259
77,98%	77,98%	77,98%	77,98%	77,98%	77,98%	77,98%	77,98%	77,98%	77,98%	77,98%	77,98%	77,98%	77,98%	77,98%	77,98%	77,98%	77,98%	77,98%	77,98%	77,98%
91,41 €	92,33 €	93,25 €	94,18 €	95,13 €	96,08 €	97,04 €	98,01 €	98,99 €	99,98 €	100,98 €	101,99 €	103,01 €	104,04 €	105,08 €	106,13 €	107,19 €	108,26 €	109,34 €	110,44 €	111,54 €
3.642.473,84 €	3.688.977,75 €	3.715.687,56 €	3.752.844,44 €	3.790.372,88 €	3.838.765,04 €	3.866.559,38 €	3.905.224,97 €	3.944.277,22 €	3.994.634,29 €	4.023.557,19 €	4.063.792,76 €	4.104.430,69 €	4.156.832,46 €	4.186.929,75 €	4.228.799,04 €	4.271.087,03 €	4.325.616,53 €	4.356.935,88 €	4.400.505,24 €	3.153.775,80 €
364.247,38 €	368.897,77 €	371.568,76 €	375.284,44 €	379.037,29 €	383.876,50 €	386.655,94 €	390.522,50 €	394.427,72 €	399.463,43 €	402.355,72 €	406.379,28 €	410.443,07 €	415.683,25 €	418.692,97 €	422.879,90 €	427.108,70 €	432.561,65 €	435.693,59 €	440.050,52 €	315.377,58 €
4.006.721,22 €	4.057.875,52 €	4.087.256,32 €	4.128.128,88 €	4.169.410,17 €	4.222.641,54 €	4.253.215,31 €	4.295.747,47 €	4.338.704,94 €	4.394.097,72 €	4.425.912,91 €	4.470.172,04 €	4.514.873,76 €	4.572.515,71 €	4.605.622,72 €	4.651.678,95 €	4.698.195,74 €	4.758.178,18 €	4.792.629,47 €	4.840.555,77 €	3.469.153,38 €
53,56%	53,56%	53,56%	53,56%	53,56%	53,56%	53,56%	53,56%	53,56%	53,56%	53,56%	53,56%	53,56%	53,56%	53,56%	53,56%	53,56%	53,56%	53,56%	53,56%	53,56%
22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%
881.478,67 €	892.732,62 €	899.196,39 €	908.188,35 €	917.270,24 €	928.981,14 €	935.707,37 €	945.064,44 €	954.515,09 €	966.701,50 €	973.700,84 €	983.437,85 €	993.272,23 €	1.005.953,46 €	1.013.237,00 €	1.023.369,37 €	1.033.603,06 €	1.046.799,20 €	1.054.378,48 €	1.064.922,27 €	763.213,74 €
1.734.189,08 €	1.756.329,68 €	1.769.046,28 €	1.786.736,74 €	1.804.604,11 €	1.827.643,71 €	1.840.876,65 €	1.859.285,42 €	1.877.878,27 €	1.901.853,38 €	1.915.623,63 €	1.934.779,86 €	1.954.127,66 €	1.979.076,25 €	1.993.405,63 €	2.013.339,68 €	2.033.473,08 €	2.059.434,68 €	2.074.345,89 €	2.095.089,35 €	1.501.518,97 €
1.734.189,08 €	1.756.329,68 €	1.769.046,28 €	1.786.736,74 €	1.804.604,11 €	1.827.643,71 €	1.840.876,65 €	1.859.285,42 €	1.877.878,27 €	1.901.853,38 €	1.915.623,63 €	1.934.779,86 €	1.954.127,66 €	1.979.076,25 €	1.993.405,63 €	2.013.339,68 €	2.033.473,08 €	2.059.434,68 €	2.074.345,89 €	2.095.089,35 €	1.501.518,97 €
1.821,24 €	1.844,49 €	1.857,84 €	1.876,42 €	1.895,19 €	1.919,38 €	1.933,28 €	1.952,61 €	1.972,14 €	1.997,32 €	2.011,78 €	2.031,90 €	2.052,22 €	2.078,42 €	2.093,46 €	2.114,40 €	2.135,54 €	2.162,81 €	2.178,47 €	2.200,25 €	1.576,89 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
13.827,00 €	13.827,00 €	13.827,00 €	13.827,00 €	13.827,00 €	13.827,00 €	13.827,00 €	13.827,00 €	13.827,00 €	13.827,00 €	13.827,00 €	13.827,00 €	13.827,00 €	13.827,00 €	13.827,00 €	13.827,00 €	13.827,00 €	13.827,00 €	13.827,00 €	13.827,00 €	9.811,49 €
63.429,00 €	63.429,00 €	63.429,00 €	63.429,00 €	63.429,00 €	63.429,00 €	63.429,00 €	63.429,00 €	63.429,00 €	63.429,00 €	63.429,00 €	63.429,00 €	63.429,00 €	63.429,00 €	63.429,00 €	63.429,00 €	63.429,00 €	63.429,00 €	63.429,00 €	63.429,00 €	45.008,52 €
1.655.111,84 €	1.677.229,20 €	1.689.932,44 €	1.707.604,32 €	1.725.452,92 €	1.748.468,33 €	1.761.687,37 €	1.780.076,81 €	1.798.650,13 €	1.822.600,06 €	1.836.355,85 €	1.855.491,97 €	1.874.819,45 €	1.899.741,83 €	1.914.056,16 €	1.933.969,28 €	1.954.081,54 €	1.980.015,87 €	1.994.911,42 €	2.015.633,09 €	1.445.122,07 €
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%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
360.200,56 €	331.830,85 €	303.949,20 €	279.206,95 €	256.477,58 €	236.271,52 €	216.416,20 €	198.795,70 €	182.609,03 €	168.218,69 €	154.080,27 €	141.532,63 €	130.006,26 €	119.758,60 €	109.691,79 €	100.757,26 €	92.550,07 €	85.253,08 €	78.085,85 €	71.724,50 €	46.748,52 €

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Döviz Kuru 29.12.2023 TCMB (1\$)	₺29,4382
Döviz Kuru 29.12.2023 TCMB (1€)	₺32,5739

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	8,00%	8,00%	8,00%
Risk Primi	1,50%	2,00%	2,50%
indirgeme oranı	9,50%	10,00%	10,50%
Toplam Bugünkü Değer (€)	15.074.093,29 €	14.333.436,85 €	13.652.129,88 €
Yaklaşık Bugünkü Değer (€)	15.070.000,00 €	14.330.000,00 €	13.650.000,00 €
Bugünkü Değer (TL)	₺491.022.007,47	₺466.895.938,74	₺444.703.113,58
Yaklaşık Bugünkü Değer (TL)	₺491.020.000,00	₺466.900.000,00	₺444.700.000,00

Kira Değer Analizi			
Projeksiyona Esas Kira Değeri			1.154.447 €
Risksiz Getiri Oranı	8,00%	8,00%	8,00%
Risk Primi	1,50%	2,00%	2,50%
indirgeme oranı	9,50%	10,00%	10,50%
Bugünkü Kira Değeri(€)	1.054.027,80 €	1.049.223,67 €	1.044.463,07 €
Yaklaşık Bugünkü Kira Değeri (€)	1.050.000,00 €	1.050.000,00 €	1.040.000,00 €
Bugünkü Kira Değeri (TL)	₺34.202.595,00	₺34.202.595,00	₺33.876.856,00
Yaklaşık Bugünkü Değeri (TL)	₺34.200.000,00	₺34.200.000,00	₺33.880.000,00

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Gelir İndirgeme Analizi İle Tespit Edilen Piyasa Değeri	14.620.000,00 €
Direk Kapitalizasyon Analizi ile Tespit Edilen Piyasa Değeri	14.330.000,00 €
Taşınmazın Nihai Olarak Tespit Edilen Değeri	14.475.000,00 €
Döviz Kuru 29.12.2023 TCMB (1€)	32,5739 ₺
Türk Lirası Karşılığı Piyasa Değeri:	₺471.507.202,50
Yaklaşık Türk Lirası Karşılığı Piyasa Değeri:	₺471.507.000,00
Taşınmazın Nihai Olarak Tespit Edilen Yıllık Kira Değeri (€)	1.050.000,00 €
Taşınmazın Nihai Olarak Tespit Edilen Yıllık Kira Değeri (TL)	₺34.202.595,00
Yaklaşık Türk Lirası Karşılığı Yıllık Kira Değeri	₺34.200.000,00

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 29.12.2023 tarih, saat 15:30 itibarıyla geçerli olan TCMB verileri dikkate alınarak belirlenmiştir.

İNA verileri dikkate alındığından taşınmazın üst hakkı süresi boyunca elde edilen gelirlerinin toplamının bugüne getirilmesi sonucundan takdir edilen değeri 14.475.000 Avro, yaklaşık **471.507.000,00 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 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.

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

Kira geliri üzerinden yapılan indirgenmiş nakit akışı projeksiyonuna göre taşınmazın kira değeri tespit edilmiş ve söz konusu kira değeri üst hakkı süresi boyunca elde edilen gelirlerin toplamının bugüne getirilmesi sonucunda tespit edilmiştir. Bu hesaba göre otelin yıllık kira geliri 1.050.000 Avro, yaklaşık 34.200.000 TL olarak tespit edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %50-%55 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 değişkenlik göstermektedir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazın tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi

Δ Olumlu Özellikler

- Bölgenin ana arteri üzerinde yer alması ve ulaşım imkanının iyi olması
- Şehir merkezinde ve kamu kurumlarına yakın mesafede yer alıyor olması
- Yapının işçilik ve malzeme kalitesinin iyi olması, halihazırda bakımlı olması

Δ Olumsuz Özellikler

- Alternatif konaklama işletmelerinin bulunması
- Otopark ihtiyacını dışarıdan sağlaması

Δ Fırsatlar

- Şehrin turizm çeşitliliği bakımından geniş portföye sahip 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 Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

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

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

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

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

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

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

Değerleme konusu parsel Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait olup 49 yıllığına Akfen GYO A.Ş. tarafından kiralanmıştır. Üst hakkına ilişkin incelenen resmi sözleşmede; bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkının 49 yıl süreli olduğu; irtifak hakkının üçüncü kişilere devredilebileceği; sürenin sonunda irtifak hakkına konu yapının bedelsiz olarak taşınmaz malikine geçeceği; irtifak hakkı bedelinin ilk 5 yıl için ödemesiz olduğu, sonraki yıllar için ise sözleşmede belirtilen bedeller şeklinde olduğu görülmektedir. Söz konusu sözleşmeye göre üst hakkının devredilmesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

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

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

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine; İzmir İli, Konak İlçesi, Alsancak Mahallesi, 7656 ada 2 parselde bulunan taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

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 ‘Gelir 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; **471.507.000,00 TL** ve Yazıyla **Dörtüzyetmişbirmilyonbeşyüzedibin Türk Lirası’dır.**

Taşınmazın yıllık kira bedeli : **34.200.000,00 TL** olarak belirlenmiştir.

Taşınmaz Değeri (KDV Hariç)	471.507.000,00 ₺
Taşınmaz Değeri (KDV Dahil)	565.808.400,00 ₺
Taşınmaz Değeri (KDV Hariç)	14.475.000,00 €
Taşınmaz Değeri (KDV Dahil)	17.370.000,00 €
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç)	34.200.000,00 ₺
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Dahil)	41.040.000,00 ₺
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç)	1.050.000,00 €
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Dahil)	1.260.000,00 €

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€:32,5739 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

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ Resmi Belgeler,

Δ Taşınmaz Görselleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri