



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

**İZMİR / KONAK
ALSANCAK IBIS OTEL**

**ÖZEL-201800010 REVİZE
“OTEL DEĞERLEMESİ”**

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR ÖZETİ	3
2. RAPOR BİLGİLERİ	4
3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .	5
4. GENEL ANALİZ VE VERİLER	6
4.1.GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	6
4.2.MEVcut EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	5
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	13
5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,	13
5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	15
5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	15
5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ .	16
5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	16
5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	16
5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ	16
5.3.1.1. TAPU KAYITLARI .	16
5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	16
5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ	17
5.3.2.1. İMAR DURUMU	17
5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	17
5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	17
5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI .	17
5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	18
5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE .	18
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	19
6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	19
6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.	20
6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	20
6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	20
6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI .	21
6.6. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	22
6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	22
6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	22
6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	23
6.7. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	26
6.8. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ .	26
6.9. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	26
6.10. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	26
6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	26
6.12. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	26
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	27
7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.	27
7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	27
7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	27
7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	27
8. SONUÇ	28
8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .	28
8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	28

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN
TAŞINMAZIN TÜRÜ

: OTEL

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN
KISA TANIMI

:

İzmir İli/ Konak İlçesi, Alsancak Mahallesi Atatürk Caddesi No: 404 de konumlu, 7656 ada, 2 parsel no'lu "Bodrum Katları Dahil 10 katlı Betonarme Otel Binası" vasıflı 3 yıldızlı İbis Otel

TAŞINMAZIN İMAR DURUMU
:

:

Değerleme konusu 7656 ada, 2 no.lu parsel 24.01.1985 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Alsancak İmar Planı'na kapsamında "Ticaret Seçenekli Konut Bölgesi(TM-taralı)" lejandında kalmakta olup Bitişik Nizam - 8 kat olacak şekildedir. Değerleme konusu parsel, tescilli eski eser karşısı olduğundan, her türlü işlem için İzmir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan (K.T.V.K.B.K) izin alınması gerekir.

KULLANILAN DEĞERLEME
YÖNTEMLERİ

:

Bu değerleme çalışmasında, değerleme konusu taşınmazın 49 yıl süre ile kiralanmış olması, taşınmazın faal durumda olan bir otel olması ve yapılan pazar araştırmaları doğrultusunda gelir yaklaşımı uygulanabilir olarak değerlendirilmiştir

TESPİT EDİLEN DEĞER

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ	
Rapor Tarihi	31.12.2018
Revize Rapor Tarihi	14.10.2019
Değer Tarihi	25.12.2018
Pazar Değeri (KDV Hariç)	52.330.000.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	61.749.400.-TL
Pazar Değeri(KDV Hariç)	8.680.000.-EURO
Pazar Değeri(KDV Dahil)	10.242.400.-EURO
Kira Değeri (KDV Hariç)	2.790.000.-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	3.292.200.-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	460.000.-EURO
Kira Değeri (KDV Dahil)	542.800.-EURO

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEME TARİHİ	:	25.12.2018
REVİZYON TARİHİ VE GEREKÇESİ	:	14.10.2019 Sermaye Piyasası Kurulunun 13.09.2019 tarih 12233903-340.15_E.11793 sayılı yazısına istinaden revizyon yapılmış, ancak değer tespitine ilişkin yeni bir çalışma yapılmamıştır
RAPORUN TARİHİ	:	31.12.2018
RAPORUN NUMARASI	:	2018_AKFENGYO_10
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	:	31.12.2018
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	:	05.09.2018
RAPORUN KULLANIM AMACI VE YERİ	:	Bu rapor, İzmir İli/ Konak İlçesi, Alsancak Mahallesi Atatürk Caddesi No: 404 de konumlu, 7656 ada, 2 parsel no'lu "Bodrum Katları Dahil 10 katlı Betonarme Otel Binası" vasıflı 3 yıldızlı İbis Otel' in 31.12.2018 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.
DEĞERLEMENİN KONUSU VE AMACI	:	İzmir İli/ Konak İlçesi, Alsancak Mahallesi Atatürk Caddesi No: 404 de konumlu, 7656 ada, 2 parsel no'lu "Bodrum Katları Dahil 10 katlı Betonarme Otel Binası" vasıflı 3 yıldızlı İbis Otel' in değerlemesi.
RAPORU HAZIRLAYAN	:	Botan Alper AKGÜN SPK Lisans NO:403021 Değerleme Uzmanı
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	:	Şeref EMEN SPK Lisans No: 401584 Harita Mühendisi
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	:	Değerleme konusu taşınmaz için şirketimizce daha önce hazırlanan rapor bulunmamaktadır.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI : ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ : Mebusevler Mahallesi, Ayten Sokak, no:22/7
Çankaya/ANKARA

MÜŞTERİ ÜNVANI : Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

MÜŞTERİ ADRESİ : Büyükdere Caddesi, No:201, C Blok, Kat:8,
Levent/İstanbul

MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR :

İş Bu Değerleme Raporu'nun kapsamı; Rapor'da detayları verilen taşınmazın güncel piyasa değerinin tespiti ve Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

İzmir İli Hakkında Bilgiler

İzmir ili içinde Ege Bölgesi'nin önemli akarsularından olan Gediz'in aşağı çıkışı ile Küçükmenderes ve Bakırçay akış gösterir. Diğerleri sel karakterli küçük akarsulardır. Gediz Nehri, İç batı Anadolu'da Murat Dağı'ndan doğar. Toplam uzunluğu 400 km.dir. İzmir sınırı içindeki Yamanlar Dağı'ndan doğan Kemalpaşa Çayı Gediz'in en önemli kollarından biridir. Gediz, Manisa Ovası'nın batısında İzmir il sınırına ulaşır, Yamanlar Dağı ile Dumanlı Dağ arasındaki Menemen Boğazı'ndan geçerek, Foça'nın güneyinde denize dökülür. Gediz eskiden, Karşıyaka'nın hemen batısında denize dökülüyordu. Getirdiği alüvyonlarla deltasını devamlı ilerletiyor, İzmir Körfezi'ni kapatmaya doğru gidiyordu. Pelikan Burnu, karşı kıyıya çok yaklaşmış, Körfez'in derinliği çok azalmıştı. Ülkemizin en işlek limanı olan İzmir Limanı'nın karşılaştığı tehlikeyi yok etmek için 1886'da biraz kuzeyden akan bir derenin yatağından da faydalanarak, Menemen yakınlarında başlayıp batıya doğru giden ve Foça yakınlarında son bulan bir yatak açıldı. Bu andan itibaren Gediz açık denize dökülmeye başladı. Küçükmenderes, Bozdağlar'dan doğar. Uzunluğu 124 km.dir. Kendi ismi ile anılan çok bereketli bir ovayı sulayarak, Selçuk ilçesinin batısında denize dökülür. Küçükmenderes de bol alüvyon getirdiği için, kıyı çizgisini devamlı olarak ilerletmiş, bu yüzden ilk çağların en önemli liman kentlerinden olan Efes, bugün denizden 5-6 km içeride kalmıştır. Bakırçay, doğuda Ömerdağ, kuzeyde Madra, güneyde Yunt

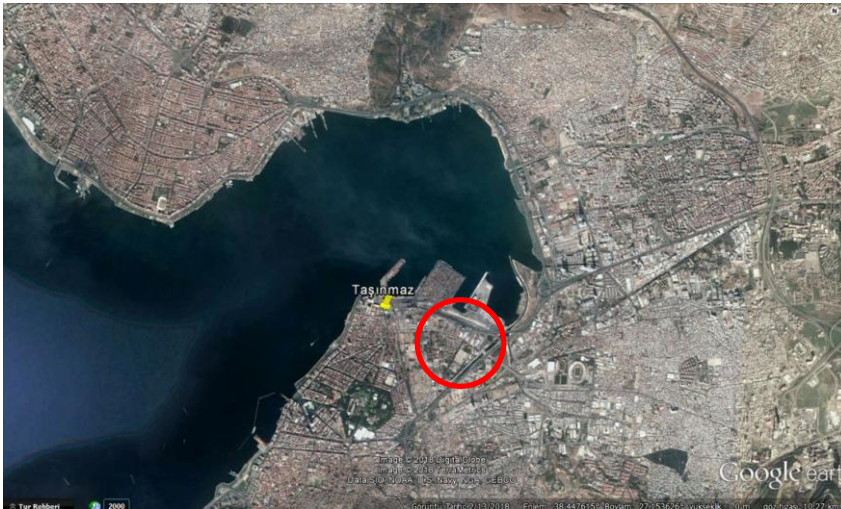
Dağı'ndan gelen kollardan oluşur, 128 km uzunluğundadır. Ege Havzası'nın bir parçası olan ve büyük bölümü İzmir il sınırları içerisinde yer alan Bakırçay Havzası'nın en önemli akarsuyudur. Çandarlı Körfezi'nde denize dökülür.

Konak İlçesi,

Konak, İzmir ili içerisinde yer alan merkez ilçedir. Kuzeyinde İzmir Körfezi ve 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 İlçe 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 İskelesi ve Konak Meydanı ile de ünlüdür. Konak sahil yolu, yürüyüş parkurları özellikle hafta sonları bütün İzmirliyle dolup taşar. Konak, İzmir'in yönetsel, sanatsal, kültürel ve ticari merkezidir. Aynı zamanda köklü bir turistik gezi bölgesidir. Toplam nüfusun tamamı kent nüfusudur. Hiç köyü veya beldesi bulunmamaktadır. İlçenin yüzölçümü 69 km²'dir. 6 Mart 2008 tarihinde kabul edilen 5747 sayılı Bakanlar Kurulu kararıyla Konak ilçesinden 55 mahalle ve 2 köy Karabağlar ilçesine bağlanmıştır. Konak ilçesinde 2008 yılı itibarıyla 113 mahalle bulunmaktadır. Toplam sokak adedi 2.905, cadde adedi 90, bulvar adedi 19, meydan adedi 14'tür.

Alsancak Mahallesi

Taşınmaz, İzmir ili kent ölçeğinde önemli bir eğlence, ticaret ve iş merkezi olan Alsancak Mahallesi sınırları içinde yer almaktadır. Alsancak, Basmane Meydanı-Pasaport Vapur İskelesi ve Alsancak Tren Garı arasında kalan bölge olarak tarif edilmektedir. Cumhuriyet öncesi yapıları, barındırdığı tarihi sokakları ile en yoğun arterlerden olan Kıbrıs Şehirleri Caddesi, Alsancak bölgesinde yer almaktadır. Bölge geçmişten günümüze kadar mekansal ve yaşamsal parametreler açısından yüksek prestijli bir mekandır. Farklı sosyal kesimlerin bir araya geldiği, çok kimlikli ve karakterli bir sosyal örüntüye sahip olan Alsancak bölgesi kentin eğlence ve kültürel yaşantısında belirgin bir rol üstlenmektedir. Taşınmazın konumlu olduğu bölge, iş merkezleri, ticari üniteler, oteller, konut yapıları gibi çok foksiyonlu olmanın yanı sıra İzmir Alsancak Limanı, İzmir Alsancak Tren Garı'na ve birçok kamu kurumuna ev sahipliği yapmaktadır.



Taşınmaz Alsancak Tren Garı'na yaklaşık 0,2 km, İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne 2,7 km ve Adnan Menderes Havalimanı'na yaklaşık 15,00 km mesafededir. Taşınmazın karşı parselinde Gümrük ve Ticaret Bölge Müdürlüğü ve İzmir Ulaştırma Bölge Müdürlüğü, oldukça yakın konumda İzmir Liman İşletmesi Müdürlüğü, Tapu Müdürlükleri ve Tarihi Havagazı Fabrikası Kültür Merkezi bulunmaktadır. Taşınmaz ile Kıbrıs Şehitleri Caddesi arasında kalan bölge ve taşınmazın güneyinde yer alan bölge genel itibariyle eski yapı dokusuna sahiptir. Ayrıca 2018 yılında faaliyete geçmesi planlanan F.Altay Meydanı – Konak – Halkapınar Tramvay Hattı üzerinde Alsancak Gar istasyonu yer almaktadır.

4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım 2018

Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık %1,44 düştü. TÜFE'de (2003=100) 2018 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,44 düşüş, bir önceki yılın Aralık ayına göre %20,79, bir önceki yılın aynı ayına göre %21,62 ve on iki aylık ortalamalara göre %15,63 artış gerçekleşti. Aylık en yüksek artış %2,37 ile giyim ve ayakkabı grubunda oldu Ana harcama grupları itibariyle 2018 yılı Kasım ayında endekste yer alan gruplardan, sağlıkta %0,57, konutta %0,47, lokanta ve otellerde %0,41 ve alkollü içecekler ve tütünde %0,17 artış gerçekleşti. Aylık en fazla düşüş gösteren grup %6,46 ile ulaştırma oldu Ana harcama grupları itibariyle 2018 yılı Kasım ayında endekste yer alan gruplardan ev eşyasında %2,85, eğlence ve kültürde %2,08, çeşitli mal ve hizmetlerde %0,96 ve gıda ve alkolsüz içeceklerde %0,74 düşüş gerçekleşti. Yıllık en fazla artış %32,73 ile ev eşyası grubunda gerçekleşti TÜFE'de, bir önceki yılın aynı ayına göre çeşitli mal ve hizmetler %27,87, gıda ve alkolsüz içecekler %25,66, konut %24,76 ve eğlence ve kültür %21,18 ile artışın yüksek olduğu diğer ana harcama gruplarıdır.

Aylık en yüksek artış %0,15 ile TRB2 (Van, Muş, Bitlis, Hakkâri)'de oldu istatistiki Bölge Birimleri Sınıflaması (İBBS) 2. Düzey „de bulunan 26 bölge içinde, bir önceki yılın Aralık ayına göre en yüksek artış %23,59 ile TRA2 (Ağrı, Kars, Iğdır, Ardahan) bölgesinde, bir önceki yılın aynı ayına göre en yüksek artış %25,06 ile TRC3 (Mardin, Batman, Şırnak, Siirt) bölgesinde ve on iki aylık ortalamalara göre en yüksek artış %17,50 ile TR63 (Hatay, Kahramanmaraş, Osmaniye) bölgesinde gerçekleşti. Kasım 2018'de endekste kapsanan 407 maddeden; 38 maddenin ortalama fiyatlarında değişim olmazken, 261 maddenin ortalama fiyatlarında artış,108 maddenin ortalama fiyatlarında ise düşüş gerçekleşti.

Tüketici fiyat endeksi değişim oranları, Kasım 2018 [2003=100]

	(%)	
	Kasım 2018	Kasım 2017
Bir önceki aya göre değişim oranı	-1,44	1,49
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	20,79	11,16
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	21,62	12,98
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	15,63	10,87



Ana harcama gruplarına göre tüketici fiyat endeksi ve değişim oranları, Kasım 2018
[2003=100]

Ana harcama grupları	Harcama grubu ağırlıkları	Bir önceki aya göre değişim oranı (%)	Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı (%)	On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı (%)	Endeks
Türkiye	100,00	-1,44	20,79	21,62	15,63	395,48
Gıda ve alkolsüz içecekler	23,03	-0,74	23,78	25,66	17,01	449,80
Alkollü içecekler ve tütün	5,14	0,17	2,23	2,23	1,49	604,56
Giyim ve ayakkabı	7,21	2,37	19,72	16,86	13,36	264,70
Konut	14,85	0,47	23,80	24,76	14,62	443,79
Ev eşyası	7,66	-2,85	31,19	32,73	22,08	339,32
Sağlık	2,64	0,57	15,98	16,25	11,97	226,70
Ulaştırma	17,47	-6,46	19,02	21,03	22,02	388,79
Haberleşme	3,91	-0,60	9,74	9,56	3,89	147,90
Eğlence ve kültür	3,39	-2,08	21,16	21,18	11,91	270,31
Eğitim	2,67	0,02	10,17	10,20	10,50	357,38
Lokanta ve oteller	7,27	0,41	19,44	20,01	14,41	576,29
Çeşitli mal ve hizmetler	4,76	-0,96	27,81	27,87	18,53	503,21

Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi, Kasım 2018

Yurt içi üretici fiyat endeksi aylık %2,53 düştü Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2018 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,53 düşüş, bir önceki yılın Aralık ayına göre %36,68, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,54 ve on iki aylık ortalamalara göre %25,52 artış gösterdi.

Yurt içi üretici fiyat endeksi değişim oranları, Kasım 2018 [2003=100]

	(%)	
	Kasım 2018	Kasım 2017
Bir önceki aya göre değişim oranı	-2,53	2,02
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim	36,68	13,91
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim	38,54	17,30
On iki aylık ortalamalara göre değişim	25,52	15,38

Yurt içi üretici fiyat endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı, Kasım 2018 [2003=100]



Sanayinin dört sektörünün bir önceki aya göre değişimleri; madencilik ve taş ocakçılığı sektöründe %1,80, imalat sanayi sektöründe %3,09 düşüş, elektrik, gaz üretim ve dağıtımı sektöründe %2,35 ve su sektöründe %1,25 artış olarak gerçekleşti.

Sektörler	Endeks	Aylık değişim (%)	Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)	On iki aylık ortalamalara göre değişim (%)
Yurt içi ÜFE	432,55	-2,53	36,68	38,54	25,52
Madencilik ve taşocakçılığı	531,93	-1,80	27,47	29,91	22,94
İmalat	429,42	-3,09	33,18	34,97	25,47
Elektrik, gaz	400,43	2,35	91,23	94,41	28,52
Su temini	331,46	1,25	9,27	9,57	7,12

Aylık en fazla düşüş kok ve rafine petrol ürünlerinde gerçekleşti. Bir önceki aya göre en fazla düşüş; %15,49 ile kok ve rafine petrol ürünleri, %8,11 ile ana metaller,%6,32 ile metal cevherleri olarak gerçekleşti. Buna karşılık tütün ürünleri %4,14, elektrik, gaz üretim ve dağıtımı %2,35, içecekler %1,78 ile bir önceki aya göre endekslerin en fazla arttığı alt sektörler oldu. Ana sanayi gruplarında aylık en fazla düşüş ara malında gerçekleşti Ana sanayi grupları sınıflamasına göre 2018 yılı Kasım ayında aylık en fazla düşüş %3,56 ile ara malında gerçekleşti

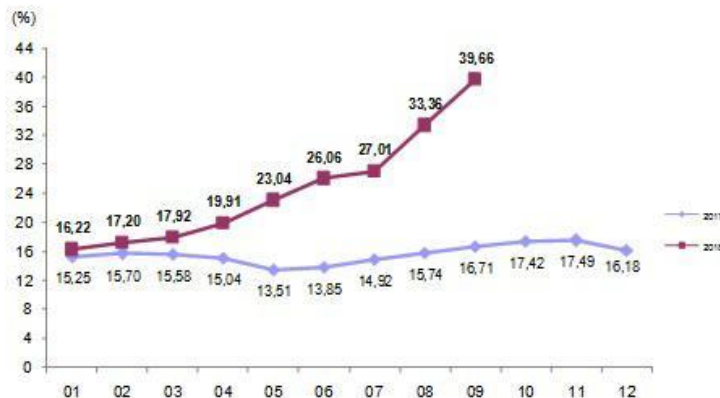
Yurt içi üretici fiyat endeksi ana sanayi grupları ve değişim oranları, Kasım 2018 [2003=100]

Ana sanayi grupları	Endeks	Aylık değişim (%)	Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)	On iki aylık ortalamalara göre değişim (%)
Yurt içi ÜFE	432,55	-2,53	36,68	38,54	25,52
Ara malı	467,61	-3,56	36,66	39,11	29,93
Dayanıklı tüketim malı	299,08	-1,24	25,02	26,05	19,44
Dayanıksız tüketim malı	338,96	-1,01	26,11	26,77	14,62
Enerji	638,18	-2,12	72,50	75,61	36,53
Sermaye malı	369,41	-2,97	33,24	35,08	27,03

İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2018

İnşaat maliyet endeksi aylık %5,88 arttı. İnşaat maliyet endeksi (İME), 2018 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %5,88, bir önceki yılın aynı ayına göre %39,66 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %8, işçilik endeksi %0,46 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,04, işçilik endeksi %17,24 arttı.

İnşaat maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2018 [2015=100]



Bina inşaatı maliyet endeksi aylık %6,17 arttı. Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,17, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,06 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %8,50, işçilik endeksi %0,42 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %48,02, işçilik endeksi %17,10 arttı.





Bina inşaatı maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2018 [2015=100]

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi aylık %4,97 arttı. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %4,97, bir önceki yılın aynı ayına göre %45 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %6,45, işçilik endeksi %0,59 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %56,48, işçilik endeksi %17,77 arttı.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2018 [2015=100]



Sektörler	Maliyet grubu	Endeks	Bir önceki aya göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)
İnşaat	Toplam	182,87	5,88	39,66
	Malzeme	190,19	8,00	50,04
	İşçilik	165,28	0,46	17,24
Bina inşaatı	Toplam	180,59	6,17	38,06
	Malzeme	187,29	8,50	48,02
	İşçilik	164,92	0,42	17,10
Bina dışı yapıların inşaatı	Toplam	190,49	4,97	45,00
	Malzeme	199,58	6,45	56,48
	İşçilik	166,58	0,59	17,77

İnşaat maliyet endeksi ve değişim oranları, Eylül 2018 [2015=100]

Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Eylül, 2018

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %55,1 azaldı. Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2018 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %41,4, yüzölçümü %55,1, değeri %44,7, daire sayısı %58,6 azaldı. Yapı ruhsatı verilen binaların 2018 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 105,9 milyon m² iken bunun - 33 - 54.9 milyon m²'si konut, 31.3 milyon m²'si konut dışı ve 19,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 72,5 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 9,2 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi. Yapı sahipliğine göre, özel sektör 84,3 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 20,1 milyon m² ile devlet sektörü ve 1,4 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise toplam 485 bin 356 dairenin 441 bin 147'si özel sektör, 39 bin 262'si devlet sektörü ve 4 bin 947'si yapı kooperatifleri tarafından alındı. Yapıların toplam yüzölçümüne göre 12,4 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 7,4 milyon m² ile Ankara, 5 milyon m² ile İzmir illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Ardahan, Tunceli ve Şırnak oldu. Daire sayılarına göre İstanbul ili 62 bin 617 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 27 bin 523 adet ile İzmir ve 23 bin 739 adet ile Ankara illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Şırnak, Ardahan ve Tunceli oldu.

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2018	2017 ^(r)	2016 ^(r)	2018	2017
Bina sayısı	77 004	131 408	95 912	-41,4	37,0
Yüzölçümü (m ²)	105 881 806	235 599 349	147 570 276	-55,1	59,7
Değer (TL)	139 836 996 670	252 805 198 011	131 556 814 407	-44,7	92,2
Daire sayısı	485 356	1 172 958	709 838	-58,6	65,2

(r) Yapı izin istatistikleri 2016 ve 2017 yılları verileri revize edilmiştir.

Yapı ruhsatı, Ocak - Eylül, 2016-2018

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %1,6 arttı. Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2018 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %3,7, yüzölçümü %1,6, değeri %28,8, daire sayısı %3,8 arttı. Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2018 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 115,5 milyon m² iken bunun 66,9 milyon m²'si konut, 25,9 milyon m²'si konut dışı ve 22,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 87,5 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 6,1 milyon m² ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi. Yapı sahipliğine göre özel sektör 98,8 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 14,6 milyon m² ile devlet sektörü ve 2,1 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise toplam 593 bin 945 dairenin 536 bin 271'i özel sektör, 48 bin 209'u devlet sektörü ve 9 bin 465'i yapı kooperatifleri tarafından alındı. Yapıların toplam yüzölçümüne göre 19,1 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 10,3 milyon m² ile Ankara, 6,7 milyon m² ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Şırnak, Ardahan ve Hakkâri oldu. Daire sayılarına göre, İstanbul ili 105 bin 763 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 41 bin 795 adet ile Ankara ve 41 bin 153 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Şırnak, Ardahan ve Hakkâri oldu.

Yapı kullanma izin belgesi, Ocak - Eylül, 2016-2018

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2018	2017 ^(r)	2016 ^(r)	2018	2017
Bina sayısı	85 832	82 763	76 874	3,7	7,7
Yüzölçümü (m ²)	115 499 086	113 710 220	101 941 641	1,6	11,5
Değer (TL)	154 846 311 172	120 242 554 590	90 681 036 656	28,8	32,6
Daire sayısı	593 945	572 286	509 713	3,8	12,3

(r) Yapı izin istatistikleri 2016 ve 2017 yılları verileri revize edilmiştir.

Yapı İzin İstatistikleri:

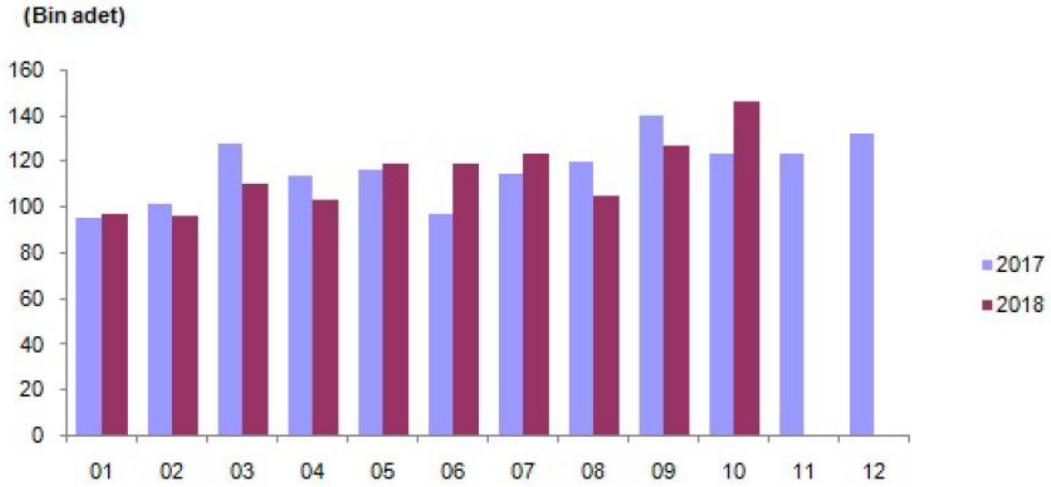
Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %24,8 azaldı 2015 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %20,6, yüzölçümü %24,8, değeri %19,9, daire sayısı %23,6 oranında azaldı. Yapı ruhsatı verilen binaların 2015 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında;Yapıların toplam yüzölçümü 132,3 milyon m² iken; bunun 72,3 milyon m²'si konut, 34,4 milyon m²'si konut dışı ve 25,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 94,5 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 12,0 milyon m² ile ofis (işyeri) binaları izledi. Yapı sahipliğine göre, özel sektör 110,0 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 20,2 milyon m² ile devlet sektörü ve 2,1 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 629 bin 544 dairenin 574 bin 478'i özel sektör, 45 bin 611'i devlet sektörü ve 9 bin 455'i yapı kooperatifleri tarafından alındı. İllere göre 28,2 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 11,2 milyon m² ile Ankara, 5,4 milyon m² ile Konya illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Muş, Hakkari ve Şırnak oldu. Daire sayılarına göre, İstanbul ili 143 bin 826 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 45 bin 96 adet ile Ankara ve 27 bin 599 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkari, Muş ve Şırnak oldu.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %11,5 azaldı 2015 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların bina sayısı %19,5, yüzölçümü %11,5, değeri %5,1, daire sayısı %9,9 oranında azaldı. Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2015 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 100,2 milyon m² iken; bunun 59,5 milyon m²'si konut, 24,2 milyon m²'si konut dışı ve 16,5 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 74,1 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 11,8 milyon m² ile ofis (işyeri) binaları izledi. Yapı sahipliğine göre, özel sektör 89,0 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 8,5 milyon m² ile devlet sektörü ve 2,7 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 516 bin 701 dairenin 481 bin 112'si özel sektör, 23 bin 336'sı devlet sektörü ve 12 bin 253'ü yapı kooperatifleri tarafından alındı. İllere göre 18,0 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 10,8 milyon m² ile Ankara, 5,9 milyon m² ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Ardahan, Hakkari ve Tunceli oldu. Daire sayılarına göre, İstanbul ili 107 bin 279 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 47 bin 412 adet ile Ankara ve 34 bin 709 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Ardahan, Muş ve Hakkari oldu.

Konut Satış İstatistikleri, Ekim 2018

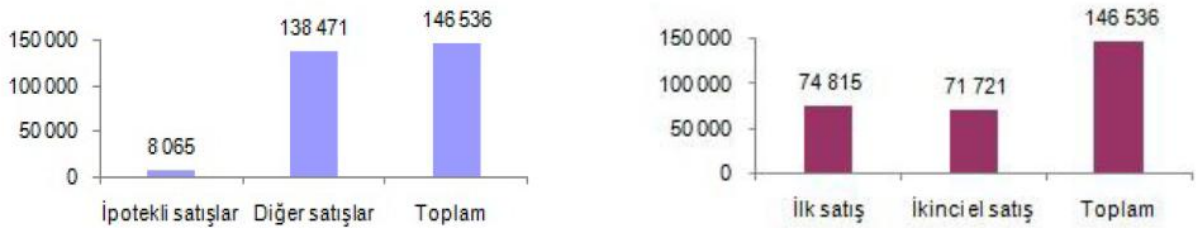
Türkiye'de 2018 Ekim ayında 146 536 konut satıldı. Türkiye genelinde konut satışları 2018 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %19,2 oranında artarak 146 536 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 27 156 konut satışı ve %18,5 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 13 430 konut satışı ve %9,2 pay ile Ankara, 7 419 konut satışı ve %5,1 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 15 konut ile Hakkâri ve Ardahan, 79 konut ile Bayburt oldu.

Konut satış sayıları, 2017-2018



İpotekli konut satışları 2018 Ekim ayında 8 065 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %79,1 oranında azalış göstererek 8 065 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,5 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 2 164 konut satışı ve %26,8 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %8,5 ile Bartın oldu. Diğer satış türleri sonucunda 138 471 konut el değiştirdi Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %64,3 oranında artarak 138471 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 24 992 konut satışı ve %18 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %92 oldu. Ankara 12 589 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 6 886 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 14 konut ile Hakkâri oldu.

Satış Şekline göre konut satışı, Ekim 2018 Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2018

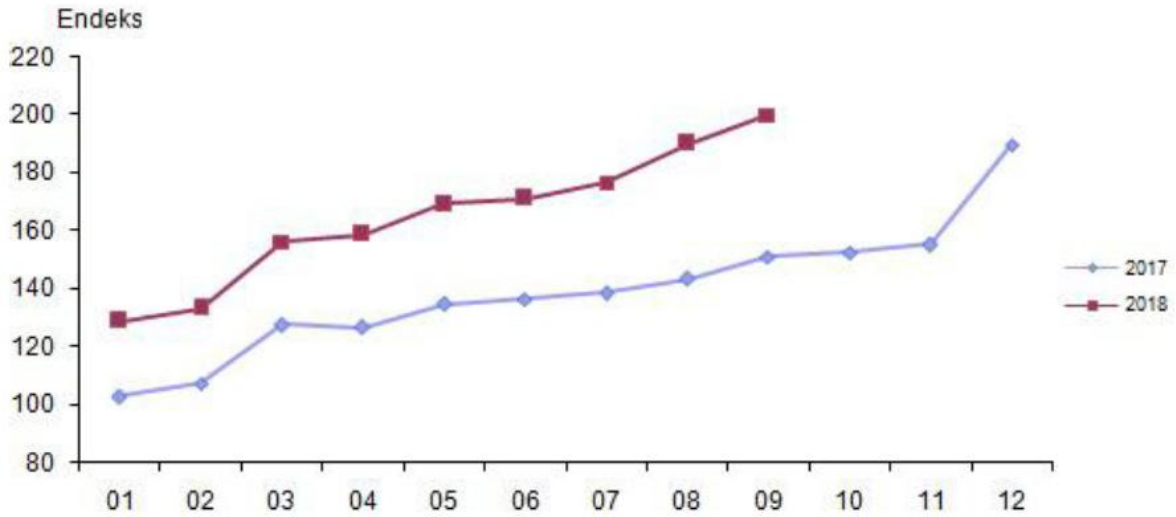


Konut satışlarında 74 815 konut ilk defa satıldı. Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %31,3 artarak 74 815 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %51,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 13 978 konut satışı ve %18,7 ile en yüksek - 35 paya sahip olurken, İstanbul'u 5 810 konut satışı ile Ankara ve 3 772 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci el konut satışlarında 71 721 konut el değiştirdi. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %8,9 artış göstererek 71721 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 13 178 konut satışı ve %18,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %48,5 oldu. Ankara 7 620 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3 931 konut satışı ile Antalya izledi.

Yabancılar 2018 yılı Ekim ayında 6 276 konut satışı gerçekleştirdi. Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %134,4 artarak 6 276 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Ekim 2018’de ilk sırayı 2 283 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 1 160 konut satışı ile Antalya, 448 konut satışı ile Bursa, 392 konut satışı ile Ankara ve 321 konut satışı ile Yalova izledi. Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye’den 1 439 konut satın aldı. Irak’ı sırasıyla, 557 konut ile İran, 378 konut ile Kuveyt, 341 konut ile Almanya ve 336 konut ile Rusya Federasyonu izledi. Konut satışlarında 74 815 konut ilk defa satıldı. Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %31,3 artarak 74 815 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %51,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 13 978 konut satışı ve %18,7 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul’u 5 810 konut satışı ile Ankara ve 3 772 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci el konut satışlarında 71 721 konut el değiştirdi. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %8,9 artış göstererek 71_721 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 13 178 konut satışı ve %18,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul’daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %48,5 oldu. Ankara 7 620 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara’yı 3 931 konut satışı ile Antalya izledi. Yabancılar 2018 yılı Ekim ayında 6 276 konut satışı gerçekleştirdi Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %134,4 artarak 6276 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Ekim 2018’de ilk sırayı 2 283 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 1 160 konut satışı ile Antalya, 448 konut satışı ile Bursa, 392 konut satışı ile Ankara ve 321 konut satışı ile Yalova izledi. Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı. Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye’den 1 439 konut satın aldı. Irak’ı sırasıyla, 557 konut ile İran, 378 konut ile Kuveyt, 341 konut ile Almanya ve 336 konut ile Rusya Federasyonu izledi.



5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Değerleme konusu gayrimenkul, İzmir İli, Konak İlçesi, Alsancak Mahallesi, Atatürk Caddesi No: 404 posta adresinde yer alan 3 yıldızlı İbis Oteldir. Taşınmaz, tarif olarak, Alsancak Limanı önünden, Liman Caddesi üzerinden Alsancak yönüne doğru 250m ilerideki Sait Altınordu Meydanından sağa, sahile yönüne dönülür. Söz konusu taşınmaz, 100m ileride sol tarafta yer alan 1472 Sokak keşişiminde yer almaktadır. Taşınmaz, İzmir ili kent ölçeğinde önemli bir eğlence, ticaret ve iş merkezi olan Alsancak Mahallesi sınırları içinde yer almaktadır. Alsancak, Basmane Meydanı-Pasaport Vapur İskelesi ve Alsancak Tren Garı arasında kalan bölge olarak tarif edilmektedir. Cumhuriyet öncesi yapıları, barındırdığı tarihi sokakları ile en yoğun arterlerden olan Kıbrıs Şehirleri Caddesi, Alsancak bölgesinde yer almaktadır. Bölge geçmişten günümüze kadar mekansal ve yaşamsal parametreler açısından yüksek prestijli bir mekandır. Farklı sosyal kesimlerin bir araya geldiği, çok kimlikli ve karakterli bir sosyal örüntüye sahip olan Alsancak bölgesi kentin eğlence ve kültürel yaşantısında belirgin bir rol üstlenmektedir. Taşınmazın konumlu olduğu bölge, iş merkezleri, ticari üniteler, oteller, konut yapıları gibi çok foksiyonlu olmanın yanı sıra İzmir Alsancak Limanı, İzmir Alsancak Tren Garı'na ve birçok kamu kurumuna ev sahipliği yapmaktadır.



5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu gayrimenkul, İzmir İli, Konak İlçesi, Alsancak Mahallesi, Atatürk Caddesi No: 404 posta adresinde yer alan “Bodrum Katları Dahil 10 katlı Betonarme Otel Binası” vasıflı 3 yıldızlı İbis Otel' dir. Parsel, 629 m2 yüzölçümlü 7656 Ada 2 Parsel nolu gayrimenkuldür. Parsel üzerinde yer alan otel, 2 bodrum kat + zemin kat + 7 normal kattan oluşan 10 katlı, yaklaşık 5 senelik bir yapıdır.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İnşaat Tarzı	Betonarme Karkas
Binanın Kat Adedi	2 Bodrum + Zemin Kat+7 Normal Kat
Toplam İnşaat Alanı	Brüt 5.947,55 m ² (Projesine ve mahalline göre parsel üzerinde yer alan toplam alan)
Binanın Yaşı	5
Elektrik	Mevcut
Trafo	Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Su	Şebeke
Su Deposu	Mevcut
Kanalizasyon	Var
Isıtma/Soğutma/Havalandırma Sistemi	Güneş enerjisi panelleri- Merkezi klima sistemi
Asansör	3 Adet
Yangın Merdiveni	Mevcut
Yangın İhbar Sistemi ve Söndürme Tesisatı	Duman ve ısıya duyarlı dedektörler, yangın dolapları, tüplü söndürücüler mevcuttur.
Otopark	Mevcut değil

5.2.2. FİZİKSEL ve TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz, İzmir ili, Konak ilçesi, Alsancak Mahallesi, 7656 ada, 2 parsel no.lu gayrimenkuldür. Söz konusu parsel , 2 bodrum kat, zemin kat ve 7 normal kat olmak üzere toplam 10 katlı İbis İzmir Otelidir. Taşınmaz, Atatürk Caddesi ve 1472 Nolu Sokaklara cepheli köşe parsel konumundadır. Taşınmaz, onaylı mimari projesine ve mahalline göre binaya giriş Atatürk Caddesi üzerinden 404 kapı nosu ile yapılmaktadır. Ayrıca 1472 Sokak üzerinden taşınmazın zemin katında yer alan restoran bölümüne giriş yapılabilmektedir.

Değerleme konusu taşınmaz onaylı mimari projesine göre, 2. bodrum katı sığınak, ısı merkezi, su deposu, hidrofor, pompa odası ve teknik alanlardan oluşmaktadır. Söz konusu 2. bodrum katında zeminler seramik ve şap beton, duvarlar saten boya, tavan açık tavan tipindedir. Mahallinde yapılan incelemelerde söz konusu kat alanının onaylı mimari projesi ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir. 2. Bodrum kat brüt kullanım alanı 595,73 m² dir.

Değerleme konusu taşınmaz onaylı mimari projesine göre, 1. bodrum katı ofis, bakım atölyesi, elektrik odası, mutfak depoları, çamaşır odası, personel yemekhanesi, housekeeping odası, bay & bayan personel odası, arşiv ve üniforma odası hacimlerinde oluşmaktadır. Söz konusu kat alanında zeminler seramik ve şap beton, duvarlar saten boya, tavan açık tavan tipindedir. Mahallinde yapılan incelemelerde söz konusu kat alanının onaylı mimari projesi ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir. 1.Bodrum Kat brüt 311,42 m² kapalı alanlıdır.

Onaylı mimari projesine ve mahalline göre zemin katta, 404 kapı nolu ana giriş kapısının sağında bagaj odası ve 40 kişilik toplantı odası, sol kısmında lobi ve resepsiyon alanı, karşı cephesinde teknik birimlere açılan bir hol yer almaktadır. Zemin katta 1472 Sokağa cephe olan bölümde restoran bölümü ve restoranın sağ tarafında mutfak hacmi bulunmaktadır. Taşınmazın kuzey bölümünde ise teknik bölümler ve acil çıkış kapısı yer almaktadır. Onaylı mimari projesinde zemin katta iki adet wc hacmi, 2 adet asansör ve bir adet servis asansörü, yangın holü, yangın merdiveni, normal merdiven alanı bulunmaktadır. Mahallinde yapılan incelemede, bagaj odası olarak görülen odanın yerinde inşa

edilmediği ve o bölümün bir bölümü toplantı odasına diğer bölümü ise hole dahil edildiği tespit edilmiştir. Zemin kat brüt 595,62 m2 kapalı alanlıdır.

Değerleme konusu taşınmazın onaylı mimari projesine göre 1, 2, 3, 4, 5, 6 ve 7. katlarda otel bölümü olarak kullanılmaktadır. Normal katların mimarisi benzer iç dizayna sahip yatak katlarıdır. Her bir katta 20 adet otel odası, elektrik odası, ütü odası, çamaşır odası, 2 adet yangın merdiveni ve holü, 2 adet müşteri asansörü ve 1 adet servis asansörü hacimleri bulunmaktadır. 1. kat brüt 626,9 m2, 2. kat brüt 626,9 m2, 3. kat brüt 627,7 m2, 4. kat brüt 623,6 m2, 5. kat brüt 623,6 m2, 6. kat brüt 623,6 m2, 7. kat brüt 627,7 m2, çatı katında yer alan teknik kat ise brüt 64,78 m2 kapalı alanlıdır.

Yapının toplam inşaat alanı brüt 5947,55 m2 dir.

Kat	Yasal Brüt Alan	Mevcut Brüt Alan	Oda Sayısı	Kullanım Amacı
2.Bodrum Kat	595,73	595,73	-	Sığınak, Teknik Alan
1.Bodrum Kat	311,42	311,42	-	Teknik Alanlar
Zemin Kat	595,62	595,62	-	Resepsiyon, Bekleme Bölümü, Restoran, Mutfak, Toplantı Odası
1. Kat	626,9	626,9	20	Otel Bölümü-Yatak Odaları
2. Kat	626,9	626,9	20	Otel Bölümü-Yatak Odaları
3. Kat	627,7	627,7	20	Otel Bölümü-Yatak Odaları
4. Kat	623,6	623,6	20	Otel Bölümü-Yatak Odaları
5. Kat	623,6	623,6	20	Otel Bölümü-Yatak Odaları
6. Kat	623,6	623,6	20	Otel Bölümü-Yatak Odaları
7. Kat	627,7	627,7	20	Otel Bölümü-Yatak Odaları
Çatı Katı-Teknik Kat	64,78	64,78	-	Jenaratör, Kazan Dairesi, Trafo, Klima Santral Odası,Güneş Panelleri
TOPLAM	5947,55	5947,55	140	

Değerleme konusu taşınmazın onaylı mimari projesine göre tüm odalar banyo ve yatak odası hacimlerinde oluşmaktadır. Mahallinde ve projesinde 1. kat ve 2. katta birer adet engelli odası bulunmaktadır. Onaylı mimari projesine göre teknik kat olarak görülen alan, jeneratör, kazan dairesi, trafo, klima santral odası, güneş panelleri, yangın merdiveni ve holü yer almaktadır. Otel içerisinde zeminler kat hollerinde halıfleks ile, otel odaları ve restoran bölümü ahşap laminant parke, lobi alanı ve ıslak hacimler seramik taş ile döşenmiştir. Tavan ortak alanlarda alüminyum asma tavan, otel odalarında alçıpan asma tavadır. Duvarlar alçıpan üzeri saten boya, ıslak hacimlerde seramik kaplamadır. Doğramalar oda kapılarında ahşap, pencerelerde alüminyum malzemedendir. Aydınlatma sistemi dekoratif abajurlar ve gömme floresanlar ile sağlanmıştır. Taşınmazın mahallinde yapılan incelemede ve onaylı mimari projesine göre, 2 merdiven, 2 adet müşteri ve servis asansörü olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın mahallinde yapılan incelemelerde merdivenler dökme taş kaplama, küpeşteler demir malzemedendir, duvarlar sıva üzeri boyadır. Değerleme konusu taşınmazın dış cephesi alüminyum kompozit kaplamadır. Taşınmazın mahallinde yapılan incelemelerde, söz konusu taşınmazın inşaatında kullanılan malzeme ve işçiliğin iyi kalitede olduğu tespit edilmiştir. Otele ait otopark alanı bulunmamaktadır.

Taşınmazın normal katlarında yer alan otel odaların tamamı 2 kişilik oda olarak düzenlenmiştir. Oda içinde standart olarak tv, mini buzdolabı, emanet kasası, klima, çalışma masası, telefon, kablosuz internet, saç kurutma makinesi, havlu seti gibi özellikler bulunmaktadır.

5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

İli	:	İzmir
İlçesi	:	Konak
Mahallesi	:	Alsancak
Mevkii	:	-
Pafta No	:	-
Ada No	:	7656
Parsel No	:	2
Yüzölçümü	:	629. m2
Niteliği	:	BODRUM KATLARI DAHİL 10 KATLI BETONARME OTEL BİNASI
Malik / Hisse	:	VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (1/1 Hisse)
Kiracı	:	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Kira Müddeti	:	16.09.2010 tarihinden 31.07.2059 tarihine kadar 49 Yıldır.
Toplam Kira Bedeli	:	19.488.000 TL

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

25.12.2018 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetleri'nden alınan TAKBİS belgesindeki bilgilere göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat bilgileri bulunmaktadır.

Yönetim Planı : 28.04.2006

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 Tarih ve 3272 Yev. No.)

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan: MUHARREM DEMİRTAN			Tarih: 12/25/2018 5:00:25 PM
MakbuzNo: 182518507257	DokümanNo: 20181225-1775-F01121	BaşvuruNo: 50725	
Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	7656/2
Taşınmaz ID:	18174072	Yüzölçüm(m2):	629.00
İl/İlçe	İZMİR/KONAK	Ana Taşınmaz Nitelik:	BODRUM KATLARI DAHİL 10 KATLI BETONARME OTEL BİNASI
Kurum Adı:	Konak TM		
Mahalle/Köy Adı:	ALSANCAK M		
Mevkii:			
Cilt/Sayfa No:	485/4452		
Kayıt Durum:	Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi- Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
(H1) 42232915	(SN:163194) VAKIFLAR GENEL MUDURLUĞU VKN:9220085286	-	1 / 1	629.00	Konak 1.Bölge (Kapatıldı) TM Hükmen Tescil 21/01/2000 - 316	-
Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih- Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye		
Serh	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 KIRA ŞERHİ)	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:0840061780,	Konak TM 15/02/2011 - 3272	-		

Değerleme Konusu Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumuna İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 49 yıl süre ile kira sözleşmesi yapılmış olup söz konusu kiralama işlemi tapu kayıtlarında kira şerhi olarak işlenmiştir. Konu işlemin, taşınmazın hukuki durumuna herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Değere Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım ve

Terkin İşlemlerine İlişkin Bilgi

İzmir ili, Konak Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım ya da herhangi bir terkin işlemi gerçekleşmemiştir.

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

İmar yönetmelikleri, arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. İmar yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikler ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikler dikkate alınmaktadır. İmar planları, konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlamakta ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtmektedir.

Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 25.12.2018 tarihinde alınan sözlü bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazın güncel imar durumu, 24.01.1985 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Alsancak

İmar Planı'na kapsamında "Ticaret Seçenekli Konut Bölgesi(TM-taralı)" lejandında kalmakta olup Bitişik Nizam - 8 kat olacak şekildedir. Değerleme konusu parsel, tescilli eski eser karşısı olduğundan, her türlü işlem için İzmir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan (K.T.V.K.B.K) izin alınması gerekir.

- Uygulama İmar Planı'nda 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 açıklanmaktadır.

5.3.2.2. RUHSAT DOSYASI İNCELEMESİ

Konak Belediyesi'nde 25.12.2018 tarihinde yapılan incelemelere göre değerleme konusu taşınmaza ait yasal belgeler aşağıdaki gibidir.

- 25.03.2013 tarihli, toplam 5.947,55 m2 kapalı alanlı otel binası inşaatı için hazırlanmış tadilatlı "Onaylı Mimari Proje" bulunmaktadır.

- 07.04.2011 tarih, 1 numaralı, 17.927 m² alanlı "İKSA" için verilmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.

- 28.04.2011 tarih, 1 numaralı, 760 m² alanlı "İKSA" için verilmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.

- 10.10.2011 tarih, 80 ruhsat no'lu, 5.760 m² alan büyüklüğündeki "Restoranlı veya restoransız otel" için yeni yapı amacıyla verilmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.

- 10.10.2011 tarih, 1/2011 numaralı, 760 m² alanlı "Ortak Alan" için iksa ruhsatı şantiye şefi değişikliği amacıyla verilmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.

- 03.05.2013 tarih, 2013(169) numaralı, 5.760 m² kapalı alanlı "Restoranlı veya Restoransız Otel" için verilmiş "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.

-İzmir Büyükşehir Belediyesi 3283 Sayılı İmar Yönetmeliği'nin 70. Maddesi "Ruhsatnameye Tabi Olmayan Tadilatlar"a göre düzenlenen mimari projesine göre tadilatlı yapı ruhsatı verilmemiştir. Söz konusu mimari proje ile yapı ruhsatı arasındaki alan farklı emsal hesabına dahil edilmeyen teknik kat alanı ve asansör boşluklarından kaynaklanmaktadır.

5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

Değerleme konusu taşınmazın imar dosyasında her hangi bir encümen kararı bulunmamaktadır.

İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 19.07.2011 tarihli "Mimari Proje" ve 03.05.2013 tarih, 2013(169) no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup yasal süreçlerini tamamlamıştır.

5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Güneş Mahallesi, Eski İzmir Caddesi, No:12/B, Yağhaneler/İzmir adresinde faaliyet gösteren Kordon Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmakta olup bunlar Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir yöntemleridir.

MALİYET YÖNTEMİ: Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ: İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

GELİR YÖNTEMİ: Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa-örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Taşınmaza ait otopark olmaması ve bölgede otopark sıkıntısının olması
- Taşınmaza yakın konumda çok sayıda benzer ve daha prestijli otellerin bulunması
- Otel içindeki odaların standart tek tip olması
- Otel odalarında balkon olmaması ve manzarası olmaması

- OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Taşınmaza çeşitli ulaşım imkanların olması
- Taşınmazın bulunduğu bölgenin yer aldığı bölgenin ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Merkezi bir konumda yer alması
- Taşınmazın yasal belgeleri ile mevcut durumu uyumlu olması

6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Bu değerleme çalışmasında, değerleme konusu taşınmazın 49 yıl süre ile kiralanmış olması, taşınmazın faal durumda olan bir otel olması ve yapılan pazar araştırmaları doğrultusunda gelir yaklaşımı uygulanabilir olarak değerlendirilmiştir. Değerleme çalışmasında değerleme konusu taşınmazın Otel nitelikli gelir getiren ticari bir mülk olması nedeniyle Gelir Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı ve Emsal Karşılaştırma yöntemleri kullanılmıştır. Maliyet Yaklaşımı Yönteminde kullanılan “Arsa değeri” de Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre belirlenmiştir.

Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

- Değerlemeye konu taşınmaz, 629,00 m² yüz ölçümüne sahip 7656 ada 2 no’lu parsel üzerinde konumlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz üzerinde bulunan otel 140 odalı ve 280 yatak kapasitelidir.
- Değerleme konusu turizm tesisinin bölgede yapılan sektörel araştırmalar sonucu belirlenen oda+kahvaltı konseptinde işletileceği ve 365 gün açık olacağı varsayılmıştır.
- Değerleme konusu tesisin doluluk oranlarının 2019 yılında %82 ile başlayıp yıllar itibari yükselerek 2022 yılında %85 oranında olacağı ve ilerleyen yıllarda sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Söz konusu tesisde fiyatlar, oda+kahvaltı konseptinde olacak şekilde öngörülmüştür. Turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler sonucunda oda fiyatının 2019 yılında 32. Euro ile başlayıp enflasyon oranına ve bölge ekonomik göstergeleri gelişim tahminlerine göre artacağı varsayılmıştır

-GOP (Gross Operating Profit) 2019 yılı için ortalama % 45 olacağı, 2023 yılına kadar yükselerek %52 olacağı ve yıllar itibariyle bu oranların sabit kalacağı varsayılmıştır.

-Tesisin yenileme maliyetinin otelin toplam ciro bedelinin %1'ü oranında olacağı yıllar itibariyle toplam ciro ile orantılı olarak artacağı öngörülmüştür.

-Gayrimenkul Vakıflar Genel Müdürlüğü mülkiyeti olduğu için emlak vergisi bedeli bulunmamaktadır.

-Gayrimenkulün bina sigortasının 2019 yılında 17.440.-Euro olacağı ve bu bedelin 10. Ve katları yıllarda %2 oranında artacağı varsayılmıştır.

-Rapor tarihindeki TCMB alış kuru 1 Euro = 6,03.- TL olarak, esas alınmıştır. Yapılan değerlendirmelerde yabancı para biriminden TL'ye dönüşlerde alış kuru, TL'den yabancı para birimlerine dönüşlerde ise satış kuru esas alınmıştır.

-Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.

-Euro bazlı 2019 yılı Eurobond tahvillerinin son 6 aylık ortalaması olan 3,30 "Risksiz Getiri Oranı" olarak kabul edilmiştir.

-Bu değerlendirme çalışmasında % 7,70 "Risk Primi Oranı" olarak kabul edilmiştir.

-Bu değerlendirme çalışmasında idirgeme oranı % 11,00 olarak kabul edilmiştir.

-Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

1 EURO	6,03.-TL
Ada/Parsel No	7656/2
İmar Durumu	Konut ve Ticaret
Emsale Konu Parsel Alanı (m²)	629,00
Toplam Taban Alanı (m²)	595,62
Emsale Dahil Alanı (m²)	4.500,00
Toplam İnşaat Alanı (m²)	5.947,55

OTEL Fonksiyonu	
Oda Sayısı	140
Yıllık Oda Kapasitesi	51.100,00
Açık Olan Gün sayısı	365
Diğer Gelirler Oranı	17,0%
Yenileme Maliyeti Oranı	1,0%
Enflasyon Artış Oranı	2,0%
10.Yıl Sonrası Enflasyon Artış Oranı	1,0%
Bina Sigorta Artış Oranı (%)	2,0%

Proje Nakit Akışı (USD)													
Yıllar	29.12.2019	29.12.2020	29.12.2021	29.12.2022	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025	29.12.2026	29.12.2027	29.12.2028	29.12.2029	29.12.2030	
Otel Fonksiyonu													
Toplam Oda Sayısı	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140
Doluluk Oranı (%)	82%	83%	84%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
Satılan Oda Sayısı	41.902,00	42.413,00	42.924,00	43.435,00	43.435,00	43.435,00	43.435,00	43.435,00	43.435,00	43.435,00	43.435,00	43.435,00	43.435,00
Oda Satış Fiyatı (Euro)	32,00	36,00	39,00	42,00	44,00	44,88	45,78	46,69	47,63	48,58	49,31	50,05	
Toplam Konaklama Gelirleri (Euro)	1.340.864,00	1.526.868,00	1.674.036,00	1.824.270,00	1.911.140,00	1.949.362,80	1.988.350,06	2.028.117,06	2.068.679,40	2.110.052,99	2.141.703,78	2.173.829,34	
Diğer Gelirler (Euro)	227.946,88	259.567,56	284.586,12	310.125,90	324.893,80	331.391,68	338.019,51	344.779,90	351.675,50	358.709,01	364.089,64	369.550,99	
Toplam Otel Gelirleri (Euro)	1.568.810,88	1.786.435,56	1.958.622,12	2.134.395,90	2.236.033,80	2.280.754,48	2.326.369,57	2.372.896,96	2.420.354,90	2.468.761,99	2.505.793,42	2.543.380,33	
GOP (%)	45%	46%	48%	49%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%
GOP (Euro)	705.964,90	821.760,36	940.138,62	1.045.853,99	1.162.737,58	1.185.992,33	1.209.712,17	1.233.906,42	1.258.584,55	1.283.756,24	1.303.012,58	1.322.557,77	
Toplam İşletme Giderleri	862.845,98	964.675,20	1.018.483,50	1.088.541,91	1.073.296,22	1.094.762,15	1.116.657,39	1.138.990,54	1.161.770,35	1.185.005,76	1.202.780,84	1.220.822,56	
Yenileme Maliyeti	15.688,11	17.864,36	19.586,22	21.343,96	22.360,34	22.807,54	23.263,70	23.728,97	24.203,55	24.687,62	25.057,93	25.433,80	
Bina Sigorta Bedeli	17.440,00	18.312	19.228	20.189	21.198	22.258	23.371	24.540	25.767	27.055	27.596,27	27.596	
Toplam Giderler (Euro)	895.974,09	1.000.851,56	1.057.297,32	1.130.074,85	1.116.854,99	1.139.828,04	1.163.292,36	1.187.259,34	1.211.740,72	1.236.748,54	1.255.435,05	1.273.852,63	
Otel Net Gelirleri	672.836,79	785.584,00	901.324,80	1.004.321,05	1.119.178,81	1.140.926,43	1.163.077,21	1.185.637,62	1.208.614,17	1.232.013,45	1.250.358,38	1.269.527,70	
Net Nakit Akışları	672.836,79	785.584,00	901.324,80	1.004.321,05	1.119.178,81	1.140.926,43	1.163.077,21	1.185.637,62	1.208.614,17	1.232.013,45	1.250.358,38	1.269.527,70	
İşletmecî Net Gelirleri	281.418,47	347.907,29	421.462,38	481.394,06	571.350,53	582.141,59	593.116,67	604.277,86	615.627,22	627.166,76	636.438,99	646.399,52	
Akfen GYO Gelirleri	391.418,31	437.676,71	479.862,42	522.927,00	547.828,28	558.784,85	569.960,54	581.359,75	592.986,95	604.846,69	613.919,39	623.128,18	

29.12.2031	29.12.2032	29.12.2033	29.12.2034	29.12.2035	29.12.2036	29.12.2037	29.12.2038	29.12.2039	29.12.2040	29.12.2041	29.12.2042	29.12.2043	29.12.2044	29.12.2045
140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140
85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
43.435,00	43.435,00	43.435,00	43.435,00	43.435,00	43.435,00	43.435,00	43.435,00	43.435,00	43.435,00	43.435,00	43.435,00	43.435,00	43.435,00	43.435,00
50,80	51,56	52,33	53,12	53,92	54,72	55,55	56,38	57,22	58,08	58,95	59,84	60,74	61,65	62,57
2.206.436,78	2.239.533,33	2.273.126,33	2.307.223,22	2.341.831,57	2.376.959,05	2.412.613,43	2.448.802,63	2.485.534,67	2.522.817,69	2.560.659,96	2.599.069,86	2.638.055,91	2.677.626,74	2.717.791,15
375.094,25	380.720,67	386.431,48	392.227,95	398.111,37	404.083,04	410.144,28	416.296,45	422.540,89	428.879,01	435.312,19	441.841,88	448.469,50	455.196,55	462.024,49
2.581.531,03	2.620.254,00	2.659.557,81	2.699.451,17	2.739.942,94	2.781.042,08	2.822.757,72	2.865.099,08	2.908.075,57	2.951.696,70	2.995.972,15	3.040.911,73	3.086.525,41	3.132.823,29	3.179.815,64
52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%
1.342.396,14	1.362.532,08	1.382.970,06	1.403.714,61	1.424.770,33	1.446.141,88	1.467.834,01	1.489.851,52	1.512.199,30	1.534.882,28	1.557.905,52	1.581.274,10	1.604.993,21	1.629.068,11	1.653.504,13
1.239.134,89	1.257.721,92	1.276.587,75	1.295.736,56	1.315.172,61	1.334.900,20	1.354.923,70	1.375.247,56	1.395.876,27	1.416.814,42	1.438.066,63	1.459.637,63	1.481.532,20	1.503.755,18	1.526.311,51
25.815,31	26.202,54	26.595,58	26.994,51	27.399,43	27.810,42	28.227,58	28.650,99	29.080,76	29.516,97	29.959,72	30.409,12	30.865,25	31.328,23	31.798,16
27.596	27.596	27.596	27.596	27.596	27.596	27.596,27	27.596	28.148	28.148	28.148	28.148	28.148	28.148	28.148,19
1.292.546,47	1.311.520,73	1.330.779,59	1.350.327,34	1.370.168,31	1.390.306,89	1.410.747,55	1.431.494,82	1.453.105,22	1.474.479,58	1.496.174,55	1.518.194,94	1.540.545,64	1.563.231,61	1.586.257,86
1.288.984,56	1.308.733,27	1.328.778,21	1.349.123,83	1.369.774,63	1.390.735,20	1.412.010,17	1.433.604,26	1.454.970,35	1.477.217,12	1.499.797,60	1.522.716,79	1.545.979,77	1.569.591,69	1.593.557,78
1.288.984,56	1.308.733,27	1.328.778,21	1.349.123,83	1.369.774,63	1.390.735,20	1.412.010,17	1.433.604,26	1.454.970,35	1.477.217,12	1.499.797,60	1.522.716,79	1.545.979,77	1.569.591,69	1.593.557,78
656.509,46	666.771,04	677.186,55	687.758,29	698.488,61	709.379,88	720.434,53	731.654,99	742.491,83	754.051,43	765.784,43	777.693,42	789.781,04	802.049,98	814.502,95
632.475,10	641.962,23	651.591,66	661.365,54	671.286,02	681.355,31	691.575,64	701.949,27	712.478,51	723.165,69	734.013,18	745.023,37	756.198,73	767.541,71	779.054,83

29.12.2046	29.12.2047	29.12.2048	29.12.2049	29.12.2050	29.12.2051	29.12.2052	29.12.2053	29.12.2054	29.12.2055	29.12.2056	29.12.2057	29.12.2058	29.12.2059
140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140
85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
43.435,00	43.435,00	43.435,00	43.435,00	43.435,00	43.435,00	43.435,00	43.435,00	43.435,00	43.435,00	43.435,00	43.435,00	43.435,00	43.435,00
63,51	64,46	65,43	66,41	67,41	68,42	69,44	70,49	71,54	72,62	73,71	74,81	75,93	77,07
2.758.558,01	2.799.936,38	2.841.935,43	2.884.564,46	2.927.832,93	2.971.750,42	3.016.326,68	3.061.571,58	3.107.495,15	3.154.107,58	3.201.419,19	3.249.440,48	3.298.182,09	3.347.654,82
468.954,86	475.989,19	483.129,02	490.375,96	497.731,60	505.197,57	512.775,54	520.467,17	528.274,18	536.198,29	544.241,26	552.404,88	560.690,95	569.101,32
3.227.512,87	3.275.925,57	3.325.064,45	3.374.940,42	3.425.564,52	3.476.947,99	3.529.102,21	3.582.038,75	3.635.769,33	3.690.305,87	3.745.660,45	3.801.845,36	3.858.873,04	3.916.756,14
52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%
1.678.306,69	1.703.481,30	1.729.033,51	1.754.969,02	1.781.293,55	1.808.012,96	1.835.133,15	1.862.660,15	1.890.600,05	1.918.959,05	1.947.743,44	1.976.959,59	2.006.613,98	2.036.713,19
1.549.206,18	1.572.444,27	1.596.030,94	1.619.971,40	1.644.270,97	1.668.935,04	1.693.969,06	1.719.378,60	1.745.169,28	1.771.346,82	1.797.917,02	1.824.885,77	1.852.259,06	1.880.042,95
32.275,13	32.759,26	33.250,64	33.749,40	34.255,65	34.769,48	35.291,02	35.820,39	36.357,69	36.903,06	37.456,60	38.018,45	38.588,73	39.167,56
28.148	28.148	28.148	28.711	28.711	28.711	28.711	28.711,16	28.711	28.711	28.711	28.711	28.711	29.285
1.609.629,50	1.633.351,72	1.657.429,77	1.682.431,96	1.707.237,77	1.732.415,67	1.757.971,24	1.783.910,14	1.810.238,13	1.836.961,03	1.864.084,78	1.891.615,38	1.919.558,95	1.948.495,89
1.617.883,37	1.642.573,85	1.667.634,68	1.692.508,46	1.718.326,75	1.744.532,32	1.771.130,97	1.798.128,60	1.825.531,20	1.853.344,84	1.881.575,68	1.910.229,98	1.939.314,09	1.968.260,25
1.617.883,37	1.642.573,85	1.667.634,68	1.692.508,46	1.718.326,75	1.744.532,32	1.771.130,97	1.798.128,60	1.825.531,20	1.853.344,84	1.881.575,68	1.910.229,98	1.939.314,09	1.968.260,25
827.142,72	839.972,08	852.993,89	865.648,05	879.063,44	892.680,06	906.500,93	920.529,11	934.767,71	949.219,90	963.888,86	978.777,86	993.890,20	1.008.655,00
790.740,65	802.601,76	814.640,79	826.860,40	839.263,31	851.852,26	864.630,04	877.599,49	890.763,49	904.124,94	917.686,81	931.452,11	945.423,90	959.605,25

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	3,30%	3,30%	3,30%
Risk Primi	7,20%	7,70%	8,20%
İndirgeme Oranı	10,50%	11,00%	11,50%
Toplam Bugünkü Değer (Euro)	10.711.467	10.167.237	9.668.543
Toplam Bugünkü Değer (TL)	64.590.149	61.308.441	58.301.317
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (Euro)	10.710.000	10.170.000	9.670.000
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	64.590.000	61.310.000	58.300.000

Taşınmazın Kira Gelirine Göre Değeri

Akfen GYO A.Ş.’nin tarafımıza ulaştırdığı ek kira şartları sözleşmesine göre;

Değerleme çalışması yapılan mülkiyeti Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş mülkiyetinde bulunan otel için uluslararası otel işletme şirketi olan Accor grubu tarafından ödenmesi gereken yıllık kira bedeli olarak brüt gelirin (KDV hariç) yüzde yirmi beşi (%25) veya düzeltilmiş brüt işletme gelirin yüzde yetmişinden (%72,5) yüksek olan miktarı ödeyecektir.

Değerleme çalışması yapılan otelin arsa kira bedeli Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından ödenmekte olup söz konusu ödeme planı arsa maliki Vakıflar Genel Müdürlüğü ile yapılan sözleşme dikkate alınarak düzenlenmiştir. Yıllar içinde enflasyon oranı baz alınarak %2 oranında artış göstereceği varsayılmıştır.

Değerleme konusu otelin öngörülen doluluk oranları, yatak/oda fiyatı gibi potansiyelini etkileyen kalemleri, otelin 3 yıldızlı şehir oteli konseptinde işleyeceği varsayılarak verilmiştir.

Tesisin yıl boyunca 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.

Otelin kiralama modeli için yatırımcı tarafından karşılanacak yenileme gideri, kiralama alternatifinde hesaplanan yenileme giderinin % 5’i oranında alınmıştır.

Projeksiyonda indirgeme oranı % 9,00 alınmıştır.

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.

2020 vadeli EURO bazlı son 6 aylık ortalama 3,30 “Risksiz Getiri Oranı” olarak kabul edilmiştir.

Bu değerlendirme çalışmasında % 5,70 “Risk Primi Oranı” olarak kabul edilmiştir.

Akfen Holding A.Ş. ile Accor SA arasında imzalanan kira sözleşmesi tadilatı uyarınca, değerlendirme konusu otelin AGOP (düzeltilmiş brüt otel karı) oranının değişmeyeceği varsayılmıştır. İlgili sözleşme rapor ekinde sunulmuştur.

Akfen GYO Kira Oranı	25%
AGOP Hesabı	8%
AGOP Geliri	72,5%

TOPLAM AKFEN NAKİT AKIŞI												
YILLAR	29.12.2019	29.12.2020	29.12.2021	29.12.2022	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025	29.12.2026	29.12.2027	29.12.2028	29.12.2029	29.12.2030
İzmir İbis Otel Kira Geliri (Euro)	392.203	446.609	489.656	533.599	559.008	570.189	581.592	593.224	605.089	617.190	626.448	635.845
AGOP İzmir İbis Otel (Euro)	435.345	509.134	587.587	656.327	737.891	752.649	767.702	783.056	798.717	814.691	826.912	839.316
Kullanılan İzmir İbis Otel Kira Geliri (Euro)	435.345	509.134	587.587	656.327	737.891	752.649	767.702	783.056	798.717	814.691	826.912	839.316
Arsa Kira Değeri	91.208	93.033	94.893	96.791	98.727	100.701	102.715	104.770	104.348	105.391	106.445	107.510
Sigorta Gideri (Euro)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Yenileme Maliyeti (Euro) (%)	784	893	979	1.067	1.118	1.140	1.163	1.186	1.210	1.234	1.253	1.272
Toplam Nakit Akışları (Euro)	343.352	415.208	491.714	558.468	638.046	650.807	663.823	677.100	693.159	708.066	719.214	730.534

29.12.2031	29.12.2032	29.12.2033	29.12.2034	29.12.2035	29.12.2036	29.12.2037	29.12.2038	29.12.2039	29.12.2040	29.12.2041	29.12.2042	29.12.2043	29.12.2044	29.12.2045
645.383	655.063	664.889	674.863	684.986	695.261	705.689	716.275	727.019	737.924	748.993	760.228	771.631	783.206	794.954
851.905	864.684	877.654	890.819	904.181	917.744	931.510	945.483	959.665	974.060	988.671	1.003.501	1.018.553	1.033.832	1.049.339
851.905	864.684	877.654	890.819	904.181	917.744	931.510	945.483	959.665	974.060	988.671	1.003.501	1.018.553	1.033.832	1.049.339
108.585	109.671	110.767	111.875	112.994	114.124	115.265	116.418	117.582	118.758	119.945	121.145	122.356	123.580	124.815
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.291	1.310	1.330	1.350	1.370	1.391	1.411	1.433	1.454	1.476	1.498	1.520	1.543	1.566	1.590
742.030	753.703	765.557	777.594	789.817	802.230	814.834	827.633	840.629	853.827	867.228	880.836	894.654	908.686	922.934

29.12.2046	29.12.2047	29.12.2048	29.12.2049	29.12.2050	29.12.2051	29.12.2052	29.12.2053	29.12.2054	29.12.2055	29.12.2056	29.12.2057	29.12.2058	29.12.2059
806.878	818.981	831.266	843.735	856.391	869.237	882.276	895.510	908.942	922.576	936.415	950.461	964.718	979.189
1.065.079	1.081.055	1.097.271	1.113.730	1.130.436	1.147.393	1.164.604	1.182.073	1.199.804	1.217.801	1.236.068	1.254.609	1.273.428	1.292.530
1.065.079	1.081.055	1.097.271	1.113.730	1.130.436	1.147.393	1.164.604	1.182.073	1.199.804	1.217.801	1.236.068	1.254.609	1.273.428	1.292.530
126.064	127.324	128.597	129.883	131.182	132.494	133.819	135.157	136.509	137.874	139.253	140.645	142.052	143.472
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.614	1.638	1.663	1.687	1.713	1.738	1.765	1.791	1.818	1.845	1.873	1.901	1.929	1.958
937.402	952.093	967.011	982.159	997.541	1.013.160	1.029.020	1.045.125	1.061.477	1.078.082	1.094.943	1.112.063	1.129.447	1.147.099

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	3,30%	3,30%	3,30%
Risk Primi	5,20%	5,70%	6,20%
İndirgeme Oranı	8,50%	9,00%	9,50%
Toplam Bugünkü Değer (Euro)	7.644.929	7.188.886	6.775.453
Toplam Bugünkü Değer (TL)	46.098.922	43.348.985	40.855.985
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (Euro)	7.640.000	7.190.000	6.780.000
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	46.100.000	43.350.000	40.860.000

Çalışma kapsamında, konu otelin işletilmesinden elde edilmesi beklenen potansiyel gelirlerin indirgenmesi sonucu ulaşılan değer ile Akfen GYO'nun kira sözleşmesi sonucu elde etmesi beklenen potansiyel gelirlerin indirgenmesi sonucu ulaşılan değer kıyaslanmıştır. Rapor sonuç değeri olarak, iki yöntemin ortalaması alınmış ve gelir yöntemi ile ulaşılan rapor sonuç değeri yaklaşık 52.330.000 TL (8.680.000 Euro) olarak hesaplanmıştır.

YILLAR	29.12.2019
Kira Değeri Ortalama Nakit Akışı	508.095

Kira Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	1,44%	1,44%	1,44%
Risk Primi	8,06%	8,56%	9,06%
İndirgeme Oranı	9,50%	10,00%	10,50%
TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)	464.013	461.904	459.814

TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)	461.904
TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	2.785.282
TOPLAM BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (EURO)	460.000
TOPLAM BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	2.790.000

6.8. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Taşınmaza ait incelemeler ilgili Belediye ve Tapu Müdürlüğü'nde yapılmış olup, hukuki açıdan herhangi bir kısıtlayıcı durum bulunmamaktadır.

6.10. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazın imar durumu ve yapılaşma şartları ile uyumlu mevcut (otel olarak) kullanımının en etkin ve verimli kullanım olduğu değerlendirilmektedir.

6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Bu değerleme çalışmasında müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi uygulanmamıştır.

6.12. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

6.13. KDV Konusu

26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararnamesine göre güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Bu karar kapsamında değerleme konusu taşınmaz için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

GELİR YÖNTEMİ

. Otel Gelir Projeksiyonu

-Değerlemeye konu taşınmaz, 629,00 m² yüz ölçümüne sahip 7656 ada 2 no'lu parsel üzerinde konumlanmıştır.

-Değerleme konusu taşınmaz üzerinde bulunan otel 140 odalı ve 280 yatak kapasitelidir.

-Değerleme konusu turizm tesisinin bölgede yapılan sektörel araştırmalar sonucu belirlenen oda+kahvaltı konseptinde işletileceği ve 365 gün açık olacağı varsayılmıştır.

-Değerleme konusu tesisin doluluk oranlarının 2019 yılında %82 ile başlayıp yıllar itibari yükselerek 2022 yılında %85 oranında olacağı ve ilerleyen yıllarda sabit kalacağı öngörülmüştür.

-Söz konusu tesisde fiyatlar, oda+kahvaltı konseptinde olacak şekilde öngörülmüştür. Turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler sonucunda oda fiyatının 2019 yılında 32,00 Euro ile başlayıp enflasyon oranına ve bölge ekonomik göstergeleri gelişim tahminlerine göre artacağı varsayılmıştır.

-GOP (Gross Operating Profit) 2019 yılı için ortalama % 45 olacağı, 2023 yılına kadar yükselerek %52 olacağı ve yıllar itibariyle bu oranların sabit kalacağı varsayılmıştır.

-Tesisin yenileme maliyetinin otelin toplam ciro bedelinin %1'ü oranında olacağı yıllar itibariyle toplam ciro ile orantılı olarak artacağı öngörülmüştür.

-Gayrimenkul Vakıflar Genel Müdürlüğü mülkiyeti olduğu için emlak vergisi bedeli bulunmamaktadır.

-Gayrimenkulün bina sigortasının 2019 yılında 17440 Euro olacağı ve bu bedelin 10. Ve katları yıllarda %2 oranında artacağı varsayılmıştır.

-Rapor tarihindeki TCMB alış kuru 1 Euro = 6,03.- TL olarak, esas alınmıştır. Yapılan değerlendirmelerde yabancı para biriminden TL'ye dönüşlerde alış kuru, TL'den yabancı para birimlerine dönüşlerde ise satış kuru esas alınmıştır.

-Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.

-Euro bazlı 2019 yılı Eurobond tahvillerinin son 6 aylık ortalaması olan 3,30 "Risksiz Getiri Oranı" olarak kabul edilmiştir.

-Bu değerlendirme çalışmasında % 7,70 "Risk Primi Oranı" olarak kabul edilmiştir.

-Bu değerlendirme çalışmasında indirgeme oranı % 11,00 olarak kabul edilmiştir.

-Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

- Otel vasıflı konu taşınmaz, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup taşınmazın değerlemesinde gelir yaklaşımı kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan verilere yönelik olarak bölgede benzer nitelikteki gayrimenkuller için pazar araştırması yapılmıştır. Gelir yaklaşımı taşınmazın mevcut kira sözleşmesine göre elde ettiği gelirler ve potansiyel olarak pazarda elde edebileceği nakit akışı dikkate alınarak iki ayrı şekilde yapılmıştır. Söz konusu otel, mevcutta işletilmek üzere kiralama sözleşmesi ile Accor Grubu'na kiralanmıştır. Bu doğrultuda, sözleşme ile garanti altına alınmış olan kira gelirleri için daha düşük risk primi ile indirgeme yapılarak taşınmazın değeri hesaplanmıştır. Bir diğer şekilde ise, yapılan pazar araştırmasına göre otelin elde edebileceği potansiyel net nakit akışlarına göre değerlendirme yapılmıştır. Bu bağlamda taşınmazın gelir yaklaşımına göre takdir edilen değeri; kira sözleşmesine göre garanti altına alınmış olan kira gelirin'e göre hesaplanan ve işletmenin potansiyel net nakit akışlarının indirgenmesiyle bulunmuş olan iki değer ortalaması alınarak takdir edilmiştir. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri rapor sonuç değeri olarak takdir edilmiştir.

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak resmi kurumlarda yapılan araştırmada ve incelemelerde mevcut olup mevzuat uyarınca alınması gereken tüm izin ve belgeleri tamdır.

7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

*** Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme**

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

*** Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme**

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel, 24.01.1985 onay tarihli, 1/1.000 Ölçekli Alsancak İmar Planı kapsamında “Ticaret Seçenekli Konut Bölgesi (TM-taralı)” lejandında kalmaktadır. Söz konusu taşınmazın 19.07.2011 tarihli “Mimari Proje” ve 03.05.2013 tarih, 2013(169) no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup yasal süreçlerini tamamlamıştır. Parsel üzerindeki yapı imar durumu ile uyumlu şekilde inşa edilmiş olup mevcut durumu ile mimari projesi birbiri ile uyumludur.

*** Sonuç Görüş**

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne “Bina” olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

8. SONUÇ

8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir. - Otel vasıflı konu taşınmaz, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup taşınmazın değerlemesinde gelir yaklaşımı kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan verilere yönelik olarak bölgede benzer nitelikteki gayrimenkuller için pazar araştırması yapılmıştır. Gelir yaklaşımı taşınmazın mevcut kira sözleşmesine göre elde ettiği gelirler ve potansiyel olarak pazarda elde edebileceği nakit akışı dikkate alınarak iki ayrı şekilde yapılmıştır. Söz konusu otel, mevcutta işletilmek üzere kiralama sözleşmesi ile Accor Grubu’na kiralanmıştır. Bu doğrultuda, sözleşme ile garanti altına alınmış olan kira gelirleri için daha düşük risk primi ile indirgeme yapılarak taşınmazın değeri hesaplanmıştır. Bir diğer şekilde ise, yapılan pazar araştırmasına göre otelin elde edebileceği potansiyel net nakit akışlarına göre değerlendirme yapılmıştır. Bu bağlamda taşınmazın gelir yaklaşımına göre takdir edilen değeri; kira sözleşmesine göre garanti altına alınmış olan kira gelirine göre hesaplanan ve işletmenin potansiyel net nakit akışlarının indirgenmesiyle bulunmuş olan iki değer ortalaması alınarak takdir edilmiştir. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri rapor sonuç değeri olarak takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ	
Rapor Tarihi	31.12.2018
Değer Tarihi	25.12.2018
Pazar Değeri (KDV Hariç)	52.330.000.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	61.749.400.-TL
Pazar Değeri(KDV Hariç)	8.680.000.-EURO
Pazar Değeri(KDV Dahil)	10.242.400.-EURO
Kira Değeri (KDV Hariç)	2.790.000.-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	3.292.200.-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	460.000.-EURO
Kira Değeri (KDV Dahil)	542.800.-EURO

NOTLAR

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde 1 EURO =6,03.-TL olarak kabul edilmiştir.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

B.Alper AKGÜN

SPK Lisans NO:405898

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Şeref EMEN

SPK LİSANS NO:401584

EK 1 - FOTOĞRAFLAR

EK 3 - LİSANSLAR



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASAŞI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 07.03.2011

No : 401584

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Şeref EMEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN