



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

**İZMİR / KONAK
ALSANCAK IBIS OTEL
2019_ AKFENGYO_18_REVİZE
“OTEL DEĞERLEMESİ”**

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR ÖZETİ	3
2. RAPOR BİLGİLERİ	4
3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
4. GENEL ANALİZ VE VERİLER	5
4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	5
4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	7
5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	14
5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU	14
5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	15
5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	15
5.2.2. FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	16
5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	17
5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ	17
5.3.1.1. TAPU KAYITLARI	17
5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	18
5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ	19
5.3.2.1. İMAR DURUMU	19
5.3.2.2. RUHSAT DOSYASI İNCELEMESİ	20
5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	20
5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI	20
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	21
6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	21
6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.	22
6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	22
6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	22
6.5. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	29
6.6. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	29
6.7. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	29
6.8. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	29
6.9. KDV KONUSU	29
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	29
7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.	29
7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	30
7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	30
7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	30
8. SONUÇ	31
8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	31
8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	31

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 faaldurumda olan bir otel olması ve yapılan pazar araştırmaları doğrultusunda gelir yaklaşımı uygulanabilir olarak değerlendirilmiştir

TESPİT EDİLEN DEĞER

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ	
Rapor Tarihi	31.12.2019
Değer Tarihi	25.12.2019
Pazar Değeri (KDV Hariç)	63.220.000.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	74.600.000.-TL
Pazar Değeri(KDV Hariç)	9.505.000.-EURO
Pazar Değeri(KDV Dahil)	11.215.900.-EURO
Kira Değeri (KDV Hariç)	2.820.000.-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	3.327.600.-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	420.000.-EURO
Kira Değeri (KDV Dahil)	495.600.-EURO

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEME TARİHİ	:	25.12.2019
REVİZYON TARİHİ VE GEREKÇESİ	:	04.08.2020 Sermaye Piyasası Kurulunun 03.07.2020 tarih 12233903-340.15_E.6781 sayılı yazısına istinaden revizyon yapılmış,ancak değer tespitine ilişkin yeni bir çalışma yapılmamıştır
RAPORUN TARİHİ	:	31.12.2019
RAPORUN NUMARASI	:	2019_AKFENGYO_18_REVİZE
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	:	31.12.2019
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	:	05.09.2019
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 değerlendirme 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 31.12.2019 tarihli AKFENGYO_2019018 değerlendirme raporu bulunmaktadır.

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 :

Bu rapor SPK'nın 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.Maddesi ,2.fıkrası kapsamında hazırlanmıştır, 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 nüfusedir. 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 2019 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 Şehitleri 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 fonsiyonlu olmanın yanı sıra İzmir Alsancak Limanı, İzmir Alsancak Tren Garı'na ve birçok kamu kurumuna ev sahipliği yapmaktadır.



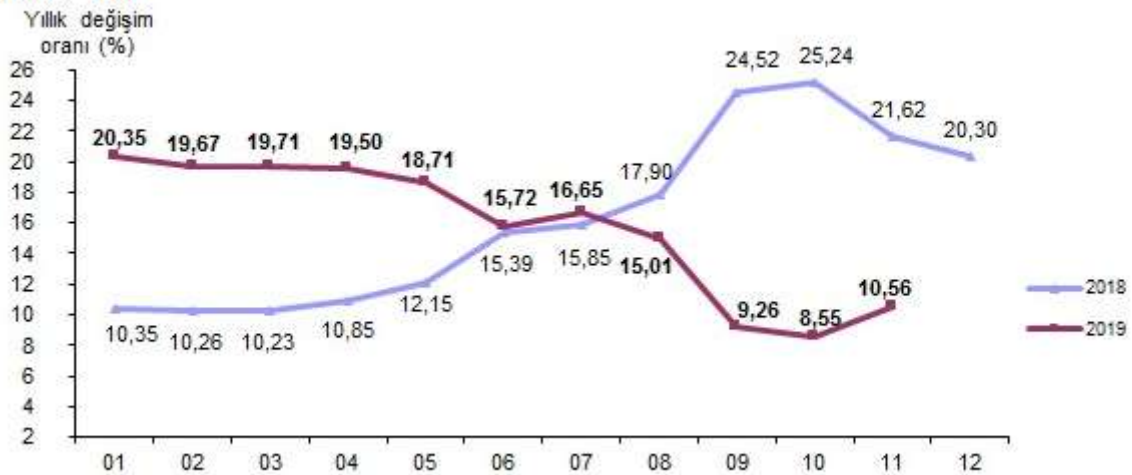
Taşınmaz Alsancak Tren Garı'na yaklaşık 0,2 km, İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne 2,7 km ve Adnan Menderes Havalimanı'na yaklaşık 15,00 km mesafededir. Taşınmazın karşı parselinde Gümrük ve Ticaret Bölge Müdürlüğü ve İzmir Ulaştırma Bölge Müdürlüğü, oldukça yakın konumda İzmir Liman İşletmesi Müdürlüğü, 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.

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

Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım 2019

Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık %0,38 arttı. TÜFE'de (2003=100) 2019 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %0,38, bir önceki yılın Aralık ayına göre %11,01, bir önceki yılın aynı ayına göre %10,56 ve on iki aylık ortalamalara göre %15,87 artış gerçekleşti. Aylık en yüksek artış %2,69 ile giyim ve ayakkabı grubunda oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2019 yılı Kasım ayında endekste yer alan gruplardan, ev eşyasında %0,59, haberleşmede %0,39, konutta %0,36 ve ulaşırmada %0,33 artış gerçekleşti. Aylık en fazla düşüş gösteren grup %0,44 ile çeşitli mal ve hizmetler oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2019 yılı Kasım ayında endekste düşüş gösteren bir diğer grup ise %0,15 ile lokanta ve oteller oldu. Yıllık en fazla artış %43,35 ile alkollü içecekler ve tütün grubunda gerçekleşti. TÜFE'de, bir önceki yılın aynı ayına göre eğitim %14,35, çeşitli mal ve hizmetler %14,03, sağlık %13,85 ve lokanta ve oteller %13,07 ile artışın yüksek olduğu diğer ana harcama gruplarıdır. Özel kapsamlı TÜFE göstergesi (B) aylık %0,59 arttı. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'de 2019 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %0,59, bir önceki yılın Aralık ayına göre %10,31, bir önceki yılın aynı ayına göre %9,90 ve on iki aylık ortalamalara göre %15,13 artış gerçekleşti. Kasım 2019'da endekste kapsanan 418 maddeden; 33 maddenin ortalama fiyatlarında değişim olmazken, 296 maddenin ortalama fiyatlarında artış, 89 maddenin ortalama fiyatlarında ise düşüş gerçekleşti.

Tüketici fiyat endeksi, Kasım 2019
[2003=100]



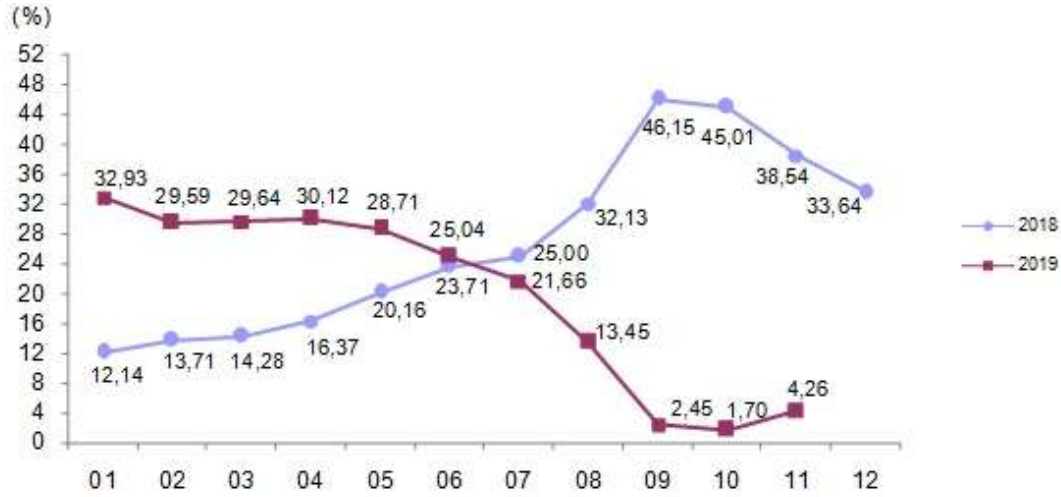
Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi, Kasım 2019

Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2019 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %0,08 düşüş, bir önceki yılın Aralık ayına göre %6,63, bir önceki yılın aynı ayına göre %4,26 ve on iki aylık ortalamalara göre %19,68 artış gösterdi

Yurt içi üretici fiyat endeksi değişim oranları, Kasım 2019 [2003=100]

	(%)	
	Kasım 2019	Kasım 2018
Bir önceki aya göre değişim oranı	-0,08	-2,53
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim	6,63	36,68
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim	4,26	38,54
On iki aylık ortalamalara göre değişim	19,68	25,52

Yurt içi üretici fiyat endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı, Kasım 2019 [2003=100]



Sanayinin dört sektörünün bir önceki aya göre değişimleri; madencilik ve taş ocakçılığı sektöründe %0,08, imalat sanayi sektöründe %0,04, elektrik, gaz üretimi ve dağıtımı sektöründe %0,53 düşüş, su temini sektöründe %0,19 artış olarak gerçekleşti.

Yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranları, Kasım 2019 [2003=100]

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	450,97	-0,08	6,63	4,26	19,68
Madencilik ve taş ocakçılığı	584,75	-0,08	12,70	9,93	18,34
İmalat	448,52	-0,04	6,10	4,45	18,24
Elektrik, gaz	415,72	-0,53	13,43	3,82	40,12
Su temini	306,58	0,19	-7,39	-7,51	-2,29

Aylık en fazla artış ham petrol ve doğal gazda gerçekleşti

Bir önceki aya göre en fazla düşüş; %4,85 ile ham petrol ve doğal gaz, %1,80 ile ana metaller, %1,39 ile kimyasallar ve kimyasal ürünler olarak gerçekleşti. Buna karşılık diğer ulaşım araçları %3,48, gıda ürünleri %1,48, içecekler %1,31 ile bir önceki aya göre endekslerin en fazla arttığı alt sektörler oldu.

Ana sanayi gruplarında aylık en fazla artış enerjide gerçekleşti

Ana sanayi grupları sınıflamasına göre 2019 yılı Kasım ayında aylık en fazla düşüş %0,60 ile ara malında gerçekleşti.

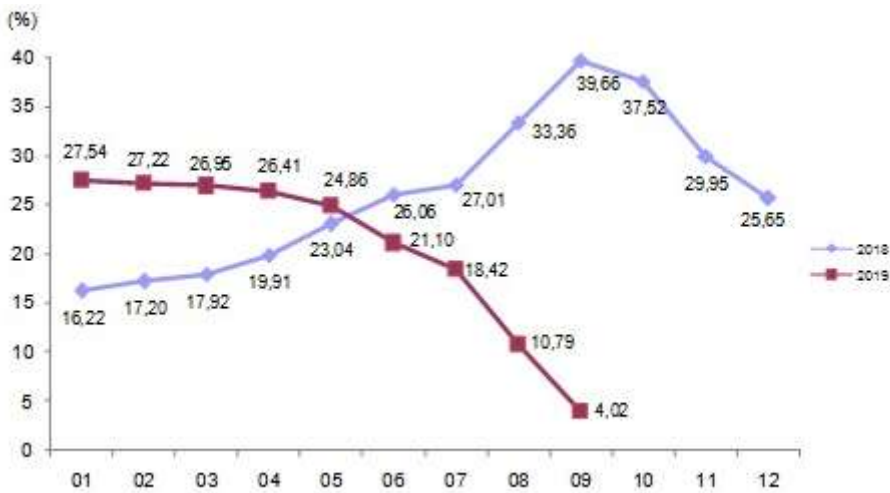
Ana sanayi gruplarına göre yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranları, Kasım 2019 [2003=100]

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	450,97	-0,08	6,63	4,26	19,68
Ara malı	475,25	-0,60	3,54	1,63	18,07
Dayanıklı tüketim malı	321,03	-0,08	7,43	7,34	16,28
Dayanıksız tüketim malı	372,93	1,06	10,57	10,02	19,43
Enerji	633,82	-0,53	9,03	-0,68	27,18
Sermaye malı	396,69	-0,17	7,64	7,38	20,25

İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2019

İnşaat maliyet endeksi (İME), 2019 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %0,59 düştü, bir önceki yılın aynı ayına göre %4,02 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,41, işçilik endeksi %0,97 düştü. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %3,43 düştü, işçilik endeksi %24,63 arttı.

İnşaat maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2019 [2015=100]



Bina inşaatı maliyet endeksi aylık %0,73 düştü

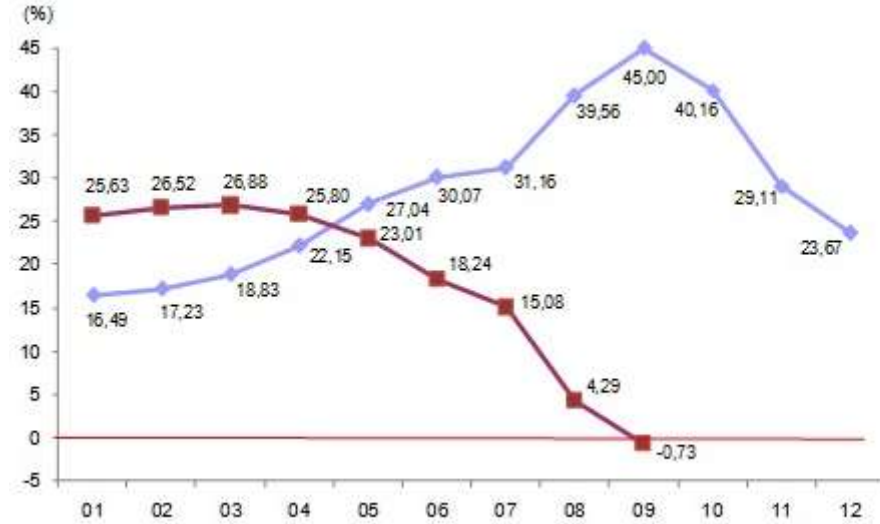
Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,73 düştü, bir önceki yılın aynı ayına göre %5,53 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,61, işçilik endeksi %1,00 düştü. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %1,78 düştü, işçilik endeksi %24,93 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2019 [2015=100]



Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,08, bir önceki yılın aynı ayına göre %0,73 düştü. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,25 arttı, işçilik endeksi %0,84 düştü. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %8,44 düştü, işçilik endeksi %23,55 arttı.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2019 [2015=100]



İnşaat maliyet endeksi ve değişim oranları, Eylül 2019 [2015=100]

Sektörler	Maliyet grubu	Endeks	Bir önceki aya göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)
İnşaat	Toplam	190,23	-0,59	4,02
	Malzeme	183,67	-0,41	-3,43
	İşçilik	205,99	-0,97	24,63
Bina inşaatı	Toplam	190,57	-0,73	5,53
	Malzeme	183,95	-0,61	-1,78
	İşçilik	206,04	-1,00	24,93
Bina dışı yapıların inşaatı	Toplam	189,10	-0,08	-0,73
	Malzeme	182,74	0,25	-8,44
	İşçilik	205,81	-0,84	23,55

Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Eylül, 2019

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %58 azaldı Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2019 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %57,1, yüzölçümü %58, değeri %48,9, daire sayısı %63,8 azaldı. Yapı ruhsatı verilen binaların 2019 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 45,5 milyon m² iken; bunun 20,3 milyon m²'si konut, 17,1 milyon m²'si konut dışı ve 8 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 26,7 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 5,3 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi. Yapı sahipliğine göre özel sektör 33,2 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 11,2 milyon m² ile devlet sektörü ve 1,1 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 179 bin 766 dairenin 155 bin 469'u özel sektör, 21 bin 985'i devlet sektörü ve 2 bin 312'si yapı kooperatifleri tarafından alındı. Yapıların toplam yüzölçümüne göre 7,5 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 2,9 milyon m² ile Konya, 2,88 milyon m² ile Ankara illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Karabük, Ardahan ve Çankırı oldu. Daire sayılarına göre İstanbul ili 33 bin 538 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 9 bin 702 adet ile Konya ve 7 bin 768 adet ile Ankara illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Karabük, Ardahan ve Hakkari oldu.

Yapı ruhsatı, Ocak – Eylül 2017-2019

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2019	2018(r)	2017(r)	2019	2018
Bina sayısı	33 684	78 567	132 848	-57,1	-40,9
Yüzölçümü (m ²)	45 462 953	108 131 393	240 377 041	-58,0	-55,0
Değer (TL)	73 076 653 018	142 932 303 742	257 971 463 093	-48,9	-44,6
Daire sayısı	179 766	497 146	1 199 028	-63,8	-58,5

(r) Yapı izin istatistikleri 2017 ve 2018 yılları verileri revize edilmiştir.

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2019 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %20,6, yüzölçümü %7,2, daire sayısı %11,3 azalırken, değeri %12,3 arttı. Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2019 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 111,4 milyon m² iken; bunun 62,7 milyon m²'si konut, 25,4 milyon m²'si konut dışı ve 23,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 84,1 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 7,7 milyon m² ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi. Yapı sahipliğine göre, özel sektör 94,2 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 15 milyon m² ile devlet sektörü ve 2,2 milyon m² ile yapı

kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise toplam 543 bin 801 dairenin 492 bin 287'si özel sektör, 42 bin 662'si devlet sektörü ve 8 bin 852'si yapı kooperatifleri tarafından alındı. Yapıların toplam yüzölçümüne göre 20,3 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 10,8 milyon m² ile Ankara, 4,8 milyon m² ile Bursa izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Ardahan, Tunceli ve Batman oldu. Daire sayılarına göre, İstanbul ili 106 bin 637 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 39 bin 510 adet ile Ankara ve 29 bin 235 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Ardahan, Batman ve Bayburt oldu.

Yapı kullanma izin belgesi, Ocak - Eylül, 2017-2019

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2019	2018 (r)	2017 (r)	2019	2018
Bina sayısı	70 329	88 534	83 313	-20,6	6,3
Yüzölçümü (m ²)	111 353 391	119 968 656	114 301 027	-7,2	5,0
Değer (TL)	180 924 705 654	161 059 112 111	120 880 724 130	12,3	33,2
Daire sayısı	543 801	613 370	575 893	-11,3	6,5

(r) Yapı izin istatistikleri 2017 ve 2018 yılları verileri revize edilmiştir.

Küresel Ekonomik Görünüm

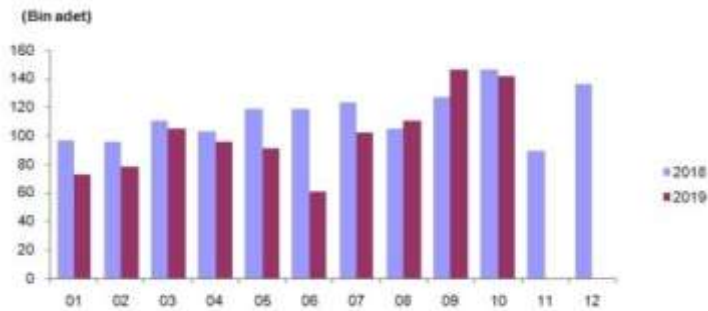
Küresel büyümede yavaşlama ve belirsizlik devam etmektedir. Ticaret savaşlarında artan tansiyon ve jeopolitik gerginlikler ile yatırım, üretim ve güven göstergelerinde bozulmalar küresel büyümeyi aşağı çekmektedir. Ancak, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin merkez bankalarının yavaşlama karşıtı uygulamalara olumlu bakması küresel resesyon beklentilerini azaltmaktadır. Bunun yanında 2019 yılı ikinci çeyreğinde, küresel ticarete ilişkin kaygıların yeniden tırmanması, Orta Doğu kaynaklı jeopolitik risklerin belirginleşmesi ve küresel boyutta özellikle imalat sanayii sektörünün ekonomik aktiviteyi olumsuz etkileyecek şekilde yavaşlaması yılın geri kalanında büyüme görünümüne dair aşağı yönlü riskleri artırmıştır. IMF, Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nun Ekim 2019 sayısını "Küresel İmalatın Gerileme Dönemi, Artan Ticaret Engelleri" başlığı ile yayımlamıştır. IMF raporda, küresel ekonomik büyüme tahminini Temmuz ayı güncellemesine göre 2019 yılı için 0,2 puan düşürerek yüzde 3'e, 2020 yılı için 0,1 puan düşürerek yüzde 3,4 seviyesine indirmiştir. Ticaret savaşlarının küresel ekonomik büyüme üzerinde yarattığı baskıya dikkat çekilen raporda, küresel ekonominin senkronize yavaşlama ile karşı karşıya bulunduğunu ve 2019 yılı küresel büyüme tahmininin bu nedenle aşağı yönlü revize edildiğini vurgulamıştır. Ticari ve jeopolitik yüksek belirsizlikler, bazı gelişmekte olan ekonomilere ait özel faktörlerin makroekonomik baskıya neden olması, düşük verimlilik artışı ve gelişmiş ekonomilerde yaşanan nüfus gibi yapısal etkenler küresel ekonominin düşük büyümesini etkileyen diğer unsurlar olarak gösterilmiştir. IMF raporuna göre, gelişmiş ülkeler için büyüme tahmini 2019'da yüzde 1,9'dan yüzde 1,7'ye düşürülürken, 2020 yılı için yüzde 1,7 seviyesinde bırakılmıştır. Gelişmekte olan ülke ekonomilerinde ise büyüme tahmini 2019 için yüzde 4,1'den yüzde 3,9'a, 2020 için de yüzde 4,7'den yüzde 4,6'ya indirilmiştir. 2019 ve 2020 yıllarında Türkiye ekonomisine dair büyüme tahminleri ise sırasıyla eksi yüzde 2,5'ten yüzde 0,2'ye ve yüzde 2,5'ten yüzde 3'e yükseltilmiştir. Ticaret savaşları Ağustos ayına yüksek bir tansiyonla başlamış ve gerilim giderek artmıştır. Ağustos başında Çin ve ABD arasındaki Şangay görüşmelerinin

sonlandırıldığı belirtilmesine rağmen Trump Çin'i, ABD tarım mallarını almak istememek ve ABD'yi dezavantajlı duruma sokmakla suçlamıştır. Donald Trump, 1 Eylül tarihinden itibaren geçerli olmak üzere Çin'den ithal edilen 300 milyar dolarlık ürüne yüzde 10 ek vergi koyulacağını açıklamıştır. Ayrıca hali hazırda %10 vergi uygulanan 300 milyar dolar değerindeki Çin ürününü de 1 Eylül itibarıyla %15 oranında vergilendirmeye başlayacaklarını bildirmiştir. ABD Merkez Bankası (FED) 17-18 Eylül 2019 tarihinde gerçekleşen FOMC toplantısında piyasa beklentisine paralel olarak politika faizini 25 baz puan indirerek yüzde 1,75- 2,00 aralığına çekmiştir. Güncellenen projeksiyonlara göre, politika faizinde 2019 için medyan beklentisi %2,4'ten %1,9'a inerken, 2020 beklentisi %2,1'den %1,9'a gerilemiştir. FED üyelerinin 2019 büyüme tahmini %2,1'den %2,2'ye çıkarken 2020 tahmini %2'de korunmuştur. Kişisel tüketim harcamaları enflasyonu tahminleri ise; 2019 için %1,5, 2020 yılı için ise %1,9 düzeylerinde sabit bırakılmıştır. Karar metninde; ekonomik aktivitenin ılımlı bir hızda büyümeye devam ettiği, işgücü piyasasının da güçlü seyrettiği vurgulanmıştır. Buna karşın; sabit sermaye yatırımları ve ihracatın zayıfladığına değinilmiştir. Toplantının ardından FED Başkanı Powell tarafından yapılan açıklamalarda, FED'in zayıf küresel büyüme ve ticaret gerginliklerine karşın sigorta sağlamak için faiz indirdiği ifade edilmiştir. Powell ayrıca, ekonomik sıkıntılar yaşanırse daha kapsamlı bir indirim sürecinin uygun olabileceğini belirtirken, ekonominin seyri itibarıyla faizlerde ılımlı uyarlamalar ile hedefleri 5 gerçekleştirebileceklerini kaydetmiştir. FED Başkanı Powell'ın faiz indiriminin devamının gelmeyebileceğini ima etmesi piyasalarda etkisini göstermiştir.

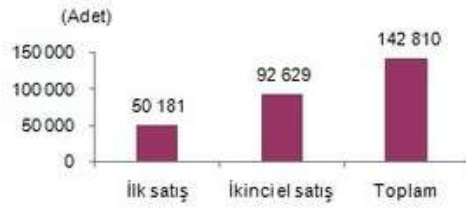
Konut Satış İstatistikleri, Ekim 2019

Türkiye genelinde konut satışları 2019 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,5 oranında azalarak 142.810 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 24.451 konut satışı ve %17,1 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 13.978 konut satışı ve %9,8 pay ile Ankara, 9.012 konut satışı ve %6,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 13 konut ile Hakkari, 24 konut ile Ardahan ve 93 konut ile Bayburt oldu.

Konut satış sayıları, 2018-2019



Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %525,1 oranında artış göstererek 50.411 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %35,3 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 8.408 konut satışı ve %16,7 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %54,3 ile Artvin oldu. Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %33,3 oranında azalarak 92.399 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 16.043 konut satışı ve %17,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %65,6 oldu. Ankara 7.875 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5.344 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 10 konut ile Hakkari oldu.



Satış Şekline göre konut satışı, Ekim 2019 Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2019

KONUT SATIŞLARINDA 50 BİN 181 KONUT İLK DEFA SATILDI
Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %32,9 azalarak 50.181 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %35,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 8.988 konut satışı ve %17,9 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 3.683 konut satışı ile Ankara ve 2.967 konut satışı ile İzmir izledi.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞLARINDA 92 BİN 629 KONUT EL DEĞİŞTİRDİ
Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %29,2 artış göstererek 92.629 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 15.463 konut satışı ve %16,7 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %63,2 oldu. Ankara 10.295 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 6.045 konut satışı ile İzmir izledi.

YABANCILARA 2019 YILI EKİM AYINDA 4 BİN 272 KONUT SATIŞI GERÇEKLEŞTİ
Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %31,9 azalarak 4.272 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Ekim 2019'da ilk sırayı 2.043 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 912 konut satışı ile Antalya, 215 konut satışı ile Bursa, 192 konut satışı ile Ankara ve 134 konut satışı ile Yalova izledi.

ÜLKE UYRUKLARINA GÖRE EN ÇOK KONUT SATIŞI IRAK VATANDAŞLARINA YAPILDI

Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 597 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 536 konut ile İran, 292 konut ile Rusya Federasyonu, 225 konut ile Almanya ve 185 konut ile Afganistan izledi.

Kaynak:TCMB,TÜİK,GMTR

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 döndürülür. Söz konusu taşınmaz, 100m ileride sol tarafta yer alan 1472 Sokak keşişim inde 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 fonksiyonlu 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 6 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.

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 Oteli dir. 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 tavandır. 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 malzemedir, 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 m ²
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

25.12.2019 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.)

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 25.12.2019 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 25.12.2019 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme 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 ÇELİŞMALARINDA 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 bilmese 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 örneklerle 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 işlemi 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 imkanlarının 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 değerlendirme çalışmasında, değerlendirme 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 yöntemi kullanılmıştır.

Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

-Değerlemeye konu taşınmaz, 629 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 2020 yılında %80 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 2020 yılında 32.-Euro ile başlayıp enflasyon oranına ve bölge ekonomik göstergeleri gelişim tahminlerine göre artacağı varsayılmıştır

-GOP (Gross Operating Profit) 2020 yılı için ortalama %46 olacağı, 2024 yılına kadar yükselerek %53 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 2020 yılında 12.674.-Euro olacağı ve bu bedelin 10. Ve katları yıllarda %2 oranında artacağı varsayılmıştır.

-Rapor tarihindeki TCMB alış kuru 1 Euro = 6,6506.- 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 2020 yılı Eurobond tahvillerinin son 6 aylık ortalaması olan 3,30 "Risksiz Getiri Oranı" olarak kabul edilmiştir.

-Bu değerleme çalışmasında % 6,70 "Risk Primi Oranı" olarak kabul edilmiştir.

-Bu değerleme çalışmasında idirgeme oranı % 10,00 olarak kabul edilmiştir.

-Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

OTEL Fonksiyonu	
1.-EURO	6,6506.-TL
Oda Sayısı	140
Yıllık Oda Kapasitesi	51.100,00
Açık Olan Gün sayısı	365
Diğer Gelirler Oranı	17,0%
Yenileme Malyeti 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	29.12.2031
Otel Fonksiyonu													
Toplam Oda Sayısı		140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140
Doluluk Oranı (%)		80%	81%	82%	83%	84%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
Satılan Oda Sayısı		40.880,00	41.391,00	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
Oda Satış Fiyatı (Euro)	31,00	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)		1.308.160,00	1.490.076,00	1.634.178,00	1.781.346,00	1.888.656,00	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)		222.387,20	253.312,92	277.810,26	302.828,82	321.071,52	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)		1.530.547,20	1.743.388,92	1.911.988,26	2.084.174,82	2.209.727,52	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 (%)		46%	47%	49%	50%	53%	53%	53%	53%	53%	53%	53%	53%
GOP (Euro)		704.051,71	819.392,79	936.874,25	1.042.087,41	1.171.155,59	1.208.799,87	1.232.975,87	1.257.635,39	1.282.788,09	1.308.443,86	1.328.070,51	1.347.991,57
Toplam İşletme Giderleri		826.495,49	923.996,13	975.114,01	1.042.087,41	1.038.571,93	1.071.954,60	1.093.393,70	1.115.261,57	1.137.566,80	1.160.318,14	1.177.722,91	1.195.388,75
Yenileme Maliyeti	0,00	15.305,47	17.433,89	19.119,88	20.841,75	22.097,28	22.807,54	23.263,70	23.728,97	24.203,55	24.687,62	25.057,93	25.433,80
Arsa Kira Değeri		86.713,05	87.577,21	87.994,24	87.994,24	87.994,24	87.994,24	87.994,24	87.994,24	87.994,24	87.994,24	87.994,24	87.994,24
Bina Sigorta Bedeli		12.674,50	12.674	12.674	12.674	12.674	12.674	12.674	12.674	12.674	12.674	12.674	12.674
Toplam Giderler (Euro)		941.188,51	1.041.681,72	1.094.902,63	1.163.597,90	1.161.337,95	1.195.430,89	1.217.326,13	1.239.659,28	1.262.439,09	1.285.674,50	1.303.449,58	1.321.491,29
Otel Net Gelirleri		589.358,69	701.707,20	817.085,63	920.576,92	1.048.389,57	1.085.323,59	1.109.043,44	1.133.237,68	1.157.915,81	1.183.087,50	1.202.343,84	1.221.889,03
Net Nakit Akışları	0,00	589.358,69	701.707,20	817.085,63	920.576,92	1.048.389,57	1.085.323,59	1.109.043,44	1.133.237,68	1.157.915,81	1.183.087,50	1.202.343,84	1.221.889,03
İşletmecî Net Gelirleri	0,00	207.487,17	274.576,91	348.648,50	409.954,09	507.006,33	526.538,74	539.082,89	551.877,93	564.928,86	578.240,81	588.424,45	598.760,85
Akfen GYO Gelirleri	0,00	381.871,53	427.130,29	468.437,12	510.622,83	541.383,24	558.784,85	569.960,54	581.359,75	592.986,95	604.846,69	613.919,39	623.128,18

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
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%
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
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
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
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
53%	53%	53%	53%	53%	53%	53%	53%	53%	53%	53%	53%	53%
1.368.211,45	1.388.734,62	1.409.565,64	1.430.709,12	1.452.169,76	1.473.952,30	1.496.061,59	1.518.502,51	1.541.280,05	1.564.399,25	1.587.865,24	1.611.683,22	1.635.858,47
1.213.319,58	1.231.519,38	1.249.992,17	1.268.742,05	1.287.773,18	1.307.089,78	1.326.696,13	1.346.596,57	1.366.795,52	1.387.297,45	1.408.106,91	1.429.228,51	1.450.666,94
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
87.994,24	87.994,24	87.994,24	87.994,24	87.994,24	87.994,24	87.994,24	87.994,24	87.994,24	87.994,24	87.994,24	87.994,24	87.994,24
12.674	12.674	12.674	12.674	12.674	12.674	12.674,50	12.674	12.674	12.674	12.674	12.674	12.674
1.339.803,63	1.358.390,66	1.377.256,48	1.396.405,30	1.415.841,35	1.435.568,94	1.455.592,44	1.475.916,30	1.496.545,01	1.517.483,15	1.538.735,37	1.560.306,37	1.582.200,93
1.241.727,40	1.261.863,34	1.282.301,32	1.303.045,87	1.324.101,59	1.345.473,15	1.367.165,27	1.389.182,78	1.411.530,56	1.434.213,55	1.457.236,78	1.480.605,36	1.504.324,47
1.241.727,40	1.261.863,34	1.282.301,32	1.303.045,87	1.324.101,59	1.345.473,15	1.367.165,27	1.389.182,78	1.411.530,56	1.434.213,55	1.457.236,78	1.480.605,36	1.504.324,47
609.252,30	619.901,11	630.709,66	641.680,33	652.815,57	664.117,84	675.589,63	687.233,51	699.052,04	711.047,85	723.223,60	735.581,99	748.125,75
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

29.12.2045	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	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
61,65	62,57	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
2.677.626,74	2.717.791,15	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
455.196,55	462.024,49	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
3.132.823,29	3.179.815,64	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
53%	53%	53%	53%	53%	53%	53%	53%	53%	53%	53%	53%	53%	53%	53%
1.660.396,34	1.685.302,29	1.710.581,82	1.736.240,55	1.762.284,16	1.788.718,42	1.815.549,20	1.842.782,44	1.870.424,17	1.898.480,54	1.926.957,74	1.955.862,11	1.985.200,04	2.014.978,04	2.045.202,71
1.472.426,95	1.494.513,35	1.516.931,05	1.539.685,02	1.562.780,29	1.586.222,00	1.610.015,33	1.634.165,56	1.658.678,04	1.683.558,21	1.708.811,58	1.734.443,76	1.760.460,41	1.786.867,32	1.813.670,33
31.328,23	31.798,16	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
87.994,24	87.994,24	87.994,24	87.994,24	87.994,24	87.994,24	87.994,24	87.994,24	87.994,24	87.994,24	87.994,24	87.994,24	87.994,24	87.994,24	87.994,24
12.674	12.674,50	12.674	12.674	12.674	12.674	12.674	12.674	12.674	12.674	12.674,50	12.674	12.674	12.674	12.674
1.604.423,92	1.626.980,25	1.649.874,92	1.673.113,01	1.696.699,67	1.720.640,14	1.744.939,71	1.769.603,77	1.794.637,80	1.820.047,34	1.845.838,01	1.872.015,55	1.898.585,76	1.925.554,51	1.952.927,80
1.528.399,37	1.552.835,39	1.577.637,96	1.602.812,56	1.628.364,78	1.654.300,28	1.680.624,81	1.707.344,22	1.734.464,41	1.761.991,41	1.789.931,31	1.818.290,31	1.847.074,70	1.876.290,85	1.905.945,24
1.528.399,37	1.552.835,39	1.577.637,96	1.602.812,56	1.628.364,78	1.654.300,28	1.680.624,81	1.707.344,22	1.734.464,41	1.761.991,41	1.789.931,31	1.818.290,31	1.847.074,70	1.876.290,85	1.905.945,24
760.857,67	773.780,56	786.897,30	800.210,79	813.723,99	827.439,88	841.361,51	855.491,96	869.834,37	884.391,92	899.167,83	914.165,38	929.387,89	944.838,74	960.521,35
767.541,71	779.054,83	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

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	3,30%	3,30%	3,30%
Risk Primi	6,20%	6,70%	7,20%
İndirgeme Oranı	9,50%	10,00%	10,50%
Toplam Bugünkü Değer (Euro)	11.294.447	10.672.234	10.104.613
Toplam Bugünkü Değer (TL)	75.114.848	70.976.758	67.201.737
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (Euro)	11.290.000	10.670.000	10.100.000
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	75.110.000	70.980.000	67.200.000

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 % 8,00 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 değerleme çalışmasında % 4,70 “Risk Primi Oranı” olarak kabul edilmiştir.

Akfen Holding A.Ş. ile Accor SA arasında imzalanan kira sözleşmesi tadilatı uyarınca, değerleme 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	75%

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	29.12.2031
İzmir İbis Otel Kira Geliri (Euro)	0	382.637	435.847	477.997	521.044	552.432	570.189	581.592	593.224	605.089	617.190	626.448	635.845
AGOP İzmir İbis Otel (Euro)	0	436.206	509.941	587.936	656.515	745.783	769.755	785.150	800.853	816.870	833.207	845.705	858.391
Kullanılan İzmir İbis Otel Kira Geliri (Euro)	0	436.206	509.941	587.936	656.515	745.783	769.755	785.150	800.853	816.870	833.207	845.705	858.391
Arsa Kira Değeri		86.713	87.577	87.994	87.994	87.994	87.994	87.994	87.994	87.994	87.994	87.994	87.994
Sigorta Gideri (Euro)	0	12.674,50	12674,49676	12674,4968	12674,49676	12674,49676	12674,4968	12674,4968	12674,4968	12674,4968	12674,4968	12674,4968	12674,4968
Yenileme Maliyeti (Euro) (%5)	0	765	872	956	1.042	1.105	1.140	1.163	1.186	1.210	1.234	1.253	1.272
Toplam Nakit Akışları (Euro)	0	336.053	408.818	486.312	554.804	644.009	667.946	683.318	698.998	714.991	731.304	743.784	756.450

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
645.383	655.063	664.889	674.863	684.986	695.261	705.689	716.275	727.019	737.924	748.993	760.228
871.267	884.336	897.601	911.065	924.731	938.602	952.681	966.971	981.476	996.198	1.011.141	1.026.308
871.267	884.336	897.601	911.065	924.731	938.602	952.681	966.971	981.476	996.198	1.011.141	1.026.308
87.994	87.994	87.994	87.994	87.994	87.994	87.994	87.994	87.994	87.994	87.994	87.994
12674,4968	12674,4968	12674,4968	12674,4968	12674,4968	12674,4968	12674,4968	12674,4968	12674,4968	12674,4968	12674,4968	12674,4968
1.291	1.310	1.330	1.350	1.370	1.391	1.411	1.433	1.454	1.476	1.498	1.520
769.307	782.357	795.602	809.046	822.692	836.542	850.601	864.870	879.353	894.053	908.974	924.119

29.12.2044	29.12.2045	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
771.631	783.206	794.954	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
1.041.702	1.057.328	1.073.188	1.089.286	1.105.625	1.122.209	1.139.042	1.156.128	1.173.470	1.191.072	1.208.938	1.227.072	1.245.478	1.264.160	1.283.123	1.302.370
1.041.702	1.057.328	1.073.188	1.089.286	1.105.625	1.122.209	1.139.042	1.156.128	1.173.470	1.191.072	1.208.938	1.227.072	1.245.478	1.264.160	1.283.123	1.302.370
87.994	87.994	87.994	87.994	87.994	87.994	87.994	87.994	87.994	87.994	87.994	87.994	87.994	87.994	87.994	87.994
12674,4968	12674,4968	12674,4968	12674,4968	12674,4968	12674,4968	12674,4968	12674,4968	12674,4968	12674,4968	12674,4968	12674,4968	12674,4968	12674,4968	12674,4968	12674,4968
1.543	1.566	1.590	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
939.490	955.093	970.929	987.003	1.003.318	1.019.878	1.036.686	1.053.747	1.071.063	1.088.639	1.106.478	1.124.586	1.142.964	1.161.619	1.180.553	1.199.771

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	3,30%	3,30%	3,30%
Risk Primi	4,20%	4,70%	5,20%
İndirgeme Oranı	7,50%	8,00%	8,50%
Toplam Bugünkü Değer (Euro)	8.911.790	8.338.546	7.821.174
Toplam Bugünkü Değer (TL)	59.268.751	55.456.333	52.015.500
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (Euro)	8.910.000	8.340.000	7.820.000
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	59.270.000	55.460.000	52.020.000

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 63.220.000 TL (9.505.000 Euro) olarak hesaplanmıştır.

YILLAR	29.12.2019	29.12.2020	
Kira Değeri Ortalama Nakit Akışı	0	462.706	
Kira Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	1,44%	1,44%	1,44%
Risk Primi	7,06%	7,56%	8,06%
İndirgeme Oranı	8,50%	9,00%	9,50%
TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)	426.362	424.401	422.457
TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)		424.401	
TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (TL)		2.822.519	
TOPLAM BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (EURO)		420.000	
TOPLAM BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)		2.820.000	

6.5. 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.

6.6. 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.

6.7. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Bu değerleme çalışmasında müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi uygulanmamıştır.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

6.9. 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 2020 yılında %80 ile başlayıp yıllar itibari yükselerek 2023 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 2020 yılında 31,00 Euro ile başlayıp enflasyon oranına ve bölge ekonomik göstergeleri gelişim tahminlerine göre artacağı varsayılmıştır.

-GOP (Gross Operating Profit) 2020 yılı için ortalama % 46 olacağı, 2023 yılına kadar yükselerek %53 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 2020 yılında 12.674.-Euro olacağı ve bu bedelin 10. Ve katları yıllarda %2 oranında artacağı varsayılmıştır.

-Rapor tarihindeki TCMB alış kuru 1 Euro = 6,6506.- 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 2020 yılı Eurobond tahvillerinin son 6 aylık ortalaması olan 3,30 "Risksiz Getiri Oranı" olarak kabul edilmiştir.

-Bu değerleme çalışmasında % 6,70 "Risk Primi Oranı" olarak kabul edilmiştir.

-Bu değerleme çalışmasında indirgeme oranı % 10,00 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'in 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. ASGARI 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 – ılık – 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 gelirin'e göre hesaplanan ve işletmenin potansiyel net nakit akışlarının indirgenmesiyle bulunmuş olan iki değer'in 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	31.12.2019
Değer Tarihi	25.12.2019
Pazar Değeri (KDV Hariç)	63.220.000.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	74.600.000.-TL
Pazar Değeri(KDV Hariç)	9.505.000.-EURO
Pazar Değeri(KDV Dahil)	11.215.900.-EURO
Kira Değeri (KDV Hariç)	2.820.000.-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	3.327.600.-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	420.000.-EURO
Kira Değeri (KDV Dahil)	495.600.-EURO

NOTLAR

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde 1 EURO =6,6506.-TL olarak kabul edilmiştir.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Ulvi Barkın ŞENSES

SPK Lisans NO:405898

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Şeref EMEN

SPK Lisans No:401584

EK 1 - FOTOĞRAFLAR

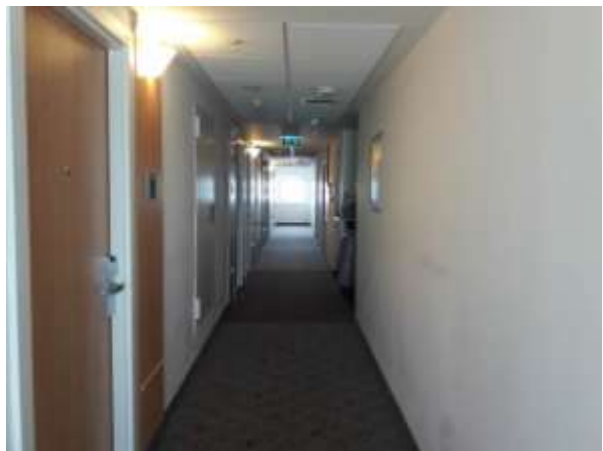


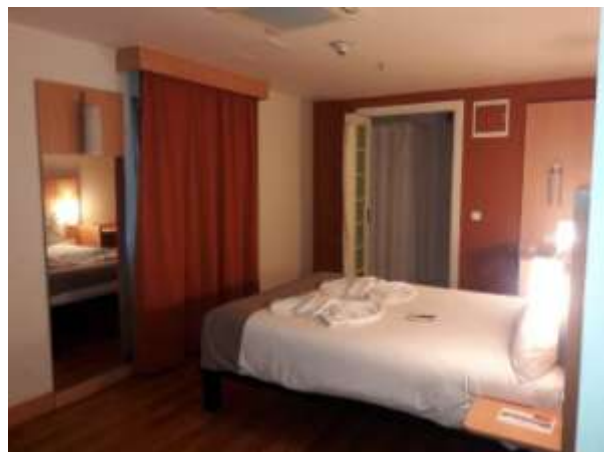
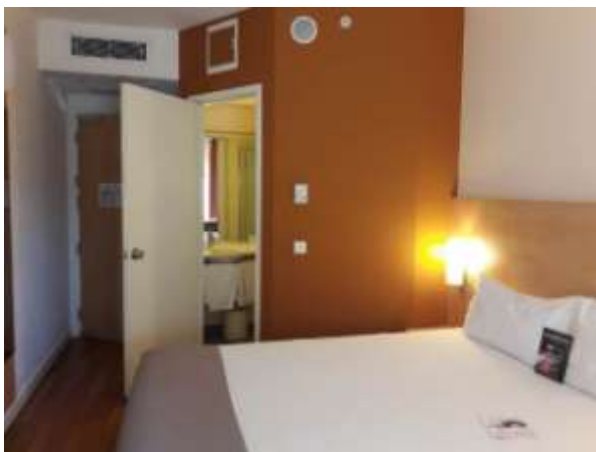




Bodrum Kat









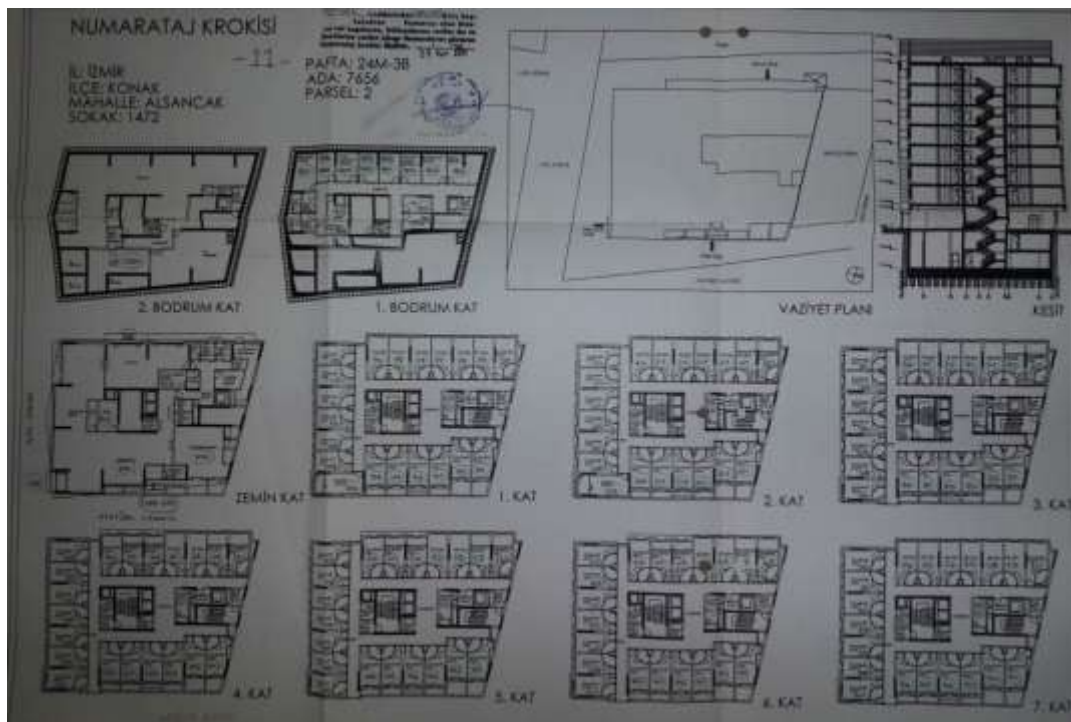


EK 2 – DOKÜMAN VE BELGELER





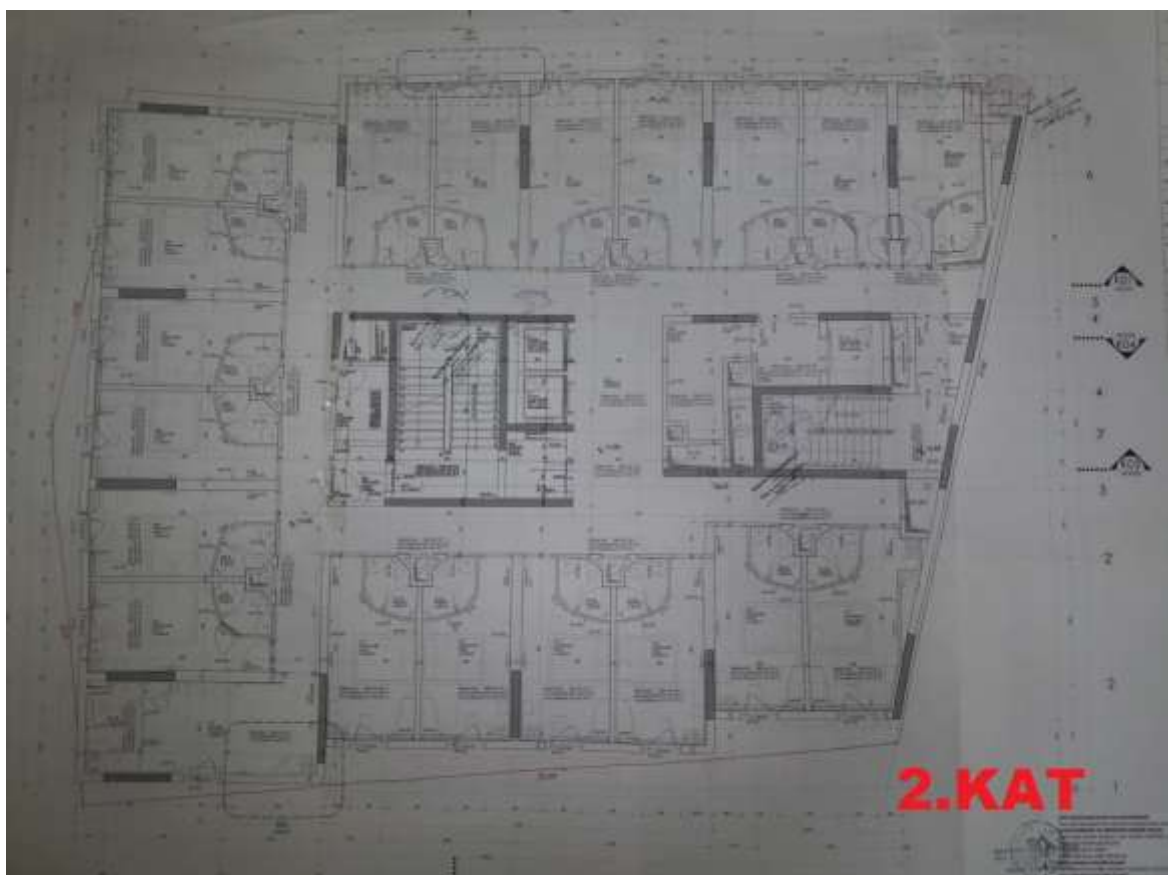
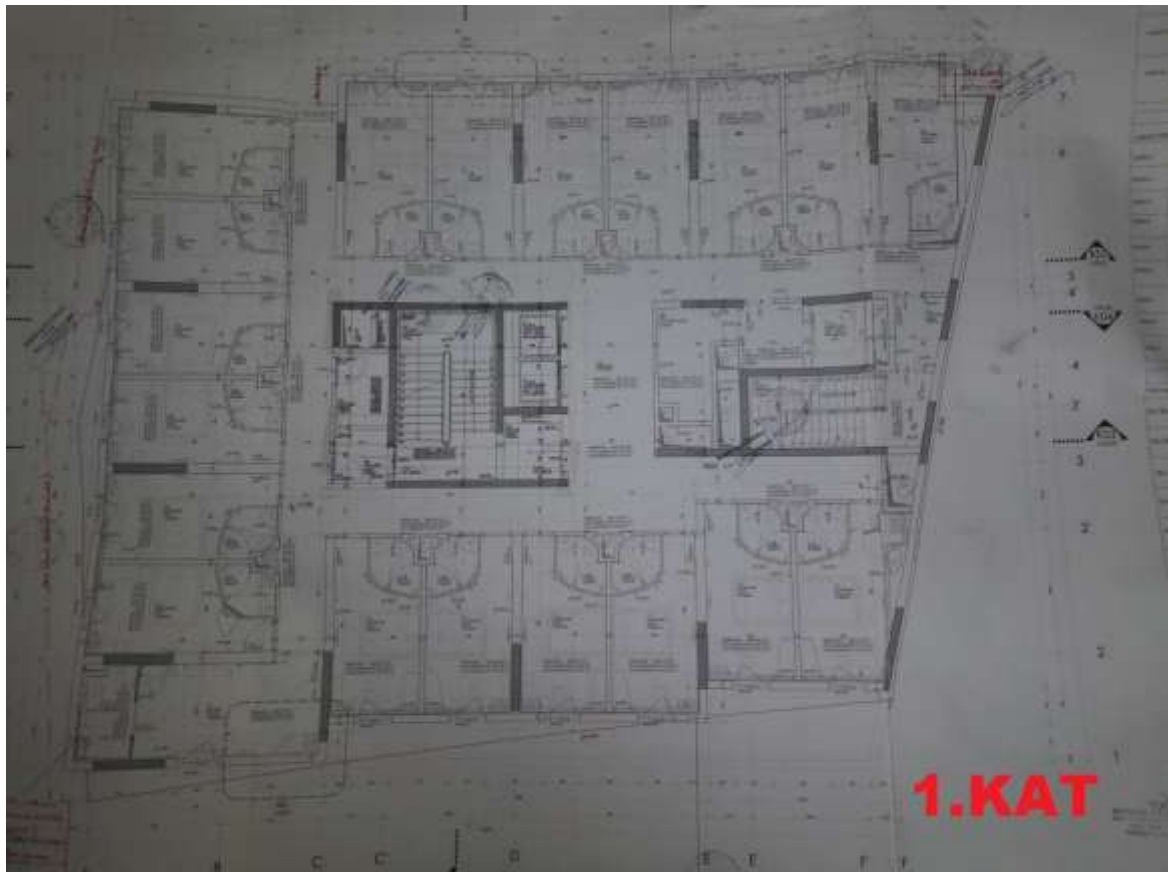
NUMARATAJ KROKİSİ

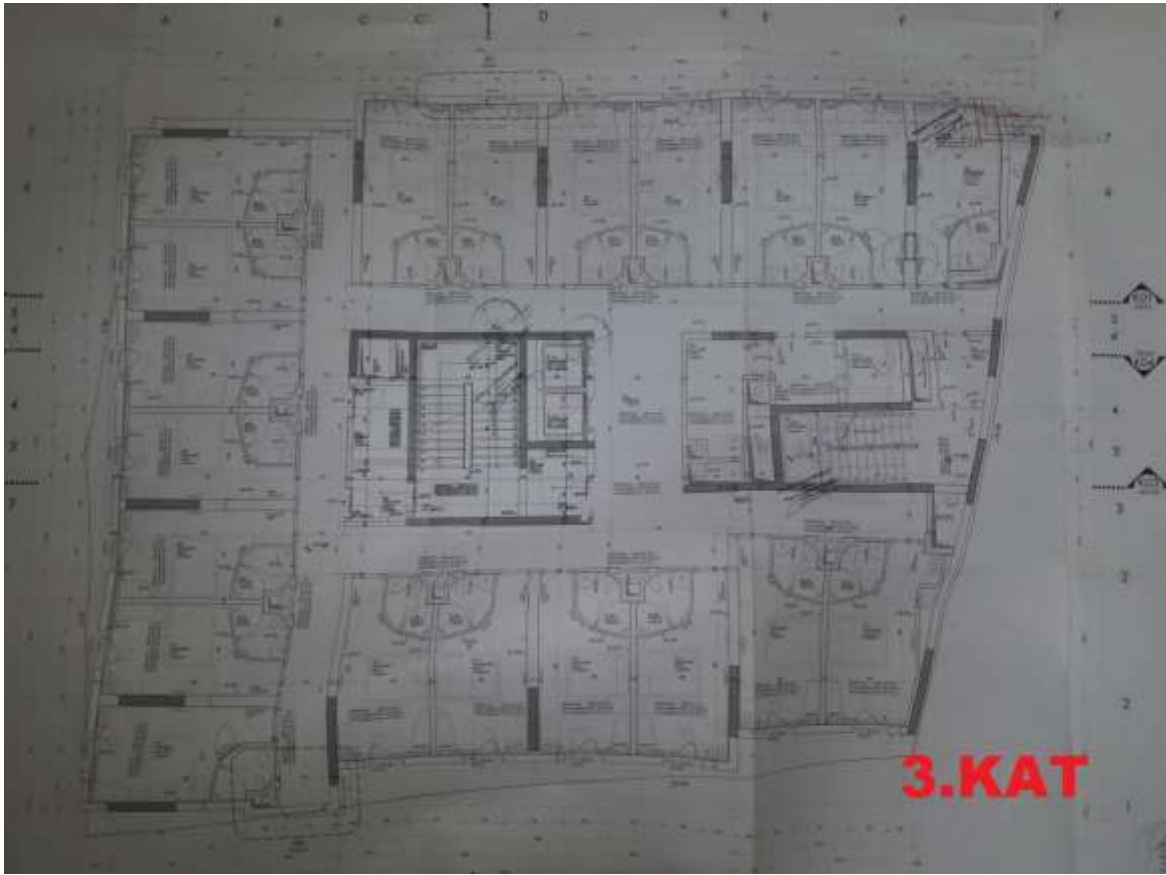


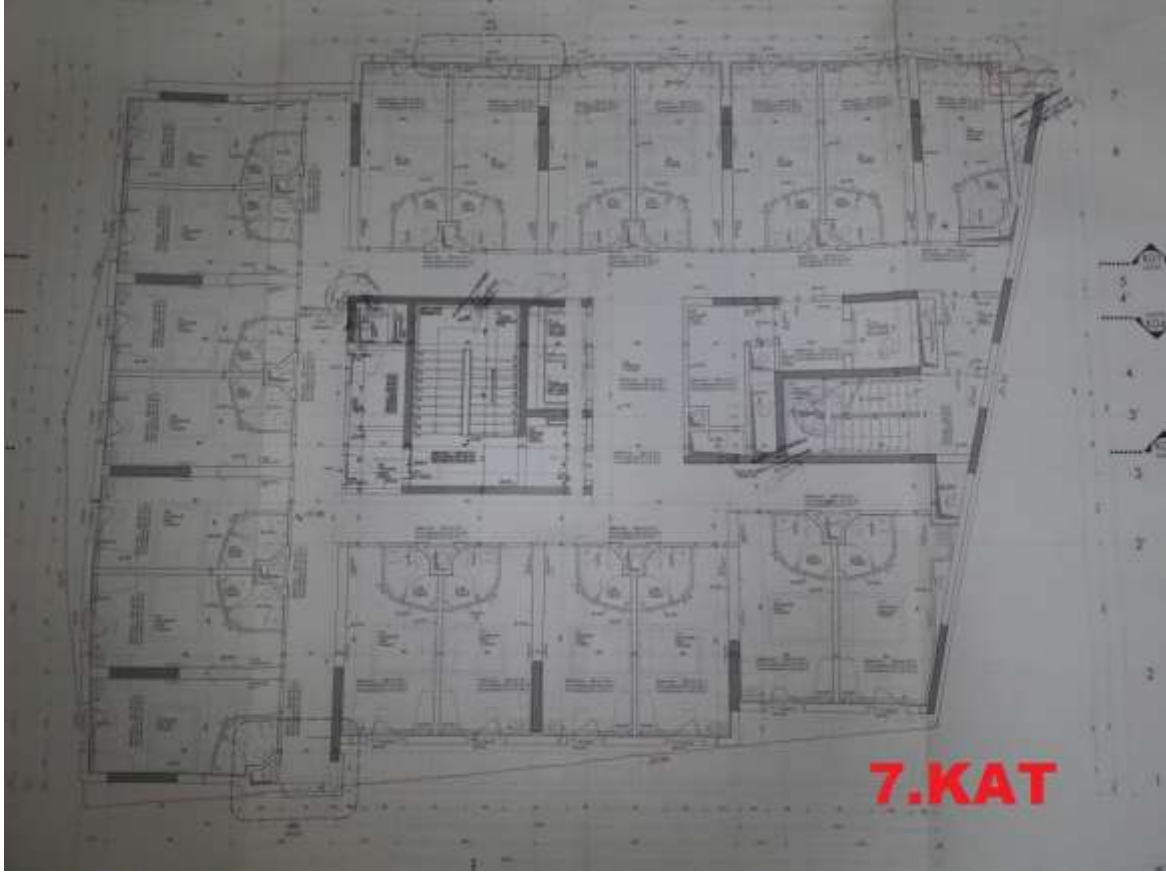
KAT PLANLARI

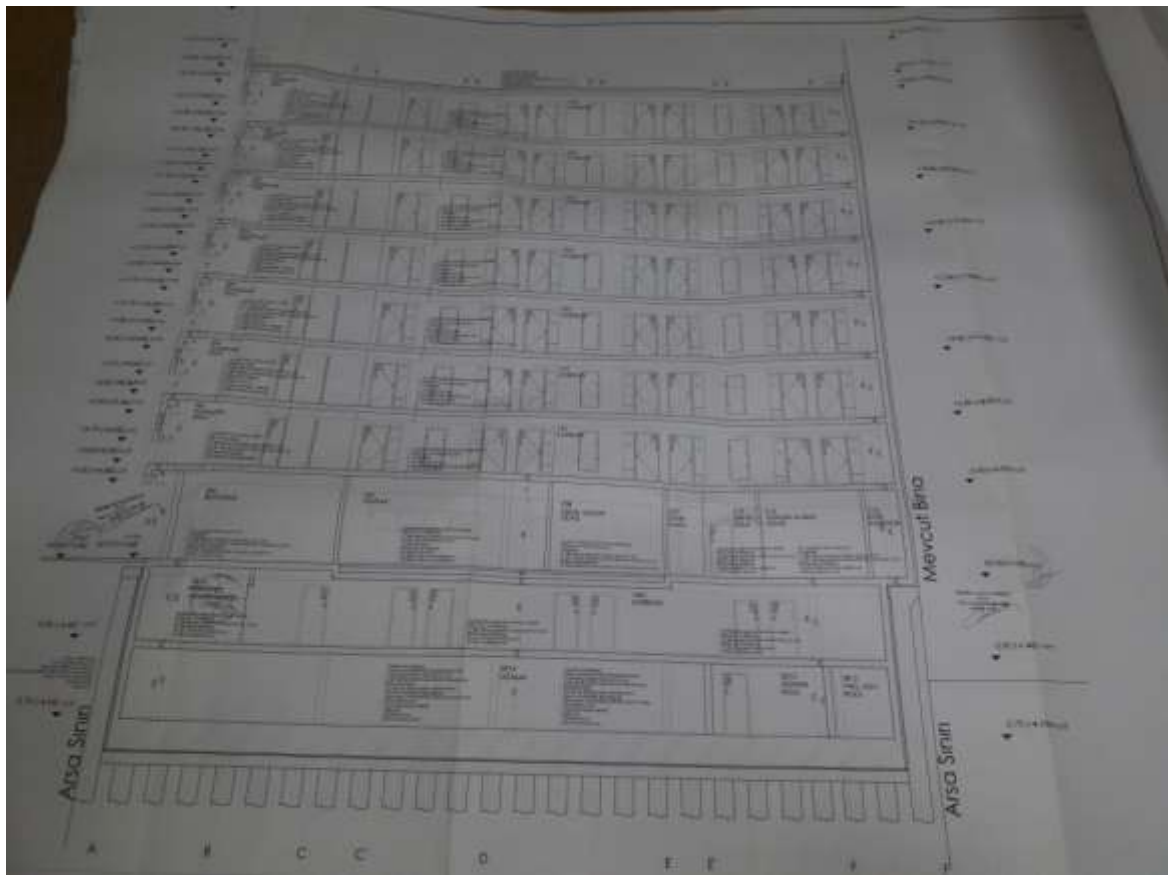












TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)					
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 7656/2		
Zemin No	: 18174072	Yüzölçüm	: 629,00 m2		
İl / İlçe	: İZMİR/KONAK	Ana Taş. Nitelik	: BODRUM KATLARI DAHİL 10 KATLI BETONARME OTEL BİNASI		
Kurum Ada	: Konak TM				
Mahalle / Köy Adı	: ALSANCAK Mah.				
Mevkii	:				
Cilt / Sayfa No	: 485 / 4453				
Kayıt Durum	: Aktif				

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
42233315	VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ		TAM	629,00	Hükmen Tesell - 21/01/2000 - 316-	- -
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
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) (Başlama Tarih:16/09/2010 Süre:49 Yıl)	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		15/02/2011 - 3272	-	

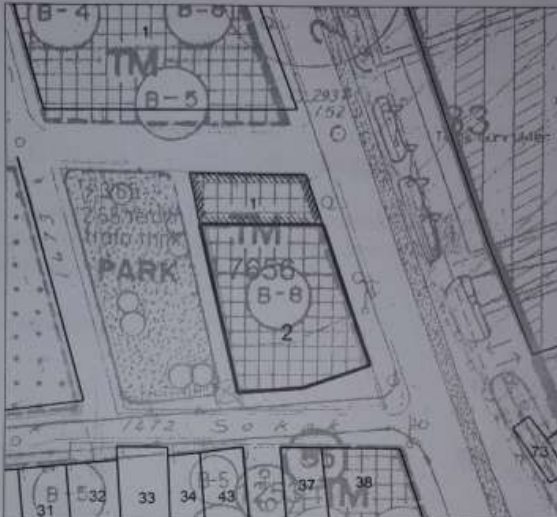
* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.



Raporlayan: tk37856
Sinan ŞİMŞEK
Kaydına Uygundur,
25.12.2019
Ayşel Sibel ACAROĞLU
Tapu Müdür Yardımcısı

48

50

T.C. İZMİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		MÜRACAAT SAHİBİ : T.C. BAŞBAKANLIK VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ İZMİR BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	
Sayı : 20898			
* İMAR DURUMUNDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA İLGİLİ YÖNETMELİKLER VE PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR. * İMAR PLANINDA MESKUN SAHADA, TM- TİCARET SEÇENEKLİ KONUT ALANINDA KALMAKTADIR. (Zemin katta konut yapılamaz.) * PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNİN GEÇİCİ 4. MADDESİNE İSTİNADEN TANZİM EDİLMİŞTİR. * 28.06.2016 TARİH VE 4 SAYILI TEKNİK KOMİSYON KARARINA İSTİNADEN TANZİM EDİLMİŞTİR.			
		İMAR HATTI TALEBİ İCABETMEKTEDİR. YIKIM VE HAFRIYAT İZİNİ ALINMASI ZORUNLUDUR.	
09.01.2017 GÜN		İMAR DURUMUNU BELİRTEN: B.KOÇ AK	
		ÇİZEN: B.KOÇ AK	
İMAR DURUMU SORULAN GAYRİMENKULÜN			
İLİ : İzmir	MAHALLE :		İnş.Nizamı ve Nisbeti
ASTROLON PAFTA:	KADASTRAL PAFTA:	PLAN NO:	BITİŞİK
24M-3b	---	909	Kat Adedi
			8 KAT
			Bina Yüksekliği
			Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 16.maddesinin 11. bendine göre
			Bina Derinliği
			KROKİYE GÖRE
			Ön Bahçe Mesafesi

			Komşu Mesafeler

			Arka Bahçe Mesafesi

İMAR PLANI ONAY TARİHİ : 24.01.1985		Ölçek: 1/1000	
PARSELASYON PLANI ONAY TARİHİ : --		▲ K	
1-Bu İmar durumu proje tanzimine esas olmak üzere verilmiştir. 2-İmar planında bir değişiklik varsa herhangi bir hak iddia edilmez.			
 İMAR DURUMU BİRİM YETKİLİSİ		 İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ V.	

KONUK		KONUK	
KONAK		Kadastro Mdrlġ	
Hısancaġ		APLİKASYON KROKİSİ	
909 Plan		Aplikasyonun Mutemet Ahıdrısı	
Tarihi No.su		Tarihi No.su	
21.05.2007 680		21.05.2007 601594	
Y X		Y X	
m cm m cm		m cm m cm	
No. m cm m cm		No. m cm m cm	
36 7656 2 629.2 629.2		36 7656 2 629.2 629.2	
21.05.2007 680		21.05.2007 601594	
Y X		Y X	
m cm m cm		m cm m cm	
No. m cm m cm		No. m cm m cm	
36 7656 2 629.2 629.2		36 7656 2 629.2 629.2	
21.05.2007 680		21.05.2007 601594	
Y X		Y X	
m cm m cm		m cm m cm	
No. m cm m cm		No. m cm m cm	
36 7656 2 629.2 629.2		36 7656 2 629.2 629.2	
21.05.2007 680		21.05.2007 601594	
Y X		Y X	
m cm m cm		m cm m cm	
No. m cm m cm		No. m cm m cm	
36 7656 2 629.2 629.2		36 7656 2 629.2 629.2	
21.05.2007 680		21.05.2007 601594	
Y X		Y X	
m cm m cm		m cm m cm	
No. m cm m cm		No. m cm m cm	
36 7656 2 629.2 629.2		36 7656 2 629.2 629.2	
21.05.2007 680		21.05.2007 601594	
Y X		Y X	
m cm m cm		m cm m cm	
No. m cm m cm		No. m cm m cm	
36 7656 2 629.2 629.2		36 7656 2 629.2 629.2	
21.05.2007 680		21.05.2007 601594	
Y X		Y X	
m cm m cm		m cm m cm	
No. m cm m cm		No. m cm m cm	
36 7656 2 629.2 629.2		36 7656 2 629.2 629.2	
21.05.2007 680		21.05.2007 601594	
Y X		Y X	
m cm m cm		m cm m cm	
No. m cm m cm		No. m cm m cm	
36 7656 2 629.2 629.2		36 7656 2 629.2 629.2	
21.05.2007 680		21.05.2007 601594	
Y X		Y X	
m cm m cm		m cm m cm	
No. m cm m cm		No. m cm m cm	
36 7656 2 629.2 629.2		36 7656 2 629.2 629.2	
21.05.2007 680		21.05.2007 601594	
Y X		Y X	
m cm m cm		m cm m cm	
No. m cm m cm		No. m cm m cm	
36 7656 2 629.2 629.2		36 7656 2 629.2 629.2	
21.05.2007 680		21.05.2007 601594	
Y X		Y X	
m cm m cm		m cm m cm	
No. m cm m cm		No. m cm m cm	
36 7656 2 629.2 629.2		36 7656 2 629.2 629.2	
21.05.2007 680		21.05.2007 601594	
Y X		Y X	
m cm m cm		m cm m cm	
No. m cm m cm		No. m cm m cm	
36 7656 2 629.2 629.2		36 7656 2 629.2 629.2	
21.05.2007 680		21.05.2007 601594	
Y X		Y X	
m cm m cm		m cm m cm	
No. m cm m cm		No. m cm m cm	
36 7656 2 629.2 629.2		36 7656 2 629.2 629.2</	



EK 3 - LİSANSLAR


Sermaye Piyasası Kurulu

Tarih : 17.08.2016 No : 405898

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"ı (VII-128.7) uyarınca

Ulvi Barkın ŞENSES

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR




TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.09.2019 Belge No: 2019-02.5365

Sayın Ulvi Barkın ŞENSES
(T.C. Kimlik No: 11335057904 - Lisans No: 405898)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde
"Gayrimenkul Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI 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.	
 İlkyay ARIKAN GENEL SEKRETER	 E.Nevzat ÖZTANGUT BAŞKAN

 TDUB TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ	
MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ	
Belge Tarihi: 09.12.2019	Belge No: 2019-01.2603
Sayın Şeref EMEN (T.C. Kimlik No: 16747689064 - Lisans No: 401584)	
Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.	
 Doruk KARŞI Genel Sekreter	 Encan AYDOĞDU Başkan