



ADIM
Gayrimenkul & Değerleme A.Ş.

**TAŞINMAZ
DEĞERLEME
RAPORU**

**İZMİR / KONAK
ALSANCAK IBIS OTEL
2020_ AKFENGYO_006
“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	18
5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU	18
5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	19
5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	19
5.2.2. FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	19
5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	21
5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ	21
5.3.1.1. TAPU KAYITLARI	21
5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	22
5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ	22
5.3.2.1. İMAR DURUMU	22
5.3.2.2. RUHSAT DOSYASI İNCELEMESİ	23
5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	23
5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI	23
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	24
6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	24
6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.	25
6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	25
6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	25
6.5. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	32
6.6. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	32
6.7. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	32
6.8. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIGI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	32
6.9. KDV KONUSU	32
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	32
7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.	32
7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	33
7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	33
7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	33
8. SONUÇ	34
8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	34
8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	34

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)" lejantında 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 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

TESPİT EDİLEN DEĞER

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ	
Rapor Tarihi	31.12.2020
Değer Tarihi	25.12.2020
Pazar Değeri (KDV Hariç)	66.900.000.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	78.942.000.-TL
Pazar Değeri(KDV Hariç)	7.425.000.-EURO
Pazar Değeri(KDV Dahil)	8.761.500.-EURO
Kira Değeri (KDV Hariç)	2.580.000.-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	3.044.400.-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	290.000.-EURO
Kira Değeri (KDV Dahil)	342.200.-EURO

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEME TARİHİ	:	25.12.2020
RAPORUN TARİHİ	:	31.12.2020
RAPORUN NUMARASI	:	2020_AKFENGYO_006
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	:	31.12.2020
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	:	02.11.2020
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 31.12.2020 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	:	Gülşen ÇOKGÜLER SPK Lisans NO:407474 Değerleme Uzmanı
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	:	Ali ZARARSIZ SPK Lisans No: 407909 İnşaat Mühendisi
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	:	Değerleme konusu taşınmaz için şirketimizce 31.12.2019 tarihli 2019_AKFENGYO_18_REVİZE 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

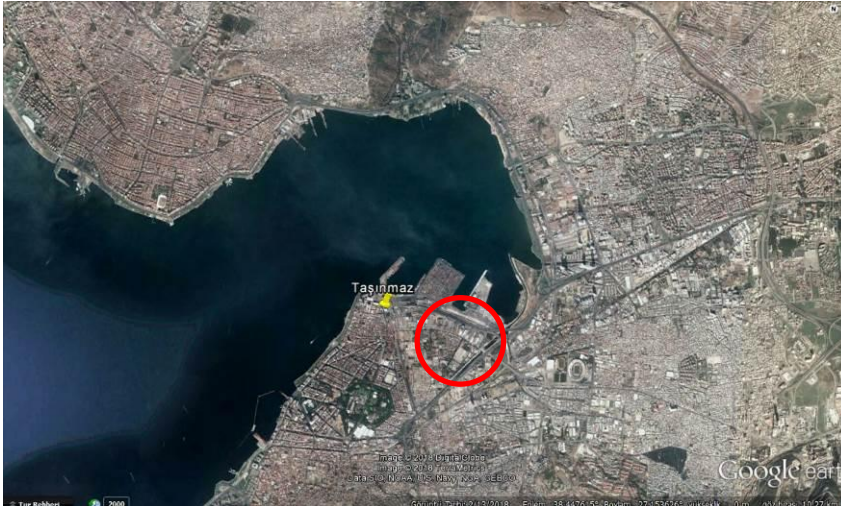
İzmir ili içinde Ege Bölgesi'nin önemli akarsularından olan Gediz'in aşağı çığı ile Küçükmenderes ve Bakırçay akış gösterir. Diğerleri sel karakterli küçük akarsulardır. Gediz Nehri, İç batı Anadolu'da Murat Dağı'ndan doğar. Toplam uzunluğu 400 km.dir. İzmir sınırı içindeki Yamanlar Dağı'ndan doğan Kemalpaşa 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 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 Limanı

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 2020

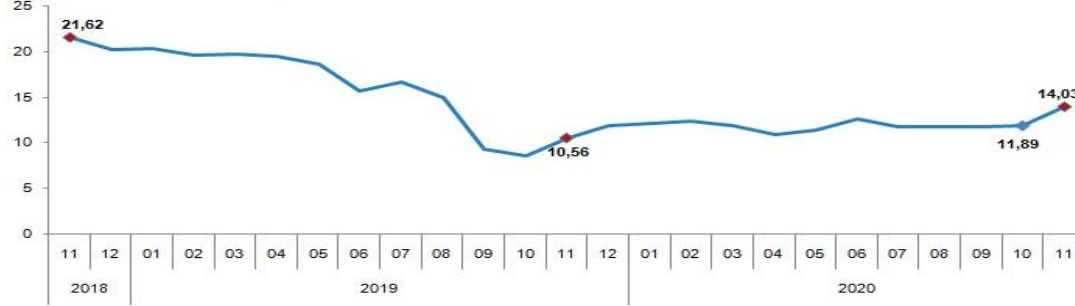
Tüketici fiyat endeksi(TÜFE) yıllık %14,03, aylık,%2,30arttı

TÜFE'de (2003=100) 2020 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,30, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,19, bir önceki yılın aynı ayına göre %14,03 ve on iki aylık ortalamalara göre %12,04 artış gerçekleşti.

TÜFE değişim oranları (%), Kasım 2020

	Kasım 2020	Kasım 2019	Kasım 2018
Bir önceki aya göre değişim oranı	2,30	0,38	-1,44
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	13,19	11,01	20,79
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	14,03	10,56	21,62
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	12,04	15,87	15,63

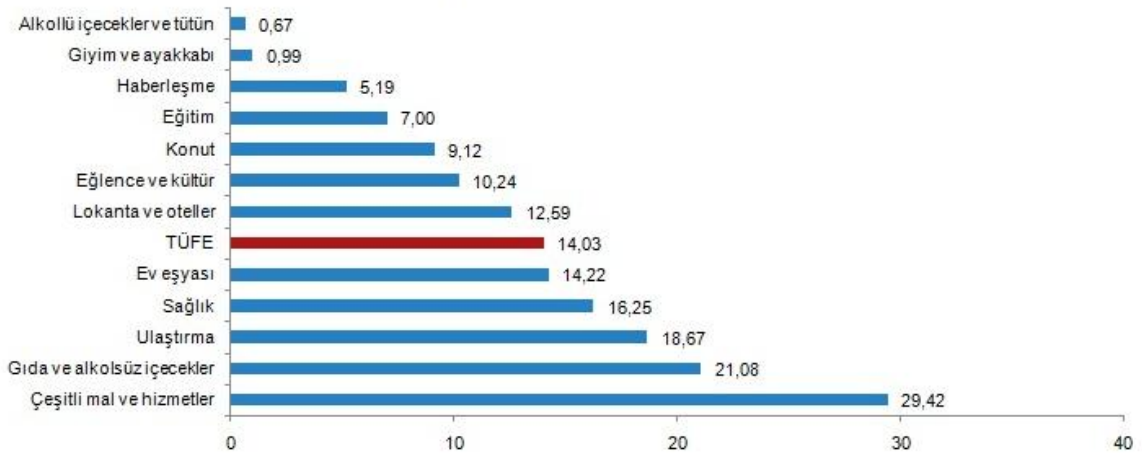
TÜFE yıllık değişim oranları (%), Kasım 2020



Yıllık en düşük artış %0,67 ile alkollü içecekler ve tütün grubunda gerçekleşti

Bir önceki yılın aynı ayına göre artışın düşük olduğu diğer ana gruplar sırasıyla, %0,99 ile giyim ve ayakkabı, %5,19 ile haberleşme ve %7,00 ile eğitim oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, %29,42 ile çeşitli mal ve hizmetler, %21,08 ile gıda ve alkolsüz içecekler ve %18,67 ile ulaştırma oldu.

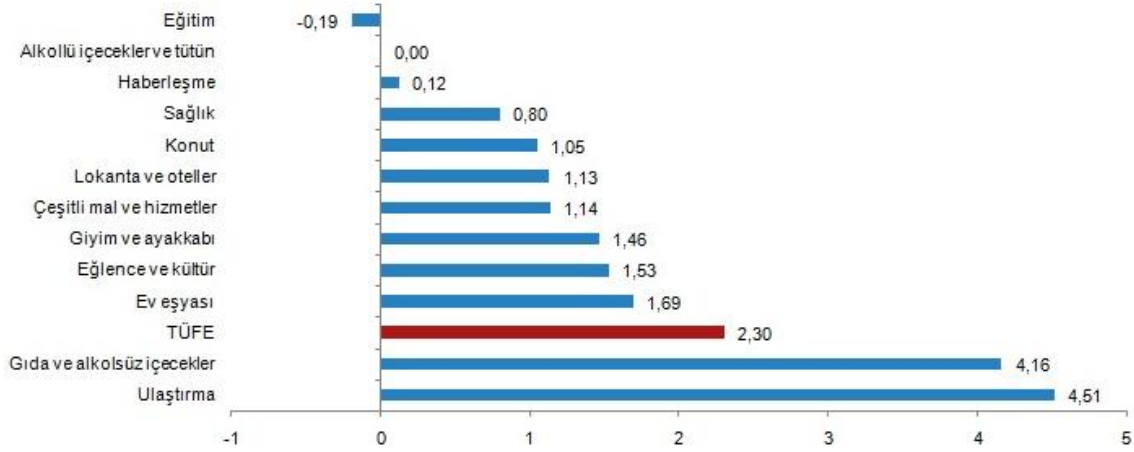
TÜFE ana harcama gruplarına göre yıllık değişim oranları (%), Kasım 2020



Aylık düşüş gösteren tek grup %0,19 ile eğitim oldu

Ana harcama grupları itibarıyla 2020 yılı Kasım ayında azalış gösteren tek ana grup %0,19 ile eğitim oldu. Alkollü içecekler ve tütün ana grubunda aylık değişim olmazken, en az artış gösteren gruplar %0,12 ile haberleşme ve %0,80 ile sağlık oldu. Buna karşılık, ana harcama grupları itibarıyla 2020 yılı Kasım ayında artışın yüksek olduğu gruplar ise sırasıyla, %4,51 ile ulaştırma, %4,16 ile gıda ve alkolsüz içecekler ve %1,69 ile ev eşyası oldu.

TÜFE ana harcama gruplarına göre aylık değişim oranları (%), Kasım 2020



Kasım 2020'de, endekste kapsanan 418 maddeden, 54 maddenin ortalama fiyatında düşüş gerçekleşirken, 42 maddenin ortalama fiyatında değişim olmadı. 322 maddenin ortalama fiyatında ise artış gerçekleşti.

Ana harcama gruplarına göre TÜFE ve değişim oranları (%), Kasım 2020

Ana harcama grupları	Harcama grubu ağırlıkları	Değişim oranı (%)				Endeks
		Bir önceki aya göre	Bir önceki yılın Aralık ayına göre	Bir önceki yılın aynı ayına göre	On iki aylık ortalamalara göre	
TÜFE	100,00	2,30	13,19	14,03	12,04	498,58
Gıda ve alkolsüz içecekler	22,77	4,16	17,64	21,08	13,04	593,07
Alkollü içecekler ve tütün	6,06	0,00	0,67	0,67	19,80	872,43
Giyim ve ayakkabı	6,96	1,46	2,96	0,99	6,19	273,24
Konut	14,34	1,05	8,86	9,12	12,44	530,64
Ev eşyası	7,77	1,69	14,09	14,22	9,42	425,61
Sağlık	2,80	0,80	15,77	16,25	14,13	300,04
Ulaştırma	15,62	4,51	18,00	18,67	11,38	501,61
Haberleşme	3,80	0,12	4,89	5,19	4,10	159,86
Eğlence ve kültür	3,26	1,53	10,36	10,24	6,68	318,50
Eğitim	2,58	-0,19	6,87	7,00	11,15	437,27
Lokanta ve oteller	8,67	1,13	12,14	12,59	12,12	733,60
Çeşitli mal ve hizmetler	5,37	1,14	28,88	29,42	21,37	742,61

Özel kapsamlı TÜFE göstergesi (B) yıllık %13,72, aylık %2,14 arttı

İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'de 2020 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,14, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,26, bir önceki yılın aynı ayına göre %13,72 ve on iki aylık ortalamalara göre %11,50 artış gerçekleşti.

Özel kapsamlı TÜFE göstergeleri ve değişim oranları (%), Kasım 2020

Grup	Kapsam	Değişim oranı (%)				Endeks
		Bir önceki aya göre	Bir önceki yılın Aralık ayına göre	Bir önceki yılın aynı ayına göre	On iki aylık ortalamalara göre	
A	Mevsimlik ürünler hariç TÜFE	2,09	13,34	14,17	12,62	516,83
B	İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE	2,14	13,26	13,72	11,50	442,13
C	Enerji, gıda ve alkolsüz içecekler, alkollü içkiler ile tütün ürünleri ve altın hariç TÜFE	2,12	13,19	13,26	10,81	421,79
D	İşlenmemiş gıda, alkollü içecekler ve tütün ürünleri hariç TÜFE	1,93	12,94	13,38	11,77	462,12
E	Alkollü içecekler ve tütün hariç TÜFE	2,43	13,99	14,89	11,69	483,26
F	Yönetilen-yönlendirilen fiyatlar hariç TÜFE	2,72	14,90	15,91	11,11	493,22

İnşaat Maliyet Endeksi, Ekim 2020

İnşaat maliyet endeksi yıllık %19,49, aylık %2,99 arttı

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,94, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,34 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %4,00, işçilik endeksi %0,67 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %21,81, işçilik endeksi %14,23 arttı.

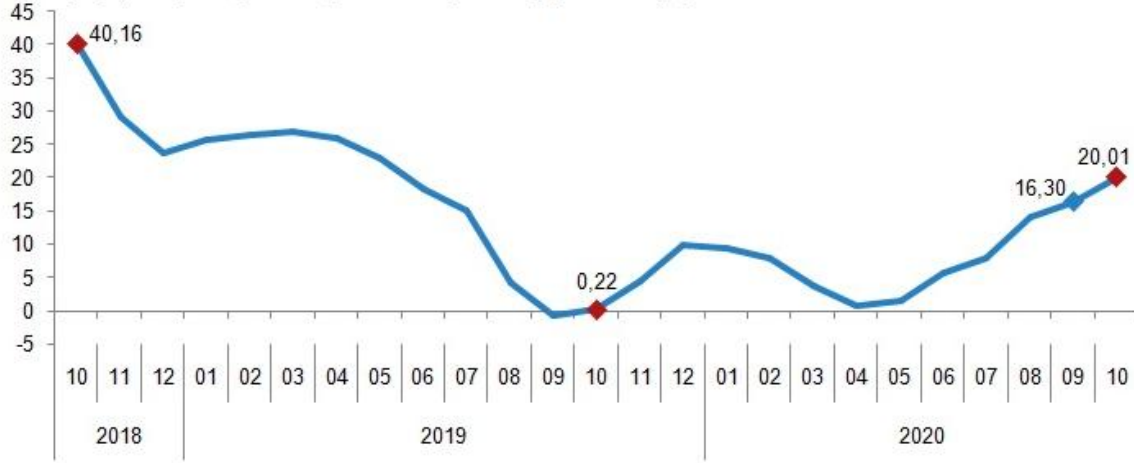
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ekim 2020



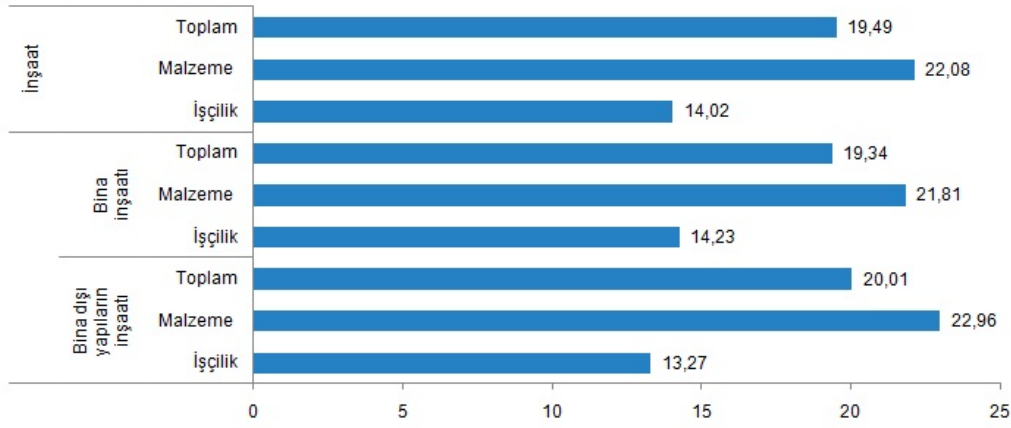
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %20,01, aylık %3,16 arttı

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %3,16, bir önceki yılın aynı ayına göre %20,01 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %4,02, işçilik endeksi %1,05 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %22,96, işçilik endeksi %13,27 arttı.

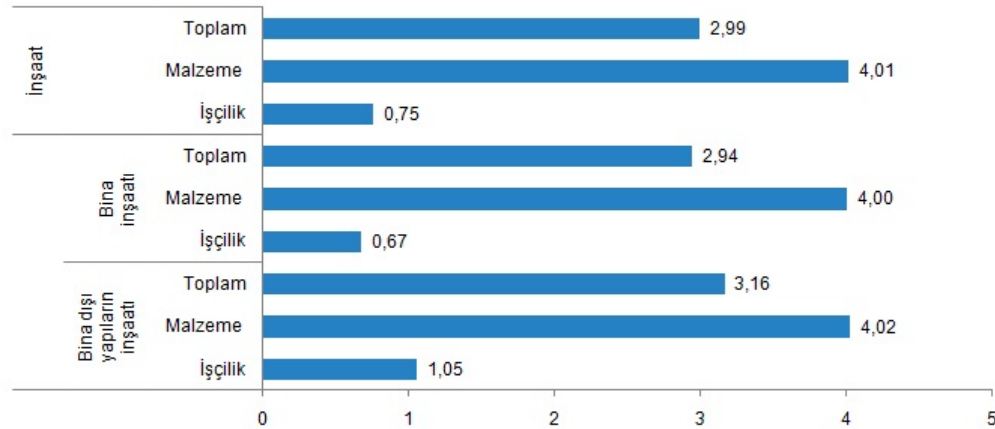
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ekim 2020



İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları (%), Ekim 2020



İnşaat maliyet endeksi aylık değişim oranları (%), Ekim 2020

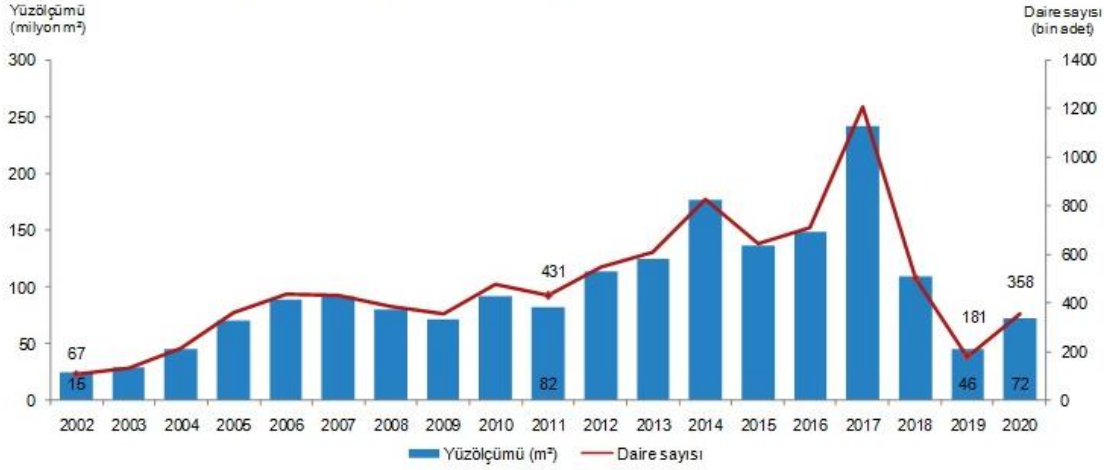


Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Eylül, 2020

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %58,1 arttı

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %73,7, yüzölçümü %58,1, değeri %76,1, daire sayısı %97,9 arttı.

Yapı ruhsatına göre yüzölçümü ve daire sayısı, Ocak-Eylül 2002-2020



Yapı ruhsatı, Ocak-Eylül 2018-2020

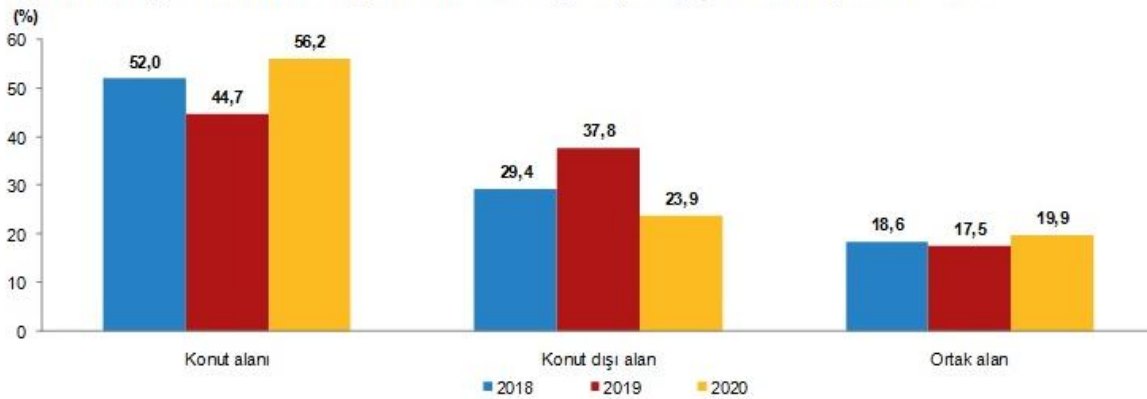
				Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2020	2019 ^(r)	2018 ^(r)	2020	2019
Bina sayısı	58 865	33 888	78 914	73,7	-57,1
Yüzölçümü (m ²)	72 454 226	45 831 279	109 000 603	58,1	-58,0
Değer (TL)	129 680 060 407	73 626 698 705	144 126 593 197	76,1	-48,9
Daire sayısı	357 807	180 763	501 359	97,9	-63,9

(r) Yapı izin istatistikleri 2018 ve 2019 yılları verileri revize edilmiştir.

Toplam yüzölçümün %56,2'si konut alanı olarak gerçekleşti

Yapı ruhsatı verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında toplam yüzölçümü 72,5 milyon m² iken; bunun 40,7 milyon m²'si konut, 17,3 milyon m²'si konut dışı ve 14,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

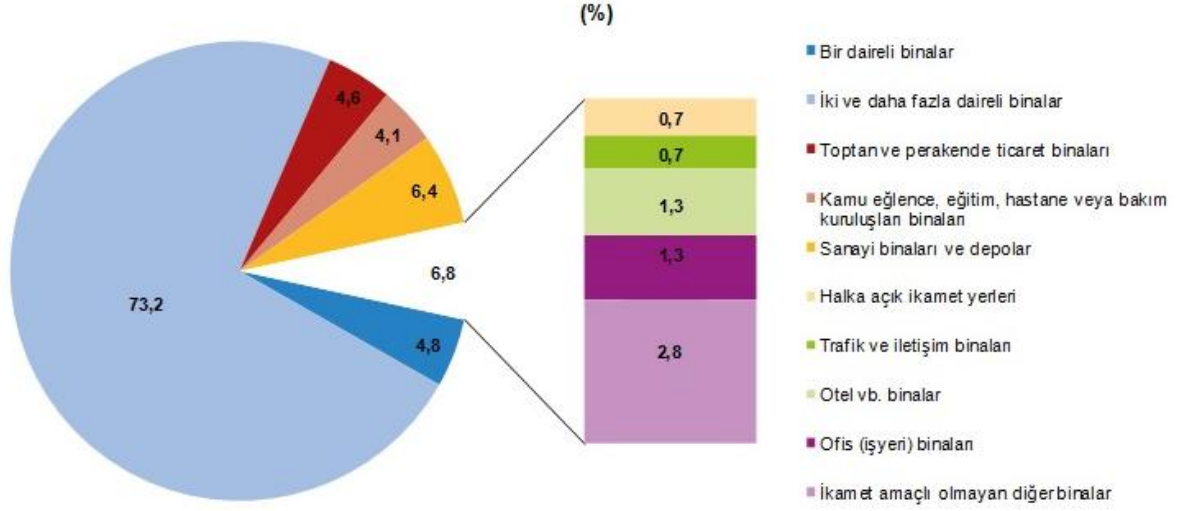
Yapı ruhsatına göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2018-2020



Kullanma amacına göre en yüksek pay %73,2 ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binaların oldu

Yapı ruhsatı verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında kullanma amacına göre en yüksek paya 53,0 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4,7 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

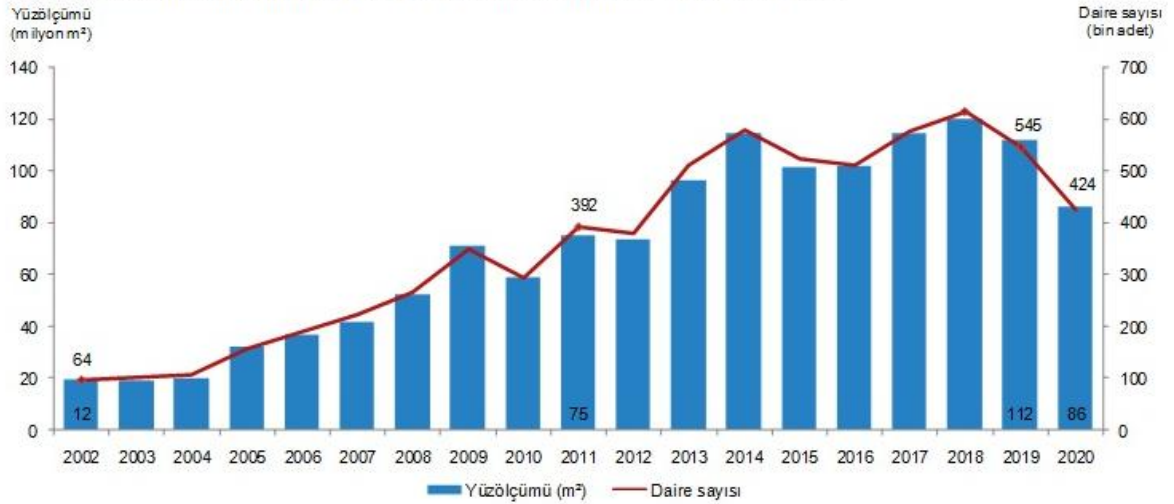
Yapı ruhsatı kullanma amaçları yüzölçümüne göre paylar, Ocak-Eylül 2020



Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %22,8 azaldı

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %23,5, yüzölçümü %22,8, değeri %15,3, daire sayısı %22,3 azaldı.

Yapı kullanma izin belgesine göre yüzölçümü ve daire sayısı, Ocak-Eylül 2002-2020



Yapı kullanma izin belgesi, Ocak-Eylül 2018-2020

	2020	2019 ^(r)	2018 ^(r)	Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
				2020	2019
Bina sayısı	53 986	70 529	88 609	-23,5	-20,4
Yüzölçümü (m ²)	86 198 564	111 645 002	120 100 622	-22,8	-7,0
Değer (TL)	153 535 006 755	181 194 687 359	160 385 425 115	-15,3	13,0
Daire sayısı	423 733	545 006	614 161	-22,3	-11,3

(r) Yapı izin istatistikleri 2018 ve 2019 yılları verileri revize edilmiştir.

Toplam yüzölçümün %56,7'si konut alanı olarak gerçekleşti

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında toplam yüzölçümü 86,2 milyon m² iken; bunun 48,8 milyon m²'si konut, 18,6 milyon m²'si konut dışı ve 18,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

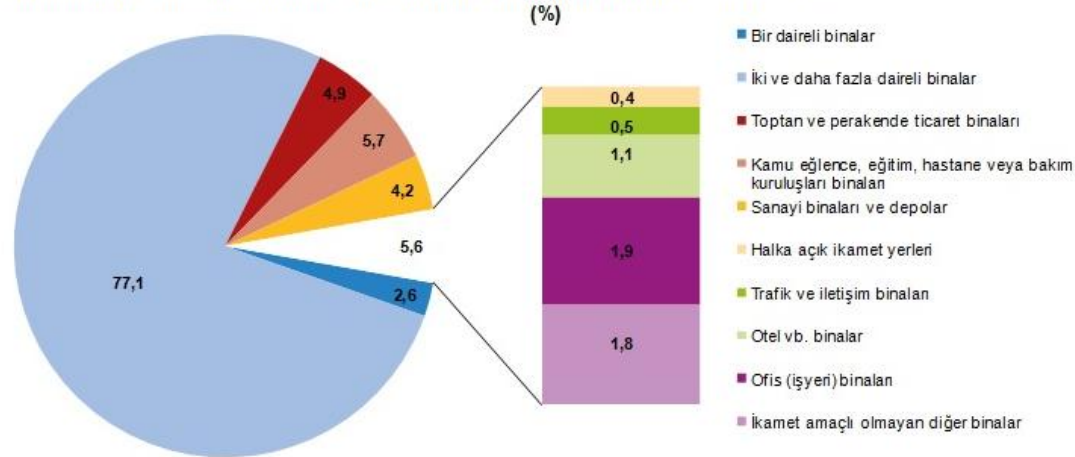
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2018-2020



Kullanma amacına göre en yüksek pay %77,1 ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binaların oldu

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında kullanma amacına göre en yüksek paya 66,4 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4,9 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi.

Yapı kullanma izin belgesi kullanma amacına göre yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2020



Küresel Ekonomik Görünüm

Küresel olarak ikinci dalga birçok ülkede başladı ve özellikle Fransa, İngiltere gibi Avrupa ülkeleri kısıtlamaları yeniden gündemine aldı. Sokağa çıkma kısıtlamalarından hizmet sektörü olumsuz etkilenirken imalat sektörü görece daha az etkilendi. Kısıtlamalara ve vaka sayılarına rağmen biz salgının ilk dalgada olduğu kadar ekonomik aktiviteye zarar vereceğini düşünmüyoruz. Ayrıca aşı çalışmalarında özellikle Pfizer %90'dan fazla etkili olduğunu açıkladığı aşının onay başvurusunu gerçekleştireceğini ve onaylanması halinde bir sene içinde 1.3 milyar doz aşının üretileceğini açıkladı.

Aşı kaynaklı toparlanma bu şekilde artarak devam ederse risk iştahı artacaktır. Bu durumda OPEC ülkeleri üretim kesintisini uzatmaya yanaşmayabilir. Bu durumda orta vadede petrol fiyatı artacak ve petrol tarafındaki avantaj limitlenecektir. Küresel gündemde en önemli gelişmelerinden olan ABD seçimleri sonuçlandı. Bazı kilit eyaletlerde birbirine yakın sonuçlansa da Demokrat Parti adayı Joe Biden başkan seçildi. Henüz Senato'daki durum belli olmamakla birlikte Temsilciler Meclisi ve Başkanlık Demokrat Parti'ye geçmiş oldu. Donald Trump ve avukatları ise seçimi mahkemeye taşıyacaklarını açıkladı. Küresel piyasalarda ise ABD başkanlık seçim sonuçlarının büyük ölçüde belli olması ve aşı çalışmalarında neticenin en azından şimdilik alınmış olmasıyla borsalarda ralli gerçekleşti. Bununla birlikte altın ve dolar bu süreçte güç kaybetti.

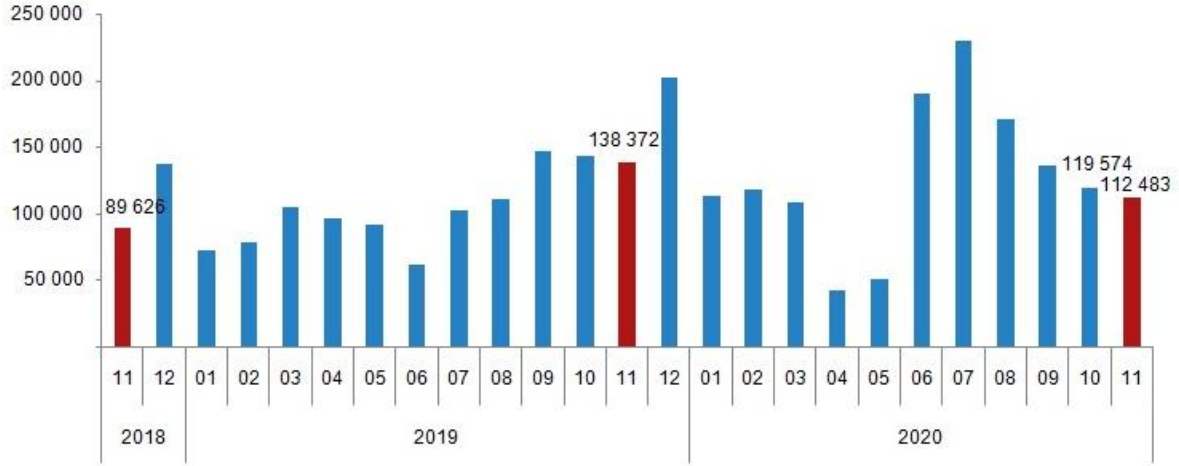
Ekonomik aktivitedeki normalleşmede küresel anlamda hizmet sektörü toparlanırken yeniden karantinaların gündeme gelmesi toparlanmanın hızını kesti. Bununla birlikte kısa vadede turizm ve ulaşım sektöründe henüz kayda değer bir toparlanmadan söz edilememektedir. Kapanmaların artması durumunda bu iki sektörün toparlanması daha da gecikecektir. Gerek gelişmiş, gerekse gelişmekte olan ülkelerdeki hem maliye hem para politikaları bu yıl tarihi seviyelerde genişlemeci hareket etmek durumunda kaldı. Bu durum Nisan-Mayıs aylarında konuşulan ekonomiler açısından en kötü senaryoların atlatılmasına yardımcı olduğundan gayet pozitif fakat kimi gelişmekte olan ülkelere özellikle mali genişlemelerin sebep olduğu artan borç stokunun sürdürülebilir olup olmadığı şüpheli. Ancak gerek Fed'in gerekse ECB'nin yüksek olasılıkla 2022-2023'e kadar sıkılaştırma adımları atmayacak olması hatta özellikle ECB'nin Aralık ayında varlık alım programını genişletmesi bu noktada bu ülkelerin elini rahatlatacaktır. Gelişmekte olan ülkelere sermaye akışı, tekrar artış trendine geçtiği görülüyor. Özellikle Asya ülkelerine devam eden akımlar var. Ayrıca Ekim ayında genel bir artıştan söz etmek mümkün. Burada aşı çalışmalarının Ekim ayı içerisinde hızlanmasının pozitif etkisinin olabileceği görülmektedir. Önümüzdeki aylarda herkesin gözü kulağı aşı çalışmalarında olacaktır. Salgının gidişatı ve aşının gelişmeleri para politikalarını ve mali politikaları, finansal piyasaları doğrudan etkileyecektir.

Konut Satış İstatistikleri, Kasım 2020

Türkiye'de 2020 Kasım ayında 112 bin 483 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları 2020 Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,7 azalarak 112 bin 483 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 21 bin 158 konut satışı ve %18,8 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 10 bin 710 konut satışı ve %9,5 pay ile Ankara, 6 bin 574 konut satışı ve %5,8 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 15 konut ile Ardahan, 23 konut ile Hakkari ve 78 konut ile Bayburt oldu.

Konut satış sayıları, Kasım 2020
(Adet)



Konut satış sayısı, Kasım 2020

	Kasım			Ocak-Kasım		
	2019	2020	Değişim (%)	2019	2020	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	138 372	112 483	-18,7	1 146 655	1 393 335	21,5
İpotekli satış	43 911	24 450	-44,3	282 230	558 706	98,0
İlk el satış	13 705	8 822	-35,6	96 956	179 065	84,7
İkinci el satış	30 206	15 628	-48,3	185 274	379 641	104,9
Diğer satış	94 461	88 033	-6,8	864 425	834 629	-3,4
İlk el satış	35 204	27 836	-20,9	339 246	253 777	-25,2
İkinci el satış	59 257	60 197	1,6	525 179	580 852	10,6
Satış durumuna göre toplam satış	138 372	112 483	-18,7	1 146 655	1 393 335	21,5
İlk el satış	48 909	36 658	-25,0	436 202	432 842	-0,8
İpotekli satış	13 705	8 822	-35,6	96 956	179 065	84,7
Diğer satış	35 204	27 836	-20,9	339 246	253 777	-25,2
İkinci el satış	89 463	75 825	-15,2	710 453	960 493	35,2
İpotekli satış	30 206	15 628	-48,3	185 274	379 641	104,9
Diğer satış	59 257	60 197	1,6	525 179	580 852	10,6

İpotekli konut satışları 2020 Kasım ayında 24 bin 450 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde 2020 Kasım ayında ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %44,3 azalış göstererek 24 bin 450 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %21,7 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 5 bin 4 konut satışı ve %20,5 pay ile ilk sırayı aldı. İpotekli konut satışının en az olduğu il 1 konut ile Hakkari oldu.

Diğer satış türleri sonucunda 88 bin 33 konut el değiştirdi

Diğer konut satışları 2020 Kasım ayında Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %6,8 azalarak 88 bin 33 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 16 bin 154 konut satışı ve %18,3 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %76,3 oldu. Ankara 7 bin 975 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4 bin 898 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 9 konut ile Ardahan oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Kasım 2020
(Adet)



Konut satışlarında 36 bin 658 konut ilk defa satıldı

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı 2020 Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %25,0 azalarak 36 bin 658 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %32,6 oldu. İlk satışlarda İstanbul 6 bin 177 konut satışı ve %16,9 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 2 bin 662 konut satışı ile Ankara ve bin 888 konut satışı ile İzmir izledi.

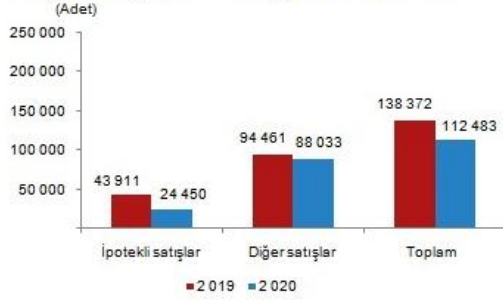
İkinci el konut satışlarında 75 bin 825 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları 2020 Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,2 azalış göstererek 75 bin 825 oldu. İkinci el konut satışlarında İstanbul 14 bin 981 konut satışı ve %19,8 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %70,8 oldu. Ankara 8 bin 48 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4 bin 686 konut satışı ile İzmir izledi.

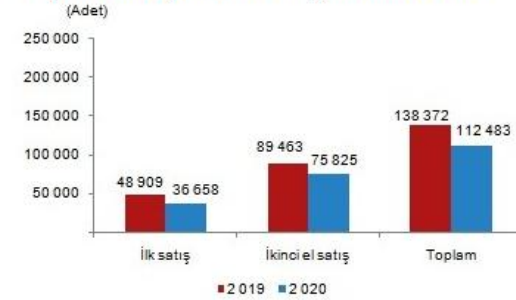
Satış durumuna göre konut satışı, Kasım 2020
(Adet)



Satış şekline göre konut satışı, Kasım 2019-2020



Satış durumuna göre konut satışı, Kasım 2019-2020



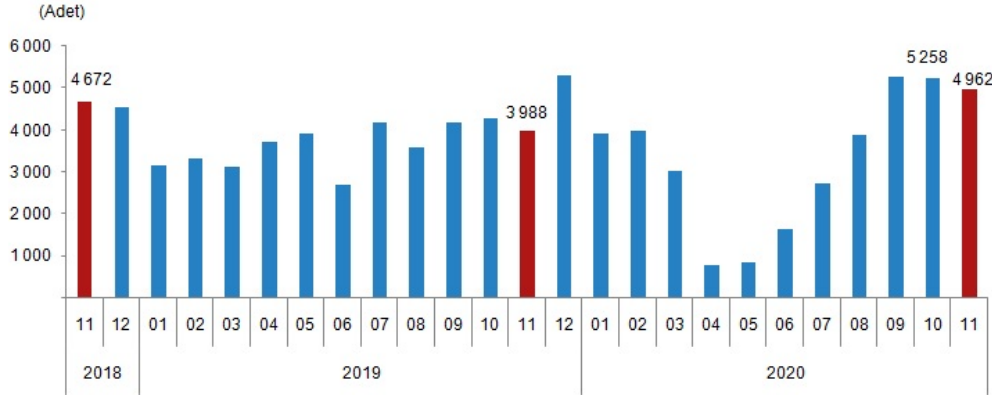
Konut satışları Ocak-Kasım döneminde %21,5 arttı

Ocak-Kasım döneminde 1 milyon 393 bin 335 konut satışı gerçekleşerek, bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,5 artış gösterdi. Ocak-Kasım döneminde ipotekli konut satışı %98,0 artarak 558 bin 706, diğer satış türlerinde ise %3,4 azalarak 834 bin 629 oldu. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %0,8 azalarak 432 bin 842 oldu. İkinci el konut satışları da %35,2 artarak 960 bin 493 olarak gerçekleşti.

Yabancılara 2020 yılı Kasım ayında 4 bin 962 konut satışı gerçekleşti

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %24,4 artarak 4 bin 962 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Kasım 2020'de ilk sırayı 2 bin 443 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 893 konut satışı ile Antalya, 297 konut satışı ile Ankara, 182 konut satışı ile Yalova ve 174 konut satışı ile Bursa izledi.

Yabancılara yapılan konut satış sayıları, Kasım 2020

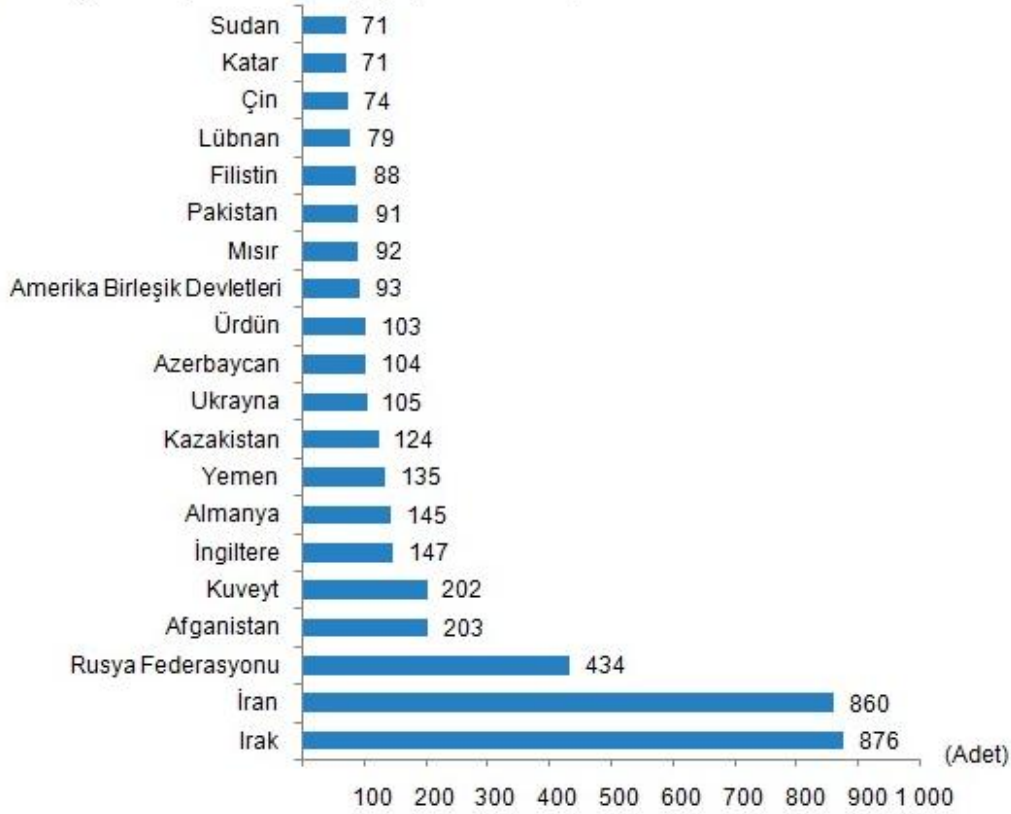


Ocak-Kasım döneminde yabancılara yapılan konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %9,5 azalarak 36 bin 385 oldu.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı

Kasım ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 876 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 860 konut ile İran, 434 konut ile Rusya Federasyonu, 203 konut ile Afganistan ve 202 konut ile Kuveyt izledi.

Uyruklara göre en çok konut satışı yapılan 20 ülke, Kasım 2020



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 dönülür. 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	7
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 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 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, küpeşter 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 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

23.11.2020 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 25.11.2020 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 kullanımını "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 25.11.2020 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 bilmeseye 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 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 değerlendirme çalışmasında değerlendirme 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 2021 yılında %60 ile başlayıp yıllar itibari yükselerek 2035 yılında %79 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 2021 yılında 34.-Euro ile başlayıp enflasyon oranına ve bölge ekonomik göstergeleri gelişim tahminlerine göre artacağı varsayılmıştır
- GOP (Gross Operating Profit) 2021 yılı için ortalama %40 olacağı, 2028 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 sigorta priminin 2021 yılında 16.608,41.-Euro olacağı ve sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.

-Rapor tarihindeki TCMB alış kuru 1 Euro = 9,0079.- 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 2021 yılı Eurobond tahvillerinin son 6 aylık ortalaması olan 3,30 "Risksiz Getiri Oranı" olarak kabul edilmiştir.

-Bu değerlendirme çalışmasında % 7,20 "Risk Primi Oranı" olarak kabul edilmiştir.

-Bu değerlendirme çalışmasında idirgeme oranı % 10,5 olarak kabul edilmiştir.

-Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

OTEL Fonksiyonu	
Oda Sayısı	140
Yıllık Oda Kapasitesi	51.100,00
Açık Olan Gün sayısı	365
Oda Fiyatı (EURO)	34
Doluluk Oranı (%)	83%
Diğer Gelirler Oranı	17,0%
Yenileme Maliyeti Oranı	1,0%
Enflasyon Artış Oranı	2,0%
10.Yıl Sonrası Enflasyon Artış Oranı(EURO)	1,0%
Bina Sigorta Artış Oranı (%)	2,0%

Proje Nakit Akışı (USD)											
Yıllar	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
Doluluk Oranı (%)	60%	63%	66%	68%	69%	70%	71%	72%	73%	74%	75%
Satılan Oda Sayısı	30.660,00	32.325,00	33.515,00	34.692,00	35.203,00	35.714,00	36.225,00	36.736,00	37.247,00	37.758,00	38.269,00
Oda Satış Fiyatı (Euro)	34,00	38,00	41,00	44,00	46,00	46,92	47,86	48,82	49,79	50,79	50,79
Toplam Konaklama Gelirleri (Euro)	1.042.440,00	1.228.350,00	1.374.115,00	1.526.448,00	1.619.338,00	1.675.700,88	1.733.670,54	1.793.288,71	1.854.598,13	1.917.642,62	1.943.595,14
Diğer Gelirler (Euro)	177.214,80	208.819,50	233.599,55	259.496,16	275.287,46	284.869,15	294.723,99	304.859,08	315.281,68	325.999,24	330.411,17
Toplam Otel Gelirleri (Euro)	1.219.654,80	1.437.169,50	1.607.714,55	1.785.944,16	1.894.625,46	1.960.570,03	2.028.394,53	2.098.147,79	2.169.879,81	2.243.641,86	2.274.006,31
GOP (%)	40%	43%	46%	49%	50%	51%	52%	53%	53%	53%	53%
GOP (Euro)	491.755,61	624.425,24	739.548,69	875.112,64	947.312,73	999.890,72	1.054.765,16	1.112.018,33	1.150.036,30	1.189.130,19	1.205.223,35
Toplam İşletme Giderleri	727.899,19	812.744,26	868.165,86	910.831,52	947.312,73	960.679,31	973.629,38	986.129,46	1.019.843,51	1.054.511,67	1.068.782,97
Yenileme Maliyeti	12.196,55	14.371,70	16.077,15	17.859,44	18.946,25	19.605,70	20.283,95	20.981,48	21.698,80	22.436,42	22.740,06
Arsa Kira Değeri	61.060,06	61.060,06	61.060,06	61.060,06	61.060,06	61.060,06	61.060,06	61.060,06	61.060,06	61.060,06	61.060,06
Bina Sigorta Bedeli	16.608,41	16.608	16.608	16.608	16.608	16.608	16.608	16.608	16.608	16.608	16.608,41
Toplam Giderler (Euro)	817.764,21	904.784,43	961.911,47	1.006.359,43	1.043.927,45	1.057.953,48	1.071.581,79	1.084.779,40	1.119.210,78	1.154.616,56	1.169.191,50
Otel Net Gelirleri	401.890,59	532.385,07	645.803,08	779.584,73	850.698,01	902.616,55	956.812,75	1.013.368,38	1.050.669,04	1.089.025,30	1.104.814,82
Net Nakit Akışları	401.890,59	532.385,07	645.803,08	779.584,73	850.698,01	902.616,55	956.812,75	1.013.368,38	1.050.669,04	1.089.025,30	1.104.814,82
İşletmecî Net Gelirleri	97.586,72	180.278,55	251.913,02	342.028,41	386.514,77	422.276,89	459.856,08	499.322,18	519.048,48	539.333,05	547.683,27
Akfen GYO Gelirleri	304.303,87	352.106,53	393.890,06	437.556,32	464.183,24	480.339,66	496.956,66	514.046,21	531.620,55	549.692,26	557.131,55

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
76%	77%	78%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%
38.780,00	39.291,00	39.802,00	40.313,00	40.313,00	40.313,00	40.313,00	40.313,00	40.313,00	40.313,00	40.313,00	40.313,00	40.313,00
50,79	50,79	50,79	50,79	50,79	50,79	50,79	50,79	50,79	50,79	50,79	50,79	50,79
1.969.547,66	1.995.500,19	2.021.452,71	2.047.405,23	2.047.405,23	2.047.405,23	2.047.405,23	2.047.405,23	2.047.405,23	2.047.405,23	2.047.405,23	2.047.405,23	2.047.405,23
334.823,10	339.235,03	343.646,96	348.058,89	348.058,89	348.058,89	348.058,89	348.058,89	348.058,89	348.058,89	348.058,89	348.058,89	348.058,89
2.304.370,77	2.334.735,22	2.365.099,67	2.395.464,12	2.395.464,12	2.395.464,12	2.395.464,12	2.395.464,12	2.395.464,12	2.395.464,12	2.395.464,12	2.395.464,12	2.395.464,12
53%	53%	53%	53%	53%	53%	53%	53%	53%	53%	53%	53%	53%
1.221.316,51	1.237.409,67	1.253.502,83	1.269.595,99	1.269.595,99	1.269.595,99	1.269.595,99	1.269.595,99	1.269.595,99	1.269.595,99	1.269.595,99	1.269.595,99	1.269.595,99
1.083.054,26	1.097.325,55	1.111.596,85	1.125.868,14	1.125.868,14	1.125.868,14	1.125.868,14	1.125.868,14	1.125.868,14	1.125.868,14	1.125.868,14	1.125.868,14	1.125.868,14
23.043,71	23.347,35	23.651,00	23.954,64	23.954,64	23.954,64	23.954,64	23.954,64	23.954,64	23.954,64	23.954,64	23.954,64	23.954,64
61.060,06	61.060,06	61.060,06	61.060,06	61.060,06	61.060,06	61.060,06	61.060,06	61.060,06	61.060,06	61.060,06	61.060,06	61.060,06
16.608	16.608	16.608	16.608	16.608	16.608	16.608	16.608,41	16.608	16.608	16.608	16.608	16.608
1.183.766,43	1.198.341,37	1.212.916,31	1.227.491,25	1.227.491,25	1.227.491,25	1.227.491,25	1.227.491,25	1.227.491,25	1.227.491,25	1.227.491,25	1.227.491,25	1.227.491,25
1.120.604,33	1.136.393,85	1.152.183,36	1.167.972,88	1.167.972,88	1.167.972,88	1.167.972,88	1.167.972,88	1.167.972,88	1.167.972,88	1.167.972,88	1.167.972,88	1.167.972,88
1.120.604,33	1.136.393,85	1.152.183,36	1.167.972,88	1.167.972,88	1.167.972,88	1.167.972,88	1.167.972,88	1.167.972,88	1.167.972,88	1.167.972,88	1.167.972,88	1.167.972,88
556.033,49	564.383,72	572.733,94	581.084,17	581.084,17	581.084,17	581.084,17	581.084,17	581.084,17	581.084,17	581.084,17	581.084,17	581.084,17
564.570,84	572.010,13	579.449,42	586.888,71	586.888,71	586.888,71	586.888,71	586.888,71	586.888,71	586.888,71	586.888,71	586.888,71	586.888,71

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
79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%
40.313,00	40.313,00	40.313,00	40.313,00	40.313,00	40.313,00	40.313,00	40.313,00	40.313,00	40.313,00	40.313,00	40.313,00	40.313,00	40.313,00	40.313,00
50,79	50,79	50,79	50,79	50,79	50,79	50,79	50,79	50,79	50,79	50,79	50,79	50,79	50,79	50,79
2.047.405,23	2.047.405,23	2.047.405,23	2.047.405,23	2.047.405,23	2.047.405,23	2.047.405,23	2.047.405,23	2.047.405,23	2.047.405,23	2.047.405,23	2.047.405,23	2.047.405,23	2.047.405,23	2.047.405,23
348.058,89	348.058,89	348.058,89	348.058,89	348.058,89	348.058,89	348.058,89	348.058,89	348.058,89	348.058,89	348.058,89	348.058,89	348.058,89	348.058,89	348.058,89
2.395.464,12	2.395.464,12	2.395.464,12	2.395.464,12	2.395.464,12	2.395.464,12	2.395.464,12	2.395.464,12	2.395.464,12	2.395.464,12	2.395.464,12	2.395.464,12	2.395.464,12	2.395.464,12	2.395.464,12
53%	53%	53%	53%	53%	53%	53%	53%	53%	53%	53%	53%	53%	53%	53%
1.269.595,99	1.269.595,99	1.269.595,99	1.269.595,99	1.269.595,99	1.269.595,99	1.269.595,99	1.269.595,99	1.269.595,99	1.269.595,99	1.269.595,99	1.269.595,99	1.269.595,99	1.269.595,99	1.269.595,99
1.125.868,14	1.125.868,14	1.125.868,14	1.125.868,14	1.125.868,14	1.125.868,14	1.125.868,14	1.125.868,14	1.125.868,14	1.125.868,14	1.125.868,14	1.125.868,14	1.125.868,14	1.125.868,14	1.125.868,14
23.954,64	23.954,64	23.954,64	23.954,64	23.954,64	23.954,64	23.954,64	23.954,64	23.954,64	23.954,64	23.954,64	23.954,64	23.954,64	23.954,64	23.954,64
61.060,06	61.060,06	61.060,06	61.060,06	61.060,06	61.060,06	61.060,06	61.060,06	61.060,06	61.060,06	61.060,06	61.060,06	61.060,06	61.060,06	61.060,06
16.608	16.608	16.608,41	16.608	16.608	16.608	16.608	16.608	16.608	16.608	16.608	16.608,41	16.608	16.608	16.608
1.227.491,25	1.227.491,25	1.227.491,25	1.227.491,25	1.227.491,25	1.227.491,25	1.227.491,25	1.227.491,25	1.227.491,25	1.227.491,25	1.227.491,25	1.227.491,25	1.227.491,25	1.227.491,25	1.227.491,25
1.167.972,88	1.167.972,88	1.167.972,88	1.167.972,88	1.167.972,88	1.167.972,88	1.167.972,88	1.167.972,88	1.167.972,88	1.167.972,88	1.167.972,88	1.167.972,88	1.167.972,88	1.167.972,88	1.167.972,88
1.167.972,88	1.167.972,88	1.167.972,88	1.167.972,88	1.167.972,88	1.167.972,88	1.167.972,88	1.167.972,88	1.167.972,88	1.167.972,88	1.167.972,88	1.167.972,88	1.167.972,88	1.167.972,88	1.167.972,88
581.084,17	581.084,17	581.084,17	581.084,17	581.084,17	581.084,17	581.084,17	581.084,17	581.084,17	581.084,17	581.084,17	581.084,17	581.084,17	581.084,17	581.084,17
586.888,71	586.888,71	586.888,71	586.888,71	586.888,71	586.888,71	586.888,71	586.888,71	586.888,71	586.888,71	586.888,71	586.888,71	586.888,71	586.888,71	586.888,71

Değerleme Tablosu

Risksiz Getiri Oranı	3,30%	3,30%	3,30%
Risk Primi	6,70%	7,20%	7,70%
İndirgeme Oranı	10,00%	10,50%	11,00%
Toplam Bugünkü Değer (Euro)	8.852.538	8.392.288	7.969.386
Toplam Bugünkü Değer (TL)	79.742.779	75.596.890	71.787.433
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (Euro)	8.850.000	8.390.000	7.970.000
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	79.740.000	75.600.000	71.790.000

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 gelirinin yüzde yetmiş beşinden (%75) 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 % 8,50 alınmıştır.

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

2021 vadeli EURO bazlı son 6 aylık ortalama 3,30 "Risksiz Getiri Oranı" olarak kabul edilmiştir.

Bu değerlendirme çalışmasında %5,20 "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	75%

TOPLAM AKFEN NAKİT AKIŞI											
YILLAR	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)	304.914	359.292	401.929	446.486	473.656	490.143	507.099	524.537	542.470	560.910	568.502
AGOP İzmir İbis Otel (Euro)	295.637	382.089	458.199	549.178	596.807	632.284	669.370	708.125	732.334	757.229	767.477
Kullanılan İzmir İbis Otel Kira Geliri (Euro)	304.914	382.089	458.199	549.178	596.807	632.284	669.370	708.125	732.334	757.229	767.477
Arsa Kira Değeri	61.060	61.060	61.060	61.060	61.060	61.060	61.060	61.060	61.060	61.060	61.060
Sigorta Gideri (Euro)	16.608,41	16608,41	16608,41	16608,41	16608,41	16608,41	16608,41	16608,41	16608,41	16608,41	16608,41
Yenileme Maliyeti (Euro) (%)	610	719	804	893	947	980	1.014	1.049	1.085	1.122	1.137
Toplam Nakit Akışları (Euro)	226.635	303.702	379.726	470.616	518.191	553.635	590.688	629.407	653.581	678.439	688.672

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
576.093	583.684	591.275	598.866	598.866	598.866	598.866	598.866	598.866	598.866	598.866	598.866	598.866
777.725	787.973	798.221	808.469	808.469	808.469	808.469	808.469	808.469	808.469	808.469	808.469	808.469
777.725	787.973	798.221	808.469	808.469	808.469	808.469	808.469	808.469	808.469	808.469	808.469	808.469
61.060	61.060	61.060	61.060	61.060	61.060	61.060	61.060	61.060	61.060	61.060	61.060	61.060
16608,41	16608,41	16608,41	16608,41	16608,41	16608,41	16608,41	16608,41	16608,41	16608,41	16608,41	16608,41	16608,41
1.152	1.167	1.183	1.198	1.198	1.198	1.198	1.198	1.198	1.198	1.198	1.198	1.198
698.904	709.137	719.370	729.603	729.603	729.603	729.603	729.603	729.603	729.603	729.603	729.603	729.603

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
598.866	598.866	598.866	598.866	598.866	598.866	598.866	598.866	598.866	598.866	598.866	598.866	598.866	598.866	598.866
808.469	808.469	808.469	808.469	808.469	808.469	808.469	808.469	808.469	808.469	808.469	808.469	808.469	808.469	808.469
808.469	808.469	808.469	808.469	808.469	808.469	808.469	808.469	808.469	808.469	808.469	808.469	808.469	808.469	808.469
61.060	61.060	61.060	61.060	61.060	61.060	61.060	61.060	61.060	61.060	61.060	61.060	61.060	61.060	61.060
16608,41	16608,41	16608,41	16608,41	16608,41	16608,41	16608,41	16608,41	16608,41	16608,41	16608,41	16608,41	16608,41	16608,41	16608,41
1.198	1.198	1.198	1.198	1.198	1.198	1.198	1.198	1.198	1.198	1.198	1.198	1.198	1.198	1.198
729.603	729.603	729.603	729.603	729.603	729.603	729.603	729.603	729.603	729.603	729.603	729.603	729.603	729.603	729.603

Değerleme Tablosu

Risksiz Getiri Oranı	3,30%	3,30%	3,30%
Risk Primi	4,70%	5,20%	5,70%
İndirgeme Oranı	8,00%	8,50%	9,00%
Toplam Bugünkü Değer (Euro)	6.870.890	6.460.054	6.086.038
Toplam Bugünkü Değer (TL)	61.892.288	58.191.518	54.822.424
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (Euro)	6.870.000	6.460.000	6.090.000
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	61.890.000	58.190.000	54.820.000

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 66.900.000 TL (7.425.000 Euro) olarak hesaplanmıştır.

YILLAR	29.12.2019	29.12.2020
Kira Değeri Ortalama Nakit Akışı	0	314.263

Kira Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	1,44%	1,44%	1,44%
Risk Primi	7,56%	8,06%	8,56%
İndirgeme Oranı	9,00%	9,50%	10,00%
TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)	288.247	286.927	285.619
TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)		286.927	
TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (TL)		2.584.608	
TOPLAM BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (EURO)		290.000	
TOPLAM BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)		2.580.000	

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 değerlendirme çalışmasında müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme 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 yayımlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararnamesine göre güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Bu karar kapsamında değerlendirme 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 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 2021 yılında %60 ile başlayıp yıllar itibari yükselerek 2035 yılında %79 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 2021 yılında 34.-Euro ile başlayıp enflasyon oranına ve bölge ekonomik göstergeleri gelişim tahminlerine göre artacağı varsayılmıştır
- GOP (Gross Operating Profit) 2021 yılı için ortalama %40 olacağı, 2028 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 sigorta priminin 2021 yılında 16.608,41.-Euro olacağı ve sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.

-Rapor tarihindeki TCMB alış kuru 1 Euro = 9,0079.- 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 2021 yılı Eurobond tahvillerinin son 6 aylık ortalaması olan 3,30 "Risksiz Getiri Oranı" olarak kabul edilmiştir.

-Bu değerlendirme çalışmasında % 7,20 "Risk Primi Oranı" olarak kabul edilmiştir.

-Bu değerlendirme çalışmasında indirgeme oranı % 10,5 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. 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 Gerekliliği 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, değerlendirme 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 mevkiye 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 gelirinine göre hesaplanan ve işletmenin potansiyel net nakit akışlarının indirgenmesiyle bulunmuş olan iki değerlerin 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.