



**ADIM**  
Gayrimenkul & Değerleme A.Ş.

**TAŞINMAZ  
DEĞERLEME  
RAPORU**

**İbis İstanbul Tuzla Hotel  
Tuzla / İstanbul  
2020\_AKFENGYO\_12  
“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	19
5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,	19
5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	19
5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	19
5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	23
5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ	23
5.3.1.1. TAPU KAYITLARI	23
5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	24
5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ	25
5.3.2.1. İMAR DURUMU	25
5.3.2.2. RUHSAT DOSYASI İNCELEMESİ	25
5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	26
5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	26
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	26
6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	26
6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	27
6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	27
6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	27
6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	28
6.6. MALİYET DEĞERİ TESPİTİ	30
6.6.1. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	31
6.6.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	33
6.7. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	35
6.8. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	35
6.9. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	35
6.10. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	35
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	35
7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	36
7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	37
7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	37
7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	37
8. SONUÇ	37
8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	37
8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	38

## 1. RAPOR ÖZETİ

### DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ

: OTEL

### DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI

: Aydın-tepe mah. Selin sk. No:7 Tuzla / İSTANBUL açık adresli, tapu kayıtlarında İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydın-lı mah. 4599 Parsel No'lu, 4687,64 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 3 yıldızlı otel.

### TAŞINMAZIN İMAR DURUMU

: Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan incelemelere ve aynı dairenin 26.06.2013 tarihli imar durum yazısına göre; otel ve kongre merkezi alanlı, kaks=2.25, taks= 0.40, yençok= serbest olup 21.02.2017 tarihi onaylı, 1/1000 ölçekli "Tuzla İlçesi İçmeler ve Esenyalı Kavşağı ile E-5 ve Demiryolu Arası Uygulama İmar Planı kapsamında taşınmaz "otel ve kongre merkezi" alanı gösterimli olup taşınmazın bulunduğu 4599 parselde "21.06.2011 tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kararları geçerlidir" ibaresi bulunmaktadır.

### KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

: Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın Otel nitelikli gelir getiren ticari bir mülk olması nedeniyle Gelir Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır. Maliyet Yaklaşımı Yönteminde kullanılan "Arsa değeri" Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre belirlenmiştir.

## TESPİT EDİLEN DEĞER

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ	
Rapor Tarihi	31.12.2020
Değer Tarihi	25.12.2020
Pazar Değeri (KDV Hariç)	94.670.000.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	111.710.600.-TL
Pazar Değeri(KDV Hariç)	10.510.000.-EURO
Pazar Değeri(KDV Dahil)	12.401.800.-EURO
Kira Değeri (KDV Hariç)	2.420.000.-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	2.855.600.-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	270.000.-EURO
Kira Değeri (KDV Dahil)	318.600.-EURO

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	:	25.12.2020
<b>RAPORUN TARİHİ</b>	:	31.12.2020
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	:	2020-AKFENGYO_12
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	:	31.12.2020
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	:	02.11.2020
<b>RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ</b>	:	Bu rapor, İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınli mah. 4599 Parsel No'lu, 4687,64 m <sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 3 yıldızlı otelin 31.12.2020 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.
<b>DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI</b>	:	Aydıntepe mah. Selin sk. No:7 Tuzla / İSTANBUL açık adresli, tapu kayıtlarında İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınli mah. 4599 Parsel No'lu, 4687,64 m <sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 3 yıldızlı otel.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN</b>	:	Ulvi Barkın Şenses SPK Lisans NO:405898 Değerleme Uzmanı
<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	:	Ali ZARARSIZ SPK Lisans No: 407909 İnşaat Mühendisi
<b>DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ</b>	:	Değerleme konusu taşınmaz için şirketimizce 31.12.2019 tarihli 2019_ AKFENGYO_13_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

### MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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 Kuruluşlar 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

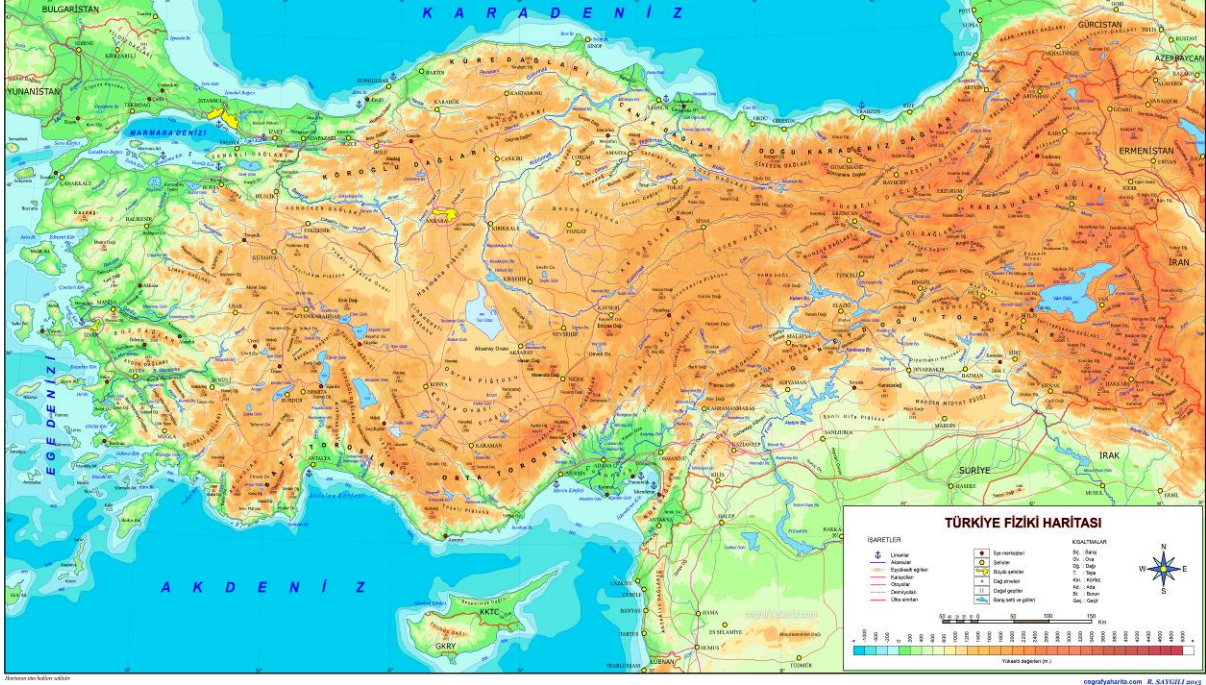
##### Türkiye Cumhuriyeti

Türkiye Cumhuriyeti, başkenti Ankara olan ve Avrupa ile Asya kıtalarının her ikisinde de toprağı bulunan ülkedir. Ülke topraklarının bir bölümü Anadolu Yarımadası'nda, bir bölümü ise Balkan Yarımadası'nın uzantısı olan Trakya'da bulunur. Ülkenin üç yanı Akdeniz, Karadeniz ve bu iki denizi birbirine bağlayan Marmara Denizi ve Ege Denizi ile çevrilidir. Komşuları; Yunanistan, Bulgaristan, Gürcistan, Ermenistan, Azerbaycan (Nahçıvan Özerk Cumhuriyeti), İran, Irak ve Suriye'dir. Türkiye, günümüzde bağımsız yedi Türk devletinden biridir.

I. Dünya Savaşı'ndaki yenilgisinin ardından çöken Osmanlı Devlet'nin birçok bölgesi İtilaf Devletleri'nce işgal edilmiştir. Mustafa Kemal Atatürk önderliğindeki genç bir subay kadrosunun örgütlediğı başarılı direnişin ardından 1923 yılında nihayet ilk cumhurbaşkanı Mustafa Kemal Atatürk olan Türkiye Cumhuriyeti kurulmuştur.

Türkiye, kadim ekinsel mirasıyla demokratik, lâik, merkezîyetçi ve anayasal bir cumhuriyettir. Türkiye, Avrupa Konseyi'ne, NATO'ya, OECD'ye, AGİT'e ve G-20'ye üye olarak Batı Dünyasıyla bütünleşmiştir. 1963 yılından beri Avrupa Ekonomik Topluluğu'nun imtiyazlı ortağı ve 1995 yılından beri Gümrük Birliği'nin üyesi olan Türkiye, 2005 yılında Avrupa Birliği ile tam üyelik görüşmelerine başlamıştır.

Türkiye aynı zamanda Türk Konseyi, Türk Kültür ve Sanatları Ortak Yönetimi, İslam İşbirliği Teşkilatı ve Ekonomik İşbirliği Örgütü gibi örgütlere üye olarak Orta Doğu ile, Orta Asya'daki Türk devletleri ile ve Afrika ülkeleri ile yakın ekinsel, politik, ekonomik ve endüstriyel ilişkiler geliştirmiştir. Avrupa ve Asya kıtaları arasındaki geçiş yolları üzerindeki konumu Türkiye'ye anlamlı bir güç ve önem kazandırmaktadır.



Türkiye Cumhuriyeti Haritası

Türkiye'nin karasal büyüklüğünün yaklaşık yüzde 31,1'ini tarım alanları oluşturuyor. Sanayi bakımından ise ulaşım, pazarlama, tüketim hammaddeye yakınlık faaliyetleri ülkemiz sanayi kuruluş yeri üzerinde önemli rol oynamıştır. Örneğin İstanbul ve İzmir'deki sanayi tesislerinin kurulması ve gelişmesinde; kara ve deniz ulaşımı, hammaddenin kolay temini ve ürünlerin taşınmasının her mevsim kolay olması ve pazarın bulunması önemli etmenlerdir. Sanayi en çok Marmara Bölgesi'nde gelişmiştir. Bunda en önemli etmen ulaşım'dır.

## İstanbul

Ülkenin en kalabalık, ekonomik, tarihi ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. İktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından Avrupa'da 1., dünyada ise Lagos'tan sonra 6. sırada yer almaktadır. Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 ile 1261-1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca İstanbul, Hilâfetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam'ın da merkezi oldu.



### İstanbul'un Konumu

İstanbul'un iklimi, Türkiye'de Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun hazırlamış olduğu 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre İstanbul'un toplam nüfusu 15.167.724 kişidir. İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir.

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

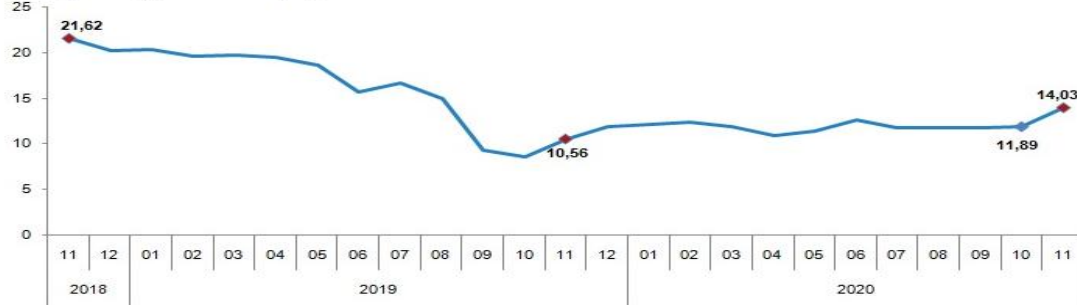
### Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım 2020

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

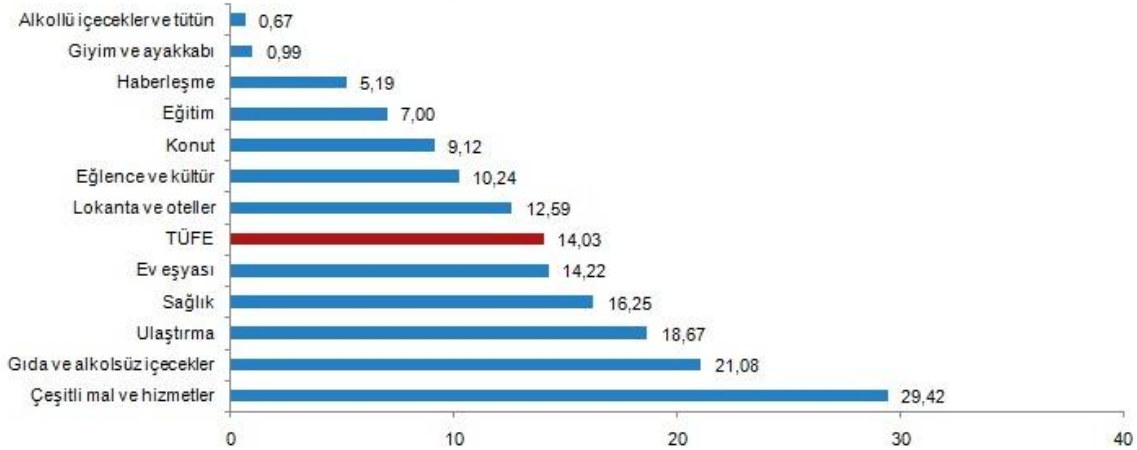
TÜFE'de (2003=100) 2020 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,30, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,19, bir önceki yılın aynı ayına göre %14,03 ve on iki aylık ortalamalara göre %12,04 artış gerçekleşti.

**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**

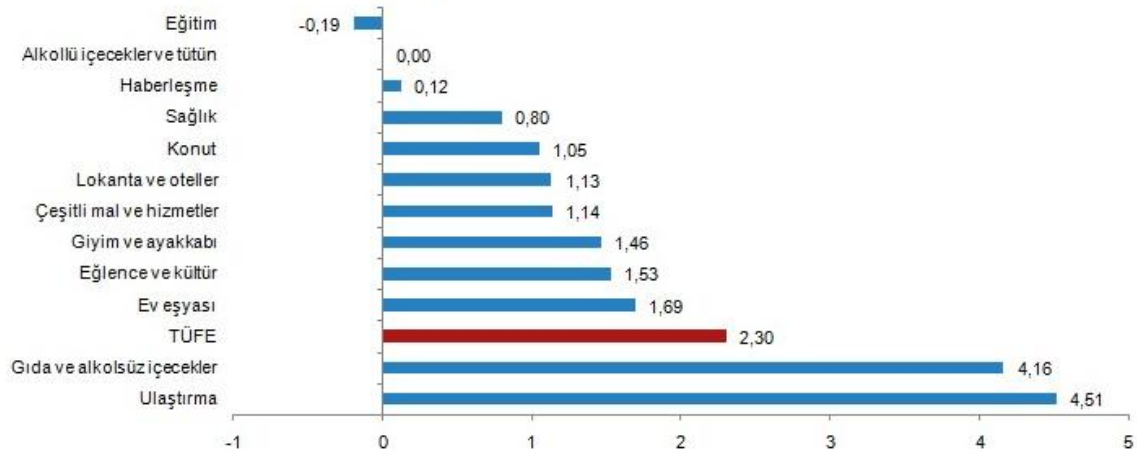
Bir önceki yılın aynı ayına göre artışın düşük olduğu diğer ana gruplar sırasıyla, %0,99 ile giyim ve ayakkabı, %5,19 ile haberleşme ve %7,00 ile eğitim oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, %29,42 ile çeşitli mal ve hizmetler, %21,08 ile 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	
<b>TÜFE</b>	<b>100,00</b>	<b>2,30</b>	<b>13,19</b>	<b>14,03</b>	<b>12,04</b>	<b>498,58</b>
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



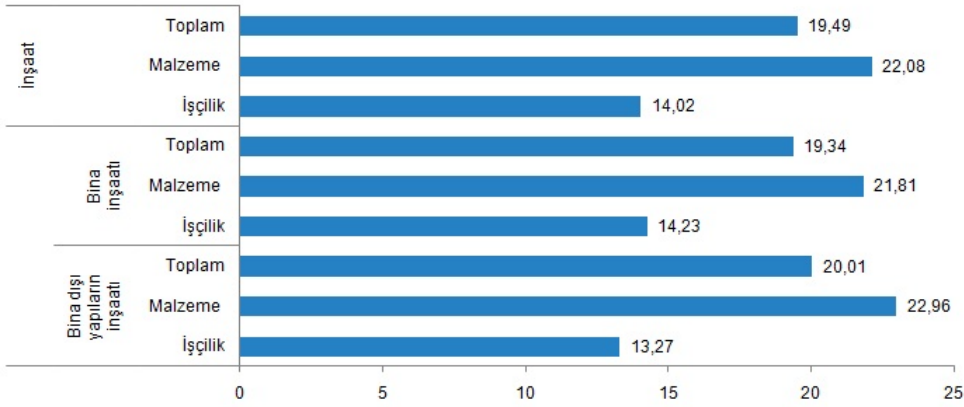
#### Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %20,01, aylık %3,16 arttı

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.

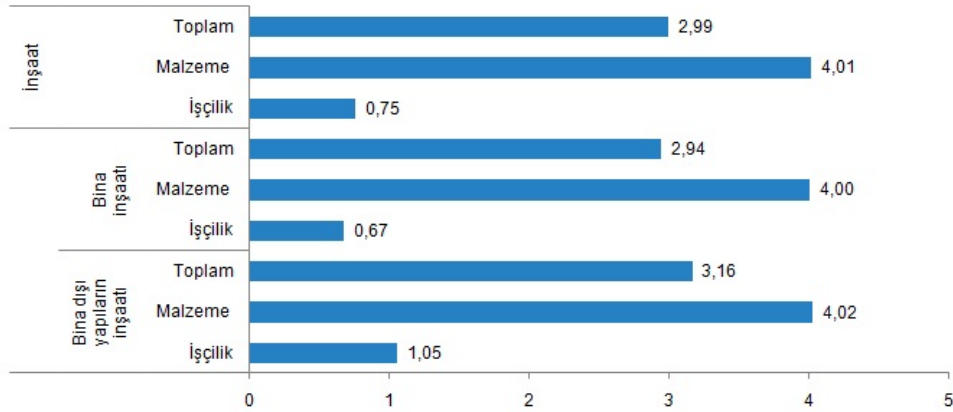
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ekim 2020



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



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

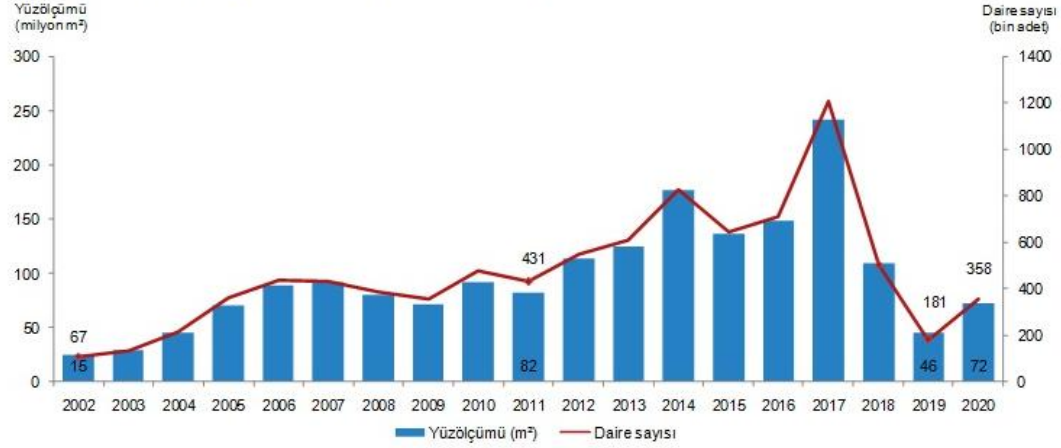


## Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Eylül, 2020

### 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

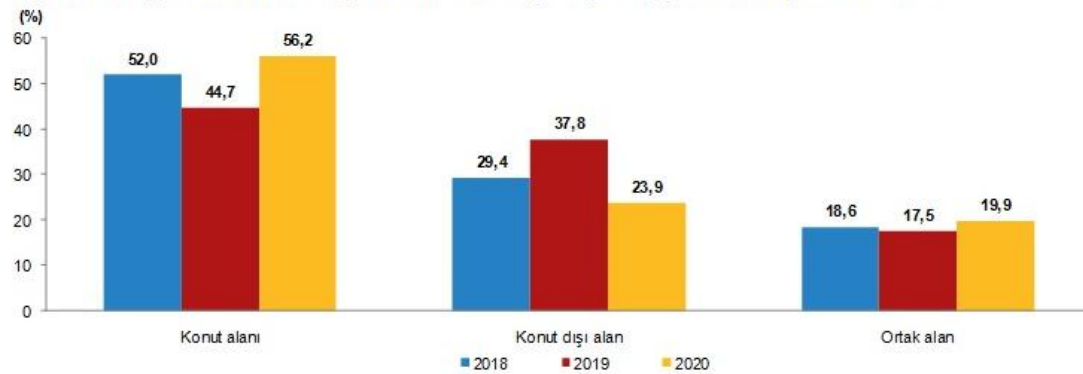
	2020	2019 <sup>(r)</sup>	2018 <sup>(r)</sup>	Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
				2020	2019
Bina sayısı	58 865	33 888	78 914	73,7	-57,1
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	72 454 226	45 831 279	109 000 603	58,1	-58,0
Değer (TL)	129 680 060 407	73 626 698 705	144 126 593 197	76,1	-48,9
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 m<sup>2</sup> iken; bunun 40,7 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 17,3 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 14,4 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

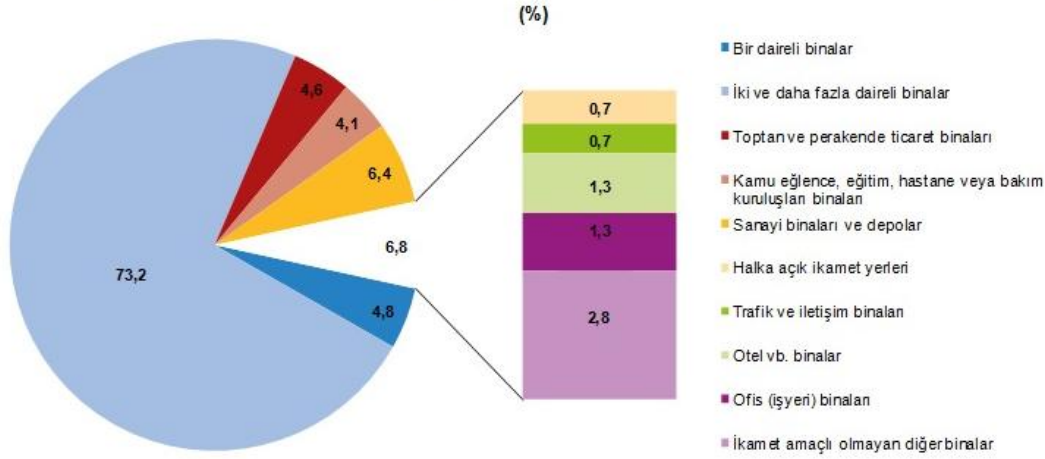
### Yapı ruhsatına göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2018-2020



### 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 m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4,7 milyon m<sup>2</sup> ile sanayi binaları ve depolar izledi.

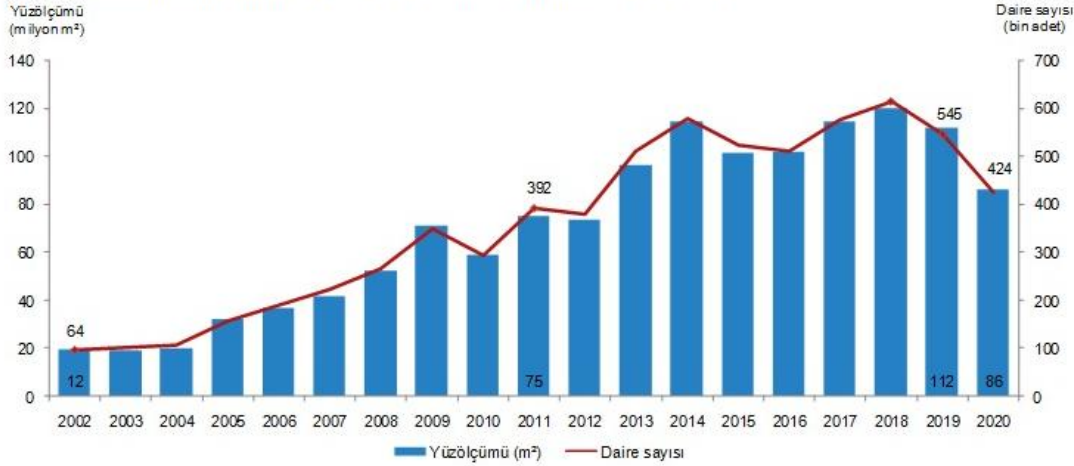
### Yapı ruhsatı kullanma amaçları yüzölçümüne göre paylar, Ocak-Eylül 2020



### 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

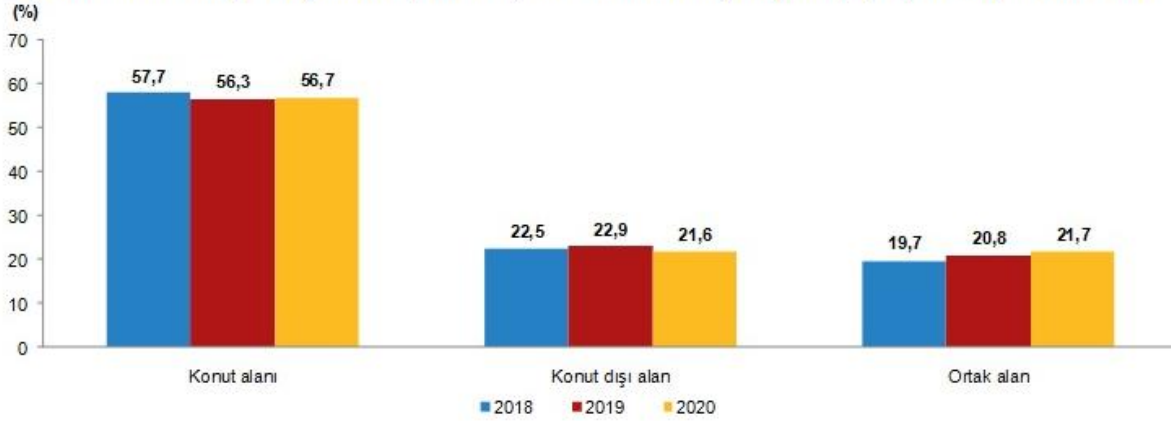
	2020	2019 <sup>(r)</sup>	2018 <sup>(r)</sup>	Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
				2020	2019
Bina sayısı	53 986	70 529	88 609	-23,5	-20,4
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	86 198 564	111 645 002	120 100 622	-22,8	-7,0
Değer (TL)	153 535 006 755	181 194 687 359	160 385 425 115	-15,3	13,0
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 m<sup>2</sup> iken; bunun 48,8 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 18,6 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 18,7 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

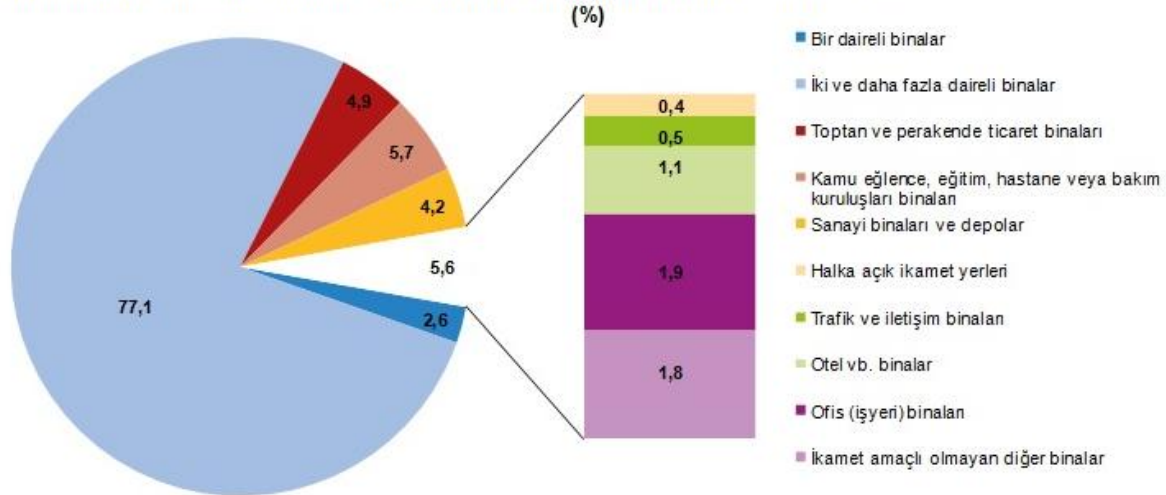
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2018-2020



**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 m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4,9 milyon m<sup>2</sup> 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 gelişmelerden 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 (%)
<b>Satış şekline göre toplam satış</b>	<b>138 372</b>	<b>112 483</b>	<b>-18,7</b>	<b>1 146 655</b>	<b>1 393 335</b>	<b>21,5</b>
<b>İpotekli satış</b>	<b>43 911</b>	<b>24 450</b>	<b>-44,3</b>	<b>282 230</b>	<b>558 706</b>	<b>98,0</b>
ilk el satış	13 705	8 822	-35,6	96 956	179 065	84,7
ikinci el satış	30 206	15 628	-48,3	185 274	379 641	104,9
<b>Diğer satış</b>	<b>94 461</b>	<b>88 033</b>	<b>-6,8</b>	<b>864 425</b>	<b>834 629</b>	<b>-3,4</b>
ilk el satış	35 204	27 836	-20,9	339 246	253 777	-25,2
ikinci el satış	59 257	60 197	1,6	525 179	580 852	10,6
<b>Satış durumuna göre toplam satış</b>	<b>138 372</b>	<b>112 483</b>	<b>-18,7</b>	<b>1 146 655</b>	<b>1 393 335</b>	<b>21,5</b>
<b>İlk el satış</b>	<b>48 909</b>	<b>36 658</b>	<b>-25,0</b>	<b>436 202</b>	<b>432 842</b>	<b>-0,8</b>
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
<b>İkinci el satış</b>	<b>89 463</b>	<b>75 825</b>	<b>-15,2</b>	<b>710 453</b>	<b>960 493</b>	<b>35,2</b>
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)





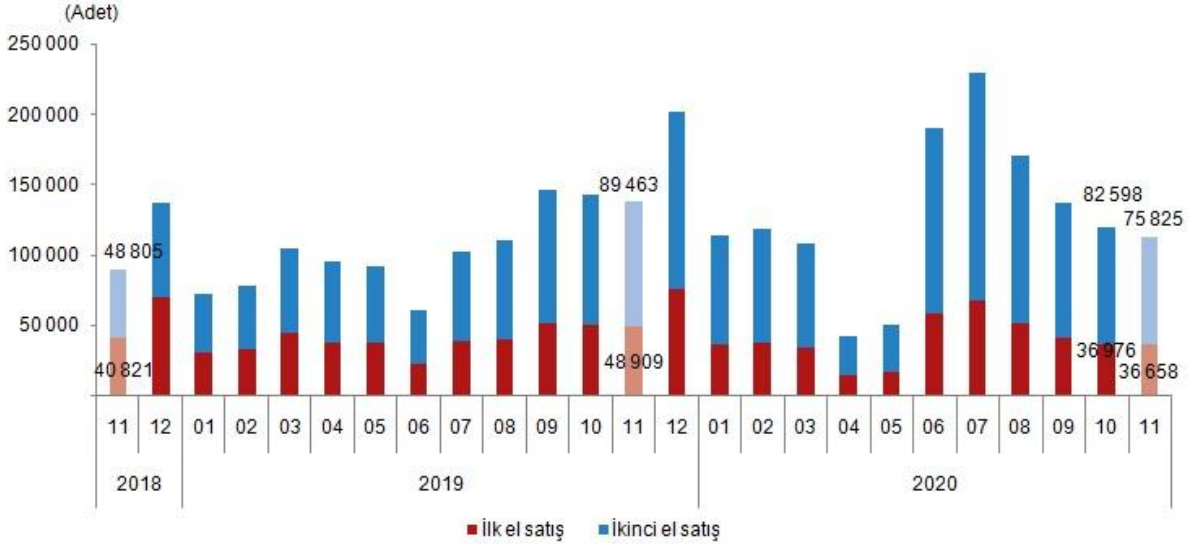
## Konut satışlarında 36 bin 658 konut ilk defa satıldı

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.

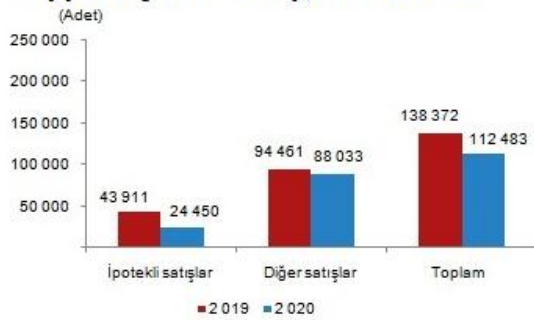
## İkinci el konut satışlarında 75 bin 825 konut el değiştirdi

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.

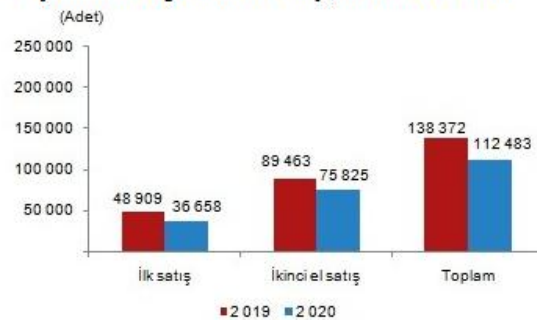
Satış durumuna göre konut satışı, Kasım 2020



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  
(Adet)

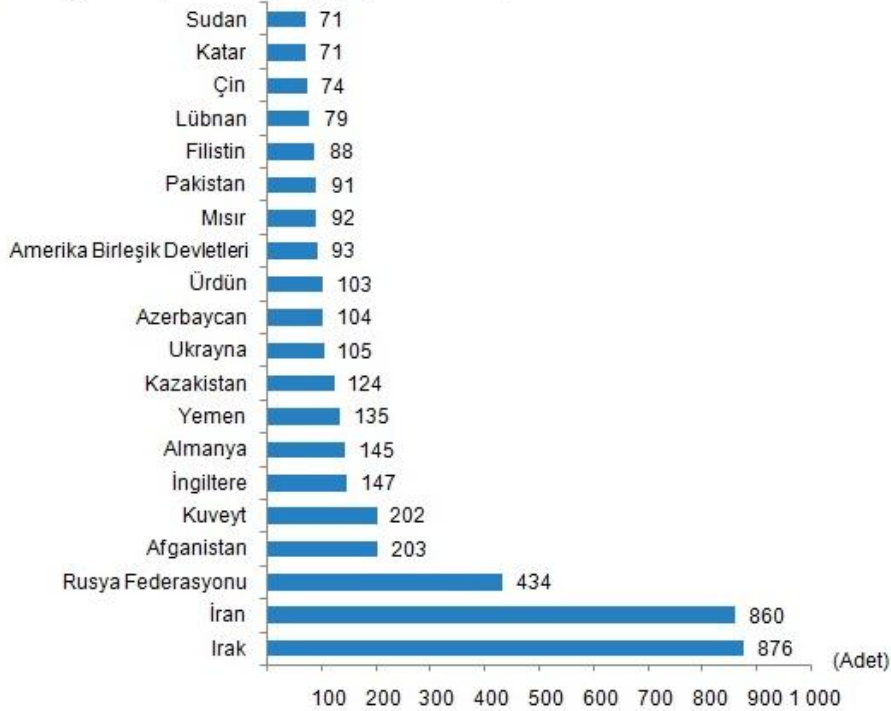


Ocak-Kasım döneminde yabancılara yapılan konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %9,5 azalarak 36 bin 385 oldu.

### 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 taşınmaz, İbis Oteli, Aydıntepe mahallesi Selin Sokak no 7 Tuzla / İstanbul adresinde konumlanmıştır. Taşınmaza ulaşım için Sabiha Gökçen Havalimanı'ndan başlanacak olursa; E-80 bağlantı yolunda güney yönünde ~5 km kadar ilerlenip D-100 Karayoluna ulaşılır. Kavşaktan sağ tarafa dönülür. D-100 Karayolunda doğu yönünde ~2 km ilerledikten sonra sağ tarafa Selin Sokağa dönülür ve sol tarafta kalan taşınmaza ulaşılır. Taşınmaz Kartal merkezine yaklaşık 10 km, Sabiha Gökçen Havalimanına yaklaşık 12 km, TEM otoyoluna yaklaşık 14 km, Maltepe Merkezine ise yaklaşık 17 km mesafededir. Taşınmazın yakın çevresinde organize sanayi bölgeleri, lojistik depolar, tersane bölgesi, hastaneler, üniversiteler, alışveriş merkezleri, F1 İstanbul Park ve Sabiha Gökçen Havalimanı, Tuzla Tersaneler gibi önemli referans noktaları konumlanmıştır.



Taşınmazın konumlandığı bölge itibariyle otel iş konseptli bir otel olup konum açısından oldukça avantajlıdır. Taşınmazın tersane bölgesine yakın olması, Sabiha Gökçen Havalimanı güzergahında konumlu olması, önemli alışveriş merkezlerine yakın olması, taşınmazın cazibesini yükseltmektedir.

### 5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

Aydıntepe mahallesi Selin Sokak No:7 Tuzla / İstanbul açık adresli, tapu kayıtlarında Aydınli mahallesi, 4599 Parsel No'lu, 4687.64 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 3 yıldızlı otel olarak inşaa edilmiştir.

#### 5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

<b>İnşaat Tarzı</b>	Betonarme Karkas
<b>Binanın Kat Adedi</b>	3 Bodrum + Zemin +11 Normal Kat + Çatı Katı
<b>Toplam İnşaat Alanı</b>	Brüt 10965.28 m <sup>2</sup> (Projesine göre parsel üzerinde yer alan tüm yapıların toplam alanı)
<b>Binanın Yaşı</b>	4

<b>Elektrik</b>	Mevcut
<b>Trafo</b>	Mevcut
<b>Jeneratör</b>	Mevcut
<b>Su</b>	Mevcut
<b>Su Deposu</b>	Mevcut
<b>Kanalizasyon</b>	Mevcut
<b>Isıtma/Soğutma/Havalandırma Sistemi</b>	Fan Coil / Mevcut
<b>Asansör</b>	5 Adet
<b>Yangın Merdiveni</b>	Mevcut
<b>Yangın İhbar Sistemi ve Söndürme Tesisatı</b>	Mevcut
<b>Otopark</b>	Kapalı ve Açık Otopark Mevcut

### Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu gayrimenkul, Türkiye Alan Ölçü Birimlerine göre 4.687,64 m<sup>2</sup> arazi üzerine kurulmuş olan 200 odası, restoranı, barı bulunan ve İBİS OTEL adı altında faaliyet gösteren 3 yıldızlı bir oteldir.

- Söz konusu otel, 15 katlı dikdörtgen bir formdadır. Onaylı mimari projesine göre otele giriş 1. Bodrum kat kuzeybatı cepheden sağlanmaktadır.

-Taşınmazın bulunduğu bölge sanayi, konut + ticaret ve turizm lejanlı olarak karma fonksiyonludur.

Taşınmazın yakın çevresinde oteller, alışveriş merkezleri, tersane bölgesi, F1 İstanbul Park, üniversite ve havalimanı gibi önemli referans noktaları bulunmaktadır.

Katların kullanım fonksiyonları, brüt alan ve emsale dahil inşaat alanı hakkı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

<b>Kat</b>	<b>Brüt Alan (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Emsale Dahil İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Kullanım Fonksiyonu</b>
3.Bodrum kat	1.145,32		
2.Bodrum kat	1.219,25		Sığınak, jeneratör odası, çamaşır odaları, house keper, soyunma odaları, revir, depolar, yemekhane ve elektrik odası
1.Bodrum kat	1.120,14		Lobi, cafe-bar, restoran, mutfak, depolar ve idari ofisler
Zemin kat	809,14	398,50	İdari ofisler, fuaye alanı ve toplantı salonları
1.Normal kat	639,41	405,13	19 oda
2.Normal kat	553,65	405,13	18 oda
3.Normal Kat	546,00	391,14	19 oda
4.Normal kat	541,54	379,03	18 oda

5.Normal kat	528,62	378,91	18 oda
6.Normal Kat	528,62	378,91	18 oda
7.Normal kat	528,62	378,91	18 oda
8.Normal kat	528,62	378,91	18 oda
9.Normal Kat	528,62	378,91	18 oda
10.Normal kat	528,62	378,91	18 oda
11.Normal kat	536,40	386,68	18 oda
Çatı Katı	564,84		
Çatı	117,87		
<b>TOPLAM</b>	<b>10.965,28</b>	<b>4.639,07</b>	<b>200 oda</b>

Mevcut duruma göre oda tipleri ve katlara dağılımı aşağıda tabloda gösterilmiştir.

#### MEVCUT DURUMA GÖRE ODA SAYISI VE KATLARA GÖRE ODA DAĞILIMI

ODA TİPİ / KAT	Birleştirilebilir Oda	Dezavantajlılar İçin Oda	Çift Kişilik Oda	İki Yataklı Oda	Sofa Yataklı Oda	TOPLAM
1.	2	1	12	7	2	
2.	2		15	3	2	
3.	2	1	16	3	1	
4.	2		15	3	3	
5.	2		15	3	2	
6.	2		15	3		
7.			15	3		
8.			15	3		
9.			15	3		
10.			15	3		
11.			10	8		
<b>TOPLAM</b>			<b>158</b>	<b>42</b>		<b>200</b>

Bodrum kat kullanımı otopark için ayrılmış olup bazı teknik hacimlerde (ısı merkezi gibi) bulunmaktadır. Bu katta güneydoğu cepheden 1 adet otopark girişi bulunmaktadır. Zemin poliüretan zemin, duvarlar ise boyalıdır.

- 2. Bodrum kat sığınak, jeneratör odası, çamaşır odaları, depolar, soyunma odaları, yemekhane bölümlerinden müteşekkildir. Zeminler seramik, duvarlar ise boyalıdır. Kuzeydoğu cepheden 4 adet giriş bulunmaktadır.
- 1. Bodrum kat lobi, cafe-bar, restoran, mutfak, idari ofisler ve depolar bölümlerinden müteşekkildir. Cafe-bar bölümünün zemini halı kaplama, lobi alanı zemini laminat duvarları ise boyalıdır. Diğer alanların zeminleri ise seramik ve duvarlar ise fayanstır. Pencere kasaları alüminyum kaplamadır. Otelin ana girişi 1. bodrum kat kuzeybatı cepheden sağlanmaktadır.
- Zemin kat toplantı salonları, ofisler ve fuaye alanlarından müteşekkildir. Hol, toplantı salonları ve fuaye alanlarının zeminleri halı kaplama, duvarları boyalıdır.
- 1. Normal Katta; 12 adet çift kişilik oda, 7 adet iki yataklı oda olmak üzere toplam 19 oda ve elektrik odası yer almaktadır. Odaların zemini laminat, duvarları ise boyalıdır. Pencere kasaları alüminyum kaplama ve kapı kasa ve kanatları ise paneldir. Islak hacim zeminleri seramik duvarları ise fayanstır. Kat hollerinin zeminleri halı kaplama olup duvarları ise boyalıdır.
- 2. Normal Katta; 15 adet çift kişilik oda, 3 adet iki yataklı oda olmak üzere toplam 18 oda, elektrik odası ve çamaşır odası yer almaktadır. Odaların zemini laminat, duvarları ise boyalıdır. Pencere kasaları alüminyum kaplama ve kapı kasa ve kanatları ise paneldir. Islak hacim zeminleri seramik duvarları ise fayanstır. Kat hollerinin zeminleri halı kaplama olup duvarları ise boyalıdır.
- 3. Normal Katta; 16 adet çift kişilik oda, 3 adet iki yataklı oda olmak üzere toplam 19 oda, elektrik odası yer almaktadır. Odaların zemini laminat, duvarları ise boyalıdır. Pencere kasaları alüminyum kaplama ve kapı kasa ve kanatları ise paneldir. Islak hacim zeminleri seramik duvarları ise fayanstır. Kat hollerinin zeminleri halı kaplama olup duvarları ise boyalıdır.
- 4. Normal Katta; 15 adet çift kişilik oda, 3 adet iki yataklı oda olmak üzere toplam 18 oda, elektrik odası ve ütü odası yer almaktadır. Odaların zemini laminat, duvarları ise boyalıdır. Pencere kasaları alüminyum kaplama ve kapı kasa ve kanatları ise paneldir. Islak hacim zeminleri seramik duvarları ise fayanstır. Kat hollerinin zeminleri halı kaplama olup duvarları ise boyalıdır.
- 5. Normal Katta; 15 adet çift kişilik oda, 3 adet iki yataklı oda olmak üzere toplam 18 oda, elektrik odası ve ütü odası yer almaktadır. Odaların zemini laminat, duvarları ise boyalıdır. Pencere kasaları alüminyum kaplama ve kapı kasa ve kanatları ise paneldir. Islak hacim zeminleri seramik duvarları ise fayanstır. Kat hollerinin zeminleri halı kaplama olup duvarları ise boyalıdır.
- 6. Normal Katta; 15 adet çift kişilik oda, 3 adet iki yataklı oda olmak üzere toplam 18 oda, elektrik odası ve çamaşır odası yer almaktadır. Odaların zemini laminat, duvarları ise boyalıdır. Pencere kasaları alüminyum kaplama ve kapı kasa ve kanatları ise paneldir. Islak hacim zeminleri seramik duvarları ise fayanstır. Kat hollerinin zeminleri halı kaplama olup duvarları ise boyalıdır.
- 7. Normal Katta; 15 adet çift kişilik oda, 3 adet iki yataklı oda olmak üzere toplam 18 oda, elektrik odası ve çamaşır odası yer almaktadır. Odaların zemini laminat, duvarları ise boyalıdır. Pencere kasaları alüminyum kaplama ve kapı kasa ve kanatları ise paneldir. Islak hacim zeminleri seramik duvarları ise fayanstır. Kat hollerinin zeminleri halı kaplama olup duvarları ise boyalıdır.

- 8. Normal Katta; 15 adet çift kişilik oda, 3 adet iki yataklı oda olmak üzere toplam 18 oda, elektrik odası ve çamaşır odası yer almaktadır. Odaların zemini laminat, duvarları ise boyalıdır. Pencere kasaları alüminyum kaplama ve kapı kasa ve kanatları ise paneldir. Islak hacim zeminleri seramik duvarları ise fayanstır. Kat hollerinin zeminleri halı kaplama olup duvarları ise boyalıdır.
- 9. Normal Katta; 15 adet çift kişilik oda, 3 adet iki yataklı oda olmak üzere toplam 18 oda, elektrik odası ve çamaşır odası yer almaktadır. Odaların zemini laminat, duvarları ise boyalıdır. Pencere kasaları alüminyum kaplama ve kapı kasa ve kanatları ise paneldir. Islak hacim zeminleri seramik duvarları ise fayanstır. Kat hollerinin zeminleri halı kaplama olup duvarları ise boyalıdır.
- 10. Normal Katta; 15 adet çift kişilik oda, 3 adet iki yataklı oda olmak üzere toplam 18 oda, elektrik odası ve çamaşır odası yer almaktadır. Odaların zemini laminat, duvarları ise boyalıdır. Pencere kasaları alüminyum kaplama ve kapı kasa ve kanatları ise paneldir. Islak hacim zeminleri seramik duvarları ise fayanstır. Kat hollerinin zeminleri halı kaplama olup duvarları ise boyalıdır.
- 11. Normal Katta; 10 adet çift kişilik oda, 8 adet iki yataklı oda olmak üzere toplam 18 oda, elektrik odası ve çamaşır odası yer almaktadır. Odaların zemini laminat, duvarları ise boyalıdır. Pencere kasaları alüminyum kaplama ve kapı kasa ve kanatları ise paneldir. Islak hacim zeminleri seramik duvarları ise fayanstır. Kat hollerinin zeminleri halı kaplama olup duvarları ise boyalıdır.

Otelde 158 adet çift kişilik oda, 42 adet iki yataklı oda olmak üzere toplam 200 adet oda vardır. Bu odalardan 14 adeti birleştirilebilir oda olup iki oda arasında istendiğinde oda içerisinde kapı ile geçiş sağlanabilmektedir. 200 adet içerisinde 2 oda dezavantajlı gruplar için ayrılmıştır. 200 adet oda içerisinde 10 adet oda sofa yataklı oda olarak da kullanılabilir. Odalar tip proje olup bir odanın yaklaşık büyüklüğü 20 m<sup>2</sup>'dir. Otel çevresi bahçe peyzajı yapılmış ve gayet bakımlı vaziyettedir.

### 5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

#### 5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

##### 5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

<b>Kaza</b>	:	Tuzla
<b>Kasaba veya Köy</b>	:	Aydınlı
<b>Mevkii</b>	:	-
<b>Pafta No</b>	:	G22b1c3c
<b>Harita No</b>	:	-
<b>Parsel No</b>	:	4599
<b>Koçan No</b>	:	-
<b>Yüzölçümü</b>	:	4687,64 m <sup>2</sup>
<b>Niteliği</b>	:	15 Katlı Betonarme Otel ve Arsası
<b>Malik</b>	:	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 425990/468764
		Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 21387/234382

### **5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR**

Değerleme konusu taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamakta olup taşınmazın üzerinde bulunan beyan, şerh ve ipotek bilgileri aşağıda sunulmuştur. (İpotekler değerlemede dikkate alınmamıştır.)

Beyan: Diğer (Konusu: Teferruat Şerhi: 09.07.1976 tarih 5543 yevmiye)

Şerh: Seneliği bir liradan 99 yıl vade ile TEDAŞ lehine kira kontrat şerhi 29.01.2004 tarih ve 1503 yevmiye. 03.08.1976 - 6389

26.02.2015 Tarihli Credit Europe Bank lehine 173.052.185 EURO bedelle 1. Derece ipotek bulunmaktadır.

### **Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler**

İstanbul İli Tuzla Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre;

- Taşınmazın 21387/234382 hissesi Maliye Hazinesi mülkiyetinden 07.01.2015 tarih 165 yavmiye no ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na geçmiştir.
- Taşınmazın niteliği Arsa iken, 08.03.2017 tarih ve 4638 yevmiye no ile 15 Katlı Betonarme ve Arsası olarak değiştirildiği tespit edilmiştir.
- Taşınmaz, 01.04.2017 tarihinde İbis Otel olarak faaliyete geçmiştir.

### **Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Taşınmazın üzerinde “Seneliği 1 liradan 99 yıl vade ile TEDAŞ lehine kira kontrat şerhi 29/01/2004 tarih ve 1503 yevmiye (03/08/1976 -6389)” şerhi, “Diğer (Konusu: Teferruat şerhi: 09/07/1976 tarih 5543 yevmiye) tarih: 01/01/1900.” Beyanı ve “Credit Europe Bank N.V. lehine 173.052.185,00 EURO 1. Dereceden 26/02/2015 tarih 2965 yevmiye nolu ipotek bulunmaktadır. Bu beyan, şerh ve ipotek bilgileri engel teşkil etmemektedir.

### **Gayrimenkul Rehin Hakları Hanesinde Yer Alan İpotekler;**

Credit Europe Bank N.V. lehine 173.052.185,00 EURO 1. Dereceden 26/02/2015 tarih 2965 yevmiye nolu ipotek bulunmaktadır.

Bankaların ilgi yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.05.2013 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 30. Maddesi'nin 1. Fıkrasına göre Gayrimenkul Yatırım Ortakları gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Söz konusu tebliğin ilgili maddesi uyarınca, taşınmaz üzerindeki ipotekler taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel teşkil etmemektedir.



## 5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

### 5.3.2.1. İMAR DURUMU

Tuzla Belediyesi İmar Arşivi'nde 25.11.2020 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazın imar durumu aşağıda belirtilmiştir:

21.02.2017 tarihi onaylı, 1/1000 ölçekli "Tuzla İlçesi İçmeler ve Esenyalı Kavşağı ile E-5 ve Demiryolu Arası Uygulama İmar Planı kapsamında taşınmaz "otel ve kongre merkezi" alanı gösterimli olup taşınmazın bulunduğu 4599 parselde 21.06.2011 tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kararları geçerlidir ibaresi bulunmaktadır.

#### Plan Notları

- Parsel otel ve kongre merkezi alanlı olup otel dışında iskan edilemez ve bağımsız bölüm olarak ticari birimler yer alamaz.
- Taks= 0,40, Emsal= 2.25 Emsal net parsel üzerinden hesaplanacaktır.
- Yençok= Serbest'tir. (120 m. Tepe kotunu aşmamak kaydıyla)
- Kavşak kolundan ve Rauf Orbay caddesinden çekme mesafesi minimum 10 m'dir.
- Zemin kat max: 8 m, normal kat yükseklikleri max: 4,50 m'dir.
- +/-0.00 kotu İstanbul İmar Yönetmeliği'ne göre belirlenecektir. Birden fazla bodrum kat yapılabilir. Doğal zemin üzerine çıkan kısımlar taksa dahildir.
- Otopark ihtiyacının parsel bünyesinde sağlanması kaydı ile iskan edilen 1. Bodrum kat emsal hesabına dahil edilemez. İskan edilen bodrum katta taks değeri aşılamaz.
- Asma kat yapılması halinde emsale dahildir.
- Parselin bulunduğu alanda yapılan 18.10.2007 TT'li yol ve kavşak düzenlemelerine ait istikametler korunacaktır.
- Kamuya ayrılan alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- Yeşil alan miktarında azaltma yapılamaz.
- Uygulama belediyesince onanacak avan projeye göre yapılacaktır.
- Birden fazla bağımsız bölüm yapılamaz.

### 5.3.2.2. RUHSAT DOSYASI İNCELEMESİ

Değerleme konusu taşınmaza ait Tuzla Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemede, İmar Durum Belgesi, Yapı Ruhsatı ve Yapı ve Kullanma İzin Belgesi, tasdikli proje sayfaları ve kat planları ve otel işletme ruhsatı temin edilerek rapor ekinde sunulmuştur.

02.03.2015 tarih 110/15 sayılı yeni yapı ruhsatı incelenmiştir.

31.08.2016 tarih 251/16 sayılı yapı kullanma izin belgesi incelenmiştir.

28.02.2015 tarihli onaylı mimari projesi incelenmiştir.

Gayrimenkulün yerinde yapılan incelemelerinde, mevcut durumu ile yasal durumu arasında fark olmadığı görülmüştür. Mevcut yapı "Mimari Proje, Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi" ile uyumludur.

Taşınmaz 29.06.2001 tarih 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna tabi olup taşınmazın denetimi Etik Yapı Denetim A.Ş. tarafından yapılmıştır.

### **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.

### **5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM**

31.02.2017 tarihli “Tuzla İlçesi İçmeler ve Esenyalı Kavşağı ile E-5 ve Demiryolu Arası Uygulama İmar Planı” kapsamında yer almakta olup 4599 parselde 21.06.2011 tarihli Uygulama İmar Planı Değişikliği kararları geçerlidir. Son 3 yıllık dönemde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

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

Taşınmazın tapu türü cins tashihli olup yapı kullanma izin belgesini alarak yasal süreçlerini tamamlamıştır.

## **6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI**

### **6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER**

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

**MALİYET YÖNTEMİ:** Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini 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 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 işlemi olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

## **6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

### **OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

-Sanayi sitelerinin olduğu bölgede konumlu olması

### **OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

Taşınmazın bulunduğu bölge; tersane, F1 İstanbul Park ve Sabiha Gökçen Havalimanı bölgesinde olması sebebiyle iş otelleri konseptiyle çekim kabiliyeti yüksektir.

Taşınmazın D-100 Karayoluna cepheli olması ve dolayısıyla reklam, tabela görünürlülüğünün iyi olması

Ulaşımının kolay olması

Kapalı ve açık otoparklarının bulunması

Bazı odalarının deniz manzaralı olması

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

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın Otel nitelikli gelir getiren ticari bir mülk olması nedeniyle Gelir Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır. Maliyet Yaklaşımı Yönteminde kullanılan “Arsa değeri” Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre belirlenmiştir.

## 6.5.DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

### Arsa Emsalleri / Satış

No	Konum	Kullanımı	Lejand	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	(TL)	(TL/m <sup>2</sup> )	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Konu taşınmaza yakın konumlu	Arsa	Ticaret E:1,60	Satılık	1167	14.750.000	12639	Konu taşınmaza benzer Tuzla E 5 kavşağında net 1167 m <sup>2</sup> alanlı PLAN FONKSİYONU: TICTK-2 TİCARET+TURİZM+KONUT ALANI ticari imarlı arsanın pazarlıklı fiyatı 14.750.000 TL dir.
2	Konu taşınmaza yakın konumlu	Arsa	Ticaret E:1,60	Satılık	1000	8.500.000	8500	Konu taşınmaza benzer Tuzla E 5 kavşağında 1000 m <sup>2</sup> alanlı ticari imarlı arsanın pazarlıklı fiyatı 8.500.000 TL dir
3	Konu taşınmaza yakın konumlu	Arsa	Ticaret+Konut Alanı E:2.10	Satılık	2100	14.950.000	7119	Konu taşınmaza yakın bölgede 2100 m <sup>2</sup> alanlı ticaret+konut imarlı arsanın pazarlıklı fiyatı 14.950.000 TL dir
4	Konu taşınmaza yakın konumlu	Arsa	Ticaret E:1.50	Satılık	25420	280.000.000	11015	Tuzla sahilde 25.420 m <sup>2</sup> alanlı turizm imarlı arsanın pazarlıklı fiyatı 280.000.000 TL dir.

### Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede en son yapılan satışlar ve diğer emsal araştırmaları sonucu benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu arsanın net birim satış değerinin 7120.-12640.-TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satma Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	12639	8500	7119	11015
	Pazarlık Payı	-10%	-10%	-10%	-15%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	-10%	20%	20%	-20%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	10%	-15%
	Yüz Ölçümü	-20%	-15%	-10%	20%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		8292	7850	7611	7640

#### Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Arsa Değeri (TL)
4599 parsel	4,687.64	8000	37.501.120
		<b>TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>~37.500.000</b>

## 6.6 MALİYET YÖNTEMİ

Bu analizde bina maliyet değerleri, maliyet oluşumu yaklaşımı ile; binaların teknik özellikleri, binaların inşasında kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, benzer otel maliyetlerine ilişkin sektörel tecrübelerimiz dikkate alınmıştır.

### MALİYET TABLOSU (ARSA+BİNA)

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Arsa Değeri (TL)
4599 parsel	4.687,64	8000	~37.500.000
TOPLAM DEĞERİ			37.500.000

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Otel	10.965	4000	8%	40.352.230
TOPLAM DEĞERİ				40.352.230
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				~40.350.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ		
Arsa Değeri	37.500.000 TL	4.163.012 EURO
Bina Değeri	40.350.000 TL	4.479.401 EURO
Harici Müteferrik İşler	750.000 TL	
<b>TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>78.600.000 TL</b>	<b>8.725.674 EURO</b>
*Harici Müteferrik İşler kapsamında; saha betonu, parseli çevreleyen beton duvar üzeri tel örgüler, açık otopark alanı düzenlemesi, trafo, jeneratör vb. maliyetler için yaklaşık olarak takdir edilmiştir.		

Toplam inşaat maliyeti değeri Akfen GYO A.Ş.'den temin edilen gerçekleşen inşaat maliyetleri bilgileri ve benzer otel maliyetlerine ilişkin sektör tecrübelerimizin birlikte irdelenmesi ile hesaplanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın inşaatının bitim tarihi yapı kullanma izin belgesine göre 31/08/2016'dır. Peyzaj düzenlemeleri, plaj ve rekreasyon alanlarının tanzimi, saha betonu ve asfaltlaması, parseli çevreleyen beton duvar üzeri tel örgüler, açık otopark alanı düzenlemesi vb. maliyetler için yaklaşık olarak takdir edilmiştir.

### 6.6.1. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değerleme konusu taşınmazın gelir getiren ticari bir mülk olması nedeniyle gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Otel gelir projeksiyonu gösterilmiştir.

#### . Otel Gelir Projeksiyonu

-Otel 200 odadan oluşmaktadır.

- Otelin ortalama doluluk oranı 2020 yılı kasım ayına kadar yapılan analizler sonucu doluluk oranı %43 ve doluluk oranlarının düşük olmasının sebebi otelin yeni açılmış olması ve her yıl artacağı düşünülmektedir, 2028 yılında %69 doluluğa ulaşacağı varsayılmıştır.

-Otelin 365 gün açık olacağı varsayılmıştır.

-Otel fiyatları, oda-kahvaltı sistemde olup oda fiyatları 31,39.- EURO'dur. Oda fiyatının her yıl Euro Bölgesi enflasyon oranında artacağı öngörülmüştür.

-Toplam gelirlerden departman giderleri ve işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır. Otelde Brüt İşletme Karının (GOP) 2021 yılında %31 oranında 2025 Yılında %48 ulaşacağı olacağı ve sonraki yıllarda da sabit devam edeceği kabul edilmiştir.

- Emlak vergisi işveren tarafından sunulan bilgiler doğrultusunda 14178.-EURO alınmıştır. Bu değer yıl içerisinde sabit kalacağı kabul edilmiştir.

- Sigorta bedelinin Akfen GYO A.Ş.'den temin edilen bilgilere göre 2021 yılı için 24086.- EURO olduğu ,bu değer yıl içerisinde sabit kalacağı kabul edilmiştir.

- Mobilya Demirbaş Yenileme Rezervi, yıllık brüt gelirin %1'i olarak kabul edilmiştir.

-Değerleme çalışmasında 10 yıllık EURO bazlı Eurobond tahvili oranı olan %3,30 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır (Bu değerlendirme çalışmasında en likid 10 yıllık Euro bazlı Eurobond tahvili getiri oranı, risksiz getiri oranı olarak seçilmiştir.)

-Projeksiyonda indirgeme oranı %10,50 olarak belirlenmiştir.

- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

- Net bugünkü değer hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer ortaya çıkartılmıştır

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

-10 Yıll süreli nakit akım tablosu düzenlenerek nakit akımlarının bugünkü değeri tespit edilmiştir

1 EURO

9,0079 TL

Diğer Oranlar	
Enflasyon Oranı	2,5%
Kapitalizasyon Oranı(EURO)	7,50%

Otel Fonksiyonu	
Sınıfı	3 yıldızlı otel
Oda Sayısı	200
Açık Olan Gün Sayısı	365
Yıllık Oda Kapasitesi	73.000
Diğer Gelir Oranı	25,00%
Yenileme Maliyeti	1,00%

Proje Nakit Akışı (EURO)										
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
<b>Otel Fonksiyonu</b>										
Doluluk Oranı	43%	48%	52%	57%	60%	63%	66%	69%	69%	69%
Yıllık Oda Kapasitesi	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000
Satılan Oda Sayısı	31.041	35.020	37.960	41.610	43.800	45.990	48.180	50.370	50.370	50.370
Oda Fiyatı (EURO)	31,39	32,00	34,00	36,00	37,00	38,00	38,76	39,54	40,33	41,13
Oda Geliri (EURO)	974.389	1.120.578	1.290.640	1.497.960	1.620.600	1.747.620	1.867.457	1.991.388	2.031.216	2.071.840
Diğer Gelirler (EURO)	243.597	280.145	322.660	374.490	405.150	436.905	466.864	497.847	507.804	517.960
<b>Toplam Otel Gelirleri (EURO)</b>	<b>1.217.986</b>	<b>1.400.723</b>	<b>1.613.300</b>	<b>1.872.450</b>	<b>2.025.750</b>	<b>2.184.525</b>	<b>2.334.321</b>	<b>2.489.235</b>	<b>2.539.020</b>	<b>2.589.800</b>
GOP (%)	31%	36%	41%	46%	48%	48%	48%	48%	48%	48%
GOP	377.935,85	504.674,39	661.930,09	861.880,72	972.360,00	1.048.572,00	1.120.474,08	1.194.832,81	1.218.729,47	1.243.104,06
<b>Operasyonel Giderler Sonrası Toplam</b>										
Otel Gelirleri (EURO)	377.936	504.674	661.930	861.881	972.360	1.048.572	1.120.474	1.194.833	1.218.729	1.243.104
Yenileme Maliyeti (Otel)	12.180	14.007	16.133	18.725	20.258	21.845	23.343	24.892	25.390	25.898
Emlak Vergisi Bedeli	14.178	14.178	14.178	14.178	14.178	14.178	14.178	14.178	14.178	14.178
Bina Sigorta Bedeli	24.086	24.086	24.086	24.086	24.086	24.086	24.086	24.086	24.086	24.086
Proje Toplam Maliyeti	50.443	52.271	54.396	56.988	58.521	60.109	61.607	63.156	63.654	64.161
<b>Proje Net Gelirleri</b>	<b>327.493</b>	<b>452.404</b>	<b>607.534</b>	<b>804.893</b>	<b>913.839</b>	<b>988.463</b>	<b>1.058.867</b>	<b>1.131.677</b>	<b>1.155.076</b>	<b>1.178.943</b>
Dönem Sonu Değer										15.857.223
<b>Net Nakit Akışları</b>	<b>327.493</b>	<b>452.404</b>	<b>607.534</b>	<b>804.893</b>	<b>913.839</b>	<b>988.463</b>	<b>1.058.867</b>	<b>1.131.677</b>	<b>1.155.076</b>	<b>17.036.166</b>

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%
<b>Toplam Bugünkü Değer (EURO)</b>	<b>10.928.000</b>	<b>10.532.900</b>	<b>10.155.368</b>
<b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>98.438.332</b>	<b>94.879.311</b>	<b>91.478.541</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURC)</b>	<b>10.930.000</b>	<b>10.530.000</b>	<b>10.160.000</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>98.440.000</b>	<b>94.880.000</b>	<b>91.480.000</b>



## 6.6.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

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 (%85) yüksek olan miktarı ödeyecektir.

### Kira Geliri Varsayımları

Değerleme çalışması yapılan otelin mülkiyeti Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olup, uluslararası otel işletme şirketi olan Accor grubu tarafından işletilmek üzere sözleşmesi imzalanmıştır. Otel'in öngörülen doluluk oranları, yatak/oda fiyatı gibi potansiyelini etkileyen kalemleri, otelin 3 yıldızlı şehir oteli konseptinde işleyeceği varsayımlar olarak verilmiştir.

- Otelin yatak sayısının mevcut durumdaki oda sayısı olan 200 olarak yıllar itibariyle sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Tesisin yıl boyunca 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.
- Enflasyon oranının % 2,5 olacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.
- Otel için toplam inşaat maliyetinin %1'i kadar yenileme fonu ayrılmıştır.
- Projede kapitalizasyon oranı %7,50 kabul edilmiştir.
- Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamladığı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında Euro kullanılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- Accor Grubu ve Akfen GYO A.Ş. arasındaki sözleşmenin aynı şartlarda gayrimenkulün Akfen GYO A.Ş. tarafından kullanılan süre boyunca devam edeceği varsayılmıştır.
- 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 tadilatı rapor ekinde sunulmuştur.

Otel İçin Gelir Oranı (1. yıl)	18%
Otel İçin Gelir Oranı (2. yıl)	20%
Otel İçin Gelir Oranı (Sonraki yıllar)	25%
AGOP Hesabı İçin GOP'den düşülecek oran (1. yıl)	2%
AGOP Hesabı İçin GOP'den düşülecek oran (2. yıl)	3%
AGOP Hesabı İçin GOP'den düşülecek oran (sonraki yıllar)	4%
AGOP Geliri oranı	85%

Değerleme çalışmasında 2025 yılı son 6 aylık EURO bazlı Eurobond tahvili oranı olan %3,30 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır.

%3,30 "Risksiz Getiri Oranı"na %5,2 "Risk Primi" eklenerek indirgeme oranı %8,50 olarak öngörülmüştür.

<b>Yapı Sahibi Nakit Akışı (EURO)</b>										
<b>Oda Fiyatı (EURO)</b>	<b>29.12.2020</b>	<b>29.12.2021</b>	<b>29.12.2022</b>	<b>29.12.2023</b>	<b>29.12.2024</b>	<b>29.12.2025</b>	<b>29.12.2026</b>	<b>29.12.2027</b>	<b>29.12.2028</b>	<b>29.12.2029</b>
Otel Ciroşu Üzerinden (EURO)	219.237	280.145	403.325	468.113	506.438	546.131	583.580	622.309	634.755	647.450
AGOP Hesabı ile (EURO)	300.540	393.255	507.788	668.935	757.631	817.012	873.036	930.974	949.593	968.585
<b>Yapı Sahibi Otel Kira Geliri (EURO)</b>	<b>300.540</b>	<b>393.255</b>	<b>507.788</b>	<b>668.935</b>	<b>757.631</b>	<b>817.012</b>	<b>873.036</b>	<b>930.974</b>	<b>949.593</b>	<b>968.585</b>
<b>Akfen GYO Hissesine Düşen Emlak</b>										
Vergisi (EURO)	14.178	14.178	14.178	14.178	14.178	14.178	14.178	14.178	14.178	14.178
<b>Akfen GYO Hissesine Düşen Bina</b>										
Sigortası (EURO)	24.086	24.086	24.086	24.086	24.086	24.086	24.086	24.086	24.086	24.086
<b>Akfen GYO Hissesine Düşen Yenileme</b>										
Maliyeti (EURO)	609	700	807	936	1.013	1.092	1.167	1.245	1.270	1.295
<b>Otel Dönem Sonu Değer (EURO)</b>										<b>14.451.939</b>
<b>Akfen GYO Hissesine Düşen Net Gelirle</b>	<b>261.667</b>	<b>354.291</b>	<b>468.718</b>	<b>629.736</b>	<b>718.354</b>	<b>777.657</b>	<b>833.605</b>	<b>891.466</b>	<b>910.060</b>	<b>15.380.966</b>
<b>Değerleme Tablosu</b>										
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%					
<b>Toplam Bugünkü Değer (EURO)</b>	<b>10.901.692</b>	<b>10.486.464</b>	<b>10.486.464</b>	<b>10.090.320</b>						
<b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>98.201.349</b>	<b>94.461.021</b>	<b>94.461.021</b>	<b>90.892.592</b>						
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURC)</b>	<b>10.900.000</b>	<b>10.490.000</b>	<b>10.490.000</b>	<b>10.090.000</b>						
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>98.200.000</b>	<b>94.460.000</b>	<b>94.460.000</b>	<b>90.890.000</b>						
Ortalama Değer										
10.510.000.EUR										
94.670.000.TRY										

YILLAR	29.12.2019	29.12.2020
Kira Değeri Ortalama Nakit Akışı	0	294.580

Kira Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	1,44%	1,44%	1,44%
Risk Primi	7,56%	8,06%	8,56%
İNDİRGEME ORANI	9,00%	9,50%	10,00%
<b>TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)</b>	<b>270.193</b>	<b>268.956</b>	<b>267.730</b>

TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)	268.956
TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	2.422.728

TOPLAM BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (EURO)	270.000
TOPLAM BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	2.420.000

## 6.7. 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.

## 6.8. 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.

## 6.9. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Rapor konusu taşınmazın Otel bölümü İbis Otel tarafından işletilmektedir.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

#### MALİYET YÖNTEMİ

Toplam inşaat maliyeti değeri Akfen GYO A.Ş.'den temin edilen gerçekleşen inşaat maliyetleri bilgileri ve benzer otel maliyetlerine ilişkin sektör tecrübelerimizin birlikte irdelenmesi ile hesaplanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın inşaatının bitim tarihi Yapı Kullanma İzin Belgesi'ne göre 31.08.2016'dır.

Peyzaj düzenlemeleri, plaj ve rekreasyon alanlarının tanzimi, saha betonu ve asfaltlaması, parseli çevreleyen beton duvar üzeri tel örgüler, açık otopark alanı düzenlemesi vb. maliyetler için yaklaşık olarak takdir edilmiştir.

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın Otel nitelikli gelir getiren ticari bir mülk olması nedeniyle Gelir Yaklaşımı Yöntemi ve Maliyet Yaklaşımı kullanılmıştır. Maliyet Yaklaşımı Yönteminde "Arsa değeri" Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre belirlenmiştir.

Arsa dahil maliyet yöntemine göre değer **78.600.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

## **GELİR YÖNTEMİ**

### **. Otel Gelir Projeksiyonu**

-Otel 200 odadan oluşmaktadır.

- Otelin ortalama doluluk oranı 2020 yılı kasım ayına kadar yapılan analizler sonucu doluluk oranı %43 ve doluluk oranlarının düşük olmasının sebebi otelin yeni açılmış olması ve her yıl artacağı düşünülmektedir, 2028 yılında %69 doluluğa ulaşacağı %69 dolulukla işletileceği varsayılmıştır.

-Otelin 365 gün açık olacağı varsayılmıştır.

-Otel fiyatları, oda-kahvaltı sistemde olup oda fiyatları 31,39.- EURO'dur. Oda fiyatının her yıl Euro Bölgesi enflasyon oranında artacağı öngörülmüştür.

-Toplam gelirlerden departman giderleri ve işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır. Otelde Brüt İşletme Karının (GOP) 2021 yılında %31 oranında 2025 Yılında %48 ulaşacağı olacağı ve sonraki yıllarda da sabit devam edeceği kabul edilmiştir.

- Emlak vergisi işveren tarafından sunulan bilgiler doğrultusunda 14178.-EURO alınmıştır. Bu değer yıl içerisinde sabit kalacağı kabul edilmiştir.

- Sigorta bedelinin Akfen GYO A.Ş.'den temin edilen bilgilere göre 2021 yılı için 24086.- EURO olduğu ,bu değer yıl içerisinde sabit kalacağı kabul edilmiştir.

- Mobilya Demirbaş Yenileme Rezervi, yıllık brüt gelirin %1'i olarak kabul edilmiştir.

-Değerleme çalışmasında 10 yıllık EURO bazlı Eurobond tahvili oranı olan %3,30 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır (Bu değerlendirme çalışmasında en likid 10 yıllık Euro bazlı Eurobond tahvili getiri oranı, risksiz getiri oranı olarak seçilmiştir.)

-Projeksiyonda indirgeme oranı %10,50 olarak belirlenmiştir.

- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

- Net bugünkü değer hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer ortaya çıkartılmıştır

- Çalışmalar, IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

-10 Yıll süreli nakit akım tablosu düzenlenerek nakit akımlarının bugünkü değeri tespit edilmiştir

Parsel üzerinde konumlanmış yapının potansiyel gelirlerinin gelir indirgeme yaklaşımına göre indirgenmesi sonucu hesaplanan OTEL net bugünkü değeri **10.530.000.- EURO (94.880.000.-TL)** olarak hesaplanmıştır.

İşletmeci firma tarafından Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. ne ödenecek kira gelirin indirgeme yöntemine göre hesaplanan değeri ise **10.490.000.- EURO (94.460.000.- TL)** 'dir. Otelin sonuç değeri her iki yöntem ile hesaplanan değerlerin yaklaşık aritmetik ortalaması olan **10.510.000.- EURO (94.670 .000.TL)** olarak hesaplanmıştır.

### **KİRA GELİRİ YÖNTEMİ**

Taşınmazın 31.12.2018 tarihi itibarıyla kira değeri ise; gelir indirgeme yaklaşımına ve kira gelirin göre ilk yılki net nakit akışı değerlerinin ortalaması dikkate alınarak hesaplanmıştır. İlk yılki 1 yıllık ortalama net nakit akışlarının değerlendirilmesine indirgenmesi ile taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin yıllık kira değeri **270.000.- EURO (2.420.000 - TÜRK LİRASI)** takdir edilmiştir.

Çalışmada gelir kapitalizasyonu ve kira gelirlerine göre gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı uygulanarak değerlendirilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz gelir getiren bir mülk olup, bu tür mülklerde gelir yaklaşımı ve kira değeri analiziyle hesaplanan değerler daha sağlıklı sonuç vermektedir. Bu yüzden nihai değer takdirinde maliyet yöntemiyle hesaplanan değer göz ardı edilmiştir.

Gelir indirgeme yönteminde taşınmazın elde edeceği toplam gelir üzerinden brüt işletme gelirleri ardından net işletme gelirleri hesap 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 Tapu ve Kadastro Dairesi Kira Belgesi, İmar Durum Belgesi, Yapı Ruhsatları ve Yapı ve Kullanma İzin Belgesi 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 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme**

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer alan ipoteklerin proje finansmanı maksadıyla tesis edildiği tespit edilmiştir. Söz konusu ipotek ile ilgili 30.12.2019 tarihli resmi yazı ekte yer almakta olup gayrimenkullerin devrine ilişkin herhangi bir sınırlayıcı unsur bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın maliki Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olup %100 hisseye sahiptir. Değerleme konusu taşınmazın 20.02.2015 tarihli mimari projesi ve 31.08.2016 tarih 251/16 nolu yapı kullanma izin belgesiyle uyumlu olması nedeniyle ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "bina" olarak tanımlanması dolayısıyla herhangi bir engeli bulunmamaktadır.

## **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 mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir. Söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Yapılan değerlendirmelerde yabancı para biriminden TL'ye dönüşlerde alış kuru, TL'den yabancı para birimlerine dönüşlerde ise satış kuru esas alınmıştır.

Yaklaşım	TL	EURO
Maliyet Yaklaşımı	78,600,000	8,725,674
Gelir Yaklaşımı	94.670.000	10.510.000

Maliyet yaklaşımında bina maliyet değeri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Otel vasıflı konu taşınmaz, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup taşınmazın değerlendirilmesinde gelir yaklaşımı da kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan verilere yönelik olarak bölgede benzer nitelikteki gayrimenkuller için pazar araştırması yapılmıştır. Gelir yaklaşımı taşınmazın mevcut kira sözleşmesine göre elde ettiği gelirler ve potansiyel olarak pazarda elde edebileceği nakit akışı dikkate alınarak iki ayrı şekilde yapılmıştır.

Söz konusu otel, mevcutta işletilmek üzere kiralama sözleşmesi ile Accor Grubu'na kiralanmıştır. Bu doğrultuda, sözleşme ile garanti altına alınmış olan kira gelirleri için daha düşük risk primi ile indirgeme yapılarak taşınmazın değeri hesaplanmıştır. Bir diğer şekilde ise, yapılan pazar araştırmasına göre otelin elde edebileceği potansiyel net nakit akışlarına göre değerlendirme yapılmıştır.

Bu bağlamda taşınmazın gelir yaklaşımına göre takdir edilen değeri; kira sözleşmesine göre garanti altına alınmış olan kira gelirine göre hesaplanan ve işletmenin potansiyel net nakit akışlarının indirgenmesiyle bulunmuş olan iki 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.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ	
Rapor Tarihi	31.12.2020
Değer Tarihi	25.12.2020
Pazar Değeri (KDV Hariç)	94.670.000.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	111.710.600.-TL
Pazar Değeri(KDV Hariç)	10.510.000.-EURO
Pazar Değeri(KDV Dahil)	12.401.800.-EURO
Kira Değeri (KDV Hariç)	2.420.000.-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	2.855.600.-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	270.000.-EURO
Kira Değeri (KDV Dahil)	318.600.-EURO

## NOTLAR

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- Rapor içerięinde 1 EURO =9,0079.-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**

Ali ZARARSIZ

SPK LİSANS NO:407909