



**TAŞINMAZ
DEĞERLEME
RAPORU**

3 Yıldızlı İbis Otel ve 4 Yıldızlı Novotel

**2020_AKFENGYO_0010
“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	6
5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	17
5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU	17
5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	18
5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	20
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	23
5.3.2.1. İMAR DURUMU	23
5.3.2.2. RUHSAT DOSYASI İNCELEMESİ	24
5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	24
5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	24
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	24
6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	24
6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	25
6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	26
6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	26
6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	27
6.6. MALİYET YÖNTEMİ	28
6.6.1. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	33
6.6.2. KİRA DEĞER 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 BÖLÜNÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	35
6.10. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIGI 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	35
7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	36
7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	36
7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	36
8. SONUÇ	37
8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	37
8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	37

1. RAPOR ÖZETİ

**DEĞERLENEN
TAŞINMAZIN TÜRÜ**

: OTEL

**DEĞERLENEN
TAŞINMAZIN KISA TANIMI**

İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Zeytinburnu Mahallesi, Sahilyolu Mevkii, 774 ada, 55 no.lu parsel üzerinde yer alan 4 yıldızlı NOVOTEL ve 3 yıldızlı İBİS OTEL

TAŞINMAZIN İMAR DURUMU

:

Değerleme konusu 774 ada, 55 no.lu parsel İstanbul İl Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 15.06.2007 tarihli kararı ile onaylanan 1/1.000 ölçekli "Ataköy Turizm Merkezi Zeytinburnu Kısmı Uygulama İmar Planı" kapsamında "Tercihli Kullanım Alanı" lejantında kalmakta olup yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir.

- KAKS: 2,50 (Turizm tesisleri için)
- Hmaks: Silüet onayı alınması gerekiyor. Sıfır kotuna göre 45-55 m

**KULLANILAN DEĞERLEME
YÖNTEMLERİ**

:

Bu değerlendirme çalışmasında, yapılan pazar araştırmaları doğrultusunda maliyet yaklaşımı ve taşınmazın mevcutta faal durumda olan ve gelir getiren bir otel olması nedeniyle 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)	290.900.000.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	343.262.000.-TL
Pazar Değeri(KDV Hariç)	32.300.000.-EURO
Pazar Değeri(KDV Dahil)	38.114.000.-EURO
Kira Değeri (KDV Hariç)	6.050.000.-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	7.139.000.-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	670.000.-EURO
Kira Değeri (KDV Dahil)	790.600.-EURO

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEME TARİHİ	:	25.12.2020
RAPORUN TARİHİ	:	31.12.2020
RAPORUN NUMARASI	:	2020_AKFENGYO_0010
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	:	31.12.2020
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	:	02.11.2020
RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ	:	Bu rapor, İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Zeytinburnu Mahallesi, Sahilyolu Mevkisi, 774 ada, 55 no.lu parsel üzerinde yer alan 22.12.2067 tarihine kadar üst hakkı kullanımı olan otellerin 31.12.2020 tarihli üst hakkı pazar değerinin 31.12.2020 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.
DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI	:	Bu rapor, İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Zeytinburnu Mahallesi, Sahilyolu Mevkisi, 774 ada, 55 no.lu parsel üzerinde yer alan 22.12.2067 tarihine kadar üst hakkı kullanımı olan otellerin 31.12.2020 tarihli üst hakkı pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.
RAPORU HAZIRLAYAN	:	Ulvi Barkın ŞENSES SPK Lisans NO:405898 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_12_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

İstanbul

İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık, iktisadi ve kültürel açıdan en önemli şehridir. İktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci sırada gelir.

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir.

Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, M.S. 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Doğu Roma İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır. Ayrıca, hilafetin Osmanlı Devleti'ne geçtiği 1517'den, kaldırıldığı 1924'e kadar, İstanbul İslamiyet'in de merkezi olmuştur.

İstanbul, yerleşim tarihi son yapılan Yenikapı'daki kazılarla bulunan liman doğrultusunda 8500 yıl, kentsel tarihi yaklaşık 3000 yıl, başkentlik tarihi 1600 yıla kadar uzanan Avrupa ile Asya kıtalarının kesiştiği noktada bulunan bir şehirdir.

Şehir, çağlar boyunca farklı uygarlık ve kültürlerle ev sahipliği yapmış, yüzyıllar boyu çeşitli din, dil ve ırktan insanların bir arada yaşadığı kozmopolit ve metropolit yapısını korumuş ve tarihsel süreçte eşsiz bir mozaik halini almıştır. Uzun zaman dilimleri boyunca her alanda merkez olmayı ve iktidarda kalmayı başaran dünyadaki ender yerleşim yerlerinden biri olan İstanbul geçmişten günümüze bir dünya başkentidir.

Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi bulunmaktadır. Kadıköy ilçesindeki Bağdat Caddesi genişliği ve uzunluğuyla birçok alışveriş merkezi ve restoranı barındırmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu verilere göre Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 29 bin 231 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur.



İstanbul'un Konumu

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

Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım 2020

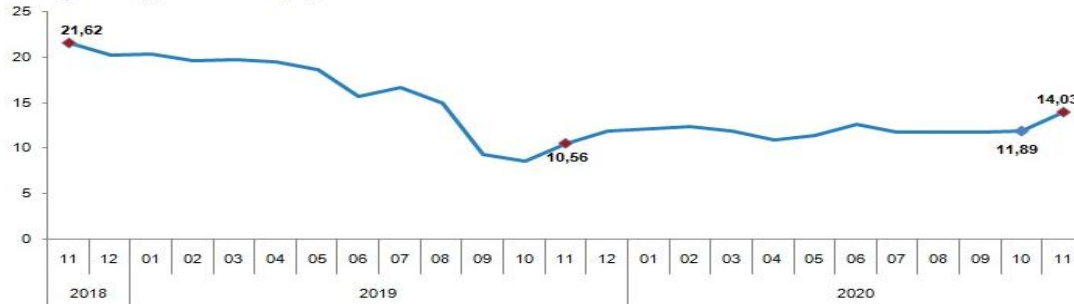
Tüketici fiyat endeksi(TÜFE) yıllık %14,03, aylık, %2,30 arttı

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

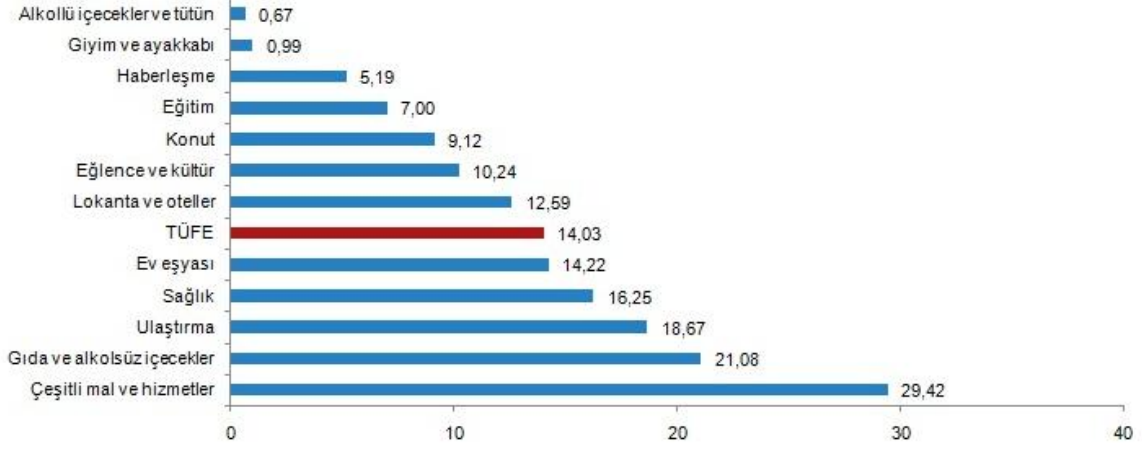
TÜFE yıllık değişim oranları (%), Kasım 2020



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.

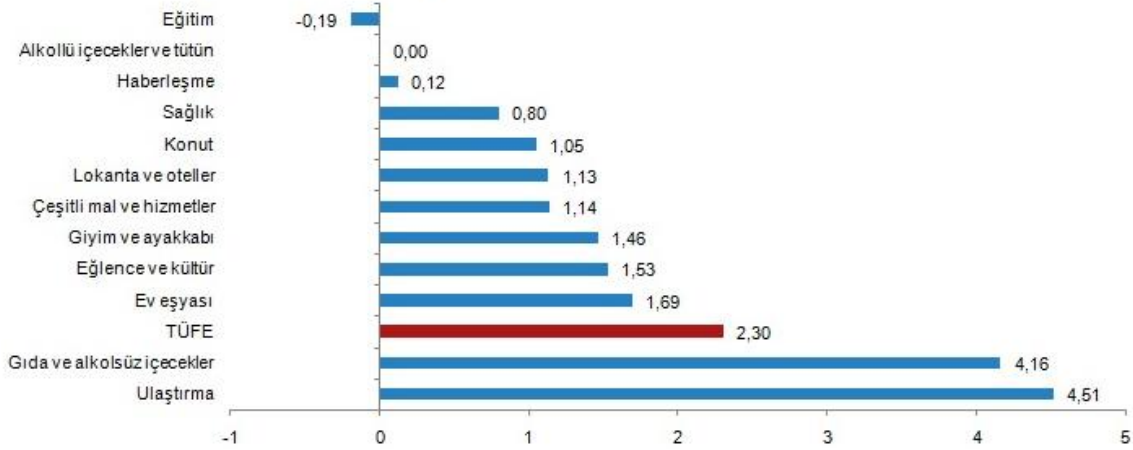
TÜFE ana harcama gruplarına göre yıllık değişim oranları (%), Kasım 2020



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 (%)			On iki aylık ortalamalara göre	Endeks
		Bir önceki aya göre	Bir önceki yılın Aralık ayına göre	Bir önceki yılın aynı ayına 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 (%)			On iki aylık ortalamalara göre	Endeks
		Bir önceki aya göre	Bir önceki yılın Aralık ayına göre	Bir önceki yılın aynı ayına 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



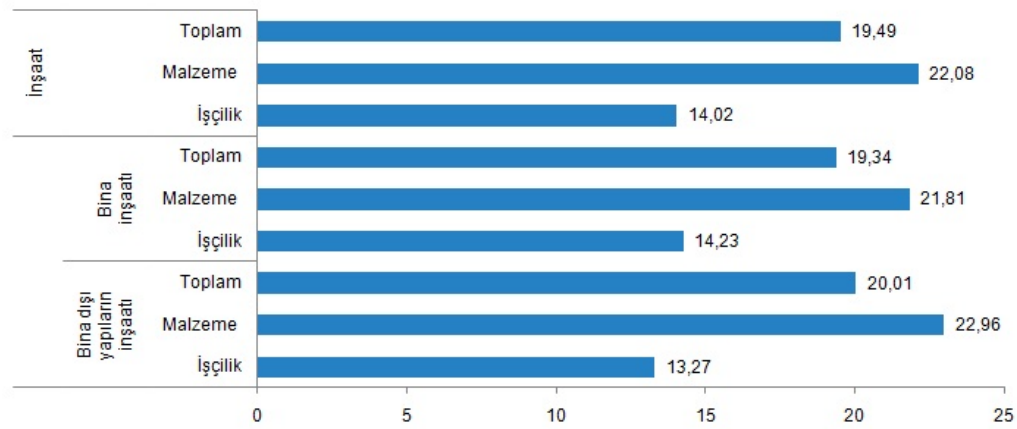
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %20,01, aylık %3,16 arttı

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.

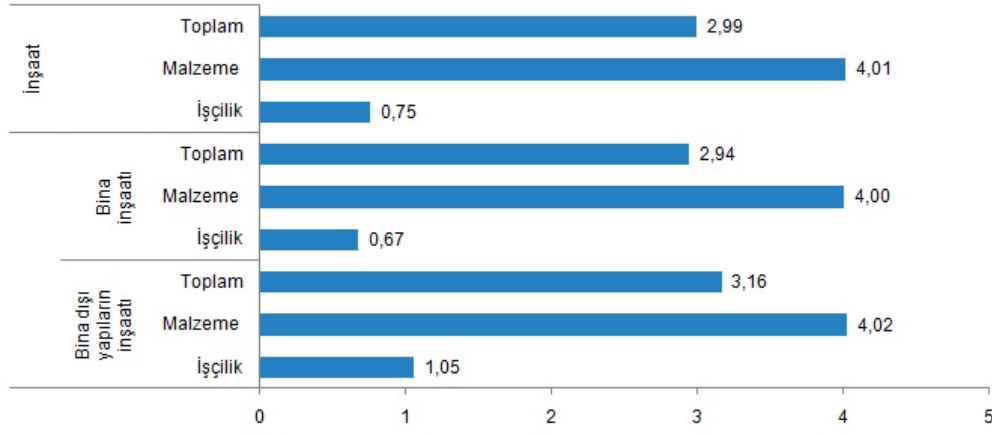
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ekim 2020



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

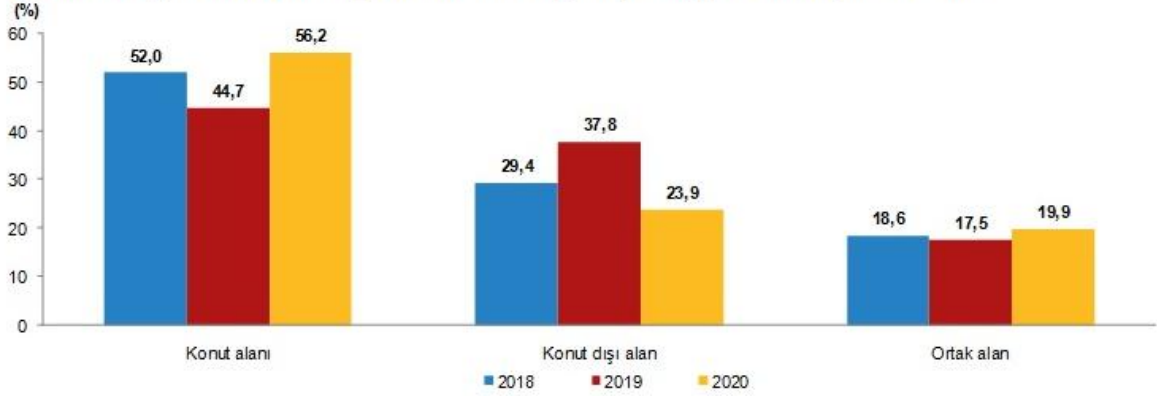
	2020	2019 ^(r)	2018 ^(r)	Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
				2020	2019
Bina sayısı	58 865	33 888	78 914	73,7	-57,1
Yüzölçümü (m ²)	72 454 226	45 831 279	109 000 603	58,1	-58,0
Değer (TL)	129 680 060 407	73 626 698 705	144 126 593 197	76,1	-48,9
Daire sayısı	357 807	180 763	501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

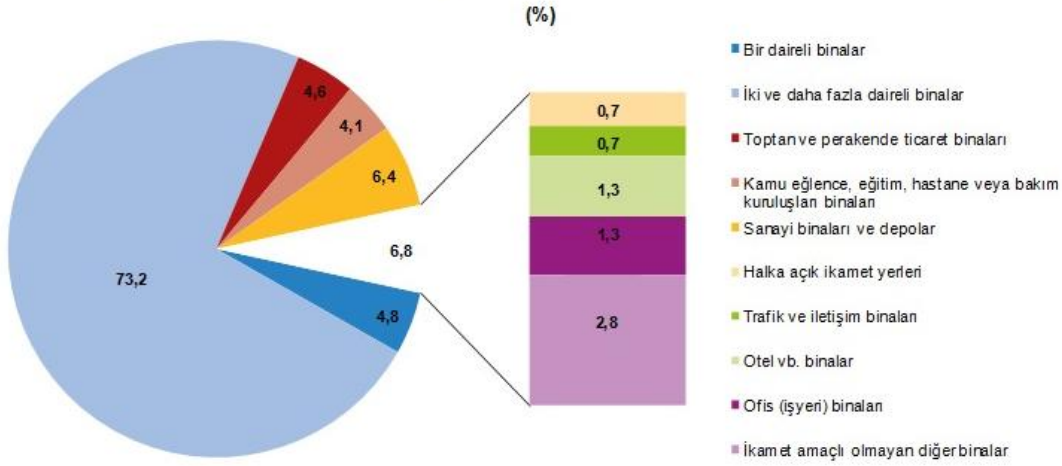
Yapı ruhsatına göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2018-2020



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



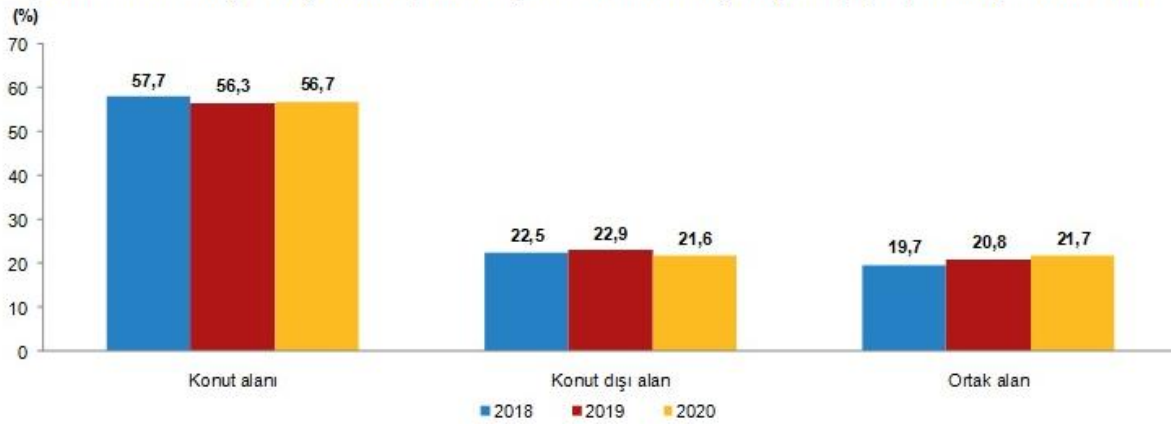
	2020	2019 ^(r)	2018 ^(r)	Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
				2020	2019
Bina sayısı	53 986	70 529	88 609	-23,5	-20,4
Yüzölçümü (m ²)	86 198 564	111 645 002	120 100 622	-22,8	-7,0
Değer (TL)	153 535 006 755	181 194 687 359	160 385 425 115	-15,3	13,0
Daire sayısı	423 733	545 006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

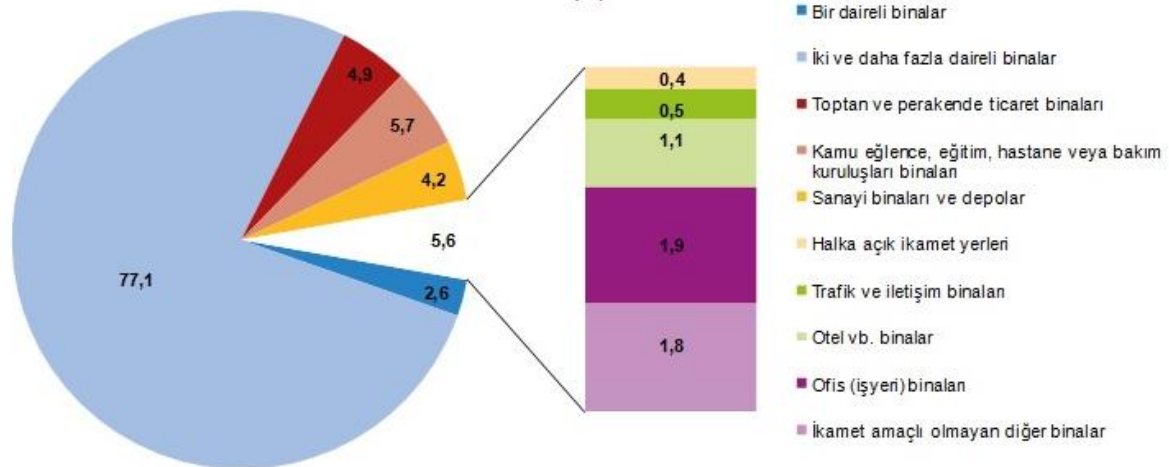
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2018-2020



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.

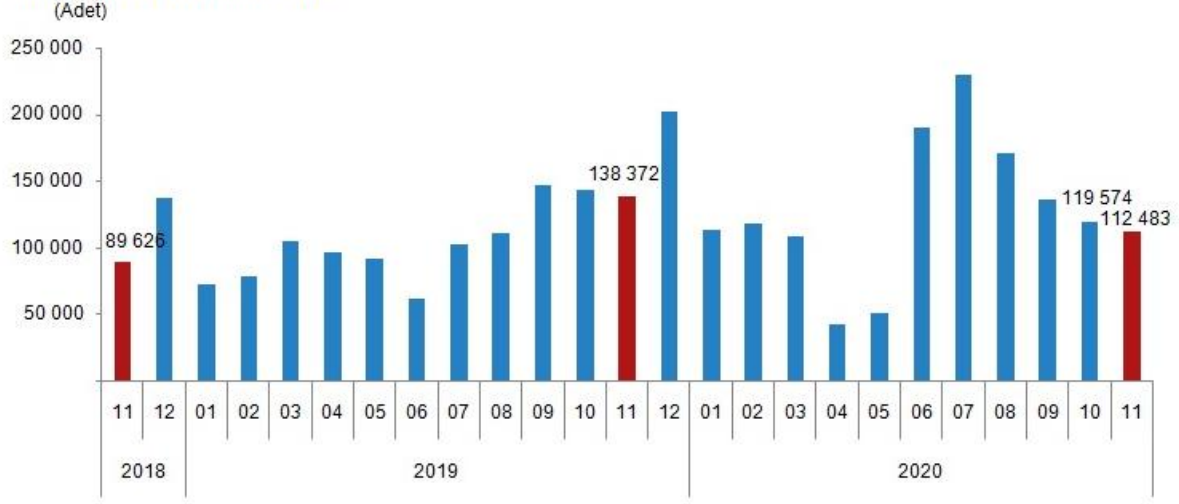
Ekonomik aktivitedeki normalleşmede küresel anlamda hizmet sektörü toparlanırken yeniden karantinaların gündeme gelmesi toparlanmanın hızını kesti. Bununla birlikte kısa vadede turizm ve ulaşım sektöründe henüz kayda değer bir toparlanmadan söz edilememektedir. Kapanmaların artması durumunda bu iki sektörün 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



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

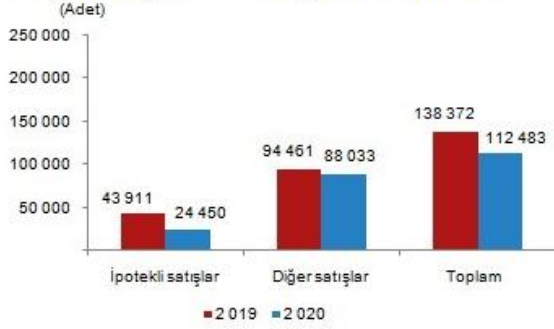
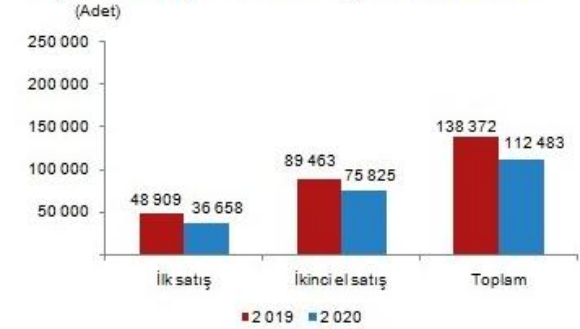
Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı 2020 Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %25,0 azalarak 36 bin 658 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %32,6 oldu. İlk satışlarda İstanbul 6 bin 177 konut satışı ve %16,9 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 2 bin 662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



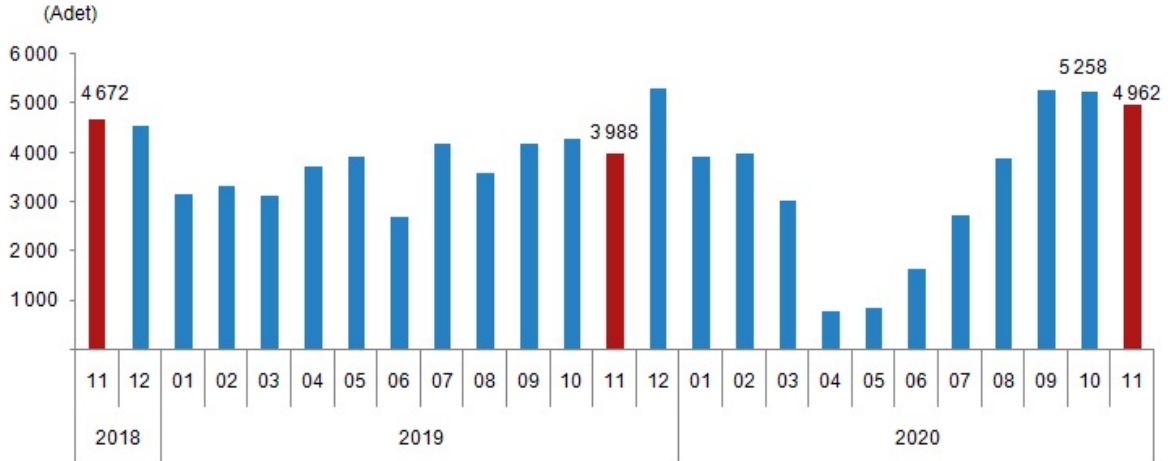
Satış şekline göre konut satışı, Kasım 2019-2020**Satış durumuna göre konut satışı, Kasım 2019-2020**

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.

Yabancılar 2020 yılı Kasım ayında 4 bin 962 konut satışı gerçekleştirdi

Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %24,4 artarak 4 bin 962 oldu. Yabancılar 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.

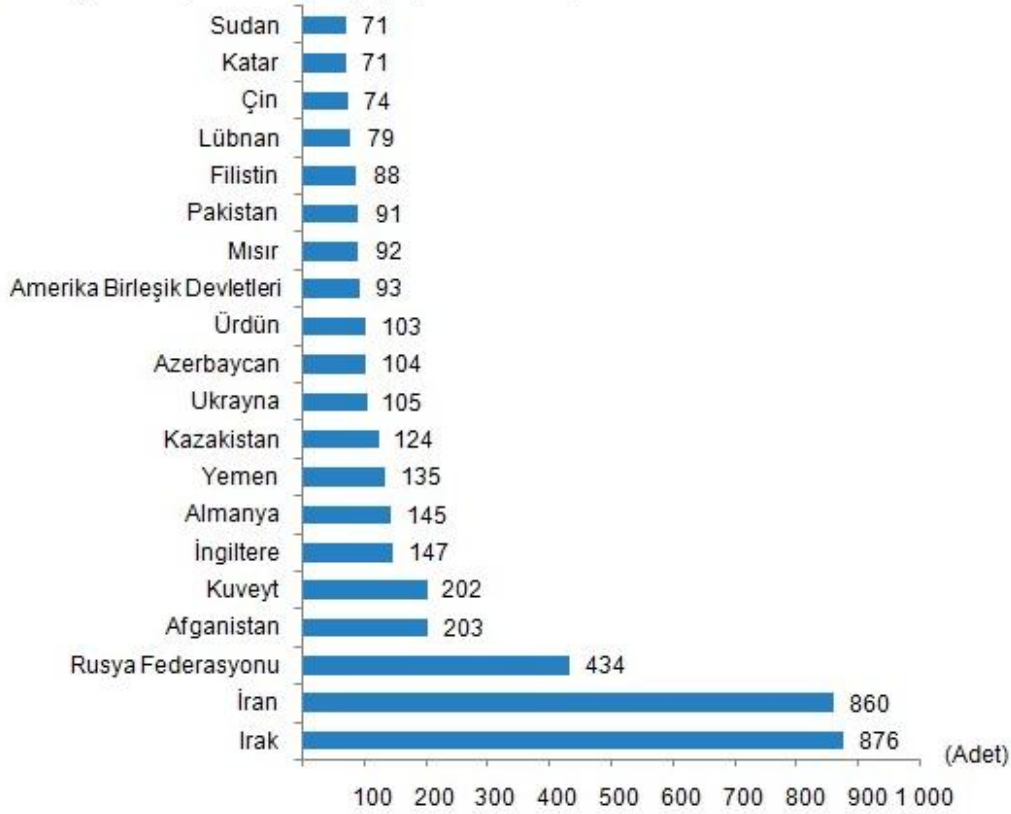
Yabancılar yapılan konut satış sayıları, Kasım 2020

Ocak-Kasım döneminde yabancılar 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,

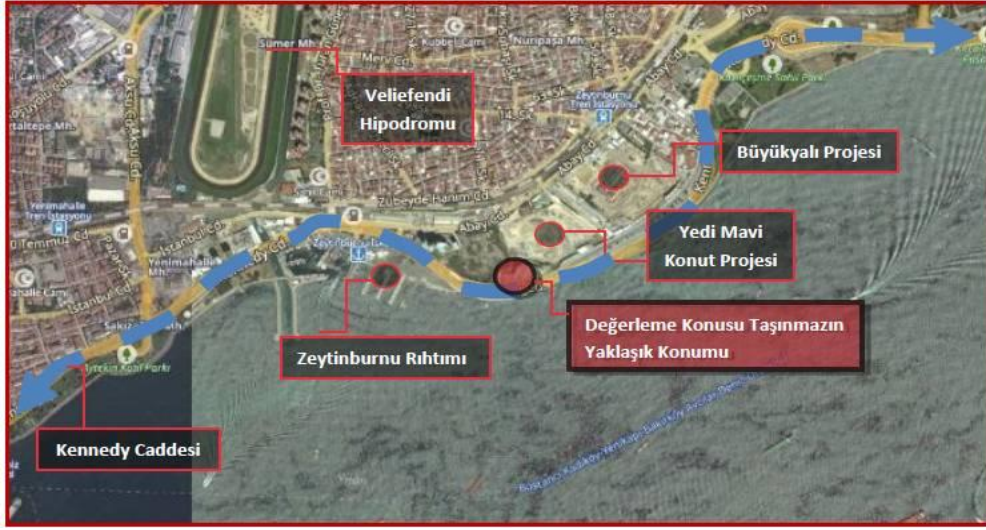
Gayrimenkulün açık adresi: Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi, No:56, Zeytinburnu/ İstanbul Değerleme konusu taşınmazın üzerinde konumlandığı 774 ada, 55 no.lu parsel, İstanbul'un en eski yerleşim merkezlerinden birinde, Zeytinburnu ilçesinin sahil bölümünde, Kazlıçeşme mevkinde yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel, bölgenin ana ulaşım akslarından biri olan Kenndy Caddesi'ne cepheli durumda yer almaktadır. Taşınmazın üzerinde yer aldığı parselin Kenndey Caddesi'ne yaklaşık 220 m cephesi vardır. Taşınmazdan Ataköy, Yeşilköy ve Yenikapı gibi yerleşim merkezlerine ulaşım oldukça kolaydır.

Zeytinburnu, Kazlıçeşme ve Ataköy sahil şeridi özellikle son zamanlarda, manzara faktörüne sahip olması, sahil aksında sağ ve sol tarafta yer alan arsaların reklam kabiliyetlerinin ve görünürlüğünün yüksek olması, Tarihi Yarımada'ya yakınlık gibi nedenlerle pek çok proje yatırımının ilgi odağı olmaktadır. Bölgede geliştirilen projeler genellikle karma kullanımlı projeler olup hemen hemen her projede rezidans ve ticari birimler yer almaktadır. Genellikle Ataköy bölgesinde geliştirilen projelerin pek çoğunun inşaatı ilerlemiş durumdadır ve teslim edilmek üzeredir. Seapearl, Yedimavi, Pruva 34, Küçük Yalı Projeleri bölgede geliştirilen projelerden bazılarıdır. Bölgede rezidans ve ticari fonksiyonların yanında konaklama tesisleri de bulunmakta olup bölge, konaklama açısından İstanbul'da tercih edilen bölgelerden biridir. Söz konusu projeler sayesinde bölge oldukça hareketli duruma gelmiştir. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgenin Atatürk Havalimanı'na ve fuar alanlarına yakın olması, deniz kenarında olması sayesinde deniz ulaşımından yararlanabilmesi gibi sebepler, bölgenin bilinirliğini artırmış ve bölgede pek çok turizm tesisi yatırımı da gerçekleşmiştir. Sahil şeridinde Polat Renaissance, Hyatt Regency, Hilton (rapor tarihi itibarıyla açılmamıştır), Radisson Blu, Sheraton gibi çok sayıda bilinirliği yüksek 5 yıldızlı otel konumlanmaktadır. Ataköy sahilinde yer alan karma kullanımlı projeler, oteller, ticari birimler gibi fonksiyonların yanısıra, sahilin prestijini artıran bir başka etmen de Ataköy Marina'dır.

Değerleme konusu konaklama tesisleri, Kazlıçeşme- Halkalı Banliyö Hatları İyileştirme Projesi kapsamında olan ve çalışma bittikten sonra Marmaray ile entegre edilecek tren hattının güneyinde yer

almaktadır. Zeytinburnu Tren İstasyonu, değerlendirme konusu taşınmazlara 3,1 km sürüş, 1,6 yürüyüş mesafesinde yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz, Kazlıçeşme Marmaray İstasyonu'na ve Avrasya Tüp Geçiş Tüneli'ne yakın mesafede konumlanmaktadır. Marmaray ve Avrasya Tüneli ile Avrupa Yakası ile Anadolu Yakası arası erişim hızlı ve rahatlıkla sağlanmaktadır. Ayrıca taşınmaz, Zeytinburnu metrobüs, metro ve tramvay istasyonlarının kesişim noktasına 4,2 km uzaklıkta konumlanmaktadır. Bölgeye ulaşım için bir başka alternatif olan Bakırköy deniz otobüsü iskelesi ise taşınmaza 4,7 km sürüş mesafesinde yer almaktadır.



5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi'ne (Sahilyolu) cepheli konumlanmış Novotel ve İbis Oteller'dir. Parselin doğu cephesinde İbis Otel, batı cephesinde ise Novotel yer almakta olup her iki otelin de panoramik deniz manzarası mevcuttur.

Değerleme konusu otellerin konumlandığı parsel Maliye Hazinesi mülkiyetindedir. Maliye Hazinesi ile Akfen GYO A.Ş. arasında 29.05.2019 tarih ve 7354 yevmiye no ile imzalanan üst hakkı sözleşmesine göre 26.12.2067 tarihine kadar Akfen GYO A.Ş. lehine üst hakkı tesis edilmiştir. Akfen GYO A.Ş. ise konu parseli üzerine inşa ettiği otellerle birlikte 5 yılı opsiyonlu olmak üzere 25 yıl müddetle Accor Tamaris Turizm A.Ş.'ye kiralamıştır.

Değerleme konusu parsel üzerinde konumlu olan Novotel; 2 bodrum+ zemin+ 12 kattan oluşmaktadır. 16.649 m² toplam kapalı alana sahip olan otelin 10.901 m²'lik kısmı emsale dahil alandır. Novotel'de 2. bodrum katta kapalı otopark, 1. bodrum katta kapalı otopark, yönetim ofisleri, çamaşırhane, yemekhane, teknik ve tesisat hacimleri, zemin katta lobby, restoran, toplantı salonları, fuaye alanı, mutfak, business center, 1. normal katta fitness center, sauna, buhar odası, dinlenme odası, 4 adet masaj salonu, diğer katlarda ise yatak katları mevcuttur. Ayrıca Novotel dahilinde 1 adet açık yüzme havuzu bulunmaktadır.

Novotel'de 2. katta 14, 3-6. katlarda 20'şer ve 7-12. katlarda 19'ar olmak üzere toplam 208 adet oda mevcuttur. Bu odalar; 38'i iletişimli oda, 4 adet özürlü odası, 6 adet suit oda ve 160 adet standart oda şeklinde dizayn edilmiştir. Herbiri 772 m² büyüklükte olan oda katları toplamda 8.492 m² kapalı alana sahiptir.

Değerleme konusu Novotel'de; Marmara, Bosphorus 1, Bosphorus 2 ve Golden olmak üzere 4 adet toplantı odası bulunmaktadır. Marmara toplantı odası tercihen 3'e, Golden toplantı odası ise 2'ye bölünebilmektedir. Ayrıca toplantı salonlarından 166 m² yüz ölçümlü fuaye alanına ortak çıkış bulunmaktadır.

Değerleme konusu parsel üzerinde konumlu olan İbis Otel ise; 2 bodrum+ zemin+ 7 kattan oluşmaktadır. 9.723 m² toplam kapalı alana sahip olan otelin 6.461 m²'lik kısmı emsale dahil alandır. İbis Otel'de 2. bodrum katta kapalı otopark, 1. bodrum katta kapalı otopark, teknik ve tesisat hacimleri, zemin katta lobi, restoran, mutfak ile oda hacimleri, diğer katlarda ise yatak katları mevcuttur.

İbis Otel'de ise zemin katta 11 adet, diğer katlarda 31'er adet olmak üzere toplam 228 adet oda mevcuttur. Bu odalar; 18 adet sofabed, 42 adet desk bed, 45 adet twin, 6 adet VIP, 2 adet özürlü odası, 115 adet standart oda şeklinde dizayn edilmiştir. 1. kat 858 m², diğer oda katlarının herbiri 845 m² olmak üzere katları toplamda 5.928 m² kapalı alana sahiptir.

Odalarda klima, minibar, internet bilgisayar bağlantısı, uydu televizyon kanalları, direkt telefon, mini buzdolabı, cattle, çay-kahve, fön makinesi, yangın alarm sistemi, ses-anons sistemi, elektronik kapı kilitleme sistemi, özel kasa, 24 saat oda servisi ve kuru temizleme hizmeti mevcuttur.

Değerleme konusu otellerin zemin katlarında yer alan restoranlardan Novotel'deki restoranın 2017 yılında, İbis Otel'dekinin ise 2016 yılında yenilendiği öğrenilmiştir. Yapıların düzenli olarak bakım ve onarımlarının da yapıldığı görülmüştür.

Otel Kullanımına Ait Olan Brüt Alanlar ve Oda Dağılımları (Novotel)**			
Akfen Gyo Zeytinburnu Novotel Mimari Proje Kat Alan ve Fonksiyonları			
Katlar	Brüt İnşaat Alanı (m²) (*)	Emsale Dahil İnşaat Alanı (m²)	Kullanım Durumu
2. Bodrum Kat	1.468		Kapalı otopark ve depolar
1. Bodrum Kat	3.474	322	Kapalı otopark, yönetim ofisleri, çamaşırhane, yemekhane, teknik ve tesisat hacimleri, otomasyon, teknik md. odası, teknik depo, santral, personel girişi, personel kayıt/muhasebe, makine dairesi, sığınak, personel soyunma odaları ve WC'ler, depolar
Zemin Kat	2.197	2.051	Lobby, restoran, toplantı salonları, fuaye alanı, mutfak, business center, lobby bar
1.Normal Kat	1.018	927	Fitness center, sauna, buhar odası, dinlenme odası, 4 adet masaj salonu
2.Normal Kat	772	691	Yatak Katı (14 adet oda)
3.Normal Kat	772	691	Yatak Katı (20 adet oda)
4.Normal Kat	772	691	Yatak Katı (20 adet oda)
5.Normal Kat	772	691	Yatak Katı (20 adet oda)
6.Normal Kat	772	691	Yatak Katı (20 adet oda)
7. Normal Kat	772	691	Yatak Katı (19 adet oda)
8. Normal Kat	772	691	Yatak Katı (19 adet oda)
9. Normal Kat	772	691	Yatak Katı (19 adet oda)
10. Normal Katlar	772	691	Yatak Katı (19 adet oda)
11. Normal Kat	772	691	Yatak Katı (19 adet oda)
12. Normal Kat	772	691	Yatak Katı (19 adet oda)
OTEL BLOĞU TOPLAM ALAN	16.649	10.901	

Otel Kullanımına Ait Olan Brüt Alanlar ve Oda Dağılımları (İbis Otel)** AKFEN GYO ZEYTİNBURNU İBİS OTEL MİMARİ PROJE KAT ALAN VE FONKSİYONLARI			
Katlar	Brüt İnşaat Alanı (m²) (*)	Emsale Dahil İnşaat Alanı (m²)	Kullanım Durumu
2. Bodrum Kat	734	-	Kapalı otopark
1. Bodrum Kat	1.816	-	Kapalı otopark, teknik ve tesisat hacimleri
Zemin Kat	1.245	1.162	Lobby, restoran, mutfak ile oda hacimleri (11 adet oda)
1.Normal Kat	858	781	Yatak Katı (31 adet oda)
2.Normal Kat	845	753	Yatak Katı (31 adet oda)
3.Normal Kat	845	752	Yatak Katı (31 adet oda)
4.Normal Kat	845	753	Yatak Katı (31 adet oda)
5.Normal Kat	845	753	Yatak Katı (31 adet oda)
6.Normal Kat	845	753	Yatak Katı (31 adet oda)
7. Normal Kat	845	753	Yatak Katı (31 adet oda)
OTEL BLOĞU TOPLAM ALAN	9.723	6.461	

* Brüt inşaat alanları ve emsale dahil inşaat alanları onaylı mimari projeden temin edilmiş olup mevcuttaki kullanımı da onaylı mimari proje ile uyumludur.

** Otel alanının emsale dahil inşaat alanı mevcut durumda toplamda 17.361,32 m² olup imar durumuna göre 2.50 olan emsal hakkının 1.48'i kullanılmış durumdadır. Mevcut imar durumuna göre toplam emsale dahil inşaat hakkı 29.300 m² olan parsel üzerinde 11.938 m² daha emsale dahil inşaat hakkı bulunmaktadır.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

Otel Adı	Novotel	İbis Otel
İnşaat Tarzı	Betonarme Karkas	
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam	
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	2 adet bodrum kat + zemin kat + 12 normal kat	2 adet bodrum kat + zemin kat + 7 normal kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	16.649,00 m ²	9.723,00 m ²
Yaşı	~12 (Yapı kullanma izin belgesine göre)	
Dış Cephe	Kısmen granit, kısmen cam kaplamadır.	
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke	
Isıtma Sistemi	Doğalgaz yakıtlı merkezi sistem	
Havalandırma Sistemi	Mevcut	
Asansör	2'si servis asansörü olmak üzere 6 adet	2'si servis asansörü olmak üzere 4 adet
Jeneratör	Mevcut	
Yangın Merdiveni	Mevcut	
Park Yeri	Kapalı Otopark	
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi, Kartlı Geçiş	

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

2. Bodrum Kat		
Otel Adı	Novotel	İbis Otel
Kullanım Amacı	Otel (Yasal ve mevcut duruma göre)	
Alanı	1.468 m ²	734 m ²
Zemin	Beton kaplama (ortak alanlar ve otopark alanları)	
Duvar	Sıva üzeri boya, seramik (WC'ler)	
Tavan	Metal asma tavan, plastik boya (otopark alanları)	
Aydınlatma	Floresan armatür	

1. Bodrum Kat		
Otel Adı	Novotel	İbis Otel
Kullanım Amacı	Otel (Yasal ve mevcut duruma göre)	
Alanı	3.474 m ²	İbis Otel 1.816 m ²
Zemin	Beton kaplama (ortak alanlar ve otopark alanları), karo mozaik (kazan dairesi), parke (ofis alanları), seramik (yemekhane, soyunma odaları WC'ler, çamaşırhane).	Beton kaplama (ortak alanlar ve otopark alanları), karo mozaik (kazan dairesi)
Duvar	Sıva üzeri boya, seramik (WC'ler), plastik boya (tesisat hacimleri)	
Tavan	Taşıyünü asma tavan (ofisler), metal asma tavan, plastik boya (otopark alanları)	Metal asma tavan, plastik boya (otopark alanları), plastik boya (tesisat hacimleri)
Aydınlatma	Floresan armatür	

Zemin Kat		
Otel Adı	Novotel	İbis Otel
Kullanım Amacı	Otel (Yasal ve mevcut duruma göre)	
Alanı	2.197 m ²	İbis Otel 1.245 m ²

Zemin	Kısmen parke, kısmen seramik (fuaye alanı, lobby ve restoran), halı (toplantı odaları), karo seramik (WC'ler ve ıslak hacimler)	Parke (lobby ve restoran), halı (odalar), karo seramik (Mutfak ve ıslak hacimler)
Duvar	Kağıt ve kısmen granit (toplantı odaları ve restoran), seramik (WC'ler)	Kısmen boya ve kısmen granit (lobby, restoran ve odalar), seramik (WC'ler)
Tavan	Spot aydınlatmalı asma tavan	
Aydınlatma	Floresan armatür, spot armatür	

1.Normal Kat	
Otel Adı	Novotel
Kullanım Amacı	Otel (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	1.018 m ²
Zemin	Kısmen parke, kısmen granit
Duvar	Kısmen granit, kısmen kağıt, kısmen boya
Tavan	Spot aydınlatmalı asma tavan
Aydınlatma	Floresan armatür, spot armatür

Oda Katları		
Otel Adı	Novotel	İbis Otel
Kullanım Amacı	Otel (Yasal ve mevcut duruma göre)	
Alanı	772 m ²	İbis Otel 845 m ²
Zemin	Halı, seramik (banyo ve WC'ler)	
Duvar	Boya, seramik (WC'ler)	
Tavan	Alçıpan asma tavan	
Aydınlatma	Spot armatür ve dekoratif aydınlatmalar	

-Değerleme konusu parsel üzerinde 4 yıldızlı Novotel ve 3 yıldızlı İbis Otel bulunmaktadır. 49 yıl süre ile üst hakkı kurulu olduğu rapor kapsamında üst hakkının pazar değeri takdir edilmiştir.

-Otellerin 1. ve 2. bodrum katları otopark olarak kullanılmaktadır.

-Değerleme konusu taşınmazın yasal ve mevcut durumlarının uyumlu olduğu görülmüştür.

-Taşınmazın ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.

-Taşınmaz topografik olarak düz bir parsel üzerinde konumlanmıştır.

-Değerleme konusu taşınmazın panoromik deniz manzarası bulunmaktadır.

-Değerleme konusu taşınmaz Kenndy Caddesi'ne cepheli durumda olup ulaşım açısından oldukça avantajlı bir lokasyondadır.

-Taşınmazın konumlu olduğu bölgede genel olarak konut+ticaret ve turizm fonksiyonlu projeler bulunmaktadır.

-Söz konusu otellere çeşitli ulaşım alternatifleri ile erişim sağlanabilir. Taşınmazın yakın çevresinde Atatürk Havalimanı, D-100 Karayolu, Marmaray Kazlıçeşme İstasyonu, İDO Yenikapı İskelesi ve Avrasya Tünel Geçişi gibi ulaşım bağlantıları ile Ataköy, Yeşilköy, Yenikapı gibi yerleşim yerleri vardır.

-Otellere Kenndy Caddesi üzerinden geiriş yapılmakta olup taşınmazın Kenney Caddesi'ne yaklaşık 220 m cephesi vardır.

5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

Değerleme Konusu Otellerin Konumlu Olduğu Parsele Ait Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Zeytinburnu
Mahallesi	Zeytinburnu
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Sahil Yolu

Ada No	774
Parsel No	55
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Zemin+12 Normal Katlı Otel Binası İle Zemin+7 Normal Katlı Otel Binası ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	11.720 m ²
Malik / Hisse	Maliye Hazinesi / Tam

Değerleme Konusu Üst Hakkına Ait Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Zeytinburnu
Mahallesi	Zeytinburnu
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Sahil Yolu
Ada No	774
Parsel No	55
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Kırkdokuz Yıl Süre İle Altıyüzdört Sahifedeki Yediyüzyetmişdört Ada Ellibeş Parsel Üzerinde Üst Hakkı
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	-
Malik / Hisse	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

TKGM online portal üzerinden 23.11.2020 tarih, itibariyle alınan takyidat belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

* 03.09.2008 gün, 11096 yevmiye no.lu akit tablosunda görüldüğü gibi üst hakkı ile ilgili resmi senet değişikliği yapılmıştır. (03.09.2008 tarih ve 11096 yevmiye no ile)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

* A-H: Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 49 yıl müddetle müstakil ve daimi nitelikte üst hakkı 610 sahifeye tescil edilmiştir.(Başlama Tarih: 04.12.2003 süre) (04.12.2003 tarih ve 6650 yevmiye no ile) Tesis edilen üst hakkına 16 yıl 1 ay 3 gün eklenmek suretiyle 22.12.2067 tarihine kadar süre uzatılmıştır.Taşınmazın üzerinde bulunan tesislerin içerisindeki 3 adet Ticari Üniteden İstanbul İmar Yönetmeliğinin 13.05 Maddesine dayanılarak hazırlanan Onaylı İnşaat Projesine göre oluşturulan 2 nolu Ticari Ünitenin Tasarrufu Maliye Hazinesine ait olup,bu ünite irtifak hakkı süresince Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş Tarafından Kullanılacaktır.25.09.2019 Tarih 7354 Yevmiye ile

Rehinler Hanesinde;

* Credit Europe Bank lehine 173.052.185,00 Euro bedel ile %7,2, değişken faizli, 1. dereceden, F.B.K. süre ile değerlendirme konusu taşınmaz ve diğer Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki bazı taşınmazlar üzerinde müştereken ipotek bulunmaktadır. (28.01.2015 tarih ve 3407 yevmiye no ile)*

* Credit Europe Bank lehine 5.000.000,00 Euro bedel ile %7,2 yıllık faizli, 2. dereceden, F.B.K. süre ile değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde kurulmuş ipotek bulunmaktadır. (07.09.2016 tarih ve 11661 yevmiye no ile)

* Credit Europe Bank lehine 20.000.000,00 TL bedel ile %16 yıllık faizli, 3. dereceden, F.B.K. süre ile değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde kurulmuş ipotek bulunmaktadır. (09.09.2016 tarih ve 11779 yevmiye no ile)

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

Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

İstanbul ili, Zeytinburnu Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım ya da herhangi bir terkin işlemi gerçekleşmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz, 774 ada, 55 no.lu parsel üzerinde Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine, 18.11.2002 tarihinden itibaren 49 yıllık müddetle müstakil ve daimi nitelikte üst hakkına sahiptir. Değerleme raporu kapsamında, taşınmazın üst hakkına yönelik pazar değeri takdiri yapılmıştır.

Ayrıca taşınmaz üzerinde 28.01.2015 tarih, 3407 no., 07.09.2016 tarih, 11661 no. ve 09.09.2016 tarih, 11779 no ile tesis edilmiş ipotekler bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30.maddesi 1.fıkrası gereğince söz konusu ipoteğin proje finansmanı maksadıyla tesis edilmiş olduğu tespit edilmiştir.30.12.2019 tarihli banka ipotek yazısı rapor eklerinde sunulmuştur

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

Takyidat Bilgilerinin Değere Etkisine İlişkin Görüş:

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesi gereğince söz konusu ipoteklerin proje finansmanı maksadıyla tesis edilmiş olduğu tespit edilmiştir. 30.12.2019 tarihli banka ipotek yazısı rapor eklerinde sunulmuştur

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.

Zeytinburnu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan imar durum belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Ataköy Turizm Merkezi Zeytinburnu Kısmı Uygulama İmar Planı"

Plan Onay tarihi: 15.06.2007

Lejandı: Tercihli Kullanım Alanı

Yapılaşma koşulları;

- Emsal: 2,50 (Turizm tesisi için)

- Hmax: *Silüet onayı alınması gerekiyor. Sıfır kotuna göre 45-55 m

- İlgili belediyeden alınan onaylı imar durumunda belirtilen Hmax: 70 m (çatı-baca dahil) ibaresinin son kararda silüet onayına göre belirleneceği ilgili belediyece belirtilmiştir.

Plan Notları

- Tercihli kullanım alanı (TK), bu alanlarda;

Turizm tesisleri için emsal: 2.50,

Turizm+Ticaret için toplam inşaat alanının en az %50'si turizm kullanımına ayrılmak koşuluyla emsal: 2.00

Ticaret veya konut için emsal: 1.00'dir.

- TK alanlarında 10.000 m²'den büyük parsellerde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na onaylanacak avan projesine göre uygulama yapılacaktır.

5.3.2.2. RUHSAT DOSYASI İNCELEMESİ

✓ Ruhsat ve İzinler:

Zeytinburnu Belediyesi'nde tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazla ait yasal belgeler tarih sırasıyla belirtilmiştir.

- 06.01.2005 tarihli, toplam 26,65062,71 m² kapalı alanlı oteller için hazırlanmış “**Onaylı Mimari Proje**” bulunmaktadır.
- 06.01.2005 tarih, 2004/6254 numaralı, 26,65062,00 m² kapalı alanlı oteller için verilmiş yeni yapı amaçlı “**Yapı Ruhsatı**” bulunmaktadır.
- 23.02.2007 tarih, 2007/1544 numaralı, 26,65062,00 m² kapalı alanlı oteller için verilmiş “**Yapı Kullanma İzin Belgesi**” bulunmaktadır.

Mimari Proje		Yapı Ruhsatı		Yapı Kullanma İzin Belgesi	
Tarih	Alan (m ²)	Tarih	Alan (m ²)	Tarih	Alan (m ²)
06.01.2005	26,65062,71	06.01.2005	26,65062	23.02.2007	26,65062

✓ Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, İncirli Caddesi, Toprak Apt., No:37, Kat:2, Bakırköy / İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Birikim Yapı Denetim Ltd. Şti. 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

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel için 28.02.2012 tarihinde belirlenmiş olan “H_{max}: 70 m'yi geçemez” ibaresi, 2017 yılı içerisinde “H_{max}: Silüet onayı alınması gereklidir. Sıfır kotuna göre 45-55 m” şeklinde değiştirilmiştir. Söz konusu karar mevcut bina değerini etkilememektedir.

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

Yapılan incelemeye göre taşınmazla ilişkin; 06.01.2005 tarihli “Mimari Proje” ve 23.02.2007 tarih, 2007/1544 no'lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup cins tashihi işlemini yaptığından yasal sürecini tamamlamıştır.

Parsel üzerinde mevcut tesislere ait mevzuat uyarınca alınması gereken tüm izin ve belgelerin tam ve noksansız olarak alınmış olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca yoktur.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

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

* Değerleme konusu taşınmazın cephelediği Sahilyolu’nda zaman zaman sıkışan trafik yoğunluğunun ulaşımına olumsuz etkisi bulunmaktadır.

* Bölgede rakip olabilecek nitelikte otel sayısı fazladır.

OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- * Değerleme konusu taşınmaz Atatürk Havaalanı'na çok yakın konumda yer almaktadır.
- * Taşınmaz, panoramik deniz manzarasına sahiptir.
- * Taşınmazın sahiyoluna cephele konumlanmış olmasından dolayı ulaşım olanakları oldukça rahattır.
- * Değerleme konusu oteller, dünyanın her yerinde aynı standartları sağlayan bir marka adı altında işletilmektedir.
- * Değerleme konusu oteller havaalanı güzergahında konumlanmış olan iş otelleri konseptine sahiptir.
- * Değerleme konusu taşınmazın kapalı otopark alanı bulunmaktadır.
- * Taşınmazın görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- * Taşınmaza metro, otobüs, minibüs, Marmaray, Avrasya Tüneli gibi toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.

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

Bu değerlendirme çalışmasında, yapılan pazar araştırmaları doğrultusunda maliyet yaklaşımı ve taşınmazın mevcutta faal durumda olan ve gelir getiren bir otel olması nedeniyle gelir yaklaşımı uygulanabilir olarak değerlendirilmiştir.

6.5.DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

EMSAL	Yeri	Özellik	Alanı (m ²)	Fiyatı (TL)	Birim Fiyatı (TL)	Kaynak
Emsal 1	Kazlıçeşme-Demiryolu Kuzeyi	Turizm imarlı, Emsal: 2,50	1.500	27.000.000	18.000	KÖŞEM EMLAK 532 6114394
Emsal 2	Kazlıçeşme-Demiryolu Kuzeyi	Deniz manzaralı, 1050 m ² 8 kat imarlı arsa	1050	21.000.000	20.000	ERDOĞAN MENTEŞ 537 4960196
Emsal 3	Kazlıçeşme-Demiryolu Kuzeyi	Turizm imarlı, Emsal: 2,50	206	6.000.000	29.126	REMAX SELECT 532 3571303
Emsal 4	Bakırköy Sahil	Bakırköy Sahil bölgesinde, 6 kat imarlı , 400 m ² otel arsası	475	13.000.000	27.368	YAVUZ ERTÜRK 555 0392646

Değerleme konusu parselin yakın civarında satışı gerçekleşmiş ve halen satışta olan turizm ve ticaret imarlı ve konut imarlı arsa emsalleri tabloda gösterilmiştir.

-Satışta olan mülklerin satış fiyatları üzerindeki muhtemel pazarlık payları, alım satım masrafları ve emlakçı komisyonları göz önünde bulundurulmuştur.

- Tabloda yer alan emsallerin tümü şahıs arazisi olup serbest piyasada alınıp-satılabilen parsellerdir.

- Yapılan araştırmalar sonucunda, değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede "Turizm Tesis İmarlı" arsa stokunun oldukça kısıtlı olduğu öğrenilmiştir

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	18.000	20.000	29.126	27.368
	Pazarlık Payı	-10%	-10%	-10%	-10%
	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%
	Düzeltilmiş Değer	23.166	25.200	26.737	25936
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	20%	20%	-15%	-10%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	20%	20%	20%	20%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%

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 yaklaşık 23.000.-26.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

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.

1 m ² Arsa Değeri	11.979.-TL/m ²
Arsa Büyüklüğü	11.720.m ²
Toplam Arsa Değeri	140.393.880.-TL
Yaklaşık Arsa Değeri (TL)	140.395.000.-TL
Arsa için birim değeri olarak 25.000 TL/m ² arsa değerine binaen 49 yıllık üst hakkı değeri olarak 2/3'ü alınmıştır.	
Maliye hazinesi mülkiyetinde bulunan arsa üzerinde "Akfen GYO A.Ş." lehine 22.12.2067 tarihine kadar Müstakil ve Daimi Üst Hakkı kurulmuştur.	
Arsa Değeri Hesap Detayı = (İmarlı arsa değeri x Üst hakkı katsayısı x Üst hakkı kalan süre / Üst hakkı süresi)	
25.000.TL/M ² x 2/3 x46 / 64 = 11979 (TL/m ²)	

6.6 MALİYET YÖNTEMİ

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile 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.

BİNA DEĞERİ

Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Novotel	16.649	4.600	14%	65.863.444
İbis Otel	9.723	4.125	14%	34.492.342
TOPLAM DEĞERİ			100.355.786.-TL	
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			100.355.000.-TL	

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Arsa Değeri	140.935.000.-TL
Bina Değeri	100.355.000.-TL
Harici Müteferrik İşler	2.350.000.-TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	243.640.000.-TL
Harici müteferrik kalemler içerisinde; saha betonu, istinat duvarı, parseli çevreleyen betonarme duvarlar, açık otopark alanı düzenlemesi vb. maliyetler bulunmaktadır.	

6.6.1. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değerleme konusu taşınmazın faal durumda olan bir otel olması dolayısıyla “İndirgenmiş Nakit Akışı” yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlendirilmesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirilmesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsaların ya da inşaa aşamasındaki projeyi değerlendirirken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlendirilmesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

* Değerleme çalışması yapılan otelin üst hakkı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olup uluslararası otel işletme şirketi olan Accor grubu tarafından işletilmektedir. Çalışmada üst hakkı süresi boyunca otelin mevcut konseptte işletileceği varsayılmıştır.

* Değerleme çalışması sırasında mimari proje üzerindeki alansal bilgiler kullanılmıştır.

* Değerleme konusu tesiste üst hakkının başlangıç tarihi, 18.11.2002'dir. Üst hakkının bitiş süresi, yapılan üst hakkı sözleşmesinin başladığı tarihten itibaren 49 sene olup üst hakkı süresi 18.11.2051 yılında sona erecektir. Ancak taşınmazın tahsis süresinin uzatılması yönünde AKFEN GYO A.Ş'nin T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü Arazi Tahsis Daire Başkanlığına Sdz konusu taşınmazın ; 04.05.2018 tarihli , 30411 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Kamu Taşınmazlarının üzerindeki Turizm Yatırımlarının sürelerinin Uzatılması ile Satışına ilişkin yönetmelik kapsamında süre uzatılması ve daha sonra arazinin kendilerine satışına yönelik başvuru yazısı bulunması nedeni ile taşınmazın üst hakkının 2019 yılından başlamak üzere 49 yıllığına, 29.05.2019 tarih ve 7354 yevmiye numaralı resmi senet ile 22.12.2007 tarihine uzatıldığı tespit edilmiş ve nakit akım tablosu tanzim edilmiştir

* Söz konusu parsel üzerinde 3 yıldızlı İbis Otel ve 4 yıldızlı Novotel'in işletileceği varsayılmıştır.

* 3 yıldızlı İbis Otel'in 228 oda, 456 yatak, 4 yıldızlı Novotel'in 208 oda, 416 yatak kapasiteli olacağı öngörülmüştür.

* Tesisin yıl boyunca, 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.

* Novotelin ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının 2021 yılında % 44 ile başlayıp yıllar itibari ile 2030 yılında % 79'a yükseleceği ve sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.

* İbis Otel'in ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının 2021 yılında % 41 ile başlayıp yıllar itibari ile 2031 yılında % 79'a yükseleceği ve sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.

* Otelde fiyatlar, oda-kahvaltı sistemde olacak şekilde öngörülmüştür. Turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler sonucunda Novotel oda fiyatının 2021 yılı için 46,22 € İbis Otel oda fiyatının ise 39,10 € olacağı, öngörülmüştür. Oda fiyatlarının enflasyon oranına ve bölge ekonomik göstergeleri gelişim tahminlerine göre artacağı varsayılmıştır

* Oteller genelinde ekstra harcama olarak nitelendirilen öğle ve akşam yemekleri, içecekler, çamaşır vs. harcamalar ayrıca diğer gelirlere ilave edilmiştir. Bu kalem için öngörülen gelir, Novotel için toplam gelirin % 40'ı, İbis Otel için toplam gelirin % 25'i olarak öngörülmüştür. Bu oranın sabit kalacağı, ancak gelirin otel gelirleri ile orantılı olarak artacağı varsayılmıştır.

* 4 yıldızlı Novotel'de GOP (Gross Operating Profit) 2021 yılında % 35'den başlayarak yıllar itibari ile doluluk oranındaki artışla 2026 yılında % 51'e yükseleceği, 3 yıldızlı İbis Otel'de GOP (Gross Operating Profit) 2021 yılında % 37'den başlayarak yıllar itibari ile doluluk oranındaki artışla 2028 yılında % 56'ya yükseleceği kabul edilmiştir.

* Her yıl ödenecek üst hakkı bedeli Akfen GYO A.Ş. ile Maliye Hazinesi arasında imzalanan üst hakkı sözleşmesine göre kabul edilmiştir.

* 2016 yılında çıkan 375 nolu Milli Emlak Genel Tebliğ gereği, 2016 yılında ödenmesi gereken kiralara ilgili yıl içerisinde ödenmeyip takip eden 3 yıl içinde eşit taksitlerde ödenmesine ilişkin bir tebliğ yayınlanmıştır. Bu tebliğe istinaden gerçekleştirilecek ödeme miktarlarına ilişkin veriler müşteriden temin edilerek 2018 ve 2019 yıllarına ait üst hakkı bedelleri belirlenmiştir. 2020, 2021 ve 2022 yılları tahsis bedelleri ödemeleri yapılmış olması nedeni ile üst hakkı bedelleri yüksek görünmektedir.

* Novotel bina sigorta bedelinin Akfen GYO A.Ş.'den temin edilen bilgilere göre 2021 yılı için 24.815.-Euro, İbis Otel için 27.201.-Euro olduğu öğrenilmiş olup söz konusu bina sigortası bedelinin sabit kalacağı varsayılmıştır.

* Söz konusu otellerin emlak vergisinden muaf olduğu varsayılmıştır.

* Tamaris Turizm A.Ş.'nin kiracısı olduğu ofis alanına ait kira bedelinin yıllık bazda %2,0 artacağı kabul edilmiştir.

* Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

* Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamladığı varsayılmıştır.

* Çalışmalar sırasında Euro kullanılmıştır.

* 2025 vadeli EUR bazlı Eurobond son 6 aylık ortalaması %3,30 olarak kabul edilmiştir.

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

* Projeksiyonda indirgeme oranı 10,50 % olarak belirlenmiştir.

1 EURO Alış	9,0079 TL
-------------	-----------

FONKSİYONLAR İÇİN ÖZET TABLOLAR

Novotel (4 Yıldızlı)	
Oda Sayısı	208
Açık Olan Gün Sayısı	365
Oda Kapasitesi (Yıllık)	75.920
Diğer Gelirler Oranı (%) (Yıllık Oda Satışı Geliri Üzerinden)	40%
Yenileme Maliyeti Oranı (Yıllık Ciro Üzerinden) (%)	1,00%
Enflasyon Oranı (%) (EURO)	2,00%

4 Yıldızlı Novotel (EURO)											
Yıllar	15.12.2021	15.12.2022	15.12.2023	15.12.2024	15.12.2025	15.12.2026	15.12.2027	15.12.2028	15.12.2029	15.12.2030	
Otel Fonksiyonu											
Yıllık Oda Kapasitesi	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	
Doluluk Oranı	44%	50%	57%	64%	72%	75%	76%	77%	78%	79%	
Satılan Oda Sayısı	33.279	37.834	43.148	48.463	54.536	56.814	57.699	58.458	59.218	59.977	
Oda Fiyatı (EURO) (Adet)	46,22	47,10	48,00	48,92	50,86	52,30	53,28	54,29	55,32	57,36	
Yıllık Oda Satışı Gelirleri (EURO)	1.538.066	1.782.055	2.071.295	2.370.997	2.773.859	2.971.282	3.074.465	3.173.709	3.275.671	3.440.399	
Diğer Gelirler (EURO)	615.226	712.822	828.518	948.399	1.109.544	1.188.513	1.229.786	1.269.484	1.310.269	1.376.159	
Toplam Otel Gelirleri (EURO)	2.153.293	2.494.877	2.899.813	3.319.395	3.883.403	4.159.794	4.304.250	4.443.192	4.585.940	4.816.558	
GOP (%)	35%	39%	45%	49%	49%	51%	51%	51%	51%	51%	
Operasyonel Giderler Sonrası Gelirler (EURO)	756.023	973.897	1.317.776	1.628.511	1.917.229	2.121.495	2.195.168	2.266.028	2.338.829	2.456.445	
Kira Gelirleri (EURO)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Operasyonel Giderler Sonrası Toplam Otel Gelirleri (EURO)	756.023	973.897	1.317.776	1.628.511	1.917.229	2.121.495	2.195.168	2.266.028	2.338.829	2.456.445	
Yenileme Maliyeti (EURO)	21.533	24.949	28.998	33.194	38.834	41.598	43.043	44.432	45.859	48.166	
Emlak Vergisi (EURO)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Bina Sigorta (EURO)	24.815	24.814,87	24.814,87	24.814,87	24.814,87	24.814,87	24.814,87	24.814,87	24.814,87	25.311,16	
Toplam Giderler (EURO)	46.348	49.764	53.813	58.009	63.649	66.413	67.857	69.247	70.674	73.477	
Toplam Otel Net Gelirleri (EURO)	709.675	924.133	1.263.963	1.570.503	1.853.580	2.055.082	2.127.310	2.196.781	2.268.155	2.382.968	

15.12.2031	15.12.2032	15.12.2033	15.12.2034	15.12.2035	15.12.2036	15.12.2037	15.12.2038	15.12.2039	15.12.2040	15.12.2041	15.12.2042	15.12.2043	15.12.2044	15.12.2045	15.12.2046	15.12.2047	15.12.2048
75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920
79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%
59.977	59.977	59.977	59.977	59.977	59.977	59.977	59.977	59.977	59.977	59.977	59.977	59.977	59.977	59.977	59.977	59.977	59.977
58,22	59,10	59,98	60,88	61,80	62,72	63,66	64,62	65,59	66,57	67,57	68,58	69,61	70,66	71,72	72,79	73,88	74,99
3.492.005	3.544.385	3.597.550	3.651.514	3.706.286	3.761.881	3.818.309	3.875.584	3.933.717	3.992.723	4.052.614	4.113.403	4.175.104	4.237.731	4.301.297	4.365.816	4.431.303	4.497.773
1.396.802	1.417.754	1.439.020	1.460.605	1.482.515	1.504.752	1.527.324	1.550.233	1.573.487	1.597.089	1.621.046	1.645.361	1.670.042	1.695.092	1.720.519	1.746.326	1.772.521	1.799.109
4.888.806	4.962.139	5.036.571	5.112.119	5.188.801	5.266.633	5.345.633	5.425.817	5.507.204	5.589.812	5.673.659	5.758.764	5.845.146	5.932.823	6.021.815	6.112.143	6.203.825	6.296.882
51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%
2.493.291	2.530.691	2.568.651	2.607.181	2.646.289	2.685.983	2.726.273	2.767.167	2.808.674	2.850.804	2.893.566	2.936.970	2.981.024	3.025.740	3.071.126	3.117.193	3.163.951	3.211.410
2.493.291	2.530.691	2.568.651	2.607.181	2.646.289	2.685.983	2.726.273	2.767.167	2.808.674	2.850.804	2.893.566	2.936.970	2.981.024	3.025.740	3.071.126	3.117.193	3.163.951	3.211.410
48.888	49.621	50.366	51.121	51.888	52.666	53.456	54.258	55.072	55.898	56.737	57.588	58.451	59.328	60.218	61.121	62.038	62.969
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25.311,16	25.311,16	25.311,16	25.311,16	25.311,16	25.311,16	25.311,16	25.311,16	25.311,16	25.817,39	25.817,39	25.817,39	25.817,39	25.817,39	25.817,39	25.817,39	25.817,39	25.817,39
74.199	74.933	75.677	76.432	77.199	77.977	78.767	79.569	80.383	81.216	82.054	82.905	83.769	84.646	85.536	86.436	87.346	88.266
2.419.092	2.455.758	2.492.974	2.530.748	2.569.089	2.608.005	2.647.505	2.687.597	2.728.291	2.769.689	2.811.702	2.853.565	2.896.266	2.940.004	2.985.000	3.030.254	3.076.995	3.124.624

15.12.2049	15.12.2050	15.12.2051	15.12.2052	15.12.2053	15.12.2054	15.12.2055	15.12.2056	15.12.2057	15.12.2058	15.12.2059	15.12.2060	15.12.2061	15.12.2062	15.12.2063	15.12.2064	15.12.2065	15.12.2066	15.12.2067
75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920
79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%
59.977	59.977	59.977	59.977	59.977	59.977	59.977	59.977	59.977	59.977	59.977	59.977	59.977	59.977	59.977	59.977	59.977	59.977	59.977
76,12	77,26	78,42	79,59	80,79	82,00	83,23	84,48	85,74	87,03	88,34	89,66	91,01	92,37	93,76	95,16	96,59	98,04	99,51
4.565.240	4.633.718	4.703.224	4.773.772	4.845.379	4.918.060	4.991.830	5.066.708	5.142.708	5.219.849	5.298.147	5.377.619	5.458.283	5.540.158	5.623.260	5.707.609	5.793.223	5.880.121	5.968.323
1.826.096	1.853.487	1.881.290	1.909.509	1.938.151	1.967.223,81	1.996.732,17	2.026.683,15	2.057.083,40	2.087.939,65	2.119.258,74	2.151.047,63	2.183.313,34	2.216.063,04	2.249.303,99	2.283.043,55	2.317.289,20	2.352.048,54	2.387.329,27
6.391.335	6.487.205	6.584.513	6.683.281	6.783.530	6.885.283	6.988.563	7.093.391	7.199.792	7.307.789	7.417.406	7.528.667	7.641.597	7.756.221	7.872.564	7.990.652	8.110.512	8.232.170	8.355.652
51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%
3.259.581	3.308.475	3.358.102	3.408.473	3.459.600	3.511.495	3.564.167	3.617.629	3.671.894	3.726.972	3.782.877	3.839.620	3.897.214	3.955.673	4.015.008	4.075.233	4.136.361	4.198.407	4.261.383
3.259.581	3.308.475	3.358.102	3.408.473	3.459.600	3.511.495	3.564.167	3.617.629	3.671.894	3.726.972	3.782.877	3.839.620	3.897.214	3.955.673	4.015.008	4.075.233	4.136.361	4.198.407	4.261.383
63.913	64.872	65.845	66.833	67.835	68.853	69.886	70.934	71.998	73.078	74.174	75.287	76.416	77.562	78.726	79.907	81.105	82.322	83.557
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25.817,39	26.333,74	26.333,74	26.333,74	26.333,74	26.333,74	26.333,74	26.333,74	26.333,74	26.333,74	26.333,74	26.333,74	26.333,74	26.333,74	26.333,74	26.333,74	26.333,74	26.333,74	26.333,74
89.731	91.206	92.179	93.167	94.169	95.187	96.219	97.268	98.332	99.412	100.508	101.620	102.750	103.896	105.059	106.240	107.439	108.655	109.890
3.169.850	3.217.269	3.265.923	3.315.307	3.365.431	3.416.308	3.467.948	3.520.362	3.573.562	3.627.561	3.682.369	3.738.000	3.794.465	3.851.777	3.909.948	3.968.992	4.028.922	4.089.751	4.151.492

İbis Otel (3 Yıldızlı)

Oda Sayısı	228
Açık Olan Gün Sayısı	365
Oda Kapasitesi (Yıllık)	83.220
Diğer Gelirler Oranı (%) (Yıllık Oda Satışı Geliri Üzerinden)	25%
Yenileme Maliyeti Oranı (Yıllık Ciro Üzerinden) (%)	1,00%

3 Yıldızlı İbis Otel (EURO)

Yıllar	15.12.2021	15.12.2022	15.12.2023	15.12.2024	15.12.2025	15.12.2026	15.12.2027	15.12.2028	15.12.2029	15.12.2030
Otel Fonksiyonu										
Yıllık Oda Kapasitesi	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220
Doluluk Oranı	41%	47%	54%	60%	67%	74%	75%	76%	77%	78%
Satılan Oda Sayısı	33.857	38.850	44.676	49.669	55.494	61.320	62.415	63.247	64.079	64.912
Oda Fiyatı (EURO) (Adet)	39,10	40,25	41,42	42,64	43,89	46,17	48,50	49,86	51,27	52,72
Yıllık Oda Satışı Gelirleri (EURO)	1.323.923	1.563.582	1.850.633	2.117.703	2.435.394	2.831.255	3.026.946	3.153.632	3.285.214	3.421.873
Diğer Gelirler (EURO)	529.569	625.433	740.253	847.081	974.158	1.132.502	1.210.778	1.261.453	1.314.085	1.368.749
Toplam Otel Gelirleri (EURO)	1.853.492	2.189.015	2.590.886	2.964.784	3.409.551	3.963.757	4.237.724	4.415.084	4.599.299	4.790.622
GOP (%)	37%	41%	47%	51%	51%	54%	55%	56%	56%	56%
Operasyonel Giderler Sonrası Toplam Otel Gelirleri (EURO)	679.501	894.119	1.227.535	1.506.855	1.755.460	2.135.973	2.338.858	2.485.834	2.575.607	2.682.748
Yenileme Maliyeti (EURO)	18.535	21.890	25.909	29.648	34.096	39.638	42.377	44.151	45.993	47.906
Emlak Vergisi (EURO)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bina Sigorta (EURO)	27.201	27.201	27.201	27.201	27.201	27.201	27.201	27.201	27.201	27.201
Toplam Giderler (EURO)	45.736	49.091	53.110	56.849	61.296	66.838	69.578	71.352	73.194	75.651
Toplam Otel Net Gelirleri (EURO)	633.766	845.028	1.174.426	1.450.006	1.694.164	2.069.134	2.269.279	2.414.482	2.502.414	2.607.097

15.12.2031	15.12.2032	15.12.2033	15.12.2034	15.12.2035	15.12.2036	15.12.2037	15.12.2038	15.12.2039	15.12.2040	15.12.2041	15.12.2042	15.12.2043	15.12.2044	15.12.2045	15.12.2046	15.12.2047	15.12.2048
83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220
79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%
65.744	65.744	65.744	65.744	65.744	65.744	65.744	65.744	65.744	65.744	65.744	65.744	65.744	65.744	65.744	65.744	65.744	65.744
53,51	54,31	55,12	55,95	56,79	57,64	58,51	59,38	60,27	61,18	62,10	63,03	63,97	64,93	65,91	66,90	67,90	68,92
3.517.729	3.570.495	3.624.053	3.678.413	3.733.590	3.789.594	3.846.437	3.904.134	3.962.696	4.022.136	4.082.468	4.143.706	4.205.861	4.268.949	4.332.983	4.397.978	4.463.948	4.530.907
1.407.092	1.428.198	1.449.621	1.471.365	1.493.436	1.515.837	1.538.575	1.561.654	1.585.078	1.608.855	1.632.987	1.657.482	1.682.344	1.707.580	1.733.193	1.759.191	1.785.579	1.812.363
4.924.821	4.998.693	5.073.674	5.149.779	5.227.026	5.305.431	5.385.012	5.465.788	5.547.774	5.630.991	5.715.456	5.801.188	5.888.206	5.976.529	6.066.177	6.157.169	6.249.527	6.343.270
56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%
2.757.900	2.799.268	2.841.257	2.883.876	2.927.134	2.971.041	3.015.607	3.060.841	3.106.754	3.153.355	3.200.655	3.248.665	3.297.395	3.346.856	3.397.059	3.448.015	3.499.735	3.552.321
49.248	49.987	50.737	51.498	52.270	53.054	53.850	54.658	55.478	56.310	57.155	58.012	58.882	59.765	60.662	61.572	62.495	63.433
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
27.745	27.745	27.745	27.745	27.745	27.745	27.745	27.745	27.745	28.300	28.300	28.300	28.300	28.300	28.300	28.300	28.300	28.300
76.993	77.732	78.482	79.243	80.015	80.799	81.595	82.403	83.223	84.610	85.454	86.312	87.182	88.065	88.962	89.872	90.795	91.733
2.680.907	2.721.536	2.762.776	2.804.633	2.847.119	2.890.242	2.934.012	2.978.438	3.023.531	3.068.745	3.115.201	3.162.353	3.210.213	3.258.791	3.308.097	3.358.143	3.408.940	3.460.498

15.12.2049	15.12.2050	15.12.2051	15.12.2052	15.12.2053	15.12.2054	15.12.2055	15.12.2056	15.12.2057	15.12.2058	15.12.2059	15.12.2060	15.12.2061	15.12.2062	15.12.2063	15.12.2064	15.12.2065	15.12.2066	15.12.2067
83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220
79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%
65.744	65.744	65.744	65.744	65.744	65.744	65.744	65.744	65.744	65.744	65.744	65.744	65.744	65.744	65.744	65.744	65.744	65.744	65.744
69,95	71,00	72,07	73,15	74,24	75,36	76,49	77,64	78,80	79,98	81,18	82,40	83,64	84,89	86,16	87,46	88,77	90,10	91,45
4.598.870	4.667.854	4.737.871	4.808.939	4.881.074	4.954.290	5.028.604	5.104.033	5.180.594	5.258.302	5.337.177	5.417.235	5.498.493	5.580.971	5.664.685	5.749.655	5.835.900	5.923.439	6.012.290
1.839.548	1.867.141	1.895.149	1.923.576	1.952.429	1.981.716	2.011.442	2.041.613	2.072.237	2.103.321	2.134.871	2.166.894	2.199.397	2.232.388	2.265.874	2.299.862	2.334.360	2.369.375	2.404.916
6.438.419	6.534.995	6.633.020	6.732.515	6.833.503	6.936.005	7.040.046	7.145.646	7.252.831	7.361.623	7.472.048	7.584.128	7.697.890	7.813.359	7.930.559	8.049.517	8.170.260	8.292.814	8.417.206
56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%
3.605.514	3.659.597	3.714.491	3.770.209	3.826.762	3.884.163	3.942.425	4.001.562	4.061.585	4.122.509	4.184.347	4.247.112	4.310.819	4.375.481	4.441.113	4.507.730	4.575.346	4.643.976	4.713.636
64.384	65.350	66.330	67.325	68.335	69.360	70.400	71.456	72.528	73.616	74.720	75.841	76.979	78.134	79.306	80.495	81.703	82.928	84.172
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28.300	28.866	28.866	28.866	28.866	28.866	29.035	29.035	29.035	29.035	29.035	29.035	29.035	29.035	29.035	29.035	29.035	29.035	29.035
92.684	94.216	95.196	96.191	97.201	98.215	99.243	100.284	101.338	102.404	103.481	104.568	105.665	106.773	107.891	109.019	110.157	111.304	112.460
3.512.830	3.565.381	3.619.295	3.674.018	3.729.561	3.787.768	3.846.990	3.907.070	3.968.022	4.029.858	4.094.591	4.162.236	4.232.805	4.306.312	4.383.773	4.464.200	4.548.608	4.637.015	4.729.429

TOPLAM NAKİT AKIŞI

YILLAR	15.12.2021	15.12.2022	15.12.2023	15.12.2024	15.12.2025	15.12.2026	15.12.2027	15.12.2028	15.12.2029	15.12.2030
Novotel (4 Yıldız) Net Nakit Akışı	709.675	924.133	1.263.963	1.570.503	1.853.580	2.055.082	2.127.310	2.196.781	2.268.155	2.382.968
İbis Otel (3 Yıldız) Net Nakit Akışı	633.766	845.028	1.174.426	1.450.006	1.694.164	2.069.134	2.269.279	2.414.482	2.502.414	2.607.097
Yıllık Üst Hakkı Bedeli	287.901	287.901	166.199	166.199	166.199	166.199	166.199	166.199	166.199	166.199
Hasıllardan Pay Bedeli	40.068	46.839	54.907	62.842	72.930	81.236	85.420	88.583	91.852	96.072
TOPLAM NAKİT AKIŞLARI	1.015.472	1.434.421	2.217.283	2.791.468	3.308.615	3.876.782	4.144.971	4.356.482	4.512.517	4.727.795

15.12.2031	15.12.2032	15.12.2033	15.12.2034	15.12.2035	15.12.2036	15.12.2037	15.12.2038	15.12.2039	15.12.2040	15.12.2041	15.12.2042	15.12.2043	15.12.2044	15.12.2045	15.12.2046	15.12.2047	15.12.2048
2.419.092	2.455.758	2.492.974	2.530.748	2.569.089	2.608.005	2.647.505	2.687.597	2.728.291	2.769.089	2.811.012	2.853.565	2.896.756	2.940.594	2.985.090	3.030.254	3.076.095	3.122.624
2.680.907	2.721.536	2.762.776	2.804.633	2.847.119	2.890.242	2.934.012	2.978.438	3.023.531	3.068.745	3.115.201	3.162.353	3.210.213	3.258.791	3.308.097	3.358.143	3.408.940	3.460.498
166.199	166.199	166.199	166.199	166.199	166.199	166.199	166.199	166.199	166.199	166.199	166.199	166.199	166.199	166.199	166.199	166.199	166.199
98.136	99.608	101.102	102.619	104.158	105.721	107.306	108.916	110.550	112.208	113.891	115.600	117.334	119.094	120.880	122.693	124.534	126.402
4.835.664	4.911.487	4.988.449	5.066.564	5.145.851	5.226.328	5.308.012	5.390.921	5.475.073	5.559.427	5.646.123	5.734.120	5.823.436	5.914.093	6.006.109	6.099.505	6.194.303	6.290.522

15.12.2049	15.12.2050	15.12.2051	15.12.2052	15.12.2053	15.12.2054	15.12.2055	15.12.2056	15.12.2057	15.12.2058	15.12.2059	15.12.2060	15.12.2061	15.12.2062	15.12.2063	15.12.2064	15.12.2065	15.12.2066	15.12.2067
3.169.850	3.217.269	3.265.923	3.315.307	3.365.431	3.416.308	3.467.948	3.520.362	3.573.562	3.627.561	3.682.369	3.738.000	3.794.465	3.851.777	3.909.948	3.968.992	4.028.922	4.089.751	4.151.492
3.512.830	3.565.381	3.619.295	3.674.018	3.729.561	3.789.768	3.846.990	3.905.070	3.964.022	4.023.858	4.084.591	4.146.236	4.208.805	4.272.312	4.336.773	4.402.200	4.468.608	4.536.013	4.604.429
166.199	166.199	166.199	166.199	166.199	166.199	166.199	166.199	166.199	166.199	166.199	166.199	166.199	166.199	166.199	166.199	166.199	166.199	166.199
128.298	130.222	132.175	134.158	136.170	138.213	140.286	142.390	144.526	146.694	148.895	151.128	153.395	155.696	158.031	160.402	162.808	165.250	167.729
6.388.184	6.486.230	6.586.844	6.688.968	6.792.623	6.901.664	7.008.453	7.116.843	7.226.859	7.338.526	7.451.867	7.566.909	7.683.676	7.802.194	7.922.491	8.044.592	8.168.524	8.294.315	8.421.994

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)	38.724.939	36.367.309	34.230.288
Toplam Bugünkü Değer (TL)	348.830.374	327.593.087	308.343.010
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	38.720.000	36.370.000	34.230.000
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	348.830.000	327.590.000	308.340.000

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 (%20) veya brüt gelirden %4 işletme giderleri için ve %4 yenileme giderleri için olmak üzere toplam %8 düşülerek elde edilen düzeltilmiş brüt işletme gelirin %72.5'inden yüksek olan miktarı ödeyecektir.

* Accor Grubu ve Akfen GYO A.Ş. arasındaki sözleşmenin aynı şartlarda gayrimenkulün Akfen GYO A.Ş. tarafından kullanılan süre boyunca devam edeceği varsayılmıştır.

* 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. Otellerin öngörülen doluluk oranları, yatak/oda fiyatı gibi potansiyelini etkileyen kalemleri, otellerin 3 ve 4 yıldızlı şehir oteli konseptinde işleyeceği varsayılarak verilmiştir.

* 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.

* Değerleme çalışması sırasında mimari proje üzerinde bulunan alansal bilgiler kullanılmıştır.

* Söz konusu parsel üzerinde 3 yıldızlı İbis Otel ve 4 yıldızlı Novotel'in işletileceği varsayılmıştır.

* 3 yıldızlı İbis Otel'in 228 oda, 456 yatak, 4 yıldızlı Novotel'in 208 oda, 416 yatak kapasiteli olacağı öngörülmüştür.

* Tesisin yıl boyunca, 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.

* Novotel bina sigorta bedelinin Akfen GYO A.Ş.'den temin edilen bilgilere göre 2021 yılı için 24.815.-Euro, İbis Otel için 27201.-Euro olduğu öğrenilmiş olup sabit kalacağı varsayılmıştır.

* Söz konusu otellerin emlak vergisinden muaf olduğu varsayılmıştır.

* Otelin kiralama modeli için yatırımcı tarafından karşılanacak yenileme gideri, işletme alternatifinde hesaplanan yenileme giderinin %5'i oranında alınmıştır. Kiralama modelinde otelin yenileme çalışmalarının kiracı tarafından yapılacağı varsayılmıştır.

* Accor Grubu'na kiralanmış otelin kira gelirlerinin sözleşme ile garanti altına alınmış olması da dikkate alınarak projeksiyonda indirgeme oranı 8,50 % olarak belirlenmiştir.

* Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

* Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamladığı varsayılmıştır.

* Çalışmalar sırasında Euro kullanılmıştır.

* 2025 vadeli EUR bazlı Eurobond son 6 aylık ortalaması %3,30 olarak kabul edilmiştir.

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

Novotel İçin Gelir Oranı	20%
AGOP Hesabı İçin GOP'den düşülecek oran (İlk yıl)	8,00%
AGOP Geliri oranı	72,5%

İbis Otel İçin Gelir Oranı	22%
AGOP Hesabı İçin GOP'den düşülecek oran (İlk yıl)	8,00%
AGOP Geliri oranı	72,5%

Konsolide Nakit Akışı (EURO)										
Yıllar	15.12.2021	15.12.2022	15.12.2023	15.12.2024	15.12.2025	15.12.2026	15.12.2027	15.12.2028	15.12.2029	15.12.2030
Novotel Ciroosu Üzerinden (EURO)	430.659	498.975	579.963	663.879	776.681	831.959	860.850	888.638	917.188	963.312
AGOP Hesabı ile (EURO)	423.226	561.372	787.198	988.146	1.164.753	1.296.816	1.341.850	1.385.165	1.429.667	1.501.562
Yapı Sahibi Otel Kira Geliri (EURO)	430.659	561.372	787.198	988.146	1.164.753	1.296.816	1.341.850	1.385.165	1.429.667	1.501.562
İbis Otel Ciroosu Üzerinden (EURO)	407.768	481.583	569.995	652.253	750.101	872.027	932.299	971.319	1.011.846	1.053.937
AGOP Hesabı ile (EURO)	385.136	521.274	739.692	920.512	1.074.955	1.318.682	1.449.884	1.546.154	1.600.556	1.667.137
Yapı Sahibi Otel Kira Geliri (EURO)	407.768	521.274	739.692	920.512	1.074.955	1.318.682	1.449.884	1.546.154	1.600.556	1.667.137
Toplam Kira Gelirleri (EURO)	838.427	1.082.646	1.526.890	1.908.658	2.239.708	2.615.498	2.791.734	2.931.320	3.030.223	3.168.699
Bina Sigortası (EURO)	52.016	52.016	52.016	52.016	52.016	52.016	52.016	52.016	52.016	53.056
Yenileme Maliyeti (EURO)	2.003	2.342	2.745	3.142	3.646	4.062	4.271	4.429	4.593	4.804
Yıllık Üst Hakkı Bedeli (EURO)	287.901	287.901	166.199	166.199	166.199	166.199	166.199	166.199	166.199	166.199
Hasıllattan Pay Bedeli (EURO)	40.068	46.839	54.907	62.842	72.930	81.236	85.420	88.583	91.852	96.072
Toplam Net Gelirler (EURO)	456.438	693.548	1.251.023	1.624.460	1.944.918	2.311.986	2.483.828	2.620.093	2.715.563	2.848.568

15.12.2031	15.12.2032	15.12.2033	15.12.2034	15.12.2035	15.12.2036	15.12.2037	15.12.2038	15.12.2039	15.12.2040	15.12.2041	15.12.2042	15.12.2043	15.12.2044	15.12.2045	15.12.2046	15.12.2047	15.12.2048
977.761	992.428	1.007.314	1.022.424	1.037.760	1.053.327	1.069.127	1.085.163	1.101.441	1.117.962	1.134.732	1.151.753	1.169.029	1.186.565	1.204.363	1.222.429	1.240.765	1.259.376
1.524.085	1.546.947	1.570.151	1.593.703	1.617.609	1.641.873	1.666.501	1.691.498	1.716.871	1.742.624	1.768.763	1.795.295	1.822.224	1.849.558	1.877.301	1.905.460	1.934.042	1.963.053
1.524.085	1.546.947	1.570.151	1.593.703	1.617.609	1.641.873	1.666.501	1.691.498	1.716.871	1.742.624	1.768.763	1.795.295	1.822.224	1.849.558	1.877.301	1.905.460	1.934.042	1.963.053
1.083.461	1.099.713	1.116.208	1.132.951	1.149.946	1.167.195	1.184.703	1.202.473	1.220.510	1.238.818	1.257.400	1.276.261	1.295.405	1.314.836	1.334.559	1.354.577	1.374.896	1.395.519
1.713.838	1.739.545	1.765.638	1.792.123	1.819.005	1.846.290	1.873.984	1.902.094	1.930.625	1.959.585	1.988.979	2.018.813	2.049.096	2.079.832	2.111.029	2.142.695	2.174.835	2.207.458
1.713.838	1.739.545	1.765.638	1.792.123	1.819.005	1.846.290	1.873.984	1.902.094	1.930.625	1.959.585	1.988.979	2.018.813	2.049.096	2.079.832	2.111.029	2.142.695	2.174.835	2.207.458
3.237.923	3.286.492	3.335.789	3.385.826	3.436.614	3.488.163	3.540.485	3.593.593	3.647.496	3.702.209	3.757.742	3.814.108	3.871.320	3.929.390	3.988.330	4.048.155	4.108.878	4.170.511
53.056	53.056	53.056	53.056	53.056	53.056	53.056	53.056	53.056	54.117	54.117	54.117	54.117	54.117	54.117	54.117	54.117	54.117
4.907	4.980	5.055	5.131	5.208	5.286	5.365	5.446	5.527	5.610	5.695	5.780	5.867	5.955	6.044	6.135	6.227	6.320
166.199	166.199	166.199	166.199	166.199	166.199	166.199	166.199	166.199	166.199	166.199	166.199	166.199	166.199	166.199	166.199	166.199	166.199
98.136	99.608	101.102	102.619	104.158	105.721	107.306	108.916	110.550	112.208	113.891	115.600	117.334	119.094	120.880	122.693	124.534	126.402
2.915.625	2.962.648	3.010.377	3.058.821	3.107.993	3.157.901	3.208.559	3.259.976	3.312.164	3.364.074	3.417.840	3.472.413	3.527.804	3.584.025	3.641.090	3.699.012	3.757.801	3.817.473

15.12.2049	15.12.2050	15.12.2051	15.12.2052	15.12.2053	15.12.2054	15.12.2055	15.12.2056	15.12.2057	15.12.2058	15.12.2059	15.12.2060	15.12.2061	15.12.2062	15.12.2063	15.12.2064	15.12.2065	15.12.2066	15.12.2067
1.278.267	1.297.441	1.316.903	1.336.656	1.356.706	1.377.057	1.397.713	1.418.678	1.439.958	1.461.558	1.483.481	1.505.733	1.528.319	1.551.244	1.574.513	1.598.130	1.622.102	1.646.434	1.671.130
1.992.499	2.022.386	2.052.722	2.083.513	2.114.766	2.146.487	2.178.684	2.211.365	2.244.535	2.278.203	2.312.376	2.347.062	2.382.268	2.418.002	2.454.272	2.491.086	2.528.452	2.566.379	2.604.875
1.992.499	2.022.386	2.052.722	2.083.513	2.114.766	2.146.487	2.178.684	2.211.365	2.244.535	2.278.203	2.312.376	2.347.062	2.382.268	2.418.002	2.454.272	2.491.086	2.528.452	2.566.379	2.604.875
1.416.452	1.437.699	1.459.264	1.481.153	1.503.371	1.525.921	1.548.810	1.572.042	1.595.623	1.619.557	1.643.850	1.668.508	1.693.536	1.718.939	1.744.723	1.770.894	1.797.457	1.824.419	1.851.785
2.240.570	2.274.178	2.308.291	2.342.915	2.378.059	2.413.730	2.449.936	2.486.685	2.523.985	2.561.845	2.600.273	2.639.277	2.678.866	2.719.049	2.759.835	2.801.232	2.843.251	2.885.899	2.929.188
2.240.570	2.274.178	2.308.291	2.342.915	2.378.059	2.413.730	2.449.936	2.486.685	2.523.985	2.561.845	2.600.273	2.639.277	2.678.866	2.719.049	2.759.835	2.801.232	2.843.251	2.885.899	2.929.188
4.233.068	4.296.565	4.361.013	4.426.428	4.492.825	4.560.217	4.628.620	4.698.050	4.768.520	4.840.048	4.912.649	4.986.339	5.061.134	5.137.051	5.214.106	5.292.318	5.371.703	5.452.278	5.534.062
54.117	55.200	55.200	55.200	67.717	67.717	67.717	67.717	67.717	67.717	67.717	67.717	67.717	67.717	67.717	67.717	67.717	67.717	67.717
6.415	6.511	6.609	6.708	6.809	6.911	7.014	7.120	7.226	7.335	7.445	7.556	7.670	7.785	7.902	8.020	8.140	8.262	8.386
166.199	166.199	166.199	166.199	166.199	166.199	166.199	166.199	166.199	166.199	166.199	166.199	166.199	166.199	166.199	166.199	166.199	166.199	166.199
128.298	130.222	132.175	134.158	136.170	138.213	140.286	142.390	144.526	146.694	148.895	151.128	153.395	155.696	158.031	160.402	162.808	165.250	167.729
3.878.040	3.938.433	4.000.831	4.064.164	4.115.930	4.181.178	4.247.404	4.314.624	4.382.852	4.452.103	4.522.394	4.593.738	4.666.153	4.739.654	4.814.258	4.889.980	4.966.839	5.044.850	5.124.032

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)	30.387.316	28.211.684	26.265.180
Toplam Bugünkü Değer (TL)	273.725.904	254.128.029	236.594.111
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	30.390.000	28.210.000	26.270.000
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	273.730.000	254.130.000	236.590.000

Ortalama Değer

32.300.000.-EURO

290.900.000.-TL

YILLAR	15.12.2020	15.12.2021
Kira Değeri Ortalama Nakit Akışı	0	735.955

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%
TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)	675.188	672.105	669.050
TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)		672.105	
TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (TL)		6.054.255	
TOPLAM BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (EURO)		670.000	
TOPLAM BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)		6.050.000	

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

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlemeye konu taşınmazın üst hakkının değerinin tespiti yapılmıştır. Taşınmazın çıplak mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne aittir.

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

Söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi 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
Maliyet Yaklaşımı	243.640.000
Gelir Yaklaşımı	290.900.000

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 değerlemesinde 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 değer ortalaması alınarak takdir edilmiştir.

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri rapor sonuç değeri olarak takdir edilmiştir.

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde 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 taşınmazın konumlu olduğu parsel, 15.06.2007 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Ataköy Turizm Uygulama İmar Planı" kapsamında "Tercihli Kullanım Alanı" lejandında kalmaktadır. Parsel üzerindeki yapı imar durumu ile uyumlu şekilde inşa edilmiş olup mevcut durumu ile mimari projesi birbiriyle uyumludur. Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 06.01.2005 tarihli "Mimari Proje" ve 23.02.2007 tarih, 2007/1544 no'lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup cins tashihi işlemini yaptığundan yasal sürecini tamamlamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Bina" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

8. SONUÇ

8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ	
Rapor Tarihi	31.12.2020
Değer Tarihi	25.12.2020
Pazar Değeri (KDV Hariç)	290.900.000.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	343.262.000.-TL
Pazar Değeri(KDV Hariç)	32.300.000.-EURO
Pazar Değeri(KDV Dahil)	38.114.000.-EURO
Kira Değeri (KDV Hariç)	6.050.000.-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	7.139.000.-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	670.000.-EURO
Kira Değeri (KDV Dahil)	790.600.-EURO

NOTLAR

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde 1 EURO =9,0079.-TL olarak kabul edilmiştir.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Ulvi BARKIN ŞENSES

SPK Lisans No:405898

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Ali ZARARSIZ

SPK Lisans No::407909