

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ ESENYURT İLÇESİ

404 ADA 39 PARSEL

ESENYURT İBİS OTEL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2014-020-GYO-012

Değer Tarihi: 31.12.2014

Rapor Tarihi: 02.01.2015



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.

i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

| | |
|--|--|
| Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi | : Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Raporu Hazırlayan Kurum | : Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. |
| Rapor Tarihi | : 02. 01. 2015 |
| Rapor No | : 2014-020-GYO-012 |
| Değerleme Tarihi | : 11.11.2014 - 31.12.2014 |
| Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler | : İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Mahallesi, Londra Asfaltı Mevkii, F21d24d3a pafta, 404 ada, 39 parsel no'lu, 1.755,37m ² yüzölçümlü, "On Katlı Betonarme Otel Binası ve Arsası" nitelikli gayrimenkul. |
| Çalışmanın Konusu | : Konu gayrimenkulün güncel pazar değeri ve güncel yıllık kira değeri tespiti. |
| Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı | : 1.755,37m ² |
| Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kapalı Alanı | : 7.331,00m ² |
| Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu | : Turizm Tesis Alanı |

31.12.2014 Tarihi İtibariyle

| | Gayrimenkulün Pazar Değeri (EURO) | Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL) |
|------------------|--|--|
| KDV Hariç | 19.680.000 | 55.511.000 |
| KDV Dâhil | 23.222.000 | 65.502.000 |

| | Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (EURO) | Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (TL) |
|------------------|--|--|
| KDV Hariç | 834.000 | 2.352.000 |
| KDV Dâhil | 984.000 | 2.776.000 |

- 1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- 2-) KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3-) Rapor içeriğinde 1,-Euro = 2,8207 -TL; 1,-EUR = 1,21-USD olarak kabul edilmiştir.
- 4-) Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Değerlemede Görev Alan Kişiler

| | |
|----------------------------------|----------------------|
| Lisanslı Değerleme Uzmanı | : Hamdi ARIKAN |
| Lisanslı Değerleme Uzmanı | : Dilek Yılmaz AYDIN |
| Sorumlu Değerleme Uzmanı | : Neşecan ÇEKİCİ |

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları(UDES) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken

değerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.

- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

ii. İÇİNDEKİLER

| | | |
|-------|---|----|
| 1 | RAPOR BİLGİLERİ..... | 1 |
| 1.1 | Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü..... | 1 |
| 1.2 | Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri | 1 |
| 1.3 | Değerleme Tarihi | 1 |
| 1.4 | Dayanak Sözleşmesi | 1 |
| 1.5 | Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama..... | 1 |
| 2 | ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER..... | 2 |
| 2.1 | Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler | 2 |
| 2.2 | Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler..... | 2 |
| 2.3 | Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar | 2 |
| 3 | DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI | 3 |
| 3.1 | Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı) | 3 |
| 3.2 | Maliyet Yaklaşımı..... | 3 |
| 3.3 | Gelir İndirgeme Yaklaşımı..... | 4 |
| 4 | EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ | 5 |
| 4.1 | Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler..... | 5 |
| 4.2 | Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu | 8 |
| 4.3 | Turizm Sektörüne İlişkin Veriler | 9 |
| 4.4 | Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi | 10 |
| 4.4.1 | İstanbul İli | 10 |
| 4.4.2 | Esenyurt İlçesi..... | 11 |
| 4.4.3 | İstanbul Turizm Piyasası | 12 |
| 5 | DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER..... | 16 |
| 5.1 | Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler | 16 |
| 5.2 | Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri | 18 |

| | | |
|---------|---|----|
| 5.2.1 | Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki | 18 |
| 5.2.2 | Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler..... | 19 |
| 5.2.3 | Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş..... | 19 |
| 5.3 | Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi | 21 |
| 5.3.1 | Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar | 23 |
| 5.3.2 | Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri | 23 |
| 5.3.3 | Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler | 23 |
| 5.3.4 | Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş..... | 24 |
| 5.3.5 | İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş..... | 24 |
| 5.3.6 | Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama | 24 |
| 5.4 | Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri | 25 |
| 5.4.1 | Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri | 25 |
| 5.4.2 | Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler | 27 |
| 6 | GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ | 29 |
| 6.1 | Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler | 29 |
| 6.2 | Swot Analizi | 29 |
| 6.3 | Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları.... | 30 |
| 6.4 | Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri | 30 |
| 6.4.1 | Emsal Yaklaşımı | 30 |
| 6.4.1.1 | Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri | 30 |
| 6.4.2 | Maliyet Yaklaşımı..... | 32 |
| 6.4.3 | Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı..... | 33 |



| | | |
|-------|--|----|
| 6.4.4 | Gayrimenkulün Kira Gelirine Göre Değeri | 33 |
| 6.4.5 | Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler | 33 |
| 6.4.6 | Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri..... | 33 |
| 6.4.7 | En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi | 33 |
| 6.4.8 | Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi..... | 33 |
| 7 | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ..... | 34 |
| 7.1 | Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması | 34 |
| 7.2 | Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri | 35 |
| 7.3 | Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler..... | 35 |
| 7.4 | Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş | 35 |
| 8 | SONUÇ | 36 |
| 8.1 | Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi | 36 |
| 8.2 | Nihai Değer Takdiri | 36 |
| 9 | EKLER | 37 |



1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 02.01.2015

Rapor Numarası : 2014-020-GYO-012

Raporun Türü : İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Mahallesi, Londra Asfaltı Mevkii, F21d24d3a pafta, 404 ada, 39 parsel no'lu, 1.755,37m² yüzölçümlü, "On Katlı Betonarme Otel Binası ve Arsası" nitelikli gayrimenkulün güncel pazar değerinin ve güncel kira değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Hamdi ARIKAN

Raporu Kontrol Eden : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Dilek YILMAZ AYDIN

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

SPK Kapsamı : Evet

* Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 01.12.2014 tarihinde çalışmalara başlanmış, 02.01.2015 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 13.10.2014 tarihinde imzalanan dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Şirketin Unvanı : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

Şirketin Adresi : Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş Merkezi No: 20 Kat:2
Zincirlikuyu / İstanbul

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Müşteri Adresi : Büyükdere Caddesi, No:201, C Blok, Kat: 8, Levent/İstanbul

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışma İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Mahallesi, Londra Asfaltı Mevkii, F21d24d3a pafta, 404 ada, 39 parsel no'lu, 1.755,37m² yüzölçümlü, "On Katlı Betonarme Otel Binası ve Arsası" nitelikli gayrimenkulün kurul düzenlemeleri kapsamında satış ve kira değerini tespit etmek amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Raporda Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 13.10.2014 tarihli talebine istinaden, mülkiyeti Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait taşınmazın satış değeri ve kiralanması sonucu ortaya çıkacak potansiyel gelir incelenmiştir. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Değerleme çalışmalarında piyasa araştırmaları, yerinde yapılan tespitler ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Accor Grubu ile yapmış olduğu sözleşmeler dikkate alınmıştır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma (Pazar Değeri Yaklaşımı) Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir İndirgeme Yaklaşımı”dır.

3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı)

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.

Gayrimenkulün pazarda 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.

3.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlendirilmesi için baz kabul edilir.

Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. 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 göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemleri; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır.

3.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelir indirgeme yönteminde gayrimenkulün getireceği net gelir, boş kalma, tahsilât kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir.

Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler.

Gelir indirgeme yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, girişimci karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

4 EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2013 sonuçlarına göre 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Türkiye'nin nüfusu 76.667.864'tür. Bu sayının yüzde 50,18'i (38.473.360) erkeklerden, yüzde 49,81'i (38.194.504) kadınlardan oluşur.

Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri genç olmasıdır. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 24,58'ini oluşturur. Ancak bu oran 1965'den beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0-14 yaş grubu 1965'te nüfusun yüzde 41,9'unu oluştururken 2013'te yüzde 24,58'ine karşılık gelmektedir.

Türkiye yıllık nüfus artış hızı binde 13,7'dir. Nüfusun %91,3'ü il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Türkiye'de ortalama yaş 30,4'dür. 2013 yılı verilerine göre Türkiye nüfusunun %96,1'i okur yazardır.

15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun %67,7'sini (51.926.357 kişi) oluşturmaktadır. İstihdamın sektörlere göre dağılımı incelendiğinde %57'sinin hizmetler, %23,6'sının tarım, %19,4'ü sanayi, %7 inşaat sektöründe istihdam edilmektedir.

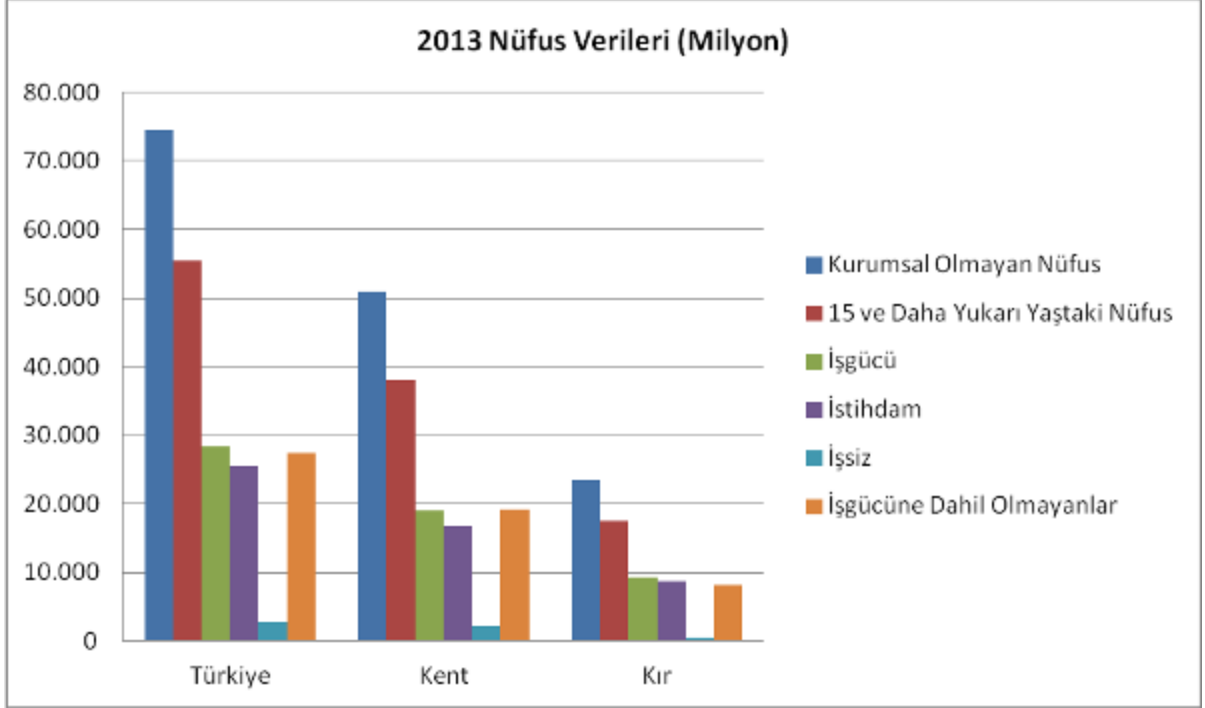
Tabloda Türkiye'nin nüfus verileri Türkiye geneli, kent ve kırsal ölçekte incelenmiştir. 2013 ve 2014 verileri karşılaştırılmıştır.

| | TÜRKİYE | | KENT | | KIR | |
|---|---------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 2012 | 2013 | 2012 | 2013 | 2012 | 2013 |
| Kurumsal Olmayan Nüfus (000) | 73.504 | 74.457 | 50.397 | 50.885 | 23.207 | 23.572 |
| 15 ve daha yukarı yaştaki nüfus (000) | 54.724 | 55.508 | 37.656 | 38.129 | 17.068 | 17.479 |
| İşgücü (000) | 27.339 | 28.271 | 18.186 | 18.907 | 9.153 | 9.364 |
| İstihdam (000) | 24.821 | 25.524 | 16.167 | 16.736 | 8.653 | 8.788 |
| İşsiz (000) | 2.518 | 2.747 | 2.018 | 2.171 | 500 | 576 |
| İşgücüne dahil olmayanlar (000) | 27.385 | 27.337 | 19.470 | 19.222 | 7.915 | 8.115 |
| İşgücüne Katılma Oranı (%) | 50 | 50,80 | 48,30 | 49,60 | 53,6 | 53,60 |
| İstihdam Oranı (%) | 45,40 | 45,90 | 42,90 | 43,90 | 50,70 | 50,30 |
| İşsizlik Oranı (%) | 9,20 | 9,70 | 11,10 | 11,50 | 5,50 | 6,10 |
| Tanım dışı işsizlik oranı (%) | 11,50 | 12,00 | 11,40 | 11,80 | 11,90 | 12,90 |
| Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı (%) | 17,50 | 18,70 | 20,30 | 21,20 | 11,90 | 13,70 |

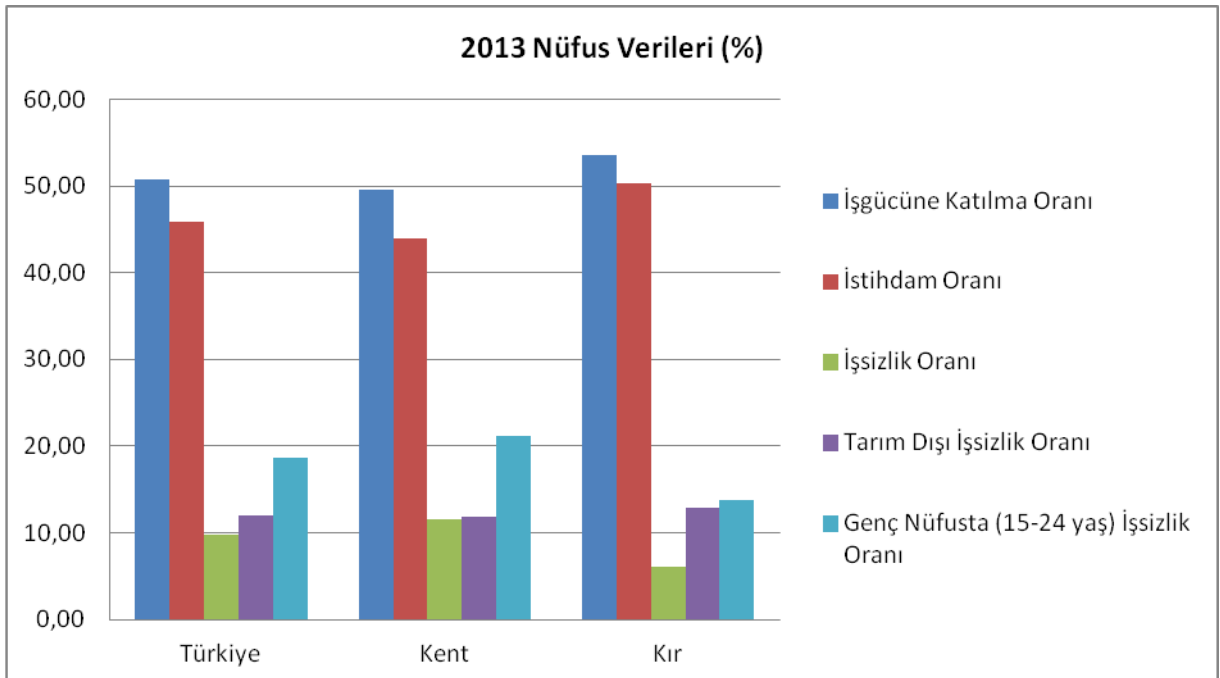
2012 ve 2013 Nüfus Verileri (Kaynak: TÜİK)

Burada 2012 ve 2013 verilerine bakıldığında Türkiye geneli, kent ve kırsal için sayıca nüfus, işgücü, istihdam artışı olduğu görülmektedir. Ancak işsizlik de artmıştır. İşgücüne dahil olmayanlar ise kentte

düşüş gösterirken kır nüfusunda artış göstermiştir. Bununla beraber oranlara bakıldığında iş gücüne katılma oranının ve istihdamın kentte artış göstermiş olması dikkat çekmektedir. İşsizlik oranı her üçü için artmıştır. Genç nüfusta işsizlik oranı ise Türkiye geneli ve kent nüfusu için dikkat çeken bir diğer konudur.



Ayrıca ikinci bir karşılaştırma, tabloda yer alan 2013 nüfus verilerinin Türkiye geneli kent ve kır bazında incelenmesidir. Burada Türkiye geneli grafikleri ile kent grafiklerinin dağılım olarak benzerliği dikkat çekmektedir.



Bu bilgiler ışığında genel ekonomik görünüme ve gayrimenkul sektörüne ilişkin bilgiler verilecektir.

Türkiye Ekonomik Görünüm

Küresel ekonomi halen ılımlı bir büyüme trendinde olsa da büyümenin görünümü zayıf ve dengesiz seyretmektedir. Daha önce açıklanmış olan, gelişmiş ekonomilere yönelik 2014 büyüme beklentileri aşağı revize edilmektedir. Euro Bölgesi'ne ilişkin büyüme oranı beklentisi %1,2'den %0,8'e çekilirken, ABD ve Japonya'da ise sırasıyla %2,6'dan %2,1'e ve %1,2'den %0,9'a doğru aşağı yönlü revizyonlar söz konusu olmuştur.

Gelişmekte olan piyasalar için de benzer bir tablo söz konusudur. Gelişmekte olan ülkelerde büyüme sürmekte; ancak büyüme oranları geçmişteki seviyelerin belirgin derecede altında seyretmektedir.

ABD Merkez Bankası Fed'in parasal genişlemesinin sonuna gelinmesi ve artık faiz artırımlarının söz konusu olması gibi adımlarıyla değişen likidite koşulları gelişmekte olan ülkeleri etkilemiştir. 2014 ün ilk çeyreğinde beklentilerin altında büyüyen Euro Bölgesi ve Japonya 2014 yılının ilk 9 ayında beklenilenden düşük bir performans sergilemiştir.

Bu durum merkez bankalarının politikalarına da yansımış olup, Fed'in 2014 başından başlayan varlık alım programını küçültmesi sürecine devam etmesi, Avrupa Merkez Bankası'nın ek genişleme adımları atması Japonya'nın da mevcut gevşek politika duruşunu sürdürmesi beklenmektedir.

Uluslararası piyasalarda bu gelişmeler olurken 2014 yılının ilk çeyreğinde Türkiye ekonomisi iç talebin, özellikle de özel tüketimin etkisiyle büyümesini sürdürmüş, ikinci çeyrekte beklentilerin üzerinde bir yavaşlama olmuştur. İlk çeyrekteki yıllık %4,7'lik büyüme, ikinci çeyrekte %2,1'e gerilemiş çeyresel büyüme ise 2012'nin birinci çeyreğinden bu yana ilk kez daralma göstermiş ve ekonomi bir önceki çeyreğe göre %0,5 oranında küçülmüştür.

Ekonomideki bu yavaşlamanın nedenleri olarak 2014 Şubat ayında yürürlüğe giren ve tüketimi kısımaya dönük makro ihtiyati önlemler ile Merkez Bankası'nın Ocak ayı sonunda yaptığı sert faiz artırımının iç talep, özellikle de tüketim üzerinde etkileri, TL'deki zayıflama gösterilebilir.

| TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER | | | | | |
|----------------------------|----------------|-----------------|------------------|-----------------------|----------------|
| | 2011 | 2012 | 2013 | 2014* | 2015* |
| GSYİH | 774 Milyon \$ | 785,7 Milyon \$ | 820 Milyon \$ | - | |
| GSYİH -Kişi Başı | 10.604 USD | 10.666 USD | 10.782 USD | - | |
| Büyüme | 8,50% | 2,20% | 4,00% | 3,50% | 3,90% |
| Enflasyon | 10,50% | 6,20% | 7,40% | 8,50% | 7,20% |
| Cari Açık | -77 Milyar USD | -48 Milyar USD | -65,1 Milyar USD | -63 Milyar USD | -65 Milyar USD |
| Cari Açık / GSYİH | 9,90% | 6,30% | 7,90% | 6,00% | 6,20% |
| İşsizlik Oranı | 9,80% | 9,20% | 9,70% | 9,90% | 9,60% |

Kaynak: TUIK, TCMB, Dünya Bankası (* Tahminler, öngörüler)



Önümüzdeki dönemde Uluslararası sermaye akımlarının yeniden ABD'yi merkez alması ve doların güçlenmesi beklenmektedir. Bu durum, özellikle Türkiye gibi finansman ihtiyacı yüksek olan ülkeler açısından önem taşımakta olup Avrupa ve Amerikalı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisini sınırlamaktadır.

Körfez Bölgesi yatırımcıları büyük ölçüde konut projelerine olan ilgileriyle pazara geri dönmüşlerdir. Yerel yatırımcılar ise arsa satın alımları ve mal sahibi tarafından kullanılma amaçlı mülk satışları konusunda istekli bir tutum sergilemeye devam etmişlerdir.

Gelecek yıl Fed'in faiz artışı ilişkili zorlukların, Türkiye'nin dış finansmana olan bağıllığı göz önüne alındığında, diğer gelişmekte olan ülkelerle birlikte Türkiye ekonomisini etkilemesi ve 2014 sonu itibarıyla Türkiye'deki düşük ekonomik büyümenin, azalan sermaye girişi, yüksek enflasyon ve faiz oranları nedeniyle sürmesi bu durumun da iç tüketimi ve yatırım aktivitesini azaltması beklenmektedir.

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Türkiye'de inşaat sektörü 2010 yılında yüzde 18,3 ve 2011 yılında yüzde 11,3 gibi yüksek hızlarla büyüdükten sonra 2012 yılında yüzde 0,6 oranında büyüme göstermiştir. Ekonomik yavaşlamaya bağlı olarak inşaat sektörünün büyüme performansında da önemli bir yavaşlama ortaya çıkmıştır.

Kamuoyunda "2B Yasası" olarak bilinen "Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun" kapsamındaki arazilerinin satışları da yasal çerçevesi içinde 2012 yılında gerçekleştirilmiştir. Ancak satışlar beklentilerin altında kalmış ve inşaat sektörüne etkisi sınırlı olmuştur.

Kentsel dönüşüm yasası çıkarıldıktan sonra 2013 yılında yasa ile ilgili uygulamaların artmaya başlaması ile çoğu büyük ölçekli olan kamu alt yapı yatırımları ivme kazanmış, yasanın sağladığı avantajlar da 2013 yılında gayrimenkul sektöründeki büyümeyi yeniden hızlandırmıştır.

"Yabancılar Mülk Satışını Düzenleyen Kanun" ile yabancıların gayrimenkul sahibi olmaları üzerindeki kısıtlamaların kaldırılmasına ilişkin karar özellikle Rusya, Ortadoğu ve Asya'daki yatırımcıların dikkatlerinin Türkiye'ye yönelmesine sebep olmuş, yabancıların Türkiye'deki gayrimenkul alımları kademeli olarak artmaya başlamıştır.

2014 yılında gayrimenkul piyasası genellikle dalgalı bir seyir halinde ilerlemiştir. Yüksek iç talep ve yabancı yatırımcıların bir miktar desteği fiyatların dengede kalmasına sebep olmuş ve 2013 yılı ile benzer şekilde konut fiyatları ortalama %13-14 lere yakın şekilde yükselme göstermiştir. 2014 Yılında ABD Merkez Bankası (FED)'nin gevşek para politikasına son vermesi beklentisi ile faizler

ve TL - Dolar kuru Dolar lehine bir miktar artmış, uluslararası fonlar gelişmekte olan ülkelerdeki fonlarını azaltma eğilimine girmişse de Haziran 2014'de Avrupa Merkez Bankası'nın faiz oranlarını negatife çekmesinin gelecekte fon girişlerine olumlu etkileri olabileceği düşünülmektedir.

Standard & Poor's, "Gelişmekte Olan Ekonomilerde Konut Sektörü" raporunda Türkiye'de halen konut talebi arzın üzerinde seyretmekte olduğu, Türkiye konut piyasasının kredi odaklı iç talepten uzak olarak, daha fazla ihracata dayalı hareket edeceği ve Türkiye'de reel ve nominal konut fiyatlarının 2014 ve 2015'te yavaşlayacağı öngörüsüne yer vermiştir.

Türkiye'nin genç nüfusu ve hızlı kentleşme oranı özellikle büyük şehirlerde gayrimenkule olan talebi her zaman yüksek tutmuştur. Ancak arsa arzının kısıtlı olması ve arsa fiyatlarının çok yüksek olması, müteahhit firmaları genellikle orta-üst gelir grubuna hitap edecek projeler geliştirmeye yöneltmektedir. Bu durum, hedef kitleyi oldukça kısıtlı tutmakta, orta ve orta-alt gelir grubuna dahil kesimin geliştirilecek yeni projelere erişimini zorlaştırmaktadır. Gelecekte Türkiye'de gayrimenkul piyasasının istikrarlı biçimde yükselebilmesinin siyasi ve ekonomik istikrar, yabancı yatırımcının Türkiye'ye olan ilgisi ve Türkiye ekonomisinin gerçekleştireceği yüksek büyüme oranlarına bağlı olacağı değerlendirilmektedir.

4.3 Turizm Sektörüne İlişkin Veriler

Türkiye turizmi yabancı ziyaretçi bakımından 2013 yılını %9,5 artışla 34.910.098 kişi ile tamamlamıştır.

Turistik merkezlere gelen yabancı ziyaretçi sayısı bakımından ilik sırayı 11.12 milyon kişi ile Antalya almıştır. Öte yünden İstanbul %11 dolayında bir büyüme sağlamıştır. Muğla ve İzmir 'de ise artış %2,8 civarında olmuştur.

| Turistik Merkezlere Gelen Ziyaretçi Sayısı | | | |
|--|------------|------------|---------|
| | 2012 | 2013 | Değişim |
| Antalya | 10.299.366 | 11.122.510 | 7,9 |
| İstanbul | 9.381.670 | 10.475.307 | 11,6 |
| Muğla | 3.009.342 | 3.078.781 | 2,3 |
| İzmir | 1.368.929 | 1.407.240 | 2,8 |
| 4 İl Toplam | 24.061.319 | 26.085.851 | 8,4 |
| Türkiye | 31.782.832 | 34.910.098 | 9,5 |

Kaynak: TÜROFED Turizm Raporu 2013

Yabancılar ve yurtdışında yaşayan Türklerin ülkeyi ziyaretlerinden elde edilen turizm geliri 2013'te yüzde 11.4 artarak 32.3 milyar dolara ulaşmıştır. 2013'te yabancı ziyaretçilerden elde edilen gelir % 13 artarak 22.4 milyar dolardan 25.3 milyar dolara çıkmıştır. Aynı dönemde, yurtdışında yaşayan vatandaşların ülkeyi ziyaretlerinden elde edilen turizm geliri ise % 6.4 artışla 6.7 milyar dolara yükselmiştir. (Kaynak: Akdeniz Turistik Otelciler ve İşletmeciler Birliği (AKTOB) Araştırma Birimi)

Türkiye en büyük 20 ülke, G20'ler arasına girerken, turizmde de ilk 10 ülkesi arasına girme başarısını göstermiştir. Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) verilerine göre, Türkiye dünyanın ilk 10 ülkesi arasında ziyaretçi sayısında 6. sırada yer almaktadır.

Deloitte Türkiye'nin 2014 yılında yayınladığı gayrimenkul sektörü raporunda göze çarpan bir konu Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 2023 Turizm Stratejisi'dir. Burada hedeflenen ziyaretçi sayısı 63 milyon olup hedeflenen toplam turizm geliri (yabancı ziyaretçilerden) 86 milyar dolardır. Dünya'da turizm lokasyonu bakımından ilk 5'e girmek hedeflenmektedir.

4.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.4.1 İstanbul İli

İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık, iktisadi açıdan önde gelen şehri, kültür ve finans merkez olup, 14,2 milyonluk nüfusuyla, nüfus sıralamasında Avrupa'da 1. dünyada ise 5. büyük şehirdir.

Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur.



Yapılan araştırmalar, kentin geçmişinin M.Ö.6500 yıllarına dek uzandığını ortaya koymuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denmekteydi. 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 40 ilçesi vardır.

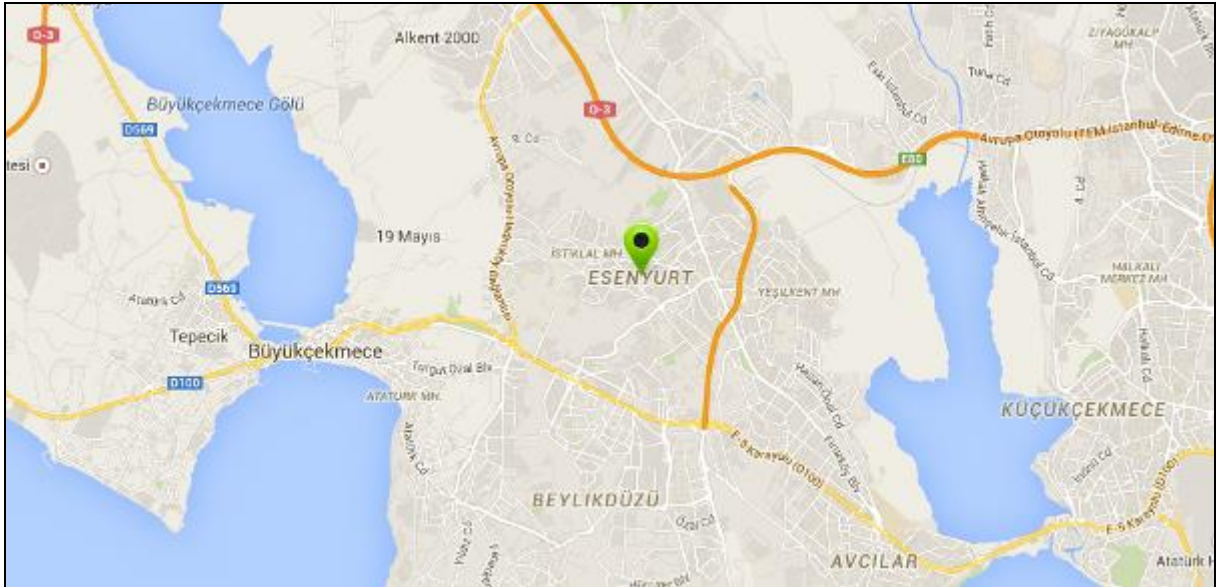
Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.160.437 kişidir.

İstanbul, Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir.

Türkiye'deki sanayi istihdamının önemli bir kısmını karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin üretiminin yarısından fazlasına ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ayrıca İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir.

4.4.2 Esenyurt İlçesi

Esenyurt, İstanbul'un Büyükçekmece İlçesinin semtlerinden biriyken, 2008 yılında Kırış beldesi ile birleştirilerek ilçe olmuştur. Namık Kemal Mahallesi, Atatürk Mahallesi, İstiklal Mahallesi, Çakmaklı Mahallesi, İncirtepe Mahallesi, Saadetdere Mahallesi, İnönü Mahallesi, Fatih Mahallesi, Örnek Mahallesi, Talatpaşa Mahallesi, Mehterçeşme Mahallesi, Pınar Mahallesi, Sanayii Mahallesi, Esenkent Mahallesi, Güzelyurt Mahallesi, Cumhuriyet Mahallesi, Ardıçlıevler Mahallesi, Yenikent Mahallesi, Yeşilkent Mahallesi ve Merkez Mahallesi olmak üzere 20 mahalleden oluşmaktadır.



Esenyurt yerleşim yeri bütünü, Marmara bölgesinin Trakya alt bölgesinde, İstanbul Metropolitan alan sınırları içerisinde yer almaktadır. Bu bölgenin doğusunda Küçükçekmece Gölü, batısında Büyükçekmece, kuzeyinde Hoşdere köyü ve TEM Karayolu, güneyinde Firuzköy ve E-5 Karayolu bulunmaktadır.



İlçede 13 sağlık ocağı 1 devlet hastanesi 1 Kızılay hastanesi ve 1.000.000m² şehir parkı bulunmaktadır. İlçede güvenlik 1 Haziran 2009 itibarıyla polis teşkilatına geçmiştir. Emniyet müdürlüğü binası hazırlanmıştır.

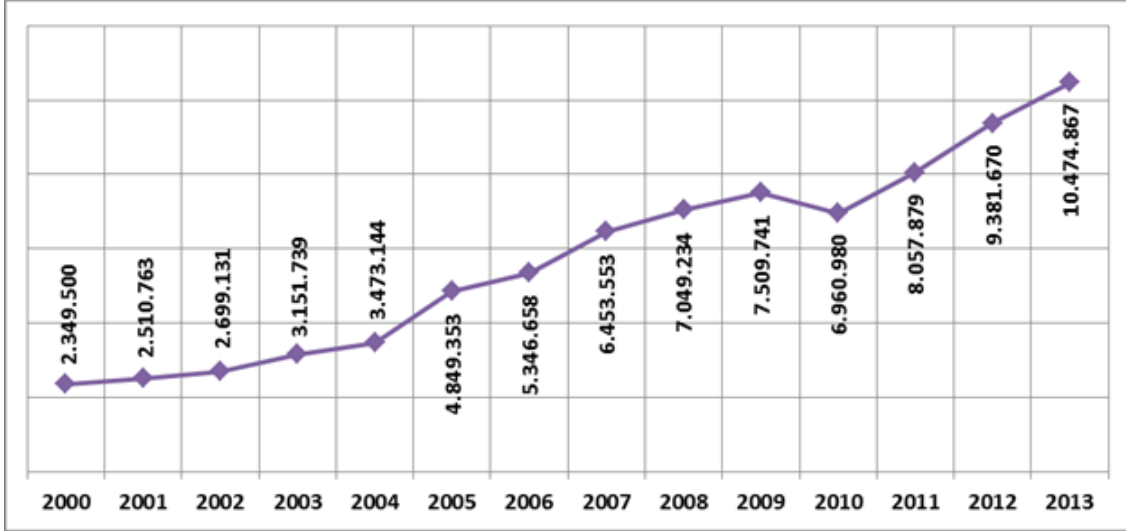
Esenyurt'un yüzölçümü 2.770 hektardır ve 1989 yılında belediye olma niteliği kazanmıştır. Belediye teşkilatının kurulmasıyla bölgede bir hizmet atağı başlatılmıştır. Nüfusun önemli bir kısmı Ardahan, Kars, başta olmak üzere Ağrı , Erzurum ve Artvin illerinden yoğun göç almıştır. İlçede sanayi önemli yer tutmaktadır.

Bölgede;1759 Adet Sıhhi İşletme (İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı mevcut), 745 Adet Gayrisıhhi İşletme (İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı mevcut), 615 Adet Gayrisıhhi İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı Başvurusu bulunmaktadır. 804 Adet Sıhhi İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı Başvurusu bulunmaktadır. Evren 1. Oto Sanayi Sitesi, Evren 2. Oto Sanayi Sitesi, Fatih Oto Sanayi Sitesi, Alkop Sanayi Sitesi, Isıso Sanayi Sitesi, Mimsan Sanayi Sitesi bulunmaktadır.

4.4.3 İstanbul Turizm Piyasası

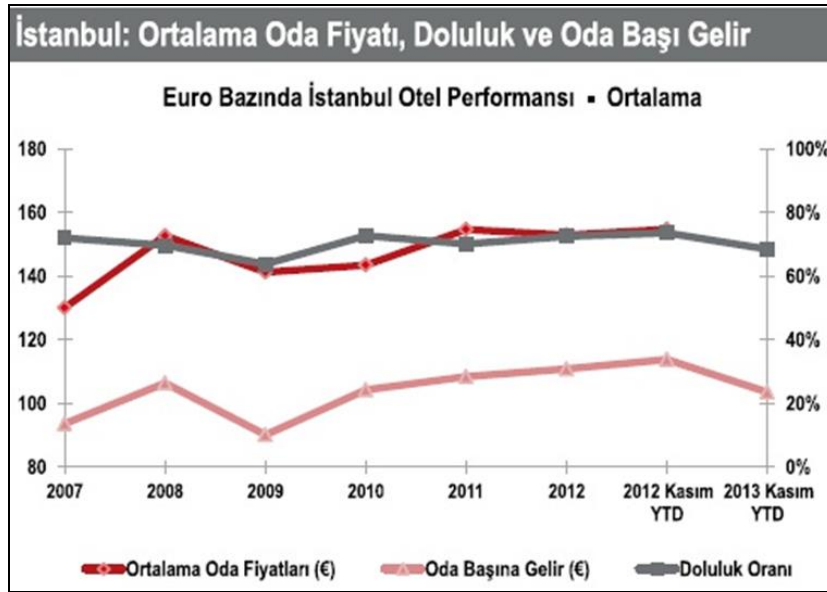
İstanbul Kültür ve Turizm İl Müdürlüğü, 2014 yılı verilerine göre, 2014 yılı ilk yarısında İstanbul'a gelen ziyaretçi sayıları 2013 yılının aynı dönemine göre %9 oranında artış göstermiştir. 2014 yılı ilk yarısında Türkiye'ye gelen ziyaretçinin %35'i İstanbul'u ziyaret etmiştir. 2014 yılı ilk yarısında İstanbul'u ziyaret eden yabancıların içinde en yüksek pay %10 ile Almanya ve %6 ile Rusya'nındır.

Yıllara göre İstanbul'a gelen turist sayısı incelendiğinde 2010 yılına kadar sürekli bir artış görülmektedir. 2010 yılında yaşanan düşüş küresel ekonomik daralmanın bir sonucudur. 2013 yılı ile birlikte ekonomik toparlanma sağlamış olan İstanbul 10.474.867 turisti ağırlamıştır. Bu turist sayısındaki artış ile birlikte yıllık ortalama doluluk oranları %70 seviyelerini aşmıştır.



Yıllara Göre İstanbul'a Gelen Turist Sayısı (Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı)

İstanbul'da doluluk oranları ortalama %70 – %72 bandında seyretmektedir. Buna karşın ortalama oda kiralama bedeli gecelik ortalama 140 € seviyelerindedir. (Hotel Benchmark Survey STR Global , 2014).



Yıllara Göre İstanbul Otel Piyasası Oda Fiyatı, Oda Başına Gelir ve Doluluk Oranları (Kaynak: JLL)

2013 yılı verilerine göre, Kültür ve Turizm Bakanlığı "İşletme Belgesi" Konaklama Tesisi 449 adettir. Bu tesislerdeki toplam yatak kapasitesi 82.874'dir.

| YERİ TÜRÜ | Avrupa Tesis Sayısı | Anadolu | Avrupa Oda Sayısı | Anadolu | Avrupa Yatak Sayısı | Anadolu | TOPLAM Yatak Sayısı |
|--------------------|------------------------|-----------|----------------------|--------------|------------------------|---------------|---------------------------|
| Özel Tesis | 89 | 9 | 3287 | 355 | 9064 | 719 | 9783 |
| Butik Otel | 10 | 2 | 576 | 39 | 1168 | 82 | 1250 |
| Beş Yıldızlı Otel | 48 | 13 | 13418 | 3065 | 27507 | 6120 | 33627 |
| Dört Yıldızlı Otel | 88 | 8 | 10227 | 715 | 20427 | 1409 | 21836 |
| Üç Yıldızlı Otel | 87 | 13 | 5134 | 693 | 10008 | 1326 | 11334 |
| İki Yıldızlı Otel | 41 | 5 | 1353 | 170 | 2587 | 342 | 2929 |
| Tek Yıldızlı Otel | 7 | 1 | 309 | 19 | 587 | 38 | 625 |
| Apart Otel | 2 | 1 | 49 | 36 | 128 | 72 | 200 |
| Golf Tesisleri | 1 | - | 340 | - | 990 | - | 990 |
| Pansiyon | 3 | 1 | 26 | 9 | 52 | 18 | 70 |
| Motel | 1 | - | 32 | - | 64 | - | 64 |
| Hostel | 1 | - | 123 | - | 166 | - | 166 |
| | 378 | 53 | 34.874 | 5.101 | 72.748 | 10.126 | 82.874 |

Kültür Ve Turizm Bakanlığı “İşletme Belgeli” Konaklama Tesisleri (Kaynak: TÜİK - Aralık 2013)

Avrupa ve Anadolu yakası olarak ayrı ayrı belirtilmiş olan toplam 449 tesisin tamamının yatak kapasitesi toplamı **82.874’tür**. İstanbul’da ayrıca Belediye belgeli konaklama tesisleri de bulunmaktadır. Bunların toplam yatak kapasitesi tahmini 70.000 civarındadır.

| YERİ | Avrupa | Anadolu | Avrupa | Anadolu | Avrupa | Anadolu | TOPLAM |
|--------------------|--------------|-----------|---------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| TÜRÜ | Tesis Sayısı | | Oda Sayısı | | Yatak Sayısı | | Yatak Sayısı |
| Özel Tesis | 13 | 1 | 317 | 183 | 517 | 501 | 1018 |
| Butik Otel | 8 | 1 | 312 | 15 | 566 | 30 | 596 |
| Beş Yıldızlı Otel | 40 | 13 | 10058 | 2998 | 21665 | 6578 | 27835 |
| Dört Yıldızlı Otel | 46 | 11 | 6032 | 1544 | 11712 | 3160 | 14872 |
| Üç Yıldızlı Otel | 26 | 3 | 1676 | 229 | 3347 | 450 | 3797 |
| İki Yıldızlı Otel | 2 | 1 | 52 | 11 | 90 | 22 | 112 |
| Tek Yıldızlı Otel | 2 | 1 | 20 | 16 | 40 | 32 | 72 |
| Apart Otel | 1 | - | 345 | - | 1058 | - | 1058 |
| Hostel | 1 | - | 30 | - | 60 | - | 60 |
| Toplam | 139 | 31 | 18.842 | 4.996 | 39.055 | 10.365 | 49.420 |

Kültür Ve Turizm Bakanlığı "Yatırım Belgesi" Konaklama Tesisleri (Kaynak: TÜİK - Aralık 2013)

İstanbul'da inşaatı devam eden toplam 49.420 yatak kapasiteli konaklama tesisi bulunmaktadır.

Geçen yıl yatırım belgesi konaklama tesis sayısının 130 ve toplam yatak kapasitesinin 40.408 olarak kayıtlara geçtiği İstanbul'da bu yıl tesis sayısı %31 yatak kapasitesi de %22 oranında artış göstermiştir.

Bu yatırımların çoğunluğu Avrupa yakasında devam etmektedir.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul, Yakuplu Mahallesi, Fatih Caddesi, No: 5-7, IBIS Hotel Esenyurt-İstanbul adresindedir.

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım için İstanbul-Edirne D-100 Karayolu üzerinde Haramidere Köprülü Kavşağı'na kadar devam edilir. Haramidere Köprülü Kavşağını yaklaşık 1km geçtikten sonra yan yola girilir. Yan yol üzerinde takribi 200m ilerledikten sağ kolda yer alan Fatih Caddesine ve değerleme konusu taşınmaza ulaşılır. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde, değerleme tarihi itibari ile faal durumda olan, 3 yıldızlı İbis Otel bulunmaktadır. Söz konusu taşınmaz, Fatih Caddesi ile Haramidere Caddesi (D-100) yan yoluna cephelidir.

Tüya Fuar Merkezi'ne yaklaşık 4km mesafede konumlanmış olan taşınmazın yakın çevresinde Marmara Park AVM, Medilife Cerrahi Merkezi, Beylikdüzü Migros, Media Market, Carrefour, Bauhaus, Beylikdüzü Belediyesi, Ekinoks Beylikdüzü Rezidans, Tüya gibi bilinirliği yüksek binalar konumlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Haramidere Caddesi (D100 Karayolu) üzerindeki yapıların çoğunluğunun zemin katları dükkan/mağaza üst katları showroom/ofis amacı ile kullanılmaktadır. Bölgede çok sayıda fabrikanın üretim tesisi ve atölyeleri de bu yol üzerinde konumlanmıştır. Taşınmazın yakınında konumlu olan, Torium AVM ile Marmara Park AVM'nin bölgedeki hareketliliği arttırdığı düşünülmektedir. Ayrıca yol üzerinde Migros, Carrefour, Bauhaus, Media Markt, Outletpark Beylikdüzü Alışveriş Merkezi ve Ginza Alışveriş Merkezi gibi ticari potansiyeli yüksek alışveriş merkezleri ve karşı cephesinde Skyport Residence bulunmaktadır. İlçede faaliyet gösteren Sunflower Life Center, Parkway AVM, Eskule AVM ve Akbatı AVM gibi alışveriş merkezleri de mevcuttur.

Zincirlikuyu – Avcılar metrobüsünün Beylikdüzü'ne kadar uzatılmış olması ve değerleme konusu taşınmazın, Güzelyurt metrobüs istasyonunun oldukça yakınında konumlu olması da taşınmaza ulaşılabilirlik açısından alternatif yaratmıştır. Söz konusu metrobüs güzergahının uzatılması ile birlikte bölgeye ulaşım kolaylığı ve bölgenin gelişimi açısından avantaj teşkil etmektedir.

Taşınmaza çeşitli toplu taşıma araçları ve özel araçlarla ulaşım kolaylıkla sağlanmaktadır.



Değerleme Konusu Gayrimenkulün Çevresi ve Alanın Güncel Uydu Görüntüsü



Değerleme Konusu Gayrimenkulün Konumu

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

| | | |
|-------------|---|--|
| İli | : | İstanbul |
| İlçesi | : | Esenyurt |
| Mahallesi | : | Yakuplu |
| Pafta No | : | F21D24D3A |
| Ada No | : | 404 |
| Parsel No | : | 39 |
| Yüzölçümü | : | 1.755,37m ² |
| Maliki | : | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam) |
| Niteliği | : | On Katlı Betonarme Otel Binası ve Arsası |
| Tapu Tarihi | : | 30.09.2010 |
| Yevmiye No | : | 26324 |
| Cilt No | : | 2 |
| Sayfa No | : | 182 |

5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Esenyurt İlçesi Tapu Müdürlüğü'nden 10.12.2014 tarih, saat 12:30 itibariyle alınan ve ekte bulunan taşınmaz bilgilerine (TAKBİS belgesi) göre taşınmazın tapu kayıtları üzerinde yapılan incelemede ve tapu kaydına göre değerlendirme konusu gayrimenkul üzerinde aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır.

Rehinler Hanesinde;

- A: İ T. İş Bankası A.Ş., T.Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. lehine, 7.000.000.-Euro bedelinde, Euribor + %3 faizli, 1. dereceden, F.B.K müddetle ipotek mevcuttur. (22.09.2008 tarih, 21875 yevmiye)
- A ilave ipotek Euro para biriminden tahsis edilmiştir.
- B: İ T. İş Bankası A.Ş. lehine, 38.250.000.-Euro bedelli, 2. dereceden, F.B.K müddetle ipotek mevcuttur. (29.05.2014 tarih, 6661 yevmiye)

Beyanlar Hanesinde;

- İstanbul Büyükşehir Belediyesi lehine 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre belirtme. (04.11.2011 tarih, 34784 yevmiye) (*)

Şerhler Hanesinde;

- Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş (BEDAŞ) lehine, 99 yıl için 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi bulunmaktadır. (Başlama tarihi: 14.04.2011, süre 99 yıl) (15.04.2011 tarih, 12259 yevmiye no.)

(*) 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre kamulaştırmayı yapacak idare (bu devlet, belediye olabilir) kamulaştırma yapmadan önce bazı işlemler yapar. Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracığı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir. İlgili vergi dairesi idarenin isteği üzerine taşınmaz mal ve kaynakların vergi beyan ve değerlerini, vergi beyanı bulunmadığı hallerde beyan yerine geçecek takdir edilecek değeri en geç bir ay içerisinde verir.

İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri aynı haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. (Değişik cümle: 24/04/2001 – 4650/2. md.) İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren **altı ay içinde 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde**, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir.

5.2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmaz için son üç yıl içinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir. Ancak İstanbul İli, Esenyurt İlçesi Tapu Müdürlüğü'nden alınan ve ekte sunulan takyidat belgesine göre, değerlendirme konusu taşınmaz "Arsa" vasıfıyla, 11.02.2013 tarihinde cins tashihi ile vasfı "On Katlı Betonarme Otel Binası ve Arsası" olarak değiştirilmiş, Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 29.05.2014 tarihinde 38.250.000.-Euro bedelli 2. derece ipotek tesis edilmiştir. Taşınmaza ait yazılı takyidat belgesi rapor ekinde sunulmaktadır.

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22. maddesinin "a" bendine göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları "Alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler."



Değerleme konusu taşınmaz üzerinde Türkiye İş Bankası A.Ş. ve Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. lehine 7.000.000 EURO bedelle müştereken 1. derece ipotek ve Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 38.250.000 EURO bedelle 2. derece ipotek bulunduğu görülmüştür.

Gayrimenkul rehin hakları hanesinde yer alan ipotekler konusunda İpotek sahibi Türkiye İş Bankası ve Türkiye Sınai Kalkınma Bankası'nın 05.12.2014 tarihinde alınan yazıya göre taşınmaz üzerinde yer alan ipotek Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Accor SA ile yaptığı anlaşma uyarınca ACCOR SA'nın işleteceği otellerin inşaatının finansmanında kullanılmak üzere yatırım kredisidir. Türkiye İş Bankası ve Türkiye Sınai Kalkınma Bankası'nın ilgi yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

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

*Değerleme konusu taşınmazın beyanlar hanesinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi lehine 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre belirtme. (04.11.2011 tarih, 34784 yevmiye) olduğu görülmüştür. Kamulaştırma kanununun 7. Maddesine göre, İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren **altı ay içinde 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde**, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir. Tapu kayıtlarına dair yapılan incelemelerde bu tür bir bildirim olmadığı görülmüştür. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22. maddesinin "c" bendine göre üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Tebliğin bu maddesine istinaden beyanlar hanesindeki bu hüküm, taşınmazın, gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel teşkil etmemektedir.*

5.3 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

İstanbul İli, Esenyurt Belediyesi'nde 15.12.2014 tarihinde ve İstanbul Büyük Şehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 15.12.2014 tarihinde yapılan incelemelere göre parselin mevcut imar durumu aşağıda verilmiştir ve güncel imar durumu ekte sunulmuştur. ;

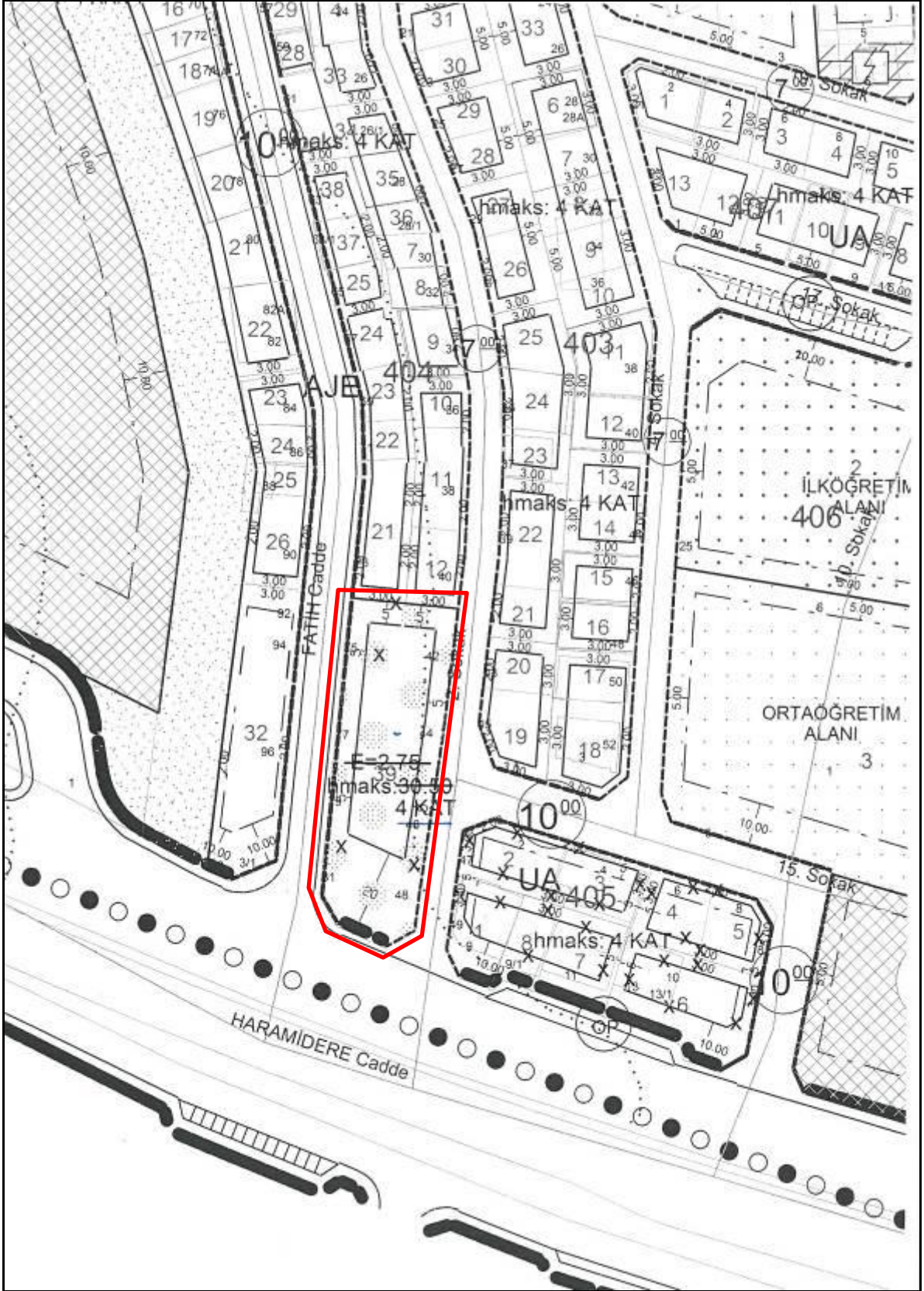
- Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul Büyük Şehir Belediyesi'nce 13.04.2013 tarihinde onaylanmış 1/5000 ölçekli "Esenyurt TEM Güneyi Nazım İmar Planı" kapsamında "Konut + Ticaret Alanı" lejandında kalmaktadır. Yapılaşma şartları;

- Emsal: 1,50
- Hmax: 12,50 m.'dir.

- Değerleme konusu taşınmaz, Esenyurt Belediye Meclisi'nce 1/5000 lik nazım imar planı doğrultusunda hazırlanan 13.09.2014 tarihinde onaylanmış 1/1000 ölçekli "Esenyurt TEM Güneyi 5. Etap Uygulama İmar Planı" kapsamında "Önden 20m, yanlardan ve arkadan 5m çekme mesafeli 4 Kat Konut Alanı" lejandında kalmaktadır.

Plan Notları:

- K3 Meskun 300 kişi/ha Yoğunluk Bölgesi; KAKS: 1,50, Simgeli yapı düzeni verilecek alanlarda Hmaks: 12,50 m. olacaktır.
- "P" rumuzlu yapı alanlarında bu planda otopark alanı, park alanı olarak gösterilmiş alanlar parseller bünyesinde aynen korunacak ve bu alanlar emsal hesabına dahil edileceklerdir.
- (T4) Konut+Ticaret alanlarıdır. Bu alanlar planda verilen yoğunluk şartlarına tabidir. Bu alanlarda; konut, ticaret ve sosyal-teknik donatı alanları yer alacaktır.



5.3.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Esenyurt Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivi'nde 15.12.2014 tarihinde taşınmazın imar dosyasının incelenmesi sonucunda;

Onaylı mimari proje: Değerleme konusu otele ait üzerinde 30.12.2010 tarih, 2010/24269 no'lu ruhsat eki ibaresi bulunan, 7.313,30 m² onaylı tadilat projesi arşiv dosyasında görülmüştür. 3 Bodrum kat + zemin kat + 6 normal kat + teras katı için düzenlenmiş projesine göre toplam kapalı alan 7.313,30m²'dir.

Yapı ruhsatı: İmar dosyasında parsele ait 16.02.2004 tasdik tarihli imar planına göre 09.02.2010 tarih ve 2838 sayılı İmar Durum Belgesine istinaden alınmış, Belediye tarafından onaylanmış olan mimari projeye ilişkin, 24.03.2010 tarih, 2010/3066-470 no'lu 7.365,00m² kapalı alana sahip, "Otel ve Bunlara Benzer Misafir Evi" kullanımı için alınmış "Yapı Ruhsatı", bu yapı ruhsatını takiben 30.12.2010 tarih, 2010/24969 no'lu 7.331,00m² kapalı alana sahip, "Otel ve Bunlara Benzer Misafir Evi" kullanımı için alınmış "Tadilat Ruhsatı" ve 03.03.2011 tarih 2011/5543 no'lu 1.575m² alan için İstinat Duvarı Ruhsatı bulunmaktadır.

Yapı kullanma izin belgesi: Değerleme konusu taşınmaza ait, 28.12.2012 tarihli, 2012/29412 no'lu, 7.331,00m² kapalı alana sahip, "Otel ve Bunlara Benzer Misafir Evi" kullanımı için alınmış, "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır. Söz konusu belgeler rapor ekinde sunulmuştur.

Yerinde yapılan incelemelere göre mevcut durumu ile yasal durumu arasında fark yoktur. Mevcut yapı bila tarihli "Onaylı Mimari Projesi" ile uyumludur.

5.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu gayrimenkul 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup, yapı denetimi, Mehterçeşme Mahallesi, 1997 Sokak, Yalı Köşkü Sitesi, C Blok, Kat:4, No:14, Esenyurt/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Etik Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından gerçekleştirilmiştir.

5.3.3 Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

• Değerleme konusu taşınmaz, 08.04.2010 tarih ve 2010/82 sayılı Esenyurt Belediyesi Meclis Kararı ile 17.09.2010 tarih ve 2010/2033 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile Emsal:2,75 "Turistik Tesis Alanı" lejantında kalmakta iken, İstanbul Büyük Şehir Belediyesi'nce 13.04.2013 tarihinde onaylanmış, 1/5000 ölçekli "Esenyurt TEM Güney Nazım İmar Planı" kapsamında "Konut+Ticaret Alanı" lejantında kalmakta olup, yapılaşma şartları; E: 1,50, Hmax: 12,50 m.'dir. Değerleme konusu taşınmaz, söz konusu nazım imar planı doğrultusunda hazırlanan 13.09.2013

tasdik tarihli 1/1000 ölçekli “Esenyurt TEM Güneyi 5. Etap Uygulama İmar Planı kapsamında; “Önden 20m, yanlardan ve arkadan 5m çekme mesafeli 4 Kat Konut Alanı” lejantına alınmıştır.

- Değerleme konusu taşınmazın ilgili tapu kütüğünün beyanlar hanesine, “2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 7. maddesine göre belirtme” (04.11.2011 tarih, 34784 yevmiye no.) ve şerhler hanesine “Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş (BEDAŞ) lehine, 99 yıl için 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi bulunmaktadır.” (Başlama tarihi: 14.04.2011, süre 99 yıl) (15.04.2011 tarih, 12259 yevmiye no.) kaydı düşülmüştür.

- Değerleme konusu taşınmaza ilişkin, 28.12.2012 tarihli, 29412 no’lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” düzenlenmiştir.

5.3.4 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak İmar plan paftası, Onaylı Mimari Proje, Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcut olup gerekli tüm izin ve belgeler alınmış ve cins tashihi yapılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz 17.09.2010 tarih ve 2010/2033 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile Emsal:2,75 “Turistik Tesis Alanı” lejantında kalmakta iken 13.09.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli “Esenyurt TEM Güneyi 5. Etap Uygulama İmar Planı” kapsamında “Önden 20m, yanlardan ve arkadan 5m çekme mesafeli 4 Kat Konut Alanı” lejantına alınmıştır.

Parsel üzerinde mevcut yapılara ait tasdikli mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri mevcut olup, bu yasal belgeler imar değişikliği öncesinde alınmıştır. Bu sebeple imar bilgileri açısından taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyüne alınmasında bir sakınca yoktur.

5.3.6 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

5.4 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

5.4.1 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Mahallesi, 404 ada, 39 parsel no'lu, 1.755,37m² yüzölçümüne sahip, "On Katlı Betonarme Otel Binası ve Arsası" niteliklidir.

Parsel üzerinde, İBİS Otel olarak kullanılan, ayırık nizam, betonarme karkas yapı tarzında tek bina şeklinde inşa edilmiş yapı bulunmaktadır. İBİS Otel olarak kullanılan bina; 3 bodrum kat+zemin kat+6 normal kat+teras katı olarak inşa edilmiştir. İBİS Otel, parselin cephe aldığı Fatih Caddesine konumlanmıştır.

Değerleme konusu İBİS Otel'e ilişkin tadilat ruhsatı 7.331,00m² için alınmış olup, söz konusu ruhsata ait onaylı mimari projeye göre toplam kapalı alan 7.313,30m²'dir. Taşınmaz onaylı mimari projesi ile uyumlu olarak inşa edildiğinden dolayı değerlendirme çalışmasında mevcut kapalı alan esas alınmıştır.

Değerleme konusu İBİS Otel 3 yıldızlı konaklama tesisi olup, 156 adet odası bulunmaktadır.

Onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan tespitlere göre İBİS Otel olarak kullanılan binanın **3.bodrum katında** (950,28m²); Otopark, sığınak, su deposu, pompa odası, elektrik odası, yangın suyu deposu,

2.bodrum katında (931,07m²); Otopark, depo, teknik oda, 1.bodrum katında (652,83m²); 2 adet çok amaçlı salon, 2 adet toplantı salonu, fuaye alanı, bay-bayan WC, personel yemekhanesi, bay-bayan soyunma odaları, trafo odası, elektrik odası, servis alanları,

zemin katta (645,70m²); resepsiyon, lobi, lobi bar, restaurant, ana mutfak, 5 adet ofis, arşiv yer almaktadır.

1. 2. 3. 4. 5. (her biri 680,16m²) ve 6. normal katın (670,74m²) her birinde 26 adet oda olmak üzere toplam 156 adet oda bulunmaktadır. Teras katta (88,17m²) ise teknik oda mevcuttur.

İbis Otel'de 13,26m² ve 14,68m² olmak üzere 2 farklı boyutta oda tipi mevcuttur. Otel içerisinde 3 adet engelli odası ile yine çeşitli şekillerde tasarlanmış standart odalar vardır. Söz konusu otel 25.01.2013 tarihinden itibaren faaliyettedir.

Oda türleri ve katlara göre dağılımı aşağıda tablolarda gösterilmiştir.

| İBİS OTEL | 1.Kat | 2.Kat | 3.Kat | 4.Kat | 5.Kat | 6.Kat | Toplam |
|----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| İkiz Oda | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 1 | 31 |
| İki Birleşebilir Oda | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 1 | 11 |
| Standart Oda | 14 | 15 | 16 | 16 | 16 | 21 | 98 |
| Standart Birleşebilir Oda | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 | 7 |
| Standart Deskbedli Oda | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 6 |
| Birleşebilir Deskbedli Oda | - | - | - | - | - | - | - |
| Engelli Oda | - | 1 | - | - | - | - | 1 |
| Birleşebilir Engelli Oda | 2 | - | - | - | - | - | 2 |
| Toplam | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 | 156 |

3 yıldızlı İbis otel olarak projelendirilmiş olan otelin kat alanları ve kat kullanımları aşağıda görülmektedir. İbis Otel'in yapısal iç mekan inşaat özellikleri şu şekildedir:

| İbis Otel'in Yapısal ve İç Mekan İnşaat Özellikleri | |
|--|---|
| Toplam Alan | Mimari projeye ve mevcut duruma göre: 7.313,30m ² Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine göre: 7.331,00m ² |
| Yaş | 2 yıl |
| Yapı Tipi | Betonarme |
| Çatı Sistemi | Teras çatı |
| Nizamı | Ayrık nizam |
| Kat Adedi | 11 katlı (3 Bodrum + Zemin + 6 Normal Kat + Teras Katı) |
| Dış cephe | Ön ve arka cephe kaplamaları yer yer cam, yer yer sinterflex ve kalan yerler özel akrilik boya. |
| Elektrik | Şebeke |
| Isıtma Sistemi | Merkezi |
| Su | Şebeke |
| Kanalizasyon | Şebeke |
| Asansör | Mevcut (2 Adet misafir + 2 servis + 1 otopark asansörü) |
| Havalandırma Sistemi | Mevcut |
| Yangın Merdiveni | Mevcut |
| Yangın Söndürme Sistemi | Mevcut |
| Park Yeri | Mevcut (Açık ve Kapalı) |
| Zemin | Halı döşemesi, laminant parke, seramik ve granit, epoksi |
| Duvar | Saten boya, fayans, ahşap ve duvar kağıdı |
| Doğrama | Dış doğramalar alüminyum, iç doğramalar ahşap |
| Tavan | Asma tavan |
| Isıtma | Merkezi |
| Aydınlatma | Duvar tipi aplikler, avizeler, abajurlar, spot ışıklandırma ve floresan armatürler |

5.4.2 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Konu gayrimenkul; İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Mahallesi, 404 ada, 39 parsel no'lu, 1.755,37m² yüzölçümüne sahip arsa üzerinde konumlandır.
- Otel merkezi bir konumda olup, önemli ana arterlere yakın konumdadır. Ulaşım kolay bir şekilde sağlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz ticaret ve sanayi sektörü açısından hareketli bir bölgede yer almaktadır.
- Değerleme konusu parsel, D-100 Karayolu ve Fatih Caddesi'ne cepheli olup köşe konumlandır.
- Değerleme konusu taşınmazın; D-100 Karayolu üzerinde oluşu sebebiyle bilinirliği ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde Torium AVM ve Marmara Park Avm bulunmakta olup, alışveriş merkezlerinin hayata geçmesiyle bölgeye olan talep artmıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz, Beylikdüzü metrobüs hattına oldukça yakın konumlandır. Zincirlikuyu-Avcılar metrobüs hattının Beylikdüzü'ne uzatılmasının, taşınmaza ulaşım olanaklarını çeşitlendirdiği ve bölgeye olan talebi de olumlu yönde etkilediği görülmektedir.
- Değerleme konusu parsel, geometrik olarak dikdörtgen forma sahip olup, topografik yapısı düze yakındır.
- Değerleme konusu parsel üzerinde; otel binası bulunmaktadır. İbis Otel, faal durumda olan, 156 odalı, 3 yıldız konseptinde hizmet veren bir oteldir.
- Değerleme konusu İbis Otel'in hizmete giriş tarihi 25.01.2013'dur.
- Otel binası; parselin kuzey cephesinde kuzey – güney yönünde konumlu olup, betonarme yapı tarzında, ayrıık nizamda, 3 bodrum + zemin + 6 normal kat + teras katı olmak üzere toplam 11 katlı olarak projelendirilmiş ve inşa edilmiş olup, toplam brüt 7.313,30m² kapalı alana sahiptir.

| Kat Alanları | (m2) |
|---------------|-----------------|
| 3.Bodrum Kat | 950,28 |
| 2.Bodrum Kat | 931,07 |
| 1.Bodrum Kat | 652,83 |
| Zemin Kat | 645,70 |
| 1. Normal Kat | 680,16 |
| 2. Normal Kat | 680,16 |
| 3. Normal Kat | 680,16 |
| 4. Normal Kat | 680,16 |
| 5. Normal Kat | 680,16 |
| 6. Normal Kat | 670,74 |
| Teras Kat | 61,88 |
| TOPLAM | 7.313,30 |

- İbis Otel içerisinde müşteri, servis ve otopark asansörleri, yangın alarm ve söndürme sistemleri, havalandırma ile ısıtma ve soğutma sistemleri yer almaktadır.
- Parselin kuzey, doğu ve güney cephesi yaklaşık beton duvar üzeri demir korkuluk ile çevrilidir.
- İbis Otel'de otopark alanları genel itibariyle ortak kullanımlı olup, açık ve kapalı otopark alanı mevcuttur.
- Parselin, bina oturumu dışında kalan alanları kısmen parke taşı olup, kısmen yeşil alan bulunmaktadır. Otelin bahçe alanının büyük bir bölümü açık otopark alanı olarak kullanılmaktadır. Toplam 31 araçlık açık ve kapalı otopark alanı vardır.
- Sahada tespit edilen ve değerlendirme kapsamına alınan diğer konular harici ve müteferrik işler olarak, beton sahalar, peyzaj çalışması, parsel etrafını çevreleyen beton duvardır. Harici ve müteferrik işler maliyet yaklaşımı analizinde yapılan hesaplamalara ek maliyet olarak ilave edilmiştir.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Söz konusu değerlendirme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

6.2 Swot Analizi

Güçlü Yönler

- Otelin yeri, konumu, algılanabilirliği ve satış pazarlama kabiliyeti yüksektir.
- Değerleme konusu otel tüm dünyada aynı standartları sağlayan bir marka adı altında işletilmektedir.
- Tesis ana arterin (D100) üzerinde bulunmaktadır. Ulaşım ve erişilebilirlik imkanları geniştir. Metrobüs hattının uzatılmasıyla, bölgenin ulaşılabilirlik oranı artmıştır.
- Yakın çevresinde yoğun olarak ticari amaçlı kullanılan Marmara Park AVM, Tüyap, Migros, CarrefourSa gibi bilinirliği yüksek yapılar yer almaktadır. Tüyap Fuar Merkezi'nin çekim gücünden istifade etmektedir.

Zayıf Yönler

- Bölgede otel talebi dönemlik olarak yoğunluk göstermektedir.

Fırsatlar

- Faaliyete yaklaşık 2 sene önce başlayan otel, Tüyap ve Buttim iş merkezini ziyaret edecek kişilerin birinci derecede tercih edilebilecekleri konumdadır.
- Bölgenin gelişim yönü düşünüldüğünde otel yatırımına ihtiyaç duyulduğu gözlenmiştir. 3 yıldızlı İbis Otel'in özellikle Tüyap Fuar Merkezi'ne ve Hadımköy sanayi bölgesine hitap edeceği düşünülmektedir.
- Metrobüs güzergahının Beylikdüzü'ne kadar bağlanmış olması ulaşım avantajı sağlamaktadır.
- Faaliyete geçen Torium AVM ve Marmara Park AVM'nin bölgedeki canlılığı arttırdığı görülmektedir.

Tehditler

- Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde benzer konspette hizmet veren Beynova Otel, Euro Park Otel ve Grand Plaza Otel bulunmaktadır.

- Yerel ve globalde gerçekleşen ekonomik değişiklikler, gayrimenkul sektörünü de doğrudan etkilemektedir. Bu durumun bölgeye yapılması planlanan yatırımları geciktirme ihtimali bulunmaktadır.

6.3 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

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

6.4.1 Emsal Yaklaşımı

Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmaza benzer konum, nitelik ve yapılanma koşullarında yakın zamanda satışı gerçekleşmiş arsa emsali bulunamamıştır.

6.4.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Yakın çevrede satışı gerçekleşmiş ya da halen satışta olan benzer nitelikte otel emsali bulunamamıştır. Halen satışta olan arsa emsalleri aşağıda tabloda gösterilmiştir.

| EMSA | Yeri | Özellik | Alanı (m ²) | Fiyatı | Birim m ² Fiyatı | Kaynak |
|---------|--|--|-------------------------|--|-----------------------------|---------------------------------------|
| Emsal 1 | Beylikdüzü D-100 karayolu yakını | D-100 Karayolu'na yaklaşık 1 km mesafede E:1,50 konut imarlı hmax:18:50 konut imarlı arsa | 5.274 | 11.664.000 TL (5.221.00 USD) | 2.211 TL (990 USD) | Akev Emlak 0212 875 24 44 |
| Emsal 2 | Beylikdüzü Hadımköy kavşağı yakını Autopya yanı | D-100 Karayolu'na 2. Parsel durumunda Shell akaryakıt istasyonu arkası cephe E:2,50 hmax:serbest konut imarlı arsa | 7.700 | 11.555.000 USD (yaklaşık 1 yıl önce satılmış) | 1.500 USD | Aktif Emlak 0212 875 65 95 |
| Emsal 3 | Haramidere Carrefour Karşısı Hasırcılar AVM yanı | D-100 Karayolu Haramidere kavşağının güneybatı köşesinde E:2,50 Ticaret+Hizmet imarlı köşe arsa | 18.796 | 27.000.000 USD | 1.437 USD | Özyapı Gayrimenkul 0212 269 29 72 |
| Emsal 4 | Beylikdüzü TÜYAP yakını | D-100 Karayolu'na cephe E:2,00 konut+ticaret imarlı arsa | 5.100 | 10.000.000 USD | 1.961 USD | Birbey Gayrimenkul 02123 871 04 91 |
| Emsal 5 | Beykent Adnan Kahveci Mahallesi | D-100 Karayolu'na yaklaşık 2,5 km mesafede E:1,50 konut imarlı arsa | 3.811 | 9.250.000 TL (4.130.000 USD) | 1083 USD | Ünal Emlak 0212 281 27 65 |
| Emsal 6 | Beylikdüzü Cumhuriyet Mahallesi | Konu mülklere yakın konumda D-100 karayolu yan yoluna cephe E:1,75 konut imarlı arsa | 1.750 | 5.000.000 USD | 2.857 USD | Ansia Gayrimenkul 0212 225 54 28 |

ARSA EMSAL DEĞERLENDİRME TABLOSU

| | Emsal 1 | | Emsal 2 | | Emsal 4 | |
|------------------------------|-----------|--------------------|------------|----------------|------------|--------------------|
| Alan (m ²) | 5.274 | m ² | 7.700 | m ² | 5.100 | m ² |
| İstenen Fiyat (USD) | 5.221.000 | | 11.500.000 | | 10.000.000 | |
| Pazarlıklı Fiyat (USD) | 4.698.900 | | 10.350.000 | | 8.500.000 | |
| Konum Düzeltmesi (+-%) | -25% | | -15% | | 0% | |
| Yüzölçümü Düzeltmesi (+-%) | -30% | | -30% | | -20% | |
| İmar Durumu Düzeltmesi (+-%) | 0% | | 30% | | 30% | |
| Düzeltilmiş Birim Fiyat | 1381 | USD/m ² | 1546 | | 1500 | USD/m ² |
| Emsal Ortalaması | 1.476 | | | | | USD/m ² |

30.12.2014 Tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Satış Kuru USD: 2,3189 TL.

- Satışta olan mülklerin satış fiyatları üzerindeki muhtemel pazarlık payları, alım satım masrafları ve emlakçı komisyonları göz önünde bulundurulmuştur.
- Yapılan araştırmalar sonucunda, değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede “Konut Alanı” imarlı arsa arzı oldukça yoğundur. Her ne kadar taşınmaz turizm imarlı iken inşa edilmiş olsa da mevcut imar durumuna göre “Konut Alanı” imarına sahip olduğu için bu değerler baz alınmıştır. Mahallinde yapılan araştırmalar ve yapılan görüşmeler neticesinde yukarıdaki emsaller de göz önünde bulundurularak değerlendirme konusu parselin arsa değerinin 1.500 USD /m² (1.233 Euro, 3.480 TL) olabileceği kanaatine varılmıştır.

| | |
|----------------------------|-----------|
| Birim Arsa Değeri (TL) | 3.480 |
| Arsa Büyüklüğü (m2) | 1.755,37 |
| Toplam Arsa Değeri (TL) | 6.108.688 |
| Toplam Arsa Değeri (Euro) | 2.165.664 |
| Yaklaşık Arsa Değeri(Euro) | 2.160.000 |

Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazın mevki, konumu, parsel alanı, konut imarlı oluşu, çevresinin teşekkül tarzı, parsel üzerinde gelir getiren otel binasının mevcut ve faaliyette olması, tüm yasal izinlerinin alınmış ve cins tashihiinin yapılmış olması durumu göz önünde bulundurularak ve çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerleri de dikkate alınarak, arsa birim satış değeri **3.480.-TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde bina maliyet değerleri, maliyet oluşumu yaklaşımı ile; binaların teknik özellikleri, binaların inşasında kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi, piyasada aynı özelliklerde inşaa edilen binaların inşaat maliyetleri, benzer otel maliyetlerine ilişkin sektörel tecrübelerimiz ve AKFEN Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.den temin edilen değerlendirme konusu taşınmaza ait gerçekleşmiş inşaat maliyetleri dikkate alınmıştır.

MALİYET TABLOSU (ARSA+BİNA)

| KAPALI ALANLAR | | BİRİM MALİYETLER (EURO)(*) | |
|------------------------------------|--|----------------------------|------------------|
| | İBİS OTEL TOPLAM İNŞAAT ALANI(m ²) | İBİS OTEL | TOPLAM MALİYET |
| 3. Bodrum Kat | 950,28 | 500 | 475.140 |
| 2. Bodrum Kat | 931,07 | 500 | 465.535 |
| 1. Bodrum Kat | 652,83 | 500 | 326.415 |
| Zemin Kat | 645,70 | 1.100 | 710.270 |
| 1.Normal Kat | 680,16 | 1.100 | 748.176 |
| 2.Normal Kat | 680,16 | 1.100 | 748.176 |
| 3.Normal Kat | 680,16 | 1.100 | 748.176 |
| 4.Normal Kat | 680,16 | 1.100 | 748.176 |
| 5.Normal Kat | 680,16 | 1.100 | 748.176 |
| 6.Normal Kat | 670,74 | 1.100 | 737.814 |
| Teras Katı | 61,88 | 300 | 18.564 |
| TOP.İNŞ.MLY. | | | 6.474.618 |
| Harici Müteferrik İşler (***) € | | | 150.000 |
| TOPLAM YAPI DEĞERİ (€) | | | 6.624.618 |
| ARSA DEĞERİ (€) | | | 2.160.000 |
| TOPLAM DEĞER (€) | | | 8.784.618 |



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

(**) Değerleme konusu taşınmazın inşaatının bitim tarihi 28.12.2012'dir

Değerleme tarihinde taşınmazın yaşı ve fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

(***) Saha betonu, istinat duvarı, parseli çevreleyen beton duvar üzeri tel örgüler, açık otopark alanı düzenlemesi vb. maliyetler için yaklaşık olarak takdir edilmiştir.

6.4.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı

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

İBİS OTEL PROJEKSİYONU:

- Değerleme konusu otel 156 odadan oluşmuştur.
- Otelin ortalama doluluk oranının 2015 yılında %62 olarak gerçekleşeceği ve bu oranın 2019 yılına kadar her yıl artacağı, 2019 yılında %71 doluluğa ulaşacağı ve sonraki yıllarda %71 dolulukla işletileceği varsayılmıştır.
- Otelin 365 gün açık olacağı varsayılmıştır.
- Otel fiyatları, oda-kahvaltı sistemde olacak şekilde öngörülmüştür. Tesisin geçmiş yıllardaki performansı, turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler göz önünde bulundurularak, ortalama oda fiyatının 2015 yılı içinde 58 EURO olacağı varsayılmıştır. Oda fiyatının 2019 yılına kadar her yıl %5 oranında, 2019 yılından itibaren her yıl EURO Bölgesi enflasyon oranında (%2,5) artacağı öngörülmüştür.
- Tesisin performansı göz önünde bulunarak, yıllar bazında oda gelirlerinin toplam gelirlerin %79,95, toplam departman gelirlerin ise % 20,05 olacağı varsayılmıştır.
- Toplam gelirlerden departman giderleri ve işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır. Otelde Brüt İşletme Karının (GOP) 2015 yılında %47 oranında olacağı, 2018 yılında %53 oranına ulaşacağı ve sonraki yıllarda da sabit devam edeceği kabul edilmiştir

Genel Kabuller (İBİS Otel için)

- Akfen GYO A.Ş.'den temin edilen bilgilere göre 2019 yılına kadar emlak vergisinden muaf olduğu 2019 yılı için ise 30.075 Euro (88.721.-TL) ödeneceği ve sonraki yıllarda %3 oranında artacağı kabul edilmiştir.



- Sigorta bedelinin Akfen GYO A.Ş'den temin edilen bilgilere göre 2015 yılı için 13.939 Euro olduğu öğrenilmiş ve sonraki yıllarda Akfen GYO A.Ş. tarafından sigorta primlerinde artış meydana gelmeyeceği öngörüldüğünden sabit kalacağı kabul edilmiştir.
- Mobilya Demirbaş Yenileme Rezervinin brüt gelirin %1,5'u olacağı kabul edilmiştir.
- Otelin dönem sonu değerinin belirlenmesinde kapitalizasyon oranı %8,5 olarak kabul edilmiştir.
- Değerleme çalışmasında 10 yıllık EURO bazlı Eurobond tahvili oranı olan %3,10 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır (Bu değerlendirme çalışmasında en likit 10 yıllık EURO bazlı Eurobond tahvili getiri oranı, risksiz getiri oranı olarak seçilmiştir.)
- Projeksiyonda indirgeme oranı %9,00 olarak belirlenmiştir.
- Çalışmalarda 1 EURO 30.12.2014 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası döviz alış kuru olan 2,8207 TL kabul edilmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Çalışmalarda Euro bölgesi enflasyon oranı olan %2,5 enflasyon oranı olarak kullanılmıştır.
- Çalışmalara, IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.



| Yıl | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|-----------------------------------|------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Tarih | 31.12.2014 | 31.12.2015 | 31.12.2016 | 31.12.2017 | 31.12.2018 | 31.12.2019 | 31.12.2020 | 31.12.2021 | 31.12.2022 | 31.12.2023 | 31.12.2024 |
| Sözleşme Yılı | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 |
| GELİRLER | | | | | | | | | | | |
| ODA GELİRLERİ | | | | | | | | | | | |
| Yıllık Ortalama Doluluk Oranı (%) | | 62% | 65% | 68% | 70% | 71% | 71% | 71% | 71% | 71% | 71% |
| Ortalama Oda Fiyatı (EURO) | | 58 | 61 | 64 | 67 | 70 | 72 | 74 | 76 | 78 | 80 |
| Toplam Oda Gelirleri | | 2.047.562 | 2.253.970 | 2.475.899 | 2.664.687 | 2.867.869 | 2.939.566 | 3.013.055 | 3.088.381 | 3.165.591 | 3.244.730 |
| DEPARTMAN GELİRLERİ | | | | | | | | | | | |
| Toplam Departman Gelirleri | | 513.491 | 565.254 | 620.910 | 668.255 | 719.209 | 737.189 | 755.619 | 774.510 | 793.872 | 813.719 |
| TOPLAM GELİRLER | | 2.561.054 | 2.819.224 | 3.096.810 | 3.332.941 | 3.587.078 | 3.676.755 | 3.768.674 | 3.862.891 | 3.959.463 | 4.058.450 |
| GİDERLER | | | | | | | | | | | |
| DEPARTMAN GİDERLERİ | | | | | | | | | | | |
| Toplam Departman Giderleri | | 993.868 | 1.003.898 | 1.053.225 | 1.080.240 | 1.162.608 | 1.191.673 | 1.221.465 | 1.252.002 | 1.283.302 | 1.315.384 |
| Net Departman Gelirleri | | 1.567.186 | 1.815.327 | 2.043.585 | 2.252.702 | 2.424.470 | 2.485.082 | 2.547.209 | 2.610.889 | 2.676.161 | 2.743.065 |
| İŞLETME GİDERLERİ | | | | | | | | | | | |
| Toplam İşletme Giderleri | | 371.353 | 408.788 | 449.037 | 483.276 | 520.126 | 533.129 | 546.458 | 560.119 | 574.122 | 588.475 |
| BRÜT İŞLETME KARI | | 1.195.833 | 1.406.539 | 1.594.547 | 1.769.425 | 1.904.344 | 1.951.952 | 2.000.751 | 2.050.770 | 2.102.039 | 2.154.590 |
| SABİT GİDERLER | | | | | | | | | | | |
| Emlak Vergisi | | 0 | 0 | 0 | 0 | 30.075 | 30.977 | 31.907 | 32.864 | 33.850 | 34.865 |
| Sigorta | | 13.939 | 13.939 | 13.939 | 13.939 | 13.939 | 13.939 | 13.939 | 13.939 | 13.939 | 13.939 |
| Mobilya Demirbaş Yenileme Rezervi | | 38.416 | 42.288 | 46.452 | 49.994 | 53.806 | 55.151 | 56.530 | 57.943 | 59.392 | 60.877 |
| Toplam Sabit Giderler | | 52.355 | 56.227 | 60.391 | 63.933 | 97.820 | 100.068 | 102.376 | 104.746 | 107.181 | 109.681 |
| TOPLAM GİDERLER | 0 | 1.417.576 | 1.468.913 | 1.562.653 | 1.627.449 | 1.780.554 | 1.824.870 | 1.870.298 | 1.916.867 | 1.964.604 | 2.013.540 |
| NET İŞLETME GELİRİ | 0 | 1.143.478 | 1.350.312 | 1.534.156 | 1.705.492 | 1.806.524 | 1.851.885 | 1.898.376 | 1.946.024 | 1.994.859 | 2.044.909 |
| DÖNEM SONU DEĞERİ | | | | | | | | | | | 24.659.201 |
| NAKİT AKIŞI | | 1.143.478 | 1.350.312 | 1.534.156 | 1.705.492 | 1.806.524 | 1.851.885 | 1.898.376 | 1.946.024 | 1.994.859 | 26.704.111 |

| | | | |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|
| Risksiz Getiri oranı | 3,10% | 3,10% | 3,10% |
| Risk Primi | 5,40% | 5,90% | 6,40% |
| İndirgeme Oranı | 8,50% | 9,00% | 9,50% |
| NET BUGÜNKÜ DEĞER (Euro) | 21.812.149 | 21.059.501 | 20.340.155 |
| NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (Euro) | 21.810.000 | 21.060.000 | 20.340.000 |
| NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL) | 61.519.000 | 59.404.000 | 57.373.000 |

6.4.4 Gayrimenkulün Kira Gelirine Göre Değeri

Akfen GYO A.Ş.'nin tarafımıza ulaştırdığı ek kira şartları dokümanına göre;

- Değerleme çalışması yapılan Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan otel için uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından ödenmesi gereken yıllık kira bedeli olarak İbis Otel için %25'i veya düzeltilmiş brüt işletme gelirin (AGOP) 2015 yılında yüzde yetmişinden (%70) yüksek olan miktarı ödeyecektir. Sözleşme şartlarına bağlı olarak 2016 yılından itibaren düzeltilmiş brüt işletme geliri (AGOP) paylaşım oranı yüzde %72,5 olarak kabul edilmiştir.
- Düzeltilmiş brüt işletme geliri (AGOP) brüt işletme karından (GOP), brüt gelirin %4'ü oranında ACCOR'a ödenecek işletmecisi payı ve brüt gelirin %4 oranında Mobilya Demirbaş Yenileme Rezervinin düşülmesiyle hesaplanmıştır.

Düzeltilmiş Brüt İşletme Karı= Brüt İşletme Karı- Accor Fee+ Mobilya ve Demirbaş Yenileme Rezervi

- Değerleme çalışması yapılan otel Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olup, uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından işletilmektedir. Çalışmada otelin mevcut konseptte işletileceği varsayılmıştır.
- Tesisin yıl boyunca 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.
- Otelin kiralama modeli için yatırımcı tarafından karşılanacak yenileme gideri, kiralama alternatifinde hesaplanan yenileme giderinin %5'i oranında alınmıştır. Kiralama modelinde otelin yenileme çalışmalarının kiracı tarafından yapılacağı varsayılmıştır.
- Akfen GYO A.Ş.'den temin edilen bilgilere göre 2019 yılına kadar emlak vergisinden muaf olduğu 2019 yılı için ise 30.075 Euro (88.721.-TL) ödeneceği ve sonraki yıllarda %3 oranında artacağı kabul edilmiştir.



- Sigorta bedelinin Akfen GYO A.Ş'den temin edilen bilgilere göre 2015 yılı için 13.939 Euro olduğu öğrenilmiş ve sonraki yıllarda Akfen GYO A.Ş. tarafından sigorta primlerinde artış meydana gelmeyeceği öngörüldüğünden sabit kalacağı kabul edilmiştir.
- Kira geliri nakit akışında otelin dönem sonu değerinin belirlenmesi için kapitalizasyon oranı %6 olarak belirlenmiştir.
- Bu çalışmada 25 yıllık kira sözleşmesi ile Accor Grubu'na kiralanmış otelin kira gelirleri sözleşme ile garanti altına alınmıştır. Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kira gelirlerini elde etmesindeki risk priminin oldukça düşük olacağı varsayılarak hesaplanmıştır. %3,10 "Risksiz Getiri Oranı" na, %5,90 "Risk Primi" eklenerek indirgeme oranı %9,00 olarak öngörülmüştür.
- Çalışmalarda 1 EURO 30.12.2014 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası döviz alış kuru olan 2,8207 TL kabul edilmiştir.
- Çalışmalarda Euro bölgesi enflasyon oranı olan %2,5 enflasyon oranı olarak kullanılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.



| Yıl | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|---|----------------|----------------|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Tarih | 31.12.2014 | 31.12.2015 | 31.12.2016 | 31.12.2017 | 31.12.2018 | 31.12.2019 | 31.12.2020 | 31.12.2021 | 31.12.2022 | 31.12.2023 | 31.12.2024 |
| Sözleşme Yılı | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 |
| AKFEN ELDE EDİLEN KİRA | | | | | | | | | | | |
| IBIS OTEL GELİRİ ÜZERİNDEN KİRA | 0 | 640263 | 704806 | 774202 | 833235 | 896770 | 919189 | 942168 | 965723 | 989866 | 1014612 |
| İşletmeci Payı | 0 | 102442 | 112769 | 123872 | 133318 | 143483 | 147070 | 150747 | 154516 | 158379 | 162338 |
| Mobilya Demirbaş Yenileme Rezervi | 0 | 102442 | 112769 | 123872 | 133318 | 143483 | 147070 | 150747 | 154516 | 158379 | 162338 |
| IBIS OTEL OTEL AGOP | 0 | 693664 | 856226 | 976432 | 1089523 | 1172599 | 1201914 | 1231962 | 1262761 | 1294330 | 1326688 |
| KULLANILAN IBIS OTEL KİRA GELİRİ | 693.664 | 856.226 | 976.432 | 1.089.523 | 1.172.599 | 1.201.914 | 1.231.962 | 1.262.761 | 1.294.330 | 1.326.688 | |
| Emlak Vergisi | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 30.075 | 30.977 | 31.907 | 32.864 | 33.850 | 34.865 |
| Sigorta | 0 | 13.939 | 13.939 | 13.939 | 13.939 | 13.939 | 13.939 | 13.939 | 13.939 | 13.939 | 13.939 |
| Yenileme Maliyeti | 0 | 5.122 | 5.638 | 6.194 | 6.666 | 7.174 | 7.354 | 7.537 | 7.726 | 7.919 | 8.117 |
| Yıllık Üst Hakkı Bedeli (Arsa) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| KİRA NAKİT AKIŞI | 0 | 674.603 | 836.648 | 956.299 | 1.068.918 | 1.121.411 | 1.149.644 | 1.178.579 | 1.208.232 | 1.238.622 | 1.269.767 |
| DÖNEM SONU DEĞERİ | | | | | | | | | | | 21.691.850 |
| NAKİT AKIŞI | | 674.603 | 836.648 | 956.299 | 1.068.918 | 1.121.411 | 1.149.644 | 1.178.579 | 1.208.232 | 1.238.622 | 22.961.617 |

| | | | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Risksiz Getiri oranı | 3,10% | 3,10% | 3,10% |
| Risk Primi | 3,40% | 3,90% | 4,40% |
| İndirgeme Oranı | 6,50% | 7,00% | 7,50% |
| NET BUGÜNKÜ DEĞER (Euro) | 19.015.577 | 18.298.211 | 17.614.163 |
| NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (Euro) | 19.020.000 | 18.300.000 | 17.610.000 |
| NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL) | 53.650.000 | 51.619.000 | 49.673.000 |

6.4.5 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu kira değeri; gelir indirgeme yaklaşımına ve kira gelirine göre ilk yılki net nakit akışı değerlerinin ortalaması dikkate alınarak hesaplanmıştır. İlk yılki 1 yıllık ortalama net nakit akışlarının değerleme gününe indirgenmesi ile taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin yıllık kira değeri **834.000.- EURO (2.460.000 Türk Lirası)** takdir edilmiştir. Bu hesaplama iskonto oranı %9,00 olarak belirlenmiştir.

| Tarih | 31.12.2014 | 31.12.2015 |
|------------------------|------------|------------|
| Bir Yıllık Kira Geliri | 0 | 909.040 |

| | |
|---|-----------|
| Bir Yıllık Kira Net Bugünkü Değeri (Euro) | 834.000 |
| Bir Yıllık Kira Net Bugünkü Değeri (TL) | 2.352.000 |

6.4.6 zerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerleme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.4.7 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

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

6.4.8 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Parsel zerinde İBİS OTEL adı altında faaliyet gösteren otel yer almaktadır. Gerek Maliyet yaklaşımında yapı değerleri gerekse Gelir yaklaşımında gelir projeksiyonları bu otel için hesaplanmıştır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın Otel nitelikli gelir getiren ticari bir mülk olması nedeniyle Gelir Yaklaşımı Yöntemi ve Maliyet Yaklaşımı Kullanılmıştır.

Maliyet yönteminde arsa dahil toplam değer, **yaklaşık 8.785.000 Euro (24.779.000 TL)** olarak hesaplanmıştır. Maliyet yönteminde bulunan değer otel tarzı işletme potansiyeline dayalı gayrimenkullerde sağlıklı sonuç vermeyeceği için dikkate alınmamıştır.

Parsel üzerinde konumlanmış yapının oluşacak potansiyel gelirlerinin gelir indirgeme yaklaşımına göre indirgenmesi sonucu hesaplanan OTEL net bugünkü değeri **21.060.000 Euro (59.404.000 TL)** olarak hesaplanmıştır. Accor Grubu tarafından Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firmasına ödenecek kira gelirinin indirgeme yöntemine göre hesaplanan değeri ise **18.300.000 Euro (51.619.000 TL)**'dir. Otelin sonuç değeri her iki yöntem ile hesaplanan değerlerin yaklaşık aritmetik ortalaması olan **19.680.000 Euro (55.511.000 TL)** olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazın 31.12.2014 tarihi itibarıyla kira değeri ise; gelir indirgeme yaklaşımına ve kira gelirin'e göre ilk yılki net nakit akışı değerlerinin ortalaması dikkate alınarak hesaplanmıştır. İlk yılki 1 yıllık ortalama net nakit akışlarının değerlendirme gününe indirgenmesi ile taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin yıllık kira değeri **834.000.- EURO (2.352.000- TL)** takdir edilmiştir.

Çalışmada gelir kapitalizasyonu ve kira gelirlerine göre gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı uygulanarak değerlendirme yapılmıştır. Maliyet yönteminde bulunan değer otel tarzı işletme potansiyeline dayalı gayrimenkullerde sağlıklı sonuç vermeyeceği için dikkate alınmamıştır.

Gelir indirgeme yönteminde taşınmazın elde edeceği toplam gelir üzerinden brüt işletme gelirleri ardından net işletme gelirleri hesap edilmiştir.

Kira gelirlerine göre indirgeme modelinde, kira gelirleri değerlendirilmiş ve bu değerler üzerinden hesaplamalar yapılmıştır. Her iki modelde farklı iskonto oranı kullanılmıştır. Kira geliri analizinde garantilenmiş bir kira geliri söz konusu olduğu için risk primi daha düşük alınmıştır.

Taşınmazın gelir indirgeme yaklaşımına göre bulunan değeri tespit edilirken, 1. modelde konu taşınmazın bir marka olmadan işletilmesi ve 2. modelde ise, bir marka (Accor) tarafından işletilmesi kiralanan işletilmesi durumuna göre elde edilecek geliri hesaplanmıştır. Her iki modelde piyasada uygulanan yöntemler olup bu değerlerin ortalaması alınarak nihai değer tespit edilmiştir.



Değerleme konusu taşınmaza ait sigorta poliçesi Akfen GYO A.Ş.'den temin edilmiş olup rapor ekinde sunulmuştur. Buna göre söz konusu taşınmazın sigorta bedelinin 5.885.000 Euro olduğu öğrenilmiştir.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce şirketimiz tarafından yapılan herhangi bir değerlendirme çalışması bulunmamaktadır.

7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

404 ada 39 parsel no'lu, 1.755,37m² yüzölçümlü gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde portföye bina olarak alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanlarının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

8.2 Nihai Değer Takdiri

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

31.12.2014 Tarihi İtibariyle

| | Gayrimenkulün Pazar Değeri (EURO) | Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL) |
|-----------|-----------------------------------|---------------------------------|
| KDV Hariç | 19.680.000 | 55.511.000 |
| KDV Dâhil | 23.222.000 | 65.502.000 |

| | Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (EURO) | Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (TL) |
|-----------|---|---------------------------------------|
| KDV Hariç | 834.000 | 2.352.000 |
| KDV Dâhil | 984.000 | 2.776.000 |

- 1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- 2-) KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3-) Rapor içeriğinde 1,-Euro = 2,8207 -TL; 1,-EUR = 1,21-USD olarak kabul edilmiştir.
- 4-) Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Hamdi Arıkan

Dilek Yılmaz Aydın

Neşecan Çekici

Lisanslı Değerleme Uzmanı

Lisanslı Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



9 EKLER

1. Tapu Fotokopisi
2. Tapu Takyidat Belgesi
3. İmar Durum Belgesi
4. Yapı Ruhsatları
5. Yapı Kullanım İzin Belgesi
6. Onaylı Mimari Proje
7. Accor Grubu ile Kira Sözleşmesi
8. Turizm Yatırım Belgesi
9. Turizm İşletme Belgesi
10. Sigorta Poliçeleri
11. Fotoğraflar
12. Özgeçmişler
13. SPK Lisans Örnekleri