



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

**İbis İstanbul Tuzla Hotel
Tuzla / İstanbul
2018_AKFENGYO_81 REVİZE
“OTEL DEĞERLEMESİ”**

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR ÖZETİ	3
2. RAPOR BİLGİLERİ	4
3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .	5
4. GENEL ANALİZ VE VERİLER	6
4.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	6
4.2 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	
5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	13
5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,	13
5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	15
5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	15
5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ .	16
5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	16
5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	16
5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ	16
5.3.1.1. TAPU KAYITLARI .	16
5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	16
5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ	17
5.3.2.1. İMAR DURUMU	17
5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	17
5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	17
5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI .	17
5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	18
5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE .	18
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	19
6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	19
6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.	20
6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	20
6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	20
6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI .	21
6.6. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	22
6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	22
6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	22
6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	23
6.7. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	26
6.8. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ .	26
6.9. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	26
6.10. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	26
6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	26
6.12. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	26
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	27
7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.	27
7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	27
7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	27
7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	27
8. SONUÇ	28
8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .	28
8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	28

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ

: OTEL

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI

: Aydın-tepe mah. Selin sk. No:7 Tuzla / İSTANBUL açık adresli, tapu kayıtlarında İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydın-lı mah. 4599 Parsel No'lu, 4687,64 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 3 yıldızlı otel.

TAŞINMAZIN İMAR DURUMU

: Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde 10.09.2018 tarihinde yapılan incelemelere ve aynı dairenin 26.06.2013 tarihli imar durum yazısına göre; otel ve kongre merkezi alanlı, kaks=2.25, taks= 0.40, yençok= serbest olup 21.02.2017 tarihi onaylı, 1/1000 ölçekli "Tuzla İlçesi İçmeler ve Esenyalı Kavşağı ile E-5 ve Demiryolu Arası Uygulama İmar Planı kapsamında taşınmaz "otel ve kongre merkezi" alanı gösterimli olup taşınmazın bulunduğu 4599 parselde "21.06.2011 tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kararları geçerlidir" ibaresi bulunmaktadır.

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

TESPİT EDİLEN DEĞER

:

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ	
Rapor Tarihi	31.12.2018
Revize Rapor Tarihi	14.10.2019
Değerleme Tarihi	25.12.2018
Pazar Değeri (KDV Hariç)	87.940.000.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	103.769.200.-TL
Pazar Değeri(KDV Hariç)	14.580.000.-EURO
Pazar Değeri(KDV Dahil)	17.204.400.-EURO
Kira Değeri (KDV Hariç)	3.740.000.-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	4.413.200.-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	600.000.-EURO
Kira Değeri (KDV Dahil)	708.000.-EURO

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEME TARİHİ	:	25.12.2018
REVİZYON TARİHİ VE GEREKÇESİ	:	14.10.2019 Sermaye Piyasası Kurulunun 13.09.2019 tarih 12233903-340.15_E.11793 sayılı yazısına istinaden revizyon yapılmış ,ancak değer tespiti ne ilişkin yeni bir çalışma yapılmamıştır
RAPORUN TARİHİ	:	31.12.2018
RAPORUN NUMARASI	:	2018-AKFENGYO_81
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	:	
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	:	05.09.2018
RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ	:	Bu rapor, İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydın lı mah. 4599 Parsel No'lu, 4687,64 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 3 yıldızlı otelin 31.12.2018 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.
DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI	:	Aydıntepe mah. Selin sk. No:7 Tuzla / İSTANBUL açık adresli, tapu kayıtlarında İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydın lı mah. 4599 Parsel No'lu, 4687,64 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 3 yıldızlı otel.
RAPORU HAZIRLAYAN	:	Ulvi Barkın Şenses SPK Lisans NO: Değerleme Uzmanı
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	:	Şeref EMEN SPK Lisans No: 401584 Harita Mühendisi
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	:	Değerleme konusu taşınmaz için şirketimizce daha önce hazırlanan rapor bulunmamaktadır.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI : ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ : Mebusevler Mahallesi, Ayten Sokak, no:22/7
Çankaya/ANKARA

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

MÜŞTERİ ÜNVANI : Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

MÜŞTERİ ADRESİ : Büyükdere Caddesi, No:201, C Blok, Kat:8,
Levent/İstanbul

**MÜŞTERİ TALEBİNİN
KAPSAMI ve VARSA
GETİRİLEN SINIRLAMALAR :** İş Bu Değerleme Raporu'nun kapsamı; Rapor'da
detayları verilen taşınmazın güncel piyasa değerinin
tespiti ve Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince,
değerleme raporlarında bulunması gereken asgari
hususlar" çerçevesinde değerlendirilmesinin
hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir
kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

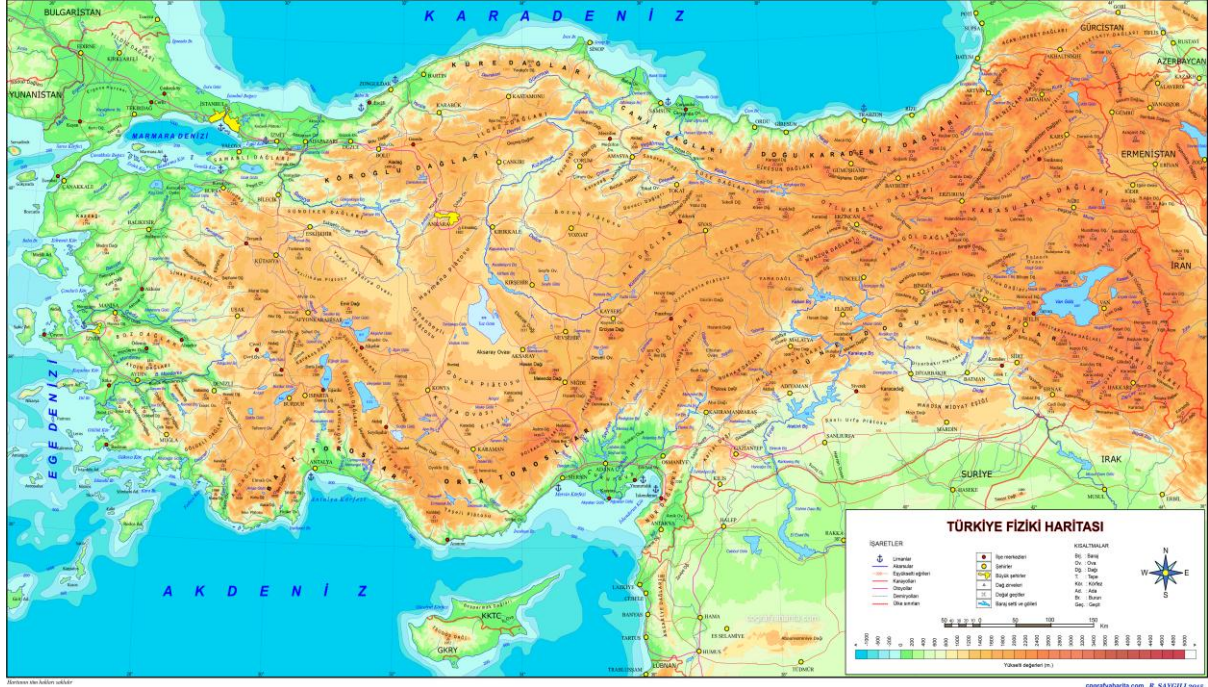
Türkiye Cumhuriyeti

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

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

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

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



Türkiye Cumhuriyeti Haritası

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

İstanbul

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



İstanbul'un Konumu

İstanbul'un iklimi, Türkiye'de Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun hazırlamış olduğu 2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre İstanbul'un toplam nüfusu 14.160.467 kişidir. İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir.

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

Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım 2018

Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık %1,44 düştü. TÜFE'de (2003=100) 2018 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,44 düşüş, bir önceki yılın Aralık ayına göre %20,79, bir önceki yılın aynı ayına göre %21,62 ve on iki aylık ortalamalara göre %15,63 artış gerçekleşti. Aylık en yüksek artış %2,37 ile giyim ve ayakkabı grubunda oldu Ana harcama grupları itibarıyla 2018 yılı Kasım ayında endekste yer alan gruplardan, sağlıkta %0,57, konutta %0,47, lokanta ve otellerde %0,41 ve alkollü içecekler ve tütünde %0,17 artış gerçekleşti. Aylık en fazla düşüş gösteren grup %6,46 ile ulaştırma oldu Ana harcama grupları itibarıyla 2018 yılı Kasım ayında endekste yer alan gruplardan ev eşyasında %2,85, eğlence ve kültürde %2,08, çeşitli mal ve hizmetlerde %0,96 ve gıda ve alkolsüz içeceklerde %0,74 düşüş gerçekleşti. Yıllık en fazla artış %32,73 ile ev eşyası grubunda gerçekleşti TÜFE'de, bir önceki yılın aynı ayına göre çeşitli mal ve hizmetler %27,87, gıda ve alkolsüz içecekler %25,66, konut %24,76 ve eğlence ve kültür %21,18 ile artışın yüksek olduğu diğer ana harcama gruplarıdır.

Aylık en yüksek artış %0,15 ile TRB2 (Van, Muş, Bitlis, Hakkâri)'de oldu istatistiki Bölge Birimleri Sınıflaması (İBBS) 2. Düzey „de bulunan 26 bölge içinde, bir önceki yılın Aralık ayına göre en yüksek artış %23,59 ile TRA2 (Ağrı, Kars, Iğdır, Ardahan) bölgesinde, bir önceki yılın aynı ayına göre en yüksek artış %25,06 ile TRC3 (Mardin, Batman, Şırnak, Siirt) bölgesinde ve on iki aylık

ortalamalara göre en yüksek artış %17,50 ile TR63 (Hatay, Kahramanmaraş, Osmaniye) bölgesinde gerçekleşti. Kasım 2018'de endekste kapsanan 407 maddeden; 38 maddenin ortalama fiyatlarında değişim olmazken, 261 maddenin ortalama fiyatlarında artış,108 maddenin ortalama fiyatlarında ise düşüş gerçekleşti.



Tüketici fiyat endeksi değişim oranları, Kasım 2018 [2003=100]

	(%)	
	Kasım 2018	Kasım 2017
Bir önceki aya göre değişim oranı	-1,44	1,49
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	20,79	11,16
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	21,62	12,98
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	15,63	10,87

Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi, Kasım 2018

Yurt içi üretici fiyat endeksi aylık %2,53 düştü Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2018 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,53 düşüş, bir önceki yılın Aralık ayına göre %36,68, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,54 ve on iki aylık ortalamalara göre %25,52 artış gösterdi.

Yurt içi üretici fiyat endeksi değişim oranları, Kasım 2018 [2003=100]

	(%)	
	Kasım 2018	Kasım 2017
Bir önceki aya göre değişim oranı	-2,53	2,02
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim	36,68	13,91
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim	38,54	17,30
On iki aylık ortalamalara göre değişim	25,52	15,38

Ana harcama gruplarına göre tüketici fiyat endeksi ve değişim oranları, Kasım 2018
[2003=100]

Ana harcama grupları	Harcama grubu ağırlıkları	Bir önceki aya göre değişim oranı (%)	Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı (%)	On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı (%)	Endeks
Türkiye	100,00	-1,44	20,79	21,62	15,63	395,48
Gıda ve alkolsüz içecekler	23,03	-0,74	23,78	25,66	17,01	449,80
Alkollü içecekler ve tütün	5,14	0,17	2,23	2,23	1,49	604,56
Giyim ve ayakkabı	7,21	2,37	19,72	16,86	13,36	264,70
Konut	14,85	0,47	23,80	24,76	14,62	443,79
Ev eşyası	7,66	-2,85	31,19	32,73	22,08	339,32
Sağlık	2,64	0,57	15,98	16,25	11,97	226,70
Ulaştırma	17,47	-6,46	19,02	21,03	22,02	388,79
Haberleşme	3,91	-0,60	9,74	9,56	3,89	147,90
Eğlence ve kültür	3,39	-2,08	21,16	21,18	11,91	270,31
Eğitim	2,67	0,02	10,17	10,20	10,50	357,38
Lokanta ve oteller	7,27	0,41	19,44	20,01	14,41	576,29
Çeşitli mal ve hizmetler	4,76	-0,96	27,81	27,87	18,53	503,21

Yurt içi üretici fiyat endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı, Kasım 2018 [2003=100]



Sanayinin dört sektörünün bir önceki aya göre değişimleri; madencilik ve taş ocakçılığı sektöründe %1,80, imalat sanayi sektöründe %3,09 düşüş, elektrik, gaz üretim ve dağıtımı sektöründe %2,35 ve su sektöründe %1,25 artış olarak gerçekleşti.

Sektörler	Endeks	Aylık değişim (%)	Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)	On iki aylık ortalamalara göre değişim (%)
Yurt içi ÜFE	432,55	-2,53	36,68	38,54	25,52
Madencilik ve taş ocakçılığı	531,93	-1,80	27,47	29,91	22,94
İmalat	429,42	-3,09	33,18	34,97	25,47
Elektrik, gaz	400,43	2,35	91,23	94,41	28,52
Su temini	331,46	1,25	9,27	9,57	7,12

Aylık en fazla düşüş kok ve rafine petrol ürünlerinde gerçekleşti. Bir önceki aya göre en fazla düşüş; %15,49 ile kok ve rafine petrol ürünleri, %8,11 ile ana metaller, %6,32 ile metal cevherleri olarak gerçekleşti. Buna karşılık tütün ürünleri %4,14, elektrik, gaz üretim ve dağıtımı %2,35, içecekler %1,78 ile bir önceki aya göre endekslerin en fazla arttığı alt sektörler oldu. Ana sanayi gruplarında aylık en fazla düşüş ara malında gerçekleşti. Ana sanayi grupları sınıflamasına göre 2018 yılı Kasım ayında aylık en fazla düşüş %3,56 ile ara malında gerçekleşti.

Yurt içi üretici fiyat endeksi ana sanayi grupları ve değişim oranları, Kasım 2018 [2003=100]

Ana sanayi grupları	Endeks	Aylık değişim (%)	Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)	On iki aylık ortalamalara göre değişim (%)
Yurt içi ÜFE	432,55	-2,53	36,68	38,54	25,52
Ara malı	467,61	-3,56	36,66	39,11	29,93
Dayanıklı tüketim malı	299,08	-1,24	25,02	26,05	19,44
Dayanısız tüketim malı	338,96	-1,01	26,11	26,77	14,62
Enerji	638,18	-2,12	72,50	75,61	36,53
Sermaye malı	369,41	-2,97	33,24	35,08	27,03

İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2018

İnşaat maliyet endeksi aylık %5,88 arttı. İnşaat maliyet endeksi (İME), 2018 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %5,88, bir önceki yılın aynı ayına göre %39,66 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %8, işçilik endeksi %0,46 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,04, işçilik endeksi %17,24 arttı.

İnşaat maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2018 [2015=100]



Bina inşaatı maliyet endeksi aylık %6,17 arttı. Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,17, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,06 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %8,50, işçilik endeksi %0,42 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %48,02, işçilik endeksi %17,10 arttı.



Bina inşaatı maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2018 [2015=100]

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi aylık %4,97 arttı. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %4,97, bir önceki yılın aynı ayına göre %45 arttı. Bir önceki aya göre

malzeme endeksi %6,45, işçilik endeksi %0,59 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %56,48, işçilik endeksi %17,77 arttı.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2018 [2015=100]



Sektörler	Maliyet grubu	Endeks	Bir önceki aya göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)
İnşaat	Toplam	182,87	5,88	39,66
	Malzeme	190,19	8,00	50,04
	İşçilik	165,28	0,46	17,24
Bina inşaatı	Toplam	180,59	6,17	38,06
	Malzeme	187,29	8,50	48,02
	İşçilik	164,92	0,42	17,10
Bina dışı yapıların inşaatı	Toplam	190,49	4,97	45,00
	Malzeme	199,58	6,45	56,48
	İşçilik	166,58	0,59	17,77

İnşaat maliyet endeksi ve değişim oranları, Eylül 2018 [2015=100]

Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Eylül, 2018

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %55,1 azaldı. Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2018 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %41,4, yüzölçümü %55,1, değeri %44,7, daire sayısı %58,6 azaldı. Yapı ruhsatı verilen binaların 2018 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 105,9 milyon m² iken bunun - 33 - 54,9 milyon m²'si konut, 31,3 milyon m²'si konut dışı ve 19,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 72,5 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı

binalar sahip oldu. Bunu 9,2 milyon m2 ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi. Yapı sahipliğine göre, özel sektör 84,3 milyon m2 ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 20,1 milyon m2 ile devlet sektörü ve 1,4 milyon m2 ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise toplam 485 bin 356 dairenin 441 bin 147'si özel sektör, 39 bin 262'si devlet sektörü ve 4 bin 947'si yapı kooperatifleri tarafından alındı. Yapıların toplam yüzölçümüne göre 12,4 milyon m2 ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 7,4 milyon m2 ile Ankara, 5 milyon m2 ile İzmir illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Ardahan, Tunceli ve Şırnak oldu. Daire sayılarına göre İstanbul ili 62 bin 617 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 27 bin 523 adet ile İzmir ve 23 bin 739 adet ile Ankara illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Şırnak, Ardahan ve Tunceli

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2018	2017 ^(r)	2016 ^(r)	2018	2017
Bina sayısı	77 004	131 408	95 912	-41,4	37,0
Yüzölçümü (m ²)	105 881 806	235 599 349	147 570 276	-55,1	59,7
Değer (TL)	139 836 996 670	252 805 198 011	131 556 814 407	-44,7	92,2
Daire sayısı	485 356	1 172 958	709 838	-58,6	65,2

(r) Yapı izin istatistikleri 2016 ve 2017 yılları verileri revize edilmiştir.
oldu.

Yapı ruhsatı, Ocak - Eylül, 2016-2018

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %1,6 arttı. Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2018 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %3,7, yüzölçümü %1,6, değeri %28,8, daire sayısı %3,8 arttı. Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2018 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 115,5 milyon m2 iken bunun 66,9 milyon m2'si konut, 25,9 milyon m2'si konut dışı ve 22,7 milyon m2'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 87,5 milyon m2 ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 6,1 milyon m2 ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi. Yapı sahipliğine göre özel sektör 98,8 milyon m2 ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 14,6 milyon m2 ile devlet sektörü ve 2,1 milyon m2 ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise toplam 593 bin 945 dairenin 536 bin 271'i özel sektör, 48 bin 209'u devlet sektörü ve 9 bin 465'i yapı kooperatifleri tarafından alındı. Yapıların toplam yüzölçümüne göre 19,1 milyon m2 ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 10,3 milyon m2 ile Ankara, 6,7 milyon m2 ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Şırnak, Ardahan ve Hakkâri oldu. Daire sayılarına göre, İstanbul ili 105 bin 763 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 41 bin 795 adet ile Ankara ve 41 bin 153 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Şırnak, Ardahan ve Hakkâri oldu.

Yapı kullanma izin belgesi, Ocak - Eylül, 2016-2018

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2018	2017 ^(r)	2016 ^(r)	2018	2017
Bina sayısı	85 832	82 763	76 874	3,7	7,7
Yüzölçümü (m ²)	115 499 086	113 710 220	101 941 641	1,6	11,5
Değer (TL)	154 846 311 172	120 242 554 590	90 681 036 656	28,8	32,6
Daire sayısı	593 945	572 286	509 713	3,8	12,3

(r) Yapı izin istatistikleri 2016 ve 2017 yılları verileri revize edilmiştir.

Yapı İzin İstatistikleri:

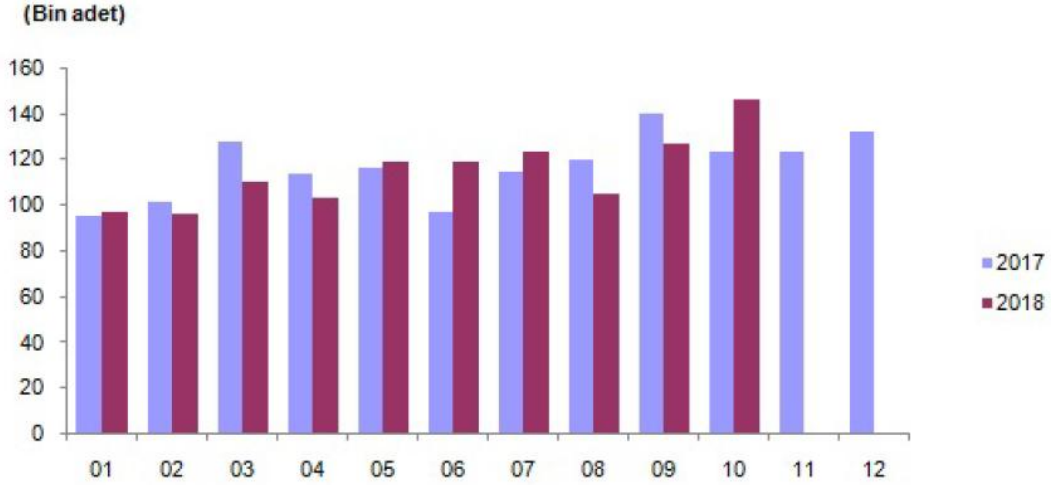
Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %24,8 azaldı 2015 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %20,6, yüzölçümü %24,8, değeri %19,9, daire sayısı %23,6 oranında azaldı. Yapı ruhsatı verilen binaların 2015 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında;Yapıların toplam yüzölçümü 132,3 milyon m² iken; bunun 72,3 milyon m²'si konut, 34,4 milyon m²'si konut dışı ve 25,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 94,5 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 12,0 milyon m² ile ofis (işyeri) binaları izledi. Yapı sahipliğine göre, özel sektör 110,0 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 20,2 milyon m² ile devlet sektörü ve 2,1 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 629 bin 544 dairenin 574 bin 478'i özel sektör, 45 bin 611'i devlet sektörü ve 9 bin 455'i yapı kooperatifleri tarafından alındı. İllere göre 28,2 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 11,2 milyon m² ile Ankara, 5,4 milyon m² ile Konya illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Muş, Hakkari ve Şırnak oldu. Daire sayılarına göre, İstanbul ili 143 bin 826 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 45 bin 96 adet ile Ankara ve 27 bin 599 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkari, Muş ve Şırnak oldu.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %11,5 azaldı 2015 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların bina sayısı %19,5, yüzölçümü %11,5, değeri %5,1, daire sayısı %9,9 oranında azaldı. Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2015 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 100,2 milyon m² iken; bunun 59,5 milyon m²'si konut, 24,2 milyon m²'si konut dışı ve 16,5 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 74,1 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 11,8 milyon m² ile ofis (işyeri) binaları izledi. Yapı sahipliğine göre, özel sektör 89,0 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 8,5 milyon m² ile devlet sektörü ve 2,7 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 516 bin 701 dairenin 481 bin 112'si özel sektör, 23 bin 336'sı devlet sektörü ve 12 bin 253'ü yapı kooperatifleri tarafından alındı. İllere göre 18,0 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 10,8 milyon m² ile Ankara, 5,9 milyon m² ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Ardahan, Hakkari ve Tunceli oldu. Daire sayılarına göre, İstanbul ili 107 bin 279 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 47 bin 412 adet ile Ankara ve 34 bin 709 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Ardahan, Muş ve Hakkari oldu.

Konut Satış İstatistikleri, Ekim 2018

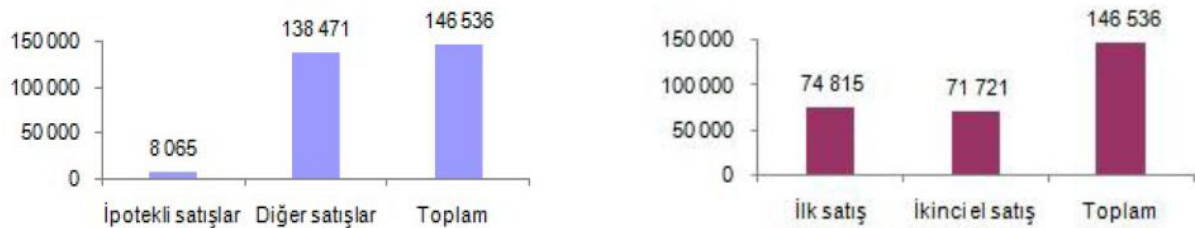
Türkiye’de 2018 Ekim ayında 146 536 konut satıldı. Türkiye genelinde konut satışları 2018 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %19,2 oranında artarak 146 536 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 27 156 konut satışı ve %18,5 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u, 13 430 konut satışı ve %9,2 pay ile Ankara, 7 419 konut satışı ve %5,1 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 15 konut ile Hakkâri ve Ardahan, 79 konut ile Bayburt oldu.

Konut satış sayıları, 2017-2018



İpotekli konut satışları 2018 Ekim ayında 8 065 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %79,1 oranında azalış göstererek 8 065 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,5 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 2 164 konut satışı ve %26,8 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %8,5 ile Bartın oldu. Diğer satış türleri sonucunda 138 471 konut el değiştirdi Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %64,3 oranında artarak 138471 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 24 992 konut satışı ve %18 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul’daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %92 oldu. Ankara 12 589 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara’yı 6 886 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 14 konut ile Hakkâri oldu.

Satış Şekline göre konut satışı, Ekim 2018 Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2018



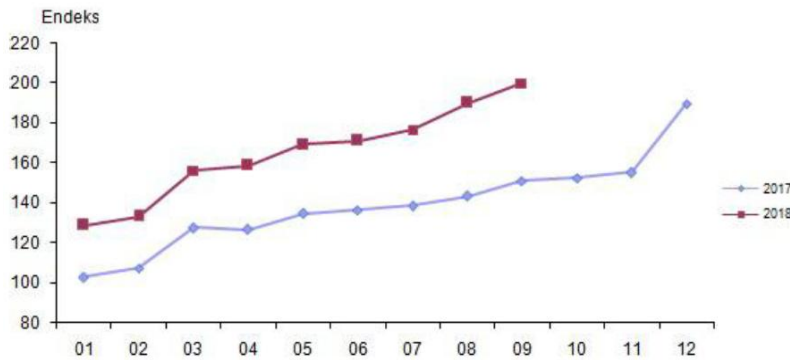
Konut satışlarında 74 815 konut ilk defa satıldı. Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %31,3 artarak 74 815 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı

%51,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 13 978 konut satışı ve %18,7 ile en yüksek - 35 paya sahip olurken, İstanbul'u 5 810 konut satışı ile Ankara ve 3 772 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci el konut satışlarında 71 721 konut el değiştirdi. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %8,9 artış göstererek 71721 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 13 178 konut satışı ve %18,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %48,5 oldu. Ankara 7 620 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3 931 konut satışı ile Antalya izledi.

Yabancılar 2018 yılı Ekim ayında 6 276 konut satışı gerçekleştirdi. Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %134,4 artarak 6 276 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Ekim 2018'de ilk sırayı 2 283 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 1 160 konut satışı ile Antalya, 448 konut satışı ile Bursa, 392 konut satışı ile Ankara ve 321 konut satışı ile Yalova izledi. Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 1 439 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 557 konut ile İran, 378 konut ile Kuveyt, 341 konut ile Almanya ve 336 konut ile Rusya Federasyonu izledi. Konut satışlarında 74 815 konut ilk defa satıldı. Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %31,3 artarak 74 815 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %51,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 13 978 konut satışı ve %18,7 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 5 810 konut satışı ile Ankara ve 3 772 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci el konut satışlarında 71 721 konut el değiştirdi. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %8,9 artış göstererek 71_721 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 13 178 konut satışı ve %18,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %48,5 oldu. Ankara 7 620 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3 931 konut satışı ile Antalya izledi. Yabancılar 2018 yılı Ekim ayında 6 276 konut satışı gerçekleştirdi. Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %134,4 artarak 6276 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Ekim 2018'de ilk sırayı 2 283 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 1 160 konut satışı ile Antalya, 448 konut satışı ile Bursa, 392 konut satışı ile Ankara ve 321 konut satışı ile Yalova izledi. Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı. Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 1 439 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 557 konut ile İran, 378 konut ile Kuveyt, 341 konut ile Almanya ve 336 konut ile Rusya Federasyonu izledi.



Kaynak-TCMB-TÜİK-GMTR

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

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



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

5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

Aydıntepe mahallesi Selin Sokak No:7 Tuzla / İstanbul açık adresli, tapu kayıtlarında Aydınli mahallesi, 4599 Parsel No'lu, 4687.64 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 3 yıldızlı otel olarak inşaa edilmiştir.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İnşaat Tarzı	Betonarme Karkas
Binanın Kat Adedi	3 Bodrum + Zemin +11 Normal Kat + Çatı Katı
Toplam İnşaat Alanı	Brüt 10965.28 m2 (Projesine göre parsel üzerinde yer alan tüm yapıların toplam alanı)
Binanın Yaşı	2
Elektrik	Mevcut
Trafo	Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Su	Mevcut
Su Deposu	Mevcut
Kanalizasyon	Mevcut
Isıtma/Soğutma/Havalandırma Sistemi	Fan Coil / Mevcut
Asansör	5 Adet
Yangın Merdiveni	Mevcut
Yangın İhbar Sistemi ve Söndürme Tesisatı	Mevcut
Otopark	Kapalı ve Açık Otopark Mevcut

Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu gayrimenkul, Türkiye Alan Ölçü Birimlerine göre 4.687,64 m2 arazi üzerine kurulmuş olan 200 odası, restoranı, barı bulunan ve İBİS OTEL adı altında faaliyet gösteren 3 yıldızlı bir oteldir.

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

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

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

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

Kat	Brüt Alan (m2)	Emsale Dahil İnşaat Alanı (m2)	Kullanım Fonksiyonu
3.Bodrum kat	1.145,32		
2.Bodrum kat	1.219,25		Sığınak, jeneratör odası, çamaşır odaları, house keper, soyunma odaları, revir, depolar, yemekhane ve elektrik odası
1.Bodrum kat	1.120,14		Lobi, cafe-bar, restoran,

			mutfak, depolar ve idari ofisler
Zemin kat	809,14	398,50	İdari ofisler, fuaye alanı ve toplantı salonları
1.Normal kat	639,41	405,13	19 oda
2.Normal kat	553,65	405,13	18 oda
3.Normal Kat	546,00	391,14	19 oda
4.Normal kat	541,54	379,03	18 oda
5.Normal kat	528,62	378,91	18 oda
6.Normal Kat	528,62	378,91	18 oda
7.Normal kat	528,62	378,91	18 oda
8.Normal kat	528,62	378,91	18 oda
9.Normal Kat	528,62	378,91	18 oda
10.Normal kat	528,62	378,91	18 oda
11.Normal kat	536,40	386,68	18 oda
Çatı Katı	564,84		
Çatı	117,87		
TOPLAM	10.965,28	4.639,07	200 oda

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

MEVCUT DURUMA GÖRE ODA SAYISI VE KATLARA GÖRE ODA DAĞILIMI

ODA TİPİ / KAT	Birleştirilebilir Oda	Dezavantajlılar İçin Oda	Çift Kişilik Oda	İki Yataklı Oda	Sofa Yataklı Oda	TOPLAM
1.	2	1	12	7	2	
2.	2		15	3	2	
3.	2	1	16	3	1	

4.	2		15	3	3	
5.	2		15	3	2	
6.	2		15	3		
7.			15	3		
8.			15	3		
9.			15	3		
10.			15	3		
11.			10	8		
TOPLAM			158	42		200

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

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

alüminyum kaplama ve kapı kasa ve kanatları ise paneldir. Islak hacim zeminleri seramik duvarları ise fayanstır. Kat hollerinin zeminleri halı kaplama olup duvarları ise boyalıdır.

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

Otelde 158 adet çift kişilik oda, 42 adet iki yataklı oda olmak üzere toplam 200 adet oda vardır. Bu odalardan 14 adeti birleştirilebilir oda olup iki oda arasında istendiğinde oda içerisinde kapı ile geçiş sağlanabilmektedir. 200 adet içerisinde 2 oda dezavantajlı gruplar için ayrılmıştır. 200 adet oda içerisinde 10 adet oda sofa yataklı oda olarak da kullanılabilir. Odalar tip proje olup bir odanın yaklaşık büyüklüğü 20 m²'dir. Otel çevresi bahçe peyzajı yapılmış ve gayet bakımlı vaziyettedir.

5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

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

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

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

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

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

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

Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

İstanbul İli Tuzla Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre;

- Taşınmazın 21387/234382 hissesi Maliye Hazinesi mülkiyetinden 07.01.2015 tarih 165 yavmiye no ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na geçmiştir.

- Taşınmazın niteliği Arsa iken, 08.03.2017 tarih ve 4638 yevmiye no ile 15 Katlı Betonarme ve Arsası olarak değiştirildiği tespit edilmiştir.
- Taşınmaz, 01.04.2017 tarihinde İbis Otel olarak faaliyete geçmiştir.

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

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

Gayrimenkul Rehin Hakları Hanesinde Yer Alan İpotekler;

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

Bankaların ilgi yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

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

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

Tuzla Belediyesi İmar Arşivi’nde 25.12.2018 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazın imar durumu aşağıda belirtilmiştir:

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

Plan Notları

- Parsel otel ve kongre merkezi alanlı olup otel dışında iskan edilemez ve bağımsız bölüm olarak ticari birimler yer alamaz.
- Taks= 0,40, Emsal= 2.25 Emsal net parsel üzerinden hesaplanacaktır.
- Yençok= Serbest’tir. (120 m. Tepe kotunu aşmamak kaydıyla)
- Kavşak kolundan ve Rauf Orbay caddesinden çekme mesafesi minimum 10 m’dir.
- Zemin kat max: 8 m, normal kat yükseklikleri max: 4,50 m’dir.
- +-0.00 kotu İstanbul İmar Yönetmeliği’ne göre belirlenecektir. Birden fazla bodrum kat yapılabilir. Doğal zemin üzerine çıkan kısımlar taksa dahildir.
- Otopark ihtiyacının parsel bünyesinde sağlanması kaydı ile iskan edilen 1. Bodrum kat emsal hesabına dahil edilemez. İskan edilen bodrum katta taks değeri aşılamaz.
- Asma kat yapılması halinde emsale dahildir.

- Parselin bulunduğu alanda yapılan 18.10.2007 TT’li yol ve kavşak düzenlemelerine ait istikametler korunacaktır.
- Kamuya ayrılan alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- Yeşil alan miktarında azaltma yapılamaz.
- Uygulama belediyesince onanacak avan projeye göre yapılacaktır.
- Birden fazla bağımsız bölüm yapılamaz.

5.3.2.2. RUHSAT DOSYASI İNCELEMESİ

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

02.03.2015 tarih 110/15 sayılı yeni yapı ruhsatı incelenmiştir.

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

28.02.2015 tarihli onaylı mimari projesi incelenmiştir.

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

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

5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

Değerleme konusu taşınmazın imar dosyasında her hangi bir encümen kararı bulunmamaktadır.

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

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

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

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

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. 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 bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ: İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

GELİR YÖNTEMİ: Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa-örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

-Sanayi sitelerinin olduğu bölgede konumlu olması

OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

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

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

Ulaşımının kolay olması

Kapalı ve açık otoparklarının bulunması

Bazı odalarının deniz manzaralı olması

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

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

6.5.EMSAL YÖNTEMİ

Arsa Emsalleri / Satış

No	Konum	Kullanımı	Lejand	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m²)	(TL)	(TL/m²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Konu taşınmaza yakın konumlu	Arsa	Ticaret E:1,60	Satılık	5990	24.000.000	4006	Sahil Bulvarı üzerinde, E5 anayoluna cepheli, deniz manzaralı olup Emsal yapılaşma alanı değerlendirme konusu taşınmazın E:2.25 olması nedeni ile değerlendirme konusu taşınmaz yüksek şerefiyeye sahiptir
2	Konu taşınmaza yakın konumlu	Arsa	Ticaret E:1,60	Satılık	2590	15.000.000	5791	E5 cepheli, deniz manzaralı. manzaralı olup Emsal yapılaşma alanı değerlendirme konusu taşınmazın E:2.25 olması nedeni ile değerlendirme konusu taşınmaz yüksek şerefiyeye sahiptir.Emsal taşınmazın arsa alanı küçüktür
3	Konu taşınmaza yakın konumlu	Arsa	Ticaret+Turizm+Konut Alanı E:1,75	Satılık	29.865	170.000.000	5889	E5 cepheli, deniz manzaralı manzaralı olup Emsal yapılaşma alanı değerlendirme konusu taşınmazın E:2.25 olması nedeni ile değerlendirme konusu taşınmaz yüksek şerefiyeye sahiptir.Uzun zamandır satışta olup arsa alanı büyüktür
4	Konu taşınmaza yakın konumlu	Arsa	Ticaret E:1.50	Satılık	668	3.000.000	4495	Hatboyu Caddesi üzerinde, olup Emsal yapılaşma alanı değerlendirme konusu taşınmazın E:2.25 olması nedeni ile değerlendirme konusu taşınmaz yüksek şerefiyeye sahiptir.Emsal taşınmazın arsa alanı küçüktür

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 6250.-8750.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım- Satma Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m²)	4.006	5.791	5.889	4.495
	Pazarlık Payı	0%	0%	10%	0%
	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%
	Konum	20%	0%	0%	25%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Yapılaşma Hakkı	30%	30%	25%	35%
	Yüz Ölçümü	0%	-5%	15%	15%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Düzeltilmiş Değer	6.250	7.150	7.618	8.750

Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
4599 parsel	4,687.64	6.500	30,469.660
TOPLAM DEĞERİ			30.470.000

6.6 MALİYET YÖNTEMİ

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

MALİYET TABLOSU (ARSA+BİNA)

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
4599 parsel	4.687,64	6500	30.470.000
TOPLAM DEĞERİ			30.470.000

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Otel	10.965	3250	5%	33.855.302
TOPLAM DEĞERİ				33.855.302
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				33.855.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ			
Arsa Değeri	30.470.000 TL		4.547.761 EUR
Bina Değeri	33.855.000 TL		5.052.985 EUR
Harici Müteferrik İşler	450.000 TL		
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	64.775.000 TL		9.667.910 EUR
*Harici Müteferrik İşler kapsamında; saha betonu, parseli çevreleyen beton duvar üzeri tel örgüler, açık otopark alanı düzenlemesi, trafo, jeneratör vb. maliyetler için yaklaşık olarak takdir edilmiştir.			

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

(**) Değerleme konusu taşınmazın inşaatının bitim tarihi yapı kullanma izin belgesine göre 31/08/2016'dır.

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

6.6.1. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

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

. Otel Gelir Projeksiyonu

-Otel 200 odadan oluşmaktadır.

- Otelin ortalama doluluk oranı 2018 yılı eylül ayına kadar yapılan analizler sonucu doluluk oranı %60 ve doluluk oranlarının düşük olmasının sebebi otelin yeni açılmış olması ve her yıl artacağı düşünülmektedir, 2020 yılında %80 doluluğa ulaşacağı ve sonraki yıllarda %80 dolulukla işletileceği varsayılmıştır.

-Otelin 365 gün açık olacağı varsayılmıştır.

-Otel fiyatları, oda-kahvaltı sistemde olup oda fiyatları 36.- EURO'dur. Oda fiyatının her yıl Euro Bölgesi enflasyon oranında artacağı öngörülmüştür.

-Toplam gelirlerden departman giderleri ve işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır. Otelde Brüt İşletme Karının (GOP) 2019 yılında %40 oranında 2023 Yılında %48 ulaşacağı olacağı ve sonraki yıllarda da sabit devam edeceği kabul edilmiştir.

- Emlak vergisi işveren tarafından sunulan bilgiler doğrultusunda 2.746.-EURO alınmıştır. Bu değer in yıllar içerisinde %3 oranında artacağı kabul edilmiştir.

- Sigorta bedelinin Akfen GYO A.Ş.'den temin edilen bilgilere göre 2019 yılı için 29.326.- EURO olduğu öğrenilmiş ilk 10 yıl her yıl %5 artacağı Akfen GYO A.Ş. tarafından sigorta primlerinde artış meydana gelmeyeceği öngörüldüğünden sabit kalacağı kabul edilmiştir.

- Mobilya Demirbaş Yenileme Rezervi, yıllık brüt gelirin %3,5'i olarak kabul edilmiştir.

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

-Projeksiyonda indirgeme oranı %11 olarak belirlenmiştir.

- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

- Çalışmalarda Euro bölgesi enflasyon oranı olan %2,5 enflasyon oranı olarak kullanılmıştır.

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

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

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

1 EURO	6,0300 TL
Diğer Oranlar	
Enflasyon Oranı	2,5%
Kapitalizasyon Oranı	7,50%
Otel Fonksiyonu	
Sınıfı	3 yıldızlı otel
Oda Sayısı	200
Açık Olan Gün Sayısı	365
Yıllık Oda Kapasitesi	73.000
Diğer Gelir Oranı	25,00%
Yenileme Maliyeti	1,00%

NAKİT AKIŞI										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Proje Nakit Akışı (EURO)										
Yıllar	29.12.2019	29.12.2020	29.12.2021	29.12.2022	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025	29.12.2026	29.12.2027	29.12.2028
Otel Fonksiyonu										
Doluluk Oranı	60%	65%	70%	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Yıllık Oda Kapasitesi	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000
Satılan Oda Sayısı	43.800	47.450	51.100	54.750	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400
Oda Fiyatı (EURO)	36,00	37,44	38,94	40,50	42,11	43,17	44,25	45,35	46,49	47,65
Oda Geliri (EURO)	1.576.800	1.776.528	1.989.711	2.217.107	2.459.511	2.520.998	2.584.023	2.648.624	2.714.840	2.782.711
Diğer Gelirler (EURO)	394.200	444.132	497.428	554.277	614.878	630.250	646.006	662.156	678.710	695.678
Toplam Otel Gelirleri (EURO)	1.971.000	2.220.660	2.487.139	2.771.384	3.074.388	3.151.248	3.230.029	3.310.780	3.393.549	3.478.388
GOP (%)	40%	42%	44%	46%	48%	48%	48%	48%	48%	48%
GOP	780.516,00	932.677,20	1.094.341,25	1.274.836,49	1.475.706,38	1.512.599,04	1.550.414,02	1.589.174,37	1.628.903,73	1.669.626,32
Operasyonel Giderler Sonrası										
Toplam Otel Gelirleri (EURO)	780.516	932.677	1.094.341	1.274.836	1.475.706	1.512.599	1.550.414	1.589.174	1.628.904	1.669.626
Yenileme Maliyeti (Otel)	19.710	22.207	24.871	27.714	30.744	31.512	32.300	33.108	33.935	34.784
Emlak Vergisi Bedeli	2.746	2.801	2.857	2.914	2.972	3.031	3.092	3.154	3.217	3.281
Bina Sigorta Bedeli	29.326	30.792	32.332	33.949	35.646	37.428	39.300	41.265	43.328	45.494
Proje Toplam Maliyeti	51.782	55.800	60.060	64.576	69.362	71.972	74.692	77.526	80.480	83.560
Proje Net Gelirleri	728.734	876.878	1.034.281	1.210.260	1.406.345	1.440.627	1.475.722	1.511.648	1.548.423	1.586.067
Dönem Sonu Değer										21.679.498
Net Nakit Akışları	728.734	876.878	1.034.281	1.210.260	1.406.345	1.440.627	1.475.722	1.511.648	1.548.423	23.265.565

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	3,30%	3,30%	3,30%
Risk Primi	7,20%	7,70%	8,20%
İndirgeme Oranı	10,50%	11,00%	11,50%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	15.207.818	14.682.866	14.180.882
Toplam Bugünkü Değer (TL)	91.703.143	88.537.685	85.510.720
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUF)	15.210.000	14.680.000	14.180.000
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	91.700.000	88.540.000	85.510.000

6.6.3. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerleme çalışması yapılan mülkiyeti Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan otel için uluslararası otel işletme şirketi olan Accor grubu tarafından ödenmesi gereken yıllık kira bedeli olarak brüt gelirin (KDV hariç) yüzde yirmi beşi (%25) veya düzeltilmiş brüt işletme gelirinin yüzde yetmişinden (%85) yüksek olan miktarı ödeyecektir.

Kira Geliri Varsayımları

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

- Otelin yatak sayısının mevcut durumdaki oda sayısı olan 200 olarak yıllar itibariyle sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Tesisin yıl boyunca 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.
- Enflasyon oranının % 2,0 olacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.
- Otel için toplam inşaat maliyetinin %1'i kadar yenileme fonu ayrılmıştır.
- Projede kapitalizasyon oranı % 6,5 kabul edilmiştir.
- Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamladığı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında Euro kullanılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- Accor Grubu ve Akfen GYO A.Ş. arasındaki sözleşmenin aynı şartlarda gayrimenkulün Akfen GYO A.Ş. tarafından kullanılan süre boyunca devam edeceği varsayılmıştır.
- Akfen Holding A.Ş. ile Accor SA arasında imzalanan kira sözleşmesi tadilatı uyarınca, değerlendirme konusu otelin AGOP (düzeltilmiş brüt otel karı) oranının değişmeyeceği varsayılmıştır. İlgili sözleşme tadilatı rapor ekinde sunulmuştur.

Otel İçin Gelir Oranı (1. yıl)	18%
Otel İçin Gelir Oranı (2. yıl)	20%
Otel İçin Gelir Oranı (Sonraki yıllar)	25%
AGOP Hesabı İçin GOP'den düşülecek oran (1. yıl)	2%
AGOP Hesabı İçin GOP'den düşülecek oran (2. yıl)	3%
AGOP Hesabı İçin GOP'den düşülecek oran (sonraki yıllar)	4,00%
AGOP Geliri oranı	85%

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

%3,30 "Risksiz Getiri Oranı"na %5,70 "Risk Primi" eklenerek indirgeme oranı %9,00 olarak öngörülmüştür.

Yapı Sahibi Nakit Akışı (EURO)										
Oda Fiyatı (EURO)	29.12.2019	29.12.2020	29.12.2021	29.12.2022	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025	29.12.2026	29.12.2027	29.12.2028
Otel Ciro su Üzerinden (EURO)	354.780	444.132	621.785	692.846	768.597	787.812	807.507	827.695	848.387	869.597
AGOP Hesabı ile (EURO)	629.932	736.149	845.627	989.384	1.149.821	1.178.567	1.208.031	1.238.232	1.269.187	1.300.917
Yapı Sahibi Otel Kira Geliri (EURO)	629.932	736.149	845.627	989.384	1.149.821	1.178.567	1.208.031	1.238.232	1.269.187	1.300.917
Akfen GYO Hissesine Düşen Emlak Vergisi (EURO)	2.746	2.801	2.857	2.914	2.972	3.031	3.092	3.154	3.217	3.281
Akfen GYO Hissesine Düşen Bina Sigortası (EURO)	29.326	30.792	32.332	33.949	35.646	37.428	39.300	41.265	43.328	45.494
Akfen GYO Hissesine Düşen Yenileme Maliyeti (EURO)	986	1.110	1.244	1.386	1.537	1.576	1.615	1.655	1.697	1.739
Otel Dönem Sonu Değer (EUR)										19.721.635
Akfen GYO Hissesine Düşen Net Geli	596.874	701.446	809.195	951.136	1.109.666	1.136.531	1.164.024	1.192.158	1.220.946	20.972.038

Değerleme Tablosu

Risksiz Getiri Oranı	3,30%	3,30%	3,30%
Risk Primi	5,20%	5,70%	6,20%
İndirgeme Oranı	8,50%	9,00%	9,50%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	15.032.297	14.483.502	13.959.555
Toplam Bugünkü Değer (TL)	90.644.752	87.335.520	84.176.116
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	15.030.000	14.480.000	13.960.000
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	90.640.000	87.340.000	84.180.000

Ortalama Değer
14.580.000 EUR
87.940.000 TRY

YILLAR	29.12.2019
Kira Değeri Ortalama Nakit Akışı	662.804

Kira Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	1,44%	1,44%	1,44%
Risk Primi	8,06%	8,56%	9,06%
İNDİRGEME ORANI	9,50%	10,00%	10,50%
TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)	605.301	602.549	599.823

TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)	602.549
TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	3.735.806
TOPLAM BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (EURO)	600.000
TOPLAM BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	3.740.000

6.8. 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.

6.10. 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.

6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Rapor konusu taşınmazın Otel bölümü İbis Otel tarafından işletilmektedir.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

Rapor konusu taşınmazın Otel bölümü İbis Otel tarafından işletilmektedir.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

MALİYET YÖNTEMİ

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

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

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

Bu değerleme çalışmasında değerleme konusu taşınmazın Otel nitelikli gelir getiren ticari bir mülk olması nedeniyle Gelir Yaklaşımı Yöntemi ve Maliyet Yaklaşımı kullanılmıştır. Maliyet Yaklaşımı Yönteminde "Arsa değeri" Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre belirlenmiştir. Arsa dahil maliyet yöntemine göre değer **64.775.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

GELİR YÖNTEMİ

. Otel Gelir Projeksiyonu

-Otel 200 odadan oluşmaktadır.

- Otelin ortalama doluluk oranının 2019 yılında %60 olarak gerçekleşeceği ve bu oranın 2023 yılına kadar her yıl artacağı, 2023 yılında %80 doluluğa ulaşacağı ve sonraki yıllarda %80 dolulukla işletileceği varsayılmıştır.

-Otelin 365 gün açık olacağı varsayılmıştır.

-Söz konusu tesisde fiyatlar, oda+kahvaltı konseptinde olacak şekilde öngörülmüştür. Turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler sonucunda oda fiyatının 2019 yılında 36 Euro ile başlayıp enflasyon oranına ve bölge ekonomik göstergeleri gelişim tahminlerine göre artacağı varsayılmıştır

-Tesisin performansı göz önünde bulunarak, tesisin geliri sadece oda gelirleri olarak baz alınmıştır.

-Otel yenileme fonu için inşaat maliyetinin %1'i ayrılmıştır.

-Toplam gelirlerden departman giderleri ve işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır. Otelde Brüt İşletme Karının (GOP) 2019 yılında %40 oranında olacağı bu oranın 2023 yılına kadar artacağı ve sonraki yıllarda da sabit devam edeceği kabul edilmiştir.

- Sigorta bedelinin Akfen GYO A.Ş.'den temin edilen bilgilere göre 2019 yılı için 29326 euro 10 yıl boyunca her yıl %5 oranında artacağı varsayılmıştır.

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

-Projeksiyonda indirgeme oranı %10 olarak belirlenmiştir.

- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

- Çalışmalarda Euro bölgesi enflasyon oranı olan %2,0 enflasyon oranı olarak kullanılmıştır.

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

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

Parsel üzerinde konumlanmış yapının potansiyel gelirlerinin gelir indirgeme yaklaşımına göre indirgenmesi sonucu hesaplanan OTEL net bugünkü değeri **14.680.000.- EURO (88.540.000.-TL)** olarak hesaplanmıştır.

İşletmeci firma tarafından Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. ne ödenecek kira gelirinin indirgeme yöntemine göre hesaplanan değeri ise **.14.585.000.- EURO (87.940.000.- TL)** 'dir. Otelin sonuç değeri her iki yöntem ile hesaplanan değerlerin yaklaşık aritmetik ortalaması olan **14.580.000.- EURO (87.940.000.TL)** olarak hesaplanmıştır.

KİRA GELİRİ YÖNTEMİ

Taşınmazın 31.12.2018 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 değerlendirilme gününe indirgenmesi ile taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin yıllık kira değeri **600.000.- EURO (3.740.000 - TÜRK LİRASI)** takdir edilmiştir.

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

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

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak Tapu ve Kadastro Dairesi Kira Belgesi, İmar Durum Belgesi, Yapı Ruhsatları ve Yapı ve Kullanma İzin Belgesi mevcut olup mevzuat uyarınca alınması gereken tüm izin ve belgeleri tamdır.

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

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

8. SONUÇ

8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir. Söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Yapılan değerlendirmelerde yabancı para biriminden TL’ye dönüşlerde alış kuru, TL’den yabancı para birimlerine dönüşlerde ise satış kuru esas alınmıştır.

Yaklaşım	T L	EU R
Maliyet Yaklaşımı	64,775,000	9,670,000
Gelir Yaklaşımı	87.940.000	14,580,000

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 ortalama 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 yaklaşımla hesaplanan pazar değeri rapor sonuç değeri olarak takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ	
Rapor Tarihi	31.12.2018
Değerleme Tarihi	25.12.2018
Pazar Değeri (KDV Hariç)	87.940.000.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	103.769.200.-TL
Pazar Değeri(KDV Hariç)	14.580.000.-EURO
Pazar Değeri(KDV Dahil)	17.204.400.-EURO
Kira Değeri (KDV Hariç)	3.740.000.-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	4.413.200.-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	600.000.-EURO
Kira Değeri (KDV Dahil)	708.000.-EURO

NOTLAR

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde 1 EURO =6,03.-TL olarak kabul edilmiştir.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Ulvi Barkın ŞENSES

SPK Lisans NO:405898

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Şeref EMEN

SPK LİSANS NO:401584

EK 3 - LİSANSLAR

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASAŞI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 07.03.2011	No : 401584
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Şeref EMEN	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlkyay ARIKAN GENEL SEKRETER	  E.Nevzat ÖZTANGUT BAŞKAN

Değerleme Uzmanı Lisans Belgesi

	
Tarih : 17.08.2016	No : 405898
GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (VII-128.7) uyarınca	
Ulvi Barkın ŞENSES	
Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 Levent HANLIOĞLU LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ	 Tuba ERTUGAY YILDIZ GENEL MÜDÜR
	