



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

**TRABZON NOVOTEL OTEL
2020_AKFENGYO_003
“OTEL DEĞERLEMESİ”**

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR ÖZETİ	3
2. RAPOR BİLGİLERİ	4
3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
4. GENEL ANALİZ VE VERİLER	5
4.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	5
4.2 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	8
5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	19
5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU	19
5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	19
5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	19
5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	21
5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ	21
5.3.1.1. TAPU KAYITLARI	21
5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	22
5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ	23
5.3.2.1. İMAR DURUMU	23
5.3.2.2. RUHSAT DOSYASI İNCELEMESİ	23
5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	23
5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	24
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	24
6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	24
6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	25
6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	25
6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	25
6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	26
6.6. MALİYET DEĞERİ TESPİTİ	27
6.6.1. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	29
6.6.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	33
6.7. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	35
6.8. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	35
6.9. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	35
6.10. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	36
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	36
7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	36
7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	36
7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	36
7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	36
8. SONUÇ	37
8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	37
8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	37

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN

TAŞINMAZIN TÜRÜ	:	OTEL
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	:	Cumhuriyet Mahallesi Devlet Karayolu Caddesi No:17 Yomra/Trabzon açık adresli, tapu kayıtlarında Trabzon İli, Yomra İlçesi, Kaşüstü Mahallesi, Yalı Mevkii 209 Ada 12 Parsel 13450,31 m ² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 4 yıldızlı otel.
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	:	Yomra Belediyesinde yapılan incelemelerde 209 ada, 12 numaralı parsel 20.11.2012 tarihli 1/1.000 ölçekli “Kaşüstü Revizyon Uygulama İmar Planı” kapsamında “Merkezi İş Alanı” lejandında kalmakta olup, TAKS=0.20, KAKS=0.40 yapılaşma koşullarına sahiptir.
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	:	

Rapor Tarihi	31.12.2020
Değerleme Tarihi	25.12.2020
Pazar Değeri (KDV Hariç)	135.420.000.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	159.795.600.-TL
Pazar Değeri(KDV Hariç)	15.035.000.-EURO
Pazar Değeri(KDV Dahil)	17.741.300.-EURO
Kira Değeri (KDV Hariç)	3.250.000.-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	3.835.000.-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	360.000.-EURO
Kira Değeri (KDV Dahil)	424.800.-EURO

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEME TARİHİ	:	25.12.2020
RAPORUN TARİHİ	:	31.12.2020
RAPORUN NUMARASI	:	2020_AKFENGYO_003
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	:	31.12.2020
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	:	02.11.2020
RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ	:	Bu rapor, Trabzon İli, Yomra İlçesi, Kaşüstü Mahallesi, Yalı Mevkii 209 Ada 12 Parsel 13450,31 m ² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 4 yıldızlı otelin 31.12.2020 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur
DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI	:	Cumhuriyet Mahallesi Devlet Karayolu Caddesi No:17 Yomra/Trabzon açık adresli, tapu kayıtlarında Trabzon İli, Yomra İlçesi, Kaşüstü Mahallesi, Yalı Mevkii 209 Ada 12 Parsel 13450,31 m ² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 4 yıldızlı otel.
RAPORU HAZIRLAYAN	:	Ayhan TOPALOĞLU SPK Lisans NO:911254 Değerleme Uzmanı
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	:	Ali ZARARSIZ SPK Lisans No: 407909 İnşaat Mühendisi
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	:	Değerleme konusu taşınmaz için şirketimizce daha önce hazırlanan 31.12.2019 tarihli 2019_AKFENGYO_19_REVİZE rapor bulunmaktadır.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI : ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ : Mebusevler Mahallesi, Ayten Sokak, no:22/7
Çankaya/ANKARA

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

MÜŞTERİ ÜNVANI : Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR :

Bu rapor SPK'nın III.62.3 Sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1.Maddesi,2.fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Trabzon

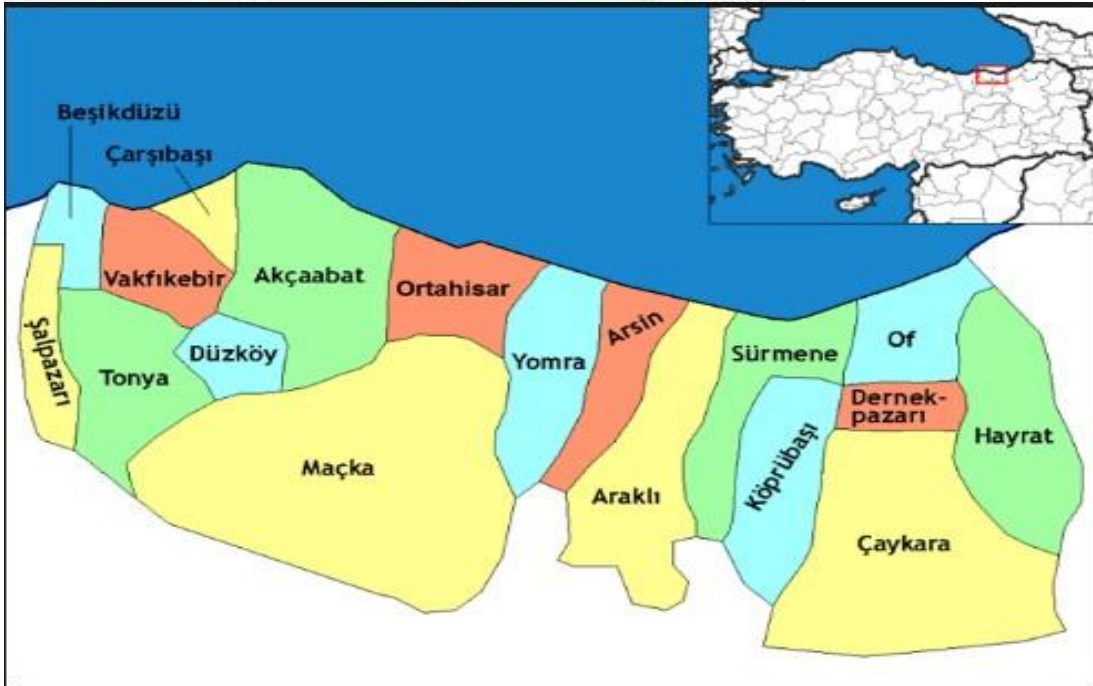
Kafkaslar üzerinden gelen Orta Asya kökenli Türk kavimlerce kurulduğu yönünde görüşler mevcuttur. Kentin adına ilk kez Ksenophon'un Anabasis adlı eserinde "Trapezus" olarak rastlanmaktadır. Bu adı eski kent merkezi olan Orta ve Yukarı Hisar mevkiinin, masa formunu anımsatan bir yapıya sahip olmasından aldığı belirtilmektedir.

Avrupa ile Asya'nın İpek yolu üzerindeki en önemli irtibat noktasında bulunan Trabzon, bu öneminden dolayı tarih boyunca birçok uygarlığa ev sahipliği yapmıştır. Tarihin en eski çağlarından beri insanoğlunu barındırmış olan bu güzel kent öykülerle, türkülerle dolu zengin bir kültürel mirasa sahiptir.Tarihsel süreçte kentin; Miletler, Persler, Romalılar, Bizanslılar ve Komnenos'ların egemenliği altına girdiği bilinmektedir. 13.yüzyılın başlarında kurulup 250 yılı aşkın bir süre hüküm süren Trabzon Komnenos Prensiği 26 Ekim 1461 yılında Fatih Sultan Mehmet' in Trabzon'u fethiyle sona ermiştir.Müzeler, manastırlar, camiler, türbeler, hanlar, hamamlar, bedesten ve kenti çevreleyen surlar, sivil mimari örnekleri ve çarşılar kentin tarihi dokusuna bir nakış gibi işlenmiştir. Doğunun bu gizemli kenti çok sayıda yerli ve yabancı gezginler tarafından ziyaret edilerek adından övgü ile söz ettirmiş, ünlü seyyah Marko Polo ve Evliya Çelebi'nin anılarına da konu olmuştur. Batılıların "muhteşem" diye adlandırdıkları Osmanlı Padişahı Kanuni Sultan Süleyman'ın doğup büyüdüğü ve 15 yaşına kadar yaşadığı kentte, Roma, Bizans ve Osmanlı döneminden günümüze ulaşan pek çok tarihsel anıt vardır.Tarihi ve kültürel değerlerin yanı sıra, gölleri, akarsuları, dağları, yaylaları kenti ayrıcalıklı yapan başlıca doğal güzelliklerdir. Bol yağışlı iklimin sunduğu doğal

güzelliklerin yanında, insan elinden çıkan nadide eserler görenlerin hayranlıklarını kazanacak niteliktedir.

Gümüş ve altının Trabzonlu zanaatkarların elinde nakşa dönüştüğü kazazlık ve hasır bilezik ürünleriyle, horonu, kemençesi ve diğer folklorik unsurlar Trabzon'un dünya tanıtımında başlıca simgelerdir.

Doğal konumu ve sunduğu diğer imkanlar ile her mevsim gezilip görülmeye değer Trabzon; tarihi eserleriyle, yeşilin her tonunu sergileyen bitki örtüsü ile kıymetli bir hazine gibidir. Tarımsal ürünlerimizin başında gelen; tütün, fındık ve çay yöre ekonomisine önemli katkılar sağlamaktadır. Adına şiirler yazılmış hamsinin kent mutfağında özel bir yeri vardır. Trabzon' da, 1990'lı yılların başlarında yabancı ticari firma sayısı yalnızca 4 iken, 1995'lerde bu sayı 500'leri aşmış ve gün geçtikçe yabancı yatırımcıların oranında artış devam etmektedir. Uluslararası ticaret merkezi olarak artan önemi ile Kafkasya, Orta Asya ve batı arasında bir köprü görevi gören Trabzon, Ortadoğu ve Bağımsız Devletler Topluluğu ile gelişen ticarete önemli bir rol oynamaktadır. Üniversitesi, modern limanı, uluslararası hava limanı, serbest bölgesi ve turizm potansiyeli ile aydın ve başarılı bir geleceğe doğru ilerlemektedir.



Trabzon iklimi yazın sıcak kışın ise normal soğukluktur. Yaz aylarının ortalama sıcaklığı +32 derece dolaylarındadır. Kışın en soğuk günlerinde sıcaklık -6 dereceye kadar düşmektedir. İlkbahar ayları genellikle yağmurlu ve sislidir. Sonbahar ayları ise oldukça güzel geçer. Trabzon nemli bir iklime sahip, olup nem oranı zaman zaman % 99' lara kadar çıkmaktadır. Yıllık ortalama yağış miktarı 800-

850 kg/m² . İç kesimlere doğru çıkıldıkça yağmur oranı da artmaktadır. En az yağmur yağan aylar Temmuz ve Ağustos ayları olup en çok kar ise Şubat ayında yağmaktadır. En soğuk aylar Ocak ve Şubat aylarıdır. Bu özellikleri ile birlikte Trabzon'un ikliminin ılık ve yumuşak olduğu söylenebilir. Sahilden içe doğru gidildikçe havanın daha güzel, suyun daha temiz olduğu görülür. Yıllık deniz suyu sıcaklığı ortalaması 16.1° olup, Ağustos ayında 27.5°C' ye ulaşır. En düşük değer ise, Mart ayında 6.0°C dir.

Bitki çeşitliliği bakımından, Türkiye genelinde yetişen 2500 bitki türünün yetişmesine elverişli olmakla birlikte bölgeye has 440 çeşit bitki türü de mevcuttur. İl ve bölge sınırları dahilinde bulunan ormanlık alanlarda; şahin,doğan, kartal gibi yırtıcı kuşlar ile, kurt, çakal, tilki, boz ayı, domuz, çengel boynuzlu dağ keçisi ve karaca gibi hayvan türlerine sıkça rastlanır. Ormanlarımızda, Ladin, Köknar, Kayın, Sarıçam, Kızılağaç, Kestane gibi ağaç çeşitleri yetişebilmektedir.

Trabzon ve çevresi; ormanlar, yeşil alanlar, bitki türleri ve yaban hayatı bakımından oldukça zengin bir coğrafyaya sahiptir. Hemen hemen her türlü ağaç ve bitki türünün yetişmesi ve yaban hayvanlarının barınabilmeleri için elverişlidir. Deniz kenarından başlayarak 2000 m yükseltiye kadar ulaşan ormanlarda, Ladin, Köknar, Kayın, Sarıçam, Kızılağaç, Kestane gibi ağaç çeşitleri yetişebilmektedir.

1750'lerden itibaren, özellikle 19. yüzyıl boyunca gelişen Avrupa Sanayi, yakın doğu ile ticari ilişkilerinin büyümesi ve ticaret hacminin artması, İran Transit Yolunun da başlangıç noktasında bulunan Doğu Karadeniz'in bu büyük ve önemli kapısı Trabzon'da ekonomik ve sosyal gelişmeye yol açmıştır. Bunun sonucu olarak Trabzon, Osmanlı döneminde (1868) Vilayet haline getirilmiştir. Trabzon kültürel ve sosyal yönden gelişmiş olmasına rağmen, arzulanan ekonomik gelişmeyi sağlayamamıştır. İlin ekonomisi halen tarım ve hayvancılığa dayanmaktadır; nüfusun % 65'i bu faaliyetlerde elde edilen gelirlerle geçimini sağlamaktadır. Ticaret, sanayi, el sanatları, taşımacılık, inşaat ve diğer hizmetler alanında istihdam edilenler ise nüfusun % 35'ini oluşturmaktadır. Trabzon'da toplam üretim içinde katma değer payı % 59, girdi payı ise % 41'dir. Trabzon'da girdi oranları Türkiye geneline göre kıyasla daha yüksektir. Bu durum maliyetlerin yükselmesi sonucunu doğurmaktadır. Trabzon'da yıllara göre vergi türlerine göre Mükellef Sayıları: Trabzon'da 41.089 kişi Gelir Vergisi, 4.234 kişi Kurumlar Vergisi, 18.348 kişi Katma Değer Vergisi ve 134.443 kişi de Motorlu Taşıtlar Vergisi olmak üzere toplam 198.114 kişi Vergi Mükellefidir.

Trabzon ilçeleri Düzköy, Köprübaşı, Beşikdüzü, Dernekpazarı, Ortahisar, Çaykara, Arsin, Vakfikebir, Hayrat, Maçka, Çarşıbaşı, Akçaabat, Araklı, Of, Şalpazarı ve Yomra yer almaktadır.

Yomra: Trabzon'un Yomra İlçesi şehir merkezine 11 km. uzaklıktadır. İlçenin nüfusu 31.746'dır. 24 adet mahallesi bulunmaktadır. Şehir merkezine havayoluyla gelindiğinde karayoluyla ~15 dakikada ilçe merkezine ulaşılabilir.

Trabzon Uluslararası Havalimanına her gün THY ve özel şirketlere ait uçakların, yurtiçi ve yurtdışına direk ve aktarmalı uçuşları ile yabancı ülkelerden uçak trafiği olmaktadır. Trabzon Havalimanı, bölgenin en büyük havalimanıdır. Şehir merkezine uzaklığı 4 km.dir.

Trabzon Rize-Artvin-Batum-Tiflis(Gürcistan) ile BDT (Bağımsız Devletler Topluluğu) ülkelerine, Trabzon Gümüşhane-Bayburt-Erzurum ve Trabzon Giresun-Ordu-Samsun-Ankara ve İstanbul istikameti olmak üzere üç karayolu ağı vardır. Karadeniz'e kıyısı olan illerle herhangi bir deniz taşımacılığı yolu kullanılmamaktadır. Trabzon Limanına dünyanın bir çok ülkesinden cruise gemileri gelmektedir. İlde demiryolu hattı bulunmamaktadır.

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

Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım 2020

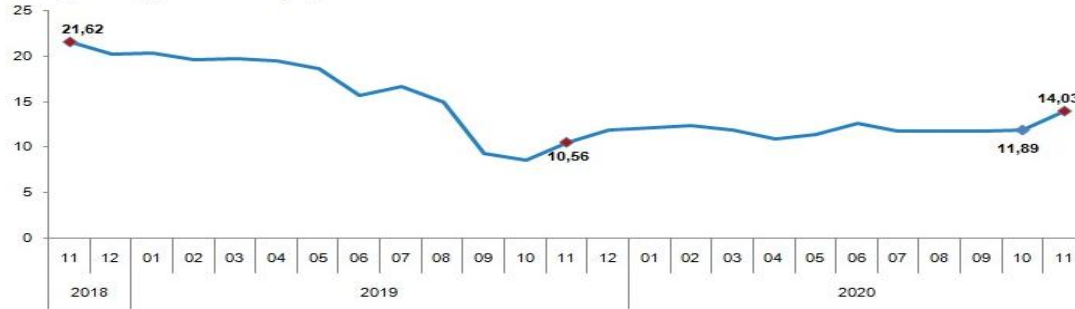
Tüketici fiyat endeksi(TÜFE) yıllık %14,03, aylık,%2,30 arttı

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

TÜFE değişim oranları (%), Kasım 2020

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

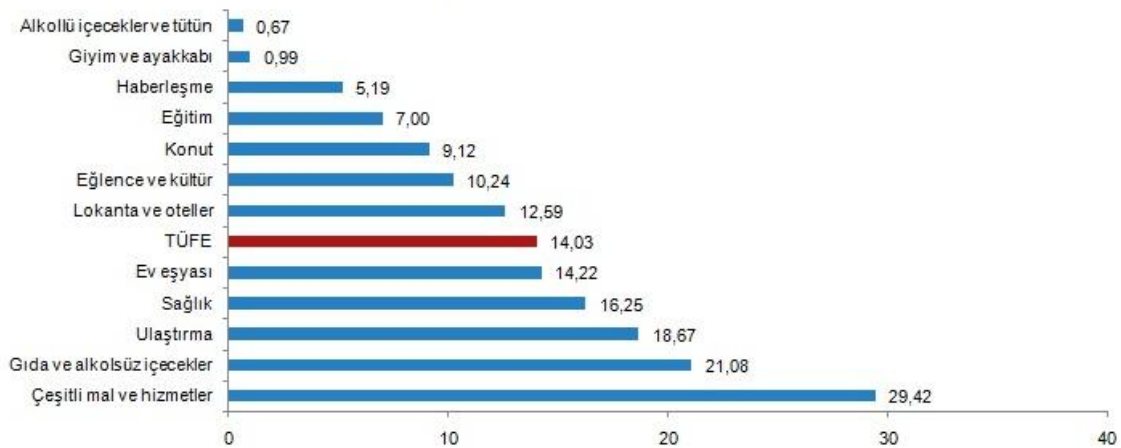
TÜFE yıllık değişim oranları (%), Kasım 2020



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

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

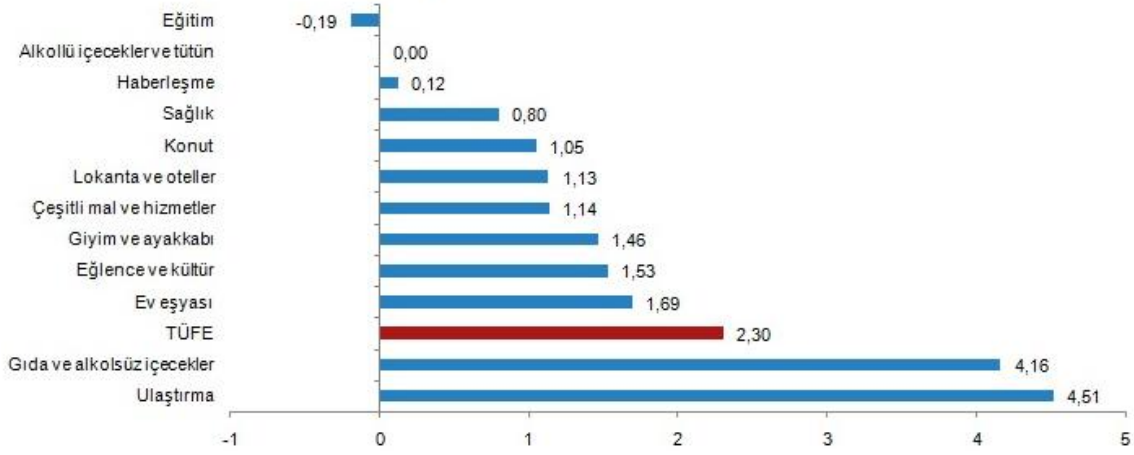
TÜFE ana harcama gruplarına göre yıllık değişim oranları (%), Kasım 2020



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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

İnşaat Maliyet Endeksi, Ekim 2020**İnşaat maliyet endeksi yıllık %19,49, aylık %2,99 arttı**

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

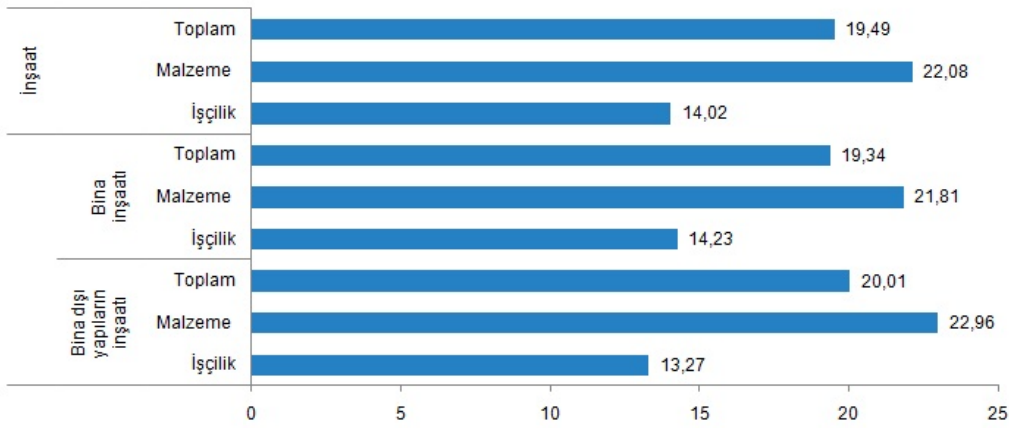
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ekim 2020**Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %20,01, aylık %3,16 arttı**

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

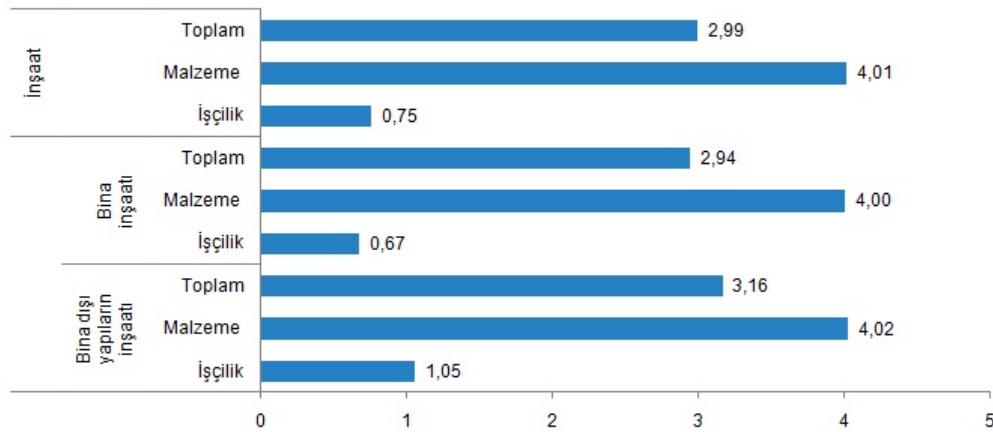
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ekim 2020



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



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



Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Eylül, 2020

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %58,1 arttı

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

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



Yapı ruhsatı, Ocak-Eylül 2018-2020

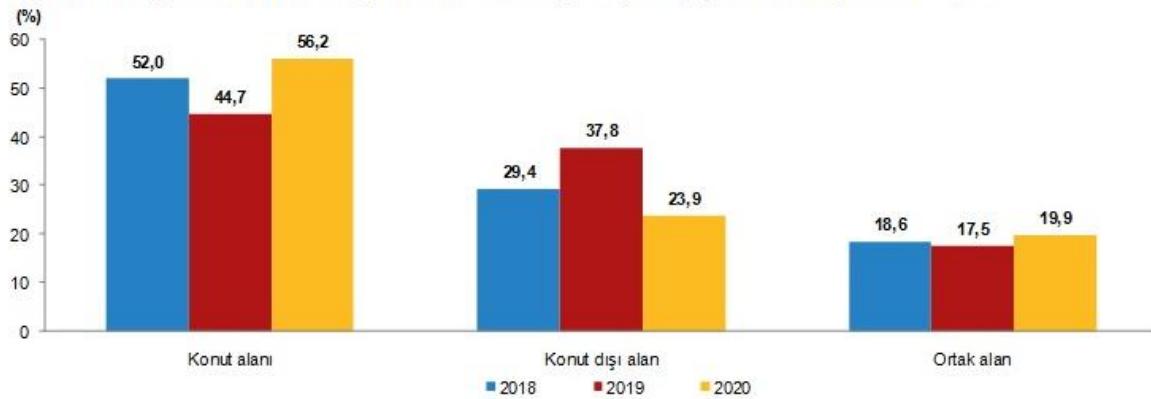
	2020	2019 ^(r)	2018 ^(r)	Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
Bina sayısı	58 865	33 888	78 914	73,7	-57,1
Yüzölçümü (m²)	72 454 226	45 831 279	109 000 603	58,1	-58,0
Değer (TL)	129 680 060 407	73 626 698 705	144 126 593 197	76,1	-48,9
Daire sayısı	357 807	180 763	501 359	97,9	-63,9

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

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

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

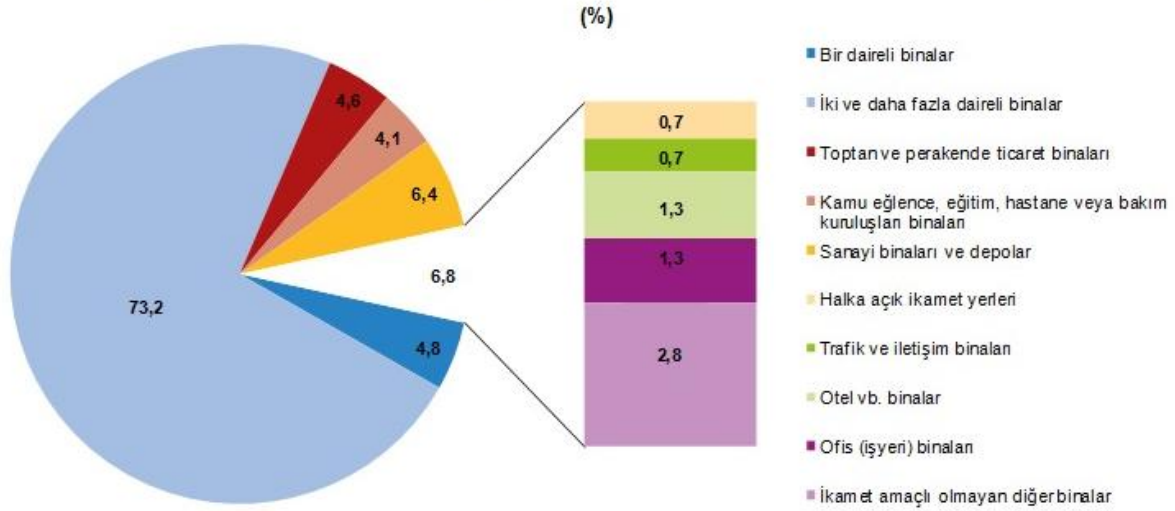
Yapı ruhsatına göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2018-2020



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

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

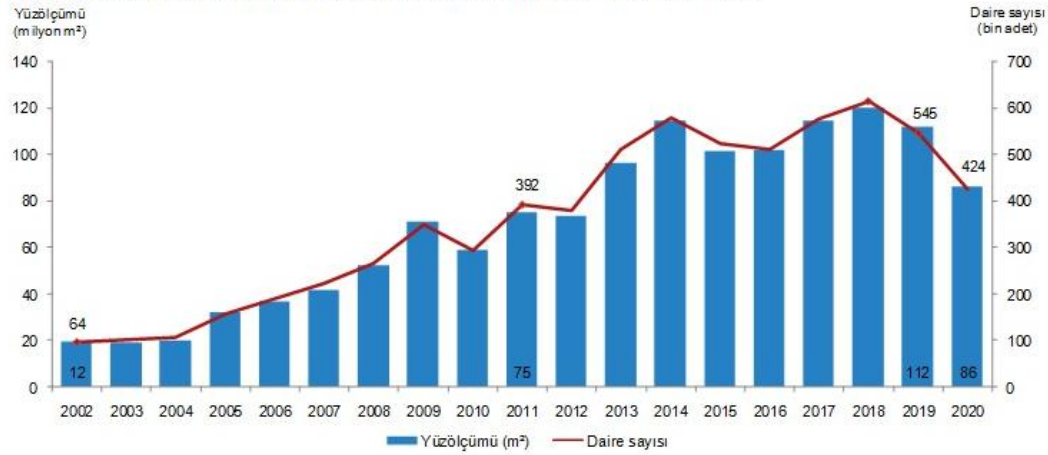
Yapı ruhsatı kullanma amaçları yüzölçümüne göre paylar, Ocak-Eylül 2020



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

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

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



Yapı kullanma izin belgesi, Ocak-Eylül 2018-2020

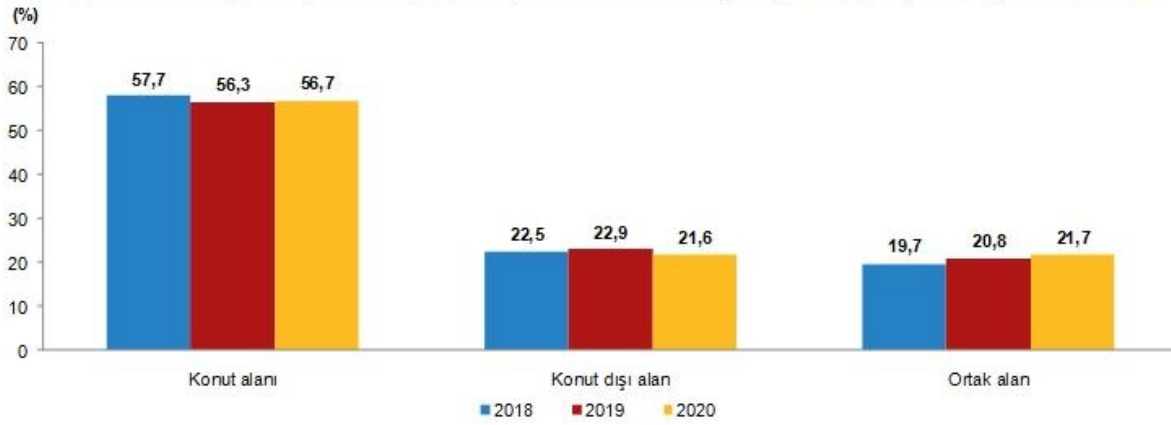
	2020	2019 ^(r)	2018 ^(r)	Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
				2020	2019
Bina sayısı	53 986	70 529	88 609	-23,5	-20,4
Yüzölçümü (m²)	86 198 564	111 645 002	120 100 622	-22,8	-7,0
Değer (TL)	153 535 006 755	181 194 687 359	160 385 425 115	-15,3	13,0
Daire sayısı	423 733	545 006	614 161	-22,3	-11,3

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

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

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

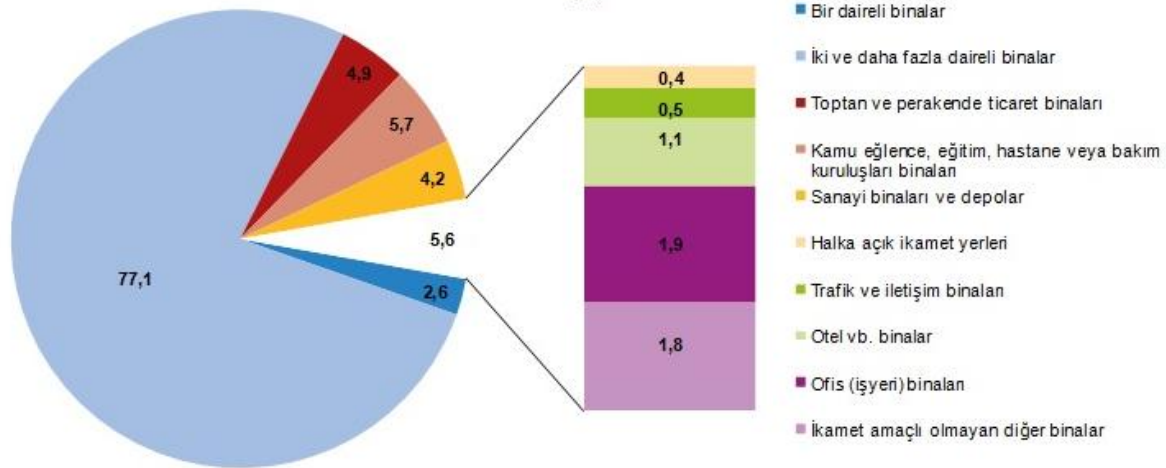
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2018-2020



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

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

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



Küresel Ekonomik Görünüm

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

Aşı kaynaklı toparlanma bu şekilde artarak devam ederse risk iştahı artacaktır. Bu durumda OPEC ülkeleri üretim kesintisini uzatmaya yanaşmayabilir. Bu durumda orta vadede petrol fiyatı artacak ve petrol tarafındaki avantaj limitleşecektir. Küresel gündemde en önemli gelişmelerinden olan ABD seçimleri sonuçlandı. Bazı kilit eyaletlerde birbirine yakın sonuçlansa da Demokrat Parti adayı Joe Biden başkan seçildi. Henüz Senato'daki durum belli olmamakla birlikte Temsilciler Meclisi ve

Başkanlık Demokrat Parti'ye geçmiş oldu. Donald Trump ve avukatları ise seçimi mahkemeye taşıyacaklarını açıkladı. Küresel piyasalarda ise ABD başkanlık seçim sonuçlarının büyük ölçüde belli olması ve aşı çalışmalarında neticenin en azından şimdilik alınmış olmasıyla borsalarda ralli gerçekleşti. Bununla birlikte altın ve dolar bu süreçte güç kaybetti.

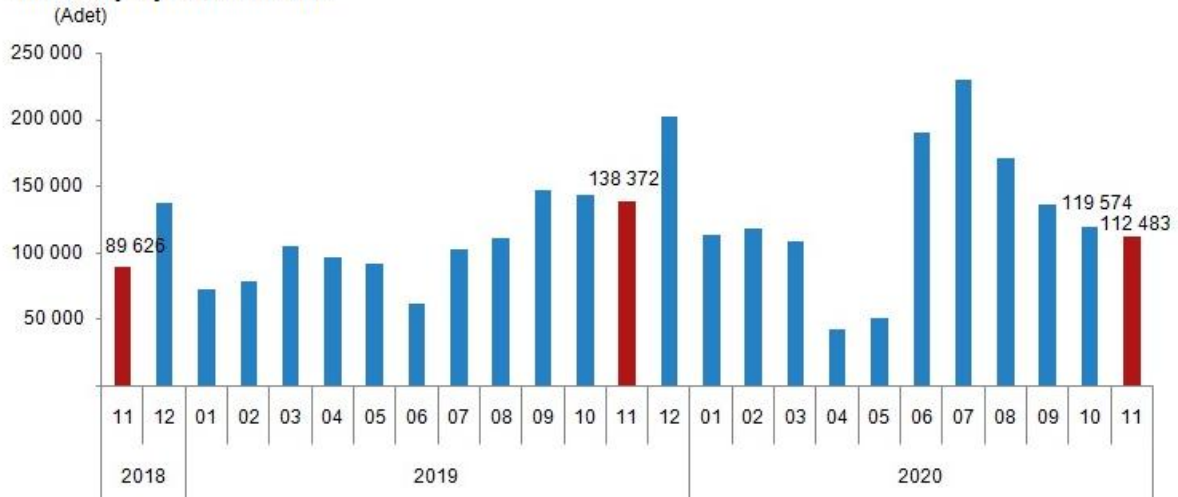
Ekonomik aktivitedeki normalleşmede küresel anlamda hizmet sektörü toparlanırken yeniden karantinaların gündeme gelmesi toparlanmanın hızını kesti. Bununla birlikte kısa vadede turizm ve ulaşım sektöründe henüz kayda değer bir toparlanmadan söz edilememektedir. Kapanmaların artması durumunda bu iki sektörün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

Konut Satış İstatistikleri, Kasım 2020

Türkiye'de 2020 Kasım ayında 112 bin 483 konut satıldı

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

Konut satış sayıları, Kasım 2020



Konut satış sayısı, Kasım 2020

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

İpotekli konut satışları 2020 Kasım ayında 24 bin 450 olarak gerçekleşti

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

Diğer satış türleri sonucunda 88 bin 33 konut el değiştirdi

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

Satış şekline göre konut satışı, Kasım 2020
(Adet)



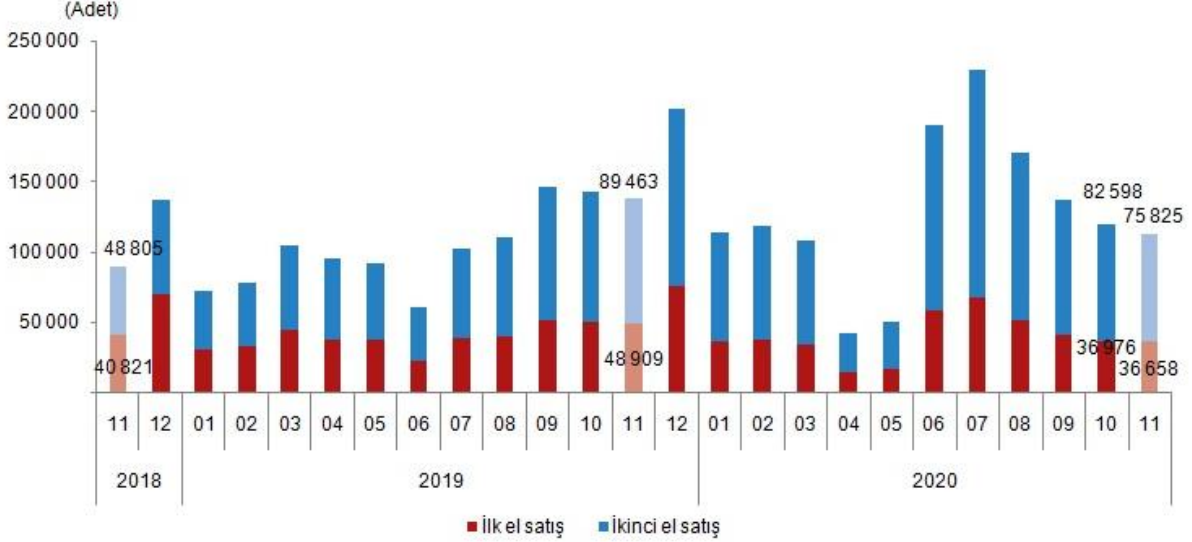
Konut satışlarında 36 bin 658 konut ilk defa satıldı

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

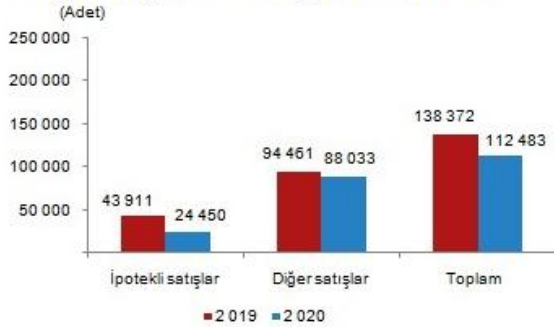
İkinci el konut satışlarında 75 bin 825 konut el değiştirdi

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

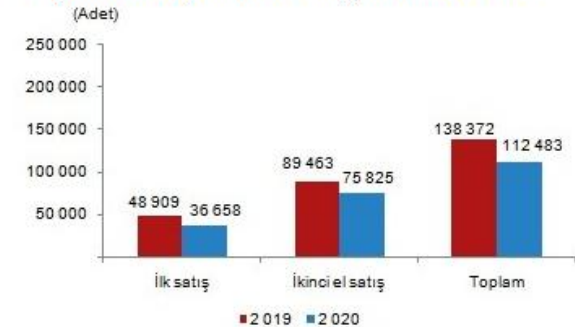
Satış durumuna göre konut satışı, Kasım 2020



Satış şekline göre konut satışı, Kasım 2019-2020



Satış durumuna göre konut satışı, Kasım 2019-2020



Konut satışları Ocak-Kasım döneminde %21,5 arttı

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

Yabancılar 2020 yılı Kasım ayında 4 bin 962 konut satışı gerçekleştirdi

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

Yabancılarla yapılan konut satış sayıları, Kasım 2020
(Adet)

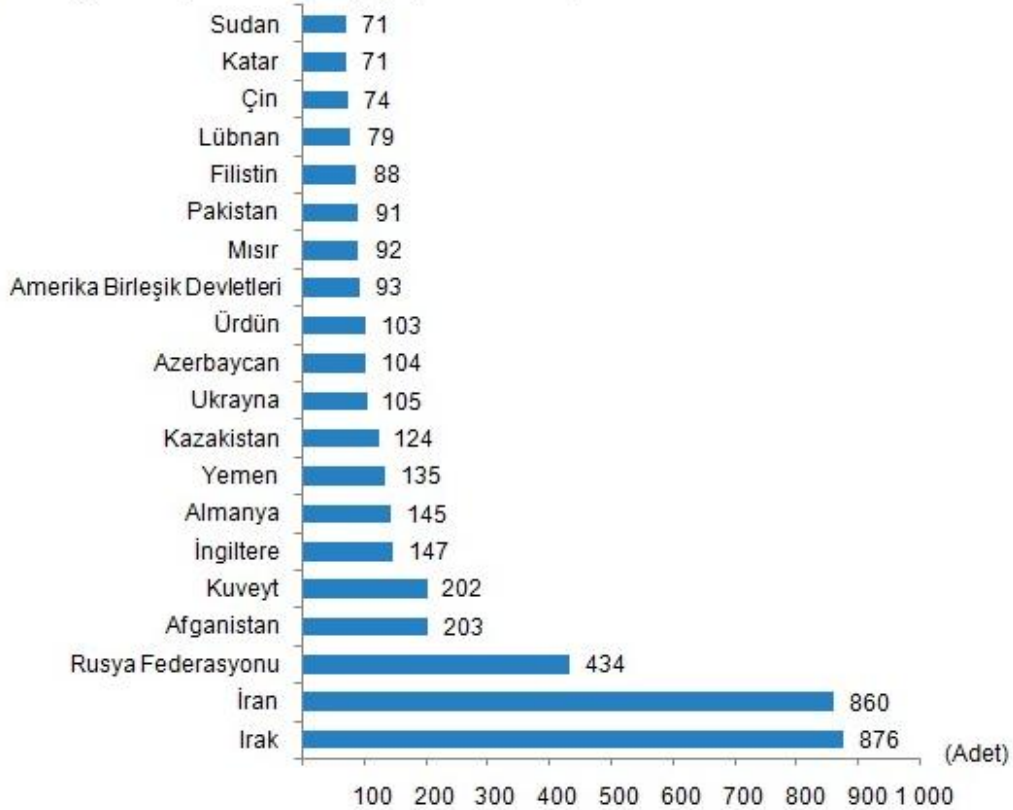


Ocak-Kasım döneminde yabancılarla yapılan konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %9,5 azalarak 36 bin 385 oldu.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı

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

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

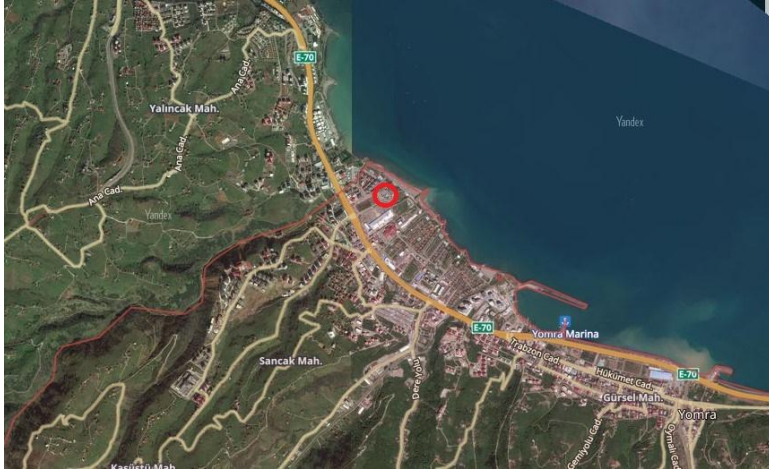


Kaynak:-TCMB,TÜİK,GMTR

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Değerleme konusu gayrimenkul, Trabzon İli, Yomra İlçesi, Cumhuriyet (Kaşüstü) Mahallesi, Devlet Karayolu Caddesi, No:17 (Yalı Mevkii 209 Ada 12 Parsel) üzerinde konumlanmaktadır. Trabzon merkezinden Yomra ilçe merkezine gidilen kara yolu üzerinde hava alanı geçildikten sonra ~7km ileride yer alan Cumhuriyet Mahallesi ulaşılır. Taşınmaz Yalincak Rize Caddesi ile Devlet Karayolu Caddesi kesişiminin de ~300m mesafede, iç tarafta deniz kıyısında yer alan 4 yıldızlı oteldir. Gayrimenkul, Trabzon merkezine ~15 km, Yomra ilçe merkezine ~3km, havaalanına 7 km mesafededir.



Bölgede yer alan oteller il merkezi ve hava alanı ile Yomra ilçe merkezi arasında sahile yakın şekilde konumlanmaktadır. Bu tesisler yılın 365 günü açık olup, çoğunlukla tam ve yarım pansiyon sistemiyle hizmet vermektedir. Oteller en yüksek doluluğu Haziran - Temmuz - Ağustos aylarında yakalamaktadır.

Yaz aylarında bölgeye gelen turistler daha çok deniz turizmi için bölgeyi tercih etmekte iken, kış ve bahar aylarında özellikle hava alanı müşterilerinin ve nispeten kongre müşterilerinin otellerde konakladığı ve otel doluluklarını arttırdığı görülmektedir.

Değerleme konusu tesisin konumlandığı bölge, Kaşüstü Beldesi olarak adlandırılmaktadır. Daha önceleri belediye olan bölge şimdi Yomra ilçesine bağlanmıştır. Bölgede, çok katlı konutlar, AVM, otel vb. ticari yapılar ile yol kenarlarında tek katlı ya da 1-2 katlı konut amaçlı yapılar bulunmakta olup, ayrıca bazı turistik restoranlar da bulunmaktadır. Bölge turizm açısından gelişmekte olan bir bölgedir.

5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ

Cumhuriyet Mahallesi Devlet Karayolu Caddesi No:17 Yomra/Trabzon açık adresli, tapu kayıtlarında Trabzon İli, Yomra İlçesi, Kaşüstü Mahallesi, Yalı Mevkii 209 Ada 12 Parsel 13450,31 m² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 4 yıldızlı otel olarak inşaa edilmiştir.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İnşaat Tarzı	Betonarme Karkas
Binanın Kat Adedi	8 kat- bodrum+zemin+5 normal kat+teraz kat
Toplam İnşaat Alanı	Brüt 15.232 m ² (Projesine göre parsel üzerinde yer alan tüm yapıların toplam alanı)
Binanın Yaşı	12
Elektrik	Mevcut
Trafo	Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Su	Şebeke
Su Deposu	Mevcut
Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma/Soğutma/Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	5 Adet
Yangın Merdiveni	Mevcut
Yangın İhbar Sistemi ve Söndürme Tesisatı	Mevcut
Otopark	Mevcut
Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	

Değerleme konusu taşınmaz 200 yatak kapasiteli, Novotel-Trabzon, bodrum kat + zemin kat + 5 normal kat + teras katından oluşan otel bloğundan oluşmaktadır. Taşınmaz toplam 15.232 m² kapalı alana sahip olup 4.570 m² taban oturumu bulunmaktadır.

Otel Bloğu - Mimari Projeye Göre		
Kat	Alan (m ²)	Fonksiyon
1. Bodrum Kat	2.340,00	Su depoları, çamaşırhane, bakım-onarım atölyesi, sığınak, pompa odaları
Zemin Kat	4.570,00	Resepsiyon, dükkanlar, toplantı odaları, restoran, sağlık merkezi, yüzme havuzu, fitness
1.Normal Kat	1.755,00	28 adet oda, personel ofisleri, revir, soyunma odaları, personel yemekhanesi
2.Normal Kat	1.517,00	39 adet oda
3.Normal Kat	1.517,00	39 adet oda
4.Normal Kat	1.736,00	47 adet oda
5.Normal Kat	1.736,00	47 adet oda
Teras Katı	61	Teknik oda
Otel Bloğu Toplam Alan	15.232	

Otelde 3 adet merdiven, 3 adet personel, 1 adet yük, 2 adet misafir asansörü mevcuttur. Otelde standart, suit ve engelli odaları olmak üzere 3 tip oda bulunmaktadır. Odalarda yerler halıfleks, duvarlar kısmen boya kısmen duvar kağıdıdır. Islak hacimlerde duvarlar ve yerler seramiktir. Odalarda televizyon, fön makinesi, telefon, mini buzdolabı, kasa, internet bağlantısı standart olarak bulunmaktadır. Oda tipine göre banyoda küvet ya da duş bulunmaktadır. Aydınlatma dekoratif aplikler ile sağlanmaktadır. Deniz cephesine bakan odalarda balkon bulunmaktadır. Bina içinde jeneratör, su deposu, yangın ve güvenlik sistemi mevcuttur.

MEVCUT DURUMA GÖRE ODA SAYISI VE KATLARA GÖRE ODA DAĞILIMI

ODA TİPİ	ODA SAYISI	1.KAT	2.KAT	3.KAT	4.KAT	5.KAT	TOPLAM
STANDART ODA	192	28	37	37	45	45	192
ENGELLİ ODA	4		1	1	1	1	4
SUİT ODA	4		1	1	1	1	4
TOPLAM	200	28	39	39	47	47	200

*Bodrum kat, 2.340 m² alana sahip olup mekanik odalar, su depoları, çamaşırhane, bakım-onarım atölyesi, sığınak, havuz, pompa odası gibi alanlar bulunmaktadır. Katta yerler kısmen seramik, kısmen plastik kaplama malzemesi ile kaplıdır. Aydınlanma floresan ile sağlanmaktadır. Duvarlar ıslak hacimlerde ve çamaşırhanede seramik kaplı, diğer alanlarda boya ile boyalıdır.

* Zemin kat, 4.570 m² alana sahip olup otel bölümü ve toplantı salonları olmak üzere 2 bölüme ayrılmıştır. Otel bölümünde, mutfak, dükkanlar, resepsiyon, lobi-bar, restoran, sağlık merkezi, kapalı yüzme havuzu, fitness gibi alanlar bulunmaktadır. Toplantı bölümünde çok amaçlı salon, fuaye, vestiyer, giriş holü ve toplantı odaları gibi alanlar bulunmaktadır. Katta yerler kısmen seramik, kısmen laminat parke, kısmen halıdır. Aydınlatma kısmen floresan, kısmen spot armatür ile sağlanmaktadır. Duvarlar ıslak hacimlerde ve mutfakta seramik, diğer alanlarda kısmen boya kısmen, duvar kağıdı kaplıdır.

* 1.normal kat, 1.755 m² alana sahip olup personel bölümü ve odalar olmak üzere 2 bölüme ayrılmıştır. Personel bölümünde, personel lojmanları (mevcutta personel ofisi olarak kullanılmaktadır), ofisler, personel yemekhanesi, personel soyunma odaları, revir, servis alanları ve 28 adet oda gibi alanlar bulunmaktadır. Katta yerler kısmen seramik, kısmen laminat parke, kısmen halıdır. Aydınlatma kısmen floresan, kısmen spot armatür ile sağlanmaktadır. Duvarlar ıslak hacimlerde ve personel yemekhanesinde seramik, diğer alanlarda kısmen boya, kısmen duvar kağıdı kaplıdır.

* 2.normal kat, 1.517 m² alana sahip olup 39 adet oda (37 oda+1 suit oda+1 engelli odası) ve servis alanları gibi alanlar bulunmaktadır. Katta zeminler halıdır. Aydınlatma spot armatür ile sağlanmaktadır. Duvarlar ıslak hacimlerde seramik, diğer alanlarda kısmen boya, kısmen duvar kağıdı kaplıdır.

* 3.normal kat, 1.517 m² alana sahip olup 39 adet oda (37 oda+1 suit oda+1 engelli odası) ve servis alanları gibi alanlar bulunmaktadır. Katta zeminler halıdır. Aydınlatma spot armatür ile sağlanmaktadır. Duvarlar ıslak hacimlerde seramik, diğer alanlarda kısmen boya, kısmen duvar kağıdı kaplıdır.

* 4. normal kat, 1.736 m² alana sahip olup 47 adet oda (45 oda+1 suit oda+1 engelli odası) ve servis alanları gibi alanlar bulunmaktadır. Katta yerler halıdır. Aydınlanma spot armatür ile sağlanmaktadır. Duvarlar ıslak hacimlerde seramik, diğer alanlarda kısmen boya, kısmen duvar kağıdı kaplıdır.

* 5. normal kat, 1.736 m² alana sahip olup 47 adet oda (45 oda+1 suit oda+1 engelli odası) ve servis alanları gibi alanlar bulunmaktadır. Katta yerler halıdır. Aydınlanma spot armatür ile sağlanmaktadır. Duvarlar ıslak hacimlerde seramik, diğer alanlarda kısmen boya, kısmen duvar kağıdı kaplıdır.

* Teras kat, 61 m² alana sahip olup alana sahiptir. Alan, teknik hacim olarak kullanılmaktadır.

*Otel binası içerisinde kapalı yüzme havuzu, sauna, masaj salonları, toplantı salonları,restoran bulunmaktadır.

*Otel çevresi bahçe peyzajı yapılmış ve gayet bakımlı vaziyettedir.

* Otele ait plaj bulunmamakta olup, deniz tarafında Kaşüstü halk plajı mevcuttur.

*Tesisin konumlandığı arazi az eğimli bir yapıya sahiptir.

5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

İl	:	Trabzon
İlçe	:	Yomra
Mahalle	:	Kaşüstü
Pafta No	:	-
Ada No	:	209
Parsel No	:	12
Mevkii	:	Yalı
Yüzölçümü	:	13.450,31
Niteliği	:	Betonarme otel ve müstemilatı ve arsası
Kiralayan	:	Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş.
Kiracı	:	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Kira Müddeti	:	27.02.2008 tarihinden 27.02.2008 tarihine kadar 49 Yıldır.

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

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

Yomra Tapu Müdürlüğünden alınan alınan onaylı takyidat belgesine göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Şerhler Hanesinde;

- 25 yıllığına kira şerhi (Kiracı: Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.) 24.09.2008/1761 Yev. (24.09.2008 tarih ve 1761 yevmiye no ile)

Rehinler Hanesinde;

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

- Credit Europe Bank lehine 173.052.185,00 Euro bedel ile %7,2, değişken faizli, 3. dereceden, F.B.K. süre ile değerlendirme konusu taşınmaz ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki bazı taşınmazlar üzerinde müşterek ipotek bulunmaktadır. (28.01.2015 tarih ve 3407 yevmiye no ile)*

** Söz konusu ipoteklere ilişkin detaylı bilgiler rapor ekinde sunulmuştur.*

Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Trabzon ili, Yomra Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre ana taşınmaz tapu kayıtlarında yer alan “3402 sayılı kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.” beyanı 17.11.2015 tarih ve 3410 yevmiye no ile terkin edilmiştir. Taşınmaz üzerinde çok sayıda ipotek terkinini bulunmakta olup ipotek terkinlerine ilişkin belgeler rapor eklerinde sunulmuştur.

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

Değerleme Konusu Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumuna İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmaz, 209 ada, 12 parsel üzerinde 27.02.2008 tarihinden itibaren başlamış olan 49 yıllık müddetle müstakil ve daimi nitelikte üst hakkına sahiptir. Ancak söz konusu şerh, ana taşınmaz takyidatın da bulunmamakta olup üst hakkı takyidatın da görülmüştür.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları’na İlişkin Esaslar Tebliği’nin 30.maddesi gereğince söz konusu ipotegün proje finansmanı maksadıyla tesis edilmiş olduğu tespit edilmiştir. Takyidatların taşınmaza etkisinin bulunmadığı düşünülmektedir.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

Takyidat Bilgilerinin Değere Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

Yomra Belediyesinde yapılan incelemelerde 209 ada, 12 numaralı parsel 20.11.2012 tarihli 1/1.000 ölçekli “Kaşüstü Revizyon Uygulama İmar Planı” kapsamında “Merkezi İş Alanı” lejandında kalmakta olup, TAKS=0.40, KAKS=2 yapılaşma koşullarına sahiptir.

5.3.2.2. RUHSAT DOSYASI İNCELEMESİ

Yomra Belediyesinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmaza ait yasal belgeler tarih sırasıyla belirtilmiştir.

17.11.2006 tarih, 1-11 numaralı, 15.232,00 m² kapalı alanlı “Otel ve Müstemilatı” için verilmiş yeni yapı amaçlı “**Yapı Ruhsatı**” bulunmaktadır.

27.08.2008 tarih, 08-13 numaralı, 15.232,00 m² kapalı alanlı “**Restoranlı ve ya Restoransız Otel**” için verilmiş “**Yapı Kullanma İzin Belgesi**” bulunmaktadır.

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.

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

Son üç yıl içerisinde hukuki durumdan kaynaklı değişiklik bulunmamaktadır.

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

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

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

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

MALİYET YÖNTEMİ: Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

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

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

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

Şehir merkezine mesafeli olması

OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

*Mevcut otel arazisi Trabzon Dünya Ticaret merkezi A.Ş.’nin mülküdür ve 49 yıl süre ile üst hakkı sözleşmesi ile kiralanmıştır.

*Hava alanına yakın olması

*Değerleme konusu otel inşaatına 2012 yılında başlanmış ve 2014 yılında hizmete açılmıştır.

İnşasında kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi yüksektir.

*Otel odalarının büyük çoğunluğu deniz manzaralıdır.

*Bahçe ve peyzaj düzenlemeleri yapılmış gayet bakımlı vaziyettedir. Rekreasyon alanları oluşturulmuştur.

*Yomra, Trabzon merkezlerine ve hava alanına ulaşımı kolaydır.

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

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

6.5.DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Arsa Emsalleri

No	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Brüt Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Satış Fiyatı (TL)	(TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Taşınmazın bulunduğu bölgede	Ticaret		Satılık	2.200	4.250.000	1931	* Taşınmazın bulunduğu bölgede yer almaktadır. * Yüzölçümü taşınmaza göre oldukça küçüktür. * Yapılaşma hakkı taşınmazla benzerdir. * Devlet Karayolu'na cephelidir.
2	Taşınmazın bulunduğu bölgede	Ticaret		Satılık	11.350	20.000.000	1.760	* Taşınmazın bulunduğu bölgede yer almaktadır. * Yapılaşma hakkı taşınmazla benzerdir. * Yola cephesi bulunmamaktadır
3	Taşınmazın bulunduğu bölgede	Ticaret		Satılık	128	490.000	3.828	* Taşınmazın bulunduğu bölgede yer almaktadır. * Yüz ölçümü taşınmaza göre daha küçüktür. * Devlet Karayolu'na ikinci parsel konumundadır.
4	Taşınmazın bulunduğu bölgede	Konut+Ticaret		Satılık	261	690.000	2.643	* Taşınmazın bulunduğu bölgede yer almaktadır. * Yüzölçümü taşınmaza göre küçüktür. * Devlet Karayolu'na cephelidir.

Değerlendirme:

* Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Kaşüstü bölgesi yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların imar durumları, alanları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu arsanın net birim satış değerinin 1.760 -2600TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
Alın-Satma Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
	Birim Fiyatı (TL/m²)	1.931	1.760	3.823	2.643
	Pazarlık Payı	-5%	-10%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	20%	30%	-10%
Yapılaşma Hakkı		20%	0%	0%	0%
Yüz Ölçümü		-10%	0%	-15%	-5%
Fiziksel Özellikleri		0%	0%	0%	0%
Yasal Özellikleri		0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		2.397	2.059	2.778	2.623

- 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 ÜST HAKKI DEĞERİ				
1 m ² Arsa Değeri (*)	1.335	.-TL/m ²		
Arsa Büyüklüğü	13.450,31	m ²		
Toplam Arsa Değeri	17.956.163	.-TL/m ²	17.956.163	.-TL
Yaklaşık Arsa Değeri (TL)			17.955.000	.-TL
(*) Arsa için birim değeri olarak 2650 TL/m ² arsa değerine binaen 49 yıllık üst hakkı değeri olarak 2/3'ü alınmıştır.				
(**) Trabzon Dünya Ticaret Merkezi mülkiyetinde bulunan arsa üzerinde "Akfen GYO A.Ş." lehine 27.02.2057 tarihine kadar Müstakil ve Daimi Üst Hakkı kurulmuştur.				
Arsa Değeri Hesap Detayı = (İmarlı arsa değeri x Üst hakkı katsayısı x Üst hakkı kalan süre / Üst hakkı süresi = 2650 x 2/3 x 37 / 49 = 1335 (TL/m ²)				

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.

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Nov otel	15.232	4950	15%	64.088.640
TOPLAM DEĞERİ				64.090.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				64.090.000

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
Peyzaj			250.000
Beton Zemin	2.160	200	432.000
TOPLAM DEĞERİ			682.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			685.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	17.955.000 TL
Bina Değeri	64.090.000 TL
Harici Müteferrik İşler	685.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	82.730.000 TL

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

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

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

- Yapılan araştırmalar sonucunda, değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede “Turizm Tesis İmarlı” arsa stokunun oldukça kısıtlı olduğu öğrenilmiştir

-Birim m² arsa değerinin 1/3’ü çıplak (kuru) mülkiyet, 2/3’ü üst hakkı değeri olarak kabul edilmiştir.

- Toplam 49 yıl süreli üst hakkının, raporun hazırlandığı tarihte geri kalan süresinin toplam süreye oranlanması suretiyle arsanın üst hakkının bugünkü birim dönüm değerine ulaşılmıştır.

6.6.1. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değerleme konusu taşınmazın faal durumda olan bir otel olması dolayısıyla “İndirgenmiş Nakit Akışı”

yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde “Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı” formülünden yararlanılır.

Bu değerleme çalışmasında Direkt Kapitalizasyon Yöntemi uygulanmamıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

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

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

• Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

- Değerleme çalışması yapılan otelin üst hakkı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olup, uluslararası otel işletme şirketi olan Accor grubu tarafından işletilmektedir. Çalışmada üst hakkı süresi boyunca otelin mevcut konseptte işletileceği kabul edilmiştir.
- Gelir indirgeme yönteminde kullanılan yıllar itibarıyla gayrimenkulün işletilmesinden dolayı elde edilen nakit akımlarına göre değerlendirme çalışması yapılacağı kabul edilmiştir.
- Otelin yatak sayısının mevcut durumdaki oda sayısı olan 200 odanın yıllar itibarıyla sabit kalacağı kabul edilmiştir.
- Tesisin yıl boyunca 365 gün açık kalacağı kabul edilmiştir.
- Söz konusu tesisde fiyatlar, oda+kahvaltı konseptinde olacak şekilde öngörülmüştür. Turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler sonucunda oda fiyatının 2021 yılında 43,50-Euro ile başlayıp enflasyon oranına ve bölge ekonomik göstergeleri gelişim tahminlerine göre artacağı varsayılmıştır
- Doluluk oranlarının 2021 yılında, satılan oda sayısı ile bağlantılı olarak %44 oranından başlayarak artacağı ve 2031 yılından itibaren %71 seviyelerinde sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Otel içinde yer alan wellness center, ekstra harcamalar vb. diğer gelirler kalemlerinde yer alacağı varsayılmıştır. Tesisin performansı gözönünde bulunarak, diğer gelirlerin konaklama gelirlerinin %40'ı oranında olacağı varsayılmıştır.

-Tesisin kar marjının (GOP) 2021 yılında %31 olacağı ve yıllar itibariyle 2031 yılında %55'e yükselerek bu oranda sabit kalacağı varsayılmıştır.

-Üst hakkı bedeli Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş. ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 30 Ekim 2008 yılında imzalanan sözleşmeye istinaden; ilk beş yıl ödemesiz, 6. ve 10. yıllar arasında 50.000.-USD, 11. ve 15. yıllar 75.000.-USD, 16. yıl 100.000 USD 17. yıldan 49. yılsonuna kadar her yıl için 100.000.-USD'ye ilave 1.000.-USD olacak şekilde hesaplanmıştır.

-Çalışmalar sırasında Euro kullanılmış olup 1 TL=9,0079.-Euro kabul edilmiştir.

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

-Değerleme çalışmasında 2025 yılı son 6 aylık Euro bazlı Eurobond tahvili oranı olan %3.30 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır. (Bu değerleme çalışmasında en uzun vadeli 2025 yılı Euro bazlı Eurobond tahvili getiri oranı, risksiz getiri oranı olarak seçilmiştir.)

-İndirgeme oranı % 10,50 olarak öngörülmüştür.

-Çalışmalarda Euro bölgesi enflasyon oranı %2 olarak kullanılmıştır.

-Emlak vergisi müşteri beyanları doğrultusunda gerçekleşen rakamlar üzerinden hesaplara ilave edilmiş ve ilk 10 yıl için enflasyon oranı olan %2 oranında, sonraki yıllar için %1,5 oranında artacağı varsayılmıştır.

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

FONKSİYONLAR İÇİN ÖZET TABLOLAR

Novotel Trabzon (4 yıldızlı)	
Oda Sayısı	200
Açık Olan Gün Sayısı	365
Oda Kapasitesi (Yıllık)	73.000
Diğer Gelirler Oranı (%) (Yıllık Oda Satışı Geliri Üzerinc	40%
Yenileme Maliyeti Oranı (Yıllık Ciro Üzerinden) (%)	1,00%
Enflasyon Oranı (İlk 10 yıl) (%)	2,00%
Enflasyon Oranı (11. yıl ve sonraki yıllar) (%)	1,50%

Novotel Trabzon Nakit Akışı (EURO)										
Yıllar	29.12.2021	29.12.2022	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025	29.12.2026	29.12.2027	29.12.2028	29.12.2029	29.12.2030
Otel Fonksiyonu										
Yıllık Oda Kapasitesi	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000
Doluluk Oranı	44%	51%	56%	57%	59%	61%	63%	65%	67%	69%
Satılan Oda Sayısı	32.174	37.125	40.930	41.270	42.730	44.190	45.650	47.110	48.570	50.030
Oda Fiyatı (EURO) (Adet)	43,50	47,50	51,50	55,50	59,50	60,50	61,50	62,50	63,50	64,50
Yıllık Oda Satışı Gelirleri (EURO)	1.399.563	1.763.438	2.107.895	2.290.485	2.542.435	2.673.495	2.807.475	2.944.375	3.084.195	3.226.935
Diğer Gelirler (EURO)	559.825	705.375	843.158	916.194	1.016.974	1.069.398	1.122.990	1.177.750	1.233.678	1.290.774
Toplam Otel Gelirleri (EURO)	1.959.388	2.468.813	2.951.053	3.206.679	3.559.409	3.742.893	3.930.465	4.122.125	4.317.873	4.517.709
GOP (%)	31%	35%	41%	44%	47%	49%	51%	52%	53%	54%
Operasyonel Giderler Sonrası Toplam Otel Gelirleri (EURO)										
	614.291	856.813	1.197.279	1.406.641	1.686.132	1.839.189	2.020.005	2.125.036	2.271.335	2.421.632
Yenileme Maliyeti (EURO)	19.594	24.688	29.511	32.067	35.594	37.429	39.305	41.221	43.179	45.177
Emlak Vergisi (EURO)	28.223	28.223	28.223	28.223	28.223	28.223	28.223	28.223	28.223	28.223
Bina Sigorta (EURO)	17.949	18.847	19.789	20.779	21.818	22.909	24.054	25.257	26.520	27.846
Üst Hakkı Gideri (EURO) (Yıllık)	71.186	71.186	106.780	95.551	96.398	97.246	98.093	98.941	99.788	100.636
Toplam Giderler (EURO)	136.953	142.944	184.302	176.619	182.033	185.806	189.675	193.642	197.709	201.881
Toplam Otel Net Gelirleri (EURO)	477.338	713.869	1.012.976	1.230.022	1.504.099	1.653.383	1.830.330	1.931.394	2.073.626	2.219.751

29.12.2031	29.12.2032	29.12.2033	29.12.2034	29.12.2035	29.12.2036	29.12.2037	29.12.2038	29.12.2039	29.12.2040	29.12.2041	29.12.2042	29.12.2043	29.12.2044
73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000
71%	71%	71%	71%	71%	71%	71%	71%	71%	71%	71%	71%	71%	71%
51.490	51.490	51.490	51.490	51.490	51.490	51.490	51.490	51.490	51.490	51.490	51.490	51.490	51.490
66,50	68,50	69,53	70,57	71,63	72,70	73,79	74,90	76,02	77,16	78,32	79,50	80,69	81,90
3.424.085	3.527.065	3.579.971	3.633.671	3.688.176	3.743.498	3.799.651	3.856.645	3.914.495	3.973.213	4.032.811	4.093.303	4.154.702	4.217.023
1.369.634	1.410.826	1.431.988	1.453.468	1.475.270	1.497.399	1.519.860	1.542.658	1.565.798	1.589.285	1.613.124	1.637.321	1.661.881	1.686.809
4.793.719	4.937.891	5.011.959	5.087.139	5.163.446	5.240.898	5.319.511	5.399.304	5.480.293	5.562.498	5.645.935	5.730.624	5.816.583	5.903.832
55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
2.617.519	2.696.242	2.736.685	2.777.736	2.819.402	2.861.693	2.904.618	2.948.187	2.992.410	3.037.296	3.082.856	3.129.098	3.176.035	3.223.675
47.937	49.379	50.120	50.871	51.634	52.409	53.195	53.993	54.803	55.625	56.459	57.306	58.166	59.038
28.223	28.223	28.223	28.223	28.223	28.223	28.223	28.223	28.223	28.223	28.223	28.223	28.223	28.223
28.402	28.402	28.402	28.402	28.402	28.402	28.402	28.402	28.402	28.402	28.971	28.971	28.971	28.971
101.483	102.331	103.178	104.025	104.873	105.720	106.568	107.415	108.263	136.441	110.169	111.017	111.864	112.712
206.046	208.335	209.923	211.522	213.133	214.755	216.388	218.034	219.691	248.691	223.822	225.517	227.224	228.944
2.411.474	2.487.907	2.526.762	2.566.213	2.606.269	2.646.938	2.688.230	2.730.154	2.772.719	2.788.605	2.859.033	2.903.582	2.948.811	2.994.732

29.12.2045	29.12.2046	29.12.2047	29.12.2048	29.12.2049	29.12.2050	29.12.2051	29.12.2052	29.12.2053	29.12.2054	29.12.2055	29.12.2056	29.12.2057	29.12.2058
73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000
71%	71%	71%	71%	71%	71%	71%	71%	71%	71%	71%	71%	71%	71%
51.490	51.490	51.490	51.490	51.490	51.490	51.490	51.490	51.490	51.490	51.490	51.490	51.490	51.490
83,13	84,38	85,64	86,93	88,23	89,55	90,90	92,26	93,64	95,05	96,47	97,92	99,39	100,88
4.280.278	4.344.483	4.409.650	4.475.795	4.542.931	4.611.075	4.680.242	4.750.445	4.821.702	4.894.027	4.967.438	5.041.949	5.117.579	5.194.342
1.712.111	1.737.793	1.763.860	1.790.318	1.817.173	1.844.430	1.872.097	1.900.178	1.928.681	1.957.611	1.986.975	2.016.780	2.047.031	2.077.737
5.992.390	6.082.276	6.173.510	6.266.112	6.360.104	6.455.506	6.552.338	6.650.623	6.750.383	6.851.638	6.954.413	7.058.729	7.164.610	7.272.079
55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
3.272.031	3.321.111	3.370.928	3.421.492	3.472.814	3.524.906	3.577.780	3.631.447	3.685.918	3.741.207	3.797.325	3.854.285	3.912.099	3.970.781
59.924	60.823	61.735	62.661	63.601	64.555	65.523	66.506	67.504	68.516	69.544	70.587	71.646	72.721
28.223	28.223	28.223	28.223	28.223	28.223	28.223	28.223	28.223	28.223	28.223	28.223	28.223	28.223
28.971	28.971	28.971	28.971	28.971	28.971	29.550	29.550	29.550	29.550	29.550	29.550	29.550	29.550
113.559	114.407	115.254	116.102	116.949	117.797	118.644	119.492	120.339	121.186	122.034	122.881	122.881	122.881
230.677	232.423	234.183	235.956	237.744	239.545	241.940	243.771	245.616	247.476	249.351	251.242	252.300	253.375
3.041.354	3.088.688	3.136.745	3.185.535	3.235.070	3.285.361	3.335.840	3.387.676	3.440.303	3.493.731	3.547.974	3.603.043	3.659.799	3.717.406

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	3,30%	3,30%	3,30%
Risk Primi	6,70%	7,20%	7,70%
İndirgeme Oranı	10,00%	10,50%	11,00%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	18.027.581	16.967.769	15.999.518
Toplam Bugünkü Değer (TL)	162.390.649	152.843.970	144.122.061
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	18.030.000	16.970.000	16.000.000
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	162.390.000	152.840.000	144.120.000

6.6.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

- Otelin işletmeci firması tarafından ödenmesi gereken yıllık kira bedeli olarak NOVOTEL için brüt gelirin (KDV hariç) %22 (AGOP) 2020 yılında %72,5 yüksek olan miktarı ödeyecektir. Belirtilen sözleşme şartı çalışmada dikkate alınmıştır.
- Değerleme çalışması yapılan otelin “Üst Hakkı” Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olup, uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından işletilmektedir. Çalışmada “Üst Hakkı” süresi boyunca otelin mevcut konseptte işletileceği varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında Euro kullanılmış olup, 1 Euro = 9,0079.TL kabul edilmiştir. Çalışmalarda Euro bölgesi enflasyon oranı olan %2 enflasyon oranı olarak kullanılmıştır. Tesisin yıl boyunca 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır. Otelin kiralama modeli için yatırımcı tarafından karşılanacak yenileme maliyeti, toplam otel gelirlerinin %1’i oranında alınmıştır. Kiralama modelinde otelin yenileme çalışmalarının %95’inin kiracı tarafından yapılacağı varsayılmıştır.
- Emlak vergisi giderlerinin 28.223.-Euro olduğu öğrenilmiştir.
- Sigorta bedelinin Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’den temin edilen bilgilere göre 2021 yılı için 17949.-Euro olduğu öğrenilmiştir
- Bu çalışmada 49 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. %3.30 “Risksiz Getiri Oranı” na %5,20 “Risk Primi” eklenerek indirgeme oranı %8,50 olarak öngörülmüştür.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

Otel İçin Gelir Oranı	22%
AGOP Hesabı İçin GOP'den düşülecek oran (2. ve sonraki yıllar)	8,00%
AGOP Geliri oranı	72,5%

Yapı Sahibi Nakit Akışı (EURO)										
Yıllar	29.12.2021	29.12.2022	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025	29.12.2026	29.12.2027	29.12.2028	29.12.2029	29.12.2030
Otel Ciro su Üzerinden (EURO)	431.065	543.139	649.232	705.469	783.070	823.436	864.702	906.868	949.932	993.896
AGOP Hesabı ile (EURO)	331.716	477.998	696.866	833.827	1.016.000	1.116.324	1.236.537	1.301.568	1.396.281	1.493.656
Yapı Sahibi Otel Kira Geliri (EURO)	431.065	543.139	696.866	833.827	1.016.000	1.116.324	1.236.537	1.301.568	1.396.281	1.493.656
Üst Hakkı Bedeli (EURO)	71.186	71.186	106.780	95.551	96.398	97.246	98.093	98.941	99.788	100.636
Emlak Vergisi (EURO)	28.223	28.223	28.223	28.223	28.223	28.223	28.223	28.223	28.223	28.223
Bina Sigortası (EURO)	17.949	18.847	19.789	20.779	21.818	22.909	24.054	25.257	26.520	27.846
Yenileme Maliyeti (EURO)	980	1.234	1.476	1.603	1.780	1.871	1.965	2.061	2.159	2.259
Net Gelirler (EURO)	312.727	423.648	540.599	687.671	867.782	966.075	1.084.201	1.147.086	1.239.592	1.334.693

29.12.2031	29.12.2032	29.12.2033	29.12.2034	29.12.2035	29.12.2036	29.12.2037	29.12.2038	29.12.2039	29.12.2040	29.12.2041	29.12.2042	29.12.2043	29.12.2044
1.054.618	1.086.336	1.102.631	1.119.171	1.135.958	1.152.997	1.170.292	1.187.847	1.205.665	1.223.749	1.242.106	1.260.737	1.279.648	1.298.843
1.619.666	1.668.377	1.693.403	1.718.804	1.744.586	1.770.755	1.797.316	1.824.276	1.851.640	1.879.415	1.907.606	1.936.220	1.965.264	1.994.742
1.619.666	1.668.377	1.693.403	1.718.804	1.744.586	1.770.755	1.797.316	1.824.276	1.851.640	1.879.415	1.907.606	1.936.220	1.965.264	1.994.742
101.483	102.331	103.178	104.025	104.873	105.720	106.568	107.415	108.263	136.441	110.169	111.017	111.864	112.712
28.223	28.223	28.223	28.223	28.223	28.223	28.223	28.223	28.223	28.223	28.223	28.223	28.223	28.223
28.402	28.402	28.402	28.402	28.402	28.402	28.402	28.402	28.402	28.402	28.971	28.971	28.971	28.971
2.397	2.469	2.506	2.544	2.582	2.620	2.660	2.700	2.740	2.781	2.823	2.865	2.908	2.952
1.459.160	1.506.953	1.531.094	1.555.610	1.580.506	1.605.789	1.631.463	1.657.536	1.684.012	1.683.568	1.737.420	1.765.144	1.793.297	1.821.885

29.12.2045	29.12.2046	29.12.2047	29.12.2048	29.12.2049	29.12.2050	29.12.2051	29.12.2052	29.12.2053	29.12.2054	29.12.2055	29.12.2056	29.12.2057	29.12.2058
1.318.326	1.338.101	1.358.172	1.378.545	1.399.223	1.420.211	1.441.514	1.463.137	1.485.084	1.507.360	1.529.971	1.552.920	1.576.214	1.599.857
2.024.664	2.055.034	2.085.859	2.117.147	2.148.904	2.181.138	2.213.855	2.247.063	2.280.769	2.314.980	2.349.705	2.384.950	2.420.725	2.457.035
2.024.664	2.055.034	2.085.859	2.117.147	2.148.904	2.181.138	2.213.855	2.247.063	2.280.769	2.314.980	2.349.705	2.384.950	2.420.725	2.457.035
113.559	114.407	115.254	116.102	116.949	117.797	118.644	119.492	120.339	121.186	122.034	122.881	122.881	122.881
28.223	28.223	28.223	28.223	28.223	28.223	28.223	28.223	28.223	28.223	28.223	28.223	28.223	28.223
28.971	28.971	28.971	28.971	28.971	28.971	29.550	29.550	29.550	29.550	29.550	29.550	29.550	29.550
2.996	3.041	3.087	3.133	3.180	3.228	3.276	3.325	3.375	3.426	3.477	3.529	3.582	3.636
1.850.915	1.880.392	1.910.325	1.940.719	1.971.581	2.002.920	2.034.162	2.066.473	2.099.281	2.132.595	2.166.421	2.200.767	2.236.488	2.272.745

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	3,30%	3,30%	3,30%
Risk Primi	4,70%	5,20%	5,70%
İndirgeme Oranı	8,00%	8,50%	9,00%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	14.040.745	13.100.113	12.248.711
Toplam Bugünkü Değer (TL)	126.477.630	118.004.509	110.335.166
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	14.040.000	13.100.000	12.250.000
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	126.480.000	118.000.000	110.340.000

Çalışma kapsamında, konu otelin işletilmesinden elde edilmesi beklenen potansiyel gelirlerin indirgenmesi sonucu ulaşılan değer ile Akfen GYO'nun kira sözleşmesi sonucu elde etmesi beklenen potansiyel gelirlerin indirgenmesi sonucu ulaşılan değer kıyaslanmıştır. Rapor sonuç değeri olarak, iki yöntemin ortalaması alınmış ve gelir yöntemi ile ulaşılan rapor sonuç değeri yaklaşık 135.420.000 TL (15.035.000 Euro) olarak hesaplanmıştır.

YILLAR	29.12.2019	29.12.2020
Kira Değeri Ortalama Nakit Akışı	0	395.032

Kira Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	1,44%	1,44%	1,44%
Risk Primi	7,56%	8,06%	8,56%
İNDİRGE ME ORANI	9,00%	9,50%	10,00%
TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)	362.329	360.670	359.027

TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)	360.670
TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	3.248.883

TOPLAM BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (EURO)	360.000
TOPLAM BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	3.250.000

6.7. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Taşınmaza ait incelemeler ilgili Belediye ve Tapu Müdürlüğü'nde yapılmış olup, hukuki açıdan herhangi bir kısıtlayıcı durum bulunmamaktadır.

6.8. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

6.9. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Bu değerleme çalışmasında, değerlemeye konu taşınmazın üst hakkının değerinin tespiti yapılmıştır. Taşınmazın mülkiyeti Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş.'ye, taşınmaz üzerinde kurulu olan üst hakkının mülkiyeti ise Akfen GYO A.Ş.'ye aittir

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Yapılan değerlendirmelerde yabancı para biriminden TL'ye dönüşlerde alış kuru, TL'den yabancı para birimlerine dönüşlerde ise satış kuru esas alınmıştır.

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 Tüm yasal belgeler mevcut olup mevzuat uyarınca alınması gereken tüm izin ve belgeleri tamdır.

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

- **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme**
- Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer alan ipoteklerin proje finansmanı maksadıyla tesis edildiği tespit edilmiştir. Söz konusu ipotek ile ilgili 30.12.2019 tarihli resmi yazı ekte yer almakta olup gayrimenkullerin devrine ilişkin herhangi bir sınırlayıcı unsur bulunmamaktadır.
- **Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme**

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, 20.11.2012 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Kaşüstü Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında "MİA" lejandında kalmaktadır. Parsel üzerindeki yapı imar durumu ile uyumlu şekilde inşa edilmiş olup mevcut durumu ile mimari projesi birbiri ile uyumludur. Taşınmaz iskanlı olup cins tashihi işlemini gerçekleştirmiş ve yasal sürecini tamamlamıştır.

• Sonuç Görüş

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "bina" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

8. SONUÇ

8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

Yaklaşım	TL	EURO
Maliyet Yaklaşımı	82.730.000	9.184.160
Gelir Yaklaşımı*	135.420.000	15.035.000

* 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 yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri rapor sonuç değeri olarak takdir edilmiştir.

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

Rapor Tarihi	31.12.2020
Değerleme Tarihi	25.12.2020
Pazar Değeri (KDV Hariç)	135.420.000.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	159.795.600.-TL
Pazar Değeri(KDV Hariç)	15.035.000.-EURO
Pazar Değeri(KDV Dahil)	17.741.300.-EURO
Kira Değeri (KDV Hariç)	3.250.000.-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	3.835.000.-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	360.000.-EURO
Kira Değeri (KDV Dahil)	424.800.-EURO

NOTLAR

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

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Ayhan TOPALOĞLU

SPK Lisans No:911254

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Ali ZARARSIZ

SPK Lisans No:407909