



ADIM

Gayrimenkul & Değerleme A.Ş.

**TAŞINMAZ
DEĞERLEME
RAPORU**

**İbis İstanbul Tuzla Hotel
Tuzla / İstanbul
2020_AKFENGYO_12
“OTEL DEĞERLEMESİ”**

İÇİNDEKİLER

| | |
|--|----|
| 1. RAPOR ÖZETİ | 3 |
| 2. RAPOR BİLGİLERİ | 4 |
| 3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER | 5 |
| 4. GENEL ANALİZ VE VERİLER | 5 |
| 4.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER | 5 |
| 4.2 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER | 7 |
| 5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER | 19 |
| 5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU, | 19 |
| 5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ | 19 |
| 5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ | 19 |
| 5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ | 23 |
| 5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ | 23 |
| 5.3.1.1. TAPU KAYITLARI | 23 |
| 5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR | 24 |
| 5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ | 25 |
| 5.3.2.1. İMAR DURUMU | 25 |
| 5.3.2.2. RUHSAT DOSYASI İNCELEMESİ | 25 |
| 5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR | 26 |
| 5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM | 26 |
| 6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI | 26 |
| 6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER | 26 |
| 6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER | 27 |
| 6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER | 27 |
| 6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ | 27 |
| 6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI | 28 |
| 6.6. MALİYET DEĞERİ TESPİTİ | 30 |
| 6.6.1. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ | 31 |
| 6.6.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER | 33 |
| 6.7. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ | 35 |
| 6.8. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ | 35 |
| 6.9. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ | 35 |
| 6.10. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI | 35 |
| 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ | 35 |
| 7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI | 36 |
| 7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ | 37 |
| 7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ | 37 |
| 7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ | 37 |
| 8. SONUÇ | 37 |
| 8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ | 37 |
| 8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ | 38 |

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ

: OTEL

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI

: Aydıntepe mah. Selin sk. No:7 Tuzla / İSTANBUL açık adresli, tapu kayıtlarında İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı 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 yapılan incelemelere ve aynı dairenin 26.06.2013 tarihli imar durum yazısına göre; otel ve kongre merkezi alanlı, kaks=2.25, taks= 0.40, yençok= serbest olup 21.02.2017 tarihi onaylı, 1/1000 ölçekli "Tuzla İlçesi İçmeler ve Esenyalı Kavşağı ile E-5 ve Demiryolu Arası Uygulama İmar Planı kapsamında taşınmaz "otel ve kongre merkezi" alanı gösterimli olup taşınmazın bulunduğu 4599 parselde "21.06.2011 tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kararları geçerlidir" ibaresi bulunmaktadır.

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

TESPİT EDİLEN DEĞER

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

2. RAPOR BİLGİLERİ

| | | |
|---|---|---|
| DEĞERLEME TARİHİ | : | 25.12.2020 |
| RAPORUN TARİHİ | : | 31.12.2020 |
| RAPORUN NUMARASI | : | 2020-AKFENGYO_12 |
| DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ | : | 31.12.2020 |
| DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ | : | 02.11.2020 |
| RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ | : | Bu rapor, İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınli mah. 4599 Parsel No'lu, 4687,64 m ² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 3 yıldızlı otelin 31.12.2020 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. |
| DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI | : | Aydıntepe mah. Selin sk. No:7 Tuzla / İSTANBUL açık adresli, tapu kayıtlarında İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınli mah. 4599 Parsel No'lu, 4687,64 m ² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 3 yıldızlı otel. |
| RAPORU HAZIRLAYAN | : | Ulvi Barkın Şenses SPK Lisans NO: Değerleme Uzmanı |
| SORUMLU DEĞERLEME UZMANI | : | Ali ZARARSIZ SPK Lisans No: 407909 İnşaat Mühendisi |
| DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ | : | Değerleme konusu taşınmaz için şirketimizce 31.12.2019 tarihli 2019_ AKFENGYO_13_REVİZE değerlendirme raporu bulunmaktadır |

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

MÜŞTERİ ÜNVANI : Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ : Büyükdere Caddesi, No:201, C Blok, Kat:8,
Levent/İstanbul

MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR :

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

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Türkiye Cumhuriyeti

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

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

Türkiye, kadim ekinsel mirasıyla demokratik, lâik, 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 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre İstanbul'un toplam nüfusu 15.167.724 kişidir. İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir.

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

Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım 2020

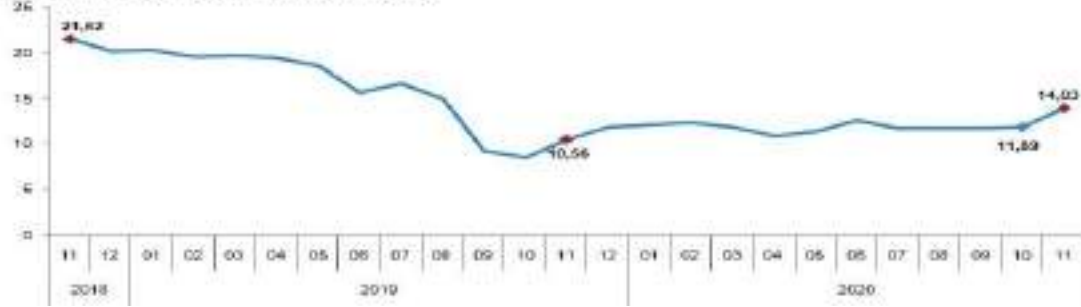
Tüketici fiyat endeksi(TÜFE) yıllık %14,03, aylık, %2,30 arttı

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

TÜFE değişim oranları (%), Kasım 2020

| | Kasım 2020 | Kasım 2019 | Kasım 2018 |
|--|------------|------------|------------|
| Bir önceki aya göre değişim oranı | 2,30 | 0,38 | -1,44 |
| Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı | 13,19 | 11,01 | 20,79 |
| Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı | 14,03 | 10,56 | 21,62 |
| On üç aylık ortalamalara göre değişim oranı | 12,04 | 16,87 | 15,93 |

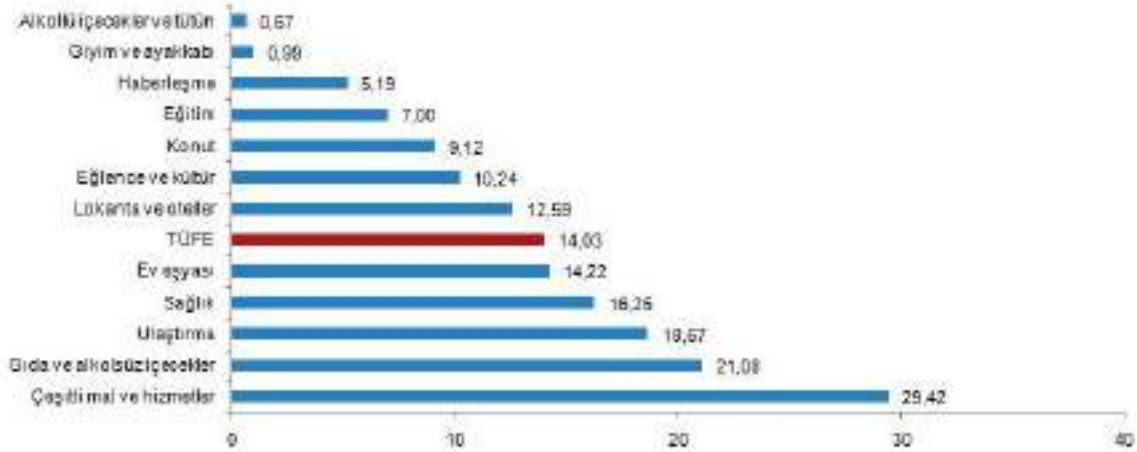
TÜFE yıllık değişim oranları (%), Kasım 2020



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.

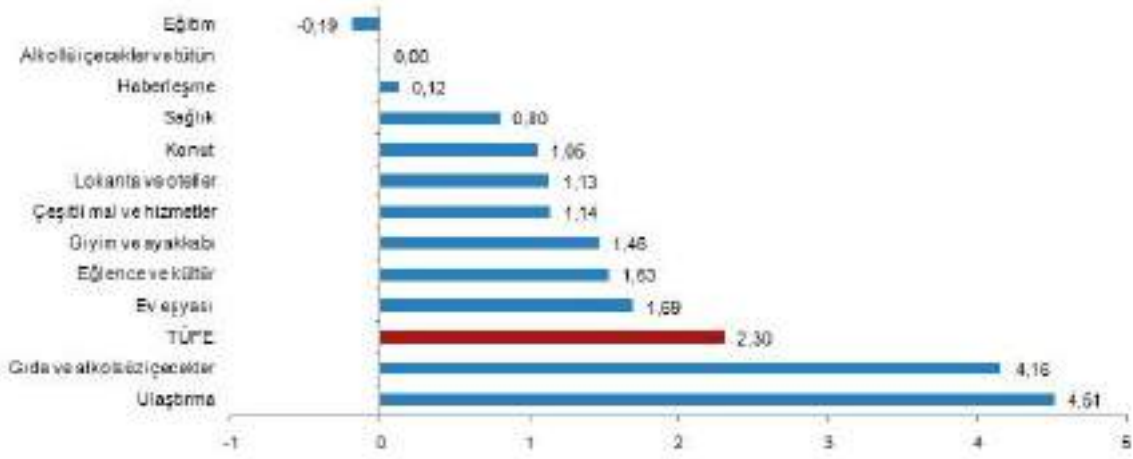
TÜFE ana harcama gruplarına göre yıllık değişim oranları (%), Kasım 2020



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 ağırlıklı | 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 | 21,06 | 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 | 4,61 | 18,00 | 18,67 | 11,38 | 501,61 |
| Haberleşme | 3,80 | 0,12 | 4,89 | 5,19 | 4,10 | 169,88 |
| 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

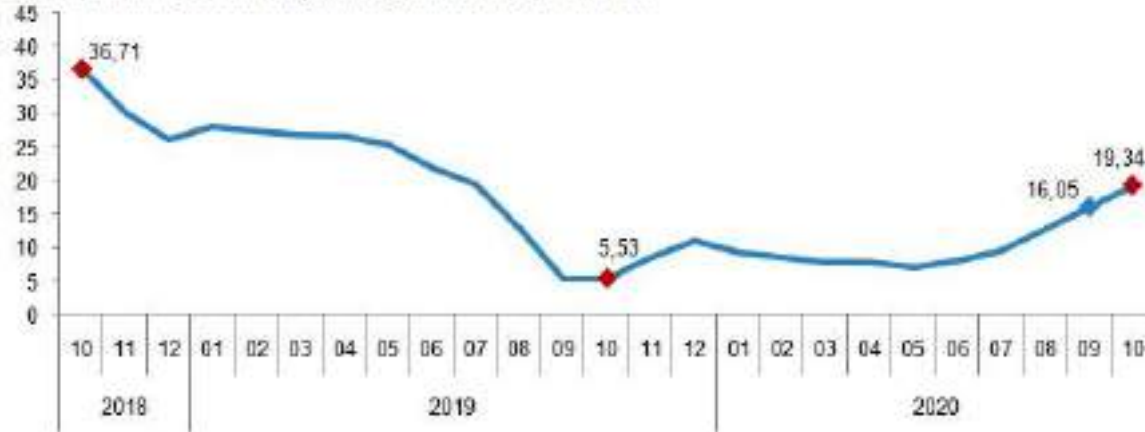
| Grup | Kapsamı | Değişim oranı (%) | | | | Endeks |
|------|--|---------------------|------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|--------|
| | | Bir önceki aya göre | Bir önceki yılın Aralık ayına göre | Bir önceki yılın aynı ayına göre | On iki aylık ortalamalara göre | |
| A | Mevsimsik ürünler hariç TÜFE | 2,09 | 13,34 | 14,17 | 12,62 | 516,83 |
| B | İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkolü içkiler ve tütün ile alın hariç TÜFE | 2,14 | 13,26 | 13,72 | 11,50 | 442,13 |
| C | Enerji, gıda ve alkolü içecekler, alkolü içkiler ile bütün ürünleri ve alın hariç TÜFE | 2,12 | 13,19 | 13,26 | 10,81 | 421,79 |
| D | İşlenmemiş gıda, alkolü içecekler ve tütün ürünleri hariç TÜFE | 1,83 | 12,94 | 13,38 | 11,77 | 462,12 |
| E | Alkolü içecekler ve tütün hariç TÜFE | 2,43 | 13,99 | 14,89 | 11,69 | 483,26 |
| F | Yeniblen-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.

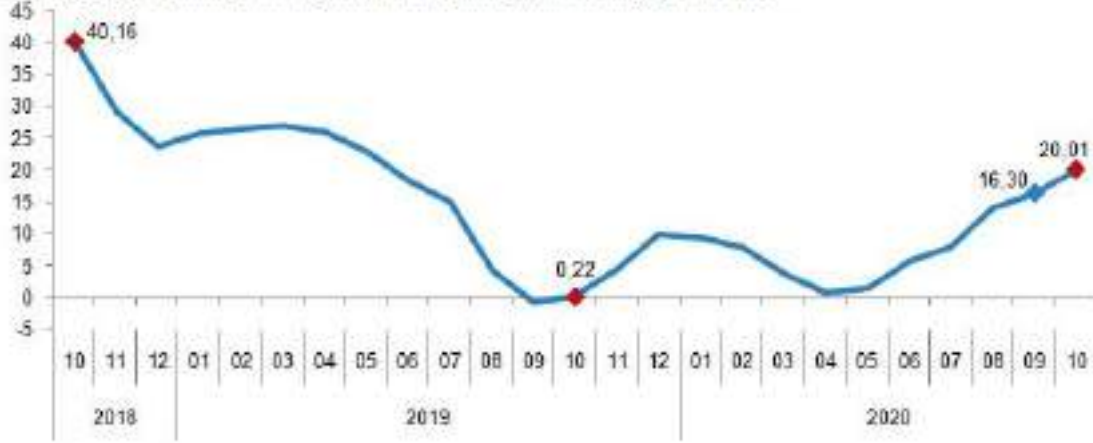
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ekim 2020



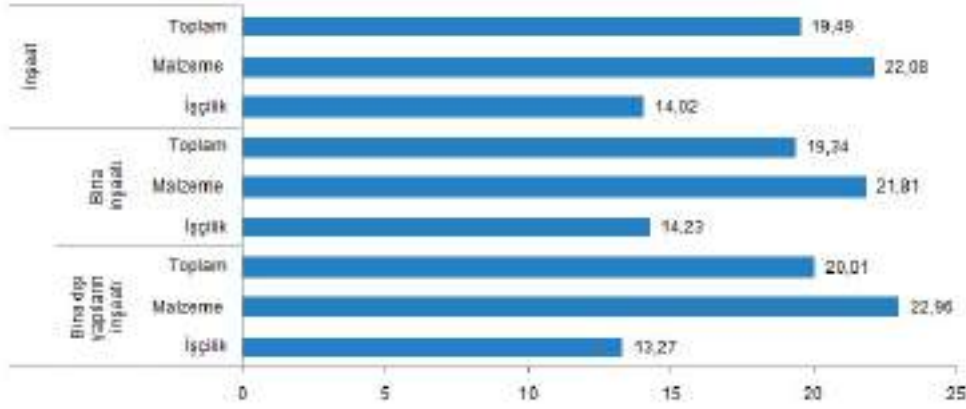
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %20,01, aylık %3,16 arttı

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.

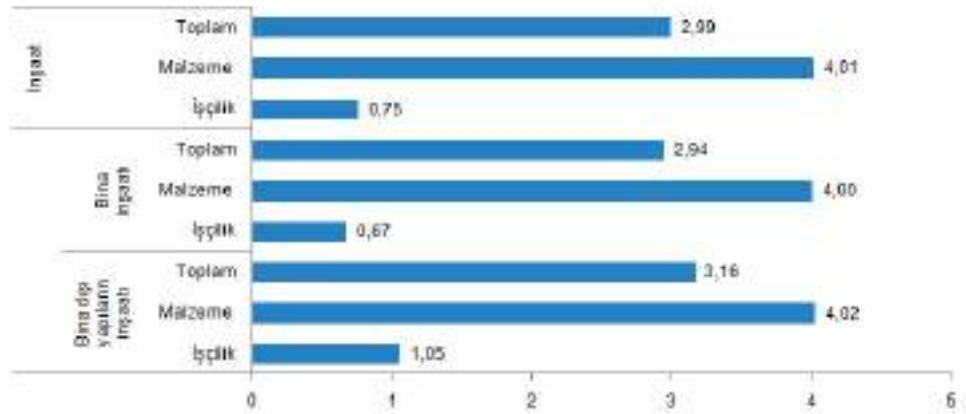
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ekim 2020



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



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

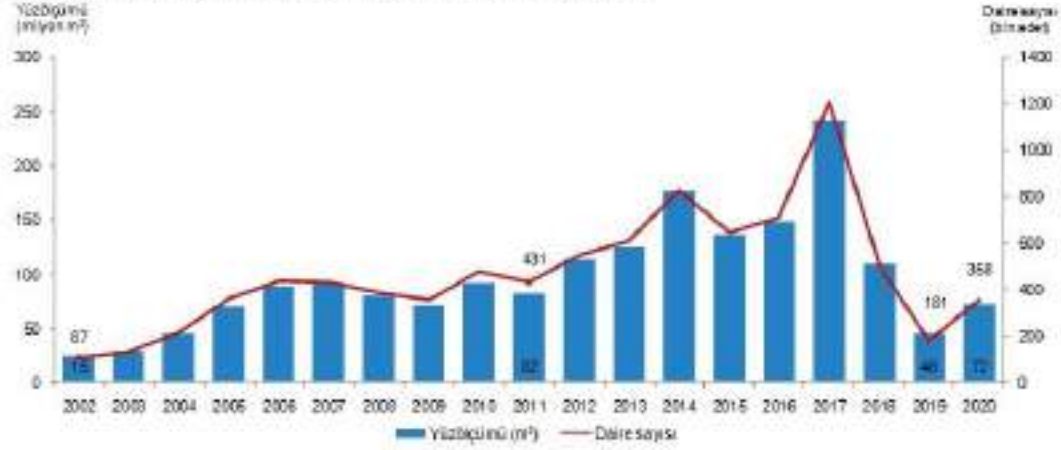


Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Eylül, 2020

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

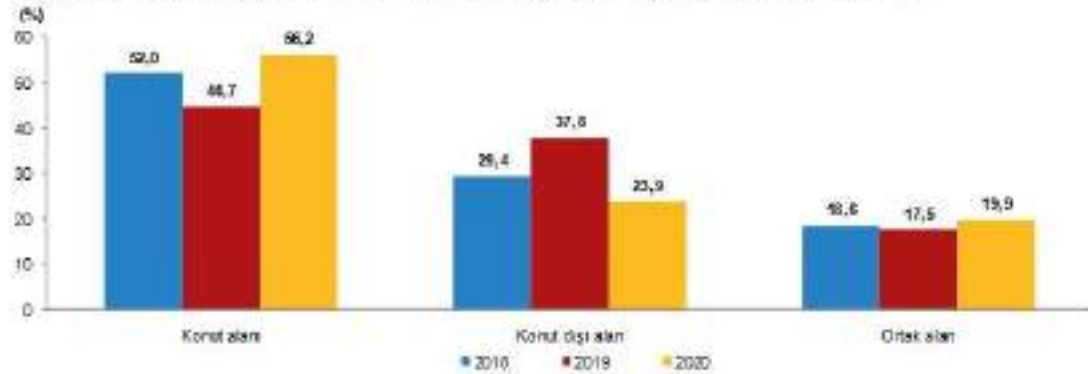
| | 2020 | 2019 ^(f) | 2018 ^(f) | Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%) | |
|-----------------------------|-----------------|---------------------|---------------------|---|-------|
| | | | | 2020 | 2019 |
| Bina sayısı | 58 865 | 33 888 | 78 914 | 73,7 | -57,1 |
| Yüzölçümü (m ²) | 72 454 226 | 45 831 279 | 109 000 603 | 58,1 | -58,0 |
| Değer (TL) | 129 680 060 407 | 73 626 698 705 | 144 126 593 197 | 76,1 | -48,9 |
| Daire sayısı | 357 807 | 180 703 | 501 359 | 97,9 | -63,9 |

(f) 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.

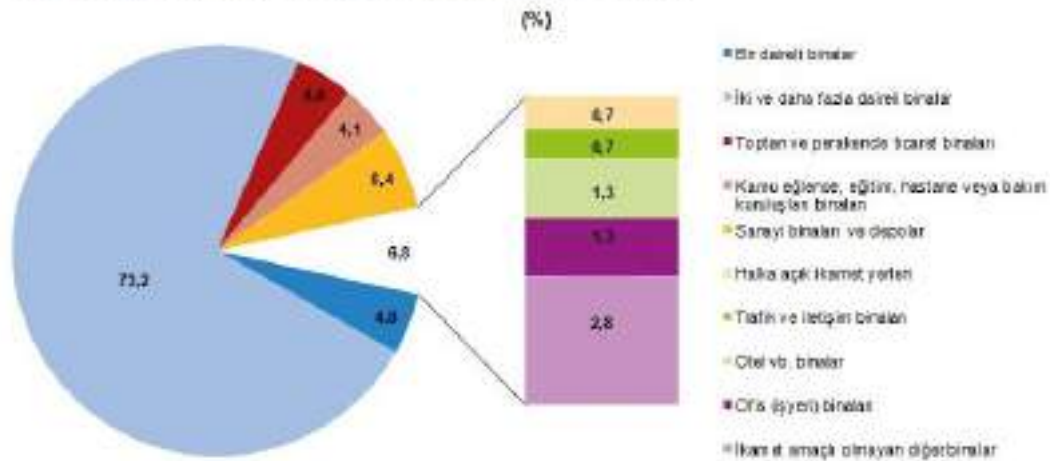
Yapı ruhsatına göre konut, konut dışı ve ortak alanlara yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2018-2020



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.

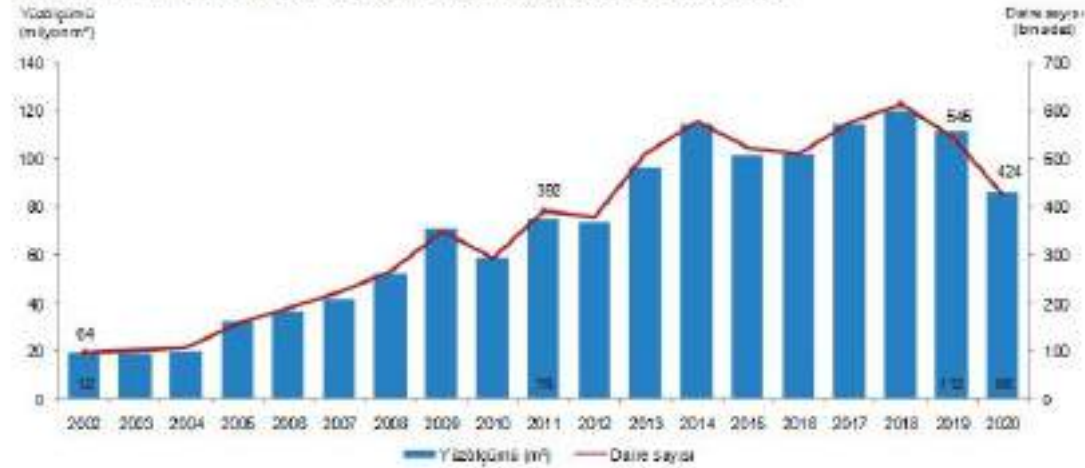
Yapı ruhsatı kullanma amaçları yüzölçümüne göre paylar, Ocak-Eylül 2020



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

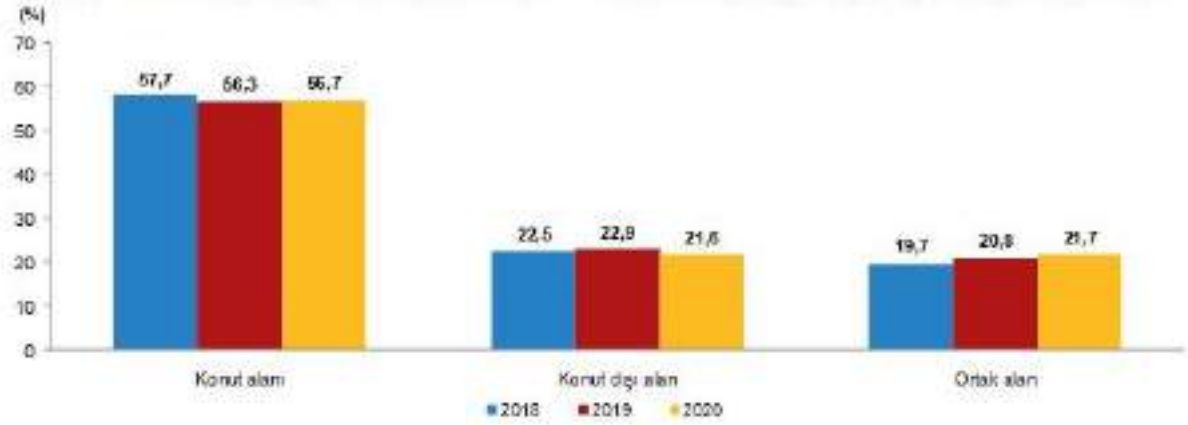
| | 2020 | 2019 ⁽¹⁾ | 2018 ⁽¹⁾ | Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%) | |
|-----------------------------|-----------------|---------------------|---------------------|---|-------|
| | | | | 2020 | 2019 |
| Bina sayısı | 59 988 | 70 629 | 88 609 | -23,5 | -20,4 |
| Yüzölçümü (m ²) | 86 198 664 | 111 045 002 | 120 100 622 | -22,8 | -7,9 |
| Değer (TL) | 153 635 006 765 | 181 194 687 359 | 160 385 425 115 | -15,3 | 13,0 |
| Daire sayısı | 423 733 | 545 008 | 614 161 | -22,3 | -11,3 |

(1) Yapı izin istatistikleri 2018 ve 2019 yılları verilerine göre 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.

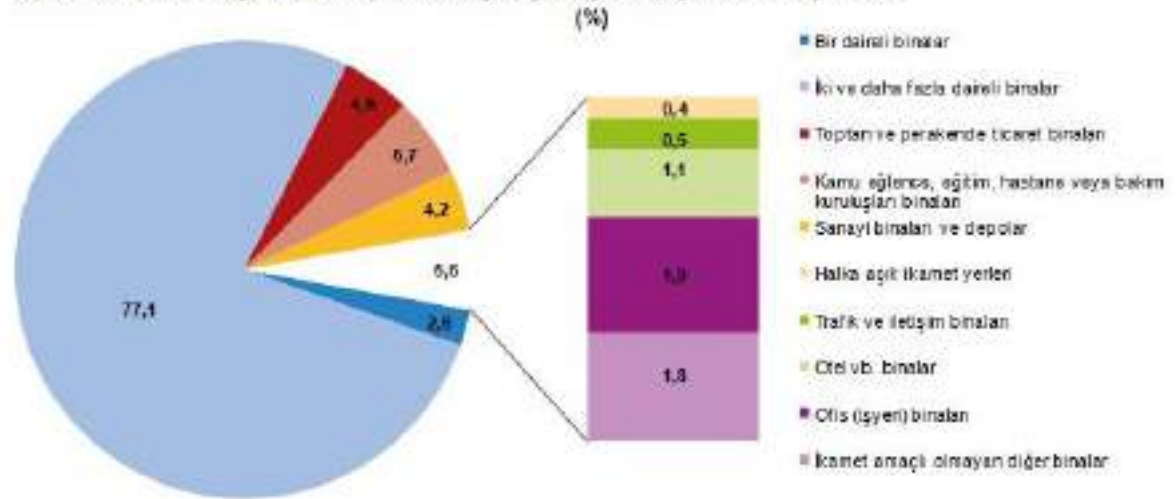
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2018-2020



Kullanma amacına göre en yüksek pay %77,1 ile iki ve daha fazla dairesli 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 dairesli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4,9 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi.

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



Küresel Ekonomik Görünüm

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

Aşı kaynaklı toparlanma bu şekilde artarak devam ederse risk iştahı artacaktır. Bu durumda OPEC ülkeleri üretim kesintisini uzatmaya yanaşmayabilir. Bu durumda orta vadede petrol fiyatı artacak ve petrol tarafındaki avantaj limitlenecektir. Küresel gündemde en önemli gelişmelerden olan ABD seçimleri sonuçlandı. Bazı kilit eyaletlerde birbirine yakın sonuçlansa da Demokrat Parti adayı Joe

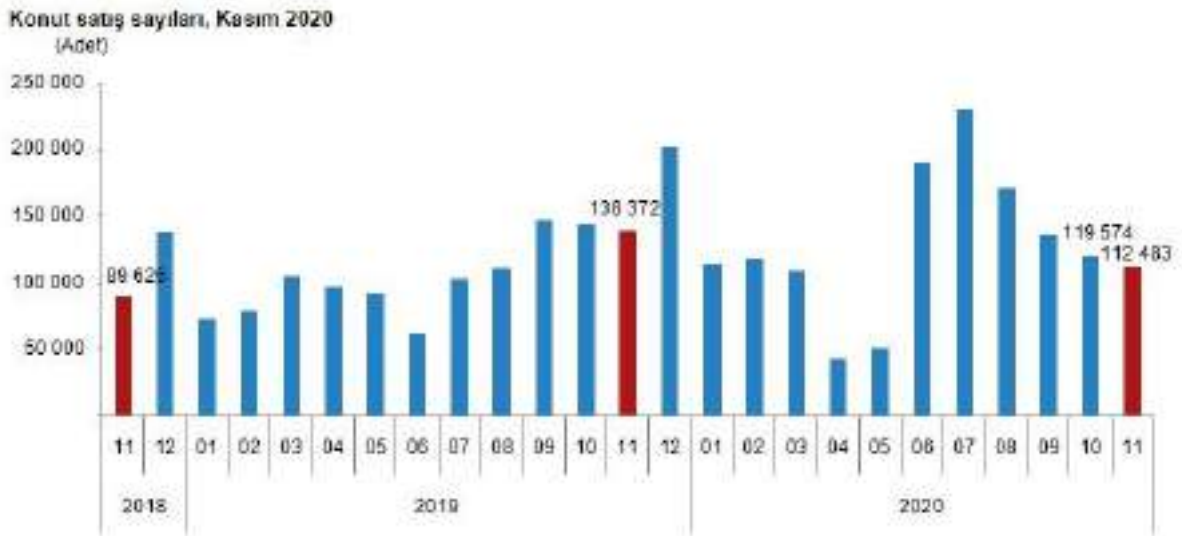
Biden başkan seçildi. Henüz Senato'daki durum belli olmamakla birlikte Temsilciler Meclisi ve Başkanlık Demokrat Parti'ye geçmiş oldu. Donald Trump ve avukatları ise seçimi mahkemeye taşıyacaklarını açıkladı.Küresel piyasalarda ise ABD başkanlık seçim sonuçlarının büyük ölçüde belli olması ve aşı çalışmalarında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

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

Konut Satış İstatistikleri, Kasım 2020

Türkiye'de 2020 Kasım ayında 112 bin 483 konut satıldı

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



Konut satış 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 | 558 708 | 98,0 |
| İlkel 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 | 84 461 | 88 033 | -6,8 | 864 425 | 834 628 | -3,4 |
| İlkel satış | 35 204 | 27 836 | -20,9 | 339 246 | 253 777 | -25,2 |
| İkinci el satış | 59 257 | 60 197 | 1,6 | 525 179 | 580 852 | 10,6 |
| Satış durumuna göre toplam satış | 138 372 | 112 483 | -18,7 | 1 146 655 | 1 393 335 | 21,5 |
| İlk el satış | 48 909 | 36 658 | -25,0 | 436 202 | 432 842 | -0,8 |
| İpotekli satış | 13 705 | 8 822 | -35,6 | 96 956 | 179 065 | 84,7 |
| Diğer satış | 35 204 | 27 836 | -20,9 | 339 246 | 253 777 | -25,2 |
| İkinci el satış | 89 463 | 75 825 | -15,2 | 710 453 | 960 493 | 35,2 |
| İpotekli satış | 30 206 | 15 628 | -48,3 | 185 274 | 379 641 | 104,9 |
| Diğer satış | 59 257 | 60 197 | 1,6 | 525 179 | 580 852 | 10,6 |

İpotekli konut satışları 2020 Kasım ayında 24 bin 450 olarak gerçekleşti

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

Diğer satış türleri sonucunda 88 bin 33 konut el değiştirdi

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

Satış şekline göre konut satışı, Kasım 2020
(Adet)



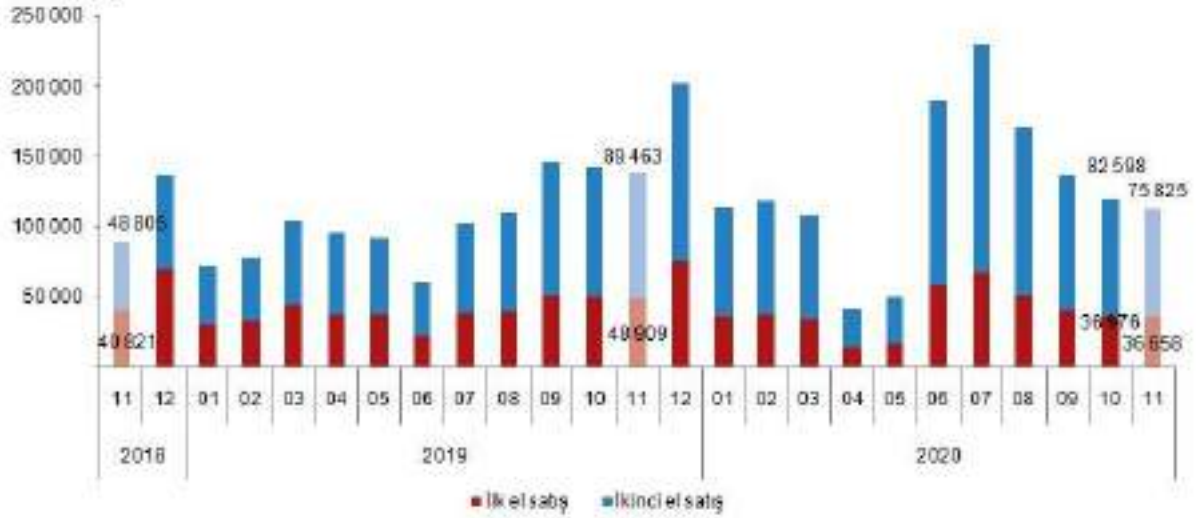
Konut satışlarında 36 bin 658 konut ilk defa satıldı

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

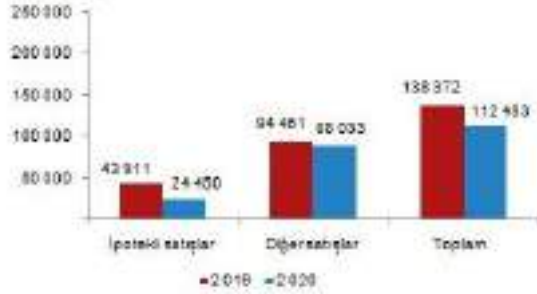
İkinci el konut satışlarında 75 bin 825 konut el değiştirdi

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

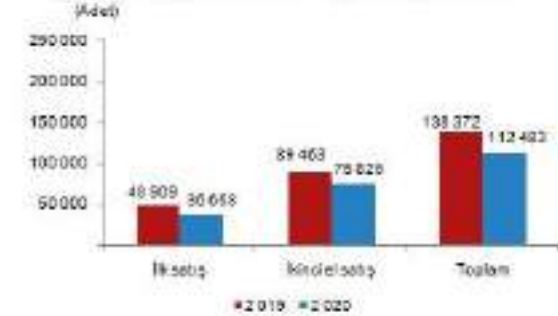
Satış durumuna göre konut satışı, Kasım 2020
(Adet)



Satış şekline göre konut satışı, Kasım 2019-2020
(Adet)



Satış durumuna göre konut satışı, Kasım 2019-2020
(Adet)



Konut satışları Ocak-Kasım döneminde %21,5 arttı

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

Yabancılara 2020 yılı Kasım ayında 4 bin 962 konut satışı gerçekleşti

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

Yabancılara yapılan konut satış sayıları, Kasım 2020
(Adet)

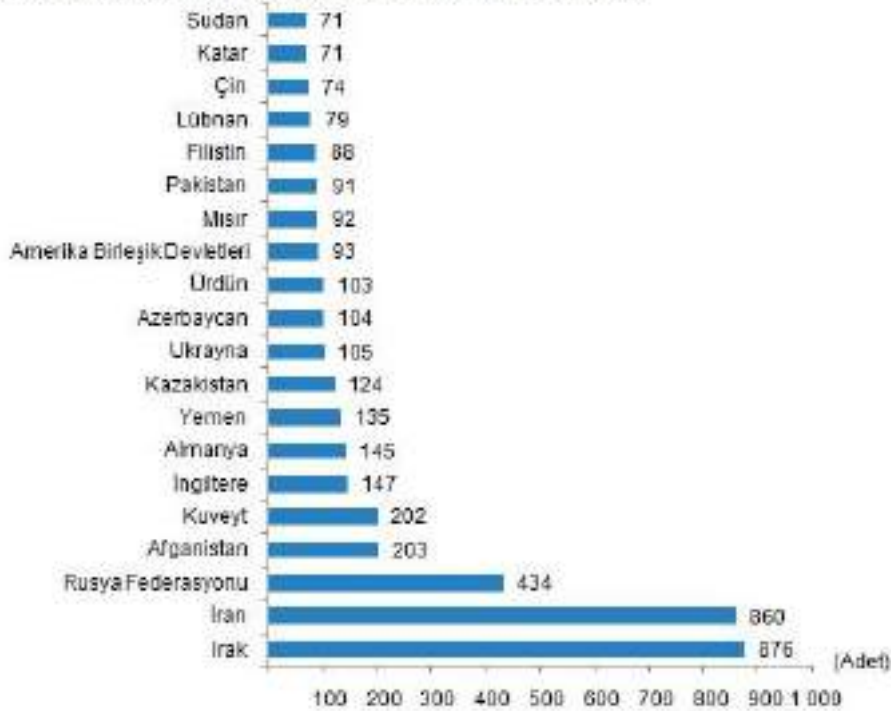


Ocak-Kasım döneminde yabancılara yapılan konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %9,5 azalarak 35 bin 385 oldu.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı

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

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



Kaynak:-TCMB,TÜİK,GMTR

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Değerleme konusu taşınmaz, İbis Oteli, Aydıntepe mahallesi Selin Sokak no 7 Tuzla / İstanbul adresinde konumlanmıştır. Taşınmaza ulaşım için Sabiha Gökçen Havalimanı'ndan başlanacak olursa; E-80 bağlantı yolunda güney yönünde ~5 km kadar ilerlenip D-100 Karayoluna ulaşılır. Kavşaktan sağ tarafa dönülür. D-100 Karayolunda doğu yönünde ~2 km ilerledikten sonra sağ tarafa Selin 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, Tuzla Tersaneler gibi önemli referans noktaları konumlanmıştır.



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

5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

Aydıntepe mahallesi Selin Sokak No:7 Tuzla / İstanbul açık adresli, tapu kayıtlarında Aydınlı 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 m ² (Projesine göre parsel üzerinde yer alan tüm yapıların toplam alanı) |
| Binanın Yaşı | 4 |

| | |
|--|-------------------------------|
| 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 m ² |
| 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 25.11.2020 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazın imar durumu aşağıda belirtilmiştir:

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

Plan Notları

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

5.3.2.2. RUHSAT DOSYASI İNCELEMESİ

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

02.03.2015 tarih 110/15 sayılı yeni yapı ruhsatı incelenmiştir.

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

28.02.2015 tarihli onaylı mimari projesi incelenmiştir.

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

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

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

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

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

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

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

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

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

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

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

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

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

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

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

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

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

-Sanayi sitelerinin olduğu bölgede konumlu olması

OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

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

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

Ulaşımının kolay olması

Kapalı ve açık otoparklarının bulunması

Bazı odalarının deniz manzaralı olması

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

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

6.5.DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Arsa Emsalleri / Satış

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

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede en son yapılan satışlar ve diğer emsal araştırmaları sonucu benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu arsanın net birim satış değerinin 7120.-12640.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

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

Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

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

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 | 8000 | ~37.500.000 |
| TOPLAM DEĞERİ | | | 37.500.000 |

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

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

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

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

6.6.1. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

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

. Otel Gelir Projeksiyonu

-Otel 200 odadan oluşmaktadır.

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

-Otelin 365 gün açık olacağı varsayılmıştır.

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

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

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

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

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

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

-Projeksiyonda indirgeme oranı %10,50 olarak belirlenmiştir.

- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

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

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

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

1 EURO

9,0079 TL

Diğer Oranlar

| | |
|----------------------------|-------|
| Enflasyon Oranı | 2,5% |
| Kapitalizasyon Oranı(EURO) | 7,50% |

Otel Fonksiyonu

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

Proje Nakit Akışı (EURO)

| Yıllar | 29.12.2021 | 29.12.2022 | 29.12.2023 | 29.12.2024 | 29.12.2025 | 29.12.2026 | 29.12.2027 | 29.12.2028 | 29.12.2029 | 29.12.2030 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Otel Fonksiyonu | | | | | | | | | | |
| Doluluk Oranı | 43% | 48% | 52% | 57% | 60% | 63% | 66% | 69% | 69% | 69% |
| Yıllık Oda Kapasitesi | 73.000 | 73.000 | 73.000 | 73.000 | 73.000 | 73.000 | 73.000 | 73.000 | 73.000 | 73.000 |
| Satılan Oda Sayısı | 31.041 | 35.020 | 37.960 | 41.610 | 43.800 | 45.990 | 48.180 | 50.370 | 50.370 | 50.370 |
| Oda Fiyatı (EURO) | 31,39 | 32,00 | 34,00 | 36,00 | 37,00 | 38,00 | 38,76 | 39,54 | 40,33 | 41,13 |
| Oda Geliri (EURO) | 974.389 | 1.120.578 | 1.290.640 | 1.497.960 | 1.620.600 | 1.747.620 | 1.867.457 | 1.991.388 | 2.031.216 | 2.071.840 |
| Diğer Gelirler (EURO) | 243.597 | 280.145 | 322.660 | 374.490 | 405.150 | 436.905 | 466.864 | 497.847 | 507.804 | 517.960 |
| Toplam Otel Gelirleri (EURO) | 1.217.986 | 1.400.723 | 1.613.300 | 1.872.450 | 2.025.750 | 2.184.525 | 2.334.321 | 2.489.235 | 2.539.020 | 2.589.800 |
| GOP (%) | 31% | 36% | 41% | 46% | 48% | 48% | 48% | 48% | 48% | 48% |
| GOP | 377.935,85 | 504.674,39 | 661.930,09 | 861.880,72 | 972.360,00 | 1.048.572,00 | 1.120.474,08 | 1.194.832,81 | 1.218.729,47 | 1.243.104,06 |
| Operasyonel Giderler Sonrası Toplam | | | | | | | | | | |
| Otel Gelirleri (EURO) | 377.936 | 504.674 | 661.930 | 861.881 | 972.360 | 1.048.572 | 1.120.474 | 1.194.833 | 1.218.729 | 1.243.104 |
| Yenileme Maliyeti (Otel) | 12.180 | 14.007 | 16.133 | 18.725 | 20.258 | 21.845 | 23.343 | 24.892 | 25.390 | 25.898 |
| Emlak Vergisi Bedeli | 14.178 | 14.178 | 14.178 | 14.178 | 14.178 | 14.178 | 14.178 | 14.178 | 14.178 | 14.178 |
| Bina Sigorta Bedeli | 24.086 | 24.086 | 24.086 | 24.086 | 24.086 | 24.086 | 24.086 | 24.086 | 24.086 | 24.086 |
| Proje Toplam Maliyeti | 50.443 | 52.271 | 54.396 | 56.988 | 58.521 | 60.109 | 61.607 | 63.156 | 63.654 | 64.161 |
| Proje Net Gelirleri | 327.493 | 452.404 | 607.534 | 804.893 | 913.839 | 988.463 | 1.058.867 | 1.131.677 | 1.155.076 | 1.178.943 |
| Dönem Sonu Değer | | | | | | | | | | 15.857.223 |
| Net Nakit Akışları | 327.493 | 452.404 | 607.534 | 804.893 | 913.839 | 988.463 | 1.058.867 | 1.131.677 | 1.155.076 | 17.036.166 |

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) | 10.928.000 | 10.532.900 | 10.155.368 |
| Toplam Bugünkü Değer (TL) | 98.438.332 | 94.879.311 | 91.478.541 |
| Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURC) | 10.930.000 | 10.530.000 | 10.160.000 |
| Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL) | 98.440.000 | 94.880.000 | 91.480.000 |

6.6.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerleme çalışması yapılan mülkiyeti Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan otel için uluslararası otel işletme şirketi olan Accor grubu tarafından ödenmesi gereken yıllık kira bedeli olarak brüt gelirin (KDV hariç) yüzde yirmi beşi (%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 varsayımlar olarak verilmiştir.

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

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

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

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

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

| YILLAR | 29.12.2019 | 29.12.2020 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Kira Değeri Ortalama Nakit Akışı | 0 | 294.580 |

| Kira Değerleme Tablosu | | | |
|------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Risksiz Getiri Oranı | 1,44% | 1,44% | 1,44% |
| Risk Primi | 7,56% | 8,06% | 8,56% |
| İNDİRGEME ORANI | 9,00% | 9,50% | 10,00% |
| TOPLAM BUGÜNKÜ DEğER (EURO) | 270.193 | 268.956 | 267.730 |

| | |
|-----------------------------|-----------|
| TOPLAM BUGÜNKÜ DEğER (EURO) | 268.956 |
| TOPLAM BUGÜNKÜ DEğER (TL) | 2.422.728 |

| | |
|--------------------------------------|-----------|
| TOPLAM BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEğER (EURO) | 270.000 |
| TOPLAM BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEğER (TL) | 2.420.000 |

6.7. GAYRİMENKUL VE BUNA BAğLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

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

6.8. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

6.9. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜŞ KISIMLARIN DEğERLEME ANALİZİ

Rapor konusu taşınmazın Otel bölümü İbis Otel tarafından işletilmektedir.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEğERLENDİRİLMESİ

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

MALİYET YÖNTEMİ

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

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

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

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

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

GELİR YÖNTEMİ

. Otel Gelir Projeksiyonu

-Otel 200 odadan oluşmaktadır.

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

-Otelin 365 gün açık olacağı varsayılmıştır.

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

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

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

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

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

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

-Projeksiyonda indirgeme oranı %10,50 olarak belirlenmiştir.

- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

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

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

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

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

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

KİRA GELİRİ YÖNTEMİ

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

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

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

7.2. ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

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

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

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme

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

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

8. SONUÇ

8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

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

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

Otel vasıflı konu taşınmaz, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup taşınmazın 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 değerlerin ortalaması alınarak takdir edilmiştir.

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

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

NOTLAR

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

GÖREVLİ DEğERLEME UZMANI

Ulvi Barkın şENSES

SPK Lisans NO:405898

SORUMLU DEğERLEME UZMANI

Ali ZARARSIZ

SPK LİSANS NO:407909

EK 1 - FOTOĞRAFLAR





TUZLA K-5 KARAYOLU İLE DEMİRYOLU ARASI SANAYİ ŞERİHİ DÖNÜŞÜM PLANI TADİLATI (18.01.2011 T.T.)
PENDİK D-100 KARAYOLU-CUMHURİYET CADESİ KENİSİMİ YOL, KAVŞAK UYGULAMA PROJESİ
PLAN NOTU

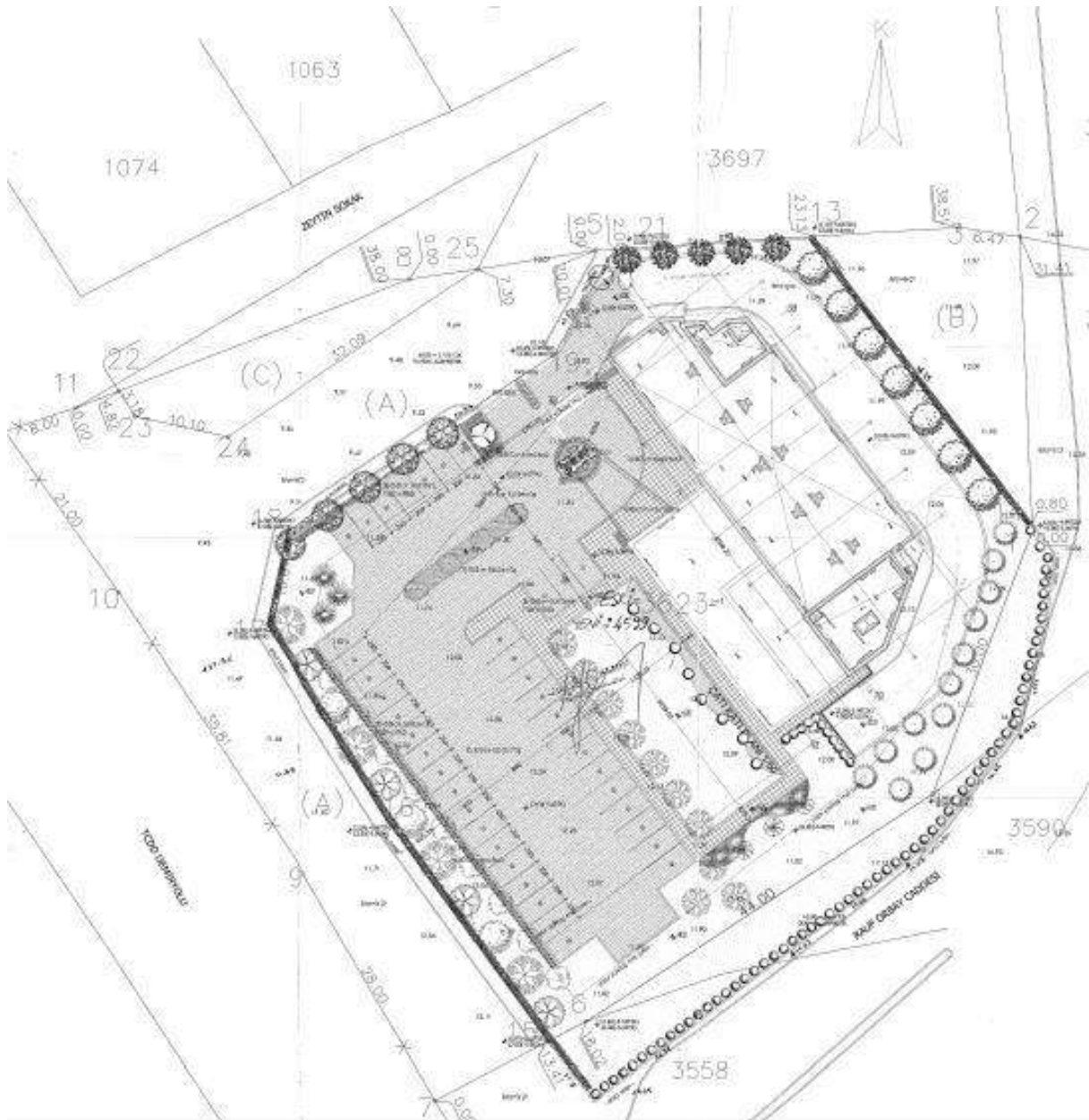
- 1-UYGULAMA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA ONANACAK UYGULAMA PROJESİNE GÖRE YAPILACAKTIR.
- 2-JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETİD RAPORLARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 3-BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA ONANACAK OLAN UYGULAMA PROJESİ AŞAMASINDA YOL GÖZERGELERİNE İLİŞKİN KAMU KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ ALINACAKTIR.

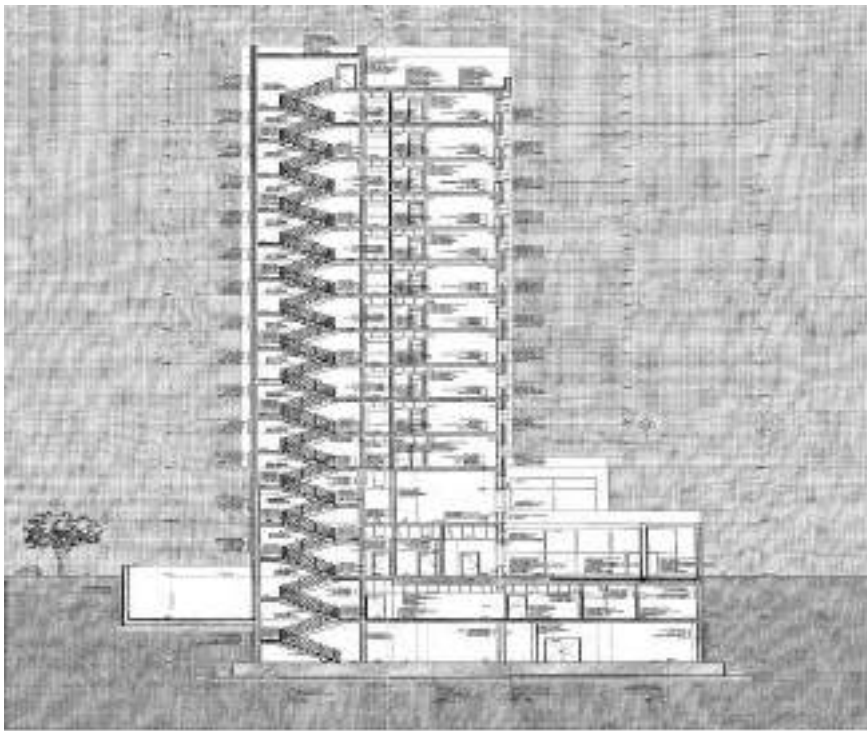
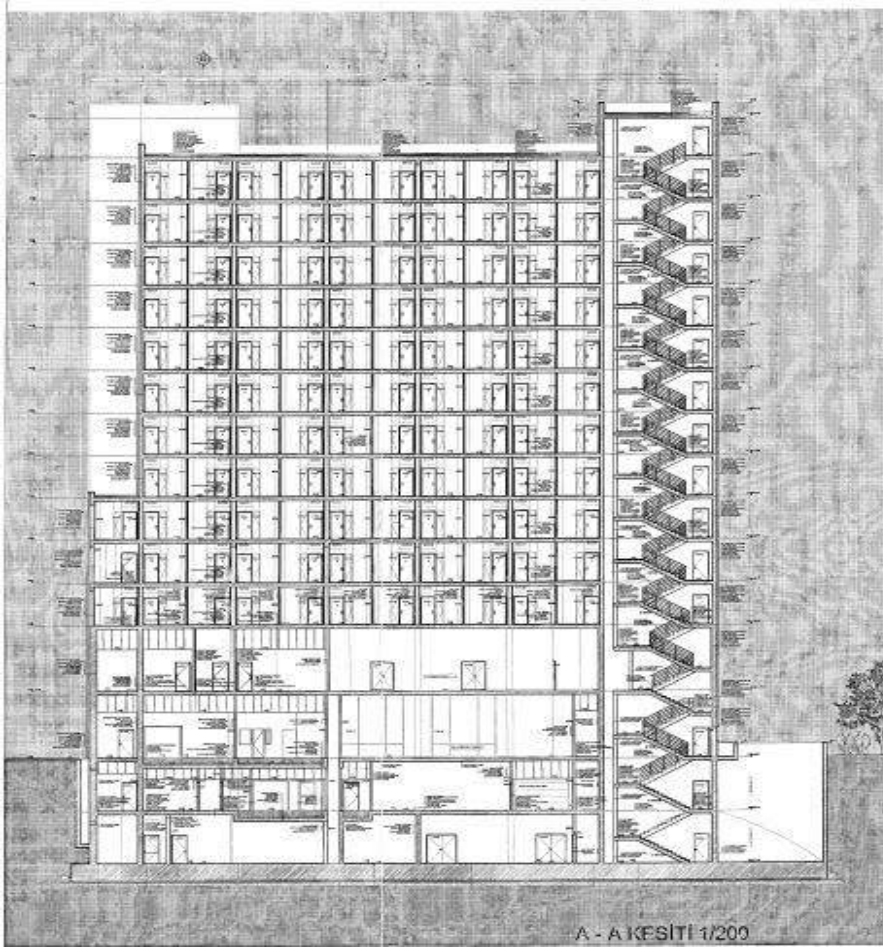
TUZLA İLÇESİ AYDINLI 18 PAFTA 3623 PARSEL UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
(21.06.2011 T.T.)

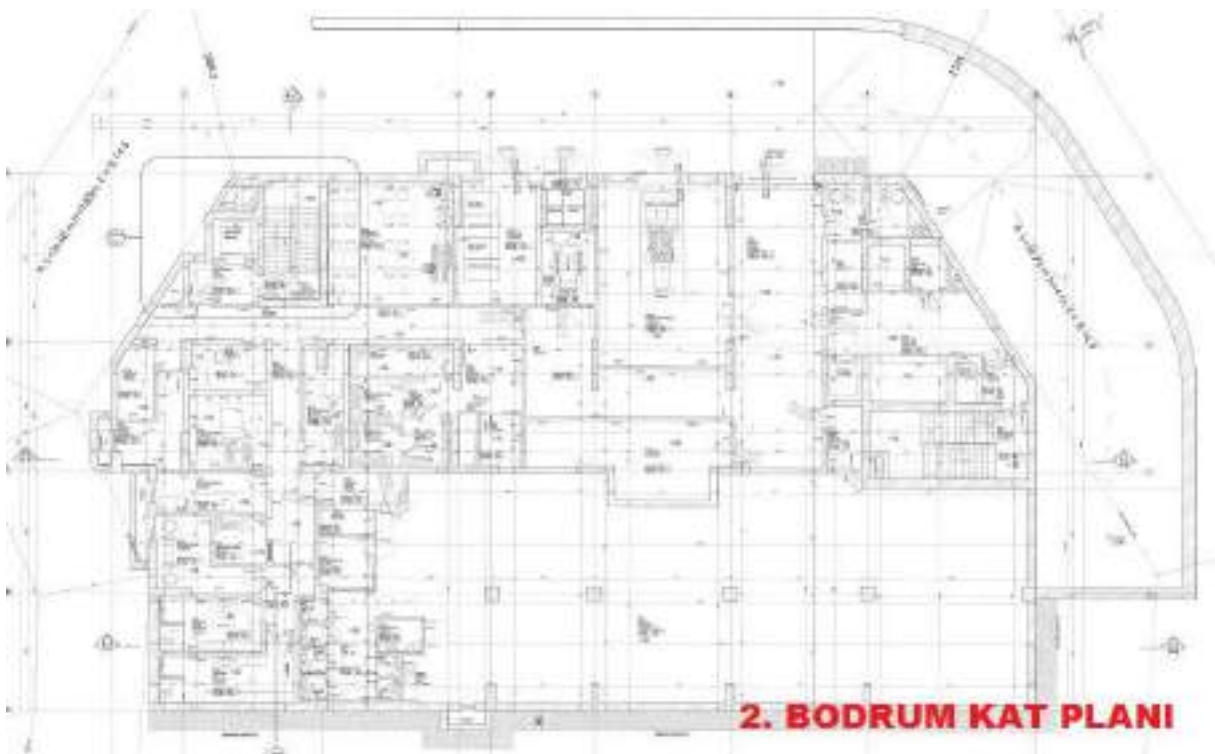
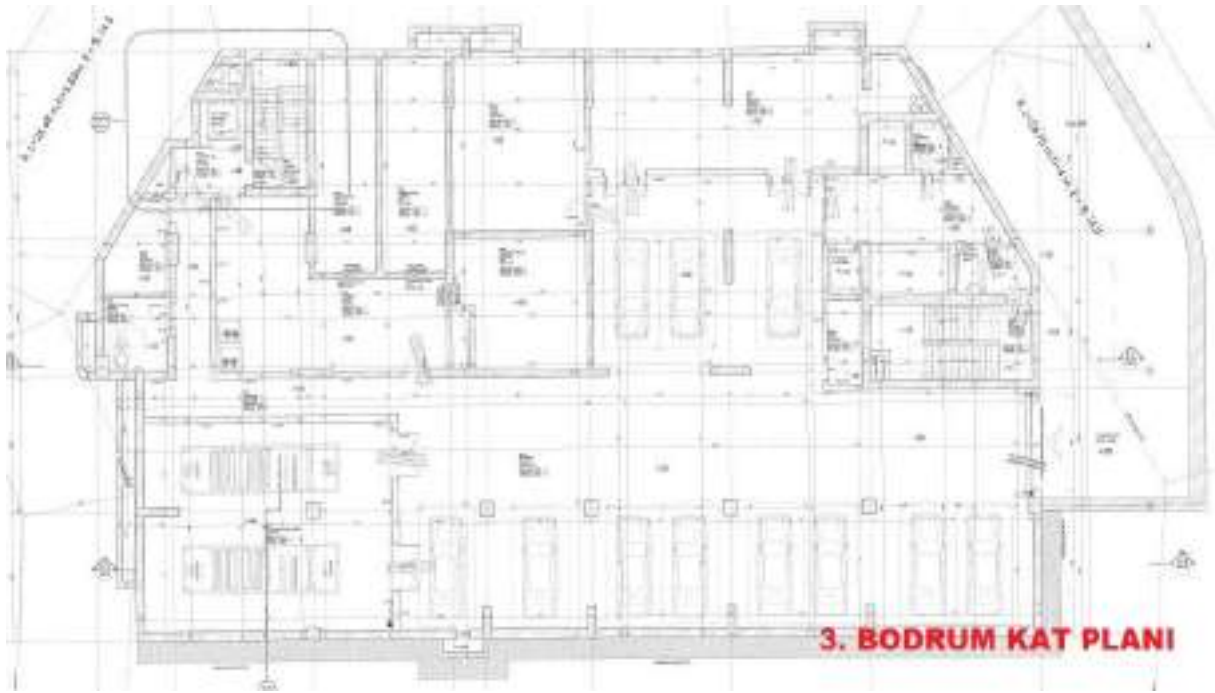
TUZLA İLÇESİ AYDINLI 18 PAFTA 3623 PARSELDE AŞAĞIDAKİ PLAN NOTLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

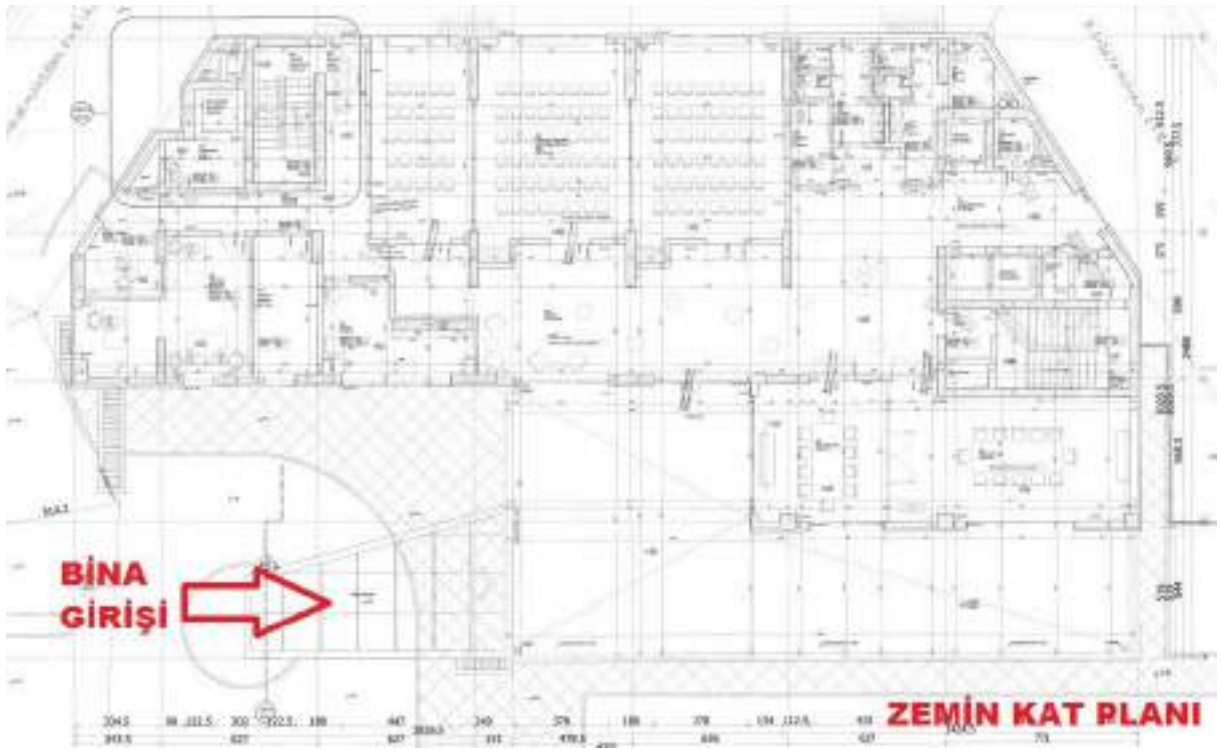
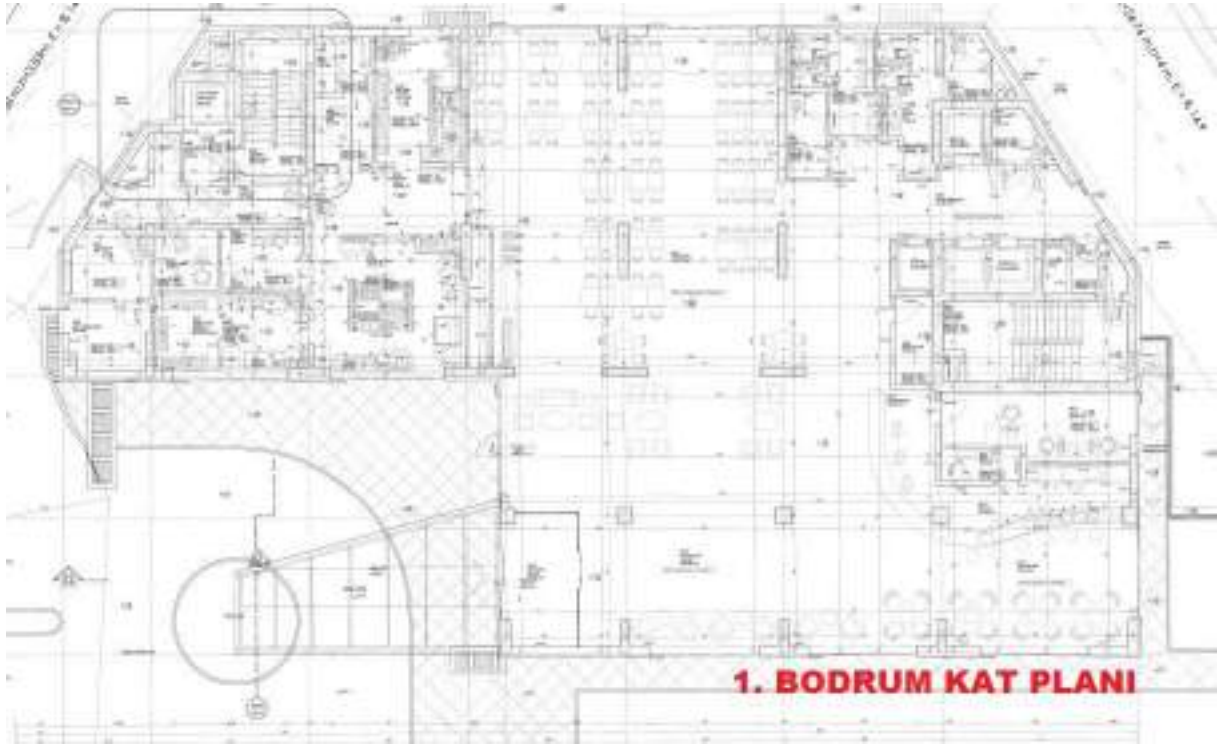
- 1.PARSEL OT RUMUZLU OTEL VE KONGRE MERKEZİ ALANIDIR.OTEL DIŞINDA İSKAN EDİLEMEZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK TİCARİ BİRİMLER YER ALAMAZ.
- 2.TAKS 0.40 , KAKS 2.25 DİR EMSAL NET PARSEL ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.
- 3.HİMAS SERBEST (120 M TEPE KOTUNU AŞMAMAK KAYDIYLA)
- 4.KAVŞAK KOLUNDAN VE RAUF ORRAY CADESİNDEN ÇEKME MİSAFESİ MİN 10 M'DİR.
- 5.ZEMİN KAT MAX 8 M. , NORMAL KAT YÜKSEKLİKLERİ MAX. 4.50 M DİR.
- 6.-0.80 KOTU İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.BİRDEN FAZLA BODRUM KAT YAPILABİLİR.
- 7.DOĞAL ZEMİN KOTU ÜZERİNE ÇIKAN KISIMLAR TAKS'A DAHİLDİR.
- 8.OTOPARK İHTİYACININ PARSEL BÖNYESİNDE SAĞLANMASI KAYDI İLE İSKAN EDİLEN 1.BODRUM KAT EMSAL HESABINA DAHİL EDİLEMEZ İSKAN EDİLEN BODRUM KATTA TAKS DEĞERİ AŞILAMAZ.
- 9.AŞMA KAT YAPILMASI HALİNDE EMSALE DAHİLDİR.
- 10.PARSELİN BULUNDUĞU ALANDA YAPILAN 18.10.2007 TT'Lİ YOL VE KAVŞAK DÜZENLEMELERİNE AIT İSTİKAMETLER KORUNACAKTIR.
- 11.KAMUYA AYRILAN ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 12.YEŞİL ALAN MİKTARINDA AZALTMA YAPILAMAZ.
- 13.UYGULAMA BELEDİYESİNCE ONANACAK AVAN PROJYE GÖRE YAPILACAKTIR.
- 14.BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ.

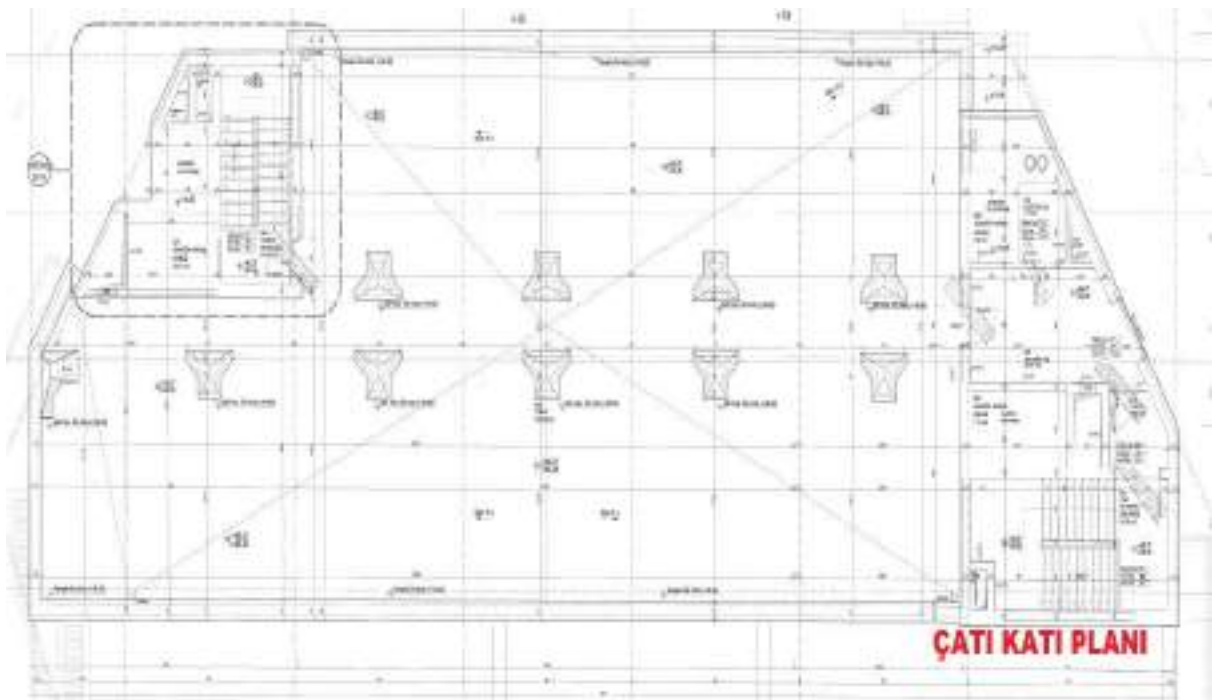
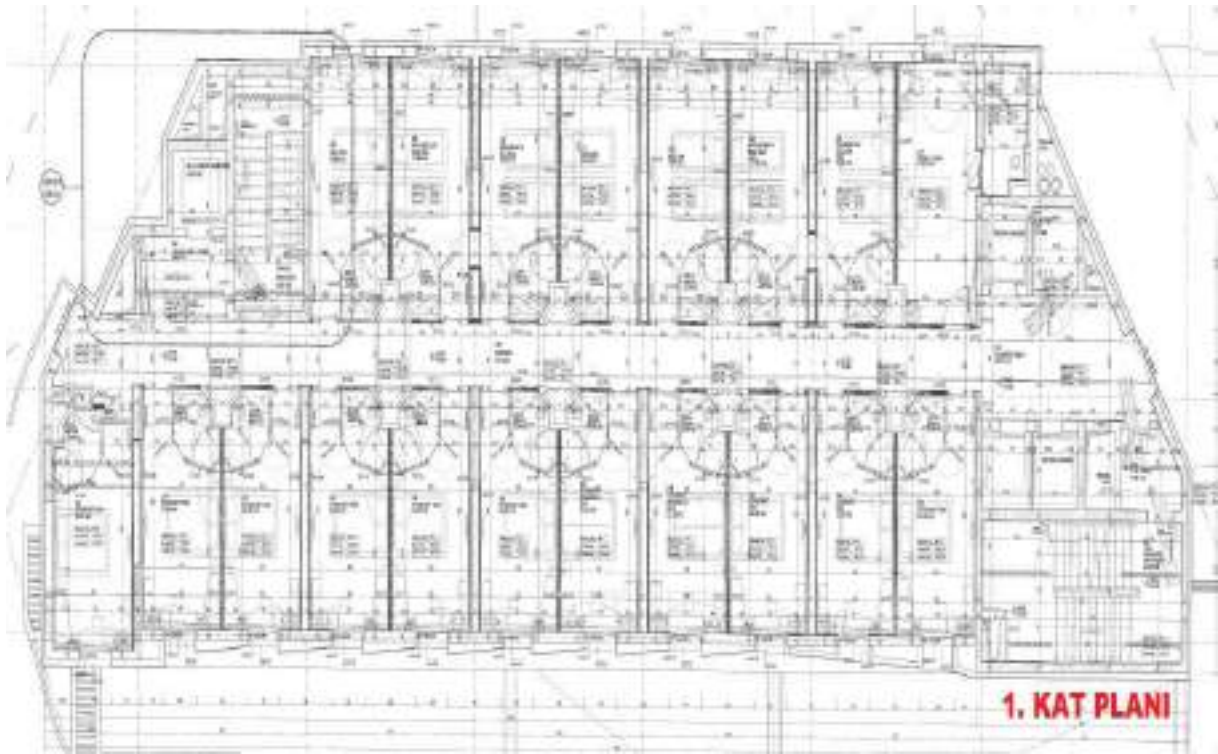
| | | | | | | | | |
|---|--|--|----------------------|---------------|-------------|-----------|----------------|-----------|
| İŞİN ADI | 3 YILDIZLI 200 ODALI OTEL MİMARİ RUHSAT PROJESİ | | | | | | | |
| | | YAPI PROJE MİMARLIK LTD Sığırtıcı Mh. Armada İş Merkezi A Blok K. 17 Söğütözü / ANKARA 06520 Tel: (0312) 444 0 978 Faks: (0312) 219 10 33 | | | | | | |
| M | İŞİN YERİ | | | | | | | |
| | İLİ | İLÇESİ | MAHALLESİ | PAFTA NO | ADA | PARSE | İMAR D. TARİHİ | |
| | İSTANBUL | TUZLA | AYDINLI | G22B1C3C | - | 4589 | | |
| PROJE | ADI SOYADI | ÜNVANI | ODA NO | DİĞER İZİNLER | | | | |
| MİMARİ | Hayat Köçer | MİMAR / Ing. Y. Mdr | 40100 | | | | | |
| İNŞAAT MUH. | 15/093 | | | | | | | |
| MAKİNE MUH. | | | | | | | | |
| ELEKTRİK MUH. | | | | | | | | |
| PEYZAJ/ÇEVRE | | | | | | | | |
| İŞVEREN | ADI SOYADI | ÜNVANI | ADRES/TEL | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | İDARE/BELEDİYE ONAYI | | | | | |
| KULLANIM | İNŞ. TÜRÜ | İNŞ. ALANI | TLW2 | Y.YAK.MAL. | YAPIL. SIN. | M.HZ.SIN. | ZOR KIRK.KTS. | SUSE KTS. |
| | DETAYLARI | | | | | | | |
| BU PROJE MUELLİFINİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ-ÇOGALTILAMAZ-KOPYALANAMAZ. ALL RIGHTS OF THIS PROJECT ARE RESERVED | | | | | | | | |











TAPU KAYIT BİLGİSİ

| | | | |
|---------------------|----------------|--------------------------------|-----------------------------------|
| Zemin Tipi: | AnaTasınmaz | Ada/Parsel: | 0/4599 |
| Taşınmaz Kimlik No: | 85567747 | AT Yüzölçüm(m2): | 4687.64 |
| İl/İlçe: | İSTANBUL/TUZLA | Bağımsız Bölüm Nitelik: | |
| Kurum Adı: | Tuzla | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: | |
| Mahalle/Köy Adı: | AYDINLI Mah. | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü: | |
| Mevkii: | - | Blok/Kat/Giriş/BBNo: | |
| Cilt/Sayfa No: | 239/23588 | Arsa Pay/Payda: | |
| Kayıt Durum: | Aktif | Ana Taşınmaz Nitelik: | 15 Katlı Betonarme Otel ve Arsası |

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---|--|---------------------------|-----------------------------|
| Beyan | Diğer (Konusu: TEFERRUAT ŞERHİ: 09/07/1976 TARİH 5543 YEVMİYE) Tarih: 01/01/1900 Sayı: -(Şablon: Diğer) | (SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:0340051780 | | - |

MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|---|---------------|------------------|-----------|------------------|--|-----------------------------|
| 272517713 | (SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI ANONİM ŞİRKETİ V | - | 425990/468764 | 4259.90 | 4687.64 | Tevhit İşlemi (TSM) 26-06-2014 9695 | - |
| 289419873 | (SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI ANONİM ŞİRKETİ V | - | 21387/234382 | 427.74 | 4687.64 | 4706 S.Y. Kapsamında Hazine Mallarının Satışı 07-01-2015 165 | - |

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ő/B/İ | Açıklama | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|--|--|--|---------------------------------|-----------------------------|
| Serh | SENELİğİ BİR LİRADAN 99 YIL VADE İLE TEDAŞ LEHİNE KİRAA KONTRAT ŞERHİ 29/01/2004 TARİH VE 1503 YEVMİYE (03/08/1976 Y: 6389) | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI ANONİM ŞİRKETİ VKN | (SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAğITIM A.Ő. (TEDAŞ) VKN:8790013397 | Tuzla - 03-08-1976 00:00 - 6389 | |

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek

| Alacaklı | Müşterek Mi? | Borç | Faiz | Derece Sıra | Süre | Tesis Tarih - Yev |
|--|--------------|---------------------|------|-------------|--------|---------------------------------|
| (SN:6342310) CREDİT EUROPE BANK N.V. VKN:33256675 | Hayır | 173052185.00 EUR | %7,2 | 1/0 | F.B.K. | Tuzla - 26-02-2015 15:19 - 2965 |

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

| Taşınmaz | Hisse Pay/ Payda | Borçlu Malik | Malik Borç | Tescil Tarih - Yev | Terkin Sebebi Tarih Yev |
|---|---------------------|---|---------------------|------------------------------------|-------------------------------|
| Tuzla - AYDINLI Mah. - (Aktif) - 4599 Parsel | 425990/46 8764 | (SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V | 173052185.00 EUR | Tuzla - 26-02-2015 15:19 - 2965 | - |

İpotek

| Alacaklı | Müşterek Mi? | Borç | Faiz | Derece Sıra | Süre | Tesis Tarih - Yev |
|--|---------------------|---|---------------------|------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| (SN:6342310) CREDIT EUROPE BANK N.V. VKN:33256675 | Hayır | 173052185.00 EUR | %7,2 | 1/1 | F.B.K. | Tuzla - 26-02-2015 15:19 - 2965 |
| İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi | | | | | | |
| Taşınmaz | Hisse Pay/ Payda | Borçlu Malik | Malik Borç | Tescil Tarih - Yev | Terkin Sebebi Tarih Yev | |
| Tuzla - AYDINLI Mah. - (Aktif) - 4599 Parsel | 21387/234 382 | (SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V | 173052185.00 EUR | Tuzla - 26-02-2015 15:19 - 2965 | - | |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ht5sb47GX5 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



EK 3 - LİSANSLAR

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ


SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama, Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih: 18.01.2018 No : 407909

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Ali ZARARSIZ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 29.08.2019

Belge No: 2019-01.1416

Sayın Ali ZARARSIZ

(T.C. Kimlik No: 51781128384 - Lisans No: 407909)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

Değerleme Uzmanı Lisans Belgesi

