

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İZMİR İLİ KONAK İLÇESİ

7656 ADA 2 PARSEL

İZMİR İBİS OTEL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2016-020-GYO-010

Değer Tarihi: 30.12.2016

Rapor Tarihi: 06.01.2017



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.



i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	:	06.01.2017
Rapor No	:	2016-020-GYO-010
Değerleme Tarihi	:	30.12.2016
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	İzmir İli, Konak İlçesi, Alsancak Mahallesi, 909 Plan Pafta, 7656 Ada, 2 Parsel no'lu, 629 m ² yüzölçümlü, "Bodrum Katları Dahil 10 Katlı Betonarme Otel Binası" nitelikli gayrimenkul.
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkulün 49 Yıl Süreli Kira Hakkının Kalan Süresinin Güncel Pazar Değeri Ve Yıllık Kira Güncel Pazar Değeri Tespiti.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	629 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kapalı Alanı	:	5.882,77 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Ticaret Seçenekli Konut Bölgesi

30.12.2016 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Kalan Kira Hakkı Piyasa Değeri (Euro)	Gayrimenkulün Kalan Kira Hakkı Piyasa Değeri (TL)
KDV Hariç	12.210.000	45.048.000
KDV Dâhil	14.408.000	53.157.000

	Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (EURO)	Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (TL)
KDV Hariç	359.000	1.324.000
KDV Dâhil	424.000	1.562.000

1-)Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.

2-)KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

3-) Rapor içeriğinde 13.12.2016 tarihli,TCMB döviz alış kuru 1 Euro 3,6898 TL olarak kullanılmıştır.

4-)Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Lisanslı Değerleme Uzmanı	:	Önder ÖZCAN
Lisanslı Değerleme Uzmanı	:	Taner DÜNER
Sorumlu Değerleme Uzmanı	:	Neşecan ÇEKİCİ

Uygunluk Beyanı

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

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.

- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülmüştür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Net bugünkü değer hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer ortaya çıkartılmıştır.

ii. İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR BİLGİLERİ.....	8
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	8
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	8
1.3	Değerleme Tarihi	8
1.4	Dayanak Sözleşmesi	8
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	8
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	9
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	9
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	9
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	9
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	10
3.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı).....	10
3.2	Maliyet Yaklaşımı.....	11
3.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	11
4	EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	12
4.1	Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler.....	12
4.2	Küresel Ekonomik Görünüm.....	14
4.3	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	18
4.4	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	20
4.5	Turizm Sektörüne İlişkin Veriler	22
4.6	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	24
4.6.1	İzmir İli	24
4.6.2	Konak İlçesi.....	26
4.6.3	İzmir Turizm Sektörü ve Otel Piyasasına İlişkin Veriler.....	26

4.6.4	Pazar Araştırması Kapsamında Çevredeki Oteller	28
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	35
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	35
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	37
5.2.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	37
5.2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	38
5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	38
5.3	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	38
5.3.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	38
5.3.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	40
5.3.3	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	40
5.3.4	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	40
5.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	40
5.3.6	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	40
5.4	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	41
5.4.1	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	41
5.4.2	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	43
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	45
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	45
6.2	Swot Analizi	45
6.3	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	46
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	46

6.4.1	Emsal Yaklaşımı	46
6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	46
6.4.1.2	Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:.....	48
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	49
6.4.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı.....	50
6.4.4	Gayrimenkulün Kira Gelirine Göre Değeri.....	54
6.4.5	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	57
6.4.6	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	57
6.4.7	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	57
6.4.8	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	57
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	58
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	58
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	59
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	59
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	59
8	SONUÇ	60
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	60
8.2	Nihai Değer Takdiri	60
9	EKLER	61



1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 06.01.2017

Rapor Numarası : 2016-020-GYO-010

Raporun Türü : İzmir İli, Konak İlçesi, Alsancak Mahallesi, 909 Pafta, 7656 Ada, 2 Parsel no'lu, 629 m² yüzölçümlü, "Bodrum Katları Dahil 10 Katlı Betonarme Otel Binası" nitelikli gayrimenkulün 49 yıl süreli kira hakkının kalan süresinin güncel pazar değerinin ve güncel kira değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Önder ÖZCAN

Raporu Kontrol Eden : Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

SPK Kapsamı : Evet

* Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 10.10.2016 tarihinde çalışmalara başlanmış, 06.01.2017 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 06.09.2016 tarihinde imzalanan dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışma İzmir İli, Konak İlçesi, Alsancak Mahallesi, 909 Plan Pafta, 7656 Ada, 2 Parsel no'lu, 629 m² yüzölçümlü, "Bodrum Katları Dahil 10 Katlı Betonarme Otel Binası" nitelikli gayrimenkulün satış ve kira değerini tespit etmek amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Raporda Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 06.09.2016 tarihli talebine istinaden, mülkiyeti Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne ait ve üzerinde AKFEN Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 49 yıllığına kira sözleşmesi bulunmaktadır. Kalan süresince işletilmesi ve kiralanması sonucu ortaya çıkacak potansiyel gelir incelenmiştir. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Değerleme çalışmalarında piyasa araştırmaları, yerinde yapılan tespitler ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Vakıflar Genel Müdürlüğü ile yapmış olduğu kira sözleşmesi dikkate alınmıştır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

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

3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı)

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

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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

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

Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

3.2 Maliyet Yaklaşımı

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

Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

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

3.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

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

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

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

4.1 Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler

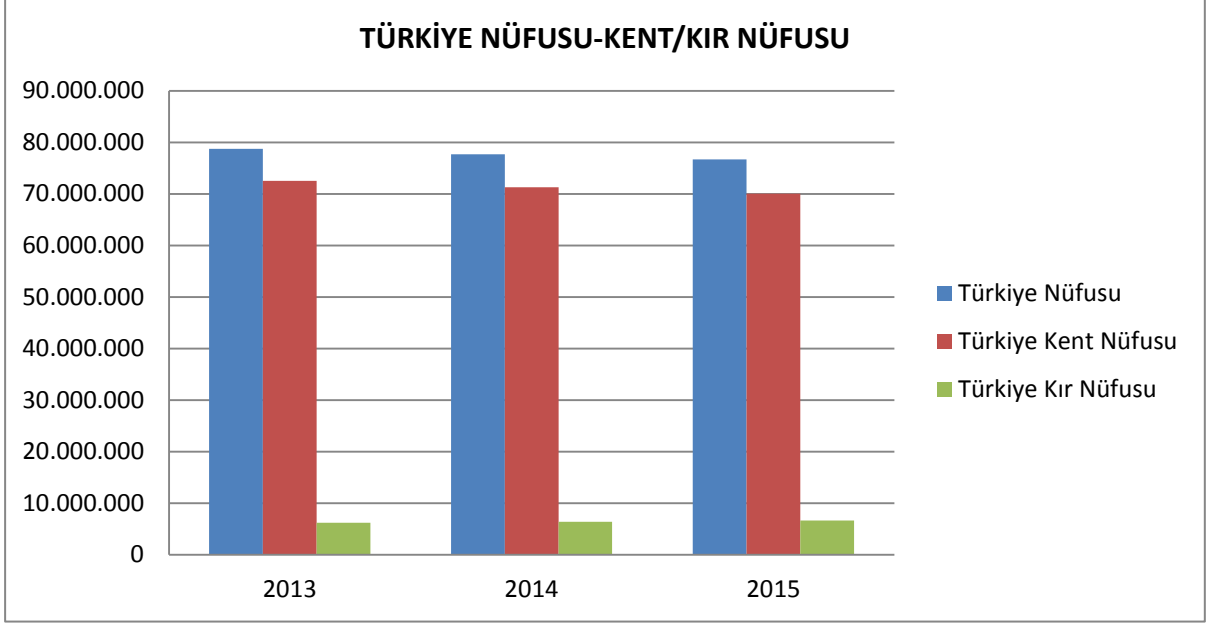
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2015 sonuçlarına göre Türkiye'nin nüfusu 78.741.053 kişidir. Bu sayının % 50,2 (39 milyon 511 bin 191 kişi) erkeklerden, %49,8 (39 milyon 229 bin 862 kişi) kadınlardan oluşur.

Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri genç olmasıdır. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 24,3'ünü oluşturur. Ancak bu oran 1965'den beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0-14 yaş grubu 1965'te nüfusun yüzde 41,9'unu oluştururken 2015'te yüzde 24,3'üne karşılık gelmektedir. Türkiye yıllık nüfus artış hızı binde 13,4'dir. Nüfusun % 92,10'u il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Türkiye'de ortalama yaş 31'dir. Tabloda Türkiye'nin nüfus verileri Türkiye geneli ölçeğinde incelenmiştir. 2013, 2014 ve 2015 verileri karşılaştırılmıştır.

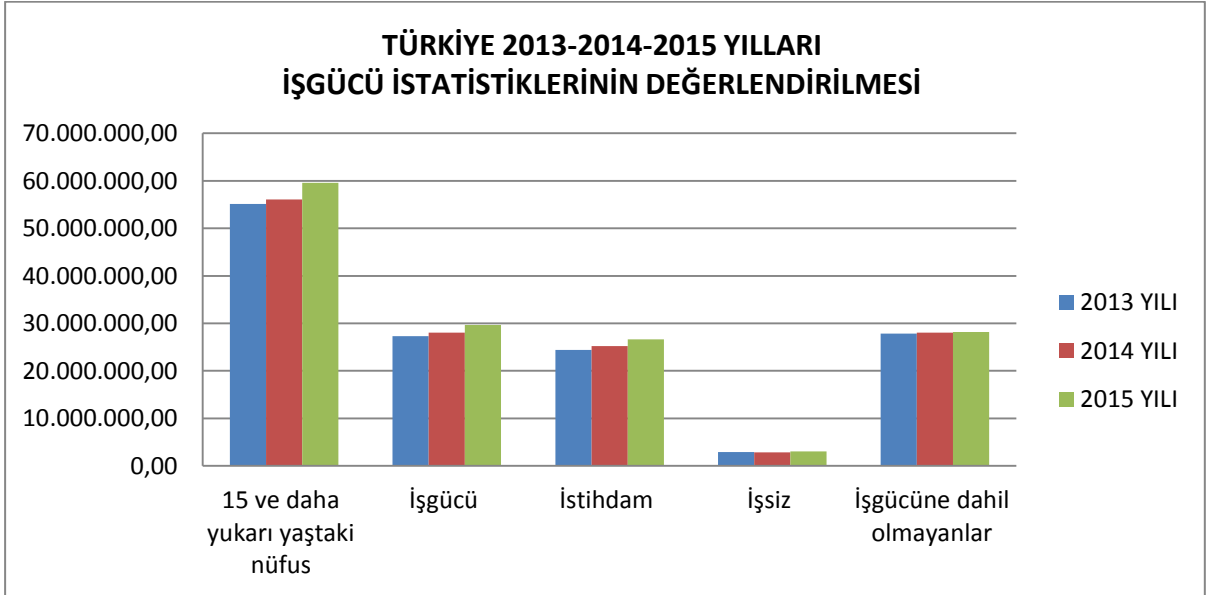
TÜRKİYE			
Satırlar	2013	2014	2015
Türkiye Kır Nüfusu	6.633.451,00	6.409.722,00	6.217.919,00
Türkiye Kent Nüfusu	70.034.413,00	71.286.182,00	72.523.134,00
Türkiye Nüfusu	76.667.864,00	77.695.904,00	78.741.053,00
15 ve daha yukarı yaştaki nüfus	55.169.000,00	56.084.000,00	59.584.833,00
İşgücü	27.323.000,00	28.036.000,00	29.678.000,00
İstihdam	24.433.000,00	25.194.000,00	26.621.000,00
İşsiz	2.890.000,00	2.841.000,00	3.057.000,00
İşgücüne dahil olmayanlar	27.846.000,00	28.048.000,00	28.176.000,00
İşgücüne Katılma Oranı (%)	49,50	50,00	51,30
İstihdam Oranı (%)	44,30	44,90	46,00
İşsizlik Oranı (%)	10,60	10,10	10,30
Tarım dışı işsizlik oranı (%)	12,90	12,30	12,60
Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı (%)	20,70	19,00	19,30

2013, 2014 ve 2015 Nüfus Verileri (Kaynak: TÜİK)

2013, 2014 ve 2015 verilerine bakıldığında Türkiye geneli nüfus, işgücü, istihdam artışı olduğu görülmektedir. Buna bağlı olarak işsiz, işgücüne dahil olmayan nüfus da artmaktadır. Genç nüfusta işsizlik oranı ise Türkiye geneli ve kent nüfusu için dikkat çeken bir diğer konudur.



Ayrıca ikinci bir karşılaştırma, tabloda yer alan 2013-2014-2015 nüfus verilerinin Türkiye geneli incelenmesidir. 2016 Yılında 15 ve daha yukarı yaştaki nüfusun, işgücü, istihdam nüfusunun arttığı, işsiz ve işgücüne dahil olmayan nüfusun ihmal edilebilir düzeyde arttığı gözlenmiştir.



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

4.2 Küresel Ekonomik Görünüm

Küreselleşme ve ülke ekonomilerinin birbiri ile olan bağlarının giderek artması sonucunda dünya ekonomisindeki her türlü önemli gelişmenin takip edilmesi zorunlu hale gelmiştir.

Küresel ekonomik krizlerde öncelikli sorun, gelişmiş ülkelerin çoğunda yaşanan deflasyonist (fiyatlar genel seviyesindeki düşüş) süreç ve buna bağlı farklı boyutlarda görülen resesyondur (durgunluk-negatif büyüme). Gelişmekte olan ülkelerde ise, kendi içlerinde enflasyonist (fiyatlar genel seviyesinde yaşanan artış) ve düşük büyüme sorunları ile karşılaşmaktadır. Her ülkede ilgili durumların boyutları farklı özellikler ve nedenler arz etmekte olup standart bir reçete ile çözülmesi oldukça güçtür.

Küresel kriz sonrası, ekonomi politikalarının en önemli uygulayıcıları Merkez Bankaları olmuştur. Dünyadaki etkin ve büyük Merkez Bankalarının alacağı kararlar sadece kendi ülkelerini etkilemekle kalmayıp, aynı zamanda 'uluslararası fon hareketleri' için de başlıca yol gösterici olmuştur. Bu durumun gerek negatif gerekse pozitif sonuçları itibarı ile en çok gelişmekte olan ülke varlıkları etkilenmiştir.

Krizin hemen ardından ABD Merkez Bankası Fed oldukça hızlı bir biçimde 'genişletici para politikası' araçlarını kullanmaya başlamıştır. Bu amaçla faiz indirimi, tahvil alımları, finansal sistemin varlık alımları ile fonlanması ve kredi mekanizmalarının etkin hale getirilmesi gibi pek çok yöntem uygulanmıştır. Bu tip bir para politikası sayesinde; finansal istikrarın sağlanması, yatırım ve tüketimin uyarılması ile nihai hedef olan büyümenin sağlanıp depresyondan (kriz) çıkış hedeflenmiştir.

Fed'in krizden çıkmak için uyguladığı politikalar alışılmışın dışında özellikler taşımakla kalmayıp uygulamadaki farklılıkları da dünyadaki diğer merkez bankaları içinde izlenmesi gereken bir durumu ortaya çıkarmıştır. Krize çabuk tepki gösteren ve karar alma mekanizmaları daha hızlı olan Fed'i geçte olsa ECB (Avrupa Birliği Merkez Bankası) da takip etmeye çalışmıştır. Uzakdoğu'da ise Japon Merkez Bankası kendi ekonomisi için kronikleşmiş sorun olan deflasyon ile resesyondan önünü alabilmek için benzer politikalara başvurmuşlardır. ABD ekonomisinde yaşanan nispi toparlanmaya paralel olarak, Fed 'parasal genişleme politikasından' geri çekilmek amacıyla Aralık 2013 tarihi itibarı ile 'tahvil geri alım tutarında' azaltmaya başlamıştır. Sürecin beklenenden önce başlaması ülkemizin de içinde bulunduğu gelişmekte olan ülkelerin (Türkiye, Brezilya, Arjantin, Endonezya, Hindistan gibi) öncelikle yerel para birimlerinde gerilemelerin yaşanmasına ardından da finansal piyasalarından kısa vadeli yatırım amacıyla gelen (Portföy Hareketi-Sıcak Para vb) fonların kısmen çıkışına neden olmuştur. ABD Merkez Bankasının 'tahvil olarak piyasaya verdiği nakit akışı' Ekim 2014'de sonlandırılmıştır.

2015 Eylül ayı Fed toplantısında Çin ve diğer gelişmekte olan ülkelere yönelik endişelerin doların daha fazla değerlenmesine ve emtiaların ise daha fazla değer kaybetmesine neden olduğu belirtilmiş ve ekonomik görünüm, işgücü piyasası, enflasyon ve bunlara yönelik riskler değerlendirildiğinde, üyelerin biri hariç hepsi, mevcut şartların, ABD ekonomisinin güçlenmesine ve işgücü piyasasındaki atıl kapasitenin azalmasına karşın, faiz artışına gerek görülmediği belirtilmiştir.

Aralık 2015'te 10 yıllık aradan sonra çeyrek puan artışla faizi yüzde 0,25-yüzde 0,50 aralığına yükseltmiştir.

Ancak esas parasal genişlemenin sonunu getirecek olan 'faiz 'artışına geçiş ise 2015 yılı sonunda gerçekleşmiştir.

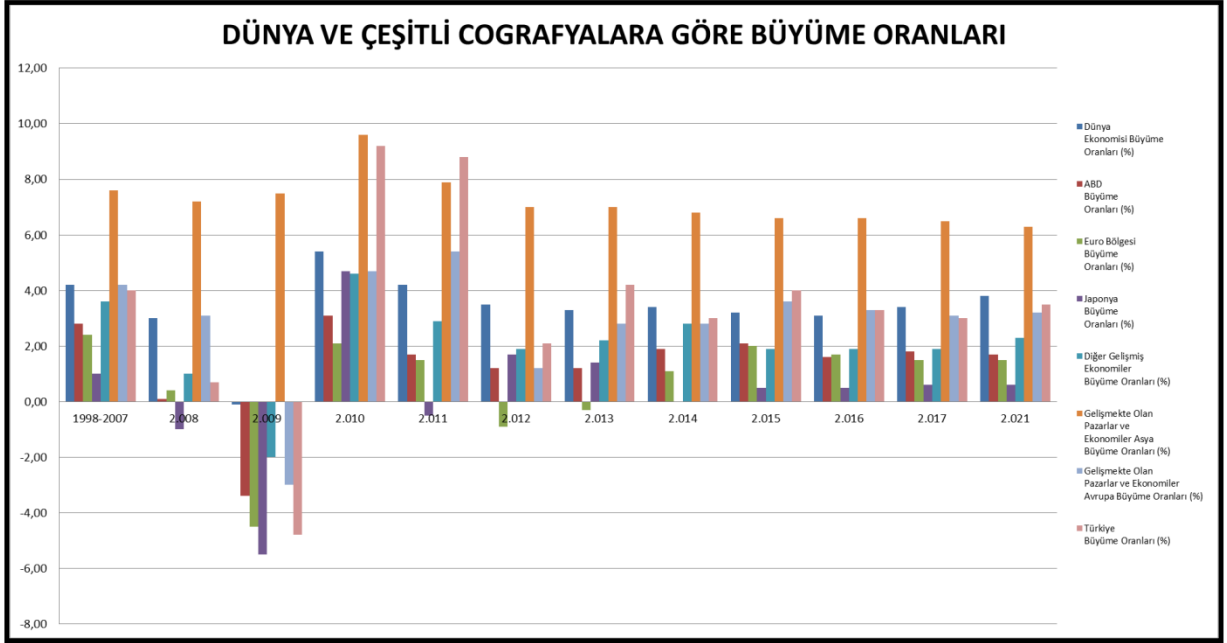
Fed 2016 yılı içinde Ocak, Mart ve Nisan aylarındaki toplantılarında faizde değişikliğe gitmemiştir. Haziran 2016'da ve Eylül 2016 yılı toplantılarında Amerikan Merkez Bankası (Fed) yaptığı açıklama ile faiz oranlarında değişiklik yapmadığını bildirmiştir.

Son dönemde olağan davranışını sürdüren Fed, ekonominin kademeli faiz artırımlarına izin verecek şekilde iyileşmesini istemektedir. 2016 yılı bitmeden faiz artışına gitme yolunda ilerlediği öngörülmektedir.

2016 yılındaki küresel büyüme oranı % 3,10 olarak gerçekleşme beklentisindedir. Bu oran 2015 yılının % 0,10 altındadır. Nisan 2017 Dünya Ekonomik görünümü (WEO) raporunda tahmin edilenin % 0,10 daha altındadır. 2017 yılında % 3,40, 2021 yılında ise dünya ekonomisinin % 3,80 büyüyeceği öngörülmüştür.

Yıllar	Dünya Ekonomisi Büyüme Oranları (%)	ABD Büyüme Oranları (%)	Euro Bölgesi Büyüme Oranları (%)	Japonya Büyüme Oranları (%)	Diğer Gelişmiş Ekonomiler Büyüme Oranları (%)	Gelişmekte Olan Pazarlar ve Ekonomiler Asya Büyüme Oranları (%)	Gelişmekte Olan Pazarlar ve Ekonomiler Avrupa Büyüme Oranları (%)	Türkiye Büyüme Oranları (%)
1998-2007	4,20	2,80	2,40	1,00	3,60	7,60	4,20	4,00
2.008	3,00	0,10	0,40	-1,00	1,00	7,20	3,10	0,70
2.009	-0,10	-3,40	-4,50	-5,50	-2,00	7,50	-3,00	-4,80
2.010	5,40	3,10	2,10	4,70	4,60	9,60	4,70	9,20
2.011	4,20	1,70	1,50	-0,50	2,90	7,90	5,40	8,80
2.012	3,50	1,20	-0,90	1,70	1,90	7,00	1,20	2,10
2.013	3,30	1,20	-0,30	1,40	2,20	7,00	2,80	4,20
2.014	3,40	1,90	1,10	0,00	2,80	6,80	2,80	3,00
2.015	3,20	2,10	2,00	0,50	1,90	6,60	3,60	4,00
2.016	3,10	1,60	1,70	0,50	1,90	6,60	3,30	3,30
2.017	3,40	1,80	1,50	0,60	1,90	6,50	3,10	3,00
2.021	3,80	1,70	1,50	0,60	2,30	6,30	3,20	3,50

Kaynak: 2016 Yılı ekim ayı "Dünya Ekonomik Görünüm Raporu"ndan derlenmiştir.



Kaynak: 2016 Yılı ekim ayı "Dünya Ekonomik Görünüm Raporu"ndan derlenmiştir.

ABD 2009 yılındaki kriz sonucundaki % 3,40 oranındaki küçülme ile 2010 yılında yaklaşık % 3,10 düzeyinde büyümüştür. Yıllar içinde % 1 ve %2 arasında büyüme oranları görülmektedir.

EURO Bölgesi 2009 yılındaki krize bağlı olarak % -4,50 küçülmeye bağlı olarak 2010 yılında % 2,10, 2011 yılında ise % 1,50 büyümüştür. 2012 ve 2013 yıllarında ardarda küçülen bölge ekonomisi bu yıldan sonra % 1,00 ve % 2,00 arasında büyüme oranlarına ulaşmıştır.

Japonya 2009 yılındaki % -5,50 küçülmeye bağlı olarak 2010 yılında % 4,70 oranında büyümüştür. 2011 yılında yeniden düşme eğilimi gösteren bölge ekonomisi 2014 yılında duraklama dönemi haricinde sürekli olarak düşük oranda büyüme oranlarına ulaşmıştır.

Diğer gelişmiş ekonomilerde 2009 yılındaki % 2,00 oranındaki küçülme haricinde diğer yıllarda % % 1 ve % 3 oranında büyümüştür.

Gelişmekte olan ekonomilerin asya coğrafyasında her yıl yaklaşık % 6,30 ile 9,60 arasındaki oranlar ile büyüme gerçekleşmiştir.

Gelişmekte Olan Pazarlar ve Ekonomiler Avrupa coğrafyasında büyüme Oranları (%) 2009 yılındaki % -3,00 oranındaki küçülme haricindediğer yıllarda ortalama % 1,20 ile 5,40 arasında büyüme oranlarına ulaşmıştır. (Türkiye'de "gelişmekte olan pazarlar ve ekonomiler coğrafyasında sınıflanmıştır.)

IMF'nin yılda iki kez hazırladığı "Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nun" Ekim 2016 sayısına göre aşağıdaki çıkarımlar yapılmıştır:

- ✓ Geçen aylardaki ana öngörülemeyen gelişme Büyük Britanya'nın AB'yi bırakma lehine oy kullanılmasıdır. Referandumda "Bretix Oylaması"nın sürpriz bir şekilde red edilmesine piyasalar güven verici bir şekilde tepki vermiştir. Yine ABD Başkanlık seçiminde sürpriz yaşanmış ve piyasalar yine sert tepki göstermiştir. Buna karşın Birleşik Krallıkla AB arasındaki kurumsal ve ticari anlaşmaların geleceği belirsiz olduğu gibi nihai etkisi de oldukça muğlaktır.
- ✓ Gelişmekte olan ekonomilerde doğru finansal pazar duyarlılığı gelişmiş ekonomilerde düşük faiz beklentilerinin, gelişmeyi destekleyen politikaları takip eden beklenti ile ilgili azalan endişeler ve bazı emtia fiyatlarının istikrar kazanması ile gelişmiştir.
- ✓ Beklentiler ülkeler arasında keskin şekilde farklılık göstermektedir. Gelişmekte olan Asya ve Hindistan'da sağlam büyüme oranlarına ulaşılırken Sahra Afrikası'nda keskin yavaşlama görülmektedir.
- ✓ Gelişmiş ekonomilerdeki belirsizlik ve aşağı risklere tabi olan dizginlenmiş görünüm olması politik memnuniyetsizliği daha da ateşleyebilecektir.
- ✓ Pek çok gelişmekte olan pazarda daha zayıf emtia fiyatlarına uyum sağlamaya zorlayıcı politikaları ile mücadele ile karşı karşıyadır.
- ✓ Endişe verici beklentiler gelişmeyi arttırıcı ve zaafiyetleri yönetmede her zaman geniş tabanlı politik yanıtı ihtiyaç duymaktadır.
- ✓ Güncel beklentiler uzun dönemli trendeler, yeni şoklara ve devam eden yeniden düzenlemelerin karmaşık şekli devam etmektedir.
- ✓ Bu faktörler genel olarak büyüme için bastırılmış bir baz ve aynı zamanda gelecekteki ekonomik beklentiler için oldukça fazla belirsizlik içermektedir.
- ✓ Devam eden önemli yeniden ayarlama/gruplaşmalar (özellikle gelişmekte olan ülkeler için önemlidir) Çin'deki yeniden dengeleme ve emtia ihracatçılarının uzun dönem düşüşü makro ekonomik programlarını ve yapısal uyumu içermektedir.
- ✓ Ekonomik temel senaryosunda global büyüme beklenmekte ve büyüme oranının % 3,10 olarak gerçekleşeceği düşünülmektedir. Gelecek yıl ise tekrar % 3,40'a çıkabileceği düşünülmektedir.
- ✓ Bu öngörü beklenenden daha zayıf ABD ekonomik aktivitesi ve aynı zamanda Bretix oyu ile birlikte önemli bir olumsuz riskin gerçekleşmesini yansıtmaktadır.
- ✓ Gelişmekte olan pazar ve ekonomilerde büyümenin 5 yıl ardarda düşüşten sonra 2016 yılında az bir miktarda güçlenerek % 4,20 olması beklenmektedir. Bu pazarlar için görünüş düzensiz ve geçmişte olduğundan daha zayıftır.

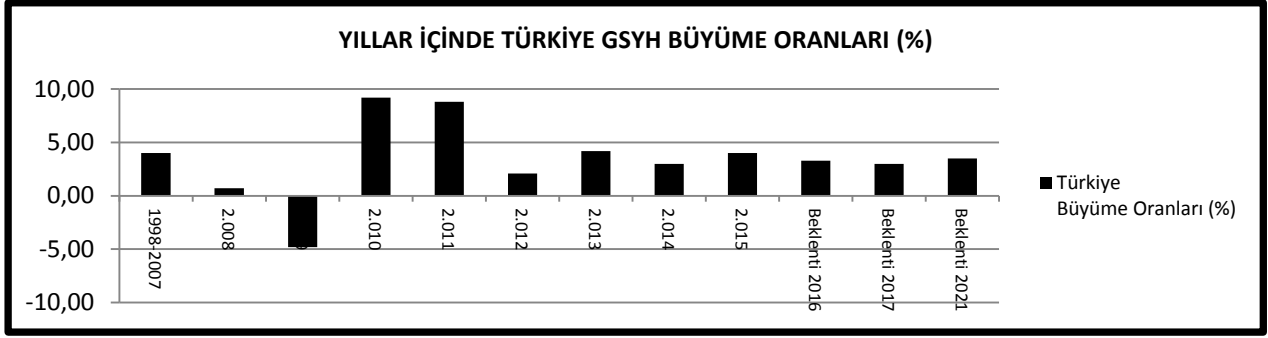
- ✓ Gelişmekte olan ülkelerde düşük faiz beklentileri ile dış finansman durumları kolaylaşırken diğer faktörler aktiviteyi bastırmaktadır. Bu durum Çin'de yavaşlamayı içermekte ve yeni olumsuz ekonomik saçılmalar gerçekleşmektedir.
- ✓ Kaynak yoğun yatırımlar ve ithalata daha az güven duyulmakta ve emtia ihracatçılarının daha düşük gelirlere sürekli uyum sağlaması, gelişmiş ekonomilerdeki inatçı zayıf talebin olumsuz saçılmaları ve iç çekişmeler politik anlaşmazlıkları ve jeopolitik gerginliklere yol açmaktadır.
- ✓ Gelişmekte olan pazar ve ekonomilerde beklentilerin iyileşmesi ve ekonomisinin biraz hareketlenmesi ile birlikte 2017 yılında iyileşme beklenmektedir. Yatırımlardaki iyileşme ve stoklardaki azalışlar beklenmektedir.
- ✓ Parasal politika oranlarını kolaylaştırmak enflasyonu dizginlenmiştir. Bunu Malezya ve Endonezya ve aynı zamanda Rusya ile Türkiye dahil aynı zamanda uygulamıştır.

4.3 Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldırılmıştır. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur. Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır. Türkiye 92 yıllık dönemde ortalama olarak % 4,8 oranında büyümüştür. Ekonomistlerce Türkiye'nin ortalama büyüme oranı % 5,6 olduğunda büyüme oranının anlam kazandığı gündeme gelmiştir. Kısaca, tam istihdam seviyelerinde potansiyel büyüme oranı %6-7 civarındadır.

Yıllar	1998-2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2021
Türkiye GSYH Büyüme Oranları (%)	4,00	0,70	-4,80	9,20	8,80	2,10	4,20	3,00	4,00	3,30	3,00	3,50

Kaynak: World Economic 2016 Ekim Dünya Görünüm Raporu



Kaynak: World Economic 2016 Ekim Dünya Görünüm Raporu

IMF'nin yılda iki kez hazırladığı "Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nun" Ekim 2016 sayısına göre Türkiye ile ilgili aşağıdaki çıkarımlar yapılmıştır:

- ✓ Gelişmekte olan ülke ekonomilerine karşı olan hisler iyileşmiştir. Bunun sebebi ekonomik iyileşmedeki yayılmaların baskısı, uzun dönem reel faiz oranları ve net varlık değerlerindeki iyileşmedir.
- ✓ 2016-2017 yıllarında, makro ekonomilerdeki gevşeme ekonomik aktiviteyi desteklemesine karşın son dönem terörist saldırıların akibeditindeki belirsizlikler ve başarısız darbe girişimi büyüme oranlarını etkileyebilecektir.
- ✓ Geçerli harcamalarını ve parasal harcamalarını "2016-2018 Mali projeksiyonları güncel trendler ve politikalarına dayanan orta vadeli program" ile paralel olarak sürdürecektir.
- ✓ Geniş para ve geniş uzun para tahminleri IMF projeksiyonlarına dayanmaktadır. Kısa dönem mevduat oranına benzer bir ABD enstrüman faiz oranına karşı sabit bir yayılma ile genişlemesi tahmin edilmektedir.
- ✓ Türkiye ekonomisine ilişkin değerlendirmelere yer veren IMF, siyasi belirsizliğin iç talebi düşüreceğini savunarak, büyüme beklentilerini aşağı yönlü revize etmiştir.
- ✓ World Economic Outlook Raporuna göre 2015 yılında % 4,00 olarak gerçekleşen GSYH büyüme oranı, 2016 yılında % 3,30, 2017 yılında % 3,00, 2021 yılında ise % 3,50 olarak gerçekleşeceği öngörülmektedir.
- ✓ Tüketici fiyatları (TEFE) 2015 yılında % 8,80 olarak gerçekleşmiştir. 2016 yılında % 9,10, 2017 yılında artış eğilimini sürdürerek % 9,10, 2021 yılında ise % 6,20 olarak gerçekleşeceği düşünülmektedir.
- ✓ Cari işlemler dengesinin 2015 yılında % -4,50 olarak gerçekleşecektir. 2016 yılında % -4,40, 2017 yılında % -5,60, 2021 yılında ise % -5,60 gerçekleşerek cari işlemler dengesinin artacağı öngörülmüştür.
- ✓ Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Moody's, Türkiye'nin kredi notunu "Baa3"ten "Ba1"e çektiği not görünümünü "durağan" olarak belirlemiştir.

4.4 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Son dönemlerde milli gelirin ve gelir düzeyinin artmış olmasının da etkisi ile gayrimenkul sektörü, hizmet sektörü, sanayi ve tarım sektörünün aksine ekonomik sektörler içinde büyüyen ve ağırlığını arttıran sektörlerden biri haline gelmiştir. Yetersiz sermaye kaynağı nedeniyle tarım ve sanayi üretiminde yeterli düzeyde yatırım yapılamadığından daha küçük ölçekli sermaye birikimi ile gayrimenkul sektörüne yatırımlar yapılabilmektedir. Küçük ölçekli yatırım yapılabilen bir sektör olmasından dolayı Türkiye Gayrimenkul Sektörü büyük ölçüde ulusal sermayeye dayanmaktadır. Diğer sektörler üzerinde ekonomik kaldıraç etkisi yaratarak, diğer sektörleri harekete geçirme özelliği ile lokomotif sektör, özellikle vasıfsız işçileri absorbe etme özelliği ile de sünger sektör olarak tanımlanmaktadır. Gayrimenkul sektörünün hemen hemen bütün üretimi yatırım mali sayılmaktadır. Yatırım malları ise belirli dönemler de belirli ağırlık kazanmakta ve Türkiye’de inşaat sektörü bu yatırımlar yolu ile gelişmektedir.

Erken Cumhuriyet Döneminde kamu yatırımları yani büyük ölçekli altyapı projeleri ile başlayan inşaatsektörü, özellikle 1950li yıllarda kamu harcamaları ile birlikte liberal ekonominin etkisi ile özel sektörün de ağırlığı ortaya çıkmıştır. 1950 yılından sonra baraj, hidroelektrik santraller, yol ve konut yatırımları ile birlikte inşaat sektörü gelişmiştir. 1980 sonrası neo-liberal dönemde artan göçün etkisi ile birlikte ise konut yatırımlarının önem kazanmıştır. 2002 sonrasında izlenen liberal dönemde TOKİ etkisi ile birlikte alış-veriş merkezi, rezidans, konut yatırımlarının önem kazandığı belirlenmiştir.

2002-2014 döneminde sağlanan uzun vadeli dış borçların sektörlere dağılımında en çarpıcı gelişme inşaat-eylak sektöründeki yoğunlaşmada görülmektedir.

Son dönemde gayrimenkul sektöründe yasal düzenlemeler yapıldığı yoğunlaştırıldığı görülmektedir. Kamuoyunda "2B Yasası" olarak bilinen "Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun" kapsamındaki arazilerinin satışları yasal çerçeve içinde 2012 yılında gerçekleştirilmiştir. Ancak satışlar beklentilerin altında kalmış ve gayrimenkul sektörüne etkisi sınırlı olmuştur. Kentsel dönüşüm yasası çıkarıldıktan sonra yasanın sağladığı avantajlar ile 2013 yılında gayrimenkul sektöründeki büyüme yeniden hızlanmıştır.

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

Ayrıca aşağıda belirtilen nedenlerden dolayı da gayrimenkul sektörü gelişmektedir.

İstanbul'un marka şehir olarak dünyanın dört bir yanından yatırımcı ilgisi görmesi, İstanbul'un finansal bir merkez olması için ilk temellerin atılması,

Alt yapı projelerinin cazibe merkezi ve ilgi yaratması (özellikle Körfez geçişi, 3. Boğaz Köprüsü, İstanbul Boğazında yapılan tüp geçit projeleri, 3. Hava Limanı, büyük şehirlerin hemen hemen tamamında görülen raylı taşıma ve metro projeleri ile Kanal İstanbul çalışmaları oldukça dikkat çekmektedir)

- Ulaşım araç ve olanaklarının giderek artması sonucu büyük şehir çevrelerinin genişlemesi ve yaşam alanlarının büyümesi,
- Kentsel dönüşümün ve buna bağlı düzenlemelerin hayata geçirilmeye devam etmesi,
- Kırdan kente göçün sürmesi,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talep etkisi,
- Çekirdek aile kavramının değişmesi,
- Konut alımını ve tasarrufu teşvik amacıyla alınan önemlerin sektörü canlı tutması,

Ülkemizde genellikle seçim öncesi dönemlerde görülen konut ve otomotiv talebini erteleme eğilimi bu yıl görülmemekte olup aksine her iki sektörde de oldukça canlı bir yapı gözlenmektedir. Bunun temel nedenleri olarak daha sonraki dönemlerde talep artışının süreceği beklentisi ve döviz dalgalanması kaynaklı fiyat oynaklıklarına karşı tüketiciler tarafından alınan bir tür koruma yöntemi olarak düşünülebilmektedir.

2016 yılında Türkiye'de gayrimenkul piyasasının istikrarlı biçimde yükselbilmesinin siyasi ve ekonomik istikrar, yabancı yatırımcının Türkiye'ye olan ilgisi ve Türkiye ekonomisinin gerçekleştireceği yüksek büyüme oranlarına bağlı olacağı değerlendirilmektedir. Yabancılar konut satışının diğer gelişmekte olan ülkelerdeki durgunluk nedeniyle durağan olacağı düşünülmektedir. Varlık fiyatlarının artış nedenleri; genişletici para politikası, ekonomik büyüklüklerdeki olumlu seyir, likitide bolluğu, yeni icatlar, finansal serbestleşme, finansal yenilikler, borçlanma imkanlarının kolaylaşması ve kredilerde büyük artış, portföy yapısındaki değişiklikler, hükümetlerin politikaları gayrimenkul değerlerindeki artışlarının nedeni olabilmektedir.

Merkezi yönetimin aldığı ekonomik kararlar sonucunda ekonominin, ekonominin ana sektörü inşaat sektörünün ve gayrimenkul satışlarının arttırılması öngörülmüştür.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun (BDDK) kredi işlemleri ile banka ve kredi kartları hakkında değişiklik içeren yönetmelikleri yürürlüğe girmesi ile kredi kartlarının taksit sayısının düzenlenmesi, tüketici kredilerindeki vade sınırının 36 aydan 48 aya yükseltilmesi, bireysel kredilerde sektör bazında yeni düzenlemeler getirmesi ekonominin canlanması hedeflenmiştir.

Konut kredilerinde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranına ilişkin sınırın % 75'ten % 80'e çıkarılması, 15 Temmuz Darbe girişiminden sonra Emlak Konut GYO ve GYODER'in ve ticari bankaların başlattığı kampanyalar ve 150 metrekareden büyük konutlarda KDV'nin yüzde 8'e düşürülmesi kararları ile ekonominin ana sektörü olan inşaat sektörünün hızlanması ve alınan kararlar ile gayrimenkul satışının artırılması hedeflenmiştir.

Her ne kadar küresel ölçekte ekonomik daralmalar yaşansa da alınan kararlar ve Türkiye'nin genç nüfus yapısı, kentlere süren göçün devam etmesi, yatırımı devam eden büyük ölçekli projelerin sürmesi nedeniyle 2017 yılında da gayrimenkul satışlarının 2016 yılındaki satış eğilimini sürdüreceği ve gayrimenkul satışlarının artacağı öngörülmüştür.

4.5 Turizm Sektörüne İlişkin Veriler

Türkiye turizmi yabancı ziyaretçi bakımından 2014 yılını 36.837.900 kişi ile tamamlamış iken; 2015 yılı sonunda bu rakam %1,64 düşüşle 36.244.632 kişi dolaylarında gerçekleşmiştir.

Turistik merkezlere gelen yabancı ziyaretçi sayısı bakımından ilk sırayı 571.694 kişi ile İstanbul almıştır. Öte yandan İstanbul %4,6 dolayında bir büyüme sağlamıştır. Muğla'da düşüş yaklaşık %7,18 olaylarında iken, İzmir 'de %3,07 düşüş olmakta, Antalya'da ise %10' a yakın azalma olmuştur.

Turistik Merkezlere Gelen Ziyaretçi Sayısı				
İLLER/YILLAR	2013	2014	2015	Değişim
Antalya	11.535.762	11.941.954	10.868.013	-9,88
İstanbul	10.474.867	11.842.983	12.414.677	4,6
Muğla	3.222.315	3.302.688	3.081.467	-7,18
İzmir	1.943.253	1.847.567	1.792.552	-3,07
4 İl Toplam	25.232.944	28.935.192	28.156.709	-2,76
Türkiye	34.910.098	36.837.900	36.244.632	-1,64

Kaynak: TÜROFED Turizm Raporu 2016/1.Rapor

TESİSLERE GELİŞ SAYISI, GECELEME, ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ VE DOLULUK ORANLARININ AYLARA GÖRE DAĞILIMI (2015)													
Distribution of Number of Arrivals, Nights Spent, Average Length of Stay and Occupancy Rates of Establishments by Months													
AYLAR	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI %			Months
	Number of Arrivals			Nights Spent			Average Length of Stay			Occupancy Rate %			
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	
	Foreigner	Citizen	Total	Foreigner	Citizen	Total	Foreigner	Citizen	Total	Foreigner	Citizen	Total	
OCAK	830 821	1 384 539	2 215 360	2 913 093	2 438 530	5 351 623	3,5	1,8	2,4	17,58	14,71	32,29	January
ŞUBAT	1 041 605	1 456 702	2 498 307	3 334 392	2 592 058	5 926 450	3,2	1,8	2,4	22,28	17,32	39,60	February
MART	1 324 388	1 530 792	2 855 180	4 200 263	2 544 192	6 744 455	3,2	1,7	2,4	24,01	14,54	38,55	March
NİSAN	1 756 368	1 740 276	3 496 644	6 163 288	2 982 665	9 145 953	3,5	1,7	2,6	25,48	12,33	37,81	April
MAYIS	2 457 404	1 926 850	4 384 254	11 113 409	3 517 130	14 630 539	4,5	1,8	3,3	43,59	13,79	57,38	May
HAZİRAN	2 616 322	1 642 742	4 259 064	11 963 891	3 277 328	15 241 219	4,6	2,0	3,6	48,36	13,25	61,61	June
TEMMUZ	2 925 669	1 814 144	4 739 813	13 512 166	3 736 707	17 248 873	4,6	2,1	3,6	52,52	14,52	67,04	July
AĞUSTOS	3 092 142	2 127 952	5 220 094	13 590 928	4 259 545	17 850 473	4,4	2,0	3,4	52,63	16,50	69,13	August
EYLÜL	2 890 845	1 928 636	4 819 481	12 244 554	3 826 001	16 070 555	4,2	2,0	3,3	48,67	15,21	63,87	September
EKİM	2 151 762	1 548 447	3 700 209	9 664 937	2 864 030	12 528 967	4,5	1,8	3,4	37,57	11,13	48,70	October
KASIM	1 187 060	1 521 466	2 708 526	4 486 335	2 734 190	7 220 525	3,8	1,8	2,7	25,17	15,34	40,51	November
ARALIK	864 042	1 598 996	2 463 038	3 213 060	2 708 614	5 921 674	3,7	1,7	2,4	17,96	15,14	33,10	December
TOPLAM	23 138 428	20 221 542	43 359 970	96 400 316	37 480 990	133 881 306	4,2	1,9	3,1	36,85	14,33	51,18	Total

NOT: ORTALAMA KALIŞ, BAKANLIĞIMIZCA BELGE VERİLEN TESİSLERDEKİ ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ OLUP, ÜLKEMİZDEKİ ORTALAMA KALIŞ SÜRESİNİ GÖSTERMEMEKTEDİR.
 Note: The average length of stay is the stay in accommodation establishments registered by the Ministry, and is not the stay in the country.

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

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

4.6 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.6.1 İzmir İli



İzmir, Türkiye'nin üçüncü büyük metropolü ve önemli bir fuar merkezi olan liman kentidir. Tarihin ilk dönemlerinden beri onlarca uygarlığı konuk etmiş "Ege'nin İncisi" İzmir, bugün de ekonomik ve sosyal alanda Türkiye'nin en önemli metropollerinden birisi olma konumunu sürdürmektedir.

Türkiye'nin üçüncü büyük kenti olan İzmir'in tarihsel geçmişi, tarihi bilgi ve arkeolojik kazı sonuçlarına göre M.Ö.3000 yıllarına kadar uzanmaktadır. Geçmişte birçok uygarlığın hüküm sürdüğü İzmir 16.yüzyıldan itibaren Akdeniz ve dünya ticaretinde önemli bir yer edinmeye başlamıştır. Yüzyıllardır sadece bölgenin değil, Akdeniz ve Avrupa'nın en önemli ticaret merkezlerinden birisi olan İzmir, tarih içerisinde inişli çıkışlı bir grafik seyretmiştir. Dünyada demir yolu ulaşımının ilk uygulandığı ülkelerden biri olan Türkiye'de, 1856-1863 yılları arasında faaliyete geçen İzmir-Aydın ve İzmir-Turgutlu demiryolu hatları, deniz ticareti için mükemmel olanaklara sahip İzmir Limanı ve yüksek girişimci ruha sahip İzmir halkı şehri adeta bir ticaret üssüne çevirmiştir.

Cumhuriyetin ilanıyla beraber modern bir kent olma yoluna giren İzmir her geçen gün bu özelliğini geliştirmektedir.

Kendi adını taşıyan körfezi çevreleyen 30 km'lik yay üzerinde gelişen ve bir ova ile bu sahil üzerindeki alçak tepelerde kurulmuş olan İzmir, deniz ikliminin bütün özelliklerini gösterir. İzmir'in coğrafi konumu nedeniyle il sınırları içinde hemen her tarafta benzer iklim özellikleri görülür.



İzmir'de genel olarak Akdeniz ikliminin Kıyı Ege alt tipi görülür. Yani, yazları Akdeniz kıyı şeridiyle aynı sıcaklıkta ve kurak, kışları ılık ve Batı Akdeniz'den daha az yağışlıdır. Sıcaklık ortalaması yüksek olan ilimiz de, ortalama sıcaklığın en yüksek olduğu temmuz ayının uzun yıllar değeri 27.6 derece, en düşük ortalama değer ocak ayında ocak ayında 8.6 derecedir. İzmir 3.795.978 kişilik nüfusu ile Türkiye'nin en fazla nüfusa sahip kentlerinden biridir. Şehir nüfusu 3.450.537 iken, köy nüfusu 345.441'dir. Kentin nüfus yoğunluğu ise km² başına 316 kişidir.

İzmir ili 30 ilçe 596 köyden oluşmaktadır. Nüfus bakımından en büyük ilçeler sırasıyla Karabağlar, Konak, Buca, Bornova, Bayraklı ve Karşıyaka'dır. Nüfus bakımından en küçük ilçe ise Karaburun'dur. Yüzölçümü bakımından en büyük ilçe Bergama, en küçük ilçe Balçova'dır.

Uygun iklim koşulları, zengin tarihi geçmişi ve yöreye hâkim olan doğal güzellikleri İzmir ve çevresini turizm merkezi haline getirmiştir. Yörede başta deniz, tarih, ören yerleri, yat turizmi, termal turizm, yayla, av, kış turizmi olmak üzere turizmin her türü yaygın olarak gerçekleşmekte ve ülke ekonomisine büyük katkılar sağlamaktadır.

İzmir, günümüzde turizm merkezi olmasının yanı sıra, üniversiteleri, müzeleri, konser salonları, kültür-sanat dernekleri, her yıl düzenlenen ulusal ve uluslararası festivalleri ve zengin çeşitliliğe sahip medyasıyla ülkenin en önemli kültür kavşağıdır. İzmir, sahip olduğu Türkiye ortalamasının üzerindeki okullaşma ve eğitim oranları ve yüksek standartlara sahip eğitim kurumlarıyla adeta bir eğitim üssüdür.

Ege, Dokuz Eylül Üniversitesi, İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü olmak üzere üç devlet üniversitesi bulunmaktadır. Yaşar Üniversitesi, Gediz Üniversitesi, İzmir Üniversitesi ve İzmir Ekonomi Üniversitesi ile birlikte üniversite sayısı yediyi bulmaktadır.

Türkiye'deki bitkisel üretim değerinin % 3,8'inin, hayvansal ürünler değerinin % 6,1'inin üretildiği İzmir ili zengin bir tarımsal varlığa sahip olmakla beraber gerçekte bölgenin ticaret ve sanayi merkezidir.

İzmir kenti insanı girişimci kimliği, çalışkan ruhu, nitelikli yapısı ile ülke ekonomisine katkı sağlamaktadır. Kentte, 18 adet Organize Sanayi Bölgesi, 2 Serbest Bölgesi, Küçük Sanayi Siteleri ve Çarşıları, limanları, Teknoloji Geliştirme Bölgesi, verimli havzaları, fuar alanları bulunmaktadır.

2015 yılı toplam nüfusu 4.168.415'dir.

4.6.2 Konak İlçesi



Konak, İzmir Büyükşehir sınırları içerisinde yer alan merkez ilçedir. Kuzeyinde İzmir Körfezi ve Bayraklı, doğusunda Bornova, güneyinde Karabağlar, güneydoğusunda Buca ve batısında Balçova ilçeleri bulunmaktadır.

Antik çağdan günümüze taşınmış eserlerle, Osmanlı döneminden kalan eserlerle, ama en çok Cumhuriyet

döneminin eserleriyle karakterize olur. Konak, İzmir'in kültür, sanat ve eğlence merkezi olması nedeniyle yerli ve yabancı tüm turistlerin uğrak yeri durumundadır. Özellikle Kemeraltı Çarşısı İlçe ekonomisine ve İzmir'in tanıtımına önemli katkılar yapar. Yine Konak ilçesinde bulunan antik Smyrna kentinin Romalılardan kalma Agora ören yeri turistlerin ziyaretine açıktır. Konak ayrıca başta Karşıyaka gelmek üzere, İzmir'in diğer iskeleleri ile denizden bağlantıyı sağlayan Konak İskelesi ve Konak Meydanı ile de ünlüdür. Konak sahil yolu, yürüyüş parkurları özellikle hafta sonları bütün İzmir'lilerle dolup taşar. Konak, İzmir'in yönetsel, sanatsal, kültürel ve ticari merkezidir. İlçenin yüzölçümü 69 km²'dir. Toplam nüfusun tamamı kent nüfusudur. Hiç köyü veya beldesi bulunmamaktadır. Mart 2008 tarihinde kabul edilen 5747 sayılı Bakanlar Kurulu kararıyla Konak ilçesinden 55 mahalle ve 2 köy Karabağlar ilçesine bağlanmıştır. Konak ilçesinde 2008 yılı itibariyle 113 mahalle bulunmaktadır. Toplam sokak adedi 2.905, cadde adedi 90, bulvar adedi 19, meydan adedi 14'tür.

4.6.3 İzmir Turizm Sektörü ve Otel Piyasasına İlişkin Veriler

Turizm İzmir'in ekonomisinde önemli bir rol üstlenmektedir. İl genelinde deniz – güneş turizminin yanı sıra, fuar ve kongre turizmi, sağlık turizmi, kültür turizmi ve dini turizm de yapılmaktadır.

Tesisler, standartlara göre incelendiğinde ağırlığın 3, 4 ve 5 yıldızlı oteller ile birlikte butik otellerde olduğu görülmektedir. En büyük oda ve yatak kapasitesine ise 4 ve 5 yıldızlı oteller sahiptir.

TURİZM İŞLETME VE YATIRIM BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİ									
İLÇE BAZINDA ODA ve YATAK KAPASİTELERİ									
İLÇELER	İŞLETME BELGELİ TESİSLER			YATIRIM BELGELİ TESİSLER			TOPLAM		
	TESİS	ODA	YATAK	TESİS	ODA	YATAK	TESİS	ODA	YATAK
	SAYISI	SAYISI	SAYISI	SAYISI	SAYISI	SAYISI	SAYISI	SAYISI	SAYISI
ALİAĞA	2	80	160	1	121	242	3	201	402
BALÇOVA	3	599	1204	0	0	0	3	599	1204
BAYRAKLI	0	0	0	2	318	636	2	318	636
BERGAMA	2	127	258	0	0	0	2	127	258
BORNOVA	3	201	406	0	0	0	3	201	406
ÇEŞME	44	3227	6698	39	2724	6929	83	5951	13627
ÇİĞLİ	1	78	156	0	0	0	1	78	156
DİKİLİ	6	284	589	5	576	1894	11	860	2483
FOÇA	8	351	721	0	0	0	8	351	721
GAZEMİR	2	113	203	4	343	708	6	456	911
KARABURUN	2	36	72	0	0	0	2	36	72
KARŞIYAKA	1	15	30	1	42	84	2	57	114
KEMALPAŞA	1	116	232	0	0	0	1	116	232
KONAK	56	4398	8736	11	905	1762	67	5303	10498
MENDERES	11	2571	5392	7	1417	3012	18	3988	8404
NARLIDERE	1	316	636	0	0	0	1	316	636
ÖDEMİŞ	2	81	162	0	0	0	2	81	162
SEFERİHİSAR	8	1251	2620	1	16	32	9	1267	2652
SELÇUK	12	2047	4459	3	439	878	15	2486	5337
TİRE	1	35	70	0	0	0	1	35	70
TORBALI	1	44	88	0	0	0	1	44	88
URLA	5	97	192	0	0	0	5	97	192
TOPLAM	172	16067	33084	74	6901	16177	246	22968	49261



Kaynak: İzmir Turizm İl Müdürlüğü-2015

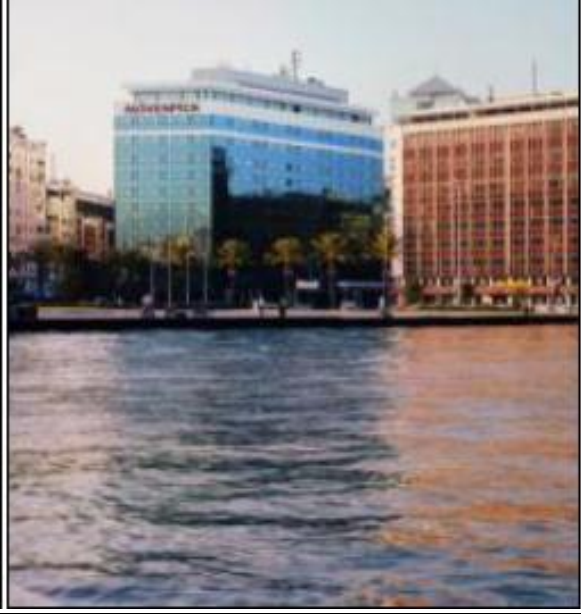
İl turizm müdürlüğünden ilin detaylı turizm verileri elde edilmiştir. Buna göre ilde işletme belgeli ve yatırım belgeli toplamı 172 adet konaklama tesisi bulunmaktadır. Bu tesislerde toplam 16.067 adet oda ve 33.084 adet yatak kapasitesi mevcuttur.

Konaklama kapasitesinin ilçelere göre dağılımında, merkez ilçe Konak ve en önemli ilçe olan Çeşme turistik açıdan öne çıkmaktadır. Bunları takiben Menderes, Selçuk ve Seferihisar ilçeleri gelmektedir. Ancak bu üç ilçenin toplamı ancak Konak veya Çeşme’de bulunan tesis sayılarına yetişememektedir.

4.6.4 Pazar Araştırması Kapsamında Çevredeki Oteller

Pazar araştırma kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz emsal olabilecek konaklama tesisleri araştırılmıştır.

WYNDHAM OTEL (****)	
 	
Konum:	İNCİRALTI/BALÇOVA
İnşaat Başlangıcı:	-
Tamamlanma Tarihi:	-
Açılış Tarihi:	CROWNE WYNDHAM 2003 2013/8
Toplam Oda Sayısı:	219 Standart: 167/Kral suit: 1/Club: 42/Jr. Suit: 6/Senior:3
Yatak Kapasitesi:	333
Oda Büyüklük Aralıkları (m ²):	26-35
Suit Büyüklük Aralıkları (m ²):	60-90
Toplantı Salonu/Kapasitesi:	6/900 542 m ² Ekstra Fuar Alanı
Otopark Kapasitesi:	KAPALI AÇIK 160 60
Otelin Genel Özellikleri:	Ses sistemi, mikrofon, video player, DVD player, televizyon, fax, klima, ışık sistemi, simultane çeviri sistemi, kürsü, taşınabilir pist, tepegöz, perde, beyaz tahta, slide projektör, flipchart, projeksiyon, barkovizyon, taşınabilir sahne.
Otelin Genel Özellikleri:	Business center, kuaför salonu, çamaşırhane, ütü, kuru temizleme, resepsiyonda kasa, merkezi klima ve ısıtma, bahçe, internet, ücretli bebek bakıcısı, market, hediyelik eşya, 24 saat oda servisi, jeneratör, termal havuz, Türk hamamı, sauna, masaj, jakuzi, solaryum, güzellik ve sağlık merkezi, açık havuz, kapalı havuz, çocuk havuzu, ısıtmalı havuz, SPA, fitness center, aerobik, gece klübü bulunmaktadır.
Odalarnın Genel Özellikleri:	2'si özürülü odası, 56'sı sigara içilmeyen, 30'u bağlantılı oda olmak üzere toplam 219 oda bulunmaktadır. Odalarında internet bağlantısı, çay ve kahve makinesi, ücretli tv, uydu tv, interaktif tv, dijitürk, merkezi klima, ütü, duş, küvet, banyo, wc, saç kurutma makinesi, direk telefon, müzik yayını, minibar, elektronik kasa, suitlerde ve club odalarında, banyoda müzik, banyoda telefon, jakuzi, bazı odalarda termal su bulunmaktadır. Odalar, deniz ve dağ manzaralıdır.

MÖVENPICK HOTEL (***)**


Konum:	AKDENİZ/KONAK
İnşaat Başlangıcı:	2005
Tamamlanma Tarihi:	2007
Açılış Tarihi:	2008/12
Toplam Oda Sayısı:	185
Yatak Kapasitesi:	254
Oda Büyüklük Aralıkları (m²):	22-25
Suit Büyüklük Aralıkları (m²):	39-42
Toplantı Salonu/Kapasitesi:	9/15-300
Otopark Kapasitesi:	Anlaşmalı
Otelin Genel Özellikleri:	Kapalı yüzme havuzu, fitness center, sauna, masaj salonu, kuaför ve iş merkezi mevcuttur.
Odaların Genel Özellikleri:	Direkt telefon, çalışma masası, saç kurutma makinesi, televizyon/radyo, havalandırma

KAYA PRESTIGE OTEL (**)**


Konum:	İSMETKAPTAN/KONAK
Açılış Tarihi:	1992
Toplam Oda Sayısı:	142
Yatak Kapasitesi:	284
Oda Büyüklük Aralıkları (m ²):	20
Suit Büyüklük Aralıkları (m ²):	55
Toplantı Salonu/Kapasitesi:	7
Otopark Kapasitesi:	AÇIK 10
Otelin Genel Özellikleri:	Kokteyl, Kokteyl / Prolonge, Set Menü Açık Büfe olarak öğle ve akşam yemekleri, lunch - box servisi, coffee- break hizmetleri, Fuar alanı stand organizasyonları, piknik organizasyonları

DOUBLE TREE BY HILTON (**)**


Konum:	İSMETKAPTAN/KONAK	
Toplam Oda Sayısı:	126	96 standart, 9 Superior, 10 Deluxe, 10 Jr.Suite, 1 Deluxe Jr. Suite
Toplantı Salonu/Kapasitesi:	4	
Otelin Genel Özellikleri:	Terasta açık yüzme havuzu, spa, restaurant	

ANEMON FUAR OTEL (**)**


Konum:	İSMETKAPTAN/KONAK	
Açılış Tarihi:	-	
Toplam Oda Sayısı:	118	
Yatak Kapasitesi:	236	
Oda Büyüklük Aralıkları (m ²):	17-22	
Suit Büyüklük Aralıkları (m ²):	40	
Toplantı Salonu/Kapasitesi:	4/30-400 14. katta A La Carte Restaurant	
Otelin Genel Özellikleri:	Merkezi klima ve ısıtma, tv köşesi, kablosuz internet, business center, çamaşırhane, kuru temizleme, 24 saat oda servisi, asansör, jeneratör, istendiğinde doktor veya hemşire, kapalı otopark.	
Odalarnın Genel Özellikleri:	Direk telefon, minibar, elektronik kasa, kablosuz internet, ücretsiz çay/kahve tepsi, kettle, plazma TV, ücretli TV, merkezi klima, küvet-banyo, WC, saç kurutma makinası, banyoda telefon.	

EGE PALAS OTEL (****)	
	
Konum:	ALSANCAK/İZMİR
Açılış Tarihi:	1993
Toplam Oda Sayısı:	116
Yatak Kapasitesi:	191
Oda Büyüklük Aralıkları (m ²):	24
Toplantı Salonu/Kapasitesi:	5 350-YEMEKLİ Tepegöz, projeksiyon perdesi, slayt projektör, flipchart, ses sistemi, mikrofon, video player, televizyon, faks, klima, ışık sistemi.
Otopark Kapasitesi:	KAPALI AÇIK 25 15
Otelin Genel Özellikleri:	Merkezi klima, merkezi ısıtma, TV salonu, oyun odası, business merkez, kuaför salonu, çamaşırhane, ütü, kuru temizleme, resepsiyonda kasa, hediyelik eşya, 24 saat oda servisi, telefonla doktor, ücretsiz otopark.
Odaların Genel Özellikleri:	Deniz, şehir manzarası, odalarda direk telefon, minibar, kasa, internet bağlantısı, kablo TV, merkezi klima, küvet-banyo, WC, bide, saç kurutma makinası, banyoda telefon bulunmaktadır.

RAMADA PLAZA İZMİR (*)**


Konum:	Kahramanlar/KONAK
Açılış Tarihi:	2014
Toplam Oda Sayısı:	207 15 Executive suite, 18 Jr. suite, 12 Corner suite
Yatak Kapasitesi:	414
Oda Büyüklük Aralıkları (m ²):	21-27
Suit Büyüklük Aralıkları (m ²):	56
Toplantı Salonu/Kapasitesi:	5/200+ Toplam: 417 m ²

WALK IN OTEL (*)**


Konum:	İSMETKAPTAN/KONAK
Toplam İnşaat Alanı (m ²):	-
Toplam Oda Sayısı:	37 Küçük, Standart, Superior, Deluxe, Suite
Yatak Kapasitesi:	74
Oda Büyüklük Aralıkları (m ²):	20
Suit Büyüklük Aralıkları (m ²):	35
Toplantı Salonu/Kapasitesi:	0

RENAISSANCE OTEL/MARRIOTT (***)**


Konum:	AKDENİZ/KONAK
Açılış Tarihi:	2003/9
Toplam Oda Sayısı:	110
Yatak Kapasitesi:	143
Oda Büyüklük Aralıkları (m ²):	32-37
Suit Büyüklük Aralıkları (m ²):	49-60
Toplantı Salonu/Kapasitesi:	-
	ANLAŞMALI
Otopark Kapasitesi:	25

ANEMON İZMİR (**)**


Konum:	OĞUZLAR/KONAK
Açılış Tarihi:	1997
Toplam Oda Sayısı:	98
Yatak Kapasitesi:	120
Oda Büyüklük Aralıkları (m ²):	22-28
Toplantı Salonu/Kapasitesi:	1/150
Otopark Kapasitesi:	AÇIK

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

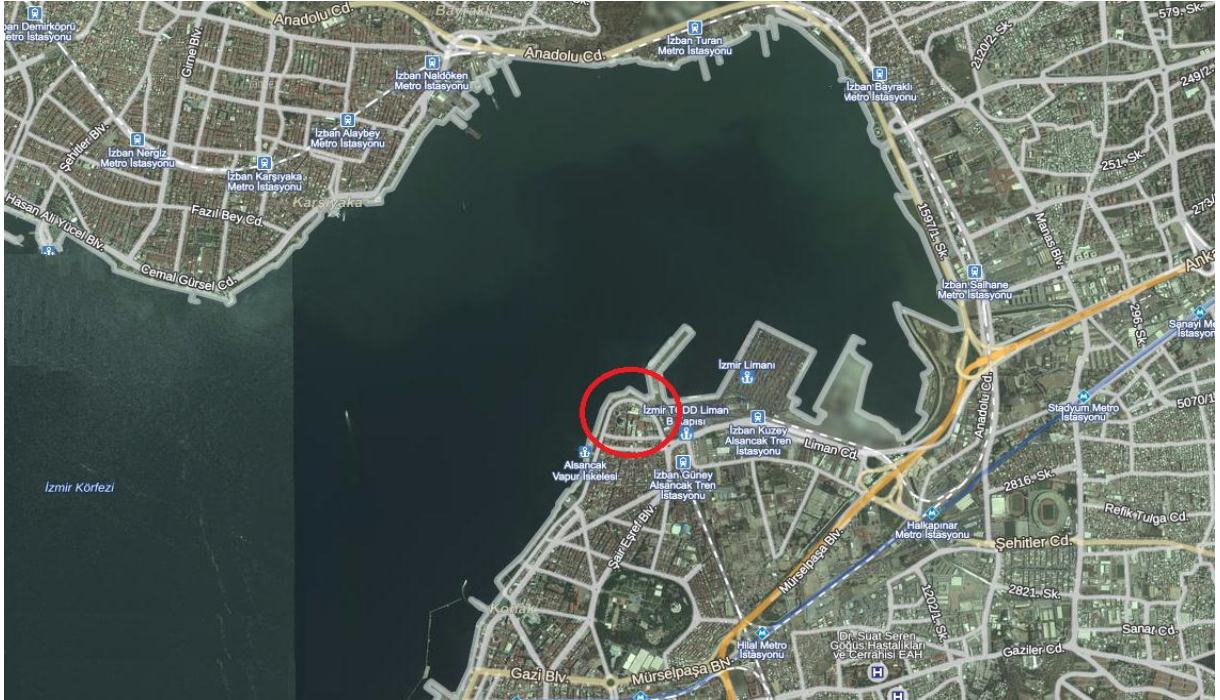
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Gayrimenkul, İzmir İli, Konak İlçesi, Alsancak Mahallesi, Atatürk Bulvarı, İzmir Gümrük Başmüdürlüğü'nün hemen karşısında, 909 Plan Pafta, 7656 Ada, 2 Parsel, No: 404-410'da bulunmaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkul 629,00 m² yüzölçümlü olup, "Bodrum Katları Dahil 10 Katlı Betonarme Otel Binası" niteliklidir.

Değerleme konusu taşınmaz; Bornova yönünden Alsancak'a girişte Alsancak Garı'nın hemen önündeki kavşaktan liman yönüne döndükten yaklaşık 50 m sonra sol tarafta yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaz, Alsancak Garı ve Alsancak Stadı yönünden gelip Kıbrıs Şehitleri Caddesi ve 1. Kordon'a bağlanan ve en çok tercih edilen yollardan olan 1472 Sokak'a cepheli olduğundan, bilinirliği ve reklam kabiliyeti yüksek olup Gümrük Başmüdürlüğü ve Liman'a yakın konumu sebebi ile bu alanda faaliyet gösteren firmaların da yoğun bulunduğu bir bölgede yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde Alsancak Garı, Gümrük Başmüdürlüğü, Liman, 1. Kordon ve Kıbrıs Şehitleri Caddesi bulunmaktadır. Bölge, İzmir içinde bilinirliği yüksek bir lokasyondur.

Konu taşınmaza ulaşım toplu taşıma ve özel araçlarla sağlanmakta olup, konumu nedeniyle ulaşılabilirliği yüksektir.



Değerleme Konusu Taşınmazın Bulunduğu Bölge



Değerleme Konusu Gayrimenkulün Konumu



Değerleme Konusu Gayrimenkulün Çevresi ve Alanın Güncel Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	İzmir
İlçesi	:	Konak
Mahallesi	:	Alsancak
Pafta No	:	909 plan
Ada No	:	7656
Parsel No	:	2
Yüzölçümü	:	629,00 m ²
Maliki	:	Vakıflar Genel Müdürlüğü
Niteliği	:	Bodrum Katlar Dahil 10 Katlı Betonarme Otel Binası
Tapu Tarihi	:	08.07.2013
Yevmiye No	:	14368
Cilt No	:	485
Sayfa No	:	4453

Değerleme konusu taşınmaz Konak Tapu Müdürlüğü, **Alsancak Mahallesi 485 cilt, 4453 sayfa (devam sayfası 489 cilt 4903 sayfa)** kayıtlıdır.

Taşınmaz üzerinde Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 49 yıl süre ile “Kira Şerhi” tesis edilmiştir. Söz konusu devam sayfasında, yalnızca bahsi geçen Kira Şerhi yer almaktadır. Taşınmaz üzerinde yer alan takyidatlar aşağıda gösterilmiştir.

5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Konak İlçesi Tapu Müdürlüğü’nden, şirketimizce 28.12.2016 tarih, saat 16:10 itibariyle temin edilen, ekte sunulan tapu kaydına göre ve taşınmazın tapu kütüğü üzerinde yapılan incelemede, değerlendirme konusu gayrimenkul üzerinde aşağıdaki takyidat yer almaktadır:

Şerhler hanesinde;

- 15.02.2011 tarih ve 3272 yevmiye no ile “19.488.000.-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (16.09.2010 tarihinde başlamak üzere 49 yıl süre ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine kira şerhi)”

5.2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmaz için son üç yıl içinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir. Ancak gayrimenkulün niteliği, yapı kullanım izin belgesinden yaklaşık 2 (iki) ay sonra 08.07.2013 tarih ve 14368 yevmiyeli işlem ile “**Bodrum Katları Dahil 10 Katlı Betonarme Otel Binası**” olarak değiştirilmiştir.

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

Sermaye Piyasası Kurulu’nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğinin 22. maddesinin “a” bendine göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları “Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler.”

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde AKFEN Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 49 yıl süreli “Kira Şerhi” bulunduğu görülmüştür.

Söz konusu tebliğin ilgili maddesi uyarınca, gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel bulunmamaktadır.

5.3 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Konak Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nde yapılan araştırmada değerlendirme konusu taşınmazın imar durum bilgileri belirlenmiştir.

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nün ekli imar durum belgesine göre;

Konu gayrimenkulün, **24.01.1985** onay tarihli, 1/1000 ölçekli güncel imar planına göre; zemin katlar konut olmamak şartıyla, **bitişik** nizam **8 kat**, **H: 24,80 (Çatı Katsız)** yapılaşma koşullarıyla “**Ticari Seçenekli Konut Bölgesi**” nde kalmaktadır.

Plan notlarına göre (Ticaret Seçenekli Konut Bölgesi);

Konut, çarşı, büro, parakende ticaret, eğlence yerleri, turistik tesisler, otel ve motel, bölgesel kamu kuruluşları, çok katlı taşıt parkları vb. yapılabilir. Zemin katta konut yapılamaz.

5.3.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Konak Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivi’nde 28.10.2016 tarihinde taşınmazın imar arşivinde yapılan incelemeler sonrası belge kronolojisi şu şekildedir:

TARİH	NUMARA	BELGE TÜRÜ	ALAN (M ²)	AÇIKLAMA
19.07.2011	-	MİMARİ PROJE	5.882,77	BELEDİYE ARŞİVİ ONAYLI PROJE
28.04.2011	1	YENİ YAPI RUHSATI	760,00	ORTAK ALAN
29.09.2011	80	İKSA RUHSATI	5.760,00	OTEL
10.10.2011	80	YENİ YAPI RUHSATI	5.760,00	RESTORANTLI VEYA RESTORANTSIZ OTEL
10.10.2011	1/2011	ŞANTIYE ŞEFİ DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	760	ORTAK ALAN
03.05.2013	169	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ (İSKAN)	5.760,00	OTEL

Onaylı mimari proje: Konak Belediyesi nezdinde imar dosyasında parselde ait 19.07.2011 tarih ve bila sayı ile onaylı mimari projesi incelenmiştir.

2 Bodrum kat + zemin kat + 7 normal kat (otel binası) için düzenlenmiş projesine göre toplam kapalı alan 5.882,77 m²'dir. (Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgesine göre bina 5.760 m² alanlı olup, proje ile bu belgeler arasındaki alan farkı merdiven boşluğu gibi emsale girmeyen alanlardan kaynaklanmaktadır.)

Yapı ruhsatı: İmar dosyasında parselde ait 28.04.2011 tarih ve 1 no'lu 760,00 m² alanlı "Ortak Alan" için "İKSA'ya istinaden verilmiş Yapı Ruhsatı, 29.09.2011 tarih ve 80 sayı ile "5.760 m²'lik otel" için alınmış ve 10.10.2011 tarih ve 80 sayı ile "5.760 m²'lik restoranlı ve restoransız otel" için alınmış "Yapı Ruhsatları" bulunmaktadır. Her iki ruhsat da aynı bina için alınmış olup, daha eski tarihli ruhsatın açıklamalar bölümünde ruhsatın tek bina için alındığı, güncel tarihli ruhsatın açıklamalar kısmında ise otelin (tapuya tescil edilmediğinden hukuki açıdan bağımsız bölüm olarak değerlendirilemeyecek) bağımsız bölümlere ayrıldığı ve buna göre alındığı görülmüştür. Ayrıca, 10.10.2011 tarihinde 1/2011 sayı ile "Şantiye Şefi Değişikliği" sebebi ile ayrı bir ruhsat düzenlendiği görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi: İmar dosyasında parselde ait 03.05.2013 tarih ve 169 sayı ile "5.760 m²'lik restoranlı ve restoransız otel" için alınmış "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.

Yerinde yapılan incelemelere göre mevcut durumu ile yasal durumu arasında fark yoktur. Mevcut yapı 19.07.2011 tarihli "Onaylı Mimari Projesi" ile uyumludur.

5.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu gayrimenkul 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup, inşaat sürecinde yapı denetimi için, Güneşli Mahallesi, Eski İzmir Caddesi, No:12/B Yağhaneler/İZMİR adresinde faaliyet gösteren **Kordon Yapı Denetim Limited Şirketi** tarafından gerçekleştirilmiştir.

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

Osmangazi Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan sözlü bilgilere göre son 3 yıl içerisinde gayrimenkulün hukuki durumunda bir değişiklik söz konusu değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak İmar Durum Belgesi, Onaylı Mimari Proje, Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcut olup, gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı parselin güncel imar durumunda ve yapılanma koşullarında herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır. Parsel üzerinde mevcut yapılara ait tasdikli mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri mevcut olup, imar bilgileri açısından taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca yoktur.

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

Söz konusu değerlendirme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

5.4 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

5.4.1 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkul, İzmir İli, Konak İlçesi, Alsancak Mahallesi, 7656 ada, 2 parsel no'lu, 629,00 m² yüzölçümüne sahip, "Bodrum Katları Dahil 10 Katlı Betonarme Otel Binası" niteliklidir.

Parsel üzerinde, İBİS Otel olarak hizmet veren 2 bodrum+zemin+7 normal kat olmak üzere toplamda 10 katlı betonarme bina bulunmaktadır. Binanın kapalı alanı projesine göre toplam 5.882,77 m²'dir. (Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgesine göre bina 5.760 m² alanlı olup, proje ile bu belgeler arasındaki alan farkı merdiven boşluğu gibi emsale girmeyen alanlardan kaynaklanmaktadır.)

Değerleme konusu İBİS Otel 3 yıldızlı konaklama tesisi olup, 140 adet odası bulunmaktadır.

Onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan tespitlere göre bina şu şekilde yapılanmıştır;

2. Bodrum Kat; projesine göre 595,73m² alanlı olup, sığınak, ısı merkezi, pompa odası ve su depoları, hol ve elektrik odası bölümlerinden oluşmaktadır. Bu katta ısı merkezi ve pompa odasında zeminler epoksi malzeme kaplı, diğer bölümlerde ise zeminler seramik kaplıdır. İç kapıları ise metal malzemedен üretilmiştir.

1. Bodrum Kat; projesine göre 311,42m² alanlı olup, ofis, atölye, çeşitli birimlere ait depo bölümleri, bay ve bayan soyunma odaları ve WC, hol ile personel yemekhanesi bulunmaktadır. Depoların bir bölümünde soğuk hava odaları oluşturulduğu görülmüştür. Tüm zeminler seramik malzeme ile kaplı olup iç kapıları ise metal malzemedен üretilmiştir.

Zemin Kat; projesine göre 595,6m² alanlı olup, mutfak, resepsiyon bölümü, restoran, toplantı odası, bagaj odası, genel müdür odası, satın alma ofisi, bar, WC bölümleri, yangın alarm odası, çöp odaları ve elektrik odası bulunmaktadır. Bu katta restoran bölümünde zeminler laminant parke, toplantı odası bölümünde ise zeminler halıflex kaplıdır. Diğer tüm bölümlerde ise zeminler seramik kaplıdır. İç kapılar ahşap malzemedен üretilmiş olup, otelin restoran, resepsiyon bölümlerinin dış cephesi alüminyum doğrama camekan kaplıdır.

1. ve 2. Katlar; projesine göre her biri 626,90 m² alanlı olup, hol, elektrik odası, çamaşır odası, servis holü, yangın holleri ve 20 adet odadan oluşmaktadır. Odalardan biri engelli odası olup, bu oda diğer odalara göre bir miktar daha büyük olup 15,88m² alanlıdır. Diğer odaların alanları ise 13,26m² ile 14,69 m² arasında değişmektedir. Odalarda zeminler laminant parke kaplı olup, odalardaki banyo bölümlerinde zeminler ve duvarlar seramik kaplıdır. Holde zeminler halıflex kaplı olup, diğer bölümlerde ise zeminler seramiktir.

3. ve 7. Katlar; projesine göre her biri 627,70 m² alanlı olup, hol, elektrik odası, çamaşır odası, servis holü, yangın holleri ve 20 adet odadan oluşmaktadır. Odaların alanları ise 13,26m² ile 14,69 m²

arasında değişmektedir. Odalarda zeminler laminant parke kaplı olup, odalardaki banyo bölümlerinde zeminler ve duvarlar seramik kaplıdır. Holde zeminler halifleks kaplı olup, diğer bölümlerde ise zeminler seramiktir.

4., 5. ve 6. Katlar; projesine göre her biri 627,70 m² alanlı olup hol, elektrik odası, çamaşır odası, servis holü, yangın holleri ve 20 adet odadan oluşmaktadır. Diğer odaların alanları ise 13,26 m² ile 14,69 m² arasında değişmektedir. Odalarda zeminler laminant parke kaplı olup, odalardaki banyo bölümlerinde zeminler ve duvarlar seramik kaplıdır. Holde zeminler halifleks kaplı olup, diğer bölümlerde ise zeminler seramiktir.

Binada 3 adet asansör bulunmakta olup, 2 tanesi müşteri, 1 tanesi ise personel asansörüdür. Müşteri asansörü zemin kat ile 7. Normal kat arasında, personel asansörü ile 1. bodrum kat ile 7. Normal kat arasında çalışmaktadır.

İBİS OTEL	1.Kat	2.Kat	3.Kat	4.Kat	5.Kat	6.Kat	7.Kat	Toplam
Standart Oda	19	19	20	20	20	20	20	138
Engelli Oda	1	1	-	-	-	-	-	2
Toplam	20	20	20	20	20	20	0	140

İbis Otel'in yapısal iç mekan inşaat özellikleri şu şekildedir:

İbis Otel'in Yapısal ve İç Mekan İnşaat Özellikleri	
Toplam Alan	İbis Otel; Mimari projeye ve mevcut duruma göre: 5.882,77 m ² Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine göre: 5.760,00 m ²
Yaş	2
Yapı Tipi	Betonarme
Çatı Sistemi	Teras çatı / Alüminyum doğramalı sinterfleks
Nizamı	Bitişik nizam
Dış cephe	Zemin katta yer yer cam, yer yer sinterfleks ve diğer katlarda ise sinterfleks
Kat Adedi	10 katlı (2 Bodrum + Zemin + 7 Normal Kat)
Isıtma Sistemi	Merkezi
Asansör	3 adet (2 Müşteri, 1 personel)
Havalandırma Sistemi	Mevcut

İbis Otel'in Yapısal ve İç Mekan İnşaat Özellikleri	
Yangın Merdiveni	Mevcut
Yangın Söndürme Sistemi	Mevcut
Park Yeri	Yok
Zemin	Halı döşemesi, laminant, seramik, epoksi
Duvar	Saten boya, fayans ve duvar kağıdı
Doğrama	Dış doğramalar alüminyum, iç doğramalar ahşap
Tavan	Asma tavan
Isıtma	Merkezi
Jeneratör	400 kVA
Aydınlatma	Duvar tipi aplikler, avizeler, abajurlar, spot ışıklandırma ve floresan armatürler

5.4.2 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- ✓ Konu gayrimenkul; İzmir İli, Konak İlçesi, Alsancak Mahallesi, 7656 ada, 2 parsel no'lu, 629 m² yüzölçümüne sahip arsa üzerinde konumlandırılmıştır.
- ✓ Yapı, merkezi bir konumda, önemli ana arterlere ve kamu kurum ve kuruluşlarına yakın konumdadır. Ulaşım kolay bir şekilde sağlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz ticari açıdan hareketli bir bölgede yer almaktadır.
- ✓ Söz konusu parsel, Atatürk Caddesi'ne yaklaşık 30 m, 1472 sokağa ise yaklaşık 23 m cephelidir.
- ✓ Değerleme konusu taşınmazın; işlek bir konumda oluşu sebebiyle bilinirliği ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- ✓ İbis Otel'in arsası; Vakıflar Genel Müdürlüğü mülkiyetinde olup, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine kurulan 49 yıl süreli kira sözleşmesi vardır.
- ✓ Değerleme konusu parsel, geometrik olarak kabaca yamuk forma sahip olup, topografik yapısı düzdür.
- ✓ Değerleme konusu parsel üzerinde; otel binası yer almaktadır. İbis Otel, faal durumda olan, 140 odalı, 3 yıldız konseptinde hizmet veren bir otel olarak faaliyet göstermektedir.
- ✓ Değerleme konusu İbis Otel'in hizmete giriş tarihi 24.06.2013'tür.

Katlar	Kat Alanları (m ²)
2. Bodrum Kat	595,73
1. Bodrum Kat	311,42
Zemin Kat	595,62
1. Normal Kat	626,9
2. Normal Kat	626,9
3. Normal Kat	627,7
4. Normal Kat	623,6
5. Normal Kat	623,6
6. Normal Kat	623,6
7. Normal Kat	627,7
	5.882,77

- ✓ Otel binası; betonarme yapı tarzında, bitişik nizamda, 2 bodrum + zemin + 7 normal kat olmak üzere toplam 10 katlı olarak projelendirilmiş ve inşa edilmiş olup, toplam brüt 5.882,77 m² kapalı alana sahiptir.
- ✓ İbis Otel içerisinde, teknik açıdan müşteri ve servis asansörleri, yangın alarm ve söndürme sistemleri, havalandırma ile ısıtma ve soğutma sistemleri yer almaktadır.
- ✓ İbis Otel'de kapalı ya da açık otopark alanı bulunmamaktadır.
- ✓ Bina parselinin bütününe oturmaktadır. Parsel içinde bir boş alandan dolayısıyla da bir bahçe alanından bahsedilememektedir.
- ✓ İbis Otel Binası'na misafir girişleri zemin kattan ve güney cepheden sağlanmaktadır.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

6.2 Swot Analizi

Güçlü Yönler

- Malik Vakıflar Genel Müdürlüğü olup, taşınmaz üzerinde Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 49 yıllığına “Kira Sözleşmesi” bulunmaktadır.
- 2059 yılına kadar geçerli olan “Kira Sözleşmesi” tapu kütüğüne şerh edilmiştir.
- Otelin yeri, konumu, algılanabilirliği ve pazarlama kabiliyeti yüksektir.
- Tesis ana arterlerin kesişim noktasında bulunmaktadır. Ulaşım ve erişilebilirlik imkanları geniştir. Alsancak Garı ve Alsancak Limanının arasında yaklaşık orta noktada yer almakta olup, her ikisine de yürüyüş mesafesindedir.
- Yakın çevresi ticari faaliyetin yoğun olduğu bir muhittir. Yakın çevresinde devlet kurumları, liman ve ticari amaçlı gayrimenkuller ile çarşı gibi sosyal donatı alanlarının yer aldığı Kıbrıs Şehitleri Caddesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu otel, tüm dünyada aynı standartları sağlayan bir marka adı altında işletilmektedir.

Zayıf Yönler

- Bölgenin altyapısı eski olduğundan günümüz ticari yoğunluğunu kaldırmada büyük problemler görülmektedir. Özellikle trafik ve otopark anlamında sıkıntılar vardır.
- Parsel yüzölçümü küçük olduğundan bina içinde/dışında bir otopark alanı ve peyzaj alanı oluşturulamamıştır.

Fırsatlar

- Alsancak Limanı'nına kruvaziyer gemilerinin demirlemesi ve rağbet etmeye başlaması sebebiyle bölgeye son zamanlarda çok daha fazla sayıda ziyaretçi/turist gelmektedir.

- Kentsel dönüşüm çalışmaları ile bölgede yer alan eski binalar yenilenmekte ve ticari kalite günden güne artmaktadır.
- Özellikle limandan kaynaklı ticari hareketliliğin, İzmir merkez ilçelerindeki tapu müdürlüklerinin bölgede restorasyonu devam eden eski Tekel Deposu'na geçecek olmasıyla daha da artacağı düşünülmektedir.

Tehditler

- Güncel trafiği ve yoğunluğu kaldıramayan bölge altyapısı, yakın gelecekte artan trafiği kaldıramama riskiyle karşı karşıyadır.
- ABD Merkez Bankasının parasal genişlemeye son vermesinin ardından gelişmekte olan ülkelere olan fon transferlerinin azalması beklenmektedir. Bu durumun genel olarak gayrimenkul piyasasına negatif etkileri olabilir.

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

Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

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

6.4.1 Emsal Yaklaşımı

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

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

Halen satışta olan arsa emsalleri aşağıda tabloda gösterilmiştir.

Emsal	Yeri	Özellik	Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı (TL)	Kaynak
1	Aynı bölge	Alsancak Mahallesi, ara sokakta 175 m ² yüzölçümlü ticaret imarlı arsaya 4.250.000 TL istenilmektedir.	175	4.250.000	24.285,71	Altıntaş Emlak 0 544 456 68 46
2	Aynı bölge	Alsancak Mahallesi'nde yer alan 2800 m ² yüzölçümlü ticaret imarlı arsaya 24.000.000 TL istenilmektedir.	2.800	24.000.000	8.571,43	Ayvalık Emlak 0 537 881 06 62
3	Aynı bölge	Alsancak Mahallesi'nde yer alan 147 m ² yüzölçümlü ticaret + turizm arsasına 1.350.000 TL istenilmektedir.	147	1.350.000	9.183,67	Okur Emlak 0 532 464 16 73
4	Aynı bölge	Alsancak Mahallesi'nde yer alan 175 m ² arsa yüzölçümlü turizm + ticaret arsasına 1.400.000 TL istenilmektedir.	175	1.400.000	8.000,00	Birlik Emlak 0 532 731 51 36
5	Aynı bölge	Konak Fuar Yakınlarında yer alan 450 m ² yüzölçümlü arsaya 10.000.000 TL istenilmektedir.	450	10.000.000	22.222,22	Reality World 0 533 253 12 86

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

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satış Fiyatı	4.250.000	24.000.000	1.350.000	1.400.000	10.000.000
Pazarlık Payı	10%	10%	10%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	3.825.000	21.600.000	1.215.000	1.260.000	9.000.000
Büyükük(m2)	175	2.800	147	175	450
Birim M2 Satış Değeri	21.857,14	7.714,29	8.265,31	7.200,00	20.000,00
Konum Düzeltmesi	15%	15%	15%	15%	15%
Arsa Yüzölçümü Düzeltmesi	10%	-10%	10%	10%	10%
Mimariden Kaynaklı Düzeltme	20%	15%	20%	20%	25%
Toplam Düzeltme Katsayısı	45%	20%	45%	45%	50%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	31.693	9.257	11.985	10.440	30.000
Ortalama	18.675 TL				

- Yapılan araştırmalar sonucunda, değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede aynı imar hakkına sahip (8 kat) imarlı arsaların özellikle Şair Eşref Bulvarı üzerinde ve civarında bulunduğu tespit edilmiştir. Arsaların, satışa çıktıkları bedeller üzerinden, 2016 döviz kurlarında yaşanan olağanüstü artışlara paralel olarak yaklaşık % 10'luk bir pazarlık payına tabi tutulduğu, yapılan pazar araştırmalarında varılan kanaatler arasındadır. Mahallinde yapılan araştırmalar ve görüşmeler neticesinde yukarıdaki emsaller de göz önünde bulundurulularak değerlendirme konusu parsel için değerlendirme yapılmış ve arsanın tam mülkiyet değerinin **18.675.-TL/m²** olabileceği kanaatine varılmıştır.

- Birim m² arsa değerinin 1/3'ü çıplak (kuru) mülkiyet, 2/3'ü 49 yıl süreli kira hakkı değeri olarak kabul edilmiştir.
- Toplam 49 yıl süreli kira hakkının, raporun hazırlandığı tarihte geri kalan süresinin toplam süreye oranlanması suretiyle de arsanın kira hakkının bugünkü birim m² değerine ulaşılmıştır.

Üst Hakkı Kalan Zaman Birim Arsa Değeri*	10.771 TL
Arsa Büyüklüğü	629,0 m ²
Toplam Arsa Değeri (TL)	6.774.942 TL
Toplam Arsa Değeri (Euro)	2.188.713 €
<hr/>	
Birim Arsa Değeri	18.675 TL
Üst Hakkı Değeri Oranı	2/3
Üst hakkının Kalan Süresi (YIL)	42,39
Üst Hakkı Kalan Zaman Birim Arsa Değeri*	10.771 TL

*:Arsanın üst hakkından elde ettiği kalan süre değeri bulunurken arsanın üst hakkı değeri olarak ilk olarak 2/3'ü alınmıştır. Ardından 49 yıllık üst hakkından kalan süre hesaplanarak üst hakkının bugünkü birim arsa değeri bulunmuştur.

Üst Hakkı Kalan Zaman Birim Arsa Değeri	=(Birim Arsa Değeri x 49 yıllık üst hakkı katsayısı x Üst hakkından kalan süre)
Üst Hakkı Kalan Zaman Birim Arsa Değeri	=(18.675 TL x 2/3 x 42,39 /49)

6.4.1.2 Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazın mevkii, konumu, parsel alanı, “ticari seçenekli konut” imarlı oluşu, çevresinin teşekkül tarzı, parsel üzerinde gelir getiren otel binasının mevcutta faal olması, tüm yasal izinlerinin alınmış ve cins tashiinin yapılmış olması, yasal durumu göz önünde bulundurularak ve çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerleri de dikkate alınarak, arsa birim satış değeri **18.675 TL/m²** olarak takdir edilmiştir. Kira hakkı kalan zaman birim m² arsa değeri ise, **10.771 TL/m²** olarak hesaplanmıştır.

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

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

KAPALI ALANLAR		BİRİM MALİYETLER (EURO) (*)		AMORTİSMANLI MALİYET (EURO) (**)
KATLAR	İBİS OTEL TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	İBİS OTEL	TOPLAM MALİYET	AMORTİSMAN ORANI (6%)
2.Bodrum Kat	595,73	400	238.292	223.994
1.Bodrum Kat	311,42	400	124.568	117.094
Zemin Kat	595,62	1.000,00	595.620	559.883
1. Normal Kat	626,92	1.000,00	626.920	589.305
2. Normal Kat	626,92	1.000,00	626.920	589.305
3. Normal Kat	627,7	1.000,00	627.700	590.038
4. Normal Kat	623,6	1.000,00	623.600	586.184
5. Normal Kat	623,6	1.000,00	623.600	586.184
6. Normal Kat	623,6	1.000,00	623.600	586.184
7. Normal Kat	627,7	1.000,00	627.700	590.038
TOP. İNŞ. MLY.	5.882,81		5.338.520	5.018.209
Harici Müteferrik İşler (***) (€)				45.000
TOPLAMYAPI DEĞERİ (€)				5.063.209
ARSA DEĞERİ (€)				1.833.047
TOPLAM DEĞER(€)				6.896.256
TOPLAM DEĞER (TL)				25.443.046

(*)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 02.05.2013'tür. Değerleme tarihinde taşınmazın yaşı ve fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

(***) Dış cephe aydınlatma, çevre düzenlemesi vb. maliyetler için yaklaşık olarak takdir edilmiştir.

- ✓ Maliyet yaklaşımına göre taşınmazın kalan kira süresinin pazar değerinin 6.896.256 EURO (25.443.046 TL) olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

6.4.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı

- ✓ Değerleme konusu taşınmazın gelir getiren ticari bir mülk olması nedeniyle gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. “İBİS OTEL Projeksiyonu” aşağıda maddeler halinde belirtilmiştir.
- ✓ Değerleme konusu otel 140 odadan oluşmuştur.
- ✓ Otelin ortalama doluluk oranının 2017 yılında % 79 olarak gerçekleşeceği ve bu oranın 2019 yılına kadar her yıl artacağı, 2020 yılında % 85 doluluğa ulaşacağı ve sonraki yıllarda % 85 dolulukla işletileceği varsayılmıştır.
- ✓ Otelin 365 gün açık olacağı varsayılmıştır.
- ✓ Otel fiyatları, oda-kahvaltı sistemde olacak şekilde öngörülmüştür. Tesisin geçmiş yıllardaki performansı, turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler göz önünde bulundurularak, ortalama oda fiyatının 2016 yılı içinde 40 Euro olacağı varsayılmıştır. Oda fiyatlarının 2022 yılında 61 Euro olacağı, takip eden yıllarda EURO Bölgesi enflasyon oranında (% 2,5) artacağı öngörülmüştür.
- ✓ Tesisin performansı göz önünde bulundurularak yıllar bazında oda gelirlerinin toplam gelirlerin % 81,90, toplam departman gelirlerinin ise % 18,10 olacağı varsayılmıştır.
- ✓ Toplam gelirlere departman giderleri ve işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır. Otelde Brüt İşletme Karının (GOP) 2017 yılında % 41,23 oranında olacağı, 2020 yılında % 51,88 oranına ulaşacağı ve sonraki yıllarda da sabit devam edeceği kabul edilmiştir.
- ✓ Malik Vakıflar Genel Müdürlüğü olduğu için emlak vergisi bulunmamaktadır.
- ✓ Mobilya Demirbaş Yenileme Rezervi, ACCOR ile yapılan sözleşmelerden elde edilmiştir. Buna göre yıllık brüt gelirin % 3,5’u olarak kabul edilmiştir.
- ✓ Her yıl için ödenecek yıllık kira bedeli (arsa), AKFEN GYO A.Ş. ile VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ arasında imzalanan kira sözleşmesine göre kabul edilmiştir.
- ✓ Sözleşmeye göre yıllık “Kira” bedeli, ilk üç yıl, yıllık 28.080.-TL; 4. yıl, yıllık 301.860.-TL olarak belirlenmiş olup ; 4...15. yıllar, bir önceki yılın ÜFE oranında arttırılması; 16. yıl, yıllık 480.000.-TL ve 17...49. yıllar bir önceki yılın ÜFE oranında arttırılması kararlaştırılmıştır. Vakıflar Genel Müdürlüğü İzmir Bölge Müdürlüğü’nün 24.08.2015 tarihli ihbarnamesine göre 16.09.2015-15.19.2016 tarihleri arası yeni dönem kira bedeli aylık 29.435. TL (Yıllık 353.220 TL) olarak sözleşme gereği dikkate alınarak belirlenmiştir. Bu veriler ışığında kira bedeli Euro bazında hesap edilmiş ve sonraki yıllarda artış oranı % 2,5 olarak kabul edilmiştir.



- ✓ 49 yıl süre bitiminde tesis Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne devredilecektir.
- ✓ Çalışmalarda Euro bölgesi enflasyon oranı olan % 2,5 enflasyon oranı olarak kullanılmıştır.
- ✓ Değerleme çalışmasında 10 yıllık EURO bazlı Eurobond tahvili oranı olan % 7,21“Risksiz Getiri Oranı” olarak alınmıştır (Bu değerlendirme çalışmasında en likit 10 yıllık EURO bazlı Eurobond tahvili getiri oranı, risksiz getiri oranı olarak seçilmiştir.)
- ✓ Projeksiyonda indirgeme oranı % 11,18 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.

**İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIM TABLOSU**

Otel Adı	İZMİR IBIS	Toplam Oda Sa	140																					
Arsa Alanı (m2)	629,00	Sezon Gün Say	365																					
Toplam İnşaat Alanı (m2)	5.882,81	Uzun Dönem B	2,50%																					
Yıl	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21		
Tarih	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	31.12.2037		
GELİRLER																								
ODA GELİRLERİ																								
Yıllık Ortalama Doluluk Oranı (%)	79%	81%	83%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%		
Ortalama Oda Fiyatı (EURO)	40	42	45	50	55	61	63	64	66	68	76	78	80	82	84	88	90	92	95	97	105			
Toplam Oda Gelirleri	1.614.760	1.737.885	1.908.571	2.173.650	2.391.015	2.668.155	2.734.859	2.803.231	2.873.311	2.945.144	3.323.084	3.406.161	3.491.315	3.578.598	3.668.063	3.825.624	3.921.264	4.019.296	4.119.778	4.222.773	4.564.665			
DEPARTMAN GELİRLERİ																								
Toplam Departman Gelirleri	356.864	384.075	421.796	480.379	528.417	589.666	604.407	619.517	635.005	650.880	734.406	752.766	771.585	790.874	810.646	845.468	866.604	888.269	910.476	933.238	1.008.796			
TOPLAM GELİRLER	1.971.624	2.121.960	2.330.367	2.654.029	2.919.432	3.257.821	3.339.266	3.422.748	3.508.317	3.596.025	4.057.489	4.158.927	4.262.900	4.369.472	4.478.709	4.671.091	4.787.869	4.907.565	5.030.254	5.156.011	5.573.461			
GİDERLER																								
DEPARTMAN GİDERLERİ																								
Toplam Departman Giderleri	872.779	887.192	936.155	892.285	981.513	1.095.279	1.122.661	1.150.728	1.179.496	1.208.983	1.364.128	1.398.231	1.433.187	1.469.017	1.505.742	1.570.421	1.609.681	1.649.923	1.691.172	1.733.451	1.873.798			
Net Departman Gelirleri	1.098.845	1.234.769	1.394.212	1.761.745	1.937.919	2.162.541	2.216.605	2.272.020	2.328.821	2.387.041	2.693.361	2.760.695	2.829.713	2.900.456	2.972.967	3.100.670	3.178.187	3.257.642	3.339.083	3.422.560	3.699.664			
İŞLETME GİDERLERİ																								
Toplam İşletme Giderleri	285.885	307.684	337.903	384.834	423.318	472.384	484.194	496.298	508.706	521.424	588.336	603.044	618.120	633.573	649.413	677.308	694.241	711.597	729.387	747.622	808.152			
BRÜT İŞLETME KARI	812.960	927.084	1.056.309	1.376.910	1.514.601	1.690.157	1.732.411	1.775.722	1.820.115	1.865.618	2.105.025	2.157.651	2.211.592	2.266.882	2.323.554	2.423.362	2.483.946	2.546.045	2.609.696	2.674.938	2.891.512			
SABİT GİDERLER																								
Emlak Vergisi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Sigorta	14.472	14.472	14.472	14.472	14.472	14.472	14.472	14.472	14.472	14.472	14.472	14.472	14.472	14.472	14.472	14.472	14.472	14.472	14.472	14.472	14.472	14.472		
Mobilya Demirbaş Yenileme Rezervi	69.007	74.269	81.563	92.891	102.180	114.024	116.874	119.796	122.791	125.861	142.012	145.562	149.201	152.932	156.755	163.488	167.575	171.765	176.059	180.460	195.071			
Yıllık Kira Bedeli (Arsa)	95.739	98.133	100.586	103.101	105.678	108.320	111.028	113.804	116.649	119.565	122.554	125.613	128.741	131.938	135.204	138.541	141.949	145.428	148.968	152.569	156.231	159.954		
Toplam Sabit Giderler	179.218	186.873	196.621	210.464	222.330	236.816	242.374	248.072	253.912	259.898	279.038	333.947	341.934	350.121	358.512	369.928	378.814	387.923	397.259	406.828	426.737			
TOPLAM GİDERLER	1.337.882	1.381.749	1.470.679	1.487.582	1.627.161	1.804.479	1.849.229	1.895.098	1.942.114	1.990.305	2.231.502	2.335.223	2.393.242	2.452.711	2.513.667	2.617.657	2.682.736	2.749.443	2.817.817	2.887.901	3.108.686			
NET İŞLETME GELİRİ	633.742	740.211	859.688	1.166.447	1.292.271	1.453.342	1.490.037	1.527.650	1.566.203	1.605.720	1.825.987	1.823.704	1.869.658	1.916.761	1.965.042	2.053.435	2.105.132	2.158.122	2.212.437	2.268.110	2.464.775			
KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI	633.742	1.373.953	2.233.641	3.400.088	4.692.359	6.145.700	7.635.737	9.163.387	10.729.590	12.335.309	14.161.297	15.985.000	17.854.658	19.771.420	21.736.462	23.789.896	25.895.029	28.053.151	30.265.588	32.533.698	34.998.473			



Yıl	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43
Tarih	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042	31.12.2043	31.12.2044	31.12.2045	31.12.2046	31.12.2047	31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051	31.12.2052	31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	31.12.2057	31.12.2058	16.09.1959
GELİRLER																						
ODA GELİRLERİ																						
Yıllık Ortalama Doluluk Oranı (%)	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
Ortalama Oda Fiyatı (EURO)	108	110	113	116	122	125	128	131	135	142	146	149	153	157	165	169	173	178	182	194	199	203
Toplam Oda Gelirleri	4.678.781	4.795.751	4.915.645	5.038.536	5.303.706	5.436.298	5.572.206	5.711.511	5.854.299	6.173.166	6.327.495	6.485.682	6.647.824	6.814.020	7.173.045	7.352.371	7.536.180	7.724.584	7.917.699	8.419.953	8.630.451	6.266.067
DEPARTMAN GELİRLERİ																						
Toplam Departman Gelirleri	1.034.016	1.059.867	1.086.363	1.113.523	1.172.125	1.201.429	1.231.464	1.262.251	1.293.807	1.364.277	1.398.384	1.433.344	1.469.177	1.505.907	1.585.252	1.624.883	1.665.505	1.707.143	1.749.821	1.860.820	1.907.340	1.384.809
TOPLAM GELİRLER	5.712.798	5.855.618	6.002.008	6.152.058	6.475.831	6.637.727	6.803.670	6.973.762	7.148.106	7.537.443	7.725.879	7.919.026	8.117.002	8.319.927	8.758.296	8.977.254	9.201.685	9.431.727	9.667.520	10.280.772	10.537.792	7.650.876
GİDERLER																						
DEPARTMAN GİDERLERİ																						
Toplam Departman Giderleri	1.920.643	1.968.659	2.017.875	2.068.322	2.177.174	2.231.604	2.287.394	2.344.579	2.403.193	2.534.088	2.597.440	2.662.376	2.728.936	2.797.159	2.944.539	3.018.153	3.093.606	3.170.947	3.250.220	3.456.396	3.542.806	2.572.224
Net Departman Gelirleri	3.792.155	3.886.959	3.984.133	4.083.736	4.298.657	4.406.123	4.516.276	4.629.183	4.744.913	5.003.355	5.128.438	5.256.649	5.388.066	5.522.767	5.813.757	5.959.101	6.108.078	6.260.780	6.417.300	6.824.377	6.994.986	5.078.651
İŞLETME GİDERLERİ																						
Toplam İşletme Giderleri	828.356	849.065	870.291	892.048	938.996	962.470	986.532	1.011.195	1.036.475	1.092.929	1.120.252	1.148.259	1.176.965	1.206.389	1.269.953	1.301.702	1.334.244	1.367.600	1.401.790	1.490.712	1.527.980	1.109.377
BRÜT İŞLETME KARI	2.963.799	3.037.894	3.113.842	3.191.688	3.359.661	3.443.653	3.529.744	3.617.988	3.708.437	3.910.425	4.008.186	4.108.391	4.211.100	4.316.378	4.543.804	4.657.399	4.773.834	4.893.180	5.015.510	5.333.665	5.467.006	3.969.274
SABİT GİDERLER																						
Emlak Vergisi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sigorta	14.472	14.472	14.472	14.472	14.472	14.472	14.472	14.472	14.472	14.472	14.472	14.472	14.472	14.472	14.472	14.472	14.472	14.472	14.472	14.472	14.472	14.472
Mobilya Demirbaş Yenileme Rezerv	199.948	204.947	210.070	215.322	226.654	232.320	238.128	244.082	250.184	263.810	270.406	277.166	284.095	291.197	306.540	314.204	322.059	330.110	338.363	359.827	368.823	267.781
Yıllık Kira Bedeli (Arsa)	222.623	228.189	233.894	239.741	245.735	251.878	258.175	264.629	271.245	278.026	284.977	292.101	299.404	306.889	314.561	322.425	330.486	338.748	347.216	355.897	364.794	373.914
Toplam Sabit Giderler	437.043	447.608	458.436	469.535	486.861	498.670	510.775	523.183	535.901	556.309	569.854	583.739	597.971	612.558	635.573	651.101	667.017	683.330	700.052	730.196	748.089	656.167
TOPLAM GİDERLER	3.186.042	3.265.331	3.346.602	3.429.906	3.603.031	3.692.745	3.784.701	3.878.957	3.975.569	4.183.326	4.287.547	4.394.374	4.503.872	4.616.107	4.850.065	4.970.955	5.094.867	5.221.877	5.352.062	5.677.304	5.818.874	4.337.768
NET İŞLETME GELİRİ	2.526.756	2.590.287	2.655.406	2.722.153	2.872.801	2.944.982	3.018.969	3.094.805	3.172.537	3.354.117	3.438.332	3.524.652	3.613.130	3.703.820	3.908.231	4.006.298	4.106.818	4.209.850	4.315.458	4.603.469	4.718.917	3.313.108
KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI	37.525.229	40.115.516	42.770.922	45.493.075	48.365.875	51.310.858	54.329.827	57.424.631	60.597.168	63.951.285	67.389.616	70.914.268	74.527.398	78.231.217	82.139.448	86.145.747	90.252.564	94.462.414	98.777.872	103.381.341	108.100.258	111.413.366

Risksiz Getiri oranı	7,21%	7,21%	7,21%
Risk Primi	3,61%	3,97%	4,33%
İndirgeme Oranı	10,82%	11,18%	11,54%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (Euro)	14.952.282	14.333.794	13.756.766
NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (Euro)	14.950.000	14.330.000	13.760.000
NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	55.157.000	52.869.000	50.766.000

6.4.4 Gayrimenkulün Kira Gelirine Göre Değeri

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

- Düzeltilmiş brüt işletme geliri (AGOP) brüt işletme karından (GOP), brüt gelirin % 4’ü oranında ACCOR’a ödenecek işletmeci payı ve brüt gelirin % 4 oranında Mobilya Demirbaş Yenileme Rezervinin düşülmesiyle hesaplanmıştır.

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

- ✓ 25.05.2010 tarihli Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Vakıflar Genel Müdürlüğü arasındaki kira sözleşmesine göre değerlendirme çalışması yapılan otel, uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından işletilmektedir. Çalışmada “kira sözleşmesi” süresi boyunca otelin mevcut konseptte işletileceği varsayılmıştır.
- ✓ Tesisin 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.
- ✓ Her yıl için ödenecek yıllık kira bedeli (arsa), AKFEN GYO A.Ş. ile VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ arasında imzalanan kira sözleşmesine göre kabul edilmiştir.
- ✓ Sözleşmeye göre yıllık “Kira” bedeli, ilk üç yıl, yıllık 28.080.-TL; 4. yıl, yıllık 301.860.-TL olarak belirlenmiş olup ; 4...15. yıllar, bir önceki yılın ÜFE oranında arttırılması; 16. yıl, yıllık 480.000.-TL ve 17...49. yıllar bir önceki yılın ÜFE oranında arttırılması kararlaştırılmıştır. Vakıflar Genel Müdürlüğü İzmir Bölge Müdürlüğü’nün 24.08.2015 tarihli ihbarnemesine göre 16.09.2015-15.19.2016 tarihleri arası yeni dönem kira bedeli aylık 29.435. TL (Yıllık 353.220 TL) olarak sözleşme gereği dikkate alınarak belirlenmiştir. Bu veriler ışığında kira bedeli Euro bazında hesap edilmiş ve sonraki yıllarda artış oranı % 2,5 olarak kabul edilmiştir.
- ✓ Otelin kiralama modeli için yatırımcı tarafından karşılanacak yenileme gideri, kiralama alternatifinde hesaplanan yenileme giderinin % 5’i oranında alınmıştır. Kiralama modelinde otelin yenileme çalışmalarının kiracı tarafından yapılacağı varsayılmıştır.
- ✓ Malik, Vakıflar Genel Müdürlüğü olduğu için emlak vergisi bulunmamaktadır.
- ✓ Bu çalışmada 25 yıllık kira sözleşmesi ile Accor Grubu’na kiralanmış otelin kira gelirleri sözleşme ile garanti altına alınmıştır. Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin kira gelirlerini elde etmesindeki risk priminin oldukça düşük olacağı varsayılarak hesaplanmıştır. % 7,21 “Risksiz Getiri Oranı”na % 2,88 “Risk Primi” eklenerek indirgeme oranı % 10,09 olarak öngörülmüştür.
- ✓ Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- ✓ Net bugünkü değer hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer ortaya çıkartılmıştır
- ✓ Çalışmalarda Euro bölgesi enflasyon oranı olan % 2,5 enflasyon oranı olarak kullanılmıştır.



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



OTELİN KİRA GELİRLERİ NAKİT AKIŞI

Yıl	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
Tarih	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	31.12.2037
AKFEN ELDE EDİLEN KİRA																						
İBİS OTEL GELİRİ ÜZERİNDEN KİRA	492.906	530.490	582.592	663.507	729.858	814.455	834.817	855.687	877.079	899.006	1.014.372	1.039.732	1.065.725	1.092.368	1.119.677	1.167.773	1.196.967	1.226.891	1.257.564	1.289.003	1.393.365	25,00%
İşletmecî Payı	78.865	84.878	93.215	106.161	116.777	130.313	133.571	136.910	140.333	143.841	162.300	166.357	170.516	174.779	179.148	186.844	191.515	196.303	201.210	206.240	222.938	4,00%
Mobilya Demirbaş Yenileme Rezervi	78.865	84.878	93.215	106.161	116.777	130.313	133.571	136.910	140.333	143.841	162.300	166.357	170.516	174.779	179.148	186.844	191.515	196.303	201.210	206.240	222.938	4,00%
İBİS OTEL OTEL AGOP	475.042	549.063	630.663	844.326	928.759	1.036.411	1.062.321	1.088.879	1.116.101	1.144.003	1.290.809	1.323.079	1.356.156	1.390.060	1.424.812	1.486.014	1.523.165	1.561.244	1.600.275	1.640.282	1.773.085	72,50%
KULLANILAN İBİS OTEL KİRA GELİRİ	492.906	549.063	630.663	844.326	928.759	1.036.411	1.062.321	1.088.879	1.116.101	1.144.003	1.290.809	1.323.079	1.356.156	1.390.060	1.424.812	1.486.014	1.523.165	1.561.244	1.600.275	1.640.282	1.773.085	
Emlak Vergisi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sigorta	16.624	14.472	14.472	14.472	14.472	14.472	14.472	14.472	14.472	14.472	14.472	14.472	14.472	14.472	14.472	14.472	14.472	14.472	14.472	14.472	14.472	14,472
Yenileme Maliyeti	3.943	4.244	4.661	5.308	5.839	6.516	6.679	6.845	7.017	7.192	8.115	8.318	8.526	8.739	8.957	9.342	9.576	9.815	10.061	10.312	11.147	5,00%
Yıllık Kira Bedelî (Arsa)	95.739	98.133	100.586	103.101	105.678	108.320	111.028	113.804	116.649	119.565	122.554	125.619	128.761	131.981	135.289	138.686	142.172	145.747	149.412	153.167	157.012	160,945
KİRA NAKİT AKIŞI	376.599	432.214	510.944	721.446	802.770	907.103	930.142	953.758	977.963	1.002.774	1.145.668	1.126.376	1.154.898	1.184.132	1.214.097	1.270.233	1.302.350	1.335.271	1.369.014	1.403.602	1.530.273	
KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI	376.599	808.813	1.319.757	2.041.203	2.843.973	3.751.076	4.681.218	5.634.975	6.612.939	7.615.713	8.761.381	9.887.757	11.042.655	12.226.787	13.440.884	14.711.116	16.013.467	17.348.738	18.717.752	20.121.354	21.651.626	
Yıl	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	44
Tarih	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042	31.12.2043	31.12.2044	31.12.2045	31.12.2046	31.12.2047	31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051	31.12.2052	31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	31.12.2057	31.12.2058	16.09.1959
AKFEN ELDE EDİLEN KİRA																						
İBİS OTEL GELİRİ ÜZERİNDEN KİRA	1.428.199	1.463.904	1.500.502	1.538.015	1.618.958	1.659.432	1.700.918	1.743.440	1.787.026	1.884.361	1.931.470	1.979.756	2.029.250	2.079.982	2.189.574	2.244.313	2.300.421	2.357.932	2.416.880	2.570.193	2.634.448	1.912.719
İşletmecî Payı	228.512	234.225	240.080	246.082	259.033	265.509	272.147	278.950	285.924	301.498	309.035	316.761	324.680	332.797	350.332	359.090	368.067	377.269	386.701	411.231	421.512	306.035
Mobilya Demirbaş Yenileme Rezerv	228.512	234.225	240.080	246.082	259.033	265.509	272.147	278.950	285.924	301.498	309.035	316.761	324.680	332.797	350.332	359.090	368.067	377.269	386.701	411.231	421.512	306.035
İBİS OTEL OTEL AGOP	1.817.412	1.862.848	1.909.419	1.957.154	2.060.156	2.111.660	2.164.452	2.218.563	2.274.027	2.397.887	2.457.834	2.519.280	2.582.262	2.646.818	2.786.277	2.855.934	2.927.332	3.000.515	3.075.528	3.270.622	3.352.388	2.433.973
KULLANILAN İBİS OTEL KİRA GELİRİ	1.817.412	1.862.848	1.909.419	1.957.154	2.060.156	2.111.660	2.164.452	2.218.563	2.274.027	2.397.887	2.457.834	2.519.280	2.582.262	2.646.818	2.786.277	2.855.934	2.927.332	3.000.515	3.075.528	3.270.622	3.352.388	2.433.973
Emlak Vergisi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sigorta	14.472	14.472	14.472	14.472	14.472	14.472	14.472	14.472	14.472	14.472	14.472	14.472	14.472	14.472	14.472	14.472	14.472	14.472	14.472	14.472	14.472	14,472
Yenileme Maliyeti	11.426	11.711	12.004	12.304	12.952	13.275	13.607	13.948	14.296	15.075	15.452	15.838	16.234	16.640	17.517	17.955	18.403	18.863	19.335	20.562	21.076	15,302
Yıllık Kira Bedelî (Arsa)	222.623	228.189	233.894	239.741	245.735	251.878	258.175	264.629	271.245	278.026	284.977	292.101	299.404	306.889	314.561	322.425	330.486	338.748	347.216	355.897	364.794	373.914
KİRA NAKİT AKIŞI	1.568.891	1.608.476	1.649.049	1.690.637	1.786.998	1.832.035	1.878.197	1.925.514	1.974.014	2.090.314	2.142.933	2.196.869	2.252.152	2.308.818	2.439.727	2.501.082	2.563.971	2.628.432	2.694.505	2.879.692	2.952.046	2.030.285
KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI	23.220.518	24.828.993	26.478.042	28.168.680	29.955.678	31.787.712	33.665.910	35.591.424	37.565.438	39.655.751	41.798.685	43.995.553	46.247.705	48.556.523	50.996.250	53.497.332	56.061.304	58.689.736	61.384.240	64.263.932	67.215.978	69.246.263

Risksiz Getiri oranı	7,21%	7,21%	7,21%
Risk Primi	2,52%	2,88%	3,24%
İndirgeme Oranı	9,73%	10,09%	10,45%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (Euro)	10.568.097	10.090.947	9.647.709
NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (Euro)	10.570.000	10.090.000	9.650.000
NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	38.997.000	37.226.000	35.603.000

6.4.5 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu kira hakkının kira değeri; gelir indirgeme yaklaşımına ve kira gelirine göre ilk yılki net nakit akışı değerlerinin ortalaması dikkate alınarak hesaplanmıştır. İlk yılki 1 yıllık ortalama net nakit akışlarının, değerleme gününe indirgenmesi ile taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin yıllık kira değeri **359.000.- EURO (1.134.000- Türk Lirası)** takdir edilmiştir.

Tarih	31.12.2016	31.12.2017
Bir Yıllık Kira Geliri	0	376.599

Bir Yıllık Kira Net Bugünkü Değeri (Euro)	359.000
Bir Yıllık Kira Net Bugünkü Değeri (TL)	1.324.000

6.4.6 zerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerleme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.4.7 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

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

6.4.8 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Parsel zerinde İBİS OTEL adı altında faaliyet gösteren otel yer almaktadır. Müşterek veya bölünmüş kısımlar söz konusu değildir.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

- ✓ Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın, otel nitelikli gelir getiren ticari bir mülk olması nedeniyle Gelir Yaklaşımı Yöntemi ve Maliyet Yaklaşımı Kullanılmıştır. Maliyet Yaklaşımı Yönteminde "Arsa değeri" Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre belirlenmiştir.
- ✓ Maliyet yönteminde arsa kira hakkı dahil toplam değer, yaklaşık 6.896.256 EURO (25.443.046 TL) olarak hesaplanmıştır.
- ✓ Parsel üzerinde konumlanmış yapının imzalanan 49 yıllık kira sözleşmesinin kalan süresinde oluşacak potansiyel gelirlerinin gelir indirgeme yaklaşımına göre indirgenmesi sonucu hesaplanan OTEL net bugünkü değeri **14.330.000.-Euro (52.869.000 TL)** olarak hesaplanmıştır.
- ✓ Accor Grubu tarafından Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firmasına ödenecek kira gelirinin indirgeme yöntemine göre hesaplanan değeri ise **10.090.000.-Euro (37.226.000.-TL)**'dir.
- ✓ Otelin sonuç değeri her iki yöntem ile hesaplanan değerlerin yaklaşık aritmetik ortalaması olan **12.210.000.-Euro (45.048.000.-TL)** olarak hesaplanmıştır.
- ✓ Taşınmazın 30.12.2016 tarihi itibarıyla kira değeri ise; gelir indirgeme yaklaşımına ve kira gelirinine göre ilk yılki net nakit akışı değerlerinin ortalaması dikkate alınarak hesaplanmıştır. İlk yılki 1 yıllık ortalama net nakit akışlarının değerlendirme gününe indirgenmesi ile taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin yıllık kira değeri **359.000.-Euro (1.324.000.-Türk Lirası)** takdir edilmiştir.
- ✓ Çalışmada gelir kapitalizasyonu ve kira gelirlerine göre gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı uygulanarak değerlendirme yapılmıştır.
- ✓ 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.
- ✓ Kira gelirlerine göre indirgeme modelinde, kira gelirleri değerlendirilmiş ve bu değerler üzerinden hesaplamalar yapılmıştır. Her iki modelde farklı iskonto oranı kullanılmıştır. Kira geliri analizinde garantilenmiş bir kira geliri söz konusu olduğu için risk primi daha düşük alınmıştır.
- ✓ Taşınmazın gelir indirgeme yaklaşımına göre bulunan değeri tespit edilirken, 1. modelde konu taşınmazın bir marka olmadan işletilmesi ve 2. modelde ise, bir marka (Accor) tarafından



işletilmesi kiralananak işletilmesi durumuna göre elde edilecek geliri hesaplanmıştır. Her iki modelde piyasada uygulanan yöntemler olup bu değerlerin ortalaması alınarak nihai değer tespit edilmiştir.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

- ✓ Değerleme konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önce, 02.01.2015 tarihli 2014-020-GYO-011 no'lu değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
- ✓ 08.01.2016 Tarih ve 2015-020-GYO-011 Numaralı rapor hazırlanmıştır.

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

7656 Ada 2 Parsel'e bağlı hak ve faydaların sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenküle dayalı hak (kira hakkı) olarak alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazların 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 mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

30.12.2016 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Kalan Kira Hakkı Piyasa Değeri (Euro)	Gayrimenkulün Kalan Kira Hakkı Piyasa Değeri (TL)
KDV Hariç	12.210.000	45.048.000
KDV Dâhil	14.408.000	53.157.000

	Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (EURO)	Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (TL)
KDV Hariç	359.000	1.324.000
KDV Dâhil	424.000	1.562.000

1-)Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.

2-)KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

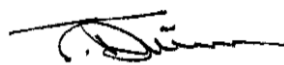
3-) Rapor içeriğinde 13.12.2016 tarihli,TCMB döviz alış kuru 1 Euro 3,6898 TL olarak kullanılmıştır.

5-)Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Önder ÖZCAN
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:402145



Taner DÜNER
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:401461



Neşecan Çekici
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400177





9 EKLER

1. Tapu Fotokopileri
2. Onaylı Takyidat Belgesi
3. Onaylı İmar Durum Belgesi
4. Yapı Ruhsatları
5. Yapı Kullanım İzin Belgesi
6. Mimari Proje, Vaziyet ve Kat Planları
7. Kiralama Modeli inşaat yapımı sözleşmesi
8. Otel Kira Sözleşmesi
9. Kira Artış Yazısı
10. İş Yeri Açma ve Çalıştırma Ruhsatı
11. Turizm Yatırım Belgesi
12. Fotoğraflar
13. Özgeçmişler
14. SPK Lisans Örnekleri