

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul

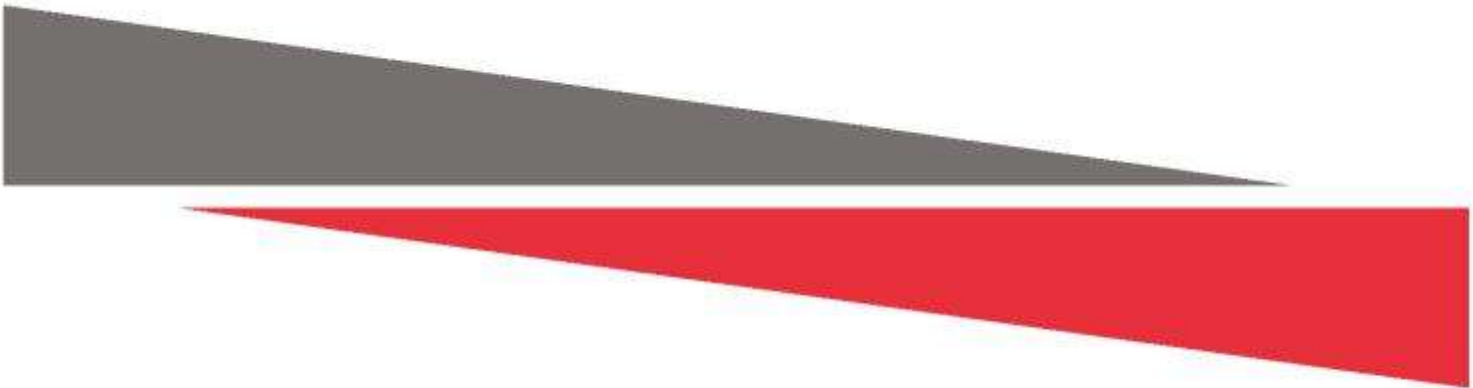
OTEL

Değerleme

Konak / İzmir

Raporu

05.01.2018 / 2017REVC308



Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Sayın Hüseyin YILMAZ,

Talebiniz doğrultusunda Alsancak'ta konumlu olan "Otel" in pazar değerine yönelik **2017REVC308** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 629,00 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 5.947,55 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

29.12.2017 TARİHİ İTİBARI İLE GAYRİMENKULÜN KİRA SÖZLEŞMESİNDEN DOĞAN HAKKININ PAZAR DEĞERİ

Rapor Tarihi	05.01.2018	
Değer Tarihi	29.12.2017	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	45.910.000.-TL	Kırkbeşmilyondokuzyüzonbin.-Türk Lirası
Pazar Değeri (KDV Dahil)	54.173.800.-TL	Ellidörtmilyonyüzyetmişüçbinsekizyüz.-Türk Lirası
Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç)	2.330.000.-TL	İkimilyonüçyüzotuzbin.-Türk Lirası
Yıllık Kira Değeri (KDV Dahil)	2.749.400.-TL	İkimilyonyediyüzkırkdokuzbindörtüyük-Türk Lirası

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook" ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 27.09.2017 tarih, 2977-9 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte işbirliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

**Değerlemeye Yardım Eden
Serkan POLAT**

Ecem BAŞTÜRK GÜR
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 406412

Selda AKSOY
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402826

Bilge BELLER ÖZÇAM
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 400512

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	17
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	20
SWOT Analizi.....	25
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	27
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	37
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	39
Ekler	41

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceğinin varsayıldığını,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.

Ayrıca, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş'nin üretim faaliyeti, FS 509685 sertifika no ile ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi BSI tarafından belgelendirilmiştir.

Yönetici Özeti

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	Alsancak Mahallesi, Atatürk Caddesi, No. 404 – 410, 35220 Konak / İzmir
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI	Otel
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	İzmir ili, Konak ilçesi, Alsancak Mahallesi, 7656 ada, 2 no.lu parsel
İMAR DURUMU	<p>Değerleme konusu 7656 ada, 2 no.lu parsel 24.01.1985 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Alsancak İmar Planı'na kapsamında "Ticaret Seçenekli Konut Bölgesi(TM-taralı)" lejandında kalmakta olup yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir.</p> <ul style="list-style-type: none">• İnşaat Nizamı: Bitişik Nizam• H_{maks}: 8 Kat (24,80 m)
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda yıllık kira değeri de tespit edilmiştir.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
DEĞERLEMENİN AMACI	<p>Konu değerlendirme çalışması; taşınmazın GYO kapsamında halka arz edilmiş bir gayrimenkul olması nedeni ile hazırlanmıştır.</p> <p>Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.</p>
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI	Yapılan Pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Otel" amaçlı kullanımıdır.
DĞER TARİHİ	29.12.2017
RAPOR TARİHİ	05.01.2018
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	45.910.000.-TL Kırkbeşmilyondokuzyüzonbin.-Türk Lirası
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	54.173.800.-TL Ellidörtmilyonyüzyetmişüçbinsekizyüz.-TürkLirası

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 05.01.2018 tarihinde, 2017REVC308 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İzmir ili, Konak ilçesi, Alsancak Mahallesi, 7656 ada, 2 parsel no.lu gayrimenkulün 29.12.2017 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında tanzim edilmiş olup Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; taşınmazın GYO kapsamında halka arz edilmiş bir gayrimenkul olması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge BELLER ÖZÇAM (Lisans No:400512) ve Değerleme Uzmanı Selda AKSOY (Lisans No:402826) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Ecem BAŞTÜRK GÜR (Lisans No: 406412) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Serkan POLAT yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 25.12.2017 tarihinde çalışmalara başlamış ve 05.01.2018 tarihi itibarıyla raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2977-9 no.lu ve 27.09.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu, 2977-9 no.lu ve 27.09.2017 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İzmir ili, Konak ilçesi, Alsancak Mahallesi, 7656 ada, 2 parsel no.lu gayrimenkulün 29.12.2017 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Değerleme çalışması kapsamında müşteri talebi doğrultusunda yıllık kira değeri de tespit edilmiştir.

1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	30.09.2011	2011REVC68	Bilge BELLER ÖZÇAM Fatit TOSUN	27.450.000
Rapor 2	31.12.2012	2012REVC177	Bilge BELLER ÖZÇAM Simge SEVİN AKSAN	46.720.000
Rapor 3	03.02.2014	2013REVC168	Bilge BELLER ÖZÇAM Simge SEVİN AKSAN	46.833.000

1.9 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Meclisi Mebusan Caddesi Molla Bayırı Sokak No.1 Fındıklı – Beyoğlu, İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2008 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Büyükdere Caddesi No:201 C Blok Kat: 8 Levent/ İstanbul adresinde faaliyet gösteren Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

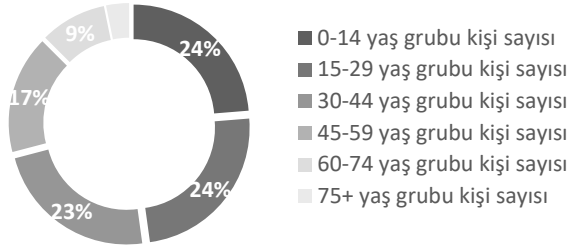
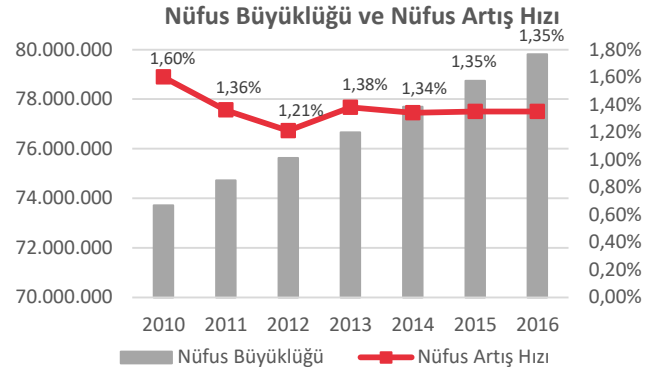
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

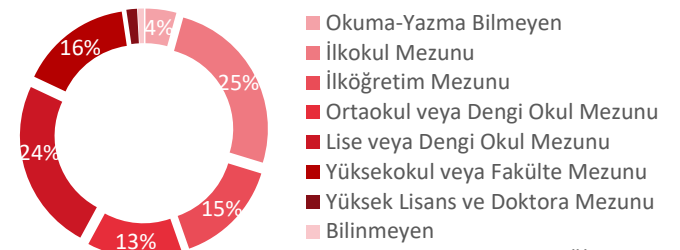
Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 79.814.871 kişidir. 2016 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.073.818 kişi (% 1,35 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,2’sini (40.043.650 kişi) erkekler, % 49,8’ini (39.771.221 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,58 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



TÜİK,2016



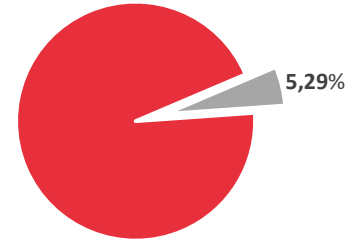
TÜİK,2016

İzmir

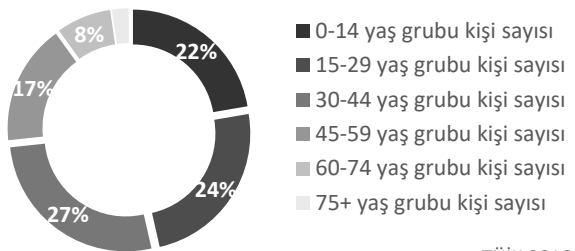
2016 yılında, Türkiye nüfusunun % 5,29'unun ikamet ettiği İzmir, 4.223.545 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 3. il olmuştur.

İzmir nüfusu, 2016 yılında son beş yıllık nüfus artış ortalamasına yakın düzeyde, binde 13,5 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,10 olduğu görülmüştür.

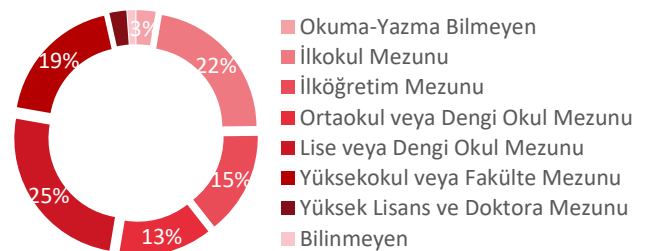
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS 2016 yılı verilerine göre, İzmir ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımları ve eğitim durumu gösterilmiştir.



■ Ülke Nüfusu-İzmir Nüfusu ■ İzmir Nüfusu



TÜİK,2016



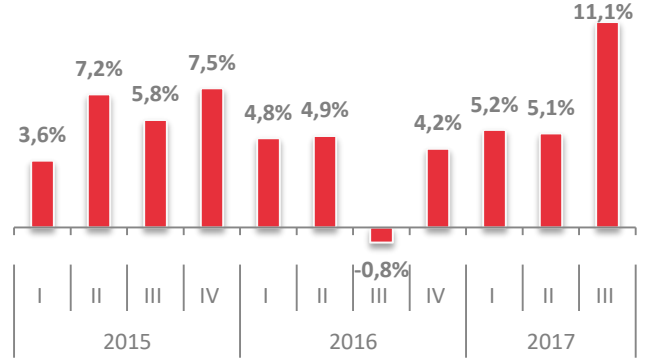
TÜİK,2016

2.2 Ekonomik Veriler¹

Türkiye ekonomisi 2017'nin üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %11,1 büyümüştür. Harcamalar tarafından bakıldığında üçüncü çeyrekte hanehalkı talebindeki %11,7 artış büyümenin itici gücü olmuştur. İlaveten inşaat yatırımlarındaki %12 ve makine-teçhizatındaki %15,3 artışların desteklediği sabit sermaye oluşumu %12,4 artış göstermiştir. Üretim tarafından bakıldığında finans hariç tüm sektörlerde pozitif bir tablo görülmüştür. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriye göre 2017 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre GSYİH'de %1,2 gibi artış olmuştur. Eylül 2017 sonu itibarıyla Türkiye ekonomisinin büyüklüğü 2,9 trilyon TL'ye (844 milyar ABD doları) ulaşmıştır.

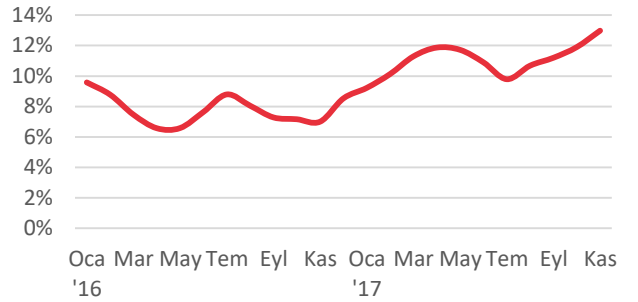
Kasım'da TÜFE'nin %1,49 artması ve geçen yılın aynı ayındaki %0,52'nin seriden çıkmasıyla, yıllık enflasyon %11,90'dan %12,98'e yükselmiştir. Gıdadaki %2,11, giyimdeki %3,77 yükselişler yukarı yönlü etki yaparken, uluslararası piyasalardaki petrolün yükselişi ve kur artışıyla ulaştırmada %2 artış enflasyonun sert yükselişinde etkili olan diğer faktörlerdir. Enerji ve gıda hariç olan çekirdek rakamın %12,08 gibi son 13 yılın en yüksek seviyesinde olması, enflasyonda yukarı yönlü risklerin devam ettiğini göstermektedir.

Çeyreklere Göre Büyüme (%)



Kaynak: TÜİK

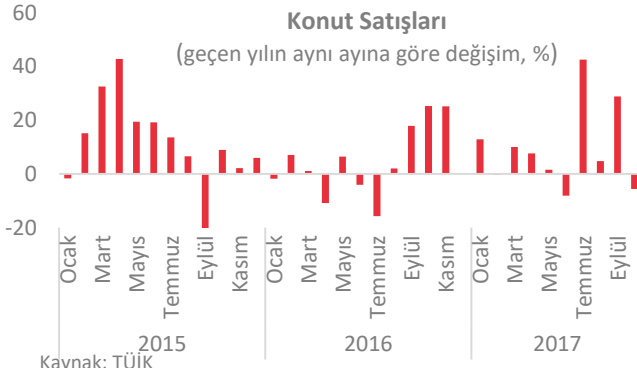
Enflasyon (%)



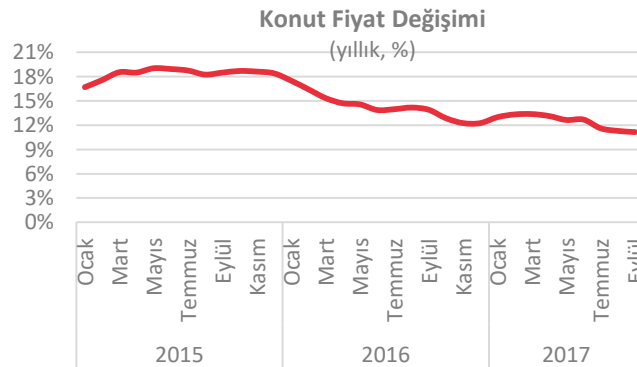
Kaynak: TÜİK

Ekim'de toplam konut satışları geçen yılın aynı ayına göre %5,7 gerilemiştir. Eylül ayında vergi düzenlemeleri öncesinde talebin öne çekilmesinden kaynaklanan yüksek artışın ardından Ekim'de düşüş beklentisi bulunuyordu. Ancak ipotekli satışlardaki %19,8 gibi yüksek düşüş, faizlerdeki yükselişin olumsuz yansıması olarak görülebilir. On aylık konut satışları %8,2 artışla 1.153.610 adet olmuştur.

Konut fiyat endeksinin yıllık artışı ise Eylül'de %11,3'ten %11,1'e gerilemiştir. 2017 yıl boyunca ivme kaybeden yıllık konut fiyat artışı, %11,1 ile 2013 yılından bu yana gerçekleşen en düşük artış oranı olmuştur. Ağustos ayı konut fiyat artışı ile yılbaşı itibarıyla ilk 9 aylık fiyat artış oranı %8,90 olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte konut kredisi hacmi ise geçen aya göre %0,85 artışla yılın en düşük artış oranını kaydederek Ekim ayı itibarıyla 188,28 milyar TL seviyesine ulaşmıştır.



Kaynak: TÜİK



Kaynak: TCMB

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İzmir
İlçesi	Konak
Mahallesi	Alsancak
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	7656
Parsel No	2
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Bodrum Katları Dahil 10 Katlı Betonarme Otel Binası
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	629,00 m ²
Malik / Hisse	Vakıflar Genel Müdürlüğü / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Konak Tapu Müdürlüğü'nden 01.11.2017 tarih itibarıyla alınan onaylı takyidat belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Şerhler Hanesinde;

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

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

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 49 yıl süre ile kira sözleşmesi yapılmış olup söz konusu kiralama işlemi tapu kayıtlarında kira şerhi olarak işlenmiştir. Konu işlemin, taşınmazın hukuki durumuna herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

Takyidat Bilgilerinin Değere Etkisine İlişkin Görüş:

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

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 76552			
Zemin No	: 18174972	Yatırım	: 629.00 m2			
İl / İlçe	: İZMİR/KONAK	Ana Tap. No/İht.	: BODRUM KATLARI DAHİL 19 KATLI BETONARME OTEL BİNASI			
Karar Adı	: Konak TM					
Mahalle / Kby. Adı	: ALSANCAK Mah.					
Mevki	: 1					
Cilt / Sayfa No	: 485 / 4453					
Kayıt Durum	: Aktif					
MİLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Vev.	Terkin Sebebi - Tarih - Vev.
42233315	VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ		TAM	629,00	Hikmet Tesisi - 21.01/2000 - 316-	- -
S/Şİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Vev.		
Seb	19.48E DÖ TL bedel karşılığında kira sözleşmesi varlık (16.09.2010 TARİHİNDE BAŞLAMAK ÜZERE 49 YIL SÜRE İLE AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. LEHİNE KİRA ŞERHİ) (Başlama Tarih 16/09/2010 Süre 49 Yıl)	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	15/02/2011 - 3272	-		

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.



3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım ve Terkin İşlemlerine İlişkin Bilgi

İzmir ili, Konak Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım ya da herhangi bir terkin işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün İmar Durumu ve Yasal Belgeleri

İmar yönetmelikleri, arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. İmar yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikler ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikler dikkate alınmaktadır. İmar planları, konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlamakta ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtmektedir.

Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 25.12.2017 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan tarihli onaylı imar durum belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

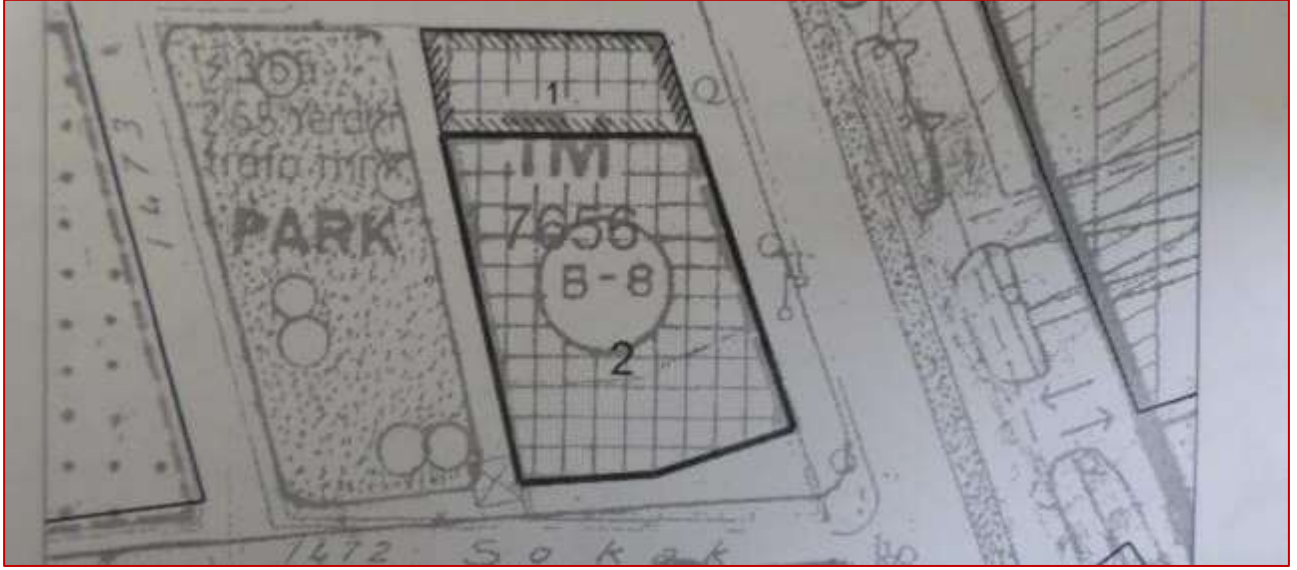
Plan Adı: 1/1.000 Ölçekli "Alsancak İmar Planı"

Plan Onay tarihi: 24.01.1985

Lejandı: Ticaret Seçenekli Konut Bölgesi(TM-taralı)

Yapılaşma koşulları;

- İnşaat Nizamı: Bitişik Nizam
- H_{maks}: 8 Kat (24,80 m)
- TM: Zemin katta konut yapılamaz



Değerleme Konusu Taşınmazın 1/1.000 Ölçekli Alsancak İmar Planı'ndaki Konumu

Plan Notları

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.

✓ Ruhsat ve İzinler:

Konak Belediyesi'nde 25.12.2017 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmaza ait yasal belgeler tarih sırasıyla belirtilmiştir.

- 25.03.2013 tarihli, toplam 5.947,55 m² kapalı alanlı otel binası inşaatı için hazırlanmış tadilatlı **"Onaylı Mimari Proje"** bulunmaktadır.
- 07.04.2011 tarih, 1 numaralı, 17.927 m² alanlı "İKSA" için verilmiş **"Yapı Ruhsatı"** bulunmaktadır.
- 28.04.2011 tarih, 1 numaralı, 760 m² alanlı "İKSA" için verilmiş **"Yapı Ruhsatı"** bulunmaktadır.
- 10.10.2011 tarih, 80 ruhsat no'lu, 5.760 m² alan büyüklüğündeki "Restoranlı veya restoransız otel" için yeni yapı amacıyla verilmiş **"Yapı Ruhsatı"** bulunmaktadır.
- 10.10.2011 tarih, 1/2011 numaralı, 760 m² alanlı "Ortak Alan" için iksa ruhsatı şantiye şefi değişikliği amacıyla verilmiş **"Yapı Ruhsatı"** bulunmaktadır.
- 03.05.2013 tarih, 2013(169) numaralı, 5.760 m² kapalı alanlı "Restoranlı veya Restoransız Otel" için verilmiş "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
- 22.07.2011 tarih, 13127 sayılı, 138 Oda (2Y) + 2 Bedensel Engelli Odası (2Y), Toplam:140 Oda-280 Yatak, 65 kişilik 2. Sınıf Lonakta, 40 kişilik Toplantı Salonu, Lobi Bar olmak üzere 3 yıldızlı İzmir İbis Otel için verilmiş Turizm İşletme Belgesi bulunmaktadır.

Mimari Proje		Yapı Ruhsatı		Yapı Kullanma İzin Belgesi	
Tarih	Alan (m ²)	Tarih	Alan (m ²)	Tarih	Alan (m ²)
25.03.2013	5.947,55*	07.04.2011	17.927,00 (İKSA)	03.05.2013	5.760,00
		28.04.2011	760,00 (İKSA)		
		10.10.2011	5.760,00		
		10.10.2011	760,00 (Ortak Alan)		

*İzmir Büyükşehir Belediyesi 3283 Sayılı İmar Yönetmeliği'nin 70. Maddesi "Ruhsatnameye Tabi Olmayan Tadilatlar"a göre düzenlenen mimari projesine göre tadilatlı yapı ruhsatı verilmemiştir. Söz konusu mimari proje ile yapı ruhsatı arasındaki alan farklı emsal hesabına dahil edilmeyen teknik kat alanı ve asansör boşluklarından kaynaklanmaktadır.

✓ **Yapı Denetim:**

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Güneş Mahallesi, Eski İzmir Caddesi, No:12/B, Yağhaneler/İzmir adresinde faaliyet gösteren Kordon Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın son üç yıllık dönemde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

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

Değerleme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamıştır.

3.7 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği ve İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 19.07.2011 tarihli "Mimari Proje" ve 03.05.2013 tarih, 2013(169) no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup yasal süreçlerini tamamlamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

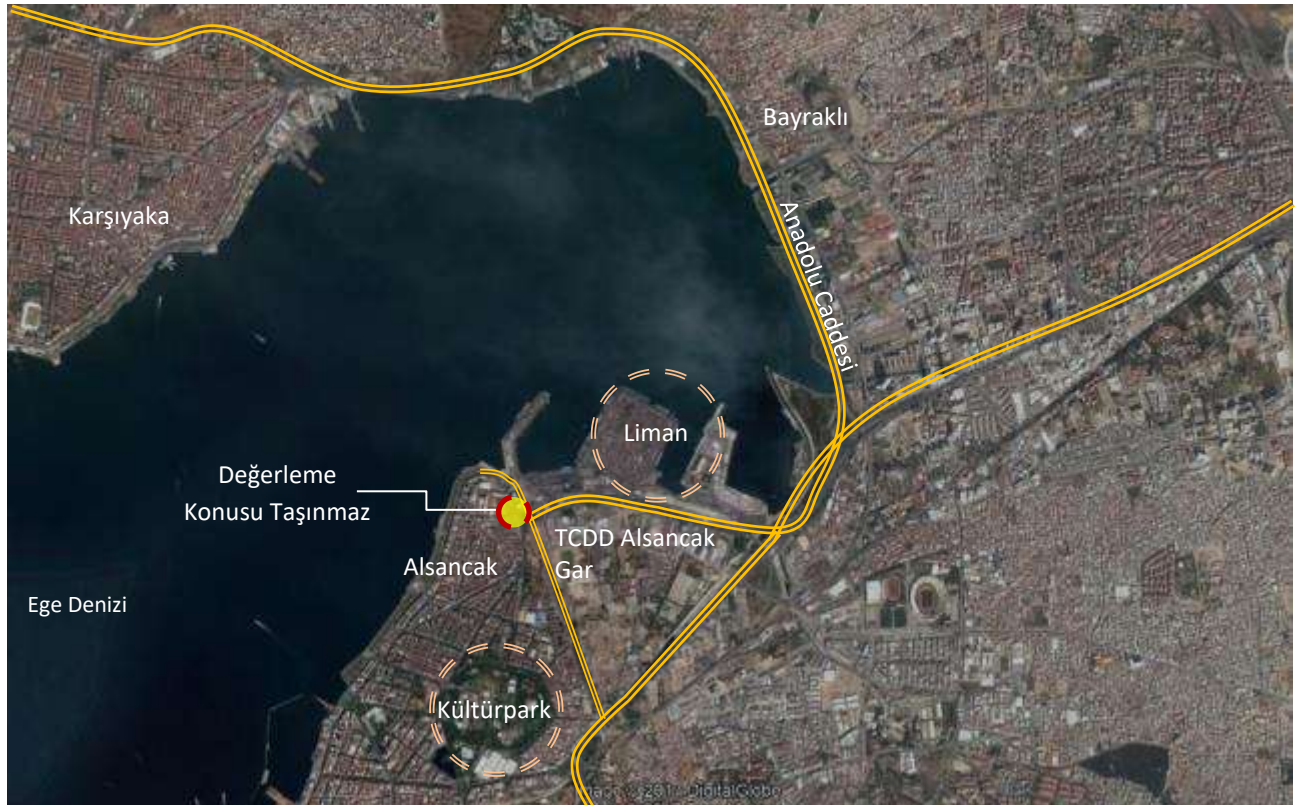
Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Alsancak Mahallesi, Atatürk Caddesi, No. 404 – 410, 35220 Konak / İzmir

Taşınmaz, İzmir ili kent ölçeğinde önemli bir eğlence, ticaret ve iş merkezi olan Alsancak Bölgesi'nde konumlanmıştır. Alsancak, Basmane Meydanı-Pasaport Vapur İskelesi ve Alsancak Tren Garı arasında kalan bölge olarak tarif edilmektedir. Cumhuriyet öncesi yapıları, barındırdığı tarihi sokakları ile en yoğun arterlerden olan Kibris Şehirleri Caddesi, Alsancak bölgesinde yer almaktadır. Bölge geçmişten günümüze kadar mekansal ve yaşamsal parametreler açısından yüksek prestijli bir mekandır. Farklı sosyal kesimlerin bir araya geldiği, çok kimlikli ve karakterli bir sosyal örüntüye sahip olan Alsancak bölgesi kentin eğlence ve kültürel yaşantısında belirgin bir rol üstlenmektedir.

Taşınmazın konumlu olduğu bölge, iş merkezleri, ticari üniteler, oteller, konut yapıları gibi çok fonksiyonlu olmanın yanı sıra İzmir Alsancak Limanı, İzmir Alsancak Tren Garı'na ve birçok kamu kurumuna ev sahipliği yapmaktadır.



Taşınmaz Alsancak Tren Garı'na yaklaşık 0,2 km, İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne 2,7 km ve Adnan Menderes Havalimanı'na yaklaşık 15,00 km mesafededir. Taşınmazın karşı parselinde Gümrük ve Ticaret Bölge Müdürlüğü ve İzmir Ulaştırma Bölge Müdürlüğü, oldukça yakın konumda İzmir Liman İşletmesi Müdürlüğü, Tapu Müdürlükleri ve Tarihi Havagazı Fabrikası Kültür Merkezi bulunmaktadır.



Taşınmaz ile Kıbrıs Şehitleri Caddesi arasında kalan bölge ve taşınmazın güneyinde yer alan bölge genel itibariyle eski yapı dokusuna sahiptir. Ayrıca 2018 yılında faaliyete geçmesi planlanan F.Altay Meydanı – Konak – Halkapınar Tramvay Hattı üzerinde Alsancak Gar istasyonu yer almaktadır.



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Alsancak Gar	0,20 km
İzmir Büyükşehir Belediyesi	2,70 km
Adnan Menderes Havalimanı	15,00 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

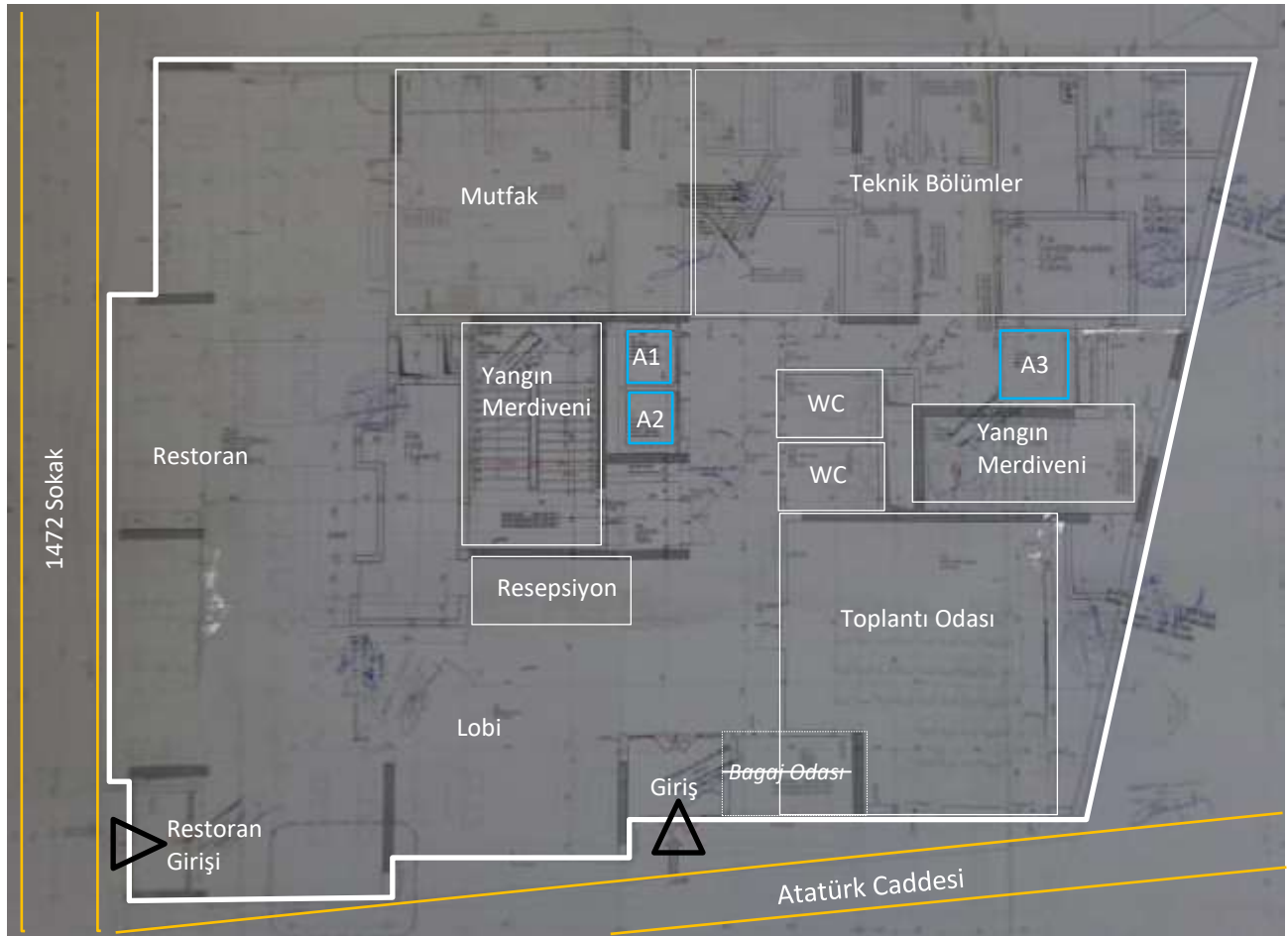
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz, İzmir ili, Konak ilçesi, Alsancak Mahallesi, 7656 ada, 2 parsel no.lu gayrimenkuldür. Söz konusu parsel üzerinde 2 adet bodrum kat, zemin kat ve 7 normal kat olmak üzere toplam 200 adet odaya sahip İbis İzmir Hotel bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın Konak Belediyesi'nde bulunan 10.10.2011 tarih, 80 no.lu ruhsata tabi onaylı mimari projesi incelenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın onaylı mimari projesine göre taşınmaza giriş Atatürk Caddesi üzerinde bulunan ana girişten yapılmaktadır. Ayrıca 1472 Sokak üzerinde taşınmazın zemin katında yer alan restoran bölümüne açılan bir adet kapı daha mevcuttur.

Onaylı mimari projesine göre ana giriş kapısının sağında bagaj odası ve 40 kişilik toplantı odası, sol kısmında lobi ve resepsiyon alanı, karşı cephesinde teknik birimlere açılan bir hol yer almaktadır. Zemin katta 1472 Sokağa cephe olan bölümde lineer bir hatta uzanan restoran bölümü yer almaktadır. Taşınmazın kuzey bölümünde ise mutfak ve teknik bölümler ve acil çıkış kapısı yer almaktadır. Onaylı mimari projesinde zemin katta iki adet WC hacmi ve tüm katlar arası sirkülasyonu sağlamak amacıyla iki adet asansör ve bir adet servis asansörü bulunmaktadır.



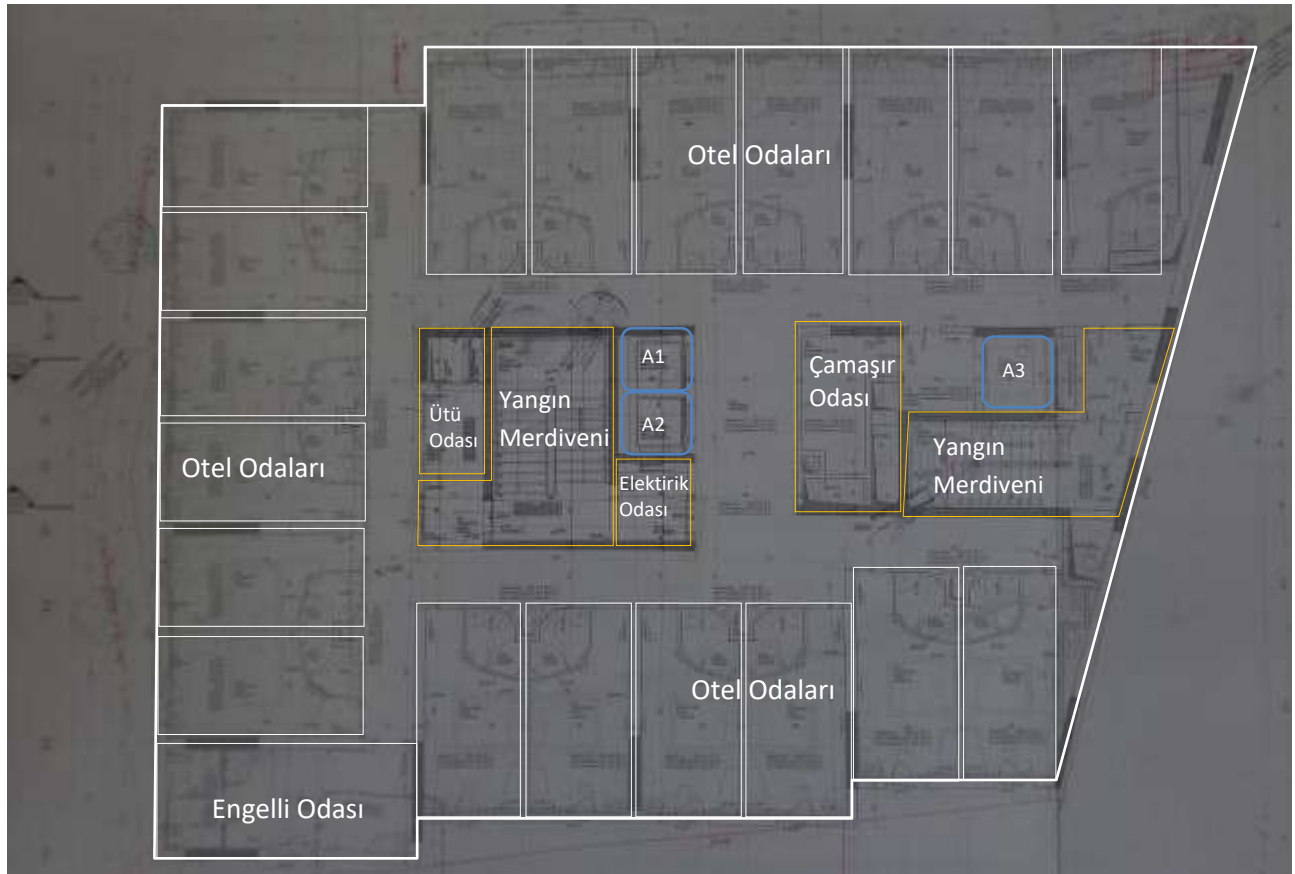
Onaylı Mimari Proje Zemin Kat Planı

Mahalinde yapılan incelemelerde bagaj odasının bir kısmı toplantı odasına, bir kısmı hole dahil edilerek kaldırıldığı tespit edilmiştir. İç hacimsel değişiklik dışında zemin katta alansal bir büyüme tespit edilmemiştir.

Değerleme konusu taşınmaz onaylı mimari projesine göre, 2. bodrum katı sığınak, ısı merkezi, su deposu, hidrofor, pompa odası ve teknik alanlardan oluşmaktadır. Su deposu ve pompa odasının bulunduğu bölüm 5,70 m iç hacim yüksekliğine sahip olup tavan yüksekliği zemin kat kotuna kadar çıkmaktadır. Diğer bölümler 3,00 m iç hacim yüksekliğine sahiptir. Söz konusu 2. bodrum katında zeminler seramik ve şap beton, duvarlar saten boya, tavan açık tavan tipindedir. Mahalinde yapılan incelemelerde söz konusu kat alanının onaylı mimari projesi ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz onaylı mimari projesine göre, 1. bodrum katı ofis, bakım atölyesi, elektrik odası, mutfak depoları, çamaşır odası, personel yemekhanesi, housekeeping odası, bay & bayan personel odası, arşiv ve üniforma odası hacimlerinde oluşmaktadır. Söz konusu kat alanında zeminler seramik ve şap beton, duvarlar saten boya, tavan açık tavan tipindedir. Mahalinde yapılan incelemelerde söz konusu kat alanının onaylı mimari projesi ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın onaylı mimari projesine göre 1, 2, 3, 4, 5, 6 ve 7. katlar otel odalarının bulunduğu, benzer iç dizayna sahip yatak katlarıdır. Her bir katta 20 adet otel odası, elektrik odası, ütü odası, çamaşır odası, 2 adet yangın merdiveni ve holü, 2 adet müşteri asansörü ve 1 adet servis asansörü hacimleri bulunmaktadır.



Onaylı Mimari Proje 1, 2, 3, 4, 5, 6 ve 7. Kat Planları

Değerleme konusu taşınmazın onaylı mimari projesine göre tüm odalar banyo ve yatak odası hacimlerinde oluşmaktadır. Mahalinde yapılan incelemelerde onaylı mimari projesinde 1 ve 2 katta yer alan birer adet engelli odaları 5 ve 6 kata taşınmış olduğu tespit edilmiştir.

Onaylı mimari projesine göre teknik kat olarak işlenen çatı katında toz kazan dairesi, jeneratör odası, yangın merdiveni ve holü yer almaktadır. Söz konusu teknik kat alanı

Otel içerisinde zeminler kat hollerinde halıflex ile, otel odaları ve restoran bölümü ahşap laminant parke, lobi alanı ve ıslak hacimler seramik malzeme ile kaplıdır. Tavan ortak alanlarda alüminyum asma tavan otel odalarında alçıpan asma tavadır. Duvarlar alçıpan üzeri saten boya, ıslak hacimlerde seramik kaplamadır. Doğramalar oda kapılarında ahşap, pencerelerde alüminyum malzemedendir. Aydınlatma sistemi dekoratif

abajurlar ve gömme floresanlar ile sağlanmıştır. Taşınmazın mahallinde yapılan incelemede ve onaylı mimari projesine göre, 2 merdiven, 2 adet müşteri ve servis asansörü olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın mahallinde yapılan incelemelerde merdivenler dökme taş kaplama, küpeşterler demir malzemenen, duvarlar sıva üzeri boyadır. Ayrıca değerlendirme konusu taşınmazın otopark alanı bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın dış cephesi alüminyum kompozit kaplamadır. Taşınmazın mahallinde yapılan incelemelerde, söz konusu taşınmazın inşaatında kullanılan malzeme ve işçiliğin iyi kalitede olduğu tespit edilmiştir.

İbis İzmir Otel					
Kat	Yasal Oda Sayısı	Mevcut Oda Sayısı	Mimari Proje Alanı (m ²)	Mevcut Alan (m ²)	Fonksiyonlar
2. Bodrum Kat	-	-	595,73	595,73	Sığınak, Teknik Alanlar
1. Bodrum Kat	-	-	311,42	311,42	Teknik Alanlar
Zemin Kat	-	-	595,62	595,62	Restoran, Toplantı Salonu, Resepsiyon, Mutfak
1. Kat	20	20	626,9	626,9	Yatak Odaları
2. Kat	20	20	626,9	626,9	Yatak Odaları
3. Kat	20	20	627,7	627,7	Yatak Odaları
4. Kat	20	20	623,6	623,6	Yatak Odaları
5. Kat	20	20	623,6	623,6	Yatak Odaları
6. Kat	20	20	623,6	623,6	Yatak Odaları
7. Kat	20	20	627,7	627,7	Yatak Odaları
Teknik Kat	-	-	64,78	64,78	Teknik Alanlar
Toplam	140	140	5.947,55	5.947,55	

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	Bitişik nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	2 bodrum kat + zemin kat + 7 normal kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	5.947,55 m ²
Yaşı	4
Dış Cephe	Terracotta cephe kaplaması
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi klima sistemi
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	3 Adet Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Mevcut değil
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi

5.3 Değerleme Konusu Taşınmazın İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazın aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	Otel (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	5.947,55 m ² (Toplam kat brütü)
Zemin	Kısmen laminat parke, halifleks, seramik
Duvar	Alçıpan üzeri saten boya
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

5.4 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Değerleme konusu taşınmaz ticari potansiyeli ve reklam kabiliyeti yüksek, İzmir kentinin kültür ve eğlence merkezi olan Alsancak bölgesinde konumludur.
- Taşınmaz İzmir ölçeğinde ana arterlere yakın konumda olup ulaşım altyapısı güçlüdür.
- Değerleme konusu taşınmaz üzerinde uluslararası düzeyde bilinirliğe sahip bir concept otel olan İbis Otel bulunmaktadır.
- Taşınmaz topoğrafik olarak düze yakın bir eğime sahip olup geometrik olarak düzgün bir formdadır.
- Değerleme konusu taşınmazın yasal belgeleri ile mevcut durumu uyumludur.
- Değerleme konusu taşınmaz nitelikli malzeme ve işçilik kullanılarak inşa edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazın otopark alan bulunmamaktadır.
- Taşınmazın karşı parselinde Gümrük ve Ticaret Bölge Müdürlüğü ve İzmir Ulaştırma Bölge Müdürlüğü, oldukça yakın konumda İzmir Liman İşletmesi Müdürlüğü, Tapu Müdürlükleri ve Tarihi Havagazı Fabrikası Kültür Merkezi bulunmaktadır

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazın yer aldığı bölgenin ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmaz İzmir Yeni Kent Merkezi'ne yakın konumdadır.
- Taşınmazın konumlu olduğu bölgenin ulaşım altyapısı güçlü seviyededir.
- Taşınmazın yasal belgeleri ile mevcut durumu uyumludur.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın otopark imkanı bulunmamaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Alsancak bölgesi yeni tramvay hattı, liman arkasında yapılan yeni yatırımlar ile her geçen gün daha da değer kazanmaktadır.

✘ TEHDİTLER

- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda prestijli otellerin bulunması bölgedeki rekabet oranını arttırmaktadır.
- Turizm sektöründe gerçekleşen satış işlemleri genellikle dolar ve euro bazlı gerçekleşmektedir. Günümüzde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar satış değerlerinde döviz bazında düşüşler yaratabilmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırılmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esası ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlendirme yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak “**Pazar Değeri**” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli pazar koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır;

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın 49 yıl süre ile kiralanmış olması, taşınmazın faal durumda olan bir otel olması ve yapılan pazar araştırmaları doğrultusunda gelir yaklaşımı uygulanabilir olarak değerlendirilmiştir.

Pazar Yaklaşımı - Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira Örneklerinin Tanımı ve Satış – Kiralama Bedelleri ile Bunların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılmamıştır.

Maliyet Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

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

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Bu değerlendirme çalışmasında direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmamıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

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

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

• Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

- Değerlemeye konu taşınmaz, 629,00 m² yüz ölçümüne sahip 7656 ada 2 no'lu parsel üzerinde konumlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz üzerinde bulunan otel 140 odalı ve 280 yatak kapasitelidir.
- Değerleme konusu turizm tesisinin bölgede yapılan sektörel araştırmalar sonucu belirlenen oda+kahvaltı konseptinde işletileceği ve 365 gün açık olacağı varsayılmıştır.
- Değerleme konusu tesisin doluluk oranlarının 2018 yılında %80 ile başlayıp yıllar itibari yükselerek 2022 yılında %85 oranında olacağı ve ilerleyen yıllarda sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Söz konusu tesisde fiyatlar, oda+kahvaltı konseptinde olacak şekilde öngörülmüştür. Turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler sonucunda oda fiyatının 2018 yılında 38,00 Euro ile başlayıp 2. ve 4. yıllar arasında % 4,00 oranında artacağı, 5. ve 10. yıllar arasında %2,00 oranında artacağı ve 11. yıl sonrası yıllarda %1,5 oranında artacağı varsayılmıştır.
- GOP (Gross Operating Profit) 2018 yılı için ortalama % 43 olacağı, 2022 yılına kadar yükselerek %50 olacağı ve yıllar itibariyle bu oranların sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Tesisin yenileme maliyetinin otelin toplam ciro bedelinin %1'ü oranında olacağı yıllar itibariyle toplam ciro ile orantılı olarak artacağı öngörülmüştür.
- Gayrimenkul Vakıflar Genel Müdürlüğü mülkiyeti olduğu için emlak vergisi bedeli bulunmamaktadır.
- Gayrimenkulün bina sigortasının 2018 yılında 16.417,14 Euro olacağı ve bu bedelin 10. Ve katları yıllarda %2 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Rapor tarihindeki TCMB alış kuru 1 Euro = 4,5478.- TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 Euro = 4,5560.- TL, TCMB alış kuru 1 USD = 3,8104.- TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 USD =3,8173 TL olarak esas alınmıştır.Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- Euro bazlı 2045 yılı Eurobond tahvillerinin son 6 aylık ortalaması olan 3,30 "Risksiz Getiri Oranı" olarak kabul edilmiştir.
- Bu değerlendirme çalışmasında % 6,70 "Risk Primi Oranı" olarak kabul edilmiştir.
- Bu değerlendirme çalışmasında idirgeme oranı % 10,00 olarak kabul edilmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Ofis Fonksiyonu	
Oda Sayısı	140
Yıllık Oda Kapasitesi	51.100,00
Oda Fiyatı	38
Doluluk Oranı (%)	80%
Fiyat Artış Oranı (2-4. yıl) (%)	4,0%
Fiyat Artış Oranı (5-10. yıl) (%)	2,0%
Fiyat Artış Oranı (11. ve sonraki yıllar) (%)	1,5%
Diğer Gelirler Oranı	17,0%
Yenileme Maliyeti Oranı	1,0%
Enflasyon Artış Oranı	2,0%
10.Yıl Sonrası Enflasyon Artış Oranı	1,0%
Bina Sigorta Artış Oranı (%)	2,0%

Proje Nakit Akışı (USD)											
Yıllar	29/12/2017	29/12/2018	29/12/2019	29/12/2020	29/12/2021	29/12/2022	29/12/2023	29/12/2024	29/12/2025	29/12/2026	29/12/2027
Otel Fonksiyonu											
Toplam Oda Sayısı		140	140	140	140	140	140	140	140	140	140
Doluluk Oranı (%)		80%	82%	83%	84%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
Satılan Oda Sayısı		40.880,00	41.902,00	42.413,00	42.924,00	43.435,00	43.435,00	43.435,00	43.435,00	43.435,00	43.435,00
Oda Satış Fiyatı (Euro)	38,00	38,00	43,00	44,72	46,51	47,44	48,39	49,36	50,34	51,35	52,38
Toplam Konaklama Gelirleri (Euro)		1.553.440,00	1.801.786,00	1.896.709,36	1.996.343,73	2.060.511,92	2.101.722,16	2.143.756,60	2.186.631,74	2.230.364,37	2.274.971,66
Diğer Gelirler (Euro)		264.084,80	306.303,62	322.440,59	339.378,43	350.287,03	357.292,77	364.438,62	371.727,40	379.161,94	386.745,18
Toplam Otel Gelirleri (Euro)		1.817.524,80	2.108.089,62	2.219.149,95	2.335.722,17	2.410.798,95	2.459.014,93	2.508.195,23	2.558.359,13	2.609.526,31	2.661.716,84
GOP (%)		43%	44%	46%	47%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
GOP (Euro)		781.535,66	927.559,43	1.020.808,98	1.097.789,42	1.205.399,47	1.229.507,46	1.254.097,61	1.279.179,57	1.304.763,16	1.330.858,42
Toplam İşletme Giderleri		1.035.989,14	1.180.530,19	1.198.340,97	1.237.932,75	1.205.399,47	1.229.507,46	1.254.097,61	1.279.179,57	1.304.763,16	1.330.858,42
Yenileme Maliyeti	0,00	18.175,25	21.080,90	22.191,50	23.357,22	24.107,99	24.590,15	25.081,95	25.583,59	26.095,26	26.617,17
Bina Sigorta Bedeli		16.417,14	16.417	16.417	16.417	16.417	16.417	16.417	16.417	16.417	16.417
Toplam Giderler (Euro)		1.070.581,52	1.218.028,22	1.236.949,61	1.277.707,11	1.245.924,60	1.270.514,75	1.295.596,71	1.321.180,30	1.347.275,56	1.373.892,73
Otel Net Gelirleri		746.943,28	890.061,40	982.200,34	1.058.015,06	1.164.874,35	1.188.500,17	1.212.598,52	1.237.178,83	1.262.250,75	1.287.824,11
Net Nakit Akışları	0,00	746.943,28	890.061,40	982.200,34	1.058.015,06	1.164.874,35	1.188.500,17	1.212.598,52	1.237.178,83	1.262.250,75	1.287.824,11

Proje Nakit Akışı (USD)											
Yıllar	29/12/2028	29/12/2029	29/12/2030	29/12/2031	29/12/2032	29/12/2033	29/12/2034	29/12/2035	29/12/2036	29/12/2037	29/12/2038
Otel Fonksiyonu											
Toplam Oda Sayısı	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140
Doluluk Oranı (%)	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
Satılan Oda Sayısı	43.435,00	43.435,00	43.435,00	43.435,00	43.435,00	43.435,00	43.435,00	43.435,00	43.435,00	43.435,00	43.435,00
Oda Satış Fiyatı (Euro)	53,16	53,96	54,77	55,59	56,42	57,27	58,13	59,00	59,89	60,79	61,70
Toplam Konaklama Gelirleri (Euro)	2.309.096,23	2.343.732,68	2.378.888,67	2.414.572,00	2.450.790,58	2.487.552,44	2.524.865,72	2.562.738,71	2.601.179,79	2.640.197,49	2.679.800,45
Diğer Gelirler (Euro)	392.546,36	398.434,56	404.411,07	410.477,24	416.634,40	422.883,91	429.227,17	435.665,58	442.200,56	448.833,57	455.566,08
Toplam Otel Gelirleri (Euro)	2.701.642,59	2.742.167,23	2.783.299,74	2.825.049,24	2.867.424,98	2.910.436,35	2.954.092,89	2.998.404,29	3.043.380,35	3.089.031,06	3.135.366,52
GOP (%)	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
GOP (Euro)	1.350.821,30	1.371.083,62	1.391.649,87	1.412.524,62	1.433.712,49	1.455.218,17	1.477.046,45	1.499.202,14	1.521.690,18	1.544.515,53	1.567.683,26
Toplam İşletme Giderleri	1.350.821,30	1.371.083,62	1.391.649,87	1.412.524,62	1.433.712,49	1.455.218,17	1.477.046,45	1.499.202,14	1.521.690,18	1.544.515,53	1.567.683,26
Yenileme Maliyeti	27.016,43	27.421,67	27.833,00	28.250,49	28.674,25	29.104,36	29.540,93	29.984,04	30.433,80	30.890,31	31.353,67
Bina Sigorta Bedeli	16.745,48	16.745	16.745	16.745	16.745	16.745	16.745	16.745	16.745,48	16.745	17.080
Toplam Giderler (Euro)	1.394.583,21	1.415.250,77	1.436.228,35	1.457.520,59	1.479.132,22	1.501.068,02	1.523.332,86	1.545.931,67	1.568.869,46	1.592.151,32	1.616.117,32
Otel Net Gelirleri	1.307.059,39	1.326.916,46	1.347.071,39	1.367.528,64	1.388.292,75	1.409.368,33	1.430.760,04	1.452.472,62	1.474.510,89	1.496.879,74	1.519.249,20
Net Nakit Akışları	1.307.059,39	1.326.916,46	1.347.071,39	1.367.528,64	1.388.292,75	1.409.368,33	1.430.760,04	1.452.472,62	1.474.510,89	1.496.879,74	1.519.249,20

Proje Nakit Akışı (USD)											
Yıllar	29/12/2039	29/12/2040	29/12/2041	29/12/2042	29/12/2043	29/12/2044	29/12/2045	29/12/2046	29/12/2047	29/12/2048	29/12/2049
Otel Fonksiyonu											
Toplam Oda Sayısı	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140
Doluluk Oranı (%)	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
Satılan Oda Sayısı	43.435,00	43.435,00	43.435,00	43.435,00	43.435,00	43.435,00	43.435,00	43.435,00	43.435,00	43.435,00	43.435,00
Oda Satış Fiyatı (Euro)	62,62	63,56	64,52	65,48	66,46	67,46	68,47	69,50	70,54	71,60	72,68
Toplam Konaklama Gelirleri (Euro)	2.719.997,45	2.760.797,42	2.802.209,38	2.844.242,52	2.886.906,16	2.930.209,75	2.974.162,89	3.018.775,34	3.064.056,97	3.110.017,82	3.156.668,09
Diğer Gelirler (Euro)	462.399,57	469.335,56	476.375,59	483.521,23	490.774,05	498.135,66	505.607,69	513.191,81	520.889,68	528.703,03	536.633,58
Toplam Otel Gelirleri (Euro)	3.182.397,02	3.230.132,98	3.278.584,97	3.327.763,75	3.377.680,20	3.428.345,41	3.479.770,59	3.531.967,15	3.584.946,65	3.638.720,85	3.693.301,67
GOP (%)	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
GOP (Euro)	1.591.198,51	1.615.066,49	1.639.292,49	1.663.881,87	1.688.840,10	1.714.172,70	1.739.885,29	1.765.983,57	1.792.473,33	1.819.360,43	1.846.650,83
Toplam İşletme Giderleri	1.591.198,51	1.615.066,49	1.639.292,49	1.663.881,87	1.688.840,10	1.714.172,70	1.739.885,29	1.765.983,57	1.792.473,33	1.819.360,43	1.846.650,83
Yenileme Maliyeti	31.823,97	32.301,33	32.785,85	33.277,64	33.776,80	34.283,45	34.797,71	35.319,67	35.849,47	36.387,21	36.933,02
Bina Sigorta Bedeli	17.080	17.080	17.080	17.080	17.080	17.080,39	17.080	17.080	17.080	17.422	17.422
Toplam Giderler (Euro)	1.640.102,87	1.664.448,21	1.689.158,73	1.714.239,90	1.739.697,30	1.765.536,55	1.791.763,39	1.818.383,64	1.845.403,19	1.873.169,63	1.901.005,85
Otel Net Gelirleri	1.542.294,15	1.565.684,77	1.589.426,24	1.613.523,84	1.637.982,91	1.662.808,86	1.688.007,19	1.713.583,51	1.739.543,47	1.765.551,22	1.792.295,82
Net Nakit Akışları	1.542.294,15	1.565.684,77	1.589.426,24	1.613.523,84	1.637.982,91	1.662.808,86	1.688.007,19	1.713.583,51	1.739.543,47	1.765.551,22	1.792.295,82

Proje Nakit Akışı (USD)											
Yıllar	29/12/2050	29/12/2051	29/12/2052	29/12/2053	29/12/2054	29/12/2055	29/12/2056	29/12/2057	29/12/2058	16/09/2059	
Otel Fonksiyonu											
Toplam Oda Sayısı	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140
Doluluk Oranı (%)	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
Satılan Oda Sayısı	43.435,00	43.435,00	43.435,00	43.435,00	43.435,00	43.435,00	43.435,00	43.435,00	43.435,00	43.435,00	31.059,00
Oda Satış Fiyatı (Euro)	73,77	74,87	76,00	77,14	78,29	79,47	80,66	81,87	83,10	84,34	84,34
Toplam Konaklama Gelirleri (Euro)	3.204.018,11	3.252.078,38	3.300.859,56	3.350.372,45	3.400.628,04	3.451.637,46	3.503.412,02	3.555.963,20	3.609.302,65	3.664.946,14	2.619.612,09
Diğer Gelirler (Euro)	544.683,08	552.853,33	561.146,12	569.563,32	578.106,77	586.778,37	595.580,04	604.513,74	613.581,45	622.884,10	445.334,05
Toplam Otel Gelirleri (Euro)	3.748.701,19	3.804.931,71	3.862.005,68	3.919.935,77	3.978.734,81	4.038.415,83	4.098.992,06	4.160.476,95	4.222.884,10	4.287.830,24	3.064.946,14
GOP (%)	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
GOP (Euro)	1.874.350,60	1.902.465,85	1.931.002,84	1.959.967,88	1.989.367,40	2.019.207,91	2.049.496,03	2.080.238,47	2.111.442,05	2.143.114,12	1.532.473,07
Toplam İşletme Giderleri	1.874.350,60	1.902.465,85	1.931.002,84	1.959.967,88	1.989.367,40	2.019.207,91	2.049.496,03	2.080.238,47	2.111.442,05	2.143.114,12	1.532.473,07
Yenileme Maliyeti	37.487,01	38.049,32	38.620,06	39.199,36	39.787,35	40.384,16	40.989,92	41.604,77	42.228,84	42.868,14	30.649,46
Bina Sigorta Bedeli	17.422	17.422	17.422,00	17.422	17.422	17.422	17.422	17.422	17.422	17.770	17.770
Toplam Giderler (Euro)	1.929.259,61	1.957.937,17	1.987.044,90	2.016.589,24	2.046.576,75	2.077.014,07	2.107.907,95	2.139.265,24	2.171.441,33	2.204.282,26	1.580.892,97
Otel Net Gelirleri	1.819.441,58	1.846.994,54	1.874.960,78	1.903.346,53	1.932.158,05	1.961.401,76	1.991.084,11	2.021.211,70	2.051.442,77	2.082.718,08	1.484.053,17
Net Nakit Akışları	1.819.441,58	1.846.994,54	1.874.960,78	1.903.346,53	1.932.158,05	1.961.401,76	1.991.084,11	2.021.211,70	2.051.442,77	2.082.718,08	1.484.053,17

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	3,30%	3,30%	3,30%
Risk Primi	6,20%	6,70%	7,20%
İndirgeme Oranı	9,50%	10,00%	10,50%
Toplam Bugünkü Değer (Euro)	6.589.213	11.965.904	5.920.098
Toplam Bugünkü Değer (TL)	29.966.421	54.418.537	26.923.422
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (Euro)	6.590.000	11.970.000	5.920.000
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	29.970.000	54.420.000	26.920.000

• **Taşınmazın Kira Gelirine Göre Değeri**

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

- Değerleme çalışması yapılan mülkiyeti Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş mülkiyetinde bulunan otel için uluslararası otel işletme şirketi olan Accor grubu tarafından ödenmesi gereken yıllık kira bedeli olarak brüt gelirin (KDV hariç) yüzde yirmi beşi (%25) veya düzeltilmiş brüt işletme gelirin yüzde yetmişinden (%72,5) yüksek olan miktarı ödeyecektir.
- Değerleme çalışması yapılan otelin arsa kira bedeli Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından ödenmekte olup söz konusu ödeme planı arsa maliki Vakıflar Genel Müdürlüğü ile yapılan sözleşme dikkate alınarak düzenlenmiştir. Yıllar içinde enflasyon oranı baz alınarak %2 oranında artış göstereceği varsayılmıştır.
- Değerleme konusu otelin öngörülen doluluk oranları, yatak/oda fiyatı gibi potansiyelini etkileyen kalemleri, otelin 3 yıldızlı şehir oteli konseptinde işleyeceği varsayılarak verilmiştir.
- Tesisin yıl boyunca 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.
- Otelin kiralama modeli için yatırımcı tarafından karşılanacak yenileme gideri, kiralama alternatifinde hesaplanan yenileme giderinin % 5’i oranında alınmıştır.
- Projeksiyonda indirgeme oranı % 8,00 alınmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- 2020 vadeli EURO bazlı son 6 aylık ortalama 3,30 “Risksiz Getiri Oranı” olarak kabul edilmiştir.
- Bu değerlendirme çalışmasında % 4,70 “Risk Primi Oranı” olarak kabul edilmiştir.
- 29.12.2017 tarihindeki TCMB döviz alış kuru 1 Euro= 4,6677 satış kuru 1 Euro=4,6761- TL olarak esas alınmıştır.
- Akfen Holding A.Ş. ile Accor SA arasında imzalanan kira sözleşmesi tadilatı uyarınca, değerlendirme konusu otelin AGOP (düzeltilmiş brüt otel karı) oranının değişmeyeceği varsayılmıştır. İlgili sözleşme rapor ekinde sunulmuştur.

Akfen GYO Kira Oranı	25%
AGOP Hesabı	8%
AGOP Geliri	72,5%

TOPLAM AKFEN NAKİT AKIŞI											
YILLAR	29/12/2017	29/12/2018	29/12/2019	29/12/2020	29/12/2021	29/12/2022	29/12/2023	29/12/2024	29/12/2025	29/12/2026	29/12/2027
İzmir İbis Otel Kira Geliri (Euro)	0	454.381	527.022	554.787	583.931	602.700	614.754	627.049	639.590	652.382	665.429
AGOP İzmir İbis Otel (Euro)	0	461.197	550.211	611.376	660.425	734.088	748.770	763.745	779.020	794.601	810.493
Kullanılan İzmir İbis Otel Kira Geliri (Euro)	0	461.197	550.211	611.376	660.425	734.088	748.770	763.745	779.020	794.601	810.493
Arsa Kira Değeri		91.208	93.033	94.893	96.791	98.727	100.701	102.715	104.770	104.348	105.391
Sigorta Gideri (Euro)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Yenileme Maliyeti (Euro) (%5)	0	909	1.054	1.110	1.168	1.205	1.230	1.254	1.279	1.305	1.331
Toplam Nakit Akışları (Euro)	0	369.080	456.125	515.373	562.467	634.156	646.839	659.776	672.971	688.948	703.771

TOPLAM AKFEN NAKİT AKIŞI											
YILLAR	29/12/2028	29/12/2029	29/12/2030	29/12/2031	29/12/2032	29/12/2033	29/12/2034	29/12/2035	29/12/2036	29/12/2037	29/12/2038
İzmir İbis Otel Kira Geliri (Euro)	675.411	685.542	695.825	706.262	716.856	727.609	738.523	749.601	760.845	772.258	783.842
AGOP İzmir İbis Otel (Euro)	822.650	834.990	847.515	860.227	873.131	886.228	899.521	913.014	926.709	940.610	954.719
Kullanılan İzmir İbis Otel Kira Geliri (Euro)	822.650	834.990	847.515	860.227	873.131	886.228	899.521	913.014	926.709	940.610	954.719
Arsa Kira Değeri	106.445	107.510	108.585	109.671	110.767	111.875	112.994	114.124	115.265	116.418	117.582
Sigorta Gideri (Euro)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Yenileme Maliyeti (Euro) (%5)	1.351	1.371	1.392	1.413	1.434	1.455	1.477	1.499	1.522	1.545	1.568
Toplam Nakit Akışları (Euro)	714.854	726.109	737.538	749.144	760.930	772.898	785.050	797.391	809.923	822.648	835.570

TOPLAM AKFEN NAKİT AKIŞI											
YILLAR	29/12/2039	29/12/2040	29/12/2041	29/12/2042	29/12/2043	29/12/2044	29/12/2045	29/12/2046	29/12/2047	29/12/2048	29/12/2049
İzmir İbis Otel Kira Geliri (Euro)	795.599	807.533	819.646	831.941	844.420	857.086	869.943	882.992	896.237	909.680	923.325
AGOP İzmir İbis Otel (Euro)	969.040	983.575	998.329	1.013.304	1.028.504	1.043.931	1.059.590	1.075.484	1.091.616	1.107.990	1.124.610
Kullanılan İzmir İbis Otel Kira Geliri (Euro)	969.040	983.575	998.329	1.013.304	1.028.504	1.043.931	1.059.590	1.075.484	1.091.616	1.107.990	1.124.610
Arsa Kira Değeri	118.758	119.945	121.145	122.356	123.580	124.815	126.064	127.324	128.597	129.883	131.182
Sigorta Gideri (Euro)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Yenileme Maliyeti (Euro) (%5)	1.591	1.615	1.639	1.664	1.689	1.714	1.740	1.766	1.792	1.819	1.847
Toplam Nakit Akışları (Euro)	848.691	862.015	875.545	889.284	903.235	917.402	931.787	946.394	961.226	976.288	991.581

TOPLAM AKFEN NAKİT AKIŞI										
YILLAR	29/12/2050	29/12/2051	29/12/2052	29/12/2053	29/12/2054	29/12/2055	29/12/2056	29/12/2057	29/12/2058	16/09/2059
İzmir İbis Otel Kira Geliri (Euro)	937.175	951.233	965.501	979.984	994.684	1.009.604	1.024.748	1.040.119	1.055.721	766.237
AGOP İzmir İbis Otel (Euro)	1.141.480	1.158.602	1.175.981	1.193.620	1.211.525	1.229.698	1.248.143	1.266.865	1.285.868	933.276
Kullanılan İzmir İbis Otel Kira Geliri (Euro)	1.141.480	1.158.602	1.175.981	1.193.620	1.211.525	1.229.698	1.248.143	1.266.865	1.285.868	933.276
Arsa Kira Değeri	132.494	133.819	135.157	136.509	137.874	139.253	140.645	142.052	143.472	144.907
Sigorta Gideri (Euro)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Yenileme Maliyeti (Euro) (%5)	1.874	1.902	1.931	1.960	1.989	2.019	2.049	2.080	2.111	1.532
Toplam Nakit Akışları (Euro)	1.007.111	1.022.880	1.038.893	1.055.152	1.071.662	1.088.426	1.105.448	1.122.733	1.140.285	786.837

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	3,30%	3,30%	3,30%
Risk Primi	4,20%	4,70%	5,20%
İndirgeme Oranı	7,50%	8,00%	8,50%
Toplam Bugünkü Değer (Euro)	8.785.456	8.221.731	7.713.949
Toplam Bugünkü Değer (TL)	39.954.495	37.390.787	35.081.496
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (Euro)	8.790.000	8.220.000	7.710.000
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	39.950.000	37.390.000	35.080.000

YILLAR	29/12/2017	29/12/2018
Kira Değeri Ortalama Nakit Akışı	0	558.012

Kira Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	1,44%	1,44%	1,44%
Risk Primi	7,06%	7,56%	8,06%
İndirgeme Oranı	8,50%	9,00%	9,50%
TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)	514.296	511.937	509.600

TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)	511.937
TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	2.328.188
TOPLAM BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (EURO)	510.000
TOPLAM BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	2.330.000

• **Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları**

Bu değerlendirme çalışmasında hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımudur.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “Otel” amaçlı kullanımudur.

7.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Bu değerlendirme raporu, bir projenin değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi uygulanmamıştır.

7.7 KDV Konusu

26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararına göre güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	8%
	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-1.999 TL ise	8%
	2.000 TL ve üzeri	18%

* Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1'dir.

** 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

8.1 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

- **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme**

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

- **Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme**

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel, 24.01.1985 onay tarihli, 1/1.000 Ölçekli Alsancak İmar Planı kapsamında "Ticaret Seçenekli Konut Bölgesi (TM-taralı)" lejandında kalmaktadır. Söz konusu taşınmazın 19.07.2011 tarihli "Mimari Proje" ve 03.05.2013 tarih, 2013(169) no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup yasal süreçlerini tamamlamıştır. Parsel üzerindeki yapı imar durumu ile uyumlu şekilde inşa edilmiş olup mevcut durumu ile mimari projesi birbiri ile uyumludur.

- **Sonuç Görüş**

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

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

9.2 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

9.3 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerin Açıklaması

Yaklaşım	TL	EURO
Gelir Yaklaşımı	45.910.000	10.095.000

Otel vasıflı konu taşınmaz, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup taşınmazın değerlemesinde gelir yaklaşımı kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan verilere yönelik olarak bölgede benzer nitelikteki gayrimenkuller için pazar araştırması yapılmıştır. Gelir yaklaşımı taşınmazın mevcut kira sözleşmesine göre elde ettiği gelirler ve potansiyel olarak pazarda elde edebileceği nakit akışı dikkate alınarak iki ayrı şekilde yapılmıştır.

Söz konusu otel, mevcutta işletilmek üzere kiralama sözleşmesi ile Accor Grubu'na kiralanmıştır. Bu doğrultuda, sözleşme ile garanti altına alınmış olan kira gelirleri için daha düşük risk primi ile indirgeme yapılarak taşınmazın değeri hesaplanmıştır. Bir diğer şekilde ise, yapılan pazar araştırmasına göre otelin elde edebileceği potansiyel net nakit akışlarına göre değerlendirme yapılmıştır.

Bu bağlamda taşınmazın gelir yaklaşımına göre takdir edilen değeri; kira sözleşmesine göre garanti altına alınmış olan kira gelirine göre hesaplanan ve işletmenin potansiyel net nakit akışlarının indirgenmesiyle bulunmuş olan iki değer ortalama alınarak takdir edilmiştir.

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

9.4 Nihai Değer Takdiri

29.12.2017 TARİHİ İTİBARI İLE GAYRİMENKULÜN KİRA SÖZLEŞMESİNDEN DOĞAN HAKKININ PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	05.01.2018	
Değer Tarihi	29.12.2017	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	45.910.000.-TL	Kırkbeşmilyondokuzyüzonbin.-Türk Lirası
Pazar Değeri (KDV Dahil)	54.173.800.-TL	Ellidörtmilyonyüzyetmişüçbinsekizyüz.-TürkLirası
Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç)	2.330.000.-TL	İkimilyonüçyüztotuzbin.-Türk Lirası
Yıllık Kira Değeri (KDV Dahil)	2.749.400.-TL	İkimilyonyediyüzkırkdokuzbindörtüyük-Türk Lirası

Değerlemeye Yardım Eden
Serkan POLAT

Ecem BAŞTÜRK GÜR Değerleme Uzmanı Lisans no: 406412	Selda AKSOY Değerleme Uzmanı Lisans no: 402826	Bilge BELLER ÖZÇAM Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 400512
------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

BÖLÜM 10

EKLER

Bölüm 10

Ekler

- 1 Sektör Raporu
- 2 Tapu Belgesi
- 3 Onaylı Takyidat Belgesi
- 4 Vaziyet Planı
- 5 Onaylı İmar Durumu
- 6 Yapı Ruhsatları
- 7 Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- 8 Turizm İşletme Belgesi
- 9 Fotoğraflar
- 10 Özgeçmişler
- 11 SPK Lisansları
- 12 Arsa Kira Sözleşmesi
- 13 Otel Kira Sözleşmesi