AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İZMİR İLİ KONAK İLÇESİ

7656 ADA 2 PARSEL

İZMİR İBİS OTEL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2014-020-GYO-011

Değer Tarihi: 31.12.2014

Rapor Tarihi: 02.01.2015

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	:	02.01.2015
Rapor No	:	2014-020-GYO-011
Değerleme Tarihi	:	11.11.2014 - 31.12.2014
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	İzmir İli, Konak İlçesi, Alsancak Mahallesi, 909 Plan Pafta, 7656 Ada, 2 Parsel no'lu, 629m² 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 Gayrimenkulun Arsa Alanı	:	629m²
Değerleme Konusu Gayrimenkulun Kapalı Alanı	:	5.882,77m²
Değerleme Konusu Gayrimenkulun İmar Durumu	:	Ticaret Seçenekli Konut Bölgesi

31.12.2014 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Kalan Kira Hakkı Pazar Değeri (Euro)	Gayrimenkulün Kalan Kira Hakkı Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	**16.310.000**	**46.006.000**
KDV Dâhil	**19.246.000**	**54.287.000**

	Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (EURO)	Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (TL)
KDV Hariç	**496.000**	**1.399.000**
KDV Dâhil	**585.000**	**1.651.000**

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

2-) KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

3-) Rapor içeriğinde 1,-Euro = 2,8207 -TL; 1,-EUR = 1,21-USD olarak kabul edilmiştir.

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

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Lisanslı Değerleme Uzmanı	:	Taner DÜNER
Lisanslı Değerleme Uzmanı	:	Dilek Yılmaz AYDIN
Sorumlu Değerleme Uzmanı	:	Neşecan ÇEKİCİ

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerleme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerleme 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 tartışılsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerleme 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 edilebilindiği 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin 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

değerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. 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 değerleme 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 değerleme çalışması yapılmıştır.

ii. İÇİNDEKİLER

1 RAPOR BİLGİLERİ 1

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü 1

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri 1

1.3 Değerleme Tarihi 1

1.4 Dayanak Sözleşmesi 1

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama 1

2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 2

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler 2

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler 2

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 2

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI 3

3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı) 3

3.2 Maliyet Yaklaşımı 3

3.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı 4

4 EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ 5

4.1 Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler 5

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu 8

4.3 Turizm Sektörüne İlişkin Veriler 10

4.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi 11

4.4.1 İzmir İli 11

4.4.2 Konak İlçesi 12

4.4.3 İzmir Turizm Sektörü ve Otel Piyasasına İlişkin Veriler 14

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER 16

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler 16

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri 17

5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki 18

5.2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler..... 18

5.2.3 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş..... 18

5.3 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi 18

5.3.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar 19

5.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri 19

5.3.3 Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler 19

5.3.4 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş..... 20

5.3.5 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş..... 20

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 20

5.4 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri 21

5.4.1 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri 21

5.4.2 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler 23

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ 25

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 25

6.2 Swot Analizi 25

6.3 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları.... 26

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri 26

6.4.1 Emsal Yaklaşımı 26

6.4.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri 26

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı 30

6.4.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı 31

6.4.4 Gayrimenkulün Kira Gelirine Göre Değeri 35

6.4.5 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler 38

6.4.6 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri 38

6.4.7 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi 38

6.4.8 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi 38

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 39

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması 39

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri 40

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler 40

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 40

8 SONUÇ 41

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 41

8.2 Nihai Değer Takdiri 41

9 EKLER 42

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 02.01.2014

Rapor Numarası : 2014-020-GYO-011

Raporun Türü : İzmir İli, Konak İlçesi, Alsancak Mahallesi, 909 Plan Pafta, 7656 Ada, 2 Parsel no'lu, 629m² 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 değerleme raporudur.

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Taner DÜNER

Raporu Kontrol Eden : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Dilek YILMAZ AYDIN

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 değerleme raporu için 11.11.2014 tarihinde çalışmalara başlanmış, 02.01.2015 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 13.10.2014 tarihinde imzalanan dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerleme 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 değerleme raporudur.

Raporda Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 13.10.2014 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 değerleme 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 değerleme 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 değerleme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırabilir 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.

Yaklaşımda 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) 2013 sonuçlarına göre 31 Aralık 2013 tarihi itibariyle Türkiye'nin nüfusu 76.667.864'tür. Bu sayının yüzde 50,18'i (38.473.360) erkeklerden, yüzde 49,81'i (38.194.504) kadınlardan oluşur.

Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri genç olmasıdır. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 24,58'ini 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 2013'te yüzde 24,58'ine karşılık gelmektedir.

Türkiye yıllık nüfus artış hızı binde 13,7'dir. Nüfusun %91,3'ü il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Türkiye'de ortanca yaş 30,4'dür. 2013 yılı verilerine göre Türkiye nüfunun %96,1'i okur yazardır.

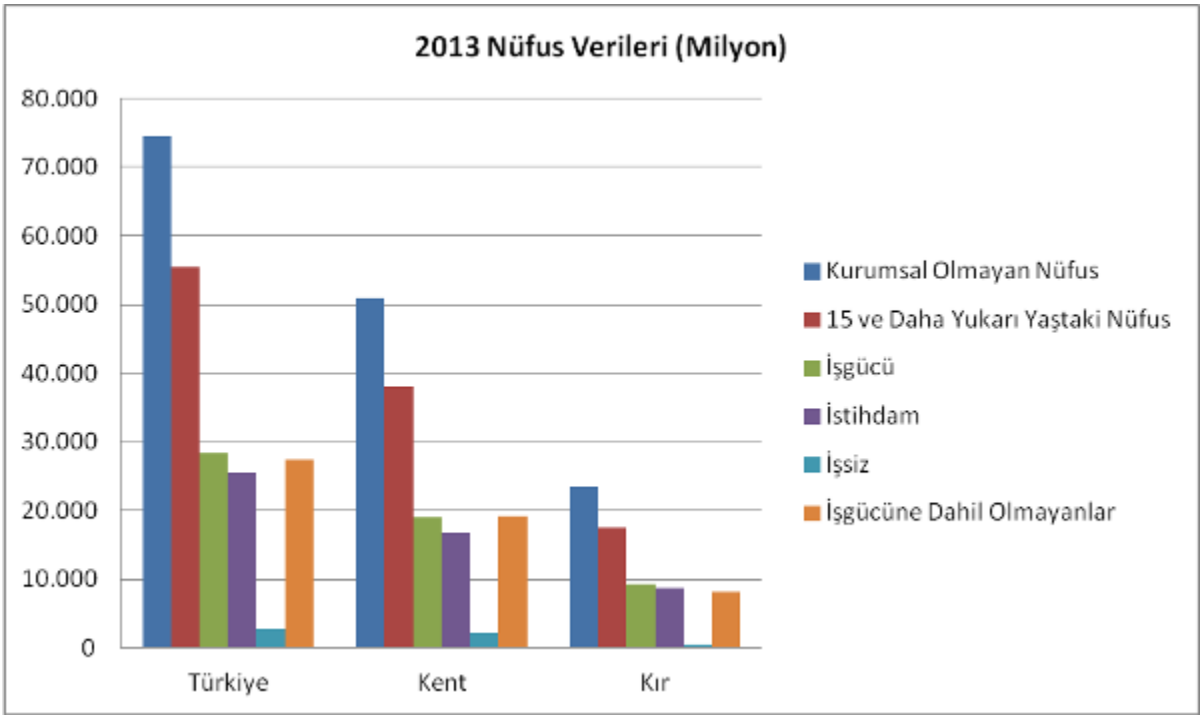
15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun %67,7'sini (51.926.357 kişi) oluşturmaktadır. İstihdamın sektörlere göre dağılımı incelendiğinde %57''sinin hizmetler, %23,6'sının tarım, %19,4'ü sanayi, %7 inşaat sektöründe istihdam edilmektedir.

Tabloda Türkiye'nin nüfus verileri Türkiye geneli, kent ve kır ölçeğinde incelenmiştir. 2013 ve 2014 verleri karşılaştırılmıştır.

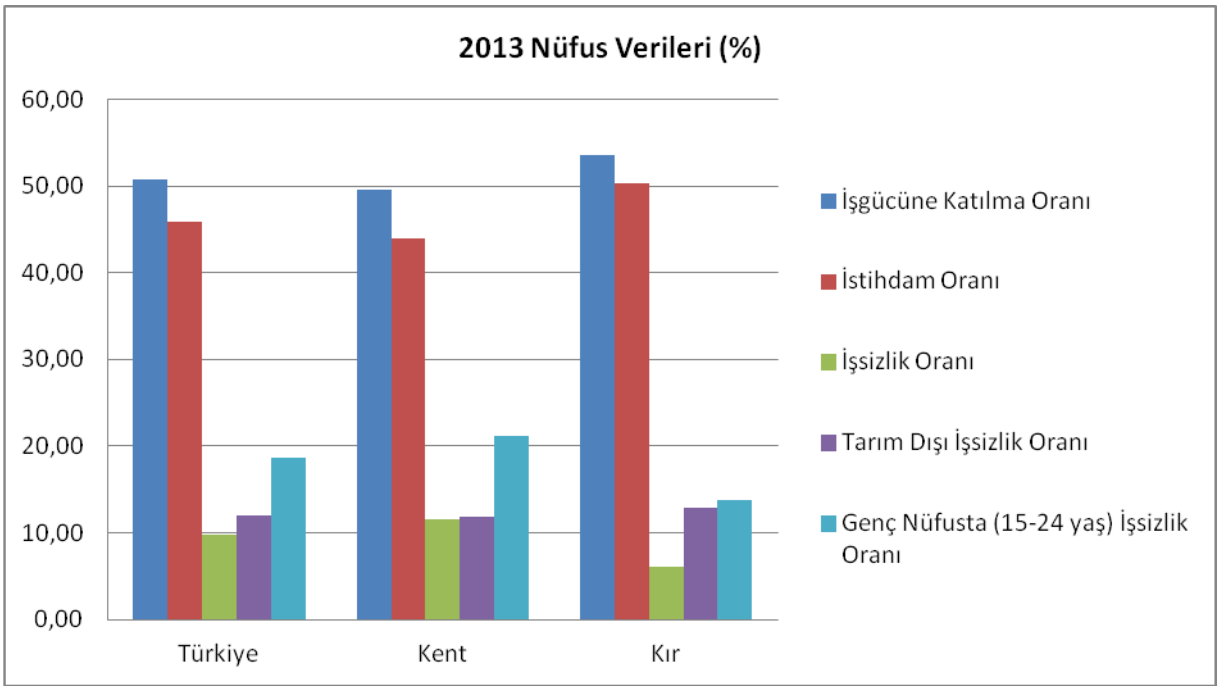
	TÜRKİYE		**KENT**		**KIR**	
	2012	**2013**	**2012**	**2013**	**2012**	**2013**
Kurumsal Olmayan Nüfus (000)	73.504	74.457	50.397	50.885	23.207	23.572
15 ve daha yukarı yaştaki nüfus (000)	54.724	55.508	37.656	38.129	17.068	17.479
İşgücü (000)	27.339	28.271	18.186	18.907	9.153	9.364
İstihdam (000)	24.821	25.524	16.167	16.736	8.653	8.788
İşsiz (000)	2.518	2.747	2.018	2.171	500	576
İşgücüne dahil olmayanlar (000)	27.385	27.337	19.470	19.222	7.915	8.115
İşgücüne Katılma Oranı (%)	50	50,80	48,30	49,60	53,6	53,60
İstihdam Oranı (%)	45,40	45,90	42,90	43,90	50,70	50,30
İşsizlik Oranı (%)	9,20	9,70	11,10	11,50	5,50	6,10
Tanım dışı işsizlik oranı (%)	11,50	12,00	11,40	11,80	11,90	12,90
Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı (%)	17,50	18,70	20,30	21,20	11,90	13,70

2012 ve 2013 Nüfus Verileri (Kaynak: TUIK)

Burada 2012 ve 2013 verilerine bakıldığında Türkiye geneli, kent ve kır için sayıca nüfus, işgücü, istihdam artışı olduğu görülmektedir. Ancak işsizlik de artmıştır. İşgücüne dahil olmayanlar ise kentte düşüş gösterirken kır nüfusunda artış göstermiştir. Bununla beraber oranlara bakıldığında iş gücüne katılma oranının ve istihdamın kentte artış göstermiş olması dikkat çekmektedir. İşsizlik oranı her üçü için artmıştır. Genç nüfusta işsizlik oranı ise Türkiye geneli ve kent nüfusu için dikkat çeken bir diğer konudur.



Ayrıca ikinci bir karşılaştırma, tabloda yer alan 2013 nüfus verilerinin Türkiye geneli kent ve kır bazında incelenmesidir. Burada Türkiye geneli grafikleri ile kent grafiklerinin dağılım olarak benzerliği dikkat çekmektedir.



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

Türkiye Ekonomik Görünüm

Küresel ekonomi halen ılımlı bir büyüme trendinde olsa da büyümenin görünümü zayıf ve dengesiz seyretmektedir. Daha önce açıklanmış olan, gelişmiş ekonomilere yönelik 2014 büyüme beklentileri aşağı revize edilmektedir. Euro Bölgesi'ne ilişkin büyüme oranı beklentisi %1,2'den %0,8'e çekilirken, ABD ve Japonya'da ise sırasıyla %2,6'dan %2,1'e ve %1,2'den %0,9'a doğru aşağı yönlü revizyonlar söz konusu olmuştur.

Gelişmekte olan piyasalar için de benzer bir tablo söz konusudur. Gelişmekte olan ülkelerde büyüme sürmekte; ancak büyüme oranları geçmişteki seviyelerin belirgin derecede altında seyretmektedir.

ABD Merkez Bankası Fed'in parasal genişlemesinin sonuna gelinmesi ve artık faiz artırımlarının söz konusu olması gibi adımlarıyla değişen likidite koşulları gelişmekte olan ülkeleri etkilemiştir. 2014 ün ilk çeyreğinde beklentilerin altında büyüyen Euro Bölgesi ve Japonya 2014 yılının ilk 9 ayında beklenilenden düşük bir performans sergilemiştir.

Bu durum merkez bankalarının politikalarına da yansımış olup, Fed'in 2014 başından başlayan varlık alım programını küçültmesi sürecine devam etmesi, Avrupa Merkez Bankası'nın ek genişleme adımları atması Japonya'nın da mevcut gevşek politika duruşunu sürdürmesi beklenmektedir.

Uluslararası piyasalarda bu gelişmeler olurken 2014 yılının ilk çeyreğinde Türkiye ekonomisi iç talebin, özellikle de özel tüketimin etkisiyle büyümesini sürdürmüş, ikinci çeyrekte beklentilerin üzerinde bir yavaşlama olmuştur. İlk çeyrekteki yıllık %4,7'lik büyüme, ikinci çeyrekte %2,1'e gerilemiş çeyreksel büyüme ise 2012'nin birinci çeyreğinden bu yana ilk kez daralma göstermiş ve ekonomi bir önceki çeyreğe göre %0,5 oranında küçülmüştür.

Ekonomideki bu yavaşlamanın nedenleri olarak 2014 Şubat ayında yürürlüğe giren ve tüketimi kısmaya dönük makro ihtiyati önlemler ile Merkez Bankası'nın Ocak ayı sonunda yaptığı sert faiz artırımının iç talep, özellikle de tüketim üzerinde etkileri, TL'deki zayıflama gösterilebilir.

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER					
	2011	**2012**	**2013**	**2014***	**2015***
GSYİH	774 Milyon $	785,7 Milyon $	820 Milyon $	**-**	
GSYİH -Kişi Başı	10.604 USD	10.666 USD	10.782 USD	**-**	
Büyüme	8,50%	2,20%	4,00%	**3,50%**	3,90%
Enflasyon	10,50%	6,20%	7,40%	**8,50%**	7,20%
Cari Açık	-77 Milyar USD	-48 Milyar USD	-65,1 Milyar USD	**-63 Milyar USD**	-65 Milyar USD
Cari Açık / GSYİH	9,90%	6,30%	7,90%	**6,00%**	6,20%
İşsizlik Oranı	9,80%	9,20%	9,70%	**9,90%**	9,60%

Kaynak: TUIK, TCMB, Dünya Bankası (Tahminler, öngörüler)*

Önümüzdeki dönemde Uluslararası sermaye akımlarının yeniden ABD'yi merkez alması ve doların güçlenmesi beklenmektedir. Bu durum, özellikle Türkiye gibi finansman ihtiyacı yüksek olan ülkeler açısından önem taşımakta olup Avrupa ve Amerikalı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisini sınırlamaktadır.

Körfez Bölgesi yatırımcıları büyük ölçüde konut projelerine olan ilgileriyle pazara geri dönmüşlerdir. Yerel yatırımcılar ise arsa satın alımları ve mal sahibi tarafından kullanılma amaçlı mülk satışları konusunda istekli bir tutum sergilemeye devam etmişlerdir.

Gelecek yıl Fed'in faiz artışı ilişkili zorlukların, Türkiye'nin dış finansmana olan bağlılığı göz önüne alındığında, diğer gelişmekte olan ülkelerle birlikte Türkiye ekonomisini etkilemesi ve 2014 sonu itibariyle Türkiye'deki düşük ekonomik büyümenin, azalan sermaye girişi, yüksek enflasyon ve faiz oranları nedeniyle sürmesi bu durumun da iç tüketimi ve yatırım aktivitesini azaltması beklenmektedir.

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Türkiye'de inşaat sektörü 2010 yılında yüzde 18,3 ve 2011 yılında yüzde 11,3 gibi yüksek hızlarla büyüdükten sonra 2012 yılında yüzde 0,6 oranında büyüme göstermiştir. Ekonomik yavaşlamaya bağlı olarak inşaat sektörünün büyüme performansında da önemli bir yavaşlama ortaya çıkmıştır.

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 da yasal çerçevesi içinde 2012 yılında gerçekleştirilmiştir. Ancak satışlar beklentilerin altında kalmış ve inşaat sektörüne etkisi sınırlı olmuştur.

Kentsel dönüşüm yasası çıkarıldıktan sonra 2013 yılında yasa ile ilgili uygulamaların artmaya başlaması ile çoğu büyük ölçekli olan kamu alt yapı yatırımları ivme kazanmış, yasanın sağladığı avantajlar da 2013 yılında gayrimenkul sektöründeki büyümeyi yeniden hızlandımıştır.

"Yabancılara 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.

2014 yılında gayrimenkul piyasası genellikle dalgalı bir seyir halinde ilerlemiştir. Yüksek iç talep ve yabancı yatırımcıların bir miktar desteği fiyatların dengede kalmasına sebep olmuş ve 2013 yılı ile benzer şekilde konut fiyatları ortalama %13-14 lere yakın şekilde yükselme göstermiştir.

2014 Yılında ABD Merkez Bankası (FED)'nın gevşek para politikasına son vermesi beklentisi ile faizler ve TL- Dolar kuru Dolar lehine miktar atmış, uluslararası fonlar gelişmekte olan ülkelerdeki fonlarını azaltma eğilimine girmişse de Haziran 2014 'de Avrupa Merkez Bankası'nın faiz oranlarını negatife çekmesinin gelecekte fon girişlerine olumlu etkileri olabileceği düşünülmektedir.

Standard & Poor's, "Gelişmekte Olan Ekonomilerde Konut Sektörü" raporunda Türkiye'de halen konut talebi arzın üzerinde seyretmekte olduğu, Türkiye konut piyasasının kredi odaklı iç talepten uzak olarak, daha fazla ihracata dayalı hareket edeceği ve Türkiye'de reel ve nominal konut fiyatlarının 2014 ve 2015'te yavaşlayacağı "öngörüsüne yer vermiştir.

Türkiye'nin genç nüfusu ve hızlı kentleşme oranı özellikle büyük şehirlerde gayrimenkule olan talebi her zaman yüksek tutmuştur. Ancak arsa arzının kıstlı olması ve arsa fiyatlarının çok yüksek olması, müteahhit firmaları genellikle orta-üst gelir grubuna hitap edecek porjeler geliştirmeye yöneltmektedir. Bu durum, hedef kitleyi oldukça kısıtlı tutmakta, orta ve orta-alt gelir grubuna dahil kesimin geliştirilecek yeni projelere erişimini zorlaştırmaktadır. Gelecekte Türkiye'de gayrimenkul piyasasının istikrarlı biçimde yükselebilmesinin siyasi ve ekonomik istikrar, yabancı yatırımcının Türkiye'ye olan ilgilisi ve Türkiye ekonomisinin gerçekleştireceği yüksek büyüme oranlarına bağlı olacağı değerlendirilmektedir.

4.3 Turizm Sektörüne İlişkin Veriler

Türkiye turizmi yabancı ziyaretçi bakımından 2013 yılını %9,5 artışla 34.910.098 kişi ile tamamlamıştır.

Turistik merkezlere gelen yabancı ziyaretçi sayısı bakımından ilk sırayı 11.12 milyon kişi ile Antalya almıştır. Öte yönden İstanbul %11 dolayında bir büyüme sağlamıştır. Muğla ve İzmir 'de ise artış %2,8 civarında olmuştur.

Turistik Merkezlere Gelen Ziyaretçi Sayısı			
	2012	2013	Değişim
Antalya	10.299.366	11.122.510	7,9
İstanbul	9.381.670	10.475.307	11,6
Muğla	3.009.342	3.078.781	2,3
İzmir	1.368.929	1.407.240	2,8
4 İl Toplam	24.061.319	26.085.851	8,4
Türkiye	31.782.832	34.910.098	9,5

Kaynak: Türofed Turizm Raporu 2013

Yabancılar ve yurtdışında yaşayan Türklerin ülkeyi ziyaretlerinden elde edilen turizm geliri 2013'te yüzde 11,4 artarak 32,3 milyar dolara ulaşmıştır. 2013'te yabancı ziyaretçilerden elde edilen gelir % 13 artarak 22,4 milyar dolardan 25,3 milyar dolara çıkmıştır. Aynı dönemde, yurtdışında yaşayan vatandaşların ülkeyi ziyaretlerinden elde edilen turizm geliri ise %6,4 artışla 6,7 milyar dolara yükselmiştir. (*Kaynak: Akdeniz Turistik Otelciler ve İşletmeciler Birliği (AKTOB) Araştırma Birimi)*

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

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 hedeflenmektedir.

4.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.4.1 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.

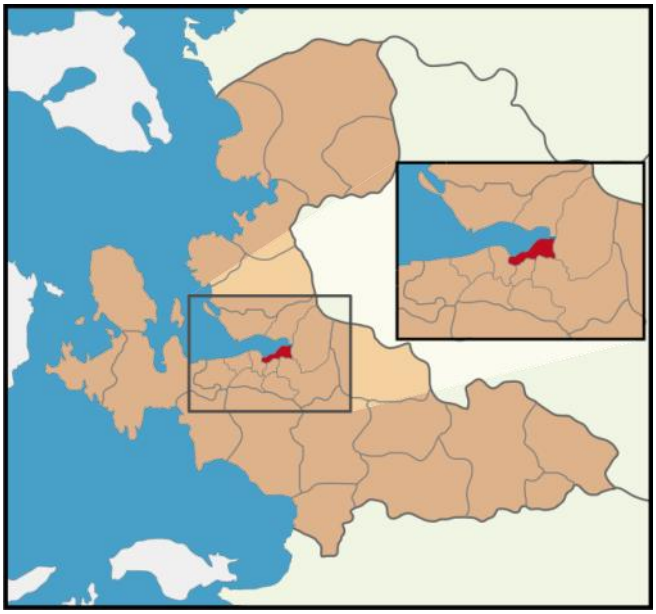
Konak, İzmir Büyükşehir sınırları içerisinde yer alan merkez ilçedir. Kuzeyinde İzmir Körfezi ve Bayraklı, doğusunda Bornova, güneyinde Karabağlar, güneydoğusunda Buca ve batısında Balçova ilçeleri bulunmaktadır.

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.

Toplam nüfusun tamamı kent nüfusudur. Hiç köyü veya beldesi bulunmamaktadır. İlçenin yüzölçümü 69 km²dir.

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.



4.4.3 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.

İl turizm müdürlüğünden ilin detaylı turizm verileri elde edilmiştir. Buna göre ilde işletme belgeli ve yatırım belgeli toplamı 216 adet konaklama tesisi bulunmaktadır. Bu tesislerde toplam 20.232 oda ve 43.079 yatak kapasitesi mevcuttur.

Konaklama kapasitesinin ilçelere göre dağılımında merkez ilçe Konak (%30 tesis, %24 oda, %22 yatak kapasitesi) ve en önemli turistik ilçe Çeşme (%29 tesis, %22,5 oda, %24,3 yatak kapasitesi) öne çıkmaktadır. Bunları takiben Menderes, Selçuk ve Dikili ilçeleri gelmektedir. Ancak bu üç ilçenin toplamı ancak Konak veya Çeşme'de bulunan tesis sayılarına yetişememektedir.

	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
5 Yıldız	25	7.717	16.194	12%	38%	38%
4 Yıldız	43	5.584	11.778	20%	28%	27%
3 Yıldız	48	3.171	6.433	22%	16%	15%
2 Yıldız	31	984	2.044	14%	5%	5%
1 Yıldız	4	60	120	2%	0%	0%
Tatil Köyü 5	2	652	1.492	1%	3%	3%
Tatil Köyü 4	4	529	1.406	2%	3%	3%
Butik	23	906	1.811	11%	4%	4%
Butik Tatil Villaları	1	68	136	0%	0%	0%
Apart	4	84	223	2%	0%	1%
Pansiyon	4	56	108	2%	0%	0%
Özel Belgeli	21	385	791	10%	2%	2%
Çiftlik Evi	2	16	32	1%	0%	0%
Köy Evi	1	20	40	0%	0%	0%
Kamping	3	0	471	1%	0%	1%
	216	20.232	43.079	100%	100%	100%

Kaynak: İzmir Turizm İl Müdürlüğü-2014

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			TOPLAM (%)		
	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
ALİAĞA	2	80	160	0	0	0	2	80	160	0,9%	0,4%	0,4%
BALÇOVA	3	599	1.204	0	0	0	3	599	1.204	1,4%	3,0%	2,8%
BAYRAKLI	0	0	0	1	182	364	1	182	364	0,5%	0,9%	0,8%
BERGAMA	1	57	114	1	72	144	2	129	258	0,9%	0,6%	0,6%
BORNOVA	3	201	406	1	23	46	4	224	452	1,9%	1,1%	1,0%
ÇEŞME	41	3.172	6.750	23	1.382	3.712	64	4.554	10.462	29,6%	22,5%	24,3%
ÇİĞLİ	1	78	156	0	0	0	1	78	156	0,5%	0,4%	0,4%
DİKİLİ	6	286	583	4	988	2.710	10	1.274	3.293	4,6%	6,3%	7,6%
FOÇA	7	329	677	1	20	44	8	349	721	3,7%	1,7%	1,7%
GAZİEMİR	2	100	200	2	168	338	4	268	538	1,9%	1,3%	1,2%
KARABURUN	1	15	30	0	0	0	1	15	30	0,5%	0,1%	0,1%
KARŞIYAKA	1	15	30	1	42	84	2	57	114	0,9%	0,3%	0,3%
KEMALPAŞA	1	24	50	1	116	232	2	140	282	0,9%	0,7%	0,7%
KONAK	57	4.137	8.337	9	818	1.491	66	4.955	9.828	30,6%	24,5%	22,8%
MENDERES	11	2.571	5.392	4	953	2.066	15	3.524	7.458	6,9%	17,4%	17,3%
NARLIDERE	1	316	636	0	0	0	1	316	636	0,5%	1,6%	1,5%
ÖDEMİŞ	2	81	162	1	20	40	3	101	202	1,4%	0,5%	0,5%
SEFERİHİSAR	7	1.053	2.176	0	0	0	7	1.053	2.176	3,2%	5,2%	5,1%
SELÇUK	13	2.101	4.279	0	0	0	13	2.101	4.279	6,0%	10,4%	9,9%
TİRE	1	35	70	0	0	0	1	35	70	0,5%	0,2%	0,2%
TORBALI	2	109	218	0	0	0	2	109	218	0,9%	0,5%	0,5%
URLA	3	79	158	1	10	20	4	89	178	1,9%	0,4%	0,4%
TOPLAM	166	15.438	31.788	50	4.794	11.291	216	20.232	43.079	100,0%	100,0%	100,0%

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Gayrimenkul, Alsancak Mahallesi, Atatürk Bulvarı, İzmir Gümrük Başmüdürlüğü'nün hemen karşısında, 909 Plan Pafta, 7656 Ada, 2 Parsel'de bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz; Bornova yönünden Alsancak'a girişte Alsancak Gar'ının hemen önündeki kavşaktan liman yönüne döndükten yaklaşık 50 m sonra sol tarafta yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaz, Alsancak Gar ve Alsancak Stadı yönüneden gelip Kıbrıs Şehitleri Caddesi ve 1. Kordon'a bağlanan en tercih edilen sokak olan 1472 sokağa 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 Gar, 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 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	:	629,00m^2
Maliki	:	Vakıflar Genel Müdürlüğü
Niteliği	:	Bodrum Katlar Dahil 10 Katlı Betonarme Otel Binası
Tapu Tarihi	:	21.01.2000
Yevmiye No	:	316
Cilt No	:	485
Sayfa No	:	***4453***

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

Taşınmaz üzerinde Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 49 yıl süre ile *"Kira Şerhi"* tesis edilmiştir. Taşınmaz üzerinde yer alan takyidatlar aşağıda gösterilmiştir.

5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Konak İlçesi Tapu Müdürlüğü 'ne bağlı TAKBİS portalından Şirketimizce 16.12.2014 tarih, saat 11:59 itibariyle alınan taşınmaz bilgilerine (TAKBİS belgesi) göre taşınmazın tapu kayıtları üzerinde yapılan incelemede ve ekte sunulan tapu kaydına göre değerleme konusu gayrimenkul üzerinde aşağıdaki takyidat yer almaktadır. (16.12.2014 tarihinde taşınmazın tapu kütüğü Konak İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde de incelenmiştir.)

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.

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'nün 28.02.2011 tarihli onaylı imar durum belgesi ile değerleme konusu taşınmazın imar durum bilgileri belirlenmiştir.

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün ekli imar durum belgesinden ve 16.12.2014 tarihinde Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre;

Konu gayrimenkulün, 24.01.1985 onay tarihli, 1/1000 ölçekli güncel imar planına göre; bitişik nizam 8 kat yapılaşma koşullarıyla Ticari Seçenekli Konut Bölgesi'nde kalmaktadır. Resmi İmar durum belgesi rapor eklerinde sunulmuştur.

5.3.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Konak Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivi'nde 16.12.2014 tarihinde taşınmazın imar dosyasının incelenmesi sonucunda;

Onaylı mimari proje: 19.07.2011 tarihli onaylı mimari projesi bulunmaktadır. 2 Bodrum kat + zemin kat + 7 normal kat (otel binası) için düzenlenmiş projesine göre toplam kapalı alan 5.882,77m²'dir. (Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgesine göre bina 5.760m² alanlı olup, proje ile bu belgeler arasındaki alan farkı merdiven boşluğu gibi emsale girmeyen alanlardan kaynaklanmaktadır.)

Yapı ruhsatı: İmar dosyasında parsele ait 07.04.2011 tarih ve 1 no'lu, 17.927,00m² alanlı "İKSA" için verilmiş Yapı Ruhsatı, 28.04.2011 tarih ve 1 no'lu 760,00m² alanlı "Ortak Alan" için "İKSA'ya istinaden verilmiş Yapı Ruhsatı, 29.09.2011 tarih ve 80 sayı ile "5.760m²'lik otel" için alınmış ve 10.10.2011 tarih ve 80 sayı ile "5.760m²'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 içinde bağımsız bölümlere ayrıldığı (tapuya tescil edilmediğinden hukuki açıdan bağımsız bölüm olarak değerlendirilemezler) 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 parsele ait 02.05.2013 tarih ve 169 sayı ile "5.760m²'lik otel" için alınmış ve 03.05.2013 tarih ve 169 sayı ile "5.760m²'lik restoranlı ve restoransız otel" için alınmış "Yapı Kullanma İzin Belgeleri" 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 gerçekleştirilmektedir.

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 değerleme 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, 629,00m² 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 5.882,77m²'dir. (Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgesine göre bina 5.760m² 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 malzemeden 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 malzemeden 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 halıfleks kaplıdır. Diğer tüm bölümlerde ise zeminler seramik kaplıdır. İç kapılar ahşap malzemeden üretilmiş olup, otelin restoran, resepsiyon bölümlerinin dış cephesi alüminyum doğrama camekan kaplıdır.

1. ve 2. Katlar; projesine göre her biri 626,90m² 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 14,69m² arasında değişmektedir. Odalarda zeminler laminant parke kaplı olup, odalardaki banyo bölümlerinde zeminler ve duvarlar seramik kaplıdır. Holde zeminler halıfleks kaplı olup, diğer bölümlerde ise zeminler seramiktir.

3. ve 7. Katlar; projesine göre her biri 627,70m² alanlı olup, hol, elektrik odası, çamaşır odası, servis holü, yangın holleri ve 20 adet odadan oluşmaktadır. Odaların alanları ise 13,26m² ile 14,69m² arasında değişmektedir. Odalarda zeminler laminant parke kaplı olup, odalardaki banyo bölümlerinde

zeminler ve duvarlar seramik kaplıdır. Holde zeminler halıfleks kaplı olup, diğer bölümlerde ise zeminler seramiktir.

4., 5. ve 6. Katlar; projesine göre her biri 627,70m² alanlı olup hol, elektrik odası, çamaşır odası, servis holü, yangın holleri ve 20 adet odadan oluşmaktadır. Diğer odaların alanları ise 13,26m² ile 14,69m² arasında değişmektedir. Odalarda zeminler laminant parke kaplı olup, odalardaki banyo bölümlerinde zeminler ve duvarlar seramik kaplıdır. Holde zeminler halıfleks 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 ve Restoran Binası'nın 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: 5.882,77m² Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine göre: 5.760,00m²
Yaş	2
Yapı Tipi	Betonarme
Çatı Sistemi	Teras çatı Alüminyum doğramalı sinerfleks
Nizamı	Bitişik nizam
Kat Adedi	10 katlı (2 Bodrum + Zemin + 7 Normal Kat)
Dış cephe	Zemin katta yer yer cam, yer yer sinterfleks ve kalan katlarda ise sinterfleks
Elektrik	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi
Su	Şebeke
Kanalizasyon	Şebeke
Asansör	3 adet (2 Müşteri, 1 personel)
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Yangın Söndürme Sistemi	Mevcut
Park Yeri	Yok
Zemin	Halı döşemesi, laminant, seramik, epoksi
Duvar	Saten boya, fayans ve duvar kağıdı

İbis Otel'in Yapısal ve İç Mekan İnşaat Özellikleri	
Doğrama	Dış doğramalar alüminyum, iç doğramalar ahşap
Tavan	Asma tavan
Isıtma	Merkezi
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, 629m² yüzölçümüne sahip arsa üzerinde konumludur.
- 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 25m, 1472 sokağa ise yaklaşık 23m 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'dür.
- Otel binası; betonarme yapı tarzında, ayrık nizamda, 2 bodrum + zemin + 7 normal kat olmak üzere toplam 10 katlı olarak projelendirilmiş ve inşa edilmiş olup, toplam brüt 5.882,77m² kapalı alana sahiptir.

Katlar	Kat Alanları (m^2)
2. Bodrum Kat	595,73
1. Bodrum Kat	311,42
Zemin Kat	595,62
1. Normal Kat	626,90
2. Normal Kat	626,90
3. Normal Kat	627,70
4. Normal Kat	623,60
5. Normal Kat	623,60
6. Normal Kat	623,60
7. Normal Kat	627,70
	5.882,77

- İbis Otel içerisinde 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 sağlanmaktadır.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Söz konusu değerleme 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.'nin 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 yaklaşık 200m mesafededir.
- Yakın çevresi ticari faaliyetin yoğun olduğu bir muhittir. Yakın çevrede devlet kurumları, liman, ticari amaçlı gayrimenkuller ve çarşı caddesi da olarak nitelenebilecek 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 yoğunluğu kaldırmada büyük sıkıntılar 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 rağbet etmeye başlaması sebebiyle daha fazla turist bölgeye gelmektedir.
- Kentsel dönüşüm çalışmaları ile bölgede yer alan eski izbe binalar yenilenmekte ve ticari kalite günden güne artmaktadır.
- İzmir merkez ilçelerinin tapu müdürlükleri bölgede restorasyonu devam eden eski Tekel deposuna geçecektir ve bu durumun ticari faaliyetlere olumlu etkisi olacaktır.

Tehditler

- Güncel trafiği ve yoğunluğu kaldıramayan bölgede altyapı ileriki zamanlarda artan trafiği kaldıramama riskiyle karşı karşıyadır.

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

Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi bu değerleme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerleme çalışmasında değerleme 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
Emsal 1	Aynı bölge	Ticari Seçenekli Konut imarlı olduğu beyanı alınan 4 kat imarlı arsa. (ara sokakta yer almaktadır.)	1.500	4.500.000.-$	3.000.-$ 7.050.-TL	Öztürk Emlak 537 6049112
Emsal 2	Aynı bölge	Ticari Seçenekli Konut imarlı olduğu beyanı alınan 4 kat imarlı arsa. (ara sokakta yer almaktadır.)	2.600	23.000.000.-TL	8.846.-TL	İda Gayrimenkul 532 4324881
Emsal 3	Aynı bölge	Ticari Seçenekli Konut imarlı olduğu beyanı alınan 5 kat imarlı arsa. (ara sokakta yer almaktadır.)	98	680.000.-TL	6.938.-TL	Sahibinden 532 3480329
Emsal 4	Aynı bölge	Ticari Seçenekli Konut imarlı olduğu beyanı alınan 6 kat imarlı arsa. (ara sokakta yer almaktadır.)	240	2.500.000	10.416.-TL	Emlak Dünyası 232 2323000

EMSAL	Yeri	Özellik	Alanı (m^2)	Fiyatı	Birim m^2 Fiyatı (TL)	Kaynak
Emsal 5	Aynı bölge	Ticari Seçenekli Konut imarlı olduğu beyanı alınan 4 kat imarlı arsa. (ara sokakta yer almaktadır.)	150	1.275.000	8.500 TL	Sahibinden 533 9532121

- **30.12.2014 Tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Satış Kuru EURO: 2,8207TL, USD.=2,3189 TL**
- Satışta olan mülklerin satış fiyatları üzerindeki muhtemel pazarlık payları, alım satım masrafları ve emlakçı komisyonları göz önünde bulundurulmuştur.

ARSA EMSAL DEĞERLENDİRME TABLOSU

	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Alan (m²)	1.500	m²	2.600	m²	98	m²	240	m²	150	m²
İstenen Fiyat (TL)	10.575.000		23.000.000		680.000		2.500.000		1.275.000	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	9.517.500		20.700.000		612.000		2.250.000		1.147.500	
Konum Düzeltmesi (+-%)	-25%		-25%		-25%		-25%		-25%	
Yüzölçümü Düzeltmesi (+-%)	-10%		-15%		20%		20%		20%	
İmar Durumu Düzeltmesi (+-%)	-15%		-15%		-15%		-12%		-20%	
Düzeltilmiş Birim Fiyat	9518	TL/m²	12340	TL/m²	7494	TL/m²	10969	USD/m²	9563	TL/m²
Emsal Ortalaması	9.977									TL/m²

- Yapılan araştırmalar sonucunda, değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede aynı imar hakkına sahip (8 kat imarlı) imarlı arsa stokunun oldukça kısıtlı olduğu öğrenilmiş olup, değerleme konusu parsel ile benzer imar hakkına sahip somut bir arsa emsali bulunamamıştır. Mahallinde yapılan araştırmalar ve yapılan görüşmeler neticesinde yukarıdaki emsaller de göz önünde bulundurularak değerleme konusu parsele yönelik değerlendirme yapılmış ve arsa değerinin tam mülkiyet değerinin **10.000.-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 üst hakkının bugünkü birim m² değerine ulaşılmıştır.

Üst Hakkı Kalan Zaman Birim Arsa Değeri*	6.040 TL
Arsa Büyüklüğü	629,0 m²
Toplam Arsa Değeri (TL)	3.799.205 TL
Toplam Arsa Değeri (Euro)	1.346.901 €
Birim Arsa Değeri	10.000 TL
Üst Hakkı Değeri Oranı	2/3
Üst hakkının Kalan Süresi (YIL)	44,39
Üst Hakkı Kalan Zaman Birim Arsa Değeri*	6.040 TL
*:Arsanın üst hakkından elde ettiği kalan süre değeri bulunurken arsanın üst hakkı değeri olarak, ilk etapta 2/3'ü olacak şekilde 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	=(10.000 TL x 2/3 x 44,39 /49)

Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazın mevkii, konumu, parsel alanı, turizm tesisi imarlı oluşu, çevresinin teşekkül tarzı, parsel üzerinde gelir getiren iki adet otel binasının mevcut ve faaliyette olması, tüm yasal izinlerinin alınmış ve cins tashihinin yapılmış olması, yasal durumu göz önünde bulundurularak ve çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerleri de dikkate alınarak, arsa birim satış değeri **10.000 TL/m²** olarak takdir edilmiştir. Üst hakkı kalan zaman birim m2 arsa değeri ise, 6.040 TL 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 değerleme konusu taşınmaza ait gerçekleşmiş inşaat maliyetleri dikkate alınmıştır.

	İBİS OTEL TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)	**İBİS OTEL**	**TOPLAM MALİYET**
2.Bodrum Kat	595,73	450	268.079
1.Bodrum Kat	311,42	450	140.139
Zemin Kat	595,62	1.200,00	714.744
1. Normal Kat	626,92	1.200,00	752.304
2. Normal Kat	626,92	1.200,00	752.304
3. Normal Kat	627,7	1.200,00	753.240
4. Normal Kat	623,6	1.200,00	748.320
5. Normal Kat	623,6	1.200,00	748.320
6. Normal Kat	623,6	1.200,00	748.320
7. Normal Kat	627,7	1.200,00	753.240
TOP. İNŞ. MLY.	5.882,81		6.379.010
Harici Müteferrik İşler (***) (€)			50.000
TOPLAMYAPI DEĞERİ (€)			6.429.010
ARSA DEĞERİ (€)			1.287.866
TOPLAM DEĞER(€)			7.393.170
TOPLAM DEĞER(TL)			20.853.916

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

(***) Dış cephe aydınlatma, çevre düzenlemesi vb. maliyetler için yaklaşık olarak 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 PROJEKSİYONU:

- Değerleme konusu otel 140 odadan oluşmuştur.
- Otelin ortalama doluluk oranının 2015 yılında %75 olarak gerçekleşeceği ve bu oranın 2018 yılına kadar her yıl artacağı, 2018 yılında %84 doluluğa ulaşacağı ve sonraki yıllarda %84 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 2015 yılı içinde 45 EURO olacağı varsayılmıştır. 2019 yılına kadar 5'er Euro olarak gerçekleşecek olan oda artış takip eden yıllarda EURO Bölgesi enflasyon oranında (%2,5) artacağı öngörülmüştür.
- Tesisin performansı göz önünde bulunarak, yıllar bazında oda gelirlerinin toplam gelirlerin %81,90, toplam departman gelirlerinin ise % 18,10 olacağı varsayılmıştır.
- Toplam gelirlerden departman giderleri ve işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır. Otelde Brüt İşletme Karının (GOP) 2015 yılında %39,60 oranında olacağı, 2018 yılında %51,88 oranına ulaşacağı ve sonraki yıllarda da sabit devam edeceği kabul edilmiştir.
- Malik Vakıflar Genel Müdürlüğü olduğu için emlak vergisi bulunmamaktadır.
- Sigorta bedeli Akfen GYO A.Ş.'den temin edilen bilgilere göre 2015 yılı için 17.335 Euro olarak kabul edilmiş ve sonraki yıllarda Akfen GYO A.Ş. tarafından sigorta primlerinde artış meydana gelmeyeceği öngörüldüğünden sabit kalacağı kabul edilmiştir.
- Mobilya Demirbaş Yenileme Rezervi, ACCOR ile yapılan sözleşmelerden elde edilmiştir. Buna göre yıllık brüt gelirin %1,5'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.
- Yıllık "Kira" bedelinin, İlk üç yıl yıllık 24.000.-TL, 4…15. yıllar yıllık 258.000.-TL, 16...49. yıllar bir önceki yılın ÜFE oranında arttırılması kararlaştırılmış olup, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Vakıflar Genel Müdürlüğü arasındaki kira sözleşmesine göre 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.
- Değerleme çalışmasında 10 yıllık EURO bazlı Eurobond tahvili oranı olan %3,10 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır (Bu değerleme çalışmasında en likit 10 yıllık EURO bazlı Eurobond tahvili getiri oranı, risksiz getiri oranı olarak seçilmiştir.)
- Projeksiyonda indirgeme oranı %9 olarak belirlenmiştir.
- Çalışmalarda 1 EURO 30.12.2014 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası döviz alış kuru olan 2,8207 TL kabul edilmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Çalışmalarda Euro bölgesi enflasyon oranı olan %2,5 enflasyon oranı olarak kullanılmıştır.
- Çalışmalara, IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

Yıl	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
Tarih	31.12.2014	31.12.2015	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
GELİRLER																						
ODA GELİRLERİ																						
Yıllık Ortalama Doluluk Oranı (%)		75%	78%	81%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%
Ortalama Oda Fiyatı (EURO)		45	50	55	60	65	67	68	70	72	74	75	77	79	81	83	85	87	90	92	94	96
Toplam Oda Gelirleri		**1.724.625**	**1.992.900**	**2.072.616**	**2.586.625**	**2.802.177**	**2.872.231**	**2.944.037**	**3.017.638**	**3.093.079**	**3.170.406**	**3.249.666**	**3.330.908**	**3.414.180**	**3.499.535**	**3.587.023**	**3.676.699**	**3.768.616**	**3.862.832**	**3.959.403**	**4.058.388**	**4.159.847**
DEPARTMAN GELİRLERİ																						
Toplam Departman Gelirleri		**381.144**	**440.433**	**458.051**	**571.647**	**619.285**	**634.767**	**650.636**	**666.902**	**683.574**	**700.664**	**718.180**	**736.135**	**754.538**	**773.401**	**792.737**	**812.555**	**832.869**	**853.691**	**875.033**	**896.909**	**919.331**
TOPLAM GELİRLER		**2.105.769**	**2.433.333**	**2.530.667**	**3.158.272**	**3.421.461**	**3.506.998**	**3.594.673**	**3.684.540**	**3.776.653**	**3.871.069**	**3.967.846**	**4.067.042**	**4.168.718**	**4.272.936**	**4.379.760**	**4.489.254**	**4.601.485**	**4.716.522**	**4.834.435**	**4.955.296**	**5.079.179**
GİDERLER																						
DEPARTMAN GİDERLERİ																						
Toplam Departman Giderleri		**966.653**	**1.017.377**	**1.016.619**	**1.061.811**	**1.150.295**	**1.179.053**	**1.208.529**	**1.238.742**	**1.269.711**	**1.301.454**	**1.333.990**	**1.367.340**	**1.401.523**	**1.436.561**	**1.472.475**	**1.509.287**	**1.547.019**	**1.585.695**	**1.625.337**	**1.665.971**	**1.707.620**
Net Departman Gelirleri		**1.139.116**	**1.415.957**	**1.514.047**	**2.096.461**	**2.271.166**	**2.327.945**	**2.386.144**	**2.445.797**	**2.506.942**	**2.569.616**	**2.633.856**	**2.699.703**	**2.767.195**	**2.836.375**	**2.907.285**	**2.979.967**	**3.054.466**	**3.130.827**	**3.209.098**	**3.289.326**	**3.371.559**
İŞLETME GİDERLERİ																						
Toplam İşletme Giderleri		**305.337**	**352.833**	**366.947**	**457.949**	**496.112**	**508.515**	**521.228**	**534.258**	**547.615**	**561.305**	**575.338**	**589.721**	**604.464**	**619.576**	**635.065**	**650.942**	**667.215**	**683.896**	**700.993**	**718.518**	**736.481**
BRÜT İŞLETME KARI		**833.779**	**1.063.123**	**1.147.101**	**1.638.512**	**1.775.054**	**1.819.430**	**1.864.916**	**1.911.539**	**1.959.328**	**2.008.311**	**2.058.519**	**2.109.982**	**2.162.731**	**2.216.799**	**2.272.219**	**2.329.025**	**2.387.250**	**2.446.932**	**2.508.105**	**2.570.808**	**2.635.078**
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
Sigorta		17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335
Mobilya Demirbaş Yenileme Rezervi		31.587	36.500	37.960	47.374	51.322	52.605	53.920	55.268	56.650	58.066	59.518	61.006	62.531	64.094	65.696	67.339	69.022	70.748	72.517	74.329	76.188
Yıllık Kira Bedeli (Arsa)		104.023	106.624	109.289	112.021	114.822	117.692	120.635	123.651	126.742	129.910	133.158	173.913	178.261	182.717	187.285	191.967	196.767	201.686	206.728	211.896	217.194
Toplam Sabit Giderler		**152.945**	**160.459**	**164.585**	**176.731**	**183.479**	**187.633**	**191.890**	**196.254**	**200.727**	**205.312**	**210.011**	**252.254**	**258.127**	**264.147**	**270.317**	**276.642**	**283.124**	**289.769**	**296.580**	**303.561**	**310.717**
TOPLAM GİDERLER		**1.424.935**	**1.530.669**	**1.548.151**	**1.696.491**	**1.829.886**	**1.875.200**	**1.921.647**	**1.969.255**	**2.018.053**	**2.068.071**	**2.119.339**	**2.209.315**	**2.264.114**	**2.320.284**	**2.377.857**	**2.436.871**	**2.497.359**	**2.559.360**	**2.622.910**	**2.688.049**	**2.754.817**
NET İŞLETME GELİRİ		**680.834**	**902.664**	**982.516**	**1.461.781**	**1.591.575**	**1.631.798**	**1.673.026**	**1.715.285**	**1.758.601**	**1.802.999**	**1.848.507**	**1.857.728**	**1.904.604**	**1.952.653**	**2.001.902**	**2.052.383**	**2.104.126**	**2.157.163**	**2.211.525**	**2.267.247**	**2.324.361**

Yıl	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45
Tarih	31.12.2036	31.12.2037	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	16.09.2059
GELİRLER																								
ODA GELİRLERİ																								
Yıllık Ortalama Doluluk Oranı (%)	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	84%
Ortalama Oda Fiyatı (EURO)	99	101	104	107	109	112	115	118	121	124	127	130	133	136	140	143	147	150	154	158	162	166	170	175
Toplam Oda Gelirleri	**4.263.843**	**4.370.440**	**4.479.701**	**4.591.693**	**3.919.922**	**4.017.920**	**4.118.368**	**4.221.327**	**4.326.860**	**4.435.032**	**4.545.908**	**4.659.555**	**4.776.044**	**4.895.445**	**5.017.832**	**5.143.277**	**5.271.859**	**5.403.656**	**5.538.747**	**5.677.216**	**5.819.146**	**5.964.625**	**6.113.741**	**5.329.517**
DEPARTMAN GELİRLERİ																								
Toplam Departman Gelirleri	**942.315**	**965.872**	**990.019**	**1.014.770**	**866.308**	**887.965**	**910.164**	**932.918**	**956.241**	**980.147**	**1.004.651**	**1.029.767**	**1.055.512**	**1.081.899**	**1.108.947**	**1.136.671**	**1.165.087**	**1.194.215**	**1.224.070**	**1.254.672**	**1.286.038**	**1.318.189**	**1.351.144**	**1.177.830**
TOPLAM GELİRLER	**5.206.158**	**5.336.312**	**5.469.720**	**5.606.463**	**4.786.230**	**4.905.885**	**5.028.532**	**5.154.246**	**5.283.102**	**5.415.179**	**5.550.559**	**5.689.323**	**5.831.556**	**5.977.345**	**6.126.779**	**6.279.948**	**6.436.947**	**6.597.870**	**6.762.817**	**6.931.888**	**7.105.185**	**7.282.814**	**7.464.885**	**6.507.346**
GİDERLER																								
DEPARTMAN GİDERLERİ																								
Toplam Departman Giderleri	**1.750.310**	**1.794.068**	**1.838.920**	**1.884.893**	**1.609.130**	**1.649.359**	**1.690.593**	**1.732.857**	**1.776.179**	**1.820.583**	**1.866.098**	**1.912.750**	**1.960.569**	**2.009.583**	**2.059.823**	**2.111.319**	**2.164.101**	**2.218.204**	**2.273.659**	**2.330.501**	**2.388.763**	**2.448.482**	**2.509.694**	**2.187.770**
Net Departman Gelirleri	**3.455.848**	**3.542.244**	**3.630.800**	**3.721.570**	**3.177.099**	**3.256.527**	**3.337.940**	**3.421.388**	**3.506.923**	**3.594.596**	**3.684.461**	**3.776.573**	**3.870.987**	**3.967.762**	**4.066.956**	**4.168.629**	**4.272.845**	**4.379.666**	**4.489.158**	**4.601.387**	**4.716.422**	**4.834.332**	**4.955.190**	**4.319.577**
İŞLETME GİDERLERİ																								
Toplam İşletme Giderleri	**754.893**	**773.765**	**793.109**	**812.937**	**694.003**	**711.353**	**729.137**	**747.366**	**766.050**	**785.201**	**804.831**	**824.952**	**845.576**	**866.715**	**888.383**	**910.592**	**933.357**	**956.691**	**980.608**	**1.005.124**	**1.030.252**	**1.056.008**	**1.082.408**	**943.565**
BRÜT İŞLETME KARI	**2.700.955**	**2.768.479**	**2.837.691**	**2.908.633**	**2.483.096**	**2.545.173**	**2.608.803**	**2.674.023**	**2.740.873**	**2.809.395**	**2.879.630**	**2.951.621**	**3.025.411**	**3.101.047**	**3.178.573**	**3.258.037**	**3.339.488**	**3.422.975**	**3.508.550**	**3.596.263**	**3.686.170**	**3.778.324**	**3.872.782**	**3.376.011**
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	0	0
Sigorta	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335
Mobilya Demirbaş Yenileme Rezervi	78.092	80.045	82.046	84.097	71.793	73.588	75.428	77.314	79.247	81.228	83.258	85.340	87.473	89.660	91.902	94.199	96.554	98.968	101.442	103.978	106.578	109.242	111.973	97.610
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	383.262	392.844
Toplam Sabit Giderler	**318.051**	**325.569**	**333.275**	**341.173**	**334.863**	**342.802**	**350.938**	**359.278**	**367.827**	**376.589**	**385.570**	**394.776**	**404.212**	**413.884**	**423.798**	**433.960**	**444.375**	**455.051**	**465.994**	**477.211**	**488.707**	**500.492**	**512.571**	**507.789**
TOPLAM GİDERLER	**2.823.254**	**2.893.402**	**2.965.304**	**3.039.003**	**2.637.997**	**2.703.514**	**2.770.668**	**2.839.501**	**2.910.056**	**2.982.374**	**3.056.499**	**3.132.479**	**3.210.357**	**3.290.183**	**3.372.004**	**3.455.871**	**3.541.834**	**3.629.946**	**3.720.262**	**3.812.835**	**3.907.722**	**4.004.982**	**4.104.673**	**3.639.124**
NET İŞLETME GELİRİ	**2.382.904**	**2.442.910**	**2.504.416**	**2.567.460**	**2.148.233**	**2.202.372**	**2.257.864**	**2.314.744**	**2.373.046**	**2.432.806**	**2.494.059**	**2.556.844**	**2.621.199**	**2.687.162**	**2.754.775**	**2.824.077**	**2.895.113**	**2.967.924**	**3.042.555**	**3.119.053**	**3.197.462**	**3.277.832**	**3.360.212**	**2.868.222**

Risksiz Getiri oranı	**3,10%**	**3,10%**	**3,10%**
Riks Primi	**5,40%**	**5,90%**	**6,40%**
İndirgeme Oranı	**8,50%**	**9,00%**	**9,50%**
NET BUGÜNKÜ DEĞER (Euro)	**19.587.601**	**18.339.218**	**17.214.095**
NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (Euro)	**19.590.000**	**18.340.000**	**17.210.000**
NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	**55.258.000**	**51.732.000**	**48.544.000**

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 değerleme çalışması yapılan otel, uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından işletilmektedir. Çalışmada "kira sözleşmesi" süresi boyunca otelin mevcut konseptte işletileceği varsayılmıştır.
- Tesisin yıl boyunca 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.
- Yıllık "Kira" bedelinin, İlk üç yıl yıllık 24.000.-TL, 4…15. yıllar yıllık 258.000.-TL, 16...49. yıllar bir önceki yılın ÜFE oranında arttırılması kararlaştırılmış olup, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Vakıflar Genel Müdürlüğü arasındaki kira sözleşmesine göre 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.
- Sigorta bedelinin Akfen GYO A.Ş.'den temin edilen bilgilere göre 2015 yılı için 17.335 Euro olduğu öğrenilmiş ve sonraki yıllarda Akfen GYO A.Ş. tarafından sigorta primlerinde artış meydana gelmeyeceği öngörüldüğünden sabit kalacağı kabul edilmiştir.
- 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.

%3,10 “Risksiz Getiri Oranı” na %3,90 “Risk Primi” eklenerek indirgeme oranı %7 olarak öngörülmüştür.

- Çalışmalarda 1 EURO 30.12.2014 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası döviz alış kuru olan 2,8207 TL kabul edilmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Çalışmalarda Euro bölgesi enflasyon oranı olan %2,5 enflasyon oranı olarak kullanılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

Yıl	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
Tarih	31.12.2014	31.12.2015	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
AKFEN ELDE EDİLEN KİRA																						
IBIS OTEL GELİRİ ÜZERİNDEN KİRA		**526.442**	**608.333**	**632.667**	**789.568**	**855.365**	**876.749**	**898.668**	**921.135**	**944.163**	**967.767**	**991.962**	**1.016.761**	**1.042.180**	**1.068.234**	**1.094.940**	**1.122.313**	**1.150.371**	**1.179.131**	**1.208.609**	**1.238.824**	**1.269.795**
İşletmeci Payı		84.231	97.333	101.227	126.331	136.858	140.280	143.787	147.382	151.066	154.843	158.714	162.682	166.749	170.917	175.190	179.570	184.059	188.661	193.377	198.212	203.167
Mobilya Demirbaş Yenileme Rezervi		84.231	97.333	101.227	126.331	136.858	140.280	143.787	147.382	151.066	154.843	158.714	162.682	166.749	170.917	175.190	179.570	184.059	188.661	193.377	198.212	203.167
IBIS OTEL OTEL AGOP		**465.722**	**629.631**	**684.869**	**1.004.741**	**1.088.469**	**1.115.681**	**1.143.573**	**1.172.163**	**1.201.467**	**1.231.503**	**1.262.291**	**1.293.848**	**1.326.194**	**1.359.349**	**1.393.333**	**1.428.166**	**1.463.870**	**1.500.467**	**1.537.979**	**1.576.428**	**1.615.839**
KULLANILAN IBIS OTEL KİRA GELİRİ		526.442	629.631	684.869	1.004.741	1.088.469	1.115.681	1.143.573	1.172.163	1.201.467	1.231.503	1.262.291	1.293.848	1.326.194	1.359.349	1.393.333	1.428.166	1.463.870	1.500.467	1.537.979	1.576.428	1.615.839
Emlak Vergisi		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sigorta		17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335
Yenileme Maliyeti		4.212	4.867	5.061	6.317	6.843	7.014	7.189	7.369	7.553	7.742	7.936	8.134	8.337	8.546	8.760	8.979	9.203	9.433	9.669	9.911	10.158
Yıllık Kira Bedeli (Arsa)		104.023	106.624	109.289	112.021	114.822	117.692	120.635	123.651	126.742	129.910	133.158	173.913	178.261	182.717	187.285	191.967	196.767	201.686	206.728	211.896	217.194
KİRA NAKİT AKIŞI		400.872	500.805	553.183	869.068	949.469	973.639	998.414	1.023.807	1.049.836	1.076.515	1.103.862	1.094.466	1.122.261	1.150.751	1.179.953	1.209.885	1.240.565	1.272.013	1.304.247	1.337.286	1.371.152

Yıl	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45
Tarih	31.12.2036	31.12.2037	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	16.09.2059
AKFEN ELDE EDİLEN KİRA																								
IBIS OTEL GELİRİ ÜZERİNDEN KİRA	**1.301.540**	**1.334.078**	**1.367.430**	**1.401.616**	**1.196.557**	**1.226.471**	**1.257.133**	**1.288.561**	**1.320.775**	**1.353.795**	**1.387.640**	**1.422.331**	**1.457.889**	**1.494.336**	**1.531.695**	**1.569.987**	**1.609.237**	**1.649.468**	**1.690.704**	**1.732.972**	**1.776.296**	**1.820.704**	**1.866.221**	**1.626.837**
İşletmeci Payı	208.246	213.452	218.789	224.259	191.449	196.235	201.141	206.170	211.324	216.607	222.022	227.573	233.262	239.094	245.071	251.198	257.478	263.915	270.513	277.276	284.207	291.313	298.595	260.294
Mobilya Demirbaş Yenileme Rezervi	208.246	213.452	218.789	224.259	191.449	196.235	201.141	206.170	211.324	216.607	222.022	227.573	233.262	239.094	245.071	251.198	257.478	263.915	270.513	277.276	284.207	291.313	298.595	260.294
IBIS OTEL OTEL AGOP	**1.656.235**	**1.697.641**	**1.740.082**	**1.783.584**	**1.522.643**	**1.560.709**	**1.599.727**	**1.639.720**	**1.680.713**	**1.722.731**	**1.765.799**	**1.809.944**	**1.855.193**	**1.901.573**	**1.949.112**	**1.997.840**	**2.047.786**	**2.098.981**	**2.151.455**	**2.205.241**	**2.260.372**	**2.316.882**	**2.374.804**	**2.070.182**
KULLANILAN IBIS OTEL KİRA GELİRİ	1.656.235	1.697.641	1.740.082	1.783.584	1.522.643	1.560.709	1.599.727	1.639.720	1.680.713	1.722.731	1.765.799	1.809.944	1.855.193	1.901.573	1.949.112	1.997.840	2.047.786	2.098.981	2.151.455	2.205.241	2.260.372	2.316.882	2.374.804	2.070.182
Emlak Vergisi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sigorta	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335	17.335
Yenileme Maliyeti	10.412	10.673	10.939	11.213	9.572	9.812	10.057	10.308	10.566	10.830	11.101	11.379	11.663	11.955	12.254	12.560	12.874	13.196	13.526	13.864	14.210	14.566	14.930	13.015
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	383.262	392.844
KİRA NAKİT AKIŞI	1.405.864	1.441.444	1.477.913	1.515.295	1.250.001	1.281.684	1.314.160	1.347.447	1.381.567	1.416.539	1.452.386	1.489.129	1.526.791	1.565.394	1.604.962	1.645.520	1.687.091	1.729.702	1.773.378	1.818.145	1.864.032	1.911.067	1.959.277	1.646.989

Risksiz Getiri oranı	**3,10%**	**3,10%**	**3,10%**
Risk Primi	**3,40%**	**3,90%**	**4,40%**
İndirgeme Oranı	**6,50%**	**7,00%**	**7,50%**
NET BUGÜNKÜ DEĞER (Euro)	**15.424.640**	**14.277.741**	**13.256.989**
NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (Euro)	**15.420.000**	**14.280.000**	**13.260.000**
NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	**43.495.000**	**40.280.000**	**37.402.000**

6.4.5 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu üst 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 **496.000.- EURO (1.399.000- Türk Lirası)** takdir edilmiştir. Bu hesaplama iskonto oranı %9 olarak belirlenmiştir.

Tarih	31.12.2014	31.12.2015
Bir Yıllık Kira Geliri	0	540.853

Bir Yıllık Kira Net Bugünkü Değeri (Euro)	496.000
Bir Yıllık Kira Net Bugünkü Değeri (TL)	1.399.000

6.4.6 Üzerinde 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 üzerinde 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 değerleme çalışmasında değerleme konusu taşınmazın otel nitelikli gelir getiren ticari bir mülk olması nedeniyle Gelir Yaklaşımı Yöntemi ve Maliyet Yaklaşımı Kullanılmıştır. Maliyet Yaklaşımı Yönteminde "Arsa değeri" Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre belirlenmiştir.

Maliyet yönteminde arsa üstü hakkı dahil toplam değer, yaklaşık **7.393.000 Euro (20.854.000 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 **18.340.000 Euro (51.732.000.- TL)** olarak hesaplanmıştır. Accor Grubu tarafından Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firmasına ödenecek kira gelirinin indirgeme yöntemine göre hesaplanan değeri ise **14.280.000 Euro (40.280.000.- TL)**'dir. Otelin sonuç değeri her iki yöntem ile hesaplanan değerin yaklaşık aritmetik ortalaması olan **16.310.000 Euro (46.006.000.- TL)** olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazın 31.12.2014 tarihi itibariyle kira değeri ise; 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 **496.000.- EURO (1.399.000- Türk Lirası)** takdir edilmiştir.

Çalışmada gelir kapitalizasyonu ve kira gelirlerine göre gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı uygulanarak değerleme 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 kiralanarak işletilmesi durumuna göre elde edilecek geliri hesaplanmıştır. Her iki modelde piyasada uygulanan yöntemler olup bu değerlerin ortalaması alınarak nihai değer tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaza ait sigorta poliçesi Akfen GYO A.Ş.'den temin edilmiş olup rapor ekinde sunulmuştur. Buna göre söz konusu taşınmazın sigorta bedelinin 5.987.500 Euro olduğu öğrenilmiştir.

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 daha önce şirketimiz tarafından yapılan herhangi bir değerleme çalışması bulunmamaktadır.

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.

31.12.2014 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Kalan Kira Hakkı Pazar Değeri (Euro)	Gayrimenkulün Kalan Kira Hakkı Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	**16.310.000**	**46.006.000**
KDV Dâhil	**19.246.000**	**54.287.000**

	Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (EURO)	Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (TL)
KDV Hariç	**496.000**	**1.399.000**
KDV Dâhil	**585.000**	**1.651.000**

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

2-) KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

3-) Rapor içeriğinde 1,-Euro = 2,8207 -TL; 1,-EUR = 1,21-USD olarak kabul edilmiştir.

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

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Taner Düner	Dilek Yılmaz Aydın	Neşecan Çekici
Lisanslı Değerleme Uzmanı	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı

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
7. Vaziyet Planı ve Kat Planları
8. Üst Hakkı Sözleşmesi
9. Otel Kira Sözleşmesi
10. İş Yeri Açma ve Çalıştırma Ruhsatı
11. Turizm Yatırım Belgesi
12. Sigorta Poliçeleri
13. Fotoğraflar
14. Özgeçmişler
15. SPK Lisans Örnekleri