



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

**ANKARA İLİ, AKYURT İLÇESİ, BALIKHİSAR MAHALLESİ
İBİS OTEL ANKARA AIRPORT
2018_AKFENGYO_02
“OTEL DEĞERLEMESİ”**

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR ÖZETİ	3
2. RAPOR BİLGİLERİ	4
3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .	5
4. GENEL ANALİZ VE VERİLER	6
4.1.GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	6
4.2.MEVcut EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	5
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	13
5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,	13
5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	15
5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	15
5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ .	16
5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	16
5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	16
5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ	16
5.3.1.1. TAPU KAYITLARI .	16
5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	16
5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ	17
5.3.2.1. İMAR DURUMU	17
5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	17
5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	17
5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI .	17
5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	18
5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE .	18
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	19
6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	19
6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.	20
6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	20
6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	20
6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI .	21
6.6. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	22
6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	22
6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	22
6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	23
6.7. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	26
6.8. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ .	26
6.9. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	26
6.10. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	26
6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	26
6.12. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	26
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	27
7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.	27
7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	27
7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	27
7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	27
8. SONUÇ	28
8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .	28
8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	28

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	:	OTEL
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	:	Balıkhisar Mahallesi, Özal Bulvarı,No: İbis Ankara Airport Otel Akyurt / Ankara açık adresli, tapu kayıtlarında Ankara İli, Akyurt İlçesi, Balıkhisar Mahallesi 215057(Eski1843) ada 10(Eski 7) parsel numaralı, 14443 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 3 yıldızlı otel.
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	:	Akyurt Belediyesi İmar Müdürlüğünden 12.09.2018 tarihinde yapılan incelemelerde 1/1000 ölçekli UİP göre Lojistik merkez ve kentsel servis alanı içerisinde kalmaktadır. Emsal 1, ayırık nizam, yola 25m, komşu parsellere 10m-7m mesafeli olacak şekilde yapılaşma izinlidir.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	:	Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın Otel nitelikli gelir getiren ticari bir mülk olması nedeniyle Gelir Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır. Maliyet Yaklaşımı Yönteminde kullanılan “Arsa değeri” Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre belirlenmiştir.
TESPİT EDİLEN DEĞER		

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ	
Rapor Tarihi	31.12.2018
Değer Tarihi	25.12.2018
Pazar Değeri (KDV Hariç)	60.800.000.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	71.744.000.-TL
Pazar Değeri(KDV Hariç)	10.085.000.-EURO
Pazar Değeri(KDV Dahil)	11.900.300.-EURO
Kira Değeri (KDV Hariç)	2.405.000.-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	2.837.900.-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	400.000.-EURO
Kira Değeri (KDV Dahil)	472.000.-EURO

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEME TARİHİ	:	25.12.2018
RAPORUN TARİHİ	:	31.12.2018
RAPORUN NUMARASI	:	2018_AKFENGYO_02
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	:	31.12.2018
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	:	05.09.2018
RAPORUN KULLANIM AMACI VE YERİ	:	Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI portföyü için hazırlanmıştır. Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliğ'inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.
DEĞERLEMENİN KONUSU VE AMACI	:	Balıkhisar Mahallesi, Özal Bulvarı, No: İbis Ankara Airport Otel Akyurt / Ankara açık adresli, tapu kayıtlarında Ankara İli, Akyurt İlçesi, Balıkhisar Mahallesi 215057(Eski1843) ada 10(Eski 7) parsel numaralı, 14443 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 3 yıldızlı otel.
RAPORU HAZIRLAYAN	:	Ulvi Barkın ŞENSES SPK Lisans NO:405898 Değerleme Uzmanı
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	:	Şeref EMEN SPK Lisans No: 401584 Harita Mühendisi
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	:	Değerleme konusu taşınmaz için şirketimizce daha önce hazırlanan rapor bulunmamaktadır.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI	:	ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	:	Mebusevler Mahallesi, Ayten Sokak, no:22/7 Çankaya/ANKARA
MÜŞTERİ ÜNVANI	:	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	:	Büyükdere Caddesi, No:201, C Blok, Kat:8, Levent/İstanbul
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	:	İş Bu Değerleme Raporu'nun kapsamı; Rapor'da detayları verilen taşınmazın güncel piyasa değerinin tespiti ve Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

ANKARA İLİ



Ankara, Türkiye'nin bir ili, başkenti ve en kalabalık ikinci şehri. Nüfusu 2017 itibarıyla 5.445.026 kişidir. Coğrafi olarak Türkiye'nin kuzeyine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüz ölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir.

Etrafı.Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir.

Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından (13 Ekim 1923) şehir hızla gelişmiş ve günümüzde Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur.

Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik

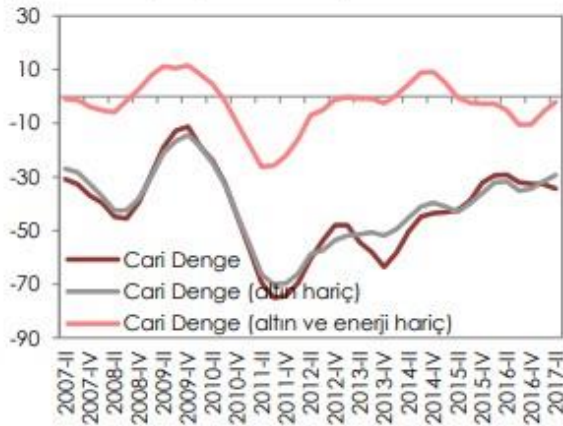
etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitilmiş nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur.

İlin Batı Karadeniz Bölgesi'nde yer alan kuzey kesimleri haricindeki büyük kısmı İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır ve kara iklimine sahiptir. Şehirler dışındaki il topraklarının büyük kısmı tahıl tarlalarıyla kaplı platolardan oluşur. İlin çeşitli yerlerindeki doğal güzellikler korumaya alınmış, dinlenme ve eğlence amaçlı kullanıma sunulmuştur. İlin adını taşıyan tavşanı, keçisi ve kedisi dünya çapında bilinir, armudu, çiğdemi, yerel yemeklerden Ankara tavası ve Kızılcahamam ve Beypazarı'nın maden suyu ise ülke çapında tanınır.

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

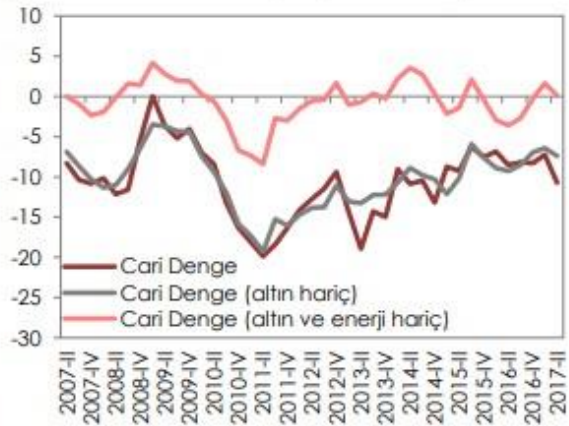
2017 yılı Haziran ayı itibarıyla 12 aylık cari işlemler dengesi 2016 yılının sonuna kıyasla bir miktar bozularak 34,4 milyar ABD doları olarak gerçekleşmiştir. Öte yandan, çekirdek gösterge olarak kabul edilen altın hariç ile enerji ve altın hariç cari işlemler dengesinde geçen yılın son çeyreğinde başlayan iyileşme eğilimi, 2017 yılının ikinci çeyreğinde de devam etmiştir (Grafik 1). Bu dönemde, mevsimsellikten arındırılmış verilere göre, cari işlemler dengesi, tüm alt göstergelerle birlikte bir miktar bozulma kaydetmiştir.

Grafik 1. Cari İşlemler Dengesi
(yıllıklandırılmış, milyar ABD doları)



Kaynak: TCMB.

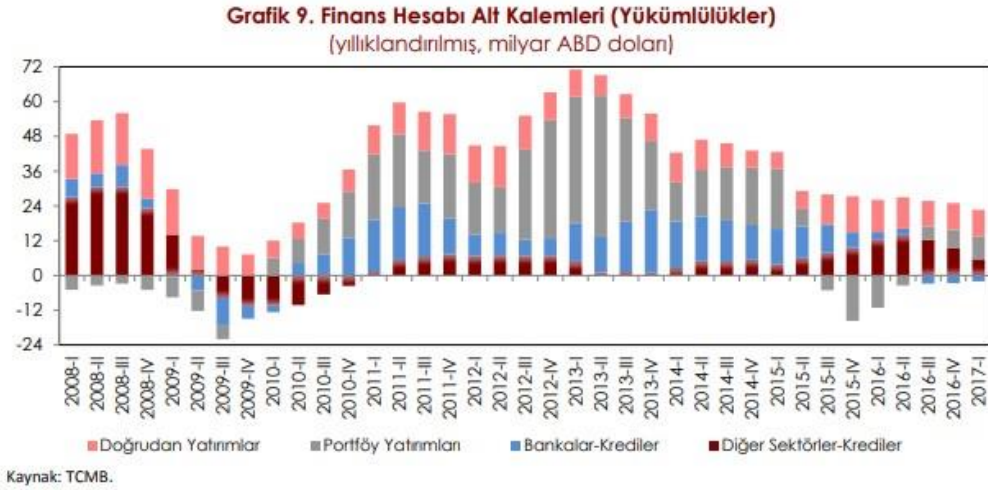
Grafik 2. Cari İşlemler Dengesi
(mevsimsellikten arındırılmış, milyar ABD doları)



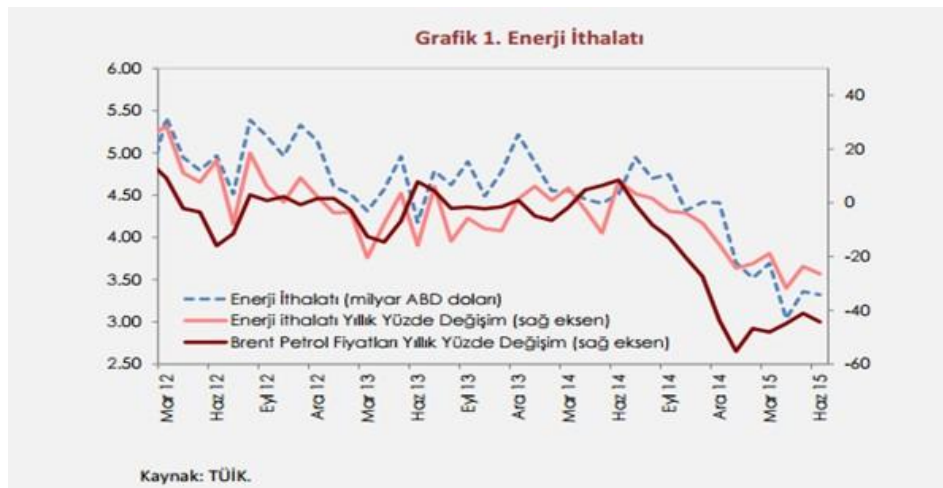
Kaynak: TCMB.

ABD seçimleri sonrasındaki belirsizlik nedeniyle küresel piyasalarda ortaya çıkan dalgalanma 2017 ilk çeyreğinde sona ermiştir. ABD'de destekleyici maliye politikasıyla büyümenin ivme kazanacağı, bununla birlikte Fed'in para politikasındaki sıkılaştırmayı daha uzun vadeye yayacağı beklentisi ile başta ABD olmak üzere küresel piyasalarda toparlanma görülmüştür. Öte yandan, Bölgemizdeki jeopolitik siyasi gelişmelerin devam etmesi ve anayasa referandum süreci portföy ve diğer yatırım girişlerine bu dönemde etki eden ülkemize özgü olumsuz ayrıştırıcı unsur olmuştur. Ödemeler dengesi finans hesabına ana başlıklar itibarıyla bakıldığında, doğrudan yatırım girişlerinde bir süredir görülen gerilemenin bu dönem yerini yatay seyre bıraktığı görülmektedir. Öte yandan, gelişmekte olan piyasalara yönelik ortaya çıkan sermaye girişlerinin bir yansıması olarak, portföy yatırımları yükümlülük kalemi kaynaklı girişler görülmüştür. Diğer yatırım girişlerinde, döviz kurlarında bu

dönemde yaşanan hareketliliğinin de etkisi ile azalma gerçekleşmiş gerek bankacılık gerek diğer sektör kredi net geri ödeyici pozisyonunda olmuştur.



Uluslararası ham petrol piyasalarında 2014 yılı ortalarında başlayan fiyat düşüşleri net enerji ithalatçısı olmasının yanı sıra yüksek cari açık sorunuyla karşı karşıya olan Türkiye için önemli bir gelişme olmuştur. Türkiye'nin ana ticaret ortaklarında yaşanan jeopolitik sorunlar ve ekonomik darboğaz nedeniyle ihracat artışlarının sınırlandığı bir dönemde ham petrol fiyatlarında gerçekleşen düşüşler dış dengenin iyileşmesi konusunda önemli bir fırsat sunmuştur. Bu kutuda söz konusu fiyat hareketlerinin Türkiye'nin enerji ithalatını ne ölçüde etkilemekte olduğu irdelenecektir. Brent ham petrol fiyatı 2014 yılı Haziran ayında 111,9 ABD doları/varil seviyesinde işlem gördükten sonra sert bir gerileme eğilimine girmiş ve yıllık yüzde 44,3 oranında azalarak 2015 yılı Haziran ayında 62,3 ABD doları/varil seviyesine düşmüştür. Türkiye'nin enerji ithalatı da petrol fiyatlarını takip ederek düşmeye başlamıştır. 2014 yılının Haziran ayında 4,5 milyar ABD doları olan aylık enerji ithalatı 2015 yılının aynı ayında yüzde 26,5 oranında gerilemeyle 3,3 milyar ABD dolarına düşmüştür (Grafik 1). Toplam enerji ithalatındaki düşüşün ham petrol fiyatlarındaki gerilemeden daha sınırlı olması ekonomik büyümeye bağlı olarak artan enerji talebinin yanı sıra petrol fiyatlarındaki düşüşlerin doğalgaz fiyatlarına gecikmeli yansımalarından kaynaklanmaktadır.



Uluslararası Standart Ticaret Sınıflamasında (SITC) 3 numaralı kalem mineral yakıtlar, yağlar ve alkali ürünlere ayrılmıştır. Bu başlık altında 33 numaralı alt kalem petrol ve petrolden elde edilen ürünleri, 34 numaralı alt kalem ise petrol gazları, doğal gaz ve diğer mamul gazları kapsamaktadır. Söz konusu ürün gruplarının ABD doları bazlı ithalat fiyatları incelendiğinde, petrol ve petrolden elde

edilen ürünlerin fiyatlarının uluslararası Brent fiyatlarını çok yakından takip ettiği gözlenmektedir. Ne var ki, petrol gazları, doğal gaz ve diğer mamul gazları kalemi ithalat fiyatlarının Brent petrol fiyatı ile ilişkisinin biraz daha zayıf olduğu görünmektedir. Özellikle Brent fiyatlarının ani iniş ve çıkış yaptığı dönemlerde söz konusu alt kalem ithalat fiyatlarının gecikmeli olarak uluslararası Brent fiyatlarına yakınsadığı dikkat çekmektedir. Nitekim petrol gazları, doğal gaz ve diğer mamul gazları kalemi ithalat fiyatlarında ilk keskin düşüş, Brent fiyatlarından yaklaşık 6 ay sonra, 2015 yılı Ocak ayında gerçekleşmiştir (Grafik 2). Brent fiyatları altı ve dokuz aylık hareketli ortalamalarla incelendiğinde, petrol gazları, doğal gaz ve diğer mamul gazları kalemi ithalat fiyatlarıyla daha yakın bir ilişki içinde olduğu dikkat çekmektedir. Doğalgaz piyasasında imzalanmış olan ikili anlaşmalar ve bu anlaşmalarda ham petrol fiyat hareketlerinin belirli bir gecikmeyle doğalgaz fiyatlarına yansıtılmasının belirlenmiş olması bu gelişmenin en belirleyici unsurudur (Grafik 3)



Ham petrol fiyatlarının 2015 yılı Temmuz ayından itibaren yeniden düşmeye başlamış olmasının yanı sıra doğalgaz fiyatlarının gecikmeli de olsa düşmeye devam etmesi Türkiye'nin enerji ithalatını aşağıya çekmeye devam etmektedir. Ham petrol fiyatları yeniden istikrara kavuşsa dahi doğalgaz ithalat fiyatlarının gecikmeli yapısı nedeniyle Türkiye'nin enerji ödemelerinin 2015 yılı ikinci yarısında, hatta 2016 yılında azalmaya ya da miktar hareketlerine bağlı olarak baskı altında kalmaya devam edeceği düşünülmektedir. Kredi derecelendirme kuruluşu S&P, Türkiye'nin BB+ olan kredi notunu ve negatif görünümü teyit etti. Kredi derecelendirme kuruluşu Standard & Poor's (S&P) Türkiye'nin kredi notuyla ilgili açıklama yaptı. Kuruluş Türkiye'nin yabancı para cinsinden BB+ olan notunu ve negatif görünümü teyit etti. Ekonomistler S&P'nin değişime gitmesini beklemiyordu. Kredi notunun teyit edilmesinde kamu borcunun göreceli düşük ve ihracatın dayanıklı olmasının etkili olduğu kaydedildi. Türkiye'nin notu yatırım yapılabilir düzeyin bir not altında yer alıyor. S&P Türkiye'nin yerel para cinsinden kredi notunu BBB'den BBB'-ye düşürdü, görünümü negatif. Yerel para birimi cinsinden notun düşürülmesinde Merkez Bankası'nın operasyonel bağımsızlığına dair soru işaretlerinin neden olduğu belirtildi.

Diğer kredi derecelendirme kuruluşları Moody's ve Fitch, 2015 yılı ilk değerlendirmelerinde Türkiye'ye ilişkin kredi not ve görünümünü korumuşlardı. S&P açıklamasında şu ifadeler yer verildi: "Uluslararası petrol fiyatlarındaki düşüş ve Avrupa'daki parasal genişleme gibi gelişmeler, Türkiye'nin bu yılki ekonomik beklentilerinde, tüketici talebini artırması ve yatırımcıların gelişmekte olan pazarlarda daha fazla aktif olmasını sağlamasına neden olacaktır. Bunun da Türkiye ekonomisine fayda sağlaması öngörülmektedir. Türkiye döviz piyasalarındaki ve Haziran'daki seçimler sonrasındaki belirsizlik, yukarıdaki maddede belirtilen pozitif ivmeyi etkileyebilir. Türkiye ihracat

büyümesinin, düşük petrol fiyatlarının Türkiye'deki ticari partnerlere değişken etkisine ve fiyat rekabet trendleri nedeniyle yüzde 4,2 seviyesine gerilemesi beklenmektedir.

Paranın değer kaybı petrol fiyatlarının düşüşünü dengelemektedir. Bu nedenle 2015 yılında enflasyonun ortalama yüzde 7 oranında kalması beklenmektedir. GSYH büyümesinin bu yıl yüzde 3 oranında, 2016'da ise yüzde 3,2 oranında kalması beklenmektedir. Düşük maliyetle enerji ithalatının sağlanması nedeniyle cari açığın bu yıl yüzde 4,6 seviyesine gerilemesi öngörülmektedir

Küresel Ekonomik Görünüm

Küreselleşme ve ülke ekonomilerinin birbiri ile olan bağlarının giderek artması sonucunda dünya ekonomisindeki her türlü önemli gelişmenin takip edilmesi zorunlu hale gelmiştir. Küresel ekonomik krizlerde öncelikli sorun, gelişmiş ülkelerin çoğunda yaşanan deflasyonist (fiyatlar genel seviyesindeki düşüş) süreç ve buna bağlı farklı boyutlarda görülen resesyondur (durgunluk-negatif büyüme). Gelişmekte olan ülkelerde ise, kendi içlerinde enflasyonist (fiyatlar genel seviyesinde yaşanan artış) ve düşük büyüme sorunları ile karşılaşmaktadır. Her ülkede ilgili durumların boyutları farklı özellikler ve nedenler arz etmekte olup standart bir reçete ile çözülmesi oldukça güçtür. Küresel kriz sonrası, ekonomi politikalarının en önemli uygulayıcıları Merkez Bankaları olmuştur. Dünyadaki etkin ve büyük Merkez Bankalarının alacağı kararlar sadece kendi ülkelerini etkilemekle kalmayıp, aynı zamanda 'uluslararası fon hareketleri' için de başlıca yol gösterici olmuştur. Bu durumun gerek negatif gerekse pozitif sonuçları itibarı ile en çok gelişmekte olan ülke varlıkları etkilenmiştir. Krizin hemen ardından ABD Merkez Bankası Fed oldukça hızlı bir biçimde 'genişletici para politikası' araçlarını kullanmaya başlamıştır. Bu amaçla faiz indirimi, tahvil alımları, finansal sistemin varlık alımları ile fonlanması ve kredi mekanizmalarının etkin hale getirilmesi gibi pek çok yöntem uygulanmıştır. Bu tip bir para politikası sayesinde; finansal istikrarın sağlanması, yatırım ve tüketimin uyarılması ile nihai hedef olan büyümenin sağlanıp depresyondan (kriz) çıkış hedeflenmiştir. Fed'in krizden çıkmak için uyguladığı politikalar alışılmışın dışında özellikler taşımakla kalmayıp uygulamadaki farklılıkları da dünyadaki diğer merkez bankaları içinde izlenmesi gereken bir durumu ortaya çıkarmıştır. Krize çabuk tepki gösteren ve karar alma mekanizmaları daha hızlı olan Fed'i geçte olsa ECB (Avrupa Birliği Merkez Bankası) da takip etmeye çalışmıştır. Uzakdoğu'da ise Japon Merkez Bankası kendi ekonomisi için kronikleşmiş sorun olan deflasyon ile resesyondan önünü alabilmek için benzer politikalara başvurmuşlardır. ABD ekonomisinde yaşanan nispi toparlanmaya paralel olarak, Fed 'parasal genişleme politikasından' geri çekilmek amacıyla Aralık 2013 tarihi itibarı ile 'tahvil geri alım tutarında' azaltmaya başlamıştır. Sürecin beklenenden önce başlaması ülkemizin de içinde bulunduğu gelişmekte olan ülkelerin (Türkiye, Brezilya, Arjantin, Endonezya, Hindistan gibi) öncelikle yerel para birimlerinde gerilemelerin yaşanmasına ardından da finansal piyasalarından kısa vadeli yatırım amacıyla gelen (Portföy Hareketi-Sıcak Para vb) fonların kısmen çıkışına neden olmuştur. ABD Merkez Bankasının 'tahvil alarak piyasaya verdiği nakit akışı' Ekim 2014'de sonlandırılmıştır. 2015 Eylül ayı Fed toplantısında Çin ve diğer gelişmekte olan ülkelere yönelik endişelerin doların daha fazla değerlenmesine ve emtiaların ise daha fazla değer kaybetmesine neden olduğu belirtilmiş ve ekonomik görünüm, işgücü piyasası, enflasyon ve bunlara yönelik riskler değerlendirildiğinde, üyelerin biri hariç hepsi, mevcut şartların, ABD ekonomisinin güçlenmesine ve işgücü piyasasındaki atıl kapasitenin azalmasına karşın, faiz artışına gerek görülmediği belirtilmiştir. Ancak esas parasal genişlemenin sonunu getirecek olan 'faiz' artışına geçiş ise 2015 yılı sonunda gerçekleşmiştir.

Yapı İzin İstatistikleri:

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %24,8 azaldı 2015 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %20,6, yüzölçümü %24,8, değeri %19,9, daire sayısı %23,6 oranında azaldı. Yapı ruhsatı verilen binaların 2015 yılı Ocak-Eylül ayları

toplamında;Yapıların toplam yüzölçümü 132,3 milyon m² iken; bunun 72,3 milyon m²'si konut, 34,4 milyon m²'si konut dışı ve 25,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 94,5 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 12,0 milyon m² ile ofis (işyeri) binaları izledi. Yapı sahipliğine göre, özel sektör 110,0 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 20,2 milyon m² ile devlet sektörü ve 2,1 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 629 bin 544 dairenin 574 bin 478'i özel sektör, 45 bin 611'i devlet sektörü ve 9 bin 455'i yapı kooperatifleri tarafından alındı. İllere göre 28,2 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 11,2 milyon m² ile Ankara, 5,4 milyon m² ile Konya illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Muş, Hakkari ve Şırnak oldu. Daire sayılarına göre, İstanbul ili 143 bin 826 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 45 bin 96 adet ile Ankara ve 27 bin 599 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkari, Muş ve Şırnak oldu.

Yapı ruhsatı, Ocak - Eylül 2015

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2015	2014 ⁽¹⁾	2013 ⁽¹⁾	2015	2014
Bina sayısı	87 996	110 769	87 529	-20,6	26,6
Yüzölçümü (m ²)	132 318 602	175 864 229	124 950 541	-24,8	40,7
Değer (TL)	111 840 611 926	139 610 176 011	89 355 288 191	-19,9	56,2
Daire sayısı	629 544	824 228	609 970	-23,6	35,1

⁽¹⁾: Yapı izin istatistikleri 2013 ve 2014 yılları verileri revize edilmiştir.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %11,5 azaldı 2015 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların bina sayısı %19,5, yüzölçümü %11,5, değeri %5,1, daire sayısı %9,9 oranında azaldı. Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2015 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında;Yapıların toplam yüzölçümü 100,2 milyon m² iken; bunun 59,5 milyon m²'si konut, 24,2 milyon m²'si konut dışı ve 16,5 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 74,1 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 11,8 milyon m² ile ofis (işyeri) binaları izledi. Yapı sahipliğine göre, özel sektör 89,0 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 8,5 milyon m² ile devlet sektörü ve 2,7 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 516 bin 701 dairenin 481 bin 112'si özel sektör, 23 bin 336'sı devlet sektörü ve 12 bin 253'ü yapı kooperatifleri tarafından alındı. İllere göre 18,0 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 10,8 milyon m² ile Ankara, 5,9 milyon m² ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Ardahan, Hakkari ve Tunceli oldu.Daire sayılarına göre, İstanbul ili 107 bin 279 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 47 bin 412 adet ile Ankara ve 34 bin 709 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Ardahan, Muş ve Hakkari oldu.

Yapı kullanma izin belgesi, Ocak - Eylül 2015

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2015	2014 ⁽¹⁾	2013 ⁽¹⁾	2015	2014
Bina sayısı	77 561	96 348	83 220	-19,5	15,8
Yüzölçümü (m ²)	100 218 806	113 215 030	96 161 956	-11,5	17,7
Değer (TL)	83 602 936 308	88 138 206 413	67 685 136 513	-5,1	30,2
Daire sayısı	516 701	573 661	510 765	-9,9	12,3

⁽¹⁾: Yapı izin istatistikleri 2013 ve 2014 yılları verileri revize edilmiştir.

Kaynak-TCMB-TÜİK-GMTR

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Değerleme konusu gayrimenkul, İbis Ankara Airport Oteli, Balıkhisar Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı (Esenboğa hava alanı yolu), No:617 Akyurt / Ankara konumudur. Esenboğa Havaalanı'ndan Şehir merkezi istikametine giderken ~1,5km sonra sağ tarafta yer alan taşınmazla ulaşılır. Esenboğa hava alanı yoluna cepheli 3 yıldızlı oteldir. Gayrimenkul Ankara ili, Akyurt ilçesi, Balıkhisar Mahallesi, 215057 (Eski 1843) Ada 10(Eski 7) Parsel üzerinde yer almaktadır. 14443 m2 arazi üzerinde anayola cepheli konumda inşa edilmiştir. Taşınmaz Esenboğa hava alanına ~1,5 km, Balıkhisar Mahallesi'ne ~2 km, Akyurt İlçe Merkezine ~10km, Ankara il merkezine ~20 km mesafededir.



Taşınmazın yer aldığı bölgede otel sayısı az miktarda olup, genel itibari ile şehir merkezine doğru yoğunluk artmaktadır. Bölgeye yakın konumlu olan hava alanı yolcuları ve bölgedeki sanayi tesislerinin personel toplantılar ile misafirleri konaklamaktadır.

Taşınmazın yaz ve kış doluluk oranları birbirine yakın durumdadır. Bölgede genel yapılaşma sanayi ve lojistik yapıların yer aldığı bölgedir. Yapılaşma Esenboğa yolu (Turgut Özal Bulvarı) çevresinde yoğunlaşmaktadır.

5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

Taşınmaz İbis Ankara Airport Oteli, Balıkhisar Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı (Esenboğa hava alanı yolu), No:617 Akyurt / Ankara konumlandır. Gayrimenkul Ankara ili, Akyurt ilçesi, Balıkhisar Mahallesi, 215057 (Eski 1843) Ada 10(Eski 7) Parsel üzerinde yer almaktadır. Esenboğa Havaalanı'ndan Şehir merkezi istikametine giderken ~1,5km sonra sağ tarafta yer alan taşınmaza ulaşılır. Esenboğa hava alanı yoluna cepheli 3 yıldızlı oteldir.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İnşaat Tarzı	Betonarme Karkas
Binanın Kat Adedi	Bodrum + Zemin +7 Normal Kat + Çatı Kat
Toplam İnşaat Alanı	Brüt ~7.664 m ² (Projesine göre parsel üzerinde yer alan tüm yapıların toplam alanı)
Binanın Yaşı	4
Elektrik	Mevcut
Trafo	Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Su	Mevcut
Su Deposu	Mevcut
Kanalizasyon	Mevcut
Isıtma/Soğutma/Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	2 Adet Müşteri, 2 Adet Personel
Yangın Merdiveni	Mevcut
Yangın İhbar Sistemi ve Söndürme Tesisatı	Mevcut
Otopark	Mevcut

Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

Değerleme konusu gayrimenkul, 14443 m2 arazi üzerine kurulmuş olan 147 odası, ütü odaları, restoran, ve bar alanı bulunan İbis Ankara Airport Otel adı altında faaliyet gösteren 3 yıldızlı bir oteldir.

Akfen GYO Esenboğa İbis Otel Onaylı Mimari Proje Kat Alanları	
Otel Bloğu - Onaylı Mimari Proje Üzerinden	
Bodrum	1.233,86
Zemin	1.232,98
1. Normal Kat	1.244,28
2. Normal Kat	559,34
3. Normal Kat	559,34
4. Normal Kat	559,34
5. Normal Kat	559,34
6. Normal Kat	559,34
7. Normal Kat	559,34
8. Normal Kat	559,34
Çatı Katı	37,28
Toplam Alan	7.663,78

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER	
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m²)
Beton Kilit Taşı	3.800,00
Trafo Binası	80,00
Bahçe Duvarı	250,00
Tel Örgü	250,00
TOPLAM DEĞERİ	3.880,00

MEVCUT DURUMA GÖRE ODA SAYISI VE KATLARA GÖRE ODA DAĞILIMI

ODA TİPİ	ODA SAYISI	ZEMİN-1.KAT	2.KAT	3.KAT	4..KAT-7.KAT ARASI	TOPLAM
STANDART ODA	145	-	20	20	105	145
ENGELLİ ODASI	2	-	1	1	-	2
TOPLAM	147	-	21	21	105	147

Bodrum katta 16 araçlık kapalı otopark, içinde bay ve bayan WC bulunan sığınak, su deposu, yakıt tankı, pompa odası, elektrik odası, teknik servis odası yer almaktadır. Bu katta zeminler genel olarak sıkıştırılmış beton, ıslak alanlar seramik kaplıdır. Duvarlar boya ile kaplıdır. Aydınlatma spot lamba ve aydınlatma armatürleri ile sağlanmaktadır.

Zemin katta 15 araçlık kapalı otopark, çöp odası, satın alma, depo, içinde 3 adet soğuk hava deposu bulunan mutfak deposu, çamaşırhane, bay ve bayan personel soyunma odaları, sistem odası, kazan dairesi, personel yemekhanesi, kamera odası ve yangın odası yer almaktadır. Bu katta zeminler genel olarak sıkıştırılmış beton, ıslak alanlar seramik kaplıdır. Duvarlar boya ile kaplıdır. Aydınlatma spot lamba ve aydınlatma armatürleri ile sağlanmaktadır.

1. Normal katta; Otele Özal Bulvarı cephesinden 1. normal kattan giriş yapılmaktadır. 1. normal katta içinde soğuk ve sıcak mutfak bölümü, bulaşık bölümü, soğuk hava deposu bulunan restoran bölümü, lobi ve bar bölümü, resepsiyon bölümü, bagaj odası, yönetim ofisleri, arşiv, teras alanı ve 3 adet toplantı odası (bir tanesi bölünebilir) bulunmaktadır. Otel binasının ön ve arka cephesinde açık otopark bulunmaktadır. Bu katta zeminler genel olarak laminat parke ve seramik, ıslak alanlar seramik kaplıdır. Duvarlar boya ile kaplıdır. Aydınlatma spot lamba ve aydınlatma armatürleri ile sağlanmaktadır.

2. Normal Katta; katta 1 adet ütü odası, 1 adet engelli odası, 6 adet ikiz oda, 14 adet standart oda olmak üzere 21 adet oda yer almaktadır. Bu katta zeminler genel olarak halı ve laminat parke, ıslak alanlar seramik kaplıdır. Duvarlar boya ile kaplıdır. Aydınlatma spot lamba ve aydınlatma armatürleri ile sağlanmaktadır.

3. Normal Katta; katta 1 adet ütü odası, 1 adet engelli odası, 6 adet ikiz oda, 14 adet standart oda olmak üzere 21 adet oda yer almaktadır. Bu katta zeminler genel olarak halı ve laminat parke, ıslak alanlar seramik kaplıdır. Duvarlar boya ile kaplıdır. Aydınlatma spot lamba ve aydınlatma armatürleri ile sağlanmaktadır.

4,5,6, 7. Normal katlarda kadar tüm katlar aynı olup her katta 1 adet çamaşır odası, 21 adet standart oda yer almaktadır. Bu katta zeminler genel olarak halı ve laminat parke, ıslak alanlar seramik kaplıdır. Duvarlar boya ile kaplıdır. Aydınlatma spot lamba ve aydınlatma armatürleri ile sağlanmaktadır.

Çatı katında onaylı mimari projesinde mevcut bulunan asansör platformu ve elektrik odası bulunmaktadır. Açık alanda jeneratör, soğutma grubu, klima santralleri gibi teknik hacimler yer almaktadır. Bu katta zeminler genel olarak seramik, ıslak alanlar seramik kaplıdır. Duvarlar boya ile kaplıdır. Aydınlatma spot lamba ve aydınlatma armatürleri ile sağlanmaktadır.

Otelde 145 adet standart oda, 2 adet engelli odası olmak üzere toplam 147 adet oda bulunmaktadır.

Standart oda tiplerinde oda büyüklükleri ~13m² ile 14m² arasında değişmektedir. Banyo büyüklükleri ise ~3m² büyüklüğündedir. Engellik odaları ~12m² ve banyoları ~5m² büyüklüğe sahiptir.

Otel çevresi bahçe peyzajı yapılmış ve gayet bakımlı vaziyettedir.

Tesisin konumlandığı arazi az eğimlidir.

5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

İl	:	Ankara
İlçe	:	Akyurt
Mevkii	:	-
Pafta No	:	-
Ada No	:	215057
Parsel No	:	10
Koçan No	:	-
Yüzölçümü	:	14.443 m2
Niteliği	:	On katlı otel ve arsası

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminden alınan 25.12.2018 tarihli güncel tapu kayıtlarına göre;

Şerh: 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (T.C. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine yıllık 1,00 TL' den 99 yıllığına Trafo yeri olarak kullanılmak üzere 29.11.2013 tarihinde başlamak üzere kira şerhi), (Başlama tarih : 12.12.2013, Süre: 99 yıl), (Malik/Lehtar: Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü), (12.12.2013 tarih 6311 yevmiye no)

İpotek: Credit Bank Europe N.V. lehine 173.052.185,00.-Euro bedelli %7,2 değişken faizli 1. derece ipotek bulunmaktadır. (28.01.2015 tarih 3407 yevmiye no.)

İpotek: Credit Bank Europe N.V. lehine 173.052.185,00.-Euro bedelli %7,2 değişken faizli 2. derece ipotek bulunmaktadır. (22.04.2015 tarih 2587 yevmiye no.)

Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıtlarında ada ve parsel numarası değişikliği olmuştur. Eski 1843 ada 7 parsel olan numaraları 215057 ada ve 10 parsel olarak değiştirilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde 1. Credit Bank Europe N.V. lehine 173.052.185,00.-Euro bedelli %7,2 değişken faizli 1. derece ipotek (28.01.2015 tarih 3407 yevmiye no.)

2. Credit Bank Europe N.V. lehine 173.052.185,00.-Euro bedelli %7,2 değişken faizli 2. derece ipotek (22.04.2015 tarih 2587 yevmiye no.) iki adet ipotek bulunmaktadır. İpotek ile ilgili resmi yazılar ve ipotek senetleri ekte sunulmaktadır.

Gayrimenkul Rehin Hakları Hanesinde Yer Alan İpotekler;

1. ve 2. Derece İpotek sahibi Credit Europe Bank ait olup, 25.12.2018 tarihinde alınan güncel tapu kaydına göre taşınmaz üzerinde yer alan ipotek Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.ř. firmasının 28.01.2015 ve 22.04.2015 tarihi itibariyle kullanmış olduğu 173.052.185 EURO tutarındaki kredinin teminatına yönelik olarak alınmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun 28.05.2013 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına ilişkin Esaslar Tebliği’nin 30. Maddesi’nin 1. Fıkrasına göre Gayrimenkul Yatırım Ortakları gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir.

Söz konusu tebliğin ilgili maddesi uyarınca, taşınmaz üzerindeki ipotekler taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel teşkil etmemektedir.

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

Akyurt Belediyesi İmar Müdürlüğünden 25.12.2018 tarihinde yapılan incelemelerde Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 05.09.2008 tarih, 195 sayılı kararı ile 1/1000 lekli UİP göre Lojistik merkez ve kentsel servis alanı içerisinde kalmaktadır. Emsal 1, ayırık nizam, yola 25m, komşu parsellere 10m-7m mesafeli olacak şekilde yapılaşma izinelidir.

5.3.2.2. RUHSAT DOSYASI İNCELEMESİ

Akyurt Belediyesi’nde 25.12.2018 tarihinde yapılan incelemelere göre değerleme konusu taşınmaza ait yasal belgeler tarih sırasıyla belirtilmiştir.

31.12.2012 tarih, bila sayılı toplam 7.663,78 m2 kapalı alanlı otel binası inşaatı için hazırlanmış **“Onaylı Mimari Proje”** bulunmaktadır.

31.12.2012 tarih, 105/12 numaralı, 7.663,78 m2 kapalı alanlı **“Otel ve Bunlara Benzer Misafir Evi”** için verilmiş yeni yapı amaçlı **“Yapı Ruhsatı”** bulunmaktadır.

19.02.2013 tarih, 32/13 numaralı, 7.663,78 m2 kapalı alanlı **“Otel ve Bunlara Benzer Misafir Evi”** için verilmiş isim değişikliği amaçlı **“Yapı Ruhsatı”** bulunmaktadır.

25.04.2014 tarih, 33/2014 numaralı, 7.664,00 m2 kapalı alanlı **“Otel”** için verilmiş **“Yapı Kullanma İzin Belgesi”** bulunmaktadır.

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

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

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

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

Değerleme konusu taşınmazın son 3 yıl içerisinde hukuki durumdan kaynaklı değişiklik bulunmamaktadır.

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

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

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

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

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

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

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

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

GELİR YÖNTEMİ: Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa-örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin

belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

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

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Şehir merkezine mesafeli olması

OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Esenboğa hava alanına yakın olması

Turgut Özal Bulvarına cepheli olması

Değerleme konusu otel inşaatına 2012 yılında başlanmış ve 2014 yılında hizmete açılmıştır. İnşasında kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi yüksektir.

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

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

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

6.5.EMSAL YÖNTEMİ

Arsa Emsalleri / Satış

No	Konum	Lejant	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Ana Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Değerleme konusu ana taşınmaza yaklaşık 800,00 m uzaklıkta, Özal Bulvarı üzerinde yer alan	Kentsel Servis Alanı	Satılık	6000	14.000.000	2.333	* Özal Bulvarı'na cephelidir. * Benzer yapılaşma koşullarına sahiptir. * Daha iyi konumdadır.
2	Değerleme konusu ana taşınmaza yaklaşık 200,00 m uzaklıkta, Özal Bulvarı üzerinde yer alan	Kentsel Servis Alanı	Satılık	5000	8.800.000	1.760	* Özal Bulvarı'na cephelidir. * Benzer yapılaşma koşullarına sahiptir. * Daha iyi konumdadır.
3	Değerleme konusu ana taşınmaza yaklaşık 200,00 m uzaklıkta, Özal Bulvarı üzerinde yer alan	Lojistik Merkez Alanı	Satılık	15000	20.000.000	1.333	* Pazarlık payı vardır. * Özal Bulvarı'na cephelidir. * İmar Durumu bakımından dezavantajlıdır
4	Değerleme konusu ana taşınmaza yaklaşık 300,00 m uzaklıkta, Özal Bulvarı üzerinde yer alan	Kentsel Servis Alanı	Satılık	4000	6.000.000	1.500	* Pazarlık payı vardır. * Özal Bulvarı'na cephelidir. * Alanı küçük olduğu için dezavantajlıdır
5	Değerleme konusu ana taşınmaza yaklaşık 600,00 m uzaklıkta yer alan	Sanayi İmarlı	Satılık	10000	12.000.000	1.200	* Pazarlık payı vardır. * Özal Bulvarı'na cephe değildir. * İmar Durumu bakımından dezavantajlıdır

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar sonucunda benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların imar durumları, yola cepheleri, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu arsanın net birim satış değerinin 1.435 - 1.785 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
Alım-Satıma Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
	Birim Fiyatı (TL/m²)	2.333	1.760	1.333	1.500	1.200
	Pazarlık Payı	-10%	-5%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-15%	-5%	0%	0%	5%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	20%	0%	20%
	Yüz Ölçümü	0%	0%	0%	15%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		1.785	1.588	1.519	1.638	1.436

6.6 MALİYET YÖNTEMİ

Bu analizde bina maliyet değerleri, maliyet oluşumu yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binaların inşasında kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, benzer otel maliyetlerine ilişkin sektörel tecrübelerimiz dikkate alınmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
1843 Ada 7 Parsel	14.443,00	1.650	23.830.000.-
TOPLAM DEĞERİ			23.830.000.-

BİNA DEĞERİ				
Bina	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Otel Binası	5.160	4.000	7%	19.193.935.-
Otopark + Çatı	2.504	1.750	7%	4.075.455.-
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				23.270.000.-

(*)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.

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m²)	Birim Maliyet *(TL/m²)	Toplam Değeri (TL)
Beton Kilit Taşı	4.236,80	50	211.840
Trafo Binası	80,00	350	28.000
Bahçe Duvarı	230,00	150	34.500
Tel Örgü	300,00	30	9.000
Güvenlik Kulubesi	9,00	350	3.150
Peyzaj	750,00	25	18.750
TOPLAM DEĞERİ			305.240
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			305.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ(TL)	
Arsa Değeri	23.830.000.- TL
Bina Değeri	23.270.000.- TL
Harici Müteferrik İşler	305.000.- TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	47.405.000.- TL

6.6.1. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

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

Otel Gelir Projeksiyonu

-Otel 147 odadan oluşmaktadır.

- Otelin ortalama doluluk oranının 2019 yılında %75 olarak gerçekleşeceği ve bu oranın 2024 yılına kadar her yıl artacağı, 2025 yılında %80 doluluğa ulaşacağı ve sonraki yıllarda %80 dolulukla işletileceği varsayılmıştır.

-Otelin 365 gün açık olacağı varsayılmıştır.

-Söz konusu tesisde fiyatlar, oda+kahvaltı konseptinde olacak şekilde öngörülmüştür. Turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler sonucunda oda fiyatının 2019 yılında 29,00 Euro ile başlayıp enflasyon oranına ve bölge ekonomik göstergeleri gelişim tahminlerine göre artacağı varsayılmıştır

-Tesisin performansı göz önünde bulunarak, yıllar bazında oda gelirlerinin toplam gelirlerin %70'i, diğer gelirlerin ise % 30 olacağı varsayılmıştır.

-Toplam gelirlerden departman giderleri ve işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır. Otelde Brüt İşletme Karının (GOP) 2019 yılında %35 oranında olacağı 2023 yılına kadar %45 ulaşacağı ve sonraki yıllarda da %46 olarak sabit devam edeceği kabul edilmiştir.

- Emlak vergisi işveren tarafından sunulan bilgiler doğrultusunda 15911 EURO alınmıştır. Bu değerin yıllar içerisinde %3 oranında artacağı kabul edilmiştir.

- Sigorta bedelinin Akfen GYO A.Ş.'den temin edilen bilgilere göre 2019 yılı için 8736 EURO olduğu öğrenilmiş ve sonraki yıllarda Akfen GYO A.Ş. tarafından sigorta primlerinde yıllık %5 artış olacağı kabul edilmiştir.

- Mobilya Demirbaş Yenileme Rezervi, yıllık brüt gelirin %3,5'i olarak kabul edilmiştir.

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

-Projeksiyonda indirgeme oranı %11 olarak belirlenmiştir.

- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

- Çalışmalarda Euro bölgesi enflasyon oranı olan %2,5 enflasyon oranı olarak kullanılmıştır.

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

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

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

İBİS OTEL ANKARA	
ODA SAYISI (ADET)	147
AÇIK OLAN GÜN SAYISI (GÜN)	365
YILLIK ODA KAPASİTESİ (KİŞİ)	53.655
DİĞER GELİRLER ORANI (%)	30,00%
YENİLEME MALİYETİ ORANI (%)	1,00%
KAPİTALİZASYON ORANI (%)	7,50%
KAPİTALİZASYON ORANI AGOP (%)	6,50%
ENFLASYON ORANI (%)	2,00%
1 EURO Alış 6,03	

NAKİT AKIŞI											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Proje Nakit Akışı (EURO)											
Yıllar	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	29.12.2028	29.12.2029
Otel Fonksiyonu											
Toplam Oda Sayısı (Adet)	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
Yıllık Oda Kapasitesi	53.655	53.655	53.655	53.655	53.655	53.655	53.655	53.655	53.655	53.655	53.655
Doluluk Oranı (%)	75%	76%	77%	78%	79%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Satılan Oda Satısı (Adet)	40.241	40.778	41.314	41.851	42.387	42.924	42.924	42.924	42.924	42.924	42.924
Oda Fiyatı (EURO)	29,00	33,00	37,00	40,00	43,00	43,86	44,74	45,63	46,54	47,48	48,42
Oda Gelirleri (EURO)	1.166.996	1.345.667	1.528.631	1.674.036	1.822.660	1.882.647	1.920.300	1.958.706	1.997.880	2.037.837	2.078.594
Diğer Gelirler (EURO)	350.099	403.700	458.589	502.211	546.798	564.794	576.090	587.612	599.364	611.351	623.578
Toplam Otel Gelirleri (EURO)	1.517.095	1.749.368	1.987.220	2.176.247	2.369.458	2.447.441	2.496.389	2.546.317	2.597.244	2.649.188	2.702.172
GOP (%)	35%	38%	41%	44%	45%	46%	46%	46%	46%	46%	46%
GOP	530.983	664.760	814.760	957.549	1.066.256	1.125.823	1.148.339	1.171.306	1.194.732	1.218.627	1.242.999
İşletme Giderleri	986.112	1.084.608	1.172.460	1.218.698	1.303.202	1.321.618	1.348.050	1.375.011	1.402.512	1.430.562	1.459.173
Yenileme Maliyeti (EURO)	15.171	17.494	19.872	21.762	23.695	24.474	24.964	25.463	25.972	26.492	27.022
Emlak Vergisi Bedeli	0	15.911	16.230	16.554	16.885	17.223	17.567	17.919	18.277	18.643	19.016
Bina Sigorta Bedeli	8.750	9.188	9.647	10.129	10.636	11.167	11.726	12.312	12.928	13.574	14.253
Proje Net Gelirleri	507.062	622.167	769.012	909.103	1.015.041	1.072.958	1.094.082	1.115.612	1.137.555	1.159.918	1.182.709
Dönem Sonu Değer (%)										15.769.454	
Net Nakit Akışları	507.062	622.167	769.012	909.103	1.015.041	1.072.958	1.094.082	1.115.612	1.137.555	16.929.372	

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	3,30%		3,30%
Risk Primi	7,20%	7,70%	8,20%
İndirgeme Oranı	10,50%	11,00%	11,50%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	11.093.325		10.710.058
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	11.090.000		10.710.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	66.892.751		64.581.649
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	66.890.000		64.580.000

Taşınmazın Kira Gelirine Göre Değeri

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

-Değerleme çalışması Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan otel için otel işletme şirketi olan Accor grubu tarafından ödenmesi gereken yıllık kira bedeli olarak brüt gelirin (KDV hariç) yüzde yirmibeşi (% 25) veya brüt gelirden ilk yıl için %4, ikinci yıl için %5, üçüncü yıl için %6, dördüncü yıl için %7 ve sonraki yıllar için %8 yenileme rezervi için düşülerek elde edilen düzeltilmiş brüt işletme gelirin yüzde seksenbeşi (% 85) yüksek olan miktarı ödeyecektir.

-Değerleme çalışması yapılan otelin Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olup uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından işletilmektedir.

-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. Kiralama modelinde otelin yenileme çalışmalarının kiracı tarafından yapılacağı varsayılmıştır.

-Bina sigorta bedeli müşteri tarafından elde edilen veriler doğrultusunda yıllık 8.756.-EURO olarak kullanılmış olup bu değer diğer yıllar sabit olacağı varsayılmıştır.

-Emlak vergisi bedeli müşteri tarafından elde edilen veriler doğrultusunda ilk iki yıl emlak vergisinden muaf olacağı 2020 yılı için 15.911.- EURO olarak kullanılmış olup bu değer her yıl %2 oranında artacaktır.

-Projeksiyonda indirgeme oranı %9,00 alınmıştır.

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

-Projeksiyonda kapitalizasyon oranı %7,50 kabul edilmiştir.

-2025 vadeli EURO bazlı son 6 aylık ortalama 3,30 “Risksiz Getiri Oranı” olarak kabul edilmiştir.

TOPLAM NAKİT AKIŞI											
YILLAR	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	29.12.2028	29.12.2029
ESENBOĞA IBIS OTEL GELİRLERİ ÜZERİNDEN (€)	379.274	437.342	496.805	544.062	592.365	611.860	624.097	636.579	649.311	662.297	675.543
AGOP ESENBOĞA IBIS OTEL (€)	361.069	446.089	557.415	665.932	745.195	790.523	806.334	822.460	838.910	855.688	872.802
KULLANILAN ESENBOĞA IBIS OTEL KİRA GELİRİ (€)	379.274	446.089	557.415	665.932	745.195	790.523	806.334	822.460	838.910	855.688	872.802
SİGORTA GİDERİ (€)	8.750	9.188	9.647	10.129	10.636	11.167	11.726	12.312	12.928	13.574	14.253
EMLAK GİDERİ (€)	0	15.911	16.230	16.554	16.885	17.223	17.567	17.919	18.277	18.643	19.016
YENİLEME MALİYETİ (€) (%5)	759	875	994	1.088	1.185	1.224	1.248	1.273	1.299	1.325	1.351
TOPLAM NAKİT AKIŞLARI (€)	369.765	420.115	530.545	638.160	716.489	760.909	775.792	790.956	806.406	13.717.256	838.182

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	3,30%	3,30%	3,30%
Risk Primi	5,20%	5,70%	6,20%
İndirgeme Oranı	8,50%	9,00%	9,50%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	9.815.210	9.455.649	9.112.369
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	9.820.000	9.460.000	9.110.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	59.185.716	57.017.562	54.947.588
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	59.190.000	57.020.000	54.950.000

Taşınmazın Kira Değeri

YIL	29.12.2019
Kira Değeri Ortalama Nakit Akışı	438.414

Kira Değerleme Tablosu - Otel		
Risksiz Getiri Oranı	1,44%	1,44%
Risk Primi	8,56%	9,06%
İndirgeme Oranı (%)	10,00%	10,50%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	398.558	396.755

Toplam Bugünkü Değer (EURO)
Toplam Bugünkü Değer (TL)
29.12.2018 ve 29.12.2019 Arasındaki Gün Sayısı
OTEL'İN YILLIK KİRA DEĞERİ (EURO)
OTEL'İN YILLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (EURO)
OTEL'İN YILLIK TOPLAM YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (TL)

6.8. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

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

6.10. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Bu değerleme çalışmasında müşterek veya bağımsız bölümlerin değerlemesi yapılmamıştır. Konu taşınmaz tam hisseli olarak "Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ne aittir.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak Tüm yasal belgeler mevcut olup mevzuat uyarınca alınması gereken tüm izin ve belgeleri tamdır.

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

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme Değerleme konusu taşınmazın üzerinde TEDAŞ lehine kira şerhi bulunmaktadır. Ayrıca taşınmazların üzerinde yer alan ipoteklerin proje finansmanı maksadıyla tesis edildiği tespit edilmiştir. Söz konusu ipotek ile ilgili 01.12.2017 tarihli resmi yazı ekte yer almakta olup gayrimenkulün devrine ilişkin herhangi bir sınırlayıcı unsur bulunmamaktadır

Sonuç Görüş

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer alan ipoteklerin proje finansmanı maksadıyla tesis edildiği tespit edilmiştir.

Gayrimenkulün gayrimenkul rehin hakları hanesinde yer alan ipotek konusunda ipotek sahibi Credit Bank Europe'un 01.12.2017 tarihli yazısına göre söz konusu ipotek Accor Grubu ve Akfen GYO A.Ş. arasındaki anlaşma uyarınca Accor Grubu tarafından "IBIS" ve "NOVOTEL" markaları altında işletilmekte olan 9 adet otelin yatırımının finansmanı amacıyla Proje Finansman Sendikasyon Kredisi sağlanmıştır. Credit Bank Europe'un bu husustaki yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.05.2013 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesi'nin 1. fıkrasına göre Gayrimenkul Yatırım Ortakları gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Söz konusu tebliğin ilgili maddesi uyarınca, taşınmaz üzerindeki ipotek taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel teşkil etmemektedir.

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

8. SONUÇ

8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

Yaklaşım	TL	EURO
Maliyet Yaklaşımı	47.405.000	7.560.000
Gelir Yaklaşımı*	60.800.000	10.085.000

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır. Maliyet yaklaşımında ise bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerleme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

*Otel vasıflı konu taşınmaz gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup taşınmazın değerlemesinde gelir yaklaşımı da kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan verilere yönelik olarak bölgede benzer nitelikteki gayrimenkuller için pazar araştırması yapılmıştır. Gelir yaklaşımı taşınmazın mevcut kira sözleşmesine göre elde ettiği gelirler ve potansiyel olarak pazarda elde

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

Bu bağlamda taşınmazın gelir yaklaşımına göre takdir edilen değeri; kira sözleşmesine göre garanti altına alınmış olan kira gelirine göre hesaplanan ve işletmenin potansiyel net nakit akışlarının indirgenmesiyle bulunmuş olan iki değer ortalama alınarak takdir edilmiştir. Gelir getiren mülklerde gayrimenkulün değeri performansına bağlı olup kullanılan iki farklı yöntemden gelir yaklaşımına göre hesaplanan değer taşınmazın değerini daha iyi yansıttığı kanısına varılmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir.

Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ	
Rapor Tarihi	31.12.2018
Değer Tarihi	25.12.2018
Pazar Değeri (KDV Hariç)	60.800.000.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	71.744.000.-TL
Pazar Değeri(KDV Hariç)	10.085.000.-EURO
Pazar Değeri(KDV Dahil)	11.900.300.-EURO
Kira Değeri (KDV Hariç)	2.405.000.-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	2.837.900.-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	400.000.-EURO
Kira Değeri (KDV Dahil)	472.000.-EURO

NOTLAR

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde 1 EURO =6,03.-TL olarak kabul edilmiştir.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Ulvi Barkın ŞENSES

SPK Lisans NO:405898

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Şeref EMEN

SPK LİSANS NO:401584

EK 1 – FOTOĞRAFLAR







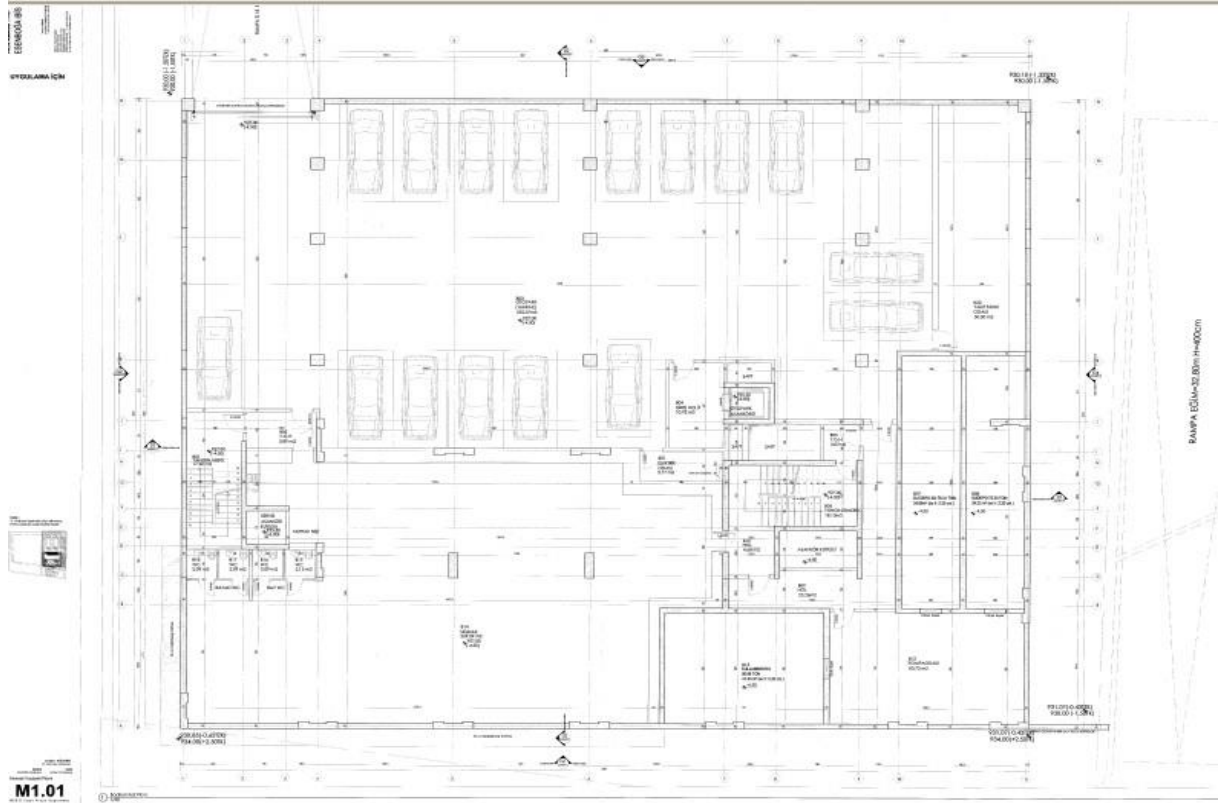


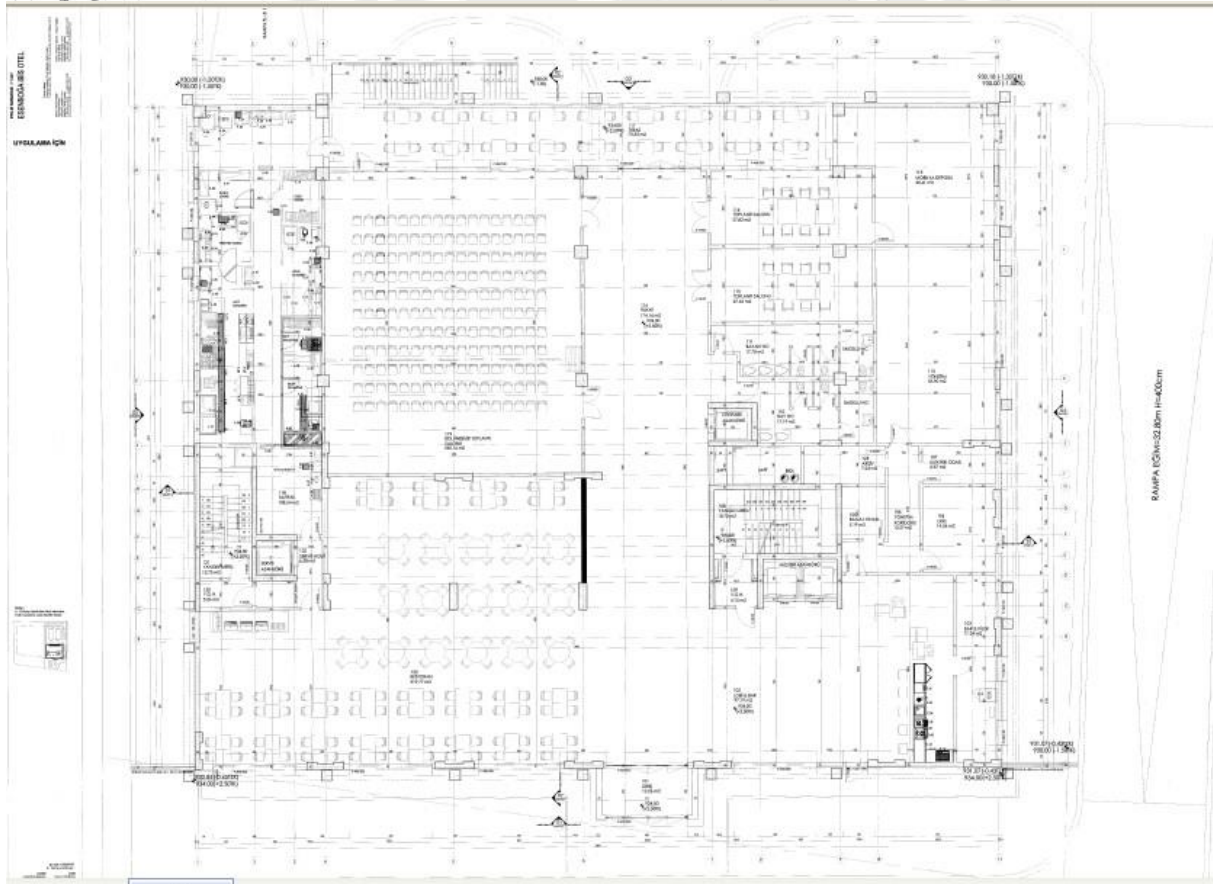
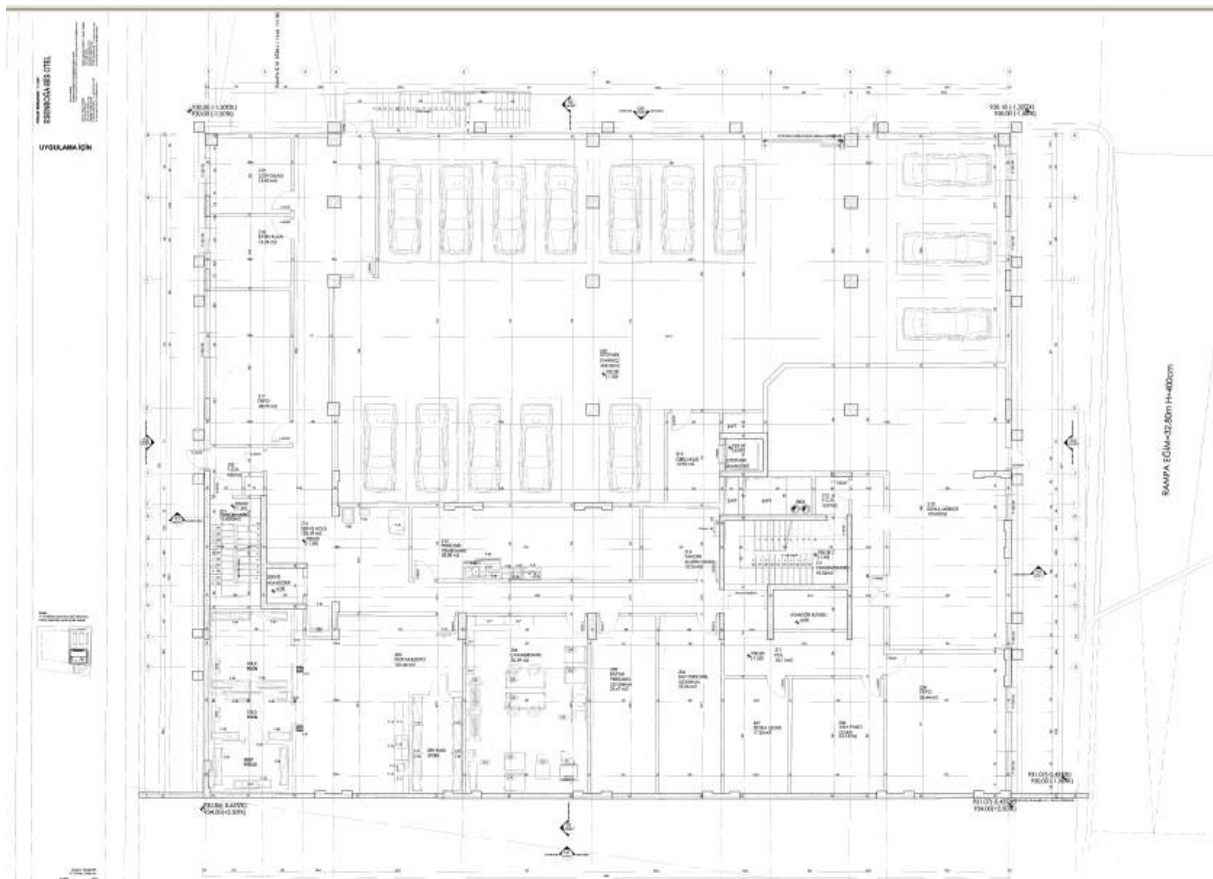




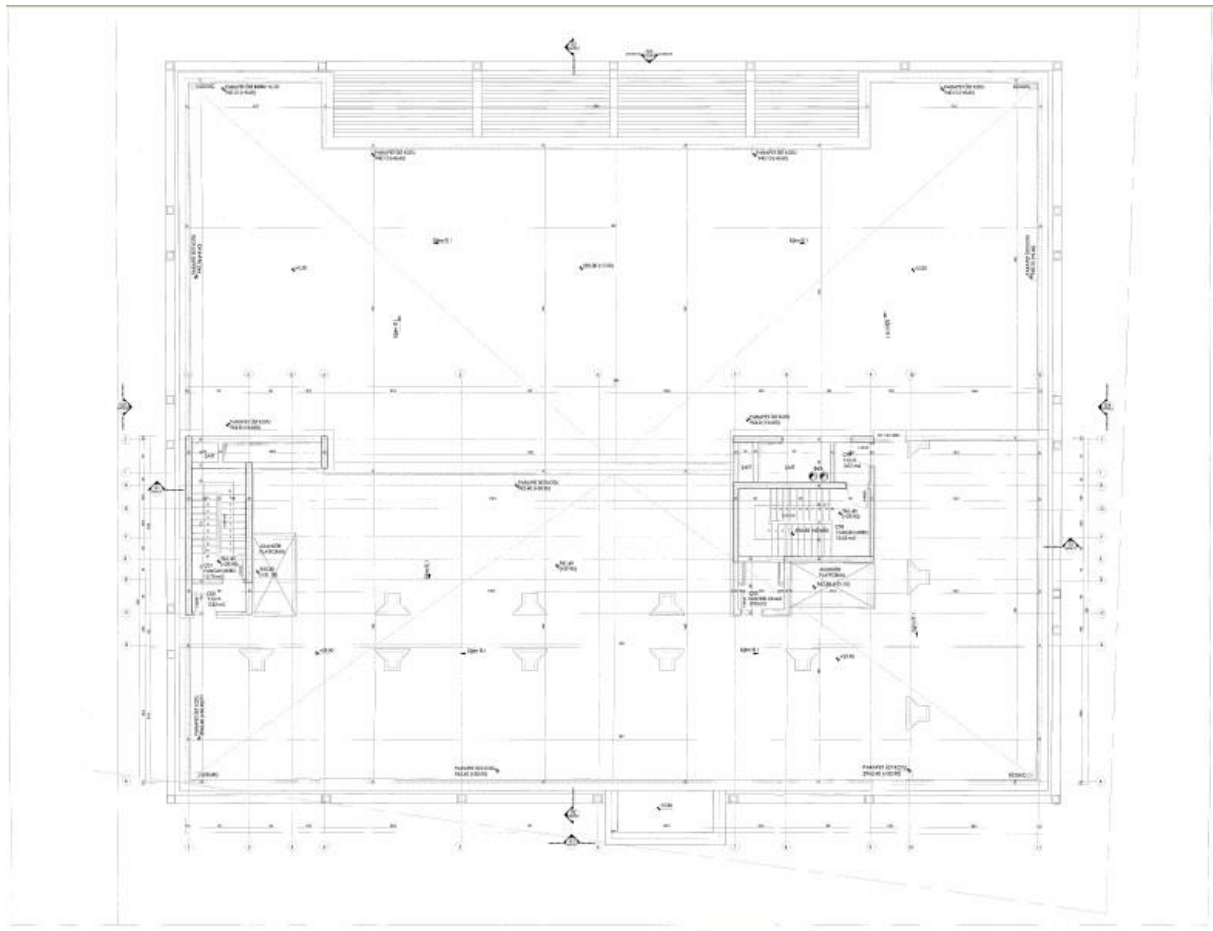


[illegible][illegible][illegible]37









TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdın Alan: MUHARREM DEMİRTAN

Tarih: 12/25/2018 4:42:47 PM

MakbuzNo: 005618135475	DekontNo: 20181225-1775-F01090	BaşvuruNo: 13547
------------------------	--------------------------------	------------------

Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	215057/10
Taşınmaz ID:	99094354	Yüzölçüm(m2):	14443.00
İl/İlçe	ANKARA/AKYURT	Ana Taşınmaz Nitelik:	ON KATLI OTEL VE ARSASI
Kurum Adı:	Akyurt TM		
Mahalle/Köy Adı:	BALIKHİSAR M		
Mevki:			
Cilt/Sayfa No:	29/2852		
Kayıt Durum:	Aktif		

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Açıklama	Adet	Değer	Tarih-Yevmiye
336658	5 (BEŞ) KALEMDEN İBARET 3.434.000.000 TL BEDELLİ TEFERRUAT LİSTESİ 06/10/2003 Y:1789	1	3434000000.00ETL	İşlemin Yevmiyesi Yok

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi- Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
(H1) 419576232	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:0340051780	-	1 / 1	14443.00	Akyurt TM İmar (TSM) 13/03/2018 - 1979	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih- Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (T.C. TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ lehine yıllığı 1,00TL. den 99 yıllığına Trafo yeri olarak kullanılmak üzere 29/11/2013 tarihinde başlamak üzere kira serhi)	(SN:7945905) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8560305474,	Akyurt TM 12/12/2013 - 6311	-

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih- Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:4805108) CREDIT EUROPE BANK N.V. VKN:,	173052185.00EUR	47,2 değişken	1/0	F.B.K.	Osmangazi TM 28/01/2015 - 3407	Yok
(SN:4805108) CREDIT EUROPE BANK N.V. VKN:,	173052185.00EUR	47,2 değişken	2/0	F.B.K.	Akyurt TM 22/04/2015 - 2587	Var

LİSANSLAR



Tarih : 17.08.2016

No : 405898

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

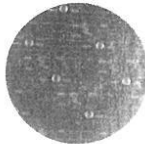
Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Ulvi Barkın ŞENSES

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 07.03.2011

No : 401584

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Şeref EMEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlky ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN