

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İZMİR İLİ KONAK İLÇESİ
7656 ADA 2 PARSEL
İZMİR İBİS OTEL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Rapor No: 2015-020-GYO-011

Değer Tarihi: 31.12.2015

Rapor Tarihi: 08.01.2016



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	:	08.01.2016
Rapor No	:	2015-020-GYO-011
Değerleme Tarihi	:	01.10.2015 - 31.12.2015
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	İzmir İli, Konak İlçesi, Alsancak Mahallesi, 909 Plan Pafta, 7656 Ada, 2 Parsel no'lu, 629 m ² yüzölçümlü, "Bodrum Katları Dahil 10 Katlı Betonarme Otel Binası" nitelikli gayrimenkul.
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkulün 49 Yıl Süreli Kira Hakkının Kalan Süresinin Güncel Pazar Değeri Ve Yıllık Kira Güncel Pazar Değeri Tespiti.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	629 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kapalı Alanı	:	5.882,77 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Ticaret Seçenekli Konut Bölgesi

31.12.2015 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Kalan Kira Hakkı Piyasa Değeri (EURO)	Gayrimenkulün Kalan Kira Hakkı Piyasa Değeri (TL)
KDV Hariç	15.165.000	46.857.000
KDV Dâhil	17.895.000	55.291.000

	Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (EURO)	Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (TL)
KDV Hariç	536.000	1.656.000
KDV Dâhil	632.000	1.954.000

- 1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- 2-) KDV oranı % 18 kabul edilmiştir.
- 3-) Rapor içeriğinde 02.11.2015 tarihli, döviz alış kuru 1 Euro 3,0898 TL; döviz satış kuru 1 Euro 3,0954 TL olarak kullanılmıştır.
- 4-) Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Değerlemede Görev Alan Kişiler

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

Uygunluk Beyanı

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

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.

- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer 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 değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Net bugünkü değer hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer ortaya çıkartılmıştır.

İçindekiler

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	Küresel Ekonomik Görünüm.....	6
4.3	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	11
4.4	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu	12
4.5	Turizm Sektörüne İlişkin Veriler	14
4.6	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	15
4.6.1	İzmir İli	15
4.6.2	Konak İlçesi.....	17
4.6.3	İzmir Turizm Sektörü ve Otel Piyasasına İlişkin Veriler.....	17

5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	19
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler.....	19
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	21
5.2.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki.....	21
5.2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	22
5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	22
5.3	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	22
5.3.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar.....	23
5.3.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	24
5.3.3	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	24
5.3.4	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	24
5.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	24
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	24
5.4	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri.....	25
5.4.1	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	25
5.4.2	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	27
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	29
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	29
6.2	SWOT Analizi	29
6.3	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları ...	30
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	38
6.4.1	Emsal Yaklaşımı.....	38

6.4.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	38
6.4.2 Maliyet Yaklaşımı	41
6.4.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı	42
6.4.4 Gayrimenkulün Kira Gelirine Göre Değeri	46
6.4.5 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	49
6.4.6 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	49
6.4.7 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	49
6.4.8 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	49
7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	50
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	50
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	51
7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler	51
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	51
8 SONUÇ	52
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	52
8.2 Nihai Değer Takdiri	52
9 EKLER	53



1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 08.01.2016

Rapor Numarası : 2015-020-GYO-011

Raporun Türü : 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 49 yıl süreli kira hakkının kalan süresinin güncel pazar değerinin ve güncel kira değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER

Raporu Kontrol Eden : Lisanslı Değerleme Uzmanı Önder ÖZCAN

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

SPK Kapsamı : Evet

* Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 01.10.2015 tarihinde çalışmalara başlanmış, 08.01.2016 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 19.08.2015 tarihinde imzalanan dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

Raporda Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 19.08.2015 tarihli talebine istinaden, mülkiyeti Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne ait ve üzerinde AKFEN Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 49 yıllığına kira sözleşmesi bulunmaktadır. Kalan süresince işletilmesi ve kiralanması sonucu ortaya çıkacak potansiyel gelir incelenmiştir. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Değerleme çalışmalarında piyasa araştırmaları, yerinde yapılan tespitler ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Vakıflar Genel Müdürlüğü ile yapmış olduğu kira sözleşmesi dikkate alınmıştır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

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

3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı)

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

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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

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

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

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

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

3.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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 olmayacağı 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) 2014 sonuçlarına göre Türkiye'nin nüfusu 77.695.904 kişidir. Bu sayının yüzde 50,17'si (38.984.302 kişi) erkeklerden, yüzde 49,83'ü (38.711.602 kişi) kadınlardan oluşur.

Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri genç olmasıdır. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 24,3'ünü oluşturur. Ancak bu oran 1965'den beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0-14 yaş grubu 1965'te nüfusun yüzde 41,9'unu oluştururken 2014'te yüzde 24,3'üne karşılık gelmektedir.

Türkiye yıllık nüfus artış hızı binde 13,4'dir. Nüfusun % 91,8'i il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Türkiye'de ortanca yaş 30,7'dir. 2014 yılı verilerine göre Türkiye nüfusunun % 96,1'i okuryazardır. 15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun % 67,7'sini (52.640.512 kişi) oluşturmaktadır. İstihdamın sektörlere göre dağılımı incelendiğinde % 51'inin hizmetler, % 21,1'inin tarım, % 20,5'i sanayi, % 7,4'ü inşaat sektöründe istihdam edilmektedir.

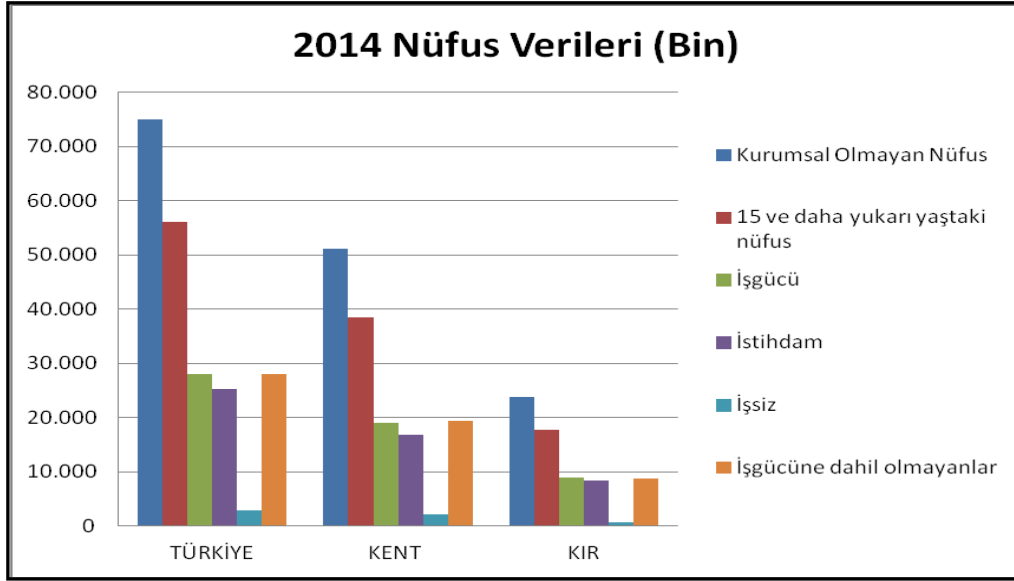
Tabloda Türkiye'nin nüfus verileri Türkiye geneli, kent ve kır ölçeğinde incelenmiştir. 2013 ve 2014 verileri karşılaştırılmıştır.

	TÜRKİYE		KENT		KIR	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014
Kurumsal Olmayan Nüfus (000)	74.033	74.947	50.675	51.129	23.358	23.818
15 ve daha yukarı yaştaki nüfus (000)	55.169	56.084	37.916	38.372	17.253	17.712
İşgücü (000)	27.323	28.036	18.418	19.056	8.905	8.980
İstihdam (000)	24.433	25.194	16.196	16.849	8.237	8.346
İşsiz (000)	2.890	2.841	2.223	2.207	668	634
İşgücüne dahil olmayanlar (000)	27.846	28.048	19.498	19.316	8.348	8.733
İşgücüne Katılma Oranı (%)	49,5	50,0	48,6	49,7	51,6	50,7
İstihdam Oranı (%)	44,3	44,9	42,7	43,9	47,7	47,1
İşsizlik Oranı (%)	10,6	10,1	12,1	11,6	7,5	7,1
Tarım dışı işsizlik oranı (%)	12,9	12,3	12,3	11,9	15,5	14,1
Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı (%)	20,7	19,0	22,3	21,2	17,0	14,0

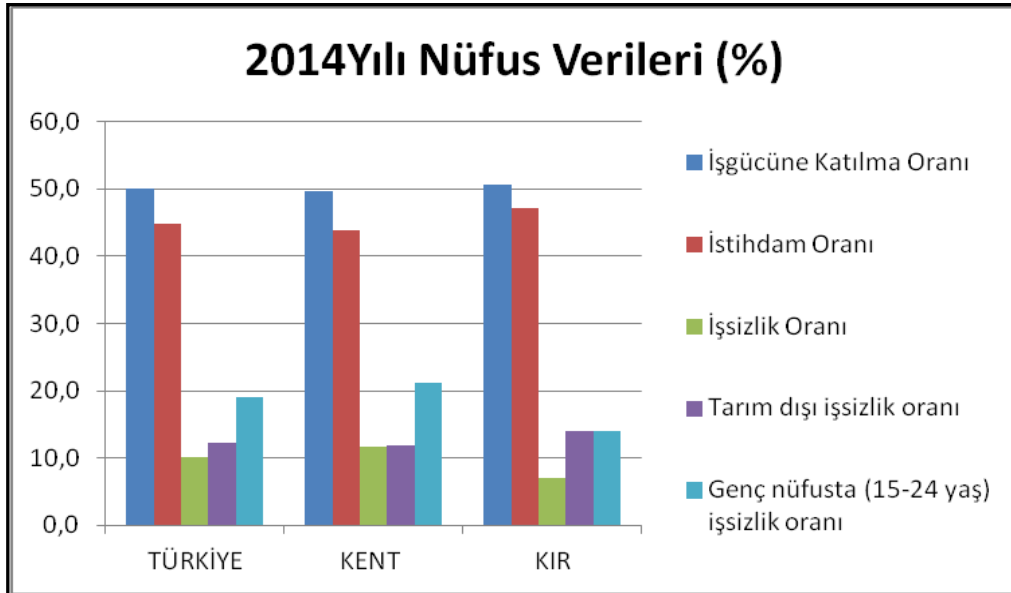
2013 ve 2014 Nüfus Verileri (Kaynak: TÜİK)

Burada 2013 ve 2014 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 gösterirken kırdaki azalmış olması dikkat çekmektedir. İşsizlik oranı her üçü için azalmıştır. Genç nüfusta işsizlik oranı ise Türkiye geneli ve kent nüfusu için dikkat çeken bir diğer konudur.



Ayrıca ikinci bir karşılaştırma, tabloda yer alan 2014 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.

4.2 Küresel Ekonomik Görünüm

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

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

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

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

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

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

IMF'nin yılda iki kez hazırladığı "Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nun" Ekim 2015 sayısına göre aşağıdaki çıkarımlar yapılmıştır:

- 2015 yılındaki küresel büyüme oranı % 3,10 olarak gerçekleşme beklentisindedir. Bu oran 2014 yılının % 0,30 altındadır. Ocak 2015 Dünya Ekonomik görünümü (WEO) raporunda % 3,30 olarak belirtilen oranın % 0,20 altındadır. Bir önceki rapora göre düşüş yönünde beklenti revize edilmiştir.
- Ana ülkeler ve bölgeler arasında beklentiler belirsiz ve sonucunda dengesiz kalmaktadır. Geçen yıllara göre gelişmiş ülkelerde toparlanma, gelişmekte olan piyasa ve gelişmekte olan ekonomilerde aktivite üst üste beşinci yıl için büyümede yavaşlama öngörülmektedir. Bazı büyük yükselen piyasa ekonomileri ve petrol ihraç eden ülkelerdeki büyümeler zayıf umutları yansıtmaktadır.
- Azalan emtia fiyatlarının bir ortamda, azaltılmış sermaye özellikle gelişmekte olan piyasa ve gelişmekte olan ekonomilere ilişkin aşağı yönlü risklerin ve kendi para birimleri üzerindeki piyasalar ve gelişmekte olan baskıyı ve finansal piyasa oynaklığı artırmakta ve buna ilaveten ABD Merkez Bankası'nın (Fed) beklenen faiz artışı ve kötüleşen küresel ekonomik görünümün gelişmekte olan ülkelere yönelik finansal şartları sıkılaştırmaktadır.
- Gelişmiş ekonomilerdeki toparlanmanın kalıcı mütevazı hızı ve gelişmekte olan ülke ekonomilerindeki beşinci yıldaki üst üste büyüme oranlarındaki düşüşler sonucunda orta ve uzun vadeli ortak güçler olarak önemli rol oynamaktadır.
- Krizden beri düşük büyüme oranları bazı gelişmiş ülkelerde; yüksek düzeyde özel ve kamu açıkları, finansal sektör zayıflığı, düşük yatırımlar gibi kalıcı miras bırakmışlardır. Gelişmekte olan ülkelerde ise demografik geçişler, yatırım patlamaları, Çin'de büyümenin revize edilmesi ve zayıf talebin yanı sıra düşük üretim kapasitesi ile tetiklenen emtia fiyatlarındaki düşüş ile piyasanın yeniden düzenlenmesi gerekmektedir.
- Volatilité (geçici dalgalanmalar) daha önce Haziran-Temmuz aylarında Çinli yetkililer tarafından Yunan borç görüşmeleri ve Çin'de keskin borsa düşüş ve sonraki politika tedbirlerini çevreleyen olaylar ile ilişkili olmuştur.
- İlk yaklaşan ABD politika faizlerinde artış ve küresel görünümün kötüleşmesi ile birlikte, geçen bahar ayından beri gelişmekte olan ülkelerdeki finansal durum daha sıkı duruma gelmiştir. Dolar, tahvil ve uzun vadeli yerel para birimi tahvil faizleri ortalama 50 ila 60 baz puan artarak ve hisse senedi fiyatları zayıflamış iken döviz kurları değer kaybetmiştir ya da baskı altına girmiştir.
- İran ile yapılan nükleer antlaşma ve düşük küresel talebin neticesinde petrol fiyatlarında düşüş yaşanmıştır. Çin'deki üretim aktivitesinin düşmesi, madencilik sektöründeki yatırım patlaması neticesinde metal fiyatlarında düşüş oluşmuştur.
- Esnek kur rejimini uygulayan ve emtia ihraç eden ülkelerde emtia fiyatlarının değer kaybetmesi ile birlikte büyük para kayıpları tetiklenmiştir.

- Gelişmekte olan ekonomilerde daha keskin kayıplar yaşanmıştır. Majör gelişmiş ekonomi para birimlerinde döviz kuru hareketleri nispeten mütevazı olmuştur.
- Bu küresel etkenler -ve ülkelere özgü gelişmeler- 2015 ve 2016 yıllarında daha önce öngörülenden görece olarak zayıf bir canlanmayı işaret etmekte ve önümüzdeki yıl gelişmiş ekonomilerdeki büyümedeki mütevazı bir artış beklentisi zarar rizikosunu arttırmaktadır. Bu yılki gelişmeler öncelikle avro tarafında mütevazı bir iyileşmeyi ve Japonya'da pozitif büyümeye dönüşü, ek olarak petrol fiyatlarında düşüş ve bazı durumlarda paranın devalüasyonunu yansıtmaktadır.
- Gelişmiş ekonomilerdeki gelişme, ihracatçılar -özellikle Norveç ve Kanada- ve Japonya dışında Asya'daki (özellikle Kore ve Çin'in Tayvan bölgesi) büyümedeki küçülme sebebiyle işsizlik düşmektedir. Fakat iyileşmenin daha sağlam olduğu ABD dahil olmak üzere üretkenlikteki büyüme halen zayıftır.
- 2016'da özellikle Kuzey Amerika'da bir miktar büyüme beklenmektedir fakat orta vadede beklentiler, düşük yatırımları, olumsuz demografi ve zayıf üretkenlik büyümesini yansıtarak düşük olmaya devam etmektedir. Yakın zamanda petrol ve diğer emtia fiyatlarının daha da düşmesi, net emtia ithalatçısı olan gelişmiş ekonomilerdeki talebi desteklemelidir; fakat yükselen piyasalardaki yavaşlama daha zayıf ithalatlara işaret edecektir.
- Emtia fiyatlarındaki yenilenen düşüşler önümüzdeki aylarda gelişmiş ekonomilerde yine enflasyona baskı oluşturacak ve canlanma devam ederken, çekirdek enflasyonda beklenen gelişmeyi geciktirecektir.
- Çekirdek enflasyon daha stabil kalmış olmasına rağmen genel olarak merkez bankası hedeflerinin çok altındadır. Görünüm, düşmekte olan işsizlik ve orta vadeli zayıf büyüme potansiyeline karşı durmadan enflasyonun düşük kalması yönündedir.
- Yükselen piyasalardaki büyüme beklentileri bölgelere ve ülkelere göre çok farklıdır fakat büyümede ardarda beşinci yılda düşüşün öngörülmesi ile birlikte görünüm genel olarak zayıflamaktadır. Bu bir etkenler kombinasyonunu yansıtmaktadır.
- Çoğu gelişmekte olan piyasa ekonomileri için dış şartlar daha zor bir hal almaktadır. Para devalüasyonu net ihracata yardımcı olurken, zayıf iyileşmelere ve orta vadeli büyüme için beklentilerin orta dereceli olmasına bağlı olarak gelişmiş ekonomilerden gelecek "çekim" in daha önce öngörülenden daha mütevazı olması beklenmektedir.
- Son çeyreklerde yükselen piyasalarda sermaye akışları yavaşlamıştır ve ABD kur politikasındaki sıfır alt sınırından kalkış bazı dış finansal koşulların sıkışması ile ilişkilendirilebilir.
- Çin'de büyümedeki yavaşlama şu ana kadar öngörülerle paralellik gösterirken, sınır ötesi yansımaları daha önce tahmin edilenden büyük görünmektedir. Bu, zayıflayan emtia fiyatları

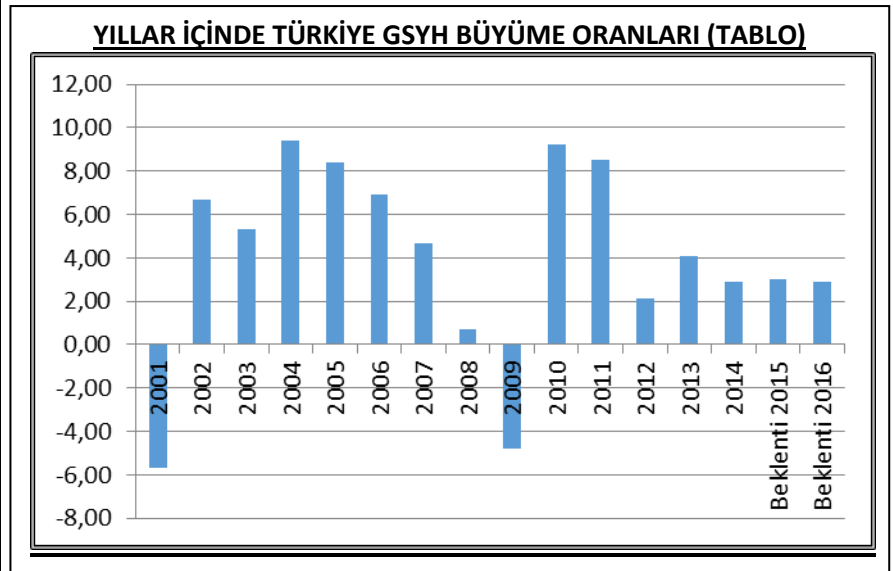
(özellikle metaller) ve Çin'e yapılan ithalatlarda azalma (özellikle bazı doğu Asya ekonomilerinde) olarak yansımıştır. Çin'in Yuan'ı devalüe etmesi, gelişmekte olan ülkelerin para birimlerindeki zayıflama ve artan küresel risklere bağlı olarak ortaya çıkan finansal dalgalanmalar dünya genelinde varlık fiyatlarında sert düşüslere yol açmaktadır.

- Yükselen piyasalar ve gelişmekte olan ekonomilerdeki büyümenin 2016'da yeniden yükselmesi (rebound) beklenmektedir.
- Bu 2015'te ekonomik sıkıntıda olan ülkelerdeki durumda (Brezilya, Rusya, Latin Amerika'daki bazı ülkeler ve Orta Doğu'da) daha az derin bir resesyon veya kısmi normalizasyon, gelişmiş ekonomilerdeki aktivitede daha güçlü toparlanmaya bağlı açılma etkisi ve İran İslam Cumhuriyeti'ne uygulanan müeyyidelerin kolaylaştırılmasını yansıtmaktadır.
- Çin'in büyümesinin kademeli olarak da olsa daha da yavaşlaması beklenmektedir. Emtia fiyatlarındaki zayıflık, beklenilenden daha yavaş küresel büyüme ve daha sıkı küresel finansal koşulların ihtimali, düşük gelirli ülkelere yük olmaktadır. Çinli otoriteler finansal zafiyetleri azaltıp piyasa güçlerinin ekonomideki rolünü güçlendirmeye yönelik reformları uygularken, aktiviteyi çok fazla yavaşlatmadan tüketime dayalı büyümeye geçişi başarma hedeflerinde değiş tokuşlar (tradeoff) ile karşı karşıya kalmaktadır.
- Bazıları yabancı birikimlere kolay ulaşımdan ve özellikle kaynak bakımından zengin ülkelerde bol dolaysız dış yatırım nedeniyle geniş cari işlem açıkları yaşamakta, buna bağlı olarak dış finansal şoklara karşı daha korunmasız olmaktadır.
- Riskler dengesi hala aşağı doğrudur. Düşük petrol ve diğer emtia fiyatları emtia ithalatçlarına bir miktar yukarı doğru talep oluşturabilir fakat emtia ithalatçıları için olan beklentiyi karmaşıklştırır ki bazıları şimdiden gergin başlangıç koşulları ile karşı karşıyadır.
- Yükselen piyasaların kısa vadede emtia fiyatlarındaki devam eden düşüslere ve Amerikan Dolarındaki keskin yükselmelere karşı hassasiyeti sürmektedir ki bu bazı ülkelerde şirketlerin bilanço tablolarını daha da zorlayabilir.

4.3 Türkiye Ekonomik Görünüm

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

TÜRKİYE BÜYÜME ORANLARI (%)	
2001	-5,70
2002	6,70
2003	5,30
2004	9,40
2005	8,40
2006	6,90
2007	4,70
2008	0,70
2009	-4,80
2010	9,20
2011	8,50
2012	2,10
2013	4,10
2014	2,90
Beklenti 2015	3,00
Beklenti 2016	2,90
Kaynak:TCBM ve İMF RAPORU	



Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda, Türkiye ekonomisine ilişkin değerlendirmelere yer veren IMF, siyasi belirsizliğin iç talebi düşüreceğini savunarak, büyüme beklentilerini aşağı yönlü revize etmiştir.

Buna göre, Türkiye'nin bu yıl yüzde 3 ve gelecek yıl yüzde 2,9 büyümesi beklenmektedir. Söz konusu oranlar, bir önceki raporda yüzde 3,1 ve yüzde 3,6 belirtilmiştir.



IMF, aynı zamanda Türkiye'ye yönelik enflasyon tahminini 2015 için yüzde 6,6'dan yüzde 7,40'a ve 2016 içinse yüzde 6,50'den yüzde 7,00'e çıkarmıştır.

Cari açık dengesine (cari açığın Gayri Safi Yurtiçi Hasılaya oranı) yönelik IMF tahminleri ise 2015 için yüzde -4,5 ve 2016 için yüzde -4,7 seviyesinde bulunuyor. Bu oranlar, önceki raporda yüzde -4,2 ve yüzde -4,8 olarak belirlenmiştir.

IMF, ayrıca geçen yıl yüzde 9,9 seviyesindeki işsizlik oranının bu yıl yüzde 10,8'e ve gelecek yıl yüzde 11,6'ya yükseleceğini öngörmüştür.

Küresel düzeyde yaşanan istikrarsızlıklar, Türkiye'nin yaşadığı siyasi, ekonomik ve diğer riskler sonucunda Türk Lirası özellikle ABD Doları ve EURO karşısında belirgin değer kayıpları yaşamıştır. Dövizin oldukça yükselmesi nedeniyle özellikle gayrimenkul satışlarında sabit döviz kuru yaklaşımları görülmeye başlanmıştır. Değerleme raporları hazırlanmasında 01.10.2015 Tarihi ile 20.11.2015 Tarihleri arasında döviz kurları incelenmiştir. Bu dönemde istikrarsız bir eğilim sergileyen döviz kuru 2015 Kasım seçimleri sonrasında da istikrarsız eğilimini sürdürmüştür. Bu dönemde dolar kuru ortalaması 2.91 TL, euro kuru ortalaması 3.22 TL olarak gerçekleşmiştir. Özellikle gayrimenkul piyasasında ise belirtilen nedenlerden dolayı sabit kur tercih edilmekte ve tercih edilen kur 01.10.2015 Tarihi ile 20.11.2015 Tarihleri arasındaki dönemden daha düşük bir değerden gerçekleşmektedir. Bu nedenle değerlendirme raporunda piyasada gerçekleşen döviz kuruna en yakın kur olan 02.11.2015 Tarihli Merkez Bankası verilerinden elde edilen döviz kuru verileri referans alınmıştır. Değerleme raporunda ulaşılan TL cinsinden değer yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru kullanılmıştır. 02.11.2015 Tarihinde 1 USD döviz satış kuru 2,8085 TL, 1 Euro döviz satış kuru ise 3,0954 olarak gerçekleşmiştir.

Değerinin yabancı para cinsinden bulunulması durumunda ise söz konusu değer TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır. 02.11.2015 Tarihinde 1 USD döviz alış kuru 2,8035 TL, 1 Euro döviz alış kuru ise 3,0898 TL olarak gerçekleşmiştir.

4.4 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

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

Yatırım malları ise belirli dönemler de belirli ağırlık kazanmakta ve Türkiye’de inşaat sektörü bu yatırımlar yolu ile gelişmektedir.

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

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

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

"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.

Ayrıca aşağıda belirtilen nedenlerden dolayı da gayrimenkul sektörü gelişmektedir.

- İstanbul'un marka şehir olarak dünyanın dört bir yanından yatırımcı ilgisi görmesi, İstanbul'un finansal bir merkez olması için ilk temellerin atılması,
- Alt yapı projelerinin cazibe merkezi ve ilgi yaratması (özellikle Körfez geçişi, 3. Boğaz Köprüsü, İstanbul Boğazında yapılan tüp geçit projeleri, 3. Hava Limanı, büyük şehirlerin hemen hemen tamamında görülen raylı taşıma ve metro projeleri ile Kanal İstanbul çalışmaları oldukça dikkat çekmektedir)
- Ulaşım araç ve olanaklarının giderek artması sonucu büyük şehir çevrelerinin genişlemesi ve yaşam alanlarının büyümesi,
- Kentsel dönüşümün ve buna bağlı düzenlemelerin hayata geçirilmeye devam etmesi,
- Kırdan kente göçün sürmesi,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talep etkisi,
- Çekirdek aile kavramının değişmesi,
- Konut alımını ve tasarrufu teşvik amacıyla alınan önemlerin sektörü canlı tutması,

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

2016 yılında Türkiye’de gayrimenkul piyasasının istikrarlı biçimde yükselebilmesinin siyasi ve ekonomik istikrar, yabancı yatırımcının Türkiye’ye olan ilgisi ve Türkiye ekonomisinin gerçekleştireceği yüksek büyüme oranlarına bağlı olacağı değerlendirilmektedir. Yabancılar konut satışının diğer gelişmekte olan ülkelerdeki durgunluk nedeniyle durağan olacağı düşünülmektedir.

4.5 Turizm Sektörüne İlişkin Veriler

Türkiye turizmi yabancı ziyaretçi bakımından 2014 yılını 40.901.438 kişi ile tamamlamıştır. Turistik merkezlere gelen yabancı ziyaretçi sayısı bakımından ilik sırayı 14.65 milyon kişi ile Antalya almıştır.

TESİSLERE GELİŞ SAYISI, GECELEME, ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ VE DOLULUK ORANLARININ AYLARA GÖRE DAĞILIMI (2014)													
Distribution of Number of Arrivals, Nights Spent, Average Length of Stay and Occupancy Rates of Establishments by Months													
AYLAR	TESİSE GELİŞ SAYISI Number of Arrivals			GECELEME Nights Spent			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ Average Length of Stay			DOLULUK ORANI % Occupancy Rate %			Months
	YABANCI Foreigner	YERLİ Citizen	TOPLAM Total	YABANCI Foreigner	YERLİ Citizen	TOPLAM Total	YABANCI Foreigner	YERLİ Citizen	TOPLAM Total	YABANCI Foreigner	YERLİ Citizen	TOPLAM Total	
OCAK	846 503	1 176 719	2 022 222	2 881 506	2 093 434	4 974 940	3.4	1.8	2.5	18.47	13.42	31.90	January
ŞUBAT	1 014 585	1 248 552	2 263 137	3 380 717	2 147 898	5 508 615	3.3	1.7	2.4	23.29	14.88	38.17	February
MART	1 380 251	1 286 103	2 646 354	4 452 283	2 201 912	6 654 175	3.3	1.7	2.5	26.48	13.10	39.58	March
NİSAN	1 973 212	1 544 937	3 518 149	7 141 227	2 721 235	9 862 462	3.6	1.8	2.8	30.29	11.54	41.83	April
MAYIS	2 681 655	1 662 245	4 343 900	11 279 324	3 041 037	14 320 361	4.2	1.8	3.3	45.33	12.22	57.55	May
HAZİRAN	2 955 570	1 636 646	4 592 216	12 980 509	3 226 798	16 207 297	4.4	2.0	3.5	53.76	13.36	67.13	June
TEMMUZ	2 793 350	1 409 800	4 203 150	12 619 957	3 022 241	15 642 198	4.5	2.1	3.7	50.64	12.13	62.77	July
AĞUSTOS	2 929 192	1 844 704	4 773 896	12 668 090	3 944 203	16 612 293	4.3	2.1	3.5	50.79	15.81	66.60	August
EYLÜL	2 815 757	1 488 002	4 303 759	13 043 159	2 910 122	15 953 281	4.6	2.0	3.7	54.09	12.07	66.15	September
EKİM	2 242 909	1 348 513	3 589 422	10 085 018	2 564 672	12 649 690	4.5	1.9	3.5	41.17	10.47	51.64	October
KASIM	1 145 048	1 318 958	2 464 006	4 097 511	2 288 914	6 386 425	3.6	1.7	2.6	24.60	13.74	38.34	November
ARALIK	851 924	1 329 243	2 181 167	2 971 794	2 286 386	5 258 180	3.5	1.7	2.4	18.28	14.06	32.34	December
TOPLAM	23 609 016	17 292 422	40 901 438	97 581 075	32 448 842	130 029 917	4.1	1.9	3.2	38.90	12.94	51.84	Total

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

Türkiye en büyük 20 ülke, G20’ler 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 almaktadır.

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

olup hedeflenen toplam turizm geliri (yabancı ziyaretçilerden) 86 milyar dolardır. Dünya'da turizm lokasyonu bakımından ilk 5'e girmek hedeflenmektedir.

4.6 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.6.1 İzmir İli



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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

4.6.2 Konak İlçesi



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

Antik çağdan günümüze taşınmış eserlerle, Osmanlı döneminden kalan eserlerle, ama en çok Cumhuriyet döneminin eserleriyle karakterize olur. Konak,

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

4.6.3 İzmir Turizm Sektörü ve Otel Piyasasına İlişkin Veriler

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

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

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

Kaynak: İzmir Turizm İl Müdürlüğü-2015

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

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

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

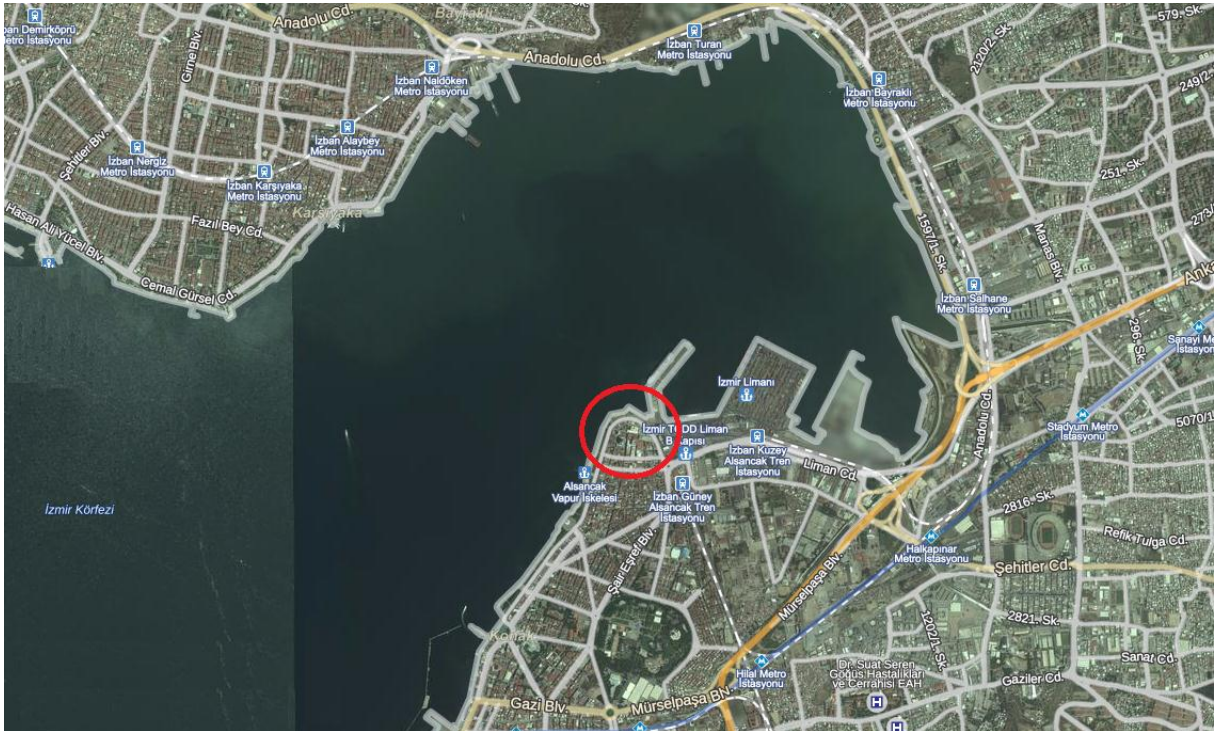
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

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

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

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

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



Değerleme Konusu Taşınmazın Bulunduğu Bölge



Değerleme Konusu Gayrimenkulün Konumu



Değerleme Konusu Gayrimenkulün Çevresi ve Alanın Güncel Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

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

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

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

5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Konak İlçesi Tapu Müdürlüğü’nden, şirketimizce 22.10.2015 tarih, saat 11:24 itibariyle temin edilen, ekte sunulan tapu kaydına göre ve taşınmazın tapu kütüğü üzerinde yapılan incelemede, değerleme konusu gayrimenkul üzerinde aşağıdaki takyidat yer almaktadır:

Şerhler hanesinde;

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

5.2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

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

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

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

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

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

5.3 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Konak Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nün 30.12.2015 tarihli onaylı imar durum belgesi ile değerlendirme konusu taşınmazın imar durum bilgileri belirlenmiştir.

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

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

Onaylı İmar durum belgesi rapor eklerinde sunulmuştur.

Plan notlarına göre (Ticaret Seçenekli Konut Bölgesi);

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

5.3.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Konak Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivi'nde 22.10.2015 tarihinde taşınmazın imar arşivinde yapılan incelemeler sonrası belge kronolojisi şu şekildedir:

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

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

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

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

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

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

5.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

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

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

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

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

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

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

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

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

Söz konusu değerlendirme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

5.4 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

5.4.1 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

İbis Otel'in Yapısal ve İç Mekan İnşaat Özellikleri	
Toplam Alan	İbis Otel; <u>Mimari projeye ve mevcut duruma göre:</u> 5.882,77 m ² <u>Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine göre:</u> 5.760,00 m ²
Yaş	2
Yapı Tipi	Betonarme
Çatı Sistemi	Teras çatı / Alüminyum doğramalı sinterfleks
Nizamı	Bitişik nizam
Dış cephe	Zemin katta yer yer cam, yer yer sinterfleks ve diğer katlarda ise sinterfleks
Kat Adedi	10 katlı (2 Bodrum + Zemin + 7 Normal Kat)
Isıtma Sistemi	Merkezi
Asansör	3 adet (2 Müşteri, 1 personel)
Havalandırma Sistemi	Mevcut
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
Jeneratör	400 kVA
Aydınlatma	Duvar tipi aplikler, avizeler, abajurlar, spot ışıklandırma ve floresan armatürler

5.4.2 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Konu gayrimenkul; İzmir İli, Konak İlçesi, Alsancak Mahallesi, 7656 ada, 2 parsel no'lu, 629 m² yüzölçümüne sahip arsa üzerinde konumlanmıştır.
- Yapı, merkezi bir konumda, önemli ana arterlere ve kamu kurum ve kuruluşlarına yakın konumdadır. Ulaşım kolay bir şekilde sağlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz ticari açıdan hareketli bir bölgede yer almaktadır.
- Söz konusu parsel, Atatürk Caddesi'ne yaklaşık 30 m, 1472 sokağa ise yaklaşık 23 m cephelidir.
- Değerleme konusu taşınmazın; işlek bir konumda oluşu sebebiyle bilinirliği ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- İbis Otel'in arsası; Vakıflar Genel Müdürlüğü mülkiyetinde olup, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine kurulan 49 yıl süreli kira sözleşmesi vardır.
- Değerleme konusu parsel, geometrik olarak kabaca yamuk forma sahip olup, topografik yapısı düzdür.
- Değerleme konusu parsel üzerinde; otel binası yer almaktadır. İbis Otel, faal durumda olan, 140 odalı, 3 yıldız konseptinde hizmet veren bir otel olarak faaliyet göstermektedir.
- Değerleme konusu İbis Otel'in hizmete giriş tarihi 24.06.2013'tür.
- Otel binası; betonarme yapı tarzında, bitişik nizamda, 2 bodrum + zemin + 7 normal kat olmak üzere toplam 10 katlı olarak projelendirilmiş ve inşa edilmiş olup, toplam brüt 5.882,77 m² kapalı alana sahiptir.

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



- İbis Otel içerisinde, teknik açıdan müşteri ve servis asansörleri, yangın alarm ve söndürme sistemleri, havalandırma ile ısıtma ve soğutma sistemleri yer almaktadır.
- İbis Otel'de kapalı ya da açık otopark alanı bulunmamaktadır.
- Bina parselinin bütününe oturmaktadır. Parsel içinde bir boş alandan dolayısıyla da bir bahçe alanından bahsedilememektedir.
- İbis Otel Binası'na misafir girişleri zemin kattan ve güney cepheden sağlanmaktadır.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

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

Zayıf Yönler

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

Fırsatlar

- Alsancak Limanı'nına kruvaziyer gemilerinin demirlemesi ve rağbet etmeye başlaması sebebiyle bölgeye son zamalarda çok daha fazla sayıda ziyaretçi/turist gelmektedir.
- Kentsel dönüşüm çalışmaları ile bölgede yer alan eski binalar yenilenmekte ve ticari kalite günden güne artmaktadır.
- Özellikle limandan kaynaklı ticari hareketliliğin, İzmir merkez ilçelerindeki tapu müdürlüklerinin bölgede restorasyonu devam eden eski Tekel Deposu'na geçecek olmasıyla daha da artacağı düşünülmektedir.





Tehditler

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

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

Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi bu değerleme çalışmasında kullanılmamıştır.

Pazar Araştırması Kapsamında Çevredeki Oteller

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

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

MÖVENPICK HOTEL (***)**


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

KAYA PRESTIGE OTEL (****)



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

DOUBLE TREE BY HILTON (**)**


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

ANEMON FUAR OTEL (**)**


Konum:	İSMETKAPTAN/KONAK
Açılış Tarihi:	-
Toplam Oda Sayısı:	118
Yatak Kapasitesi:	236
Oda Büyüklük Aralıkları (m²):	17-22
Suit Büyüklük Aralıkları (m²):	40
Toplantı Salonu/Kapasitesi:	4/30-400 14. katta A La Carte Restaurant
Otelin Genel Özellikleri:	Merkezi klima ve ısıtma, tv köşesi, kablosuz internet, business center, çamaşırhane, kuru temizleme, 24 saat oda servisi, asansör, jeneratör, istendiğinde doktor veya hemşire, kapalı otopark.
Odaların Genel Özellikleri:	Direk telefon, minibar, elektronik kasa, kablosuz internet, ücretsiz çay/kahve tepsisi, kettle, plazma TV, ücretli TV, merkezi klima, küvet-banyo, WC, saç kurutma makinası, banyoda telefon.

EGE PALAS OTEL (**)**


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

RENAISSANCE OTEL/MARRIOTT (***)**


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

ANEMON İZMİR (**)**


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

WALK IN OTEL (*)**

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

6.4 Gayrimenkulün Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

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

6.4.1 Emsal Yaklaşımı

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

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

Halen satışta olan arsa emsalleri aşağıda tabloda gösterilmiştir.

Emsal	Yeri	Özellik	Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı (TL)	Kaynak
1	Aynı bölge	Ticari Seçenekli Konut imarlı olduğu beyanı alınan değerlendirme konusu taşınmaz gibi 8 kat imarlı arsa. (Kordonboyu Cumhuriyet Bulvarı'nın bir üstündeki Şair Eşref Bulvarı üzerinde)	Brüt 480	5.000.000.-\$	10.415.-\$ 30.235.-TL	Turyap Alsancak ve Mithatpaşa 532 2348960
2	Aynı bölge	Ticari Seçenekli Konut imarlı olduğu beyanı alınan değerlendirme konusu taşınmaz gibi 8 kat imarlı arsa. (Kordonboyu Cumhuriyet Bulvarı'nın bir üstündeki Şair Eşref Bulvarı üzerinde)	Net 400	10.000.000.-TL	25.000.-TL	Realty World 533 2531286
3	Aynı bölge	Ticari Seçenekli Konut imarlı olduğu beyanı alınan değerlendirme konusu taşınmaz gibi 8 kat imarlı arsa. (Basmene Tren Garı ve Şifa Üniversitesi Hastanesi yakını Fevzi Paşa Bulvarı üzerinde)	Brüt 182	4.750.000.-TL	26.100.-TL	Realty World 533 2531286
4	Aynı bölge	Ticari Seçenekli Konut imarlı olduğu beyanı alınan değerlendirme konusu taşınmaz gibi 8 kat imarlı arsa. (Anemon Otel yakını)	Brüt 325	6.500.000.-TL	20.000.-TL	Cadde 35 Emlak 530 322 33 10
5	Aynı bölge	Ticari Seçenekli Konut imarlı olduğu beyanı alınan 8 kat imarlı arsa. (Kordonboyu Cumhuriyet Bulvarı üzerindedir.)	Brüt 326	8.000.000.-TL	24.540.-TL	Güçlü Emlak 507 9558985

- 02.11.2015 tarihli TCMB döviz alış kuru, 1 EURO 3,0898 TL; döviz satış kuru 1 EURO 3,0954 TL
- Satışta olan mülklerin satış fiyatları üzerindeki muhtemel pazarlık payları, alım satım masrafları ve emlakçı komisyonları göz önünde bulundurulmuştur.



ARSA EMSAL DEĞERLENDİRME TABLOSU

<i>Satışa Konu Arsalar</i>	1		2		3		4		5	
Alan (m ²)	480	m ²	400	m ²	182	m ²	325	m ²	326	m ²
İstenen Fiyat (TL)	14.513.500		10.000.000		4.750.000		6.500.000		8.000.000	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	12.336.475		8.500.000		4.037.500		5.525.000		6.800.000	
Birim Fiyat (TL/m ²)	25.701	TL/m ²	21.250	TL/m ²	22.184	TL/m ²	17.000	TL/m ²	20.859	TL/m ²
Konum Düzeltmesi (+-%)	-7%		-7%		7%		5%		-20%	
Yüzölçüm Düzeltmesi (+-%)	-7%		-10%		7%		-12%		-12%	
İmar Durumu Düzeltmesi (+-%)	0%		0%		0%		0%		0%	
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	22.103	TL/m ²	17.638	TL/m ²	25.290	TL/m ²	15.810	TL/m ²	14.184	TL/m ²
Emsal Ortalaması	15.837 TL/m ²									

- Yapılan araştırmalar sonucunda, değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede aynı imar hakkına sahip (8 kat) imarlı arsaların özellikle Şair Eşref Bulvarı üzerinde ve civarında bulunduğu tespit edilmiştir. Mahallinde yapılan araştırmalar ve görüşmeler neticesinde yukarıdaki emsaller de göz önünde bulundurularak değerlendirme konusu parsel için değerlendirme yapılmış ve arsanın tam mülkiyet değerinin **15.500.-TL/m²** olabileceği kanaatine varılmıştır.
- Birim m² arsa değerinin 1/3'ü çıplak (kuru) mülkiyet, 2/3'ü 49 yıl süreli kira hakkı değeri olarak kabul edilmiştir.
- Toplam 49 yıl süreli kira hakkının, raporun hazırlandığı tarihte geri kalan süresinin toplam süreye oranlanması suretiyle de arsanın kira hakkının bugünkü birim m² değerine ulaşılmıştır.

Üst Hakkı Kalan Zaman Birim Arsa Değeri*	9.151 TL
Arsa Büyüklüğü	629,0 m ²
Toplam Arsa Değeri (TL)	5.756.121 TL
Toplam Arsa Değeri (EURO)	1.859.573 €

Birim Arsa Değeri	15.500 TL
Üst Hakkı Değeri Oranı	2/3
Üst hakkının Kalan Süresi (YIL)	43,39
Üst Hakkı Kalan Zaman Birim Arsa Değeri*	9.151 TL

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

Üst Hakkı Kalan Zaman Birim Arsa Değeri = (Birim Arsa Değeri x 49 yıllık üst hakkı katsayısı x Üst hakkından kalan süre)

Üst Hakkı Kalan Zaman Birim Arsa Değeri = (15.500 TL x 2/3 x 43,39 /49)

Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazın mevkii, konumu, parsel alanı, “ticari seçenekli konut” imarlı oluşu, çevresinin teşekkül tarzı, parsel üzerinde gelir getiren otel binasının mevcutta faal olması, tüm yasal izinlerinin alınmış ve cins tashihiinin yapılmış olması, yasal durumu göz önünde bulundurularak ve çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerleri de dikkate alınarak, arsa birim satış değeri **15.500 TL/m²** olarak takdir edilmiştir. Kira hakkı kalan zaman birim m² arsa değeri ise, **9.151.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Arsaların, satışa çıktıkları bedeller üzerinden, 2015 döviz kurlarında yaşanan olağanüstü artışlara paralel olarak yaklaşık % 15’lik bir pazarlık payına tabi tutulduğu, yapılan pazar araştırmalarında varılan kanaatler arasındadır.

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 inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, benzer otel maliyetlerine ilişkin sektörel tecrübelerimiz ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.den temin edilen değerlendirme konusu taşınmaza ait gerçekleşmiş inşaat maliyetleri dikkate alınmıştır.

KAPALI ALANLAR		BİRİM MALİYETLER (EURO) (*)		AMORTİSMANLI MALİYET (EURO) (**)
KATLAR	İBİS OTEL TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	İBİS OTEL	TOPLAM MALİYET	AMORTİSMAN ORANI (6%)
2.Bodrum Kat	595,73	450	268.079	251.994
1.Bodrum Kat	311,42	450	140.139	131.731
Zemin Kat	595,62	1.200,00	714.744	671.859
1. Normal Kat	626,92	1.200,00	752.304	707.166
2. Normal Kat	626,92	1.200,00	752.304	707.166
3. Normal Kat	627,7	1.200,00	753.240	708.046
4. Normal Kat	623,6	1.200,00	748.320	703.421
5. Normal Kat	623,6	1.200,00	748.320	703.421
6. Normal Kat	623,6	1.200,00	748.320	703.421
7. Normal Kat	627,7	1.200,00	753.240	708.046
TOP. İNŞ. MLY.	5.882,81		6.379.010	5.996.269
Harici Müteferrik İşler (***) (€)				50.000
TOPLAMYAPI DEĞERİ (€)				6.046.269
ARSA DEĞERİ (€)				1.859.573
TOPLAM DEĞER(€)				7.905.841
TOPLAM DEĞER (TL)				24.427.469

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

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

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



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 2016 yılında % 79 olarak gerçekleşeceği ve bu oranın 2019 yılına kadar her yıl artacağı, 2019 yılında % 85 doluluğa ulaşacağı ve sonraki yıllarda % 85 dolulukla işletileceği varsayılmıştır.

Otelin 365 gün açık olacağı varsayılmıştır.

Otel fiyatları, oda-kahvaltı sistemde olacak şekilde öngörülmüştür. Tesisin geçmiş yıllardaki performansı, turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler göz önünde bulundurularak, ortalama oda fiyatının 2016 yılı içinde 45 Euro olacağı varsayılmıştır. Oda fiyatlarının 2020 yılında 65 Euro olacağı, takip eden yıllarda EURO Bölgesi enflasyon oranında (% 2,5) artacağı öngörülmüştür.

Tesisin performansı göz önünde bulundurularak yıllar bazında oda gelirlerinin toplam gelirlerin % 81,90, toplam departman gelirlerinin ise % 18,10 olacağı varsayılmıştır.

Toplam gelirlerden departman giderleri ve işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır. Otelde Brüt İşletme Karının (GOP) 2016 yılında % 41,23 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.

Mobilya Demirbaş Yenileme Rezervi, ACCOR ile yapılan sözleşmelerden elde edilmiştir. Buna göre yıllık brüt gelirin % 3,5’u olarak kabul edilmiştir.

Her yıl için ödenecek yıllık kira bedeli (arsa), AKFEN GYO A.Ş. ile VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ arasında imzalanan kira sözleşmesine göre kabul edilmiştir.

Sözleşmeye göre yıllık “Kira” bedeli, ilk üç yıl, yıllık 28.080.-TL; 4. yıl, yıllık 301.860.-TL olarak belirlenmiş olup ; 4...15. yıllar, bir önceki yılın ÜFE oranında arttırılması; 16. yıl, yıllık 480.000.-TL ve 17...49. yıllar bir önceki yılın ÜFE oranında arttırılması kararlaştırılmıştır. Vakıflar Genel Müdürlüğü İzmir Bölge Müdürlüğü’nün 24.08.2015 tarihli ihbarnemesine göre 16.09.2015-15.19.2016 tarihleri arası yeni dönem kira bedeli aylık 29.435. TL (Yıllık 353.220 TL) olarak sözleşme gereği dikkate alınarak belirlenmiştir. Bu veriler ışığında kira bedeli Euro bazında hesap edilmiş ve sonraki yıllarda artış oranı % 2,5 olarak kabul edilmiştir.



49 yıl süre bitiminde tesis Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne devredilecektir.

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

Değerleme çalışmasında 10 yıllık EURO bazlı Eurobond tahvili oranı olan % 4,80 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır (Bu değerlendirme çalışmasında en likit 10 yıllık EURO bazlı Eurobond tahvili getiri oranı, risksiz getiri oranı olarak seçilmiştir.)

Projeksiyonda indirgeme oranı % 10 olarak belirlenmiştir.

Çalışmalarda 02.11.2015 tarihli TCMB döviz alış kuru 1 Euro 3,0898 TL olarak kabul edilmiştir.

Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

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

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



Yıl	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
Tarih	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	31.12.2036	31.12.2037
GELİRLER																							
ODA GELİRLERİ																							
Yıllık Ortalama Doluluk Oranı (%)	79%	81%	83%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
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	99	
Toplam Oda Gelirleri	1.816.605	2.068.911	2.332.697	2.608.380	2.825.745	2.896.388	2.968.798	3.043.018	3.119.094	3.197.071	3.276.998	3.358.923	3.442.896	3.528.968	3.617.192	3.707.622	3.800.313	3.895.320	3.992.703	4.092.521	4.194.834	4.299.705	
DEPARTMAN GELİRLERİ																							
Toplam Departman Gelirleri	401.472	457.232	515.529	576.455	624.493	640.105	656.108	672.511	689.323	706.557	724.220	742.326	760.884	779.906	799.404	819.389	839.874	860.871	882.392	904.452	927.063	950.240	
TOPLAM GELİRLER	2.218.077	2.526.143	2.848.226	3.184.835	3.450.238	3.536.494	3.624.906	3.715.529	3.808.417	3.903.628	4.001.218	4.101.249	4.203.780	4.308.874	4.416.596	4.527.011	4.640.186	4.756.191	4.875.096	4.996.973	5.121.898	5.249.945	
GİDERLER																							
DEPARTMAN GİDERLERİ																							
Toplam Departman Giderleri	981.876	1.056.180	1.144.190	1.070.742	1.159.970	1.188.969	1.218.693	1.249.161	1.280.390	1.312.400	1.345.210	1.378.840	1.413.311	1.448.644	1.484.860	1.521.981	1.560.031	1.599.031	1.639.007	1.679.982	1.721.982	1.765.032	
Net Departman Gelirleri	1.236.201	1.469.963	1.704.037	2.114.093	2.290.268	2.347.525	2.406.213	2.466.368	2.528.027	2.591.228	2.656.009	2.722.409	2.790.469	2.860.231	2.931.737	3.005.030	3.080.156	3.157.160	3.236.089	3.316.991	3.399.916	3.484.913	
İŞLETME GİDERLERİ																							
Toplam İşletme Giderleri	321.621	366.291	412.993	461.801	500.284	512.792	525.611	538.752	552.220	566.026	580.177	594.681	609.548	624.787	640.406	656.417	672.827	689.648	706.889	724.561	742.675	761.242	
BRÜT İŞLETME KARI	914.580	1.103.672	1.291.044	1.652.292	1.789.983	1.834.733	1.880.601	1.927.616	1.975.807	2.025.202	2.075.832	2.127.728	2.180.921	2.235.444	2.291.330	2.348.613	2.407.329	2.467.512	2.529.200	2.592.430	2.657.240	2.723.671	
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
Sigorta	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624
Mobilya Demirbaş Yenileme Rezervi	77.633	88.415	99.688	111.469	120.758	123.777	126.872	130.044	133.295	136.627	140.043	143.544	147.132	150.811	154.581	158.445	162.407	166.467	170.628	174.894	179.266	183.748	
Yıllık Kira Bedeli (Arsa)	114.318	117.176	120.105	123.108	126.186	129.340	132.574	135.888	139.285	142.768	146.337	150.000	153.761	157.611	161.551	165.581	169.700	173.909	178.208	182.597	187.076	191.645	196.304
Toplam Sabit Giderler	208.575	222.215	236.417	251.201	263.568	269.742	276.070	282.556	289.204	296.019	303.003	310.164	317.495	324.996	332.667	340.508	348.519	356.700	365.061	373.602	382.323	391.224	400.305
TOPLAM GİDERLER	1.512.072	1.644.686	1.793.600	1.783.744	1.923.823	1.971.503	2.020.375	2.070.468	2.121.814	2.174.444	2.228.390	2.307.602	2.364.876	2.423.582	2.483.756	2.545.435	2.608.655	2.673.456	2.739.876	2.807.958	2.877.741	2.949.269	
NET İŞLETME GELİRİ	706.005	881.457	1.054.627	1.401.091	1.526.415	1.564.991	1.604.532	1.645.061	1.686.603	1.729.183	1.772.829	1.793.647	1.838.904	1.885.292	1.932.840	1.981.577	2.031.532	2.082.735	2.135.219	2.189.016	2.244.157	2.300.676	



Yıl	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44
Tarih	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042	31.12.2043	31.12.2044	31.12.2045	31.12.2046	31.12.2047	31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051	31.12.2052	31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	31.12.2057	31.12.2058	16.09.1959
GELİRLER																						
ODA GELİRLERİ																						
Yıllık Ortalama Doluluk Oranı (%)	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
Ortalama Oda Fiyatı (EURO)	101	104	107	109	112	115	118	121	124	127	130	133	136	140	143	147	150	154	158	162	166	170
Toplam Oda Gelirleri	4.407.198	4.517.378	4.630.312	4.746.070	4.864.722	4.986.340	5.110.998	5.238.773	5.369.742	5.503.986	5.641.586	5.782.625	5.927.191	6.075.371	6.227.255	6.382.936	6.542.510	6.706.072	6.873.724	7.045.567	7.221.706	5.243.260
DEPARTMAN GELİRLERİ																						
Toplam Departman Gelirleri	973.996	998.346	1.023.305	1.048.887	1.075.109	1.101.987	1.129.537	1.157.775	1.186.720	1.216.388	1.246.797	1.277.967	1.309.916	1.342.664	1.376.231	1.410.637	1.445.903	1.482.050	1.519.101	1.557.079	1.596.006	1.158.767
TOPLAM GELİRLER	5.381.194	5.515.723	5.653.617	5.794.957	5.939.831	6.088.327	6.240.535	6.396.548	6.556.462	6.720.373	6.888.383	7.060.592	7.237.107	7.418.035	7.603.486	7.793.573	7.988.412	8.188.122	8.392.826	8.602.646	8.817.712	6.402.027
GİDERLER																						
DEPARTMAN GİDERLERİ																						
Toplam Departman Giderleri	1.809.157	1.854.386	1.900.746	1.948.265	1.996.971	2.046.895	2.098.068	2.150.520	2.204.282	2.259.390	2.315.874	2.373.771	2.433.115	2.493.943	2.556.292	2.620.199	2.685.704	2.752.847	2.821.668	2.892.210	2.964.515	2.152.361
Net Departman Gelirleri	3.572.036	3.661.337	3.752.871	3.846.692	3.942.860	4.041.431	4.142.467	4.246.029	4.352.179	4.460.984	4.572.509	4.686.821	4.803.992	4.924.092	5.047.194	5.173.374	5.302.708	5.435.276	5.571.158	5.710.437	5.853.197	4.249.665
İŞLETME GİDERLERİ																						
Toplam İşletme Giderleri	780.273	799.780	819.774	840.269	861.275	882.807	904.878	927.499	950.687	974.454	998.816	1.023.786	1.049.381	1.075.615	1.102.505	1.130.068	1.158.320	1.187.278	1.216.960	1.247.384	1.278.568	928.294
BRÜT İŞLETME KARI	2.791.763	2.861.557	2.933.096	3.006.424	3.081.584	3.158.624	3.237.589	3.318.529	3.401.492	3.486.530	3.573.693	3.663.035	3.754.611	3.848.476	3.944.688	4.043.306	4.144.388	4.247.998	4.354.198	4.463.053	4.574.629	3.321.371
SABİT GİDERLER																						
Emlak Vergisi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sigorta	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624
Mobilya Demirbaş Yenileme Rezervi	188.342	193.050	197.877	202.823	207.894	213.091	218.419	223.879	229.476	235.213	241.093	247.121	253.299	259.631	266.122	272.775	279.594	286.584	293.749	301.093	308.620	224.071
Yıllık Kira Bedeli (Arsa)	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
Toplam Sabit Giderler	433.155	443.568	454.242	465.182	476.396	487.890	499.672	511.748	524.126	536.814	549.819	563.148	576.811	590.816	605.171	619.885	634.966	650.425	666.270	682.511	699.158	623.957
TOPLAM GİDERLER	3.022.585	3.097.734	3.174.762	3.253.715	3.334.643	3.417.593	3.502.617	3.589.767	3.679.096	3.770.657	3.864.508	3.960.705	4.059.307	4.160.375	4.263.968	4.370.152	4.478.990	4.590.549	4.704.897	4.822.104	4.942.241	3.704.612
NET İŞLETME GELİRİ	2.358.609	2.417.989	2.478.855	2.541.242	2.605.188	2.670.734	2.737.918	2.806.781	2.877.366	2.949.716	3.023.874	3.099.887	3.177.800	3.257.660	3.339.517	3.423.421	3.509.422	3.597.573	3.687.928	3.780.542	3.875.471	2.697.414

Risksiz Getiri oranı	4,80%	4,80%	4,80%
Riks Primi	4,70%	5,20%	5,70%
İndirgeme Oranı	9,50%	10,00%	10,50%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)	17.941.328	16.893.154	15.944.274
NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (EURO)	17.940.000	16.890.000	15.940.000
NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	55.431.000	52.187.000	49.251.000

6.4.4 Gayrimenkulün Kira Gelirine Göre Değeri

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

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

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

- 25.05.2010 tarihli Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Vakıflar Genel Müdürlüğü arasındaki kira sözleşmesine göre değerlendirme çalışması yapılan otel, uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından işletilmektedir. Çalışmada "kira sözleşmesi" süresi boyunca otelin mevcut konseptte işletileceği varsayılmıştır.
- Tesisin 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.
- Her yıl için ödenecek yıllık kira bedeli (arsa), AKFEN GYO A.Ş. ile VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ arasında imzalanan kira sözleşmesine göre kabul edilmiştir.
- Sözleşmeye göre yıllık "Kira" bedeli, ilk üç yıl, yıllık 28.080.-TL; 4. yıl, yıllık 301.860.-TL olarak belirlenmiş olup ; 4...15. yıllar, bir önceki yılın ÜFE oranında arttırılması; 16. yıl, yıllık 480.000.-TL ve 17...49. yıllar bir önceki yılın ÜFE oranında arttırılması kararlaştırılmıştır. Vakıflar Genel Müdürlüğü İzmir Bölge Müdürlüğü'nün 24.08.2015 tarihli ihbarnemesine göre 16.09.2015-15.19.2016 tarihleri arası yeni dönem kira bedeli aylık 29.435. TL (Yıllık 353.220 TL) olarak sözleşme gereği dikkate alınarak belirlenmiştir. Bu veriler ışığında kira bedeli Euro bazında hesap edilmiş ve sonraki yıllarda artış oranı % 2,5 olarak kabul edilmiştir.
- Otelin kiralama modeli için yatırımcı tarafından karşılanacak yenileme gideri, kiralama alternatifinde hesaplanan yenileme giderinin % 5'i oranında alınmıştır. Kiralama modelinde otelin yenileme çalışmalarının kiracı tarafından yapılacağı varsayılmıştır.
- Malik, Vakıflar Genel Müdürlüğü olduğu için emlak vergisi bulunmamaktadır.
- Bu çalışmada 25 yıllık kira sözleşmesi ile Accor Grubu'na kiralanmış otelin kira gelirleri sözleşme ile garanti altına alınmıştır. Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kira gelirlerini elde etmesindeki risk priminin oldukça düşük olacağı varsayılarak hesaplanmıştır. % 4,80 "Risksiz Getiri Oranı"na % 3,20 "Risk Primi" eklenerek indirgeme oranı % 8 olarak öngörülmüştür.
- Çalışmalarda 02.11.2015 tarihli TCMB döviz alış kuru 1 Euro 3,0898 TL; döviz satış kuru 1 Euro 3,0954 TL kabul edilmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.



- Net bugünkü değer hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer ortaya çıkartılmıştır
- Çalışmalarda Euro bölgesi enflasyon oranı olan % 2,5 enflasyon oranı olarak kullanılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.



OTELİN KİRA GELİRLERİ NAKİT AKIŞI

Yıl	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	
Tarih	31.12.2015	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	31.12.2036	
AKFEN ELDE EDİLEN KİRA																							
IBIS OTEL GELİRİ ÜZERİNDEN KİRA	554.519	631.536	712.057	796.209	862.559	884.123	906.227	928.882	952.104	975.907	1.000.305	1.025.312	1.050.945	1.077.219	1.104.149	1.131.753	1.160.047	1.189.048	1.218.774	1.249.243	1.280.474		
İşletmecii Payı	88.723	101.046	113.929	127.393	138.010	141.460	144.996	148.621	152.337	156.145	160.049	164.050	168.151	172.355	176.664	181.080	185.607	190.248	195.004	199.879	204.876		
Mobilya Demirbaş Yenileme Rezervi	88.723	101.046	113.929	127.393	138.010	141.460	144.996	148.621	152.337	156.145	160.049	164.050	168.151	172.355	176.664	181.080	185.607	190.248	195.004	199.879	204.876		
IBIS OTEL AGOP	534.422	653.646	770.810	1.013.192	1.097.624	1.125.065	1.153.191	1.182.021	1.211.572	1.241.861	1.272.908	1.304.730	1.337.348	1.370.782	1.405.052	1.440.178	1.476.183	1.513.087	1.550.914	1.589.687	1.629.429		
KULLANILAN IBIS OTEL KİRA GELİRİ	554.519	653.646	770.810	1.013.192	1.097.624	1.125.065	1.153.191	1.182.021	1.211.572	1.241.861	1.272.908	1.304.730	1.337.348	1.370.782	1.405.052	1.440.178	1.476.183	1.513.087	1.550.914	1.589.687	1.629.429		
Emlak Vergisi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Sigorta	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	
Yenileme Maliyeti	4.436	5.052	5.696	6.370	6.900	7.073	7.250	7.431	7.617	7.807	8.002	8.202	8.408	8.618	8.833	9.054	9.280	9.512	9.750	9.994	10.244		
Yıllık Kira Bedeli (Arsa)	114.318	117.176	120.105	123.108	126.186	129.340	132.574	135.888	139.285	142.768	146.337	150.000	153.768	157.641	161.620	165.710	169.912	174.228	178.660	183.209	187.877	192.656	
KİRA NAKİT AKIŞI	419.141	514.794	628.384	867.090	947.914	972.027	996.744	1.022.078	1.048.045	1.074.662	1.101.944	1.105.991	1.134.056	1.162.823	1.192.309	1.222.533	1.253.512	1.285.265	1.317.812	1.351.173	1.385.368		
Yıl	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44
Tarih	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	16.09.1959
AKFEN ELDE EDİLEN KİRA																							
IBIS OTEL GELİRİ ÜZERİNDEN KİRA	1.312.486	1.345.298	1.378.931	1.413.404	1.448.739	1.484.958	1.522.082	1.560.134	1.599.137	1.639.115	1.680.093	1.722.096	1.765.148	1.809.277	1.854.509	1.900.871	1.948.393	1.997.103	2.047.031	2.098.206	2.150.662	2.204.428	1.600.507
İşletmecii Payı	209.998	215.248	220.629	226.145	231.798	237.593	243.533	249.621	255.862	262.258	268.815	275.535	282.424	289.484	296.721	304.139	311.743	319.536	327.525	335.713	344.106	352.708	256.081
Mobilya Demirbaş Yenileme Rezervi	209.998	215.248	220.629	226.145	231.798	237.593	243.533	249.621	255.862	262.258	268.815	275.535	282.424	289.484	296.721	304.139	311.743	319.536	327.525	335.713	344.106	352.708	256.081
IBIS OTEL AGOP	1.670.165	1.711.919	1.754.717	1.798.585	1.843.550	1.889.638	1.936.879	1.985.301	2.034.934	2.085.807	2.137.952	2.191.401	2.246.186	2.302.341	2.359.899	2.418.897	2.479.369	2.541.354	2.604.887	2.670.010	2.736.760	2.805.179	2.036.677
KULLANILAN IBIS OTEL KİRA GELİRİ	1.670.165	1.711.919	1.754.717	1.798.585	1.843.550	1.889.638	1.936.879	1.985.301	2.034.934	2.085.807	2.137.952	2.191.401	2.246.186	2.302.341	2.359.899	2.418.897	2.479.369	2.541.354	2.604.887	2.670.010	2.736.760	2.805.179	2.036.677
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
Sigorta	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624	16.624
Yenileme Maliyeti	10.500	10.762	11.031	11.307	11.590	11.880	12.177	12.481	12.793	13.113	13.441	13.777	14.121	14.474	14.836	15.207	15.587	15.977	16.376	16.786	17.205	17.635	12.804
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
KİRA NAKİT AKIŞI	1.420.418	1.456.344	1.493.168	1.530.913	1.569.601	1.609.257	1.649.904	1.691.567	1.734.272	1.778.044	1.822.911	1.868.899	1.916.037	1.964.354	2.013.878	2.064.641	2.116.673	2.170.005	2.224.671	2.280.703	2.338.136	2.397.005	1.623.987

Risksiz Getiri oranı	4,80%	4,80%	4,80%
Risk Primi	2,70%	3,20%	3,70%
İndirgeme Oranı	7,50%	8,00%	8,50%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (Euro)	14.436.199	13.442.978	12.554.601
NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (Euro)	14.440.000	13.440.000	12.550.000
NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	44.617.000	41.527.000	38.777.000



6.4.5 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu kira hakkının kira değeri; gelir indirgeme yaklaşımına ve kira gelirine göre ilk yılki net nakit akışı değerlerinin ortalaması dikkate alınarak hesaplanmıştır. İlk yılki 1 yıllık ortalama net nakit akışlarının, değerleme gününe indirgenmesi ile taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin yıllık kira değeri **536.000.- EURO (1.656.000- Türk Lirası)** takdir edilmiştir. Bu hesaplama iskonto oranı % 8 olarak belirlenmiştir.

Tarih	31.12.2015	31.12.2016
Bir Yıllık Kira Geliri	0	562.573

Bir Yıllık Kira Net Bugünkü Değeri (Euro)	536.000
Bir Yıllık Kira Net Bugünkü Değeri (TL)	1.656.000

6.4.6 zerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerleme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.4.7 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

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

6.4.8 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın, otel nitelikli gelir getiren ticari bir mülk olması nedeniyle Gelir Yaklaşımı Yöntemi ve Maliyet Yaklaşımı Kullanılmıştır. Maliyet Yaklaşımı Yönteminde “Arsa değeri” Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre belirlenmiştir.

Maliyet yönteminde arsa kira hakkı dahil toplam değer, yaklaşık **7.906.000 Euro (24.428.000 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 **16.890.000.-Euro (52.187.000.-TL)** olarak hesaplanmıştır. Accor Grubu tarafından Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firmasına ödenecek kira gelirinin indirgeme yöntemine göre hesaplanan değeri ise **13.440.000.-Euro (41.527.000.-TL)**'dir. Otelin sonuç değeri her iki yöntem ile hesaplanan değerlerin yaklaşık aritmetik ortalaması olan **15.165.000.-Euro (46.857.000.-TL)** olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazın 31.12.2015 tarihi itibarıyla kira değeri ise; gelir indirgeme yaklaşımına ve kira gelirin'e göre ilk yılki net nakit akışı değerlerinin ortalaması dikkate alınarak hesaplanmıştır. İlk yılki 1 yıllık ortalama net nakit akışlarının değerlendirme gününe indirgenmesi ile taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin yıllık kira değeri **536.000.-Euro (1.656.000.-Türk Lirası)** takdir edilmiştir.

Çalışmada gelir kapitalizasyonu ve kira gelirlerine göre gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı uygulanarak değerlendirme yapılmıştır.

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

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

Kira gelirlerine göre indirgeme modelinde, kira gelirleri değerlendirilmiş ve bu değerler üzerinden hesaplamalar yapılmıştır. Her iki modelde farklı iskonto oranı kullanılmıştır. Kira geliri analizinde garantilenmiş bir kira geliri söz konusu olduğu için risk primi daha düşük alınmıştır.

Taşınmazın gelir indirgeme yaklaşımına göre bulunan değeri tespit edilirken, 1. modelde konu taşınmazın bir marka olmadan işletilmesi ve 2. modelde ise, bir marka (Accor) tarafından işletilmesi kiralanarak işletilmesi durumuna göre elde edilecek geliri hesaplanmıştır. Her iki modelde piyasada uygulanan yöntemler olup bu değerlerin ortalaması alınarak nihai değer tespit edilmiştir.



7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önce, 02.01.2015 tarihli 2014-020-GYO-011 no'lu değerlendirme raporu hazırlanmıştır

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

31.12.2015 Tarihi İtibariyle

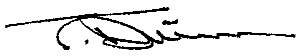
	Gayrimenkulün Kalan Kira Hakkı Piyasa Değeri (Euro)	Gayrimenkulün Kalan Kira Hakkı Piyasa Değeri (TL)
KDV Hariç	15.165.000	46.857.000
KDV Dâhil	17.895.000	55.291.000

	Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (EURO)	Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (TL)
KDV Hariç	536.000	1.656.000
KDV Dâhil	632.000	1.954.000

- 1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- 2-) KDV oranı % 18 kabul edilmiştir.
- 3-) Rapor içeriğinde 02.11.2015 tarihli, döviz alış kuru 1 Euro 3,0898 TL; döviz satış kuru 1 Euro 3,0954 TL olarak kullanılmıştır.
- 4-) Söz konusu gayrimenkul değerlendirme raporunda ulaşılan TL cinsinden değer yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru kullanılmıştır.
- 5-) Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

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

Taner DÜNER
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:401431



Önder ÖZCAN
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:402145



Neşecan ÇEKİCİ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400177





9 EKLER

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