

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



PROJE DEĞERLEME RAPORU

AKFEN
GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.

BALIKHİSAR
MAHALLESİ'NDE
ESENBOĞA İBİS
OTEL PROJESİ

AKYURT / ANKARA

Rapor Tarihi: 03.02.2014
Değer Tarihi: 31.12.2013

R. No: 2013REVB142

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından **Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** için **03.02.2014** tarihinde **2013REVB142** rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
 - Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
 - Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı;
 - Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
 - Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiği;
 - Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu;
 - Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğu;
 - Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği;
 - Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
 - Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
-

“TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’nin üretim faaliyeti ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi BSI tarafından belgelendirilmiştir.”
Sertifika No: FS 509685

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMEKULUN AÇIK ADRESİ

Balıkhisar Mahallesi, Özal Bulvarı 24. km, 1843 Ada, 5 Parsel, Akyurt / ANKARA

GAYRİMENKULUN KULLANIMI

14.443,00 m² yüzölçümüne sahip, üzerinde 3 yıldızlı otel inşaatı olan arsa.

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Ankara İli, Akyurt İlçesi, Balıkhisar Mahallesi, 1843 ada, 5 no'lu parselde kayıtlı, 14.443,00 m² yüzölçümüne sahip, mülkiyeti Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. üzerinde olan "Arsa" vasıflı taşınmaz.

İMAR DURUMU

Değerleme konusu taşınmaz Akyurt Belediyesi tarafından 05.09.2008/3102 onay tarih/sayılı ve Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından 16.01.2009/195 onay tarih/sayılı 1/1000 ölçekli Akyurt (Ankara) Lojistik Merkez ve Kentsel Servis Alanları Uygulama İmar Planı kapsamında "Lojistik Merkez" alanında kalmakta olup, yapılaşma koşulları;

- Emsal: 1,00
- Hmax: Plan notlarının 1.8 Maddesi'ne göre belirlenecektir.
- Ön bahçe çekme mesafesi: 25,00 m,
- Yan ve arka bahçe çekme mesafesi: 7,00 m ve 10,00 m'dir.

31.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE TOPLAM PROJE DEĞERİ (KDV HARİÇ)

35.270.000.- TL

(Otuzbeşmilyonikiyüzyetmişbin.-
Türk Lirası)

12.011.000.- EURO

(Onikimilyononbirbin.-
EURO)

31.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE TOPLAM PROJE DEĞERİ (KDV DAHİL)

41.618.600.- TL

(Kırkbirmilyonaltıyüzonsekizbinaltıyüz.-
Türk Lirası)

14.172.980.- EURO

(Ondörtmilyonyüzyetmişikibindokuzyüzseksen.-
EURO)

31.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV HARİÇ)

25.548.000.- TL

(Yirmibeşmilyonbeşyüzkırksekinbin.-
Türk Lirası)

8.700.000.- EURO

(Sekizmilyonyediyüzbin.-
EURO)

31.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV DAHİL)

30.146.640.- TL

(Otuzmilyonyüzkırkaltıbinaltıyüzkırk.-
Türk Lirası)

12.266.000.- EURO

(Onikimilyonikiyüzyaltmışaltıbin.-
EURO)

1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.

2- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

3- 1 USD = 2,1343 TL, 1 EURO = 2,9365 TL kabul edilmiştir. Kur değerleri bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.

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

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

Bilge KALYONCU
Değerleme Uzmanı (402484)

Bilge BELLER ÖZÇAM
Sorumlu Değerleme Uzmanı (400512)

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1.....	5
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	5
1.1 Rapor Tarih ve Numarası.....	5
1.2 Rapor Türü.....	5
1.3 Raporu Hazırlayanlar.....	5
1.4 Değerleme Tarihi.....	5
1.5 Dayanak Sözleşmesi.....	5
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	5
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar.....	5
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulun Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	5
1.9 Şirket Bilgileri.....	6
1.10 Müşteri Bilgileri.....	6
BÖLÜM 2.....	8
DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI.....	8
2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler.....	8
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	8
2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	8
2.1.3 Maliyet Yaklaşımı.....	8
2.1.4 Geliştirme Yaklaşımı.....	8
2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi.....	9
2.2.1 Tanımlar ve Hesaplama Yöntem Modeli.....	9
2.2.2 Geliştirme Yaklaşımı.....	11
2.3 Kullanılan Değer Tanımları.....	11
2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri).....	11
2.3.2 Zorunlu Satış Değeri.....	12
BÖLÜM 3.....	14
GENEL VE ÖZEL VERİLER.....	14
3.1 Genel Veriler - Sosyal ve Ekonomik Veriler.....	14
3.1.1 Demografik Veriler.....	14
3.1.2 Ekonomik Veriler.....	15
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulun Bulunduğu Bölgenin Analizi.....	16
3.2.1 Ankara İli.....	16
3.2.2 Akyurt İlçesi.....	17
BÖLÜM 4.....	20
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULUN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ.....	20
4.1 Gayrimenkulun Mülkiyet Bilgileri.....	20
4.2 Gayrimenkulun Takyidat Bilgileri.....	20
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri.....	21
4.3 Gayrimenkulun İmar Bilgileri.....	21
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulun Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi.....	27
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydalar Hakkında Görüş.....	27
4.5 Hukuki Sorumluluk.....	27
4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon).....	28
BÖLÜM 5.....	30
GAYRİMENKULUN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ.....	30
5.1 Gayrimenkulun Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri.....	30
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulun Tanımı.....	31
5.3 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler.....	34
BÖLÜM 6.....	36
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ.....	36
BÖLÜM 7.....	38
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER.....	38
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler.....	38
7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi.....	38
7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi.....	38
7.2.2 Maliyet Yaklaşımı Analizi.....	39
7.2.3 Proje Değerleme Yaklaşımı.....	40
7.2.4 Projenin Kira Gelirine Göre Değeri.....	45
7.2.5 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	48
BÖLÜM 8.....	50
SONUÇ.....	50
BÖLÜM 9.....	52
EKLER.....	52

BÖLÜM 1

**RAPOR,
ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 07.11.2013 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 03.02.2014 tarihinde, 2013REVB142 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu rapor Ankara İli, Akyurt İlçesi, Balıkhisar Mahallesi, 1843 ada, 5 no'lu parselde kayıtlı, 14.443,00 m² yüzölçümüne sahip, mülkiyeti Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. üzerinde olan "Arsa" vasıflı taşınmazın üzerinde yer alan Esenboğa İbis Otel Projesi'nin 31.12.2013 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor değerlendirme uzmanı Bilge KALYONCU ve sorumlu değerlendirme uzmanı Bilge BELLER ÖZÇAM tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 03.12.2013 tarihinde çalışmaya başlamış ve 03.02.2014 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 13.11.2013 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemi genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 07.11.2013 tarihli talebine istinaden, ilgili gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir. Projeksiyon çalışmalarında piyasa araştırmaları ile toplanan emsal değerler ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Accor Grubu ile yapmış olduğu sözleşmeler dikkate alınmıştır.

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

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	20.07.2011	30.09.2011	31.12.2012
Rapor Numarası	2011B43	2011REVB54	2012REVB114
Raporu Hazırlayanlar	Zeynel AKKAYA – Fatih TOSUN	Mehmet ASLAN - Makbule YÖNEL MAYA	Özge AKLAR - Hüsniye BOZTUNÇ
Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL)	5.200.000 TL	5.200.000 TL	5.777.000 TL

* Şirketimiz tarafından daha önce Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan değerlemeye ait bilgiler yukarıda sunulmuştur.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1.9 Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

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

1.10 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı” yöntemleridir.

2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer tahmini yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

İndirgeme oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanın bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

2.1.3 Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gayrimenkulun bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Gayrimenkulun değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

2.1.4 Geliştirme Yaklaşımı

Yatırımların amacı mal veya hizmetler üretip piyasaya arz etmek ve bunun sonucunda kar etmektir. Yatırım, ticari karlılığı üretilecek mal veya hizmetler için yeterli talebin bulunmasına ve bunların beklenen karı temin etme olanağı sağlayacak fiyatlarla satılmasına bağlıdır. Projenin girişimci yönünde incelenmesi, proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

bekleyişlerin incelenmesi ve değerlendirilmesini içerir. Proje konusu mal veya hizmetlerin yer aldığı pazarın değerlendirilmesi mevcut durum ve geleceğe yönelik bekleyişler olarak incelenebilir.

Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek, firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam harcamalar ile ilgili bir gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda projenin gelir tahmini yapılarak bu tahmin sırasında varsayımlarda bulunulur. Bu varsayımlarda sektörün durumu, projenin bulunduğu yere yakın konumdaki benzer projelerin istatistiksel rakamlarından yararlanılır.

Daha sonra projenin performans tahmini yapılarak ve bu performans tahmininden projenin gerçekleştirilmesi durumunda net bugünkü değerinin ne olacağı hesaplanır. Çalışmada yapılan varsayımlar kısmen anlatılmış olmakla birlikte detayları uzmanda saklıdır.

2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Çalışmanın bu bölümünde gayrimenkül değeri için geliştirme yaklaşımı kullanılmıştır.

2.2.1 Tanımlar ve Hesaplama Yöntem Modeli

Risksiz Getiri Oranı

Ülke riskini de içeren, yurtdışı piyasalarda satılan hazine garantili döviz cinsi tahviller “Eurobond” olarak adlandırılır. Değişik vadelerde bulunmakta olup, piyasada günlük olarak alım satımı yapılabilmektedir. Bu tahviller ülkemizde finansal hesaplamalara baz olan risksiz getiri oranının göstergesi olarak kullanılmaktadır. Piyasalardaki en likit Eurobond, 2020 vadeli Eurobond'u olup, gösterge tahvil niteliği taşımaktadır.

Risksiz Getiri Oranı Değişkenleri¹

Risksiz getiri oranının hesaplanmasına ilişkin 3 farklı yaklaşım bulunmaktadır.

Değişken 1: Risksiz getiri oranı olarak kısa vadeli bir devlet tahvili oranı ve bir sermaye piyasası endeksi uyarınca geçmişteki belirli bir süre boyunca bu tahvil oranı üzerinden ve bunu aşan miktarda kazanılan prim kullanılarak piyasada elde edilmesi beklenen kazanç hesaplanır. Böylece, sermaye maliyeti hesaplanmış olur ve her yılın nakit akış tablosunda iskonto oranı olarak kullanılır.

Değişken 2: Cari kısa vadeli devlet tahvili ile piyasadaki geçmiş prim miktarı kullanılarak ilk dönem (Yıl) için sermaye maliyeti hesaplanır. İlerideki dönemler için ileriye dönük oranlar oluşturulur ve ileriki yıllara ilişkin sermaye maliyetinin hesaplanmasında kullanılır.

Değişken 3: Cari uzun vadeli devlet tahvili oranı (Tahvilin süresi varlığın süresine eşleştirilir.) Risksiz getiri oranı olarak kullanılır ve bir sermaye piyasası endeksi uyarınca geçmişteki belirli bir süre boyunca bu tahvil oranı üzerinden ve bunu aşan miktarda kazanılan prim kullanılarak piyasada elde edilmesi beklenen kazanç hesaplanır. Bu girdiler kullanılarak sermaye maliyeti hesaplanır ve her yılın nakit akışında iskonto oranı olarak uygulanır. Eurobond ülke ve politik risk içermesine rağmen yapılan işe ait market riskini içermemektedir.

Bütün bu bilgilerden yola çıkarak yaptığımız kabullerde şirketimiz Variant 3'ü kullanmaktadır. Ancak özellikle uzun dönemli ticari ömrü olan gayrimenkulün değerlemesinde gayrimenkulün ticari ömrüne uygun vadede bir varlık bulunmamaktadır. Bu nedenle şirketimiz Risksiz getiri oranı kabullerinde en uzun vadeli bond çeşidi olan 2020 vadeli Eurobond'un kullanılması dünya kabullerine uygun olacağı öngörülmüştür. Bu oranının içinde ülke riski de bulunmaktadır. Bununla birlikte Damodaran'ın Finansal Market Karakteristik özelliklerine göre kullanılmasını tavsiye ettiği oranlar aşağıdaki gibidir:

¹ Damodaran on Valuation, Security Analysis for Investment and Corporate Finance, Section 3: Estimation of Discount Rates p. 25
RAPOR NO: 2013REVB142

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Piyasa Özellikleri ²	Devlet Tahvili Prim Kapsam Oranı
Siyasi risk taşıyan gelişmekte olan piyasalar (Güney Amerika, Doğu Avrupa)	Devlet tahvili oranı üzerinden %8,50
Sınırlı listelemeye sahip gelişmiş piyasalar (Batı Avrupa, Almanya ve İsviçre hariç)	Devlet tahvili oranı üzerinden %4,5 – 5,5
Sınırlı listelemeye ve istikrarlı ekonomiye sahip gelişmiş piyasalar (Almanya ve İsviçre)	Devlet tahvili oranı üzerinden %3,5 – 4,00

Piyasa Riski Primi - Piyasa Endeksi

Her bir gayrimenkulun kendi içinde bulunduğu pazarın ve rekabetin koşulları, gayrimenkulun yeri konumu, ticari durumu, sektördeki diğer benzerleri ile karşılaştırması gibi veriler ve riskler market indeksini oluşturacaktır. Dolayısıyla daha düşük performansı olan bir gayrimenkulun market riski daha yüksek olacaktır.

Çalışmalarımızda kullanılan rakamlar Türkiye'nin değişik illerinde bugüne kadar yaptığımız onlarca proje değerlendirme çalışmalarından gelen tecrübelerimizin kritik edilmesi sonucu ortaya konulmuş verilerden oluşmaktadır.

İskonto Oranı (Risksiz Getiri Oranı + Piyasa Riski Primi = İskonto Oranı)

İleriki bir zamana ilişkin belirli bir meblağ, ödenecekleri veya alacakları bugünkü değere dönüştürmek için kullanılan orandır. Teorik olarak, sermayenin fırsat maliyetini, yani benzer risk taşıyan başka bir kullanıma sunulması halinde sermayenin sağlayacağı getiri oranını yansıtmaması gerekmektedir. Bu değere getiri değeri de denilmektedir.³

İskonto oranları tüm risk primlerini içermektedir (Ülke riski, piyasa riski ...).

Discount rate risk free rate ile market risk premium'un toplamından oluşur.

IAS 36 para. 48'de "İskonto oranının (veya oranlarının) paranın bugünkü piyasa değerlendirmesini ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir oran (veya oranlar) olması gerekmektedir. İskonto oran(lar)ı ileriye dönük nakit akış tahminlerinde düzenlenen riskleri yansıtmamalıdır." denilmektedir. Ayrıca, diğer gelir veya nakit akışı ölçümlerinin de, iskonto oran(lar)ının gelir akış(lar)ıyla uygun şekilde eşleştirilmeleri halinde, kullanılabilirliği doğrudur.

Tek yılın net işletme geliri ve toplam servet fiyatı veya değeri arasındaki ilişkiyi yansıtan bir toplam servetteki paya ilişkin gelir oranıdır; net işletme gelirini genel servet değerinin bir göstergesine dönüştürmek için kullanılmaktadır.⁴

Diğer Bakış Açısı: Sabit Varlık Fiyatlandırma Modeli (CAPM) 5

CAPM modeli, çeşitlendirilebilir varyans bakımından riski ölçer ve beklenen sonuçları bu risk ölçümüyle ilişkilendirir. Yatırımcıların varlık getirileri ve varyanslarıyla ilgili homojen beklentilere sahip olmaları, risksiz getiri oranı üzerinden kredi alabilmeleri ve verebilmeleri, tüm varlıkların pazarlanabilir ve kusursuz bir şekilde bölünebilir olması, işlem maliyetleri olmaması ve açıktan satış ile ilgili herhangi bir kısıtlama olmaması gibi çeşitli varsayımlara dayanmaktadır. Bu varsayımlarla, herhangi bir varlığa ilişkin çeşitlendirilemeyen risk, getirilerin bir piyasa endeksinde ki getirilerle birlikte ortaklara varyanslandırılarak ölçülebilir. Bu, varlığın beta'sı olarak tanımlanmaktadır. Şirketin özsermayesine ilişkin beta tahmin edilebilir ise; gerekli getiri özsermayenin maliyetini oluşturacaktır.

² Damodaran on Valuation, Security Analysis for Investment and Corporate Finance, Section 3: Estimation of Discount Rates p. 23

³ International Valuation Standards, Sixth Edition, 2003, p. 323

⁴ The Appraisal of Real Estate, 12th Edition, Chapter 20, The Income Capitalization Approach, p. 489

⁵ Damodaran on Valuation, Security Analysis for Investment and Corporate Finance, Section 3: Estimation of Discount Rates p. 21

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Özsermaye Maliyeti = $R_f + \text{Özsermaye Beta } (E(R_m) - R_f)$

R_f = Risksiz Getiri Oranı

$E(R_m)$ Piyasa Endeksi üzerinden beklenen getiri

Değerlemede Kullanılan Yöntemin Açıklaması:

Değerlendirme kapsamında CAPM Modeli kullanılmamıştır.

İndirgeme oranı: Risksiz getiri oranı ile risk priminin toplamından hesaplanmıştır. Bu toplamda kullanılan oranların açıklamaları aşağıdaki şekildedir.

Risksiz getiri oranı yukarıda belirtilen 2.2.1 Madde'si değişken 3 modeline göre tespit edilmiş olup, halen yürürlükteki en uzun vadeli Eurobond verimi son 6 aylık ortalaması (Kısa süreli piyasa değişikliklerini minimize etmek için ortalama kullanılmıştır.) ile belirlenmiştir. Bu oran içerisinde ülke riskini barındırmaktadır.

Risk primi ise; 2.2.1 Maddesi'nde açıklandığı üzere bölge, sektör, proje, imar vs. gibi proje özeline ilgilendiren riskleri gözönünde bulundurarak değerlendirme uzmanının tecrübeleri doğrultusunda profesyonel görüşü olarak takdir edilmiştir.

2.2.2 Geliştirme Yaklaşımı

Proje geliştirme yaklaşımı gelir indirgeme yaklaşımına benzer olmakla birlikte temelde farklılıklar vardır. Gelir indirgeme yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlendirilmesi yapılmaktadır. Geliştirme yaklaşımında ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

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

Parsel üzerinde mevcut onaylı mimari projesi esas alınarak, daha pazar araştırmalarımız, buna bağlı analizlerimiz, bölge verileri ve müşteri talepleri değerlendirilerek, otel projesinin inşaa edileceği varsayılmıştır.

2.3 Kullanılan Değer Tanımları

2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulun satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Gayrimenkulun alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.3.2 Zorunlu Satış Değeri

Satıcının gayrimenkulunu satmak için baskı altında olduğu ve bunun sonucu olarak uygun bir pazarlama süresinin mümkün olmadığı koşullarda kullanılan değerdir. Zorunlu satışta kabul edilen fiyat, piyasa değerinin makul ve adil durumunun aksine satıcının özel koşullarını yansıtan bir değerdir.

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

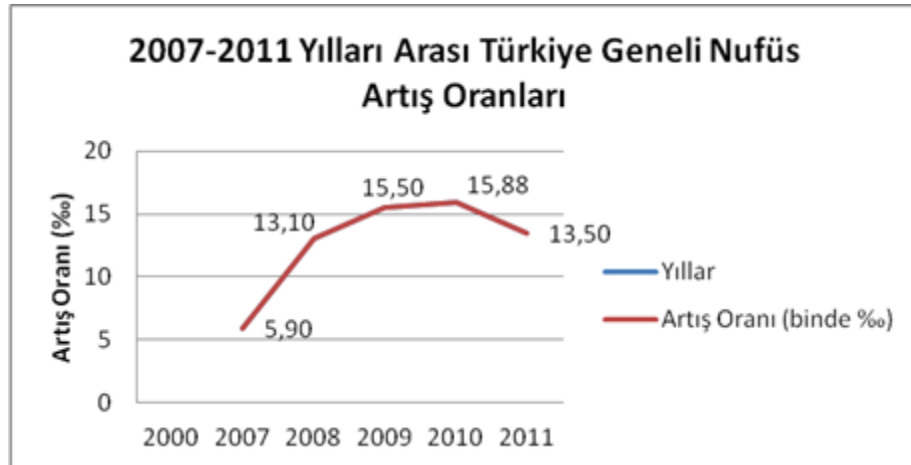
3.1 Genel Veriler - Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 75.627.384 kişidir. 2012 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı binde 12 olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 903.115 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,4'ünü (37.956.168 kişi) erkekler, % 49,6'sını (37.671.216 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır.

Türkiye Geneli Nüfus Artışının Yıllara Yaygın Gösterimi			
Toplam			
	Toplam	Erkek	Kadın
2008	71.517.100	35.901.154	35.615.946
2009	72.561.312	36.462.470	36.098.842
2010	73.722.988	37.043.182	36.679.806
2011	74.724.269	37.532.954	37.191.315
2012	75.627.384	37.956.168	37.671.216

Türkiye nüfusu 2009 yılı sonu itibarıyla 2008 yılına oranla binde 14,5 artarak, 72.561.312 kişiye ulaşmış olup, bu rakam 2010 yılı sonu itibarı ile 1.161.676 kişilik artışla (binde 15,88) 73.722.988 kişiye ulaşmıştır. 2011 yılında binde 13,5 olan yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında binde 12'ye gerilemiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2012 yılında, bir önceki yıla göre 903.115 kişi artmıştır. Aşağıdaki grafikte 2007-2011 yılları arası Türkiye geneli nüfus artış oranlarını görmek mümkündür.



2012 yılında 81 ilden; 56'sının nüfusu bir önceki yıla göre artarken, 25 ilin nüfusu azalmıştır. Nüfus artış hızı en düşük olan ilk üç il; Bilecik (binde -100,41), Isparta (-86,27) ve Kütahya (binde -45,44)'dir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Nüfus artış hızı en yüksek olan ilk üç il ise sırasıyla; Tunceli (binde 103,49), Hakkari (binde 79,75) ve Şırnak (binde 62,82)'tir.

Türkiye'de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 17 yılda önemli artış göstererek 1990 yılında yüzde 59 iken 2000 yılında yüzde 64,9'a 2009 yılında ise ülke nüfusunun %75,5'ine yükselmiştir. 2010 yılında bu oran %76,3 olarak ölçülmüştür. Şehir nüfusu (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 56.222.356, köy nüfusu (Belde ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 17.500.632 kişidir. 2012 yılı itibari ile ise toplam nüfusun %76,8'i 58.448.431 il ve ilçe merkezlerinde ikamet ederken, %23,2'si (17.178.953) belde ve köylerde ikamet etmektedir. İl ve ilçe merkezlerinde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il %99 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise %35 ile Ardahan olmuştur.

Ülkemizin toplam nüfusunun %18,3'ü (13.854.740 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; %6,6 ile (4.890.893 kişi) Ankara, %5,3 ile (3.965.232 kişi) İzmir, %3,6 ile (2.652.126 kişi) Bursa, %2,8 ile (2.108.805 kişi) Adana takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 76.724'tür.

Ülkemizde ortalama yaş 30,1'dir. Ortanca yaş erkeklerde 29,5 iken, kadınlarda 30,6'dır. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin ortalama yaşı 29,5; belde ve köylerde ikamet edenlerin ortalama yaşı ise 30,5'tir. Nüfusun yarısı 29,7 yaşından küçüktür.

15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus (51.088.202), toplam nüfusun %67,6'sını oluşturmaktadır. Ülkemiz nüfusunun %24,9'u (18.857.179 kişi) 0-14 yaş grubunda, %7,5'i ise (5.682.003 kişi) 65 ve daha yukarı yaş grubunda bulunmaktadır.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde 98 kişidir. Bu sayı illerde 12 ile 2.666 kişi arasında değişmektedir. İstanbul ilinde bir kilometrekareye 2.666 kişi düşmektedir. Bunu sırasıyla; 453 kişi ile Kocaeli, 333 kişi ile İzmir, 264 kişi ile Gaziantep ve 258 kişi ile Bursa illeri izlemektedir.

Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 12 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 250'dir.

İl	Nüfus (Şehir Merkezi)	Nüfus
İstanbul	13.710.512	13.854.740
Ankara	4.842.136	4.965.542
İzmir	3.661.930	4.005.459
Bursa	2.688.171	2.402.012
Adana	2.125.635	1.886.624

3.1.2 Ekonomik Veriler⁶

2008 yılının başlarında iç siyasetten çok dış ekonomik gelişmeler ağırlıkta olmuş, yaşanan gelişmeler ekonomiyi doğrudan etkileyerek 2008 yılı Nisan ayından itibaren yatırımlarda yavaşlama görülmüş ve geçmiş yıllardaki yabancı yatırım oranı düşmeye başlamıştır. 2008 yılı içerisindeki yatırımlara bakıldığında, konut ve AVM sektöründeki bazı bölgelerde doyma noktasına ulaşmakla birlikte ofis ve lojistik sektöründe yatırımların devam ettiği gözlenmiştir.

Dünya'da ilk başta ABD'de Subprime Mortgage Krizi olarak başlayan, sonrasında likidite sıkıntısından kaynaklandığı sanılan ancak zamanla asıl sorunun güven eksikliği olduğu anlaşılan 2008 yılının en önemli olayı ekonomik kriz, Mart ayında ABD'nin önemli yatırım bankalarının ve sigorta firmalarının

⁶ TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR NO: 2013REVB142

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

iflas etmesi ile kendini göstermiş ve kısa zamanda Avrupa'ya sıçramıştır. Ülkelerin birbiri ardına kriz önleyici paketler açıklamalarına rağmen ekonomik küçülmelere engel olamayıp dünya büyüme tahminleri eksi değerleri göstermiştir.

2008 yılı sonu ve 2009 yılı başında Türkiye'de ekonomik kriz reel sektörde de hissedilmeye başlamıştır. 2009 yılı içerisinde ekonomik daralma ile birlikte sanayi üretimi ve istihdamda düşüşler yaşanmıştır. Gayrimenkul sektörünün de 2009 yılını küçülerek geçirdiği, fiyatların düşüş hareketini sürdürdüğü ve talebin az olduğu bilinmektedir.

Ancak 2010 yılı başlarında ülke ekonomisinde ve dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile birlikte sürdürülebilir bir kalkınmanın tekrar başladığı ve krizin etkilerinin pozitif hava ile beraber bir nebze de azaldığı gözlemlenmektedir. 2010 yılı genelinde döviz fiyatlarının belirli bir bant seviyesinde kalması, İstanbul Borsası'nın 2010 yılı başı itibariyle artış eğilimini devam ettirmesi, 2010 Eylül ayında yapılan referandumun siyasi istikrar olarak algılanmasıyla birlikte piyasalarda esen pozitif hava devam etmiştir.

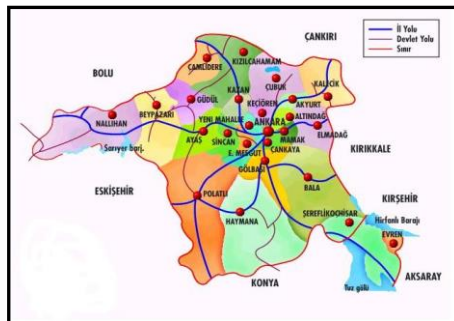
Ekonomik verilerin pozitif olmaya başladığı 2011 yılı içerisinde yabancı yatırımların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. Ancak büyük yatırım kararlarının önceki yıllarda olduğu gibi rahat ve kolay verilememesi yatırım süreçlerini uzatmıştır. Fiyat istikrarı ve ekonomik büyümenin artması ile 2011 yılı Türkiye'nin ilerlemesine ve dış politikada gücünün artmasına sahne olmuştur.

2012 yılı içerisinde de ekonomik istikrarın devam ettiği görüldü de, bazı gayrimenkul tipleri ve projeleri için satış sıkıntısı yaşandığı gözlemlenmiştir. Bunun yanında 2012 yılı sektöre 3 önemli yasanın getirildiği bir yıl olmuştur. Mütakabiliyet Yasası ile birlikte Türkiye'de yatırım yapmak isteyen yabancı yatırımcıların önü açılmış olup, bu yasanın önümüzdeki süreçte gayrimenkul piyasasına ciddi bir ivme kazandırması beklenmektedir. Mütakabiliyet Yasası ile yabancı sermayeyi çekmek ve cari açığı kapatmak amaçlansa da asıl yurt içinde ve yurt dışında ilgi gören ve kaynak arttırılmasını sağlayacak hususun kentsel dönüşüm ve 2B arazilerinin satışı olduğu düşünülmektedir. Bu yasalar ile yeni gayrimenkul geliştirme alanları yaratılmış olup, bunun etkisinin 2013 yılında daha net hissedileceği düşünülmektedir. Özellikle kentsel dönüşüm ile yapılacak yatırımlar ve arazi arayışları yoğun olarak yatırımcıların gündemindedir.

Uluslararası Kredi Derecelendirme Kuruluşu Standart & Poor's, Türkiye'nin uzun vadeli kredi notunu Mart 2013'de BB'den yatırım yapılabilir seviyenin bir altı olan BB+'ya yükseltmiştir. Mayıs 2013'de ise Moody's Türkiye'nin kredi notunu bir basamak artışla Baa3'e yükseltmiştir. Böylelikle Türkiye, Fitch'in Kasım 2012'deki artışının (BBB-) ardından ikinci yatırım yapılabilir notunu almıştır. Bu olumlu gelişmeler ile yabancı yatırımcıların Türkiye'ye girişlerinin daha hızlı bir şekilde artarak devam etmesi beklenmektedir. Ekonomik açıdan yaşanan olumlu gelişmeler ve 2012 yılı içinde kabul edilen 3 önemli yasanın etkisinin görülmeye başlanması ile birlikte 2013 yılının 2012 yılına kıyasla gayrimenkul sektörü açısından daha iyi bir yıl olacağı öngörülmektedir.

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 Ankara İli



AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yüzölçümü 30.715 km² olan Ankara'nın ortalama olarak deniz seviyesinden yüksekliği 890 m.'dir. Doğusunda Kırıkkale ve Kırşehir; kuzeyinde Çankırı ve Bolu; kuzeybatısında Bolu; batısında Eskişehir; güneyinde Konya ve Aksaray illeri bulunmaktadır.

Temsil Kurulu'nun çalışmalarını yürütmek için karargah olarak seçilen Ankara'da 27 Aralık 1919'da büyük bir coşkuyla karşılanan Mustafa Kemal Atatürk, Türkiye Cumhuriyeti'nin temellerini de burada atmıştır. 23 Nisan 1920'de kurulan TBMM Hükümeti'nin idare merkezi ilan edilen Ankara, 13 Ekim 1923'te çıkarılan bir kanunla da Türkiye'nin Başkenti olmuştur.

Başkent olduktan sonra hızlı bir sosyal, ekonomik, siyasal, askeri ve kültürel gelişime sahne olan Ankara; bugün, tüm sektörler itibarıyla kalkınmış, ülkemizin ikinci büyük metropolü haline gelmiştir.

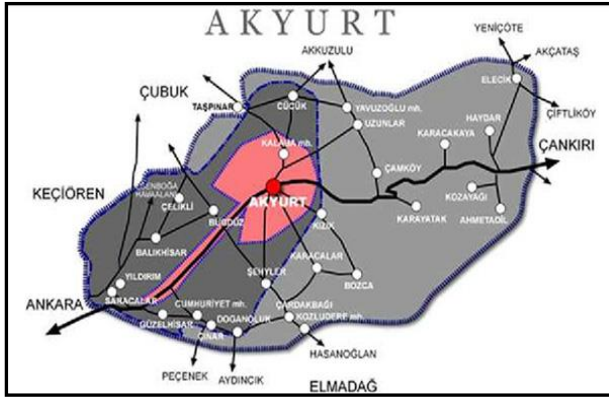
Ankara'nın Altındağ, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Gündül, Haymana, Kalecik, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı, Şereflikoçhisar, Yenimahalle, Gölbaşı, Keçiören, Mamak, Sincan, Kazan, Akyurt, Etimesgut, Evren ve Pursaklar olmak üzere 25 ilçesi bulunmaktadır.

Genel Nüfus Sayımlarına Göre Şehir ve Köy Nüfusu;

Nüfus	1990	Oran %	2000	Oran %	2009	Oran %	2010	Oran %	2011	Oran %	2012	Oran %
Kırsal Nüfus	399.907	12,36	467.338	11,66	136.881	2,94	130.460	2,73	128.777	2,54	123.406	2,49
Kentsel Nüfus	2.836.719	87,64	3.540.522	88,34	4.513.921	97,06	4.641.256	97,27	4.762.116	97,46	4.842.136	97,51
Toplam	3.236.626	100,00	4.007.860	100,00	4.650.802	100,00	4.771.716	100,00	4.890.893	100,00	4.965.542	100,00

* Şehir ve Köy Nüfusunun Toplam Nüfus İçindeki Oranı (%)

3.2.2 Akyurt İlçesi



Yeni kurulan Türkiye Cumhuriyeti'nin büyümesine paralel olarak Akyurt'ta büyüyerek 1928'de Çubuk ilçesine bağlı bir nahiye olmuştur. İçişleri Bakanlığı'nın 5442, 2/C 1961 sayılı Genelge'si ile Akyurt 9 Mayıs 1990 tarihinde ilçe olmuş, o gün 4.500 nüfusa sahipken bugün 24.986 nüfusu ile Ankara'nın merkez bir ilçesi konumuna gelmiştir.

İlçenin doğusunda Kalecik; batısında Keçiören; güneybatısında Elmadağ ilçeleri bulunmaktadır.

İlçe merkezi Çankırı, Kastamonu ve Sinop'u Ankara'ya bağlayan Devlet Karayolu üzerinde olup, başkente uzaklığı 32,00 km'dir.

Yüzölçümü 258,00 km², denizden yüksekliği ise 960,00 m'dir.

Akyurt ulaşım imkanları bakımından olumlu bir yapıya sahiptir. Ankara-Çankırı 39 no'lu Devlet Karayolu üzerinde yer alan ilçe, çevre ile ilişkilerini kuzeydoğu-güneybatı yönünde uzanan bu karayolu ile sağlamaktadır. Esenboğa Havaalanı Akyurt'a sadece 5,00 km mesafededir.

Akyurt-Esenboğa Havaalanı Kavşağı ile Esenboğa Havaalanı-Ankara arasının çift yönlü modern bir yola dönüştürülmesi ile Akyurt-Ankara arası ulaşımı daha da rahatlamıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2012 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre, ilçenin toplam nüfusu 27.201 kişidir. Bunun 26.572'si ilçe merkezinde, 629'u köylerde yaşamaktadır. İlçede son yıllarda hızlı bir kentleşme göze çarpmaktadır.

Nüfus Durumu	1990	1997	2000	2009	2010	2011	2012
İlçe Merkezi	3.533	6.055	8.069	24.741	25.353	26.138	26.572
Köyler	8.974	10.174	10.838	660	653	642	629
Genel Toplam	12.507	16.229	18.907	25.401	26.006	26.780	27.201

BÖLÜM 4

**DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULUN MÜLKİYET HAKKI
VE İMAR BİLGİLERİ**

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULUN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulun Mülkiyet Bilgileri

İli	Ankara
İlçesi	Akyurt
Bucağı	-
Köyü	-
Mahallesi	Balıkhisar
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	1843
Parsel No	5
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Yüzölçümü	14.443,00 m ²
Maliki	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Hissesi	Tam

4.2 Gayrimenkulun Takyidat Bilgileri

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

Akyurt Tapu Müdürlüğü'nde 03.12.2013 tarih, saat 13:18 itibarıyla yapılan incelemeye ve ekte sunulan 03.12.2013 tarihli resmi takyidat belgesine göre;

Beyanlar Hanesinde;

- 5 (Beş) kalemden ibaret 3.434.000.000 TL bedelli teferruat listesi bulunmaktadır. (06.10.2003 tarih, 1789 yevmiye) (Konu takyidat 9 cilt 792 sayfa no'lu kütükte yer almaktadır.)
- Zeytinburnu Tapu Müdürlüğü'ne 21.11.2013 tarih, 1204 sayı ile yetki verilmiştir. (Başlama Tarihi: 21.11.2013, Süre: 30 Gün)

İpotekler Hanesinde;

- Türkiye İş Bankası A.Ş. ve Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. lehine 11.250.000 EURO tutarında, yıllık Euribor+5 değişken faizli, 1. dereceden, F.B.K. süreli ipotek şerhi bulunmaktadır. (Borçlu/Malik: Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.) (25.04.2013 tarih, 2071 yevmiye)

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI								
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 1843/5					
Zemin No	: 40677754	Yüzölçüm	: 14.443,00 m2					
İl / İlçe	: ANKARA/AKYURT	Ana Taş. Nitelik	: ARSA					
Kurum Adı	: Akyurt TM							
Mahalle / Köy Adı	: BALIKHİSAR Mah.							
Mevkii	:							
Cilt / Sayfa No	: 9 / 792							
Kayıt Durum	: Aktif							
TEFERRUAT BİLGİLERİ								
Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Değeri	Tarih / Yevmiye			
136467	DIĞER	5 (BEŞ) KALEMDEN İBARET 3.434.000.000 TL BEDELLİ TEFERRUAT LİSTESİ 06/10/2003 Y:1789	İadet	3434000000 ETL	-			
MÜLKİYET BİLGİLERİ								
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
148577041	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	14.443,00	Satış - 21/07/2011 - 3094-	- -		
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.				
Beyan	ZEYTİNBURNU TAPU MÜDÜRLÜĞÜ ne 21/11/2013 tarih 1204 sayılı yetki verilmiştir. (Başlama Tarihi:21/11/2013 Süre:30 Gün)		-	-				
İpotek								
Alacaklı	Müsterekmiz?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VergiNo:4810058590 SicilNo:431112/378694.(SN:6412) TÜRKİYE SINAI KALKINMA BANKASI A.Ş. VergiNo:8790033309	Hayır	11.250.000,00 EUR	Yıllık Euribor+5 (Değ.)	1 / 0	F.B.K.	25/04/2013- 2071	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok
İpotekin Konutduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.			Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
Akyurt TM - BALIKHİSAR Mah. 1843 Ada 5 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 11.250.000,00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		25/04/2013- 2071			-	
İpotek S/B/İ Bilgisi								
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				

Rapor Tarihi / Saati : 03.12.2013 13:18

Pehlivan
Tapu Müdürü

4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Söz konu taşınmaz TAV Esenboğa Yatırım Yapım ve İşletme A.Ş. adına kayıtlı iken 21.07.2011 tarih 3094 yevmiye ile satış işleminde Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir. Taşınmaza ait yazılı takyidat belgesi rapor ekinde sunulmaktadır.

4.3 Gayrimenkulun İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

T.C. Akyurt Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 03.12.2013 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre ve ekte sunulan 10.12.2013 tarih ve 11165416/310.99-8230 sayılı resmi imar durum belgesine göre taşınmazın imar durumu ve yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir.

✓ İmar Durumu:

Değerleme konusu taşınmaz Akyurt Belediyesi tarafından 05.09.2008/3102 onay tarih/sayılı ve Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından 16.01.2009/195 onay tarih/sayılı 1/1000 ölçekli Akyurt (Ankara) Lojistik Merkez ve Kentsel Servis Alanları Uygulama İmar Planı kapsamında "Lojistik Merkez" alanında kalmakta olup, yapılaşma koşulları;

- Emsal: 1,00
- Hmax: Plan notlarının 1.8 Maddesi'ne göre belirlenecektir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Ön bahçe çekme mesafesi: 25,00 m,
- Yan ve arka bahçe çekme mesafesi: 7,00 m ve 10,00 m'dir.

Plan Notları:

5.2 Lojistik Merkez Alanları

Farklı ulaşım tür ve sistemler arasında aktarımların gerçekleştirildiği, mal ve hizmetlerin yanı sıra yolcu aktarımında yapılacağı alanlardır. Bu amaçla lojistik merkez alanında konaklama, otel, motel, sosyal tesis, ofis-ticaret üniteleri yer alabilir ve bu tesislerin Esenboğa-Ankara Özal Bulvarı'na cepheli olarak düzenlenmesi esas olup, konaklama ve sosyal tesisler başka yerde yer alamaz.

Bu alanda hava ulaşımına bağlı olarak aktarımı yapılacak mallar için depo tesisleri yapılabilir. Ancak depolar Esenboğa-Ankara Özal Bulvarı'ndan cephe alan parsellere yapılamaz. Arka parsellerde yapılacak depo yapılarının ofis üniteleri ile birlikte yapılması ve ofis ünitelerinin Esenboğa-Ankara Özal Bulvarı'na yönelmesi zorunludur.

Lojistik merkezde minimum parsel büyüklüğü 5.000,00 m², Emsal: 1,00 ve hmax: 1.8 no'lu plan notuna göre belirlenecektir. (1.8 Maddesi: Planlama alanındaki Hmaks (Maksimum yükseklikler), onaylı Mania Planı'nda verilen yüksekliklere, parselasyon planına ve yol projesine göre belediyesince hazırlanacak Kentsel Tasarım Projeleri'nce belirlenecektir. Kentsel Tasarım Projeleri hazırlanmadan ve Belediye Meclisi'nce onaylanmadan, imar çapı ve inşaat ruhsatı verilemez.)

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



T.C.
AKYURT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Say : 11165416/310.99-8230
Konu : Dilekçeniz Hk.

10.12.2013

TSKB GEYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş'E
Aziziye Mahallesi, Piyade Sokak No:3 B Blok 7 Çankaya/ANKARA

İlgi: 03.12.2013 tarih 2422 sayılı dilekçeniz.

Ankara İli, Akyurt İlçesi Balıkhisar Mahallesi 1843 ada 5 nolu parselin güncel imar durumu ile son 3 yılda imar durumunda herhangi bir değişiklik olup olmadığını sorulmaktadır.

Yapılan inceleme neticesinde söz konusu parselin 1/1000 ölçekli uygulama imar planında;

- **Kullanım amacı** : Lojistik Merkez
- **Emsal** : 1.00
- **Hmax** : 1.8 nolu Plan notuna göre belirlenecektir.

Söz konusu parselin; son 3 yılda yapılan bir plan değişikliği yoktur.
Bilgilerinize rica ederim.

İlhan ŞENER
Başkan
Belediye Başkan Yrd.

ADRES: Beyazıt Mah.9 Mayıs 90 Cd. No:34
Akyurt/ANKARA
Tel: (0312) 844 10 97 Faks: (0312) 844 10 10

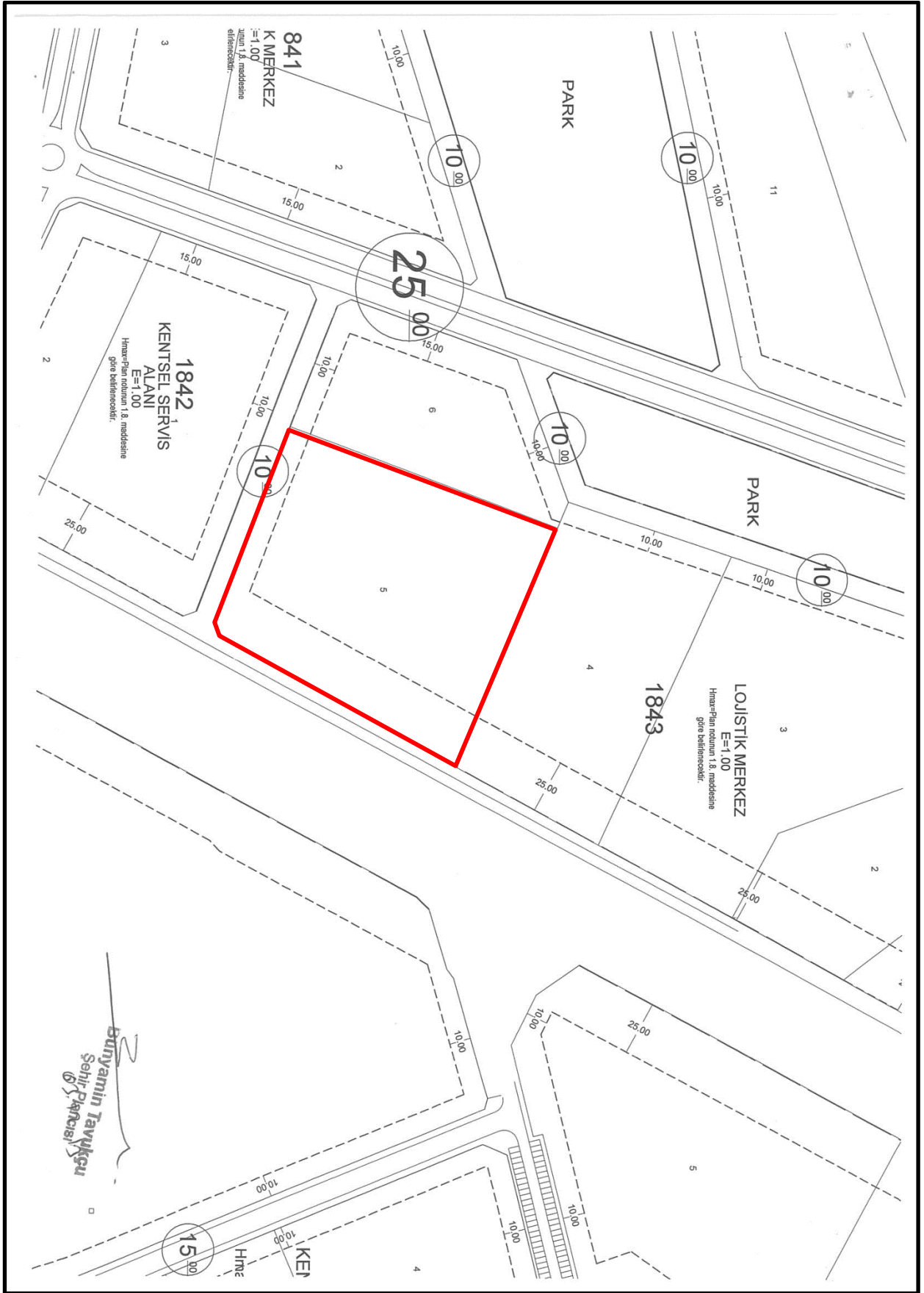
Ayrıntılı Bilgi için İrtibat: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Elektronik Ağ: imarisleri@akyurt.bel.tr

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	ÇAP NO: 2012/69	T.C. AKYURT BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ (İMAR ÇAP I)				TARİH 18.09.2012	
	KONU: ARSA İMAR ÇAP I						G.EVRAK 17.09.2012 TARİHİ VE 1234 KAYIT NOLU ÖZGEÇENDE KAYITLIKTIR.
TAPU BİLGİLERİ							
SAHİBİ	MAHALLESİ	CİNSİ	PAFTA	ADA	PARSEL	KÖLÇÜĞÜ (m ²)	
AKFEN GYO A.Ş.	BALGHISAR	ARSA	-	1843	5	14443	
İMAR PLANI BİLGİLERİ							
EMSAL	1.00	TOPLAM İNŞAAT ALANI	14443 m ²				
İMAM	1.8 NOLU PLAN NOTU	ÇATI MEYİLİ	% 33				
KULLANIM AMACI	EDİTİK MERKEZ	İPLANI ÖLÇEK	1 / 2500 (ORJİNAL ÖLÇEK 1/1000)				
ÖN BAHÇE MESAFESİ	KROKİSİNDE	İPLANI PAFTA NO					
YAN BAHÇE MESAFESİ	KROKİSİNDE	PLAN ON. TRŞ.MEC. İMAR. NO	10.01.2009/195				
ARKA BAHÇE MESAFESİ	KROKİSİNDE	PARSELASYON ÇNAY TARİHİ	25.02.2010M10				
PARSEL KORDİNATLARI (UTSİZİM 3 DERECE)							
E=1.00 İmar Planının 1.8 maddesine göre belirlenmiştir.		1) Uygulama Krokisinin Tarih: 17.09.2012 Kayıt No:;	2) Harç Makbuzatı: Tarih: 17.09.2012 Serî No: A-220537	Notu No	Y	X	
				1	48673.128	444000.191	
				4	48676.455	444000.891	
				14	48673.234	444000.704	
				15	48676.015	444000.712	
				20	48671.547	444000.949	
NOT:							
3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İLGİLİ MADDESİNE GÖRE İMAR ÇAP I HAZIRLANMIŞTIR. 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK MİMARİ, BETONARME, SİHİ TESISAT VS. PROJELERİ HAZIRLANACAK VE İNŞAATTA KULLANILACAKTIR. PROJELER ÇİZİLİP RUHSAT ALINDIKTAN SONRA İNŞAATA BAŞLANACAKTIR. HAZIRLANAN BU İMAR ÇAP I BİR (1) YIL SÜRELİ GEÇERLİ OLUŞ İMAR PLANI İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR HAK İDDİA EDİLEMEZ. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI EKTE SUNULMUKTADIR.							
İmar Çapını Düzenleyen Binyamin TAVUKÇU ŞEHİR PLANCISI			Onaylayan İmar SENER BELEDİYE BAŞKAN YRD.				

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



RAPOR NO: 2013REVB142

RAPOR TARİHİ: 03.02.2014

*GİZLİDİR

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

AKYURT (ANKARA) LOJİSTİK MERKEZ VE KENTSEL SERVİS ALANI UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN NOTLARI

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. KENTSEL TASARIM PROJELERİ, PEYZAJ PROJELERİ, ARAZİ TESVİYE PROJELERİ, MİMARİ PROJELER VE ALTYAPI PROJELERİNDE ÖNERİLEN HER TÜRLÜ YAPILAMADA "DEPREM YÖNETMELİĞİ" NEUYULACAKTIR.

1.2. PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YOLLAR, YEŞİL ALANLAR, GENEL OTOPARKLAR, DİNİ TESİS, KARAKOL, İLK VE ORTAĞRETİM VB. ALANLAR KAMU MÜLKİYETİNE GEÇMEDEN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ, TEKNİK ALTYAPI, 3194 SAYILI İMAR KANUNUN 23. MADDESİNE VE İLGİLİ KAMU KURULUŞLARINCA ÖNERİLEN TEKNİK STANDARTLARA UYGUN OLARAK, YAPILMADAN GEÇİCİ VE SÜREKLİ İSKAN İZİNİ VERİLEMEZ.

1.3. MİMARİ PROJE ESNASINDA YAPILACAK YAPILARA (İSTİNAT DUVARLARIDA DAHİL HER TÜRLÜ YAPILARI) AIT LABORATUVAR DENEYLERİNE DAYALI JEOTEKNİK RAPOR İLGİLİ İLÇE BELEDİYESİ TARAFINDAN UYGUN GÖRÜLMEDEN PROJE ONAYI YAPILAMAZ.

1.4. PLAN ONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDEKİ YER ALAN MEVCUT YAPILARDA; BU PLAN İLE OLUŞACAK YENİ PARSEL SINIRLARI İÇİNDE KALMAK KAYDIYLA MEVCUT DURUM İMAR DURUMUDUR. YIKILIP YENİDEN YAPILMASI HALİNDE BU PLAN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.5. MANİA PLANI SINIRLARI DAHİLİNDE YAPILACAK YAPILARDA HMAKS YÜKSEKLİKLERİNDE BELİRTİLEN "ÇATI ÜST KOTU" YAPILARIN ÇATI, BACA, ANTEN DAHİL EN ÜST NOKTASINI İFADE ETMEKTE OLAN MANİA PLANINDAKİ YÜKSEKLİKLER ESAS ALINARAK BELİRLENECEKTİR. ZEMİN KOTUNDAN 45 METRE VE DAHA FAZLA YÜKSEKLİKTE YAPILACAK YAPILAR İÇİN DE SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜNDEN İZİN ALINMASI ZORUNLUDUR.

1.6. MANİA PLANLARI SINIRLARI DAHİLİNDE YAPILACAK TÜM YAPILARIN ÇATI KAPLAMALARINDA YANSITICI ÖZELLİKDE MALZEMELER KULLANILAMAZ.

1.7. MANİA PLANLARI SINIRLARI DAHİLİNDE YAPILACAK TÜM YAPILARDA 01/07/2005 TARİHİNDE YÜRÜRLÜĞE GİREN ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ ÇERÇEVESİNDE YAPILMASI VE YAPILACAK BİNALARDA GÜRÜLTÜ ÖLÇEYİCİ MALZEME KULLANILMASI ZORUNLUDUR.

1.8. PLANLAMA ALANINDAKİ HMAKS (MAKSİMUM YÜKSEKLİKLER), ONAYLI MANİA PLANINDA VERİLEN YÜKSEKLİKLERE PARSELASYON PLANLARINA VE YOL PROJESİNE GÖRE BELEDİYESİNCE HAZIRLANAN KENTSEL TASARIM PROJESİNİNDE BELİRLENECEKTİR. KENTSEL TASARIM PROJELERİ HAZIRLANMADAN VE BELEDİYE MECLİSİNCE ONAYLANMADAN İMAR ÇAPI VE İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

2. PARSELASYON PLANI YAPIMI

2.1. ÇOK HİSSELİ, BİNALI VEYA BİNASIZ PARSELLERDE MÜSTAKİL İMAR PARSELİ OLUŞTURABİLMEK AMACI İLE, 3290 SAYILI YASANIN EK-1 MADDESİNE GÖRE UYGULAMA VE TAKSİM YAPILABİLİR.

2.2. İMAR PLANINDAKİ; PARKLAR, İMAR YOLLARI, İTFAİYE ALANI VE İBADET ALANI OLARAK DÜZENLENEN KULLANIMLAR İMAR UYGULAMASINDA DÜZENLEME ORTAKLIK PAYINA TABİDİR.

3. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ

3.1. 3000 m²'YE KADAR OLAN SANAYİ, LOJİSTİK VE KENTSEL SERVİS ALANLARINDA KOMŞU ÇEKME MESAFESİ 5 M. 3000 m² ÜSTÜ PARSELLERDE 7 M. DİR.

3.2. BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI HALİNDE PARSEL SINIRLARINA YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇİN 3.1 MADDESİNDE BELİRTİLEN ÖLÇÜLERE UYULACAK OLUP, YAPILAR ARASINDAKİ MESAFE, İKİ KİTLENİN YÜKSEKLİKLERİNİN TOPLAMININ İKİYE BÖLÜNMESİ İLE ELDE EDİLEN DEĞERDİR.

3.3. MEVCUT BULUNAN VE BU PLAN KARARLARI İLE GETİRİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNİN HAL EDEN YAPILARDA MEVCUT DURUM İMAR DURUMUDUR. YIKILIP YENİDEN YAPILMASI HALİNDE YENİ YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR.

ONAY TARİHLERİ
AKYURT BELEDİYESİ: 05.09.2008/3102
ANKARA BSB: 16.01.2009/195

4. 0.00 KOTUNUN BELİRLENMESİ

BELEDİYESİNCE YOL PROJESİNE GÖRE KOT VERİLECEKTİR.

5. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

5.1. KENTSEL SERVİS ALANLARI

KAMU KURUM VE KURULUŞLARI, TİCARET VE İŞ MERKEZLERİ, TURİZM TESİSLERİ, EĞİTİM VE SAĞLIK TESİSLERİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, EĞLENCE, DİNLENME VE SPOR TESİSLERİ İLE RESMİ GAZETENİN 26.05.1991 GÜN VE 20882 NOLU SAYISINDA YAYIMLANAN BAKANLAR KURULUNUN 12.05.1991 GÜN VE 911551 SAYILI "ÇEVRE KİRLİLİĞİNE YOL AÇAN İŞLETMELERİN FAALİYET KOLLARI İTİBARIYLA SINIFLANDIRILMASI HAKKINDA KARAR" İNDA BELİRTİLEN GRUPLARDAN 2, 3, 4 VE 5. GRUPLARDA YER ALAN DUMANSIZ, KOKUSUZ, ATIK VE ARTIK BIRAKMAYAN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDE TEHLİKE YARATMAYAN İMALATHANELER, MAJUL VE YARI İŞLENMİŞ MALZEMEDEN EŞYA ÜRETENLER, MONTAJ, TAMİR, PAKETLEME VE AMBALAJLAMA YAPANLAR, FATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDE İÇERMEYEN TESİSLER İLE YÜKSEK TEKNOLOJİYE DAYALI FAALİYETTE BULUNAN İŞLETMELER YER ALABİLİR. BU ALANLARDA E=1.00, HMAX= 1.8. NOLU PLAN NOTUNA GÖRE BELİRLENECEK VE MINIMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2000 M², MINIMUM PARSEL CEPHESİ 40 M. DİR.

5.2. LOJİSTİK MERKEZ ALANLARI

FARKLI ULAŞIM TÜR VE SİSTEMLER ARASINDA AKTARIMLARIN GERÇEKLEŞTİRİLDİĞİ, MAL VE HİZMETLERİN YANI SIRA YOLCU AKTARIMINDA YAPILACAK ALANLARDIR. BU AMAÇLA LOJİSTİK MERKEZ ALANINDA KONAKLAMA, OTEL, MOTEL, SOSYAL TESİS, OFİS, TİCARET ÜNİTELERİ YER ALABİLİR VE BU TESİSLERİN ESENBÖĞA-ANKARA PROTOKOL YOLUNA CEPHELİ OLARAK DÜZENLENMESİ ESAS OLUP KONAKLAMA VE SOSYAL TESİSLER BAŞKA YERDE YER ALAMAZ.

BU ALANDA HAVA ULAŞIMINA BAĞLI OLARAK AKTARIMI YAPILACAK MALLAR İÇİN DEPO TESİSLERİ YAPILABİLİR. ANCAK DEPOLAR ESENBÖĞA-ANKARA PROTOKOL YOLUNDAN CEPHE ALAN PARSELLERE YAPILAMAZ. ARKA PARSELLERDE YAPILACAK DEPO YAPILARININ OFİS ÜNİTELERİ İLE BİRLİKTE YAPILMASI VE OFİS ÜNİTELERİNİN ESENBÖĞA-ANKARA PROTOKOL YOLUNA YÖNLENMESİ ZORUNLUDUR.

LOJİSTİK MERKEZDE MINIMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 5.000 M², E=1.00 VE HMAX= 1.8. NOLU PLAN NOTUNA GÖRE BELİRLENECEKTİR.

6. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

6.1. PARKLAR (ÇOCUK BAĞÇELERİ)

KENTTE YAŞAYANLARIN YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ VE DİNLENME İHTİYAÇLARINA CEVAP VEREN ALANLAR İLE OKUL ÖNCESİ YAŞ GRUBUNUN İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK OYUN ALANLARDIR. BÜFELER, HAVUZLAR, PERGOLELER, AÇIK ÇAYHANE, ÇOCUKLARIN OYUNU VE EĞİTİMİ (TRAFİK VB.) İÇİN GEREKLİ ARAÇ - GEREÇLER VE GENEL HELADAN BAŞKA TESİS YAPILAMAZ. ÇEVRENİN İHTİYACI DEĞERLENDİRİLEREK, BELEDİYESİNCE UYGUN GÖRÜLEN AÇIK SPOR TESİSLERİ ONAYLI PROJESİNE GÖRE YAPILABİLİR.

7. YOLLAR VE OTOPARKLAR

7.1. YAYA YOLLARI GEREKTİĞİNDE YANGIN, ÇÖP VB. KULLANIŞLAR VE BİNALARA OTOPARK GİRİŞ ÇIKIŞI AMACIYLA KULLANILABİLİR.

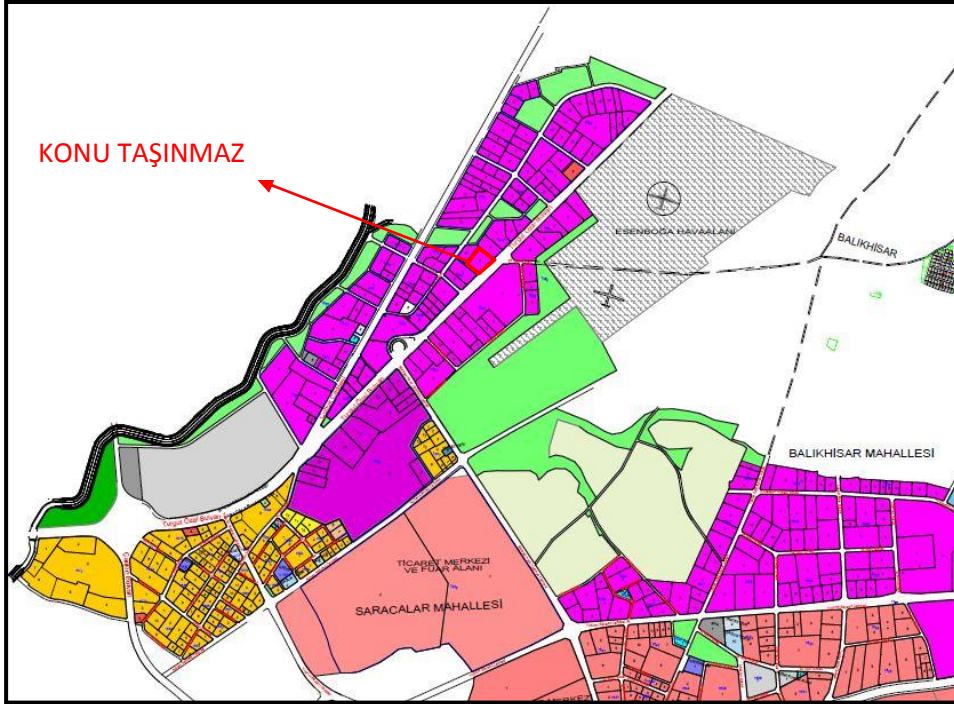
7.2. ÖZEL OTOPARK GEREKSİNİMİ YÜRÜRLÜKTEKİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA / PARSEL İÇERİNDE KARŞILANACAKTIR.

7.3. 35M VE DAHA GENİŞ YOLLARDAN SERVİS ALINAMAZ.

8. PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ MEVZUAT GEÇERLİDİR.

Bunyamin Tavukçu
Şehir Plancısı

03.12.13



AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

✓ Ruhsat ve İzinler:

- Konu taşınmaza ait 31.12.2012 onay tarihli mimari proje bulunmaktadır.
- Konu taşınmaza ait 31.12.2012 tarih, 105/12 sayılı ve 19.02.2013 tarih, 32/13 sayılı yapı ruhsatları bulunmaktadır.

Yapı Ruhsatı İzinler Özet Tablosu

Yapı Ruhsatı - Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih/No	Veriliş Nedeni	Alanı (m ²)	Açıklama
31.12.2012, 105/12 (Yapı Ruhsatı)	Yeni Yapı	7.663,78	"Otel ve bunlara benzer misafir evi" için alınmış yapı ruhsatı
19.03.2013, 32/13 (Yapı Ruhsatı)	İsim Değişikliği	7.663,78	"Otel ve bunlara benzer misafir evi" için alınmış yapı ruhsatı

✓ Yapı Denetim:

- Değerleme konusu taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup, inşaat süresince yapı denetimi için, Atatürk Mah. Korkmaz Sok. No: 36/6, Sincan/Ankara adresinde faaliyet gösteren Tek Yapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti. Tarafından gerçekleştirilmektedir.

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

T.C. Akyurt Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkililerinden alınan bilgilere göre, değerlendirme konusu parselin son üç yıllık dönem içerisinde imar durumlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmediği belirtilmiştir.

4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulun Projesi veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydalar Hakkında Görüş

Taşınmazın tapu kaydında mevcut olan müşterek ipotegin proje finansmanı maksadıyla tesis edilmesinden dolayı ipotekten dolayı bir sakınca bulunmadığı, konu otel projesinin Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "proje" olarak alınmasında herhangi bir engel bulunmadığı düşünülmektedir.

4.5 Hukuki Sorumluluk

Değerleme konusu varlık üzerinde bulunan "Türkiye İş Bankası A.Ş. ve Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. lehine 11.250.000 EURO tutarında, yıllık Euribor+5 değişken faizli, 1. dereceden, F.B.K. süreli ipotek şerhi bulunmaktadır. (Borçlu/Malik: Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.) (25.04.2013 tarih, 2071 yevmiye)" tazyidatın proje finansmanı maksadıyla tesis edildiği tespit edilmiştir. Söz konusu ipotek ile ilgili resmi yazı ekte sunulmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın yapı ruhsatı ve onaylı mimari projesi bulunmakta, yasal olmayan herhangi bir durum teşkil etmemektedir. GYO portföyüne alınmasına engel teşkil edecek herhangi bir unsura rastlanmamıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)

Gayrimenkulde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "evre Jeofiziđi" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulun çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULUN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULUN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

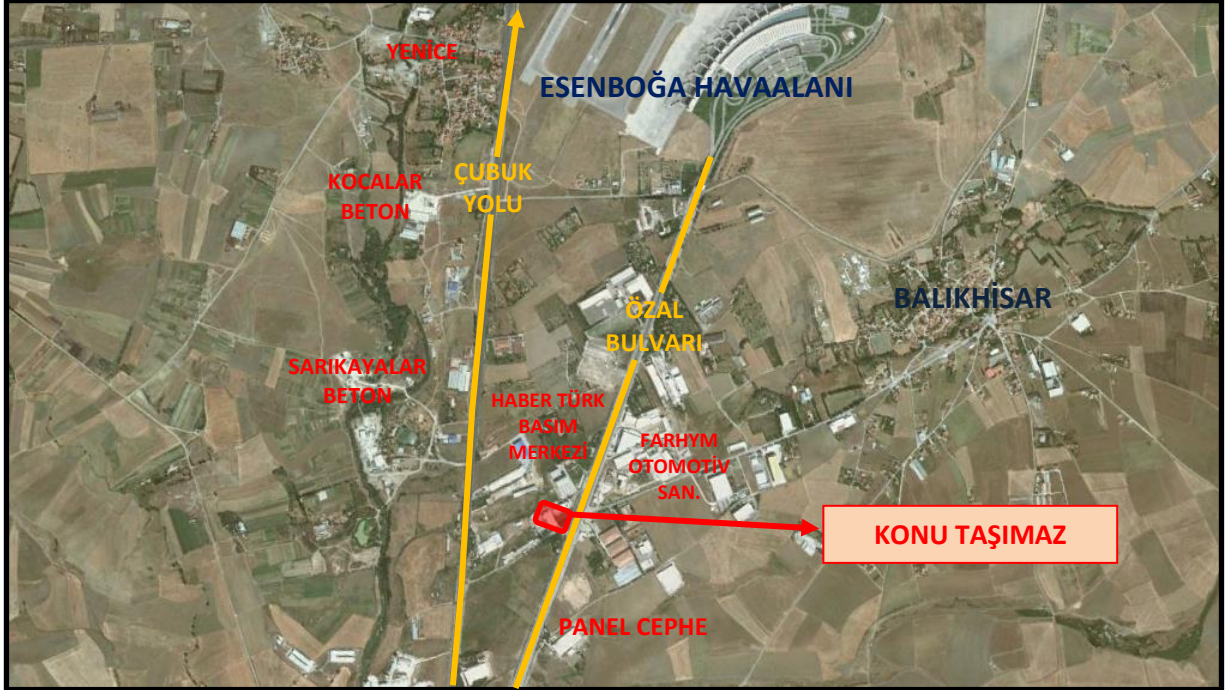
5.1 Gayrimenkulun Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulun açık adresi: Balıkhisar Mahallesi, Özal Bulvarı 24. km, 1843 Ada, 5 Parsel, Akyurt / ANKARA'dır.

Rapor konusu taşınmaza ulaşım için; İrfan Baştuğ Caddesi üzerinden Esenboğa Havaalanı yönünde ilerlerken Çevre Yolu Kavşağı geçildikten sonra Özal Bulvarı yönünde devam edilir. Bu bulvar üzerinde yaklaşık 13,50 km ilerledikten sonra U dönüşü yapılır. Yaklaşık 1,50 km Özal Bulvarı üzerinde ilerledikten sonra konu taşınmazın bulunduğu alana ulaşılır. Konu taşınmaz Özal Bulvarı cephe hattına göre sağ kolda yer almaktadır. 3 yıldızlı Esenboğa İbis Otel'in inşaatı taşınmaz üzerinde devam etmektedir.

Taşınmaz Özal Bulvarı üzerinde yer almaktadır. Konu taşınmazın yakın çevresinde Novagenix Biyoanalitik İlaç AR-GE Binası (~50 m), Habertürk Basım Merkezi (~100 m), Kavaklı Restaurant (~100 m), Borusan Otomotiv (~1,25 km), MAN Kamyon Fabrikası (~1,25 km), Esenboğa Havalimanı (~1,5 km) boş imarlı arsalar, depo ve fabrikalar bulunmaktadır.

Konu taşınmaz Balıkhisar Mahalle merkezine 2,00 km, Akyurt ilçe merkezine 17,40 km, Ankara il merkezine 25,40 km uzaklıkta bulunmaktadır. Konu taşınmazın ana yola cepheli ve yakın olması nedeniyle reklam kabiliyeti ve ulaşılabilirliği yüksektir. Değerleme konusu taşınmaza, özel ve toplu taşıma araçlarıyla ulaşım kolaylıkla sağlanmaktadır.



AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Konu Gayrimenkul'den Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (km)
Balıkhisar	~2,00
Akyurt	~17,40
Ankara	~25,40

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulun Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz Ankara ili, Akyurt ilçesi, Balıkhisar Mahallesi, 1843 ada, 5 no'lu parselde kayıtlı, 14.443,00 m² yüzölçümüne sahip, mülkiyeti "Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." üzerinde olan "Arsa" vasıflı taşınmazdır.

Konu taşınmaz olan 1843 ada, 5 no'lu parsel topoğrafik olarak düz bir yapıya sahip olup, geometrik olarak dikdörtgen şekline sahiptir. Onaylı imar planına göre konu taşınmazın kuzeyinde 1843 ada, 4 no'lu parsel; güneyinde 10,00 m'lik imar yolu; doğusunda 50,00 m'lik imar yolu; batısında ise 1843 ada, 6 no'lu parsel bulunmaktadır. Konu taşınmaz yol kotuna göre yaklaşık 2,00 m aşağıda kalmaktadır.

Mevcut durumda konu taşınmazın üzerinde yaklaşık 7.663,78 m² kapalı alana sahip olarak betonarme tarzda inşa edilen ve ince işleri devam etmekte olan otel inşaatı, inşaat çalışanlarının kaldığı ve ofis amaçlı kullanılan toplam 7 adet konteyner ile yaklaşık 30,00 m² kapalı alana sahip nizamiye konteyneri bulunmaktadır. Değerleme günü itibarıyla konu taşınmazın çevresinin bir kısmı yaklaşık 1,00 m yüksekliğinde beton duvar ile çevrilmiştir. Konteynerler geçici olup, inşaat tamamlandıktan sonra çevre düzenlemesiyle beraber kaldırılacaktır.

Proje özellikleri incelendiğinde; 3 yıldızlı otel olarak tasarlanmıştır. Konu parselin sınırları ve şekli 25.02.2010 onay tarihli plana göre değişmiş olup, parsel yüzölçümünde herhangi bir değişiklik olmamıştır. Uygulama sonucu 46,00 m olan yola cephesi, 125,00 m olmuştur.

Onaylı mimari projesine ve yerindeki incelemelere göre otelin bodrum katı sığınak, 16 araç kapasiteli otopark, yakıt tankı odası, teknik müdür odası, kullanım suyu ve yangın suyu deposu, pompa odası gibi alanları kapsamaktadır. Bu katta teknik müdür odasında eksik imalatlar bulunmakta olup, diğer alanlarda eksik imalat

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

bulunmamaktadır. Garaj girişinde sürgülü otomatik kapı yer almaktadır. Bodrum kat toplam 1.233,86 m² alana sahiptir.

Binada 4 adet asansör bulunmaktadır. 2 adet asansör müşteri kullanımı için olup, 1. normal kattan 8. normal kat arasında çalışmaktadır. 1 adet asansör servis amaçlı olup, her kattan görevli geçişini sağlayabilmesi için oluşturulmuştur. 1 asansör ise otopark ile 1. normal kat arasında çalışmaktadır.

Onaylı mimari projesine ve yerindeki incelemelere göre otelin zemin katı sığınak, 18 araç kapasiteli otopark, satın alma odası, mutfak, depo, bay ve bayan personel soyunma odaları, çöp odası, personel yemekhane, üniforma odası, sistem odası, ana pano, kirli ve temiz çamaşır odası, ısıtma merkezi gibi alanları kapsamaktadır. Bu katta temiz ve kirli çamaşır odalarında sıva ve boya; soyunma odalarında yer alan duşlarda seramikler; mutfak, personel yemekhanesi, sistem odası ve çamaşırhanede asma tavan eksik imalatlar arasında yer almaktadır. Zemin kat toplam 1.232,98 m² alana sahiptir.

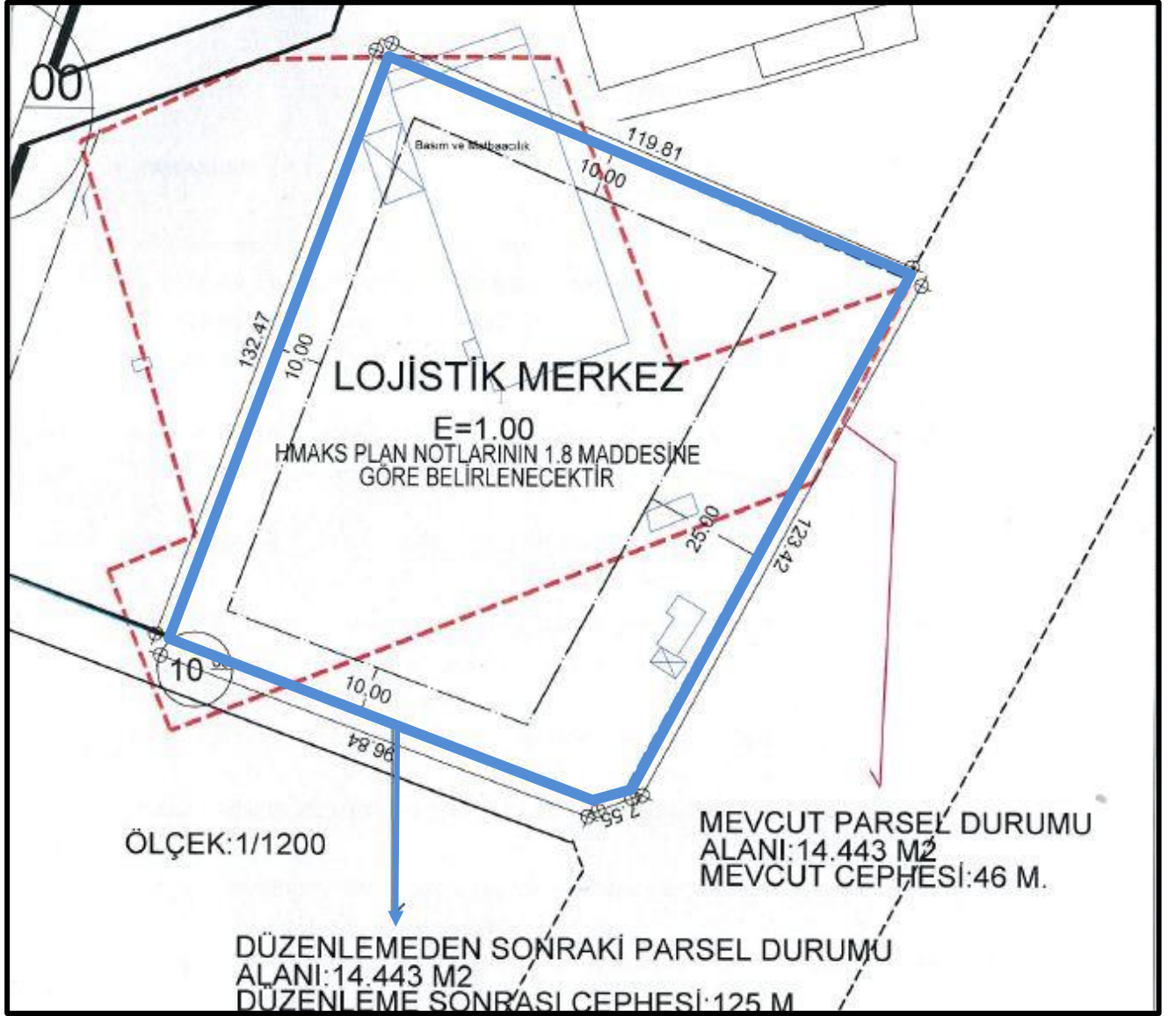
Onaylı mimari projesine ve yerindeki incelemelere göre otelin 1. normal katı restoran, 1 adet bölünebilir ve 2 adet normal toplantı salonu, bay-bayan wc, ofis alanları, elektrik odası, teras gibi alanları kapsamaktadır. Bu katta elektrik odasında zeminde epoksi ve asma tavan; restoranda zeminde seramik, pencere, kapılar ve asma tavan; toplantı odalarının tamamının zeminde şap ve halifleks ile asma tavan; bay-bayan wc alanlarında zemin ve duvarlarda seramik, asma tavan ve kapılar eksik imalatlar arasında yer almaktadır. 1. normal kat toplam 1.244,28 m² alana sahiptir.

Otelin 2., 3., 4., 5., 6., 7. ve 8. normal katları odalara ayrılmış durumdadır. Onaylı mimari projesine ve yerindeki incelemelere göre otel 147 oda ve 294 yatak kapasitelidir. Her katta 21 adet oda bulunmaktadır. 2., 3., 4. ve 5. normal katlarda çamaşır odası, elektrik odası, 14 standart oda, 6 ikiz oda ve 1 engelli odası bulunmaktadır. Bu katlar birbirine simetrik olarak planlanmış olup, kat planları aynıdır. 6., 7. ve 8. normal katlarda 15 adet standart ve 6 adet ikiz oda bulunmaktadır. Bu katlarda birbirine simetrik olarak planlanmış olup, kat planları aynıdır. Standart odaların alanı net 15,85 m², ikiz odaların alanı net 17,49 m² ve engelli odalarının alanı net 15,98 m²'dir. Odalarda eksik imalat olarak banyo zeminlerindeki seramik olup, başka eksik imalat bulunmamaktadır.

Otelin cephe kaplamaları taş yünü üzerine mekanik taş kaplamadır. Bina girişleri, kanopi ile kapatılmış büyük, geniş kapılardan sağlanmaktadır. Otelde giriş katı 1. normal kat olup, giriş katında oda bölümü yer almamaktadır. Bina içinde yangın merdiveni bulunmakta olup, bu bölümde tamamen yangına dayanıklı malzemeler kullanılmıştır.

Harici müteferrik işler kapsamında parselin çevresinde yer alan yaklaşık 1,00 m yüksekliğinde betonarme duvar, 9.600,00 m² küp taş, 382,00 metretül bordür, 212,00 metretül beton yağmur oluğu, 173,00 m² ve 900,00 m² granit küp taş bulunmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Akfen GYO Esenboğa İbis Otel Onaylı Mimari Proje Kat Alan ve Fonksiyonları			
Otel Bloğu – Onaylı Mimari Proje’ye Göre			
1.Bodrum Kat	1.233,86	m ²	Sığınak, 16 araç kapasiteli otopark, yakıt tankı odası, teknik müdür odası, kullanım suyu ve yangın suyu deposu, pompa odası
Zemin Kat	1.232,98	m ²	Sığınak, 18 araç kapasiteli otopark, satın alma odası, mutfak, depo, bay ve bayan personel soyunma odaları, çöp odası, personel yemekhane, üniforma odası, sistem odası, ana pano, kirli ve temiz çamaşır odası, ısıtma merkezi
1. Normal Kat	1.244,28	m ²	Restoran, 1 adet bölünebilir ve 2 adet normal toplantı salonu, bay-bayan wc, ofis alanları, elektrik odası, teras
2. Normal Kat	559,34	m ²	21 adet oda
3. Normal Kat	559,34	m ²	21 adet oda
4. Normal Kat	559,34	m ²	21 adet oda
5. Normal Kat	559,34	m ²	21 adet oda
6. Normal Kat	559,34	m ²	21 adet oda
7. Normal Kat	559,34	m ²	21 adet oda
8. Normal Kat	559,34	m ²	21 adet oda
Çatı Katı	37,28	m ²	Asansör platformu, elektrik odası, yangın merdiveni
Otel Bloğu Toplam Alan	7.663,78	m²	

5.3 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- Konu taşınmaz Esenboğa Havaalanı Yolu’na cepheli durumdadır. Bu nedenle reklam kabiliyeti yüksektir.
- Konu taşınmazın Esenboğa Havaalanı Yolu’na 125,00 m cephesi bulunmaktadır.
- Konu taşınmaz Esenboğa Havaalanı’na yaklaşık 1,50 km mesafede bulunmaktadır.
- Konu taşınmazın üzerinde yaklaşık 7.663,78 m² kapalı alana sahip olarak betonarme tarzda inşa edilen ve ince işleri devam etmekte olan otel inşaatı, inşaat çalışanlarının kaldığı ve ofis amaçlı kullanılan toplam 7 adet konteyner ile yaklaşık 30,00 m² kapalı alana sahip nizamiye konteyneri bulunmaktadır.
- Konu taşınmaz yol kotuna göre yaklaşık 2,00 m aşağıda kalmaktadır.
- Konu taşınmazın çevresinin bir kısmı yaklaşık 1,00 m yüksekliğinde beton duvar ile çevrilmiştir.
- Konu taşınmazın yakınında Esenboğa Yolu ile Çubuk Yolu’nu birbirine bağlayacak olan yol çalışmaları yapılmaktadır.
- Konu taşınmazın yakınında bir çok depo, fabrika ve imarlı arsa bulunmaktadır.
- Konu taşınmazın yakın çevresinde Novagenix Biyoanalitik İlaç AR-GE Binası, Habertürk Basım Merkezi, Kavaklı Restaurant, Borusan Otomotiv, MAN Kamyon Fabrikası, Esenboğa Havaalanı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu gayrimenkul topoğrafik olarak düz bir yapıya sahip olup, geometrik olarak dikdörtgen şekline sahiptir.
- Söz konusu taşınmaz Ankara il merkezine yaklaşık 25,40 km mesafede bulunmaktadır.
- Konu taşınmaza ulaşım Esenboğa Havaalanı Yolu üzerinden sağlanmaktadır.

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımıdır. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?
- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımıdır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme konusu taşınmazın en etkin ve verimli kullanımı, bulunduğu konum, çevresindeki yapılaşma ve yapılaşma şartları, imar durumu dikkate alındığında, imar durumu doğrultusunda **“Otel”** amaçlı kullanımıdır.

BÖLÜM 7

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

BÖLÜM 7

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
<ul style="list-style-type: none">+ Konu taşınmaz Esenboğa Havaalanı Yolu'na cepheli durumdadır. Bu nedenle reklam kabiliyeti yüksektir.+ Konu taşınmazın Esenboğa Havaalanı Yolu'na 125,00 m cephesi bulunmaktadır.	<ul style="list-style-type: none">- Konu taşınmaz yol kotuna göre yaklaşık 2,00 m aşağıda kalmaktadır.- Söz konusu taşınmaz Ankara il merkezine yaklaşık 25,40 km mesafede bulunmaktadır.
FİRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none">✓ Konu taşınmaz Esenboğa Havaalanı'na yaklaşık 1,50 km mesafede bulunmaktadır.✓ Konu taşınmazın yakınında Esenboğa Yolu ile Çubuk Yolu'nu birbirine bağlayacak olan yol çalışmaları yapılmaktadır.✓ Konu taşınmaza ulaşım Esenboğa Havaalanı Yolu üzerinden sağlanmaktadır.	<ul style="list-style-type: none">× Ülkedeki değişken ekonomik durumun bölgeye yapılması planlanan yatırımları geciktirme ihtimali bulunmaktadır.

7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında arsa değeri için emsal karşılaştırma yaklaşımı; bina değeri için maliyet yaklaşımı ve geliştirme yaklaşımı kullanılmıştır.

7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

Gayrimenkulun yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilere ulaşılmıştır.

Satılık Arsa Emsalleri:

- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Vilsan İlaç Fabrikası yanında, yeni açılacak olan 50,00 m'lik yola cepheli, 10.000,00 m² alana sahip "Lojistik Merkez" imarlı, Emsal: 1,00 olan arsanın 3.300.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (330 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Vilsan İlaç Fabrikası yakınında, yeni açılacak olan 50,00 m'lik yolun yakınında, 6.300,00 m² alana sahip "Lojistik Merkez" imarlı, Emsal: 1,00 olan arsanın 1.890.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (300 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Esenboğa Havaalanı Yolu'na cepheli, 11.000,00 m² alana sahip "Lojistik Merkez" imarlı, Emsal: 1,00 olan arsanın 5.250.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (477 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Habertürk Binası yanında, Esenboğa Havaalanı Yolu'na cepheli, 22.000,00 m² alana sahip "Lojistik Merkez" imarlı, Emsal: 1,00 olan arsanın 16.000.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (İstenilen bedel bölgedeki emsallere nispeten yüksektir.) (727 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Habertürk Binası yanında, Esenboğa Havaalanı Yolu'ndan 100,00 m içeride olan, 16.200,00 m² alana sahip "Lojistik Merkez" imarlı, Emsal: 1,00 olan arsanın 4.990.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (308 TL/m²)

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Değerleme konusu taşınmazın m² birim değerinin 450-550 TL aralığında satılabileceği bilgisi alınmıştır.
- Akyurt Belediyesi'nden arsa rayiç bedelinin 98,75 TL/m² olduğu bilgisi alınmıştır.

Satılık Arsa Emsalleri Özet Tablo

Emsal No	Alanı	Niteliği	Fiyat	Açıklama
1	10.000,00 m ²	"Lojistik Merkez" imarlı arsa	330 TL/m ²	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Vilsan İlaç Fabrikası yanında, yeni açılacak olan 50,00 m'lik yola cepheli
2	6.300,00 m ²	"Lojistik Merkez" imarlı arsa	300 TL/m ²	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Vilsan İlaç Fabrikası yanında, yeni açılacak olan 50,00 m'lik yolun yakınında
3	11.000,00 m ²	"Lojistik Merkez" imarlı arsa	477 TL/m ²	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Esenboğa Havaalanı Yolu'na cepheli
4	22.000,00 m ²	"Lojistik Merkez" imarlı arsa	727 TL/m ²	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Habertürk Binası yanında, Esenboğa Havaalanı Yolu'na cepheli
5	16.200,00 m ²	"Lojistik Merkez" imarlı arsa	308 TL/m ²	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Habertürk Binası yanında, Esenboğa Havaalanı Yolu'ndan 100,00 m içeride olan

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, geometrik şekli, eğimi, ulaşım olanakları, bağlantı yollarına mesafesi, imar durumu gibi kriterleri ve çevredeki arsa emsalleri dikkate alınarak **470 TL/m²** arsa birim değeri olarak takdir edilmiştir.

ARSA DEĞERİ (1843 ADA, 5 PARSEL)			
1 m ² Arsa Değeri (EURO)	160	- EURO	
Toplam Arsa Büyüklüğü (m ²)	14.443,00	m ²	
Toplam Arsa Değeri (EURO)	2.310.880,00	- EURO	
	TOPLAM ARSA DEĞERİ	2.310.880	- EURO
	TOPLAM ARSA DEĞERİ	6.785.899	- TL
	TOPLAM YAKLAŞIK ARSA DEĞERİ	6.786.000	- TL

7.2.2 Maliyet Yaklaşımı Analizi

Bu analizde gayrimenkulun bina maliyet değerleri, maliyet oluşumu yaklaşımı ile; binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

"Taşınmazın mevcut durumunu hesaplamak için kullanılan inşaat maliyetleri, projenin değerlendirme günü itibari ile tamamlanan inşaat maliyetidir. Toplam inşaat maliyeti ve mevcut inşaat seviyesine göre tamamlanan ve kalan inşaat maliyeti tarafımızca hesaplanmış olup, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile de kontrol edilmiştir. Aşağıdaki tablonun detayı "Geliştirme Yaklaşımı" bölümündeki inşaat maliyet hesabında yer almaktadır."

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TOPLAM MALİYET (€)	
İnşaat Maliyeti (€)	6.544.497
Altyapı Maliyeti (€)	392.670
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Mal.(€)	327.225
Proje Genel Giderler (€)	435.864
TOPLAM (€)	7.700.255
GİYDİRİLMİŞ MAALİYET (€)	1.005

Harcanmış Maliyet Oranı (EURO)	83%
Harcanmış Maliyet (EURO)	6.389.120
Kalan Maliyet (EURO)	1.311.135
Toplam İnşaat Maliyet (EURO)	7.700.255

TOPLAM ARSA DEĞERİ (EURO)	2.310.880
MEVCUT İNŞAAT MALİYETİ (EURO)	6.389.120
TOPLAM DEĞER (EURO)	8.700.000
TOPLAM DEĞER (TL)	25.547.550
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER (TL)	25.548.000

7.2.3 Proje Değerleme Yaklaşımı

Parsel üzerinde yer alan Ankara Esenboğa İbis Otel Projesi'nin değer tespiti için geliştirme yaklaşımı kullanılmıştır.

✓ Otel Varsayımları

- Değerleme çalışması sırasında onaylı mimari proje üzerinde bulunan alansal bilgiler kullanılmıştır.
- Geliştirme yaklaşımında söz konusu parsel üzerine 3 yıldızlı Ankara Esenboğa İbis Otel'in yapılacağı ve işletileceği varsayılmıştır.
- 3 yıldızlı otelin 147 oda 294 yatak kapasiteli olacağı öngörülmüştür.
- Otelin inşaatının 2014 yılı 5 ay sonunda tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Otelin ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının 2014 yılında %50 ile başlayıp yıllar itibari ile 2020 yılında %70'e yükseleceği ve sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Otelde fiyatlar, oda-kahvaltı sistemde olacak şekilde öngörülmüştür. Turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler sonucunda oda fiyatının 2014 yılında işletmeye açılması ile birlikte 52 € olacağı ve yıllar itibari ile %4 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Bütün maliyetlerin yatırımcı firma tarafından gerçekleştirileceği varsayılmıştır.
- 3 yıldızlı otel genelinde ekstra harcama olarak nitelendirilen öğle ve akşam yemekleri, içecekler, çamaşır vs. harcamalar ayrıca diğer gelirlere ilave edilmiştir. Bu kalem için öngörülen gelir, toplam gelirin %28'i olarak öngörülmüştür. Bu oranın sabit kalacağı, ancak gelirin otel gelirleri ile orantılı olarak artacağı varsayılmıştır.
- 3 yıldızlı otelde GOP (Gross Operating Profit) %30'dan başlayarak yıllar itibari ile doluluk oranındaki artışla %42'ye yükseleceği kabul edilmiştir.
- 3 yıldızlı otelde yenileme maliyetinin sabit kıymet yatırımının %1,50'si civarında olacağı ve 2014 yılında otelin açık olduğu gün sayısı ile orantılı olarak başlayacağı ve yıllar itibariyle enflasyon oranında artacağı öngörülmüştür.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Gerçekleşen maliyet değeri olarak Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin muhasebe kayıtlarındaki %83'lük oran gerçekleşen maliyet oranı olarak kullanılmıştır.
- Proje kapsamında onaylı mimari projesine göre alanlar ve katlarda kullanılan fonksiyonların aşağıdaki gibi olacağı düşünülmüştür.

Akfen GYO Esenboğa İbis Otel Onaylı Mimari Proje Kat Alan ve Fonksiyonları			
Otel Bloğu – Onaylı Mimari Proje'ye Göre			
1.Bodrum Kat	1.233,86	m ²	Sığınak, 16 araç kapasiteli otopark, yakıt tankı odası, teknik müdür odası, kullanım suyu ve yangın suyu deposu, pompa odası
Zemin Kat	1.232,98	m ²	Sığınak, 18 araç kapasiteli otopark, satın alma odası, mutfak, depo, bay ve bayan personel soyunma odaları, çöp odası, personel yemekhane, üniforma odası, sistem odası, ana pano, kirli ve temiz çamaşır odası, ısıtma merkezi
1. Normal Kat	1.244,28	m ²	Restoran, 1 adet bölünebilir ve 2 adet normal toplantı salonu, bay-bayan wc, ofis alanları, elektrik odası, teras
2. Normal Kat	559,34	m ²	21 adet oda
3. Normal Kat	559,34	m ²	21 adet oda
4. Normal Kat	559,34	m ²	21 adet oda
5. Normal Kat	559,34	m ²	21 adet oda
6. Normal Kat	559,34	m ²	21 adet oda
7. Normal Kat	559,34	m ²	21 adet oda
8. Normal Kat	559,34	m ²	21 adet oda
Çatı Katı	37,28	m ²	Asansör platformu, elektrik odası, yangın merdiveni
Otel Bloğu Toplam Alan	7.663,78	m²	

- Söz konusu taşınmaz üzerinde gerçekleştirilen 3 yıldızlı otel projesi için yapılmış ve yapılması gereken maliyetleri gösterir tabloların aşağıdaki gibi olacağı varsayılmıştır.

Alansal Dağılım	İnşaat Alanı (m ²)	2013 Yılı Birim Maliyet (€/m ²)	Maliyet (€)
Otopark, Sığınak, Çatı Katı	2.504,12	450	1.126.854
Normal Kat Alanları	5.159,66	1.050	5.417.643
Toplam	7.663,78	854	6.544.497

- Toplam maliyet hesapları içinde; ileri kaba teslim maliyeti, ortak alan dekorasyon ve ince işler maliyetleri, elektrik ve mekanik, otomasyon dahil maliyetlerin gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Proje inşa aşamasında oluşacak altyapı harcamalarının toplam inşa maliyetinin %6'sı oranında olacağı kabul edilmiştir.

ALTYAPI MALİYETİ		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (€)	Oran (%)	Maliyet (€)
6.544.497	6%	392.670

- Altyapı maliyeti hesabı içerisinde; doğalgaz altyapısı, elektrik altyapısı, atık-içme suyu altyapısı, telekom altyapısı, zemin iyileştirme vb. bulunmaktadır.
- Çevre tanzim ve peyzaj maliyetlerinin inşaat maliyetinin %5'lik dilimine karşılık geleceği kabul edilmiştir.

ÇEVRE TANZİMİ VE PEYZAJ MALİYETLERİ		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (€)	Oran (%)	Maliyet (€)
6.544.497	5%	327.225

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde; asfaltlama maliyetleri, çevre düzenleme maliyetleri, peyzaj maliyetleri, açık alan aydınlatma maliyetleri, drenaj maliyetleri vb. bulunmaktadır.

TOPLAM MALİYET (€)	
İnşaat Maliyeti (€)	6.544.497
Altyapı Maliyeti (€)	392.670
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti (€)	327.225
TOPLAM (€)	7.264.392

- Proje maliyetlerinin toplam maliyetin %6'sı olacağı kabul edilmiştir. Toplam maliyet inşaat maliyeti, altyapı maliyeti ve çevre tanzim ve peyzaj maliyetinin toplamı alınmıştır.

PROJE GENEL GİDERLER		
Toplam Maliyet (€)	Oran (%)	Maliyet (€)
7.264.392	6%	435.864

- Proje genel giderleri maliyetleri içerisinde, avan proje, mimari, elektrik, sıhhi tesisat, elektrik, statik gibi her türlü projenin ve detayın çizdirilmesi, yapı denetim şirketi bedelleri, proje yönetim firması bedelleri vb. maliyetler bulunmaktadır.

TOPLAM MALİYET (€)	
İnşaat Maliyeti (€)	6.544.497
Altyapı Maliyeti (€)	392.670
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Mal. (€)	327.225
Proje Genel Giderler (€)	435.864
TOPLAM (€)	7.700.255
GİYDİRİLMİŞ MAALİYET (€)	1.005

KALAN MALİYETİN YILLARA DAĞILIMI			
YILLAR	2013	2014 (5 AY)	TOPLAM
ORAN	83%	17%	100%
MALİYET (€)	6.389.120	1.311.135	7.700.255

ESENBOĞA IBIS OTEL ÖZET TABLOSU	
ODA SAYISI	147
YATAK SAYISI	294
AÇIK OLAN GÜN SAYISI	365
YILLIK ODA KAPASİTESİ	53.655
ODA FİYATI (€) (2014)	52,00
ODA FİYATI ARTIŞ ORANI (%)	4,0%
DİĞER GELİR ORANI (%)	25%
YENİLEME MALİYETİ ORANI	1,5%
EMLAK VERGİSİ ARTIŞ ORANI	2,5%
BİNA SİGORTASI ARTIŞ ORANI	2,5%
KAPİTALİZASYON ORANI - İŞLETME MODELİ	8,5%
KAPİTALİZASYON ORANI - KİRALAMA MODELİ	6,0%

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Değerleme çalışmasında 2020 yılı son 6 aylık EURO bazlı Eurobond tahvili oranı olan %4,37 “Risksiz Getiri Oranı” olarak alınmıştır. (Bu değerlendirme çalışmasında en uzun vadeli 2020 yılı EURO bazlı Eurobond tahvili getiri oranı, risksiz getiri oranı olarak seçilmiştir.)
- Projeksiyonda indirgeme oranı %10,25 olarak belirlenmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkulun bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamladığı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında EURO kullanılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı’nda) vergi dahil edilmemiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
3 YILDIZLI OTEL NAKİT AKIŞI												
YILLAR	31.12.2013	31.05.2014	31.05.2015	31.05.2016	31.05.2017	31.05.2018	31.05.2019	31.05.2020	31.05.2021	31.05.2022	31.05.2023	31.05.2024
Kapasite Kullanım Oranı (%)	0%	0%	50%	55%	60%	65%	68%	69%	70%	70%	70%	70%
Yıllık Oda Kapasitesi (Kişi)	53.655	53.655	53.655	53.655	53.655	53.655	53.655	53.655	53.655	53.655	53.655	53.655
Oda Fiyatı (€)	50,00	52,00	54,08	56,24	58,49	60,83	63,27	65,80	68,43	71,17	74,01	76,97
Oda Geliri (€)	0	0	1.450.831	1.659.751	1.883.063	2.121.584	2.308.284	2.435.918	2.570.070	2.672.873	2.779.788	2.890.979
Diğer Gelirler (€) (%20)	0	0	362.708	414.938	470.766	530.396	577.071	608.980	642.518	668.218	694.947	722.745
Toplam Otel Gelirleri (€)	0	0	1.813.539	2.074.689	2.353.829	2.651.980	2.885.354	3.044.898	3.212.588	3.341.091	3.474.735	3.613.724
GOP (%)	0%	0%	30%	33%	35%	37%	39%	41%	42%	42%	42%	42%
GOP (€)	0	0	544.062	684.647	823.840	981.233	1.125.288	1.248.408	1.349.287	1.403.258	1.459.389	1.517.764
Giderler (€)	0	0	-1.269.477	-1.390.041	-1.529.989	-1.670.747	-1.760.066	-1.796.490	-1.863.301	-1.937.833	-2.015.346	-2.095.960
OTEL ALANI NET NAKİT AKIŞLARI (€)	0	0	544.062	684.647	823.840	981.233	1.125.288	1.248.408	1.349.287	1.403.258	1.459.389	1.517.764
Yenileme Maliyeti (%1,5) (€)	0	0	-98.167	-100.622	-103.137	-105.716	-108.359	-111.067	-113.844	-116.690	-119.608	-122.598
Emlak Vergisi (Artış %2,5) (€)	0	0	-9.635	0	0	0	0	0	-11.174	-11.453	-11.740	-12.033
Bina Sigortası (Artış %2,5) (€)	0	0	-25.086	-25.713	-26.356	-27.015	-27.690	-28.383	-29.092	-29.820	-30.565	-31.329
İnşaat Maliyeti (€)		-1.311.135										
OTEL NET NAKİT AKIŞLARI (€)	0	-1.311.135	411.173	558.312	694.347	848.502	989.239	1.108.958	1.195.176	1.245.295	1.297.476	1.351.804
DÖNEM SONU DEĞERİ (€)												15.903.577
NET NAKİT AKIŞLARI (€)	0	-1.311.135	411.173	558.312	694.347	848.502	989.239	1.108.958	1.195.176	1.245.295	1.297.476	17.255.381

Değerleme Tablosu

Risksiz Getiri Oranı (%)	4,37%	4,37%	4,37%
Risk Primi (%)	4,88%	5,88%	6,88%
İNDİRGE ME ORANI (%)	9,25%	10,25%	11,25%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (€)	10.515.990	9.650.429	8.862.831
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	30.880.206	28.338.485	26.025.702

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

7.2.4 Projenin Kira Gelirine Göre Değeri

18 Nisan 2005 Tarihli Ankara Esenboğa İbis Otel Kira Sözleşmesi Gereğince Yapılan Varsayımlar;

- **Değerleme çalışması yapılan Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan otel için uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından ödenmesi gereken yıllık kira bedeli olarak brüt gelirin (KDV hariç) yüzde yirmi beşi (%25) veya brüt gelirden %4 Accor Fee için ve %4 mobilya, demibaş yenileme revervi için olmak üzere toplam %8 düşülerek elde edilen düzeltilmiş brüt işletme gelirin yüzde seksen beşinden (%85) yüksek olan olan miktarı ödeyecektir.**
- Proje değerlendirme çalışması yapılan otelin mülkiyeti Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olup, uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından işletilmek üzere sözleşmesi imzalanmıştır. Otel'in öngörülen doluluk oranları, yatak/oda fiyatı gibi potansiyelini etkileyen kalemleri, otelin 3 yıldızlı şehir oteli konseptinde işleyeceği varsayımlar olarak verilmiştir.
- Otelin yatak sayısının mevcut durumdaki oda sayısı olan 147 olarak yıllar itibariyle sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Tesisin yıl boyunca 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.
- Otelde fiyatlar, oda-kahvaltılı sistemde olacak şekilde öngörülmüştür. Turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler sonucunda oda fiyatının 2014 yılında işletmeye açılması ile birlikte 52 € olacağı ve yıllar itibari ile %4 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Otelin ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının 2014 yılında %50 ile başlayıp yıllar itibari ile 2020 yılında %70'e yükseleceği ve sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Otel içinde yer alan dükkan kirası, wellness center, ekstra harcamalar vb. diğer gelirler kalemlerinde yer alacağı varsayılmıştır. Tesisin performansı gözönünde bulunarak, diğer gelirlerin konaklama gelirlerinin %25'i oranında olacağı varsayılmıştır.
- Tesisin kar marjının 2014 yılında %30 olacağı ve yıllar itibariyle %42'ye yükselerek bu oranda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Otelin kiralama modeli için yenileme gideri, işletme alternatifinde hesaplanan yenileme giderinin %5'i oranında alınmıştır. Kiralama modelinde otelin yenileme çalışmalarının kiracı tarafından yapılacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında EURO kullanılmış olup, 1 TL = 2,9365 EURO kabul edilmiştir.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Değerleme çalışmasında 2020 yılı son 6 aylık EURO bazlı Eurobond tahvili oranı olan %4,37 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır (Bu değerlendirme çalışmasında en uzun vadeli 2020 yılı EURO bazlı Eurobond tahvili getiri oranı, risksiz getiri oranı olarak seçilmiştir.).
- Düşük indirgeme oranı ve risk primi Accor Grubu'nun uluslararası bilinirliği ve marka gücü ile garantilenmiş kira gelirlerinin yıllar itibari ile saptanacağı düşünülmüş ve verilmiştir.
- 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 varsayımlar olarak hesaplanmıştır. %4,37 "Risksiz Getiri Oranı"na %3,38 "Risk Primi" eklenerek indirgeme oranı %7,75 olarak öngörülmüştür.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Accor Grubu ve Akfen Gayrimenkul Değerleme A.Ş. arasındaki sözleşmenin aynı şartlarda gayrimenkulun Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından kullanılan süre boyunca devam edeceği varsayılmıştır.
- Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Accor Grubu arasında imzalanan kira sözleşmesi tadilatı uyarınca, değerlendirme konusu otelin AGOP (Düzeltilmiş brüt otel karı) oranının değişmeyeceği varsayılmıştır. İlgili sözleşme tadilatı rapor ekinde sunulmuştur.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANKARA ESENBOĞA İBİS OTEL NET NAKİT AKIŞI

YILLAR	31.12.2013	31.05.2014	31.05.2015	31.05.2016	31.05.2017	31.05.2018	31.05.2019	31.05.2020	31.05.2021	31.05.2022	31.05.2023	31.05.2024
ESENBOĞA İBİS OTEL GELİRİ ÜZERİNDEN (€)	0	0	453.385	518.672	588.457	662.995	721.339	761.224	803.147	835.273	868.684	903.431
AGOP ESENBOĞA İBİS OTEL (€)	0	0	339.132	440.871	540.204	653.713	760.291	854.094	928.438	965.575	1.004.198	1.044.366
KULLANILAN ESENBOĞA İBİS OTEL KİRA GELİRİ (€)	0	0	453.385	518.672	588.457	662.995	760.291	854.094	928.438	965.575	1.004.198	1.044.366
SİGORTA GİDERİ (€)	0	0	-25.086	-25.713	-26.356	-27.015	-27.690	-28.383	-29.092	-29.820	-30.565	-31.329
EMLAK VERGİSİ (€)	0	0	-9.635	0	0	0	0	0	-11.174	-11.453	-11.740	-12.033
YENİLME MALİYETİ (€) (%5)	0	0	-4.908	-5.031	-5.157	-5.286	-5.418	-5.553	-5.692	-5.835	-5.980	-6.130
TOPLAM NET İŞLETME GELİRLERİ (€)	0	0	413.755	487.928	556.944	630.694	727.183	820.158	882.479	918.468	955.913	994.874
İNŞAAT MALİYETİ (€)												
ARTIK DEĞER (€)												16.581.233
NET NAKİT AKIŞLARI (€)	0	0	413.755	487.928	556.944	630.694	727.183	820.158	882.479	918.468	955.913	17.576.107

Değerleme Tablosu

Risksiz Getiri Oranı (%)	4,37%	4,37%	4,37%
Risk Primi (%)	2,38%	3,38%	4,38%
İNDİRGEME ORANI (%)	6,75%	7,75%	8,75%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (€)	13.249.697	12.202.239	11.253.178

Toplam Arsa Alanı (m ²)	14.443,00
Arsanın İnşaat Emsali (m ²)	1,00
Toplam İnşaat Hakkı (m ²)	14.443,00
Onaylı Mimari Projesi'ne Göre Emsal Dahili Kullanılan İnşaat Hakkı (m ²)	7.663,78
Ruhsatlandırılmamış Olan İnşaat Hakkı (m ²)	6.779,22
(1843 Ada, 5 Parsel) Onaylı Mimari Projeye Göre Kullanılan Binaların Arsa Alanı (m ²)	7.663,78
Parsel Üzerindeki Kullanılmayan Alan (m ²)	6.779,22
Arsanın Birim Değeri (EURO/m ²)	160,00
Parselde Yer Alan Ruhsatlandırılmamış Olan İnşaat Hakkına Karşılık Gelen Arsanın Değeri (EURO)	1.084.675,20
Ruhsatı Alınmış Olan Alanın Geliştirme Yaklaşımı'na Göre Hesaplanan Binaların Değeri (EURO)	10.926.334,02
Toplam Değer (EURO)	12.011.009,22
Toplam Yaklaşık Değer (EURO)	12.011.000,00

RAPOR NO: 2013REVB142

RAPOR TARİHİ: 03.02.2014

*GİZLİDİR

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

7.2.5 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Yapılan çalışmada; arsa değeri için emsal karşılaştırma yaklaşımı; bina değeri için maliyet yaklaşımı ve geliştirme yaklaşımı kullanılmıştır.

- Maliyet yaklaşımına göre binanın %83 tamamlanma oranına göre değeri 25.548.000.- TL olarak hesaplanmıştır.
- Geliştirme yaklaşımına göre parsel üzerinde geliştirilecek olan otelin proje değerinin 9.650.000.- € ve kira gelirinin net bugünkü değeri olan 12.202.000.- €'nun ortalaması ile parselde yer alan ruhsatlandırılmamış olan inşaat hakkına karşılık gelen arsanın değeri 12.011.000.- € eklenmiş olan 35.270.000.- TL (Otuzbeşmilyonikiyüzyetmişbin.- TL) (12.011.000.- €) nihai sonuç olarak takdir edilmiştir.

Mevcutta parsel üzerinde geliştirilmekte olan 3 yıldızlı otel için mimari proje onaylanmış ve yapı ruhsatı alınmıştır.

Konu otel projesinin Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "proje" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

Değerleme çalışmasında mevcut durum değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı kullanılmıştır.

Otelin geliştirme yaklaşımına göre değeri kira geliri ve işletme gelirine göre 2 yöntemle hesaplanmıştır. Otel mevcutta kiralama sözleşmesi ile işletilmek üzere Accor Grubu'na kiralanmıştır. Sözleşme ile garanti altına alınmış olan kira gelirleri düşük risk primi ile indirgenerek kira gelirine göre değer bulunmuştur.

Ayrıca taşınmazın sağlayacağı toplam gelirlere göre hesaplanacak olan değeri ise işletme gelirlerine göre bulunmuştur. Bu yöntemde hem mülk sahibine hem de işletmeciye kar sağlayan otelin toplam potansiyeli düşünülmüş olup, herhangi bir satış durumunda bu değer önemli olacağı düşünülmüştür. Bu sebeple taşınmazın gelir indirgeme yaklaşımına göre bulunan değeri, kira sözleşmesine göre garanti altına alınmış olan kira geliri ve toplam işletme potansiyeli ile sağlanacak gelirlerin indirgenmesi ile bulunmuş olan 2 değer ortalaması ile parselde yer alan ruhsatlandırılmamış olan inşaat hakkına karşılık gelen arsanın değeri eklenerek bulunmuştur. Gelir getiren mülklerde gayrimenkulün değeri performansına bağlı olup 2 yöntemle hesaplanan gelir indirgeme yaklaşımına göre bulunan değerinin daha sağlıklı olacağı düşünülmüştür.

KDV Uygulaması ile İlgili Karar:

"2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile kanun ile net alanı 150,00 m²'ye kadar olan konut teslimlerinde %1, net alanı 150,00 m²'nin üstünde olan konut teslimleriyle iş yeri ve diğer gayrimenkullerin teslimlerinde ise %18 KDV uygulanacaktır."

01.01.2013 tarihinde bu tarih itibarıyla ruhsat alanın yapılar için konu kararda değişikliğe gidilmiştir. Ancak değerlendirme konusu taşınmaza ait ruhsat 01.01.2013 tarihinden önce alındığından taşınmaz yukarıda belirtilen 2002/4480 sayılı kanuna tabidir ve bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

BÖLÜM 8

SONUÇ

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 8

SONUÇ

Gayrimenkulun bulunduğu yerin konumu, yakın çevresi, bölge gelişimi, alt yapısı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, imar durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da gözönüne alınarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından taşınmazın değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

31.12.2013 TARİHİ İTİBARİ İLE TOPLAM PROJE DEĞERİ (KDV HARİÇ)	
35.270.000.- TL (<u>Otuzbeşmilyonikiyüzetmişbin.-</u> <u>Türk Lirası</u>)	12.011.000.- EURO (<u>Onikimilyononbirbin.-</u> <u>EURO</u>)
31.12.2013 TARİHİ İTİBARİ İLE TOPLAM PROJE DEĞERİ (KDV DAHİL)	
41.618.600.- TL (<u>Kırkbirmilyonaltıyüzonsekizbinaltıyüz.-</u> <u>Türk Lirası</u>)	14.172.980.- EURO (<u>Ondörtmilyonyüzyetmişikibindokuzyüzseksen.-</u> <u>EURO</u>)
31.12.2013 TARİHİ İTİBARİ İLE TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV HARİÇ)	
25.548.000.- TL (<u>Yirmibeşmilyonbeşyüzkırksekinbin.-</u> <u>Türk Lirası</u>)	8.700.000.- EURO (<u>Sekizmilyonyediyüzbin.-</u> <u>EURO</u>)
31.12.2013 TARİHİ İTİBARİ İLE TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV DAHİL)	
30.146.640.- TL (<u>Otuzmilyonyüzkırkaltıbinaltıyüzkırk.-</u> <u>Türk Lirası</u>)	12.266.000.- EURO (<u>Onikimilyonikiyüztmısaltıbin.-</u> <u>EURO</u>)

1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.

2- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

3- 1 USD = 2,1343 TL, 1 EURO = 2,9365 TL kabul edilmiştir. Kur değerleri bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.

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

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

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

Bilge KALYONCU Değerleme Uzmanı (402484)	Bilge BELLER ÖZÇAM Sorumlu Değerleme Uzmanı (400512)
--	--

BÖLÜM 9

EKLER

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 9

EKLER

Ek Listesi

1	Sektör Raporu
2	Tapu Fotokopisi
3	Onaylı Tapu Takyidat Belgesi
4	İmar Paftası ve Onaylı İmar Durum Belgesi
5	Yapı Ruhsatları
6	Sözleşme Fotokopileri
7	İpotek Yazısı
8	Fotoğraflar
9	Özgeçmişler
10	SPK Lisansları