

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**Rapor tarihi : 03.02.2014
Değer tarihi : 31.12.2013**

R. No: 2013REVC168

**AKFEN
GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.**

İZMİR İBİS OTEL

KONAK/İZMİR

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından **AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** için **03.02.2014** tarihinde **2013REVC168** 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

GAYRİMEKULÜN AÇIK ADRESİ

Alsancak Mahallesi, Atatürk Caddesi, No:404-410, Konak/İZMİR

GAYRİMENKULÜN KULLANIMI

629 m² yüzölçümlü arsa üzerinde İbis Otel olarak kullanılmaktadır.

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İzmir ili, Konak ilçesi, Alsancak mahallesi, 909 plan, 7656 ada, 2 parsel no'lu "Bodrum Katları Dahil 10 katlı Betonarme Otel Binası" vasıflı, 629,00 m² yüzölçümüne sahip "Vakıflar Genel Müdürlüğü" mülkiyetindeki gayrimenkul.

İMAR DURUMU

İmar Durumu Bilgisi 4.3 Bölümünde belirtilmiştir.

31.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ (KDV HARİÇ)

46.833.000.-TL

(Kırkaltımilyonsekizyüzotuzüçbin.-Türk Lirası).

15.949.000.-EURO

(Onbeşmilyondokuzyüzkırkdokuzbin.-Euro)

31.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ (KDV DAHİL)

55.262.940.- TL

(Elli beşmilyonikiyüztatmışikibindokuzyüzkırk.-Türk Lirası)

18.819.820.-EURO

(Onsekizmilyonsekizyüzdokuzbinsekizyüzyirmi.-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.

Simge SEVİN AKSAN
Değerleme Uzmanı (401772)

Bilge BELLER ÖZÇAM
Sorumlu Değerleme Uzmanı (400502)

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1	7
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	7
1.1 Rapor Tarih ve Numarası	7
1.2 Rapor Türü	7
1.3 Raporu Hazırlayanlar	7
1.5 Dayanak Sözleşmesi	7
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	7
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	7
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
1.9 Şirket Bilgileri	8
1.10 Müşteri Bilgileri	8
BÖLÜM 2	10
DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	10
2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	10
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	10
2.1.2 Gelir İndirgeme Yöntemi	10
2.1.3 Maliyet Yöntemi	10
2.1.4 Geliştirme Yaklaşımı	11
2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	11
2.2.1 Tanımlar ve Hesaplama Yöntem Modeli	11
2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)	13
2.3.2 Zorunlu Satış Değeri	14
BÖLÜM 3	16
GENEL VE ÖZEL VERİLER	16
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler	16
3.1.1 Demografik Veriler	16
3.1.2 Ekonomik Veriler	18
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	19
3.2.1 İzmir İli	19
3.2.2 Konak İlçesi	20
BÖLÜM 4	23
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	23
4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri	23
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	23
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	23
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	23
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	25
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydalar Hakkında Görüş	25
4.5 Hukuki Sorumluluk	25
4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)	25
BÖLÜM 5	28
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	28
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı	29
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri	38
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin İç Mekan İnşaat Özellikleri	38
5.5 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	39
BÖLÜM 6	41
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	41
BÖLÜM 7	43
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	43
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	43
7.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	43
7.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi	43

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

7.2.2 Maliyet Oluşum Analizi	45
7.2.3 Proje Değerleme Yaklaşımı	45
7.2.4 Projenin Kira Gelirlerine Göre Değeri.....	49
7.2.5 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	52
BÖLÜM 8	54
SONUÇ.....	54
BÖLÜM 9	56
EKLER.....	56

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, 2013REVC168 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu değerlendirme raporu İzmir ili, Konak ilçesi, Alsancak mahallesi, 909 plan, 7656 ada, 2 parsel no'lu "Bodrum Katları Dahil 10 katlı Betonarme Otel Binası" vasıflı, 629,00 m² yüzölçümüne sahip, "Vakıflar Genel Müdürlüğü" mülkiyetindeki gayrimenkulün 15.02.2011 tarihli kira sözleşmesinden doğan hakkının 31.12.2013 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri doğrultusunda 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, şirketimiz değerlendirme uzmanı Simge SEVİN AKSAN ve sorumlu değerlendirme uzmanı Bilge BELLER ÖZÇAM tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 02.12.2013 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 işlemini 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, söz konusu taşınmaz için 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-2	Rapor-3	Rapor-3
Rapor Tarihi	28.02.2011	30.09.2011	31.12.2012
Rapor Numarası	2011REV78-10	2011REVC68	2012REVC177
Raporu Hazırlayanlar	Hüsniye BOZTUNÇ Adem YOL	Bilge BELLER ÖZÇAM Fatih TOSUN	Simge SEVİN AKSAN- Bilge BELLER ÖZÇAM
Gayrimenkulün Toplam Değeri	4.630.000 TL	7.280.000 TL	19.770.000 TL

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

(TL)			
Gayrimenkulün Toplam Proje Değeri (TL)	23.328.000 TL	27.450.000.-TL	46.720.000 TL

1.9 Şirket Bilgileri

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

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

2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdir eder. 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 Yöntemi

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 Yöntemi

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

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

Gayrimenkulün 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.

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2.1.4 Geliştirme Yaklaşımı

Yatırımların amacı mal veya hizmetler üretip piyasaya arz etmek ve bunun sonucunda kar etmektir. Yatırım, ticari karlılığı üretecek 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 beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesini içerir. Proje konusu mal veya hizmetlerin yer aldığı pazarın değerlendirilmesi mevcut durum ve geleceğe yönelik beklentiler 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. Piyasadaki 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

¹ Damodaran on Valuation ,Security Analysis for Investment and Corporate Finance, Section 3 : Estimation of Discount Rates p.25

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 gayrimenkullerin değerlendirilmesinde gayrimenkulün ticari ömrüne uygun vadede bir varlık bulunmamaktadır. Bu nedenle şirketimiz risksiz getiri oranı kabullerinde en uzun vadeli bond çeşidi olan 2019 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:

Finansal Piyasa Özellikleri ²	Devlet Tahvili Prim Kapsam Oranı
Siyasi risk taşıyan gelişmekte olan piyasalar (Güney Amerika, Doğu	Devlet tahvili oranı üzerinden %8.5
Sınırlı listelemeye sahip gelişmiş piyasalar (Batı Avrupa, Almanya ve	Devlet tahvili oranı üzerinden %4.5 - 5.5
Sınırlı listelemeye ve istikrarlı ekonomiye sahip gelişmiş piyasalar	Devlet tahvili oranı üzerinden %3.5 - 4

Piyasa Riski Primi- Piyasa Endeksi

Her bir gayrimenkulün kendi içinde bulunduğu pazarın ve rekabetin koşulları , gayrimenkulün yeri konumu, ticari durumu, sektördeki diğer benzerleri ile karşılaştırması gibi veriler ve riskler market indeksini oluşturacaktır. Dolayısıyla daha düşük performansı olan bir gayrimenkulün 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 meblağı, 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, kullanılabilmesi doğrudur.

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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,

$$\text{Özsermaye maliyeti} = R_f + \text{Özsermaye beta} (E(R_m) - R_f)$$

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 maddesi değişken 3 modeline göre tespit edilmiş olup, halen yürürlükteki en uzun vadeli euro bond 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 maddesinde açıklandığı üzere bölge, sektör, proje, imar vs. gibi proje özelini ilgilendiren riskleri gözönünde bulundurarak değerlendirme uzmanının tecrübeleri doğrultusunda profesyonel görüşü olarak takdir edilmiştir.

2.3 Kullanılan Değer Tanımları

2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

Bir gayrimenkulün 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, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.

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.

- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.3.2 Zorunlu Satış Değeri

Satıcının gayrimenkulünü 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.

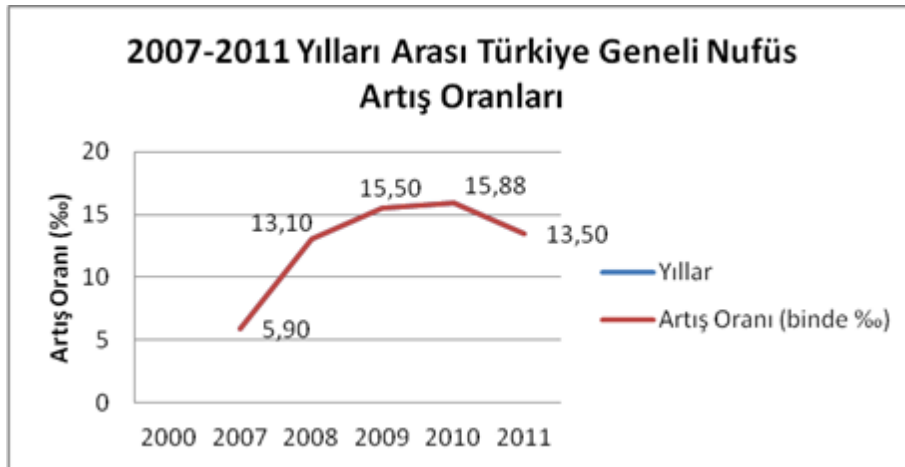
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

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.



AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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. 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 itibarı 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 yüzde 99 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise yüzde 35 ile Ardahan olmuştur.

Ülkemizin toplam nüfusunun % 18,3'i (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 ortanca yaşı 29,5; belde ve köylerde ikamet edenlerin ortanca 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; 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 Veriler

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 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 Borsasının 2010 yılı başı itibarıyla 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 görülse 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 gündeminde.

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 İzmir İli



Ege kıyı bölgesinin tipik bir örneği olan İzmir, kuzeyde Madra Dağları, güneyde Kuşadası Körfezi, batıda Çeşme Yarımadası'nın Teke Burnu, doğuda ise Aydın–Manisa il sınırları ile çevrilmiş, 11.973 km² ' lik bir alana yayılmıştır. İzmir, Ege Bölgesi' nin en büyük, ülkemizin de üçüncü büyük ilidir.

Doğal konumu itibari ile Türkiye'nin zengin il merkezlerinden birisi olma özelliklerini üstünde toplayan İzmir ili, kaliteli ve bol hammadde kaynaklarına , modern deniz, hava ve kara ulaşım ağına, eğitilmiş insan gücüne ve öncelikle tarımsal faaliyetlerle geliştirilmiş ve sınai üretimle arttırılmış olan önemli sayılabilecek sermaye birikimine sahiptir. Bu özellikler ilin sanayileşmesinin itici gücünü oluşturmaktadır. Kentteki en önemli organize sanayi bölgeleri; Atatürk Organize Sanayi Bölgesi, Ege Serbest Bölgesi ve Kemalpaşa Organize Sanayi Bölgesi'dir.

İzmir nüfusunun, 2012 yılı itibariyle Türkiye nüfusu içinde aldığı pay %5.30'dur. Bu oran (2012 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre 74.724.269 kişilik Türkiye nüfusu içinde 3.966.232 kişi ile ulaşmıştır.

2008 ve 2012 yılları arasında nüfus 169.254 kişi artış göstermiştir. İzmir iline bağlı köylerin toplam nüfusu 2008-2012 yılları arasında % 1.08 oranında azalmıştır.

	İl/İlçe merkezi			Belde/Köy			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
Türkiye	57.385.706	28.853.575	28.532.131	17.338.563	8.679.379	8.659.184	74.724.269	37.532.954	37.191.315
İzmir	3.623.540	1.807.181	1.816.359	341.692	171.907	169.785	3.965.232	1.979.088	1.986.144

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İzmir il nüfus bilgileri												
Yıl	Toplam	Değişim	Sıra	Yüzde	Kır - Şehir			Erkek - Kadın				
1965 ^[14]	1.234.667	—	3	%3.93	613.114	%50	%50	621.553	641.118	%51.9	%48.1	593.549
1970 ^[15]	1.427.173	%16 ▲	3	%4.01	674.132	%47	%53	753.041	739.429	%51.8	%48.2	687.744
1975 ^[16]	1.673.966	%17 ▲	3	%4.15	768.907	%46	%54	905.059	868.403	%51.9	%48.1	805.563
1980 ^[17]	1.976.763	%18 ▲	3	%4.42	917.580	%46	%54	1.059.183	1.021.989	%51.7	%48.3	954.774
1985 ^[18]	2.317.829	%17 ▲	3	%4.57	517.032	%22	%78	1.800.797	1.198.236	%51.7	%48.3	1.119.593
1990 ^[19]	2.694.770	%16 ▲	3	%4.77	559.954	%21	%79	2.134.816	1.379.778	%51.2	%48.8	1.314.992
2000 ^[20]	3.370.866	%25 ▲	3	%4.97	638.197	%19	%81	2.732.669	1.698.819	%50.4	%49.6	1.672.047
2007 ^[21]	3.739.353	%11 ▲	3	%5.3	564.220	%15	%85	3.175.133	1.872.579	%50.1	%49.9	1.866.774
2008 ^[22]	3.795.978	%2 ▲	3	%5.31	345.441	%9	%91	3.450.537	1.897.792	%50	%50	1.898.186
2009 ^[23]	3.868.308	%2 ▲	3	%5.33	343.106	%9	%91	3.525.202	1.933.681	%50	%50	1.934.627
2010 ^[24]	3.948.848	%2 ▲	3	%5.36	342.522	%9	%91	3.606.326	1.985.368	%50.3	%49.7	1.963.480
2011 ^[25]	3.965.232	%0 ▲	3	%5.31	341.692	%9	%91	3.623.540	1.979.088	%49.9	%50.1	1.986.144

Doğal konumu itibari ile Türkiye'nin zengin il merkezlerinden birisi olma özelliklerini üstünde toplayan İzmir ili, kaliteli ve bol hammadde kaynaklarına , modern deniz, hava ve kara ulaşım ağına , eğitilmiş insan gücüne ve öncelikle tarımsal faaliyetlerle geliştirilmiş ve sınai üretimle arttırılmış olan önemli sayılabilecek sermaye birikimine sahiptir. Bu özellikler ilin sanayileşmesinin itici gücünü oluşturmaktadır. İzmir'de geleneksel sanayideki özelliklerini taşıyan gıda, tekstil, tütün ve kurutulmuş sebze-meyve sanayi yanında imalat sanayiinin hemen hemen tüm dalları kurulmuş ve etkinlik gösterir düzeye ulaşmıştır. İzmir tarih boyunca ticaret ve liman kenti olmanın avantajlarını yaşamış bir kenttir. Alsancak Limanı 20.000.000 ton kapasiteli önemli bir ihracat ve ithalat merkezidir. İzmir'den yapılan ihracat genel ihracatımızın % 40' ına yakındır. Alsancak Limanı, ihracat alanında Türkiye'nin önemli bir limanıdır.

Cumhuriyetin ilanıyla beraber modern bir kent olma yolunda giren İzmir şehri her geçen gün bu özelliğini geliştirmektedir. İzmir, günümüzde turizm merkezi olmasının yanısıra, üniversiteleri, müzeleri, konser salonları, kültür-sanat dernekleri, her yıl düzenlenen ulusal ve uluslararası festivalleri ve zengin çeşitliliğe sahip medyasıyla ülkenin en önemli kültür kavşağıdır.

İzmir iline bağlı toplam 30 ilçe bulunmaktadır. Bunlardan Konak, Bornova, Karşıyaka, Çiğli, Balçova, Buca, Narlıdere, Güzelbahçe ve Gaziemir, Foça, Aliğa, Menemen, Kemalpaşa, Bayındır, Torbalı, Selçuk, Seferihisar, Menderes, Karaburun, Bayraklı, Karabağlar ve Urla Büyükşehir statüsü içinde kalan ilçelerdir. Diğerleri; Bergama, Kınık, Dikili, Ödemiş, Beydağ, Kiraz, Tire, Çeşme'dir.

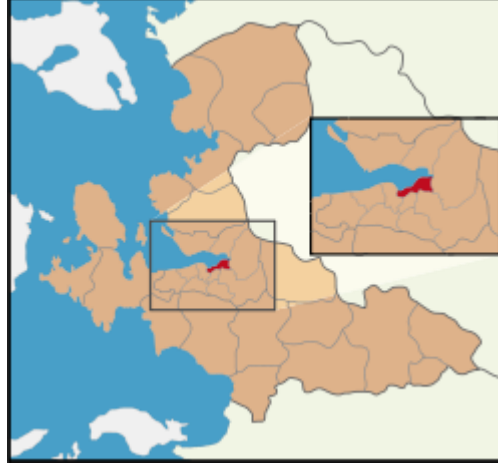
İzmir'de alışveriş pazarı, genellikle şehrin merkezinde, Körfez'in iki tarafında yoğunlaşmıştır. Özellikle son yıllarda, perakende alışverişe yönelik büyük alışveriş merkezlerinin projelendirilmesinde ciddi bir gelişme görülmektedir. Forum Bornova, Agora ve Ege Park bunlardan başlıcaları ve en önemlileridir.

İzmir'de ofis sektörü incelendiğinde ise şehrin merkezi iş alanının özellikle Çankaya, kısmen Alsancak ve kısmen Konak bölgelerinden oluştuğu görülmektedir. İzmir'de klasik anlamda A tipi ofis binası olarak kabul edilen binalar İstanbul ve Ankara'daki benzer yapılaşmalara göre B tipi ofis binası standartlarındadır.

İzmir ulaşım ağı bakımından ülkenin diğer illerine göre imkanları oldukça gelişmiş bir yerleşim merkezidir. Kent, kara, hava, deniz ve demiryolu ile yurtiçi ve yurtdışı bağlantılarına sahiptir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3.2.2 Konak İlçesi



Konak İlçesi, İzmir Büyükşehir sınırları içerisinde yer alan en büyük ilçedir. Kuzeyinde İzmir Körfezi ve Karşıyaka; doğusunda Bornova; güneyinde Buca ve Gaziemir; batısında Balçova ilçeleri bulunmaktadır.

Türkiye'nin ikinci büyük ilçesi olma özelliğini taşır. 2011 yılı ADNKS sonuçlarına göre toplam nüfusu 397,201'dir. İlçenin yüzölçümü 69 km² dir. 168 mahalle, 6611 cadde-meydan-bulvar-sokak ve 2 köyü bulunmaktadır. Bağlı beldesi yoktur.

	İl/İlçe merkezi			Toplam		
İzmir	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
Konak	397.201	194.489	202.712	397.201	194.489	202.712
Toplam	397.201	194.489	202.712	397.201	194.489	202.712

Konak İlçesi, İzmir'in yönetsel, sanatsal, kültürel ve ticari merkezidir.

9 Eylül 1922'de gönderine çekilen bayrak ile yalnız İzmir'in değil Türkiye'nin kurtuluşunun simgelerinden biri olmuş Hükümet Konağı Konak Meydanı'ndadır. Hükümet Konağı 1868-1872 tarihleri arasında inşa edilmiştir.

Yapılışından günümüze bir İzmirlilerin buluşma noktalarından biri olan Saat Kulesi Konak Meydanı'ndadır. II.Abdülhamit'in tahta çıkışının 25. yılı için 1901'de Sadrazam Mehmet Said Paşa tarafından Alman Konsolosluk binasını yapan mimara yaptırılan kule 25 metre yüksekliğindedir. Kulenin saati Alman İmparatoru II. Wilhelm'in hediyesidir.

Antik çağdan günümüze taşınmış eserlerle, Osmanlı döneminden kalan eserlerle, ama en çok Cumhuriyet Döneminin eserleriyle karakterize olur. Konak, İzmir'in kültür, sanat ve eğlence merkezi olması nedeniyle yerli ve yabancı tüm turistlerin uğrak yeri durumundadır. Özellikle Kemeraltı Çarşısı İlçe ekonomisine ve İzmir'in tanıtımına önemli katkılar yapar. Konak yakınlarında bulunan Romalılardan kalma Agora ören yeri turistlerin ziyaretine açıktır. Konak ayrıca Karşıyaka ile denizden bağlantıyı sağlayan Konak İskelesi ve Konak Meydanı ile de ünlüdür. Konak sahil yolu, yürüyüş parkurları özellikle hafta sonları bütün İzmir'li ile dolup taşar.

BÖLÜM 4

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	:	İzmir
İlçesi	:	Konak
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	Alsancak
Köyü	:	-
Mevkii	:	-
Pafta No.	:	909 Plan
Ada No.	:	7656
Parsel No.	:	2
Yüzölçümü	:	629,00 m ²
Niteliği	:	Bodrum Katları Dahil 10 Katlı Betonarme Otel Binası
Maliği	:	Vakıflar Genel Müdürlüğü
Hissesi	:	Tam

4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

İzmir ili, Konak İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 02.12.2013 tarihinde, saat 09.30 'da yapılan tespitlere ve 06.01.2014 onay tarihli takyidat belgesine göre değerlendirme konusu gayrimenkul üzerinde aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır.

Şerhler Hanesinde:

- 16.09.2010 tarihinde başlamak üzere 49 yıl süre ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine kira şerhi) (Başlama tarihi: 16.09.2010 Süre:49 yıl) (15.02.2011 tarih ve 3272 yev.no ile)

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

- Konu taşınmazla ilgili son üç sene içinde herhangi bir satış veya devir işlemi gerçekleşmediği öğrenilmiştir.
- 15.02.2011 tarih ve 3272 yev. no ile 16.09.2010 tarihinde başlamak üzere 49 yıl süre ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine kira şerhi.

4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirilmenin 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.

İzmir ili, Konak ilçesi, Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 03.12.2013 tarihinde yapılan inceleme ve tespitlere göre ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından temin edilen 07.01 2014 onay tarihli imar durum belgesine göre değerlendirme konusu parsel için aşağıda listelenmiştir:

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

✓ İmar Durumu:

- Taşınmaz 24.01.1985 onay tarihli, 1/1000 ölçekli Alsancak İmar Planı'na göre "Ticaret Seçenekli Konut Bölgesi(TM-taralı)" alanında kalmaktadır.
- Taşınmaz Bitişik Nizam'da, çatı katsız 8 katlıdır. Hmax: 24.80 m.'dir.
- Zemin katta konut yapılamaz.
- Parselin tamamına yapılaşma yapılabilir.



Plan notlarına göre(Ticaret Seçenekli Konut Bölgesi):

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

✓ Ruhsat ve İzinler

- 07.04.2011 tarih, 1 ruhsat no'lu, 17.927 m² alan büyüklüğündeki "İKSA" için "İKSA"ya istinaden verilen "Yapı Ruhsatı" belgesi bulunmaktadır.
- 28.04.2011 tarih, 1 ruhsat no'lu, 760 m² alan büyüklüğündeki "Ortak Alan" için "İKSA"ya istinaden verilen "Yapı Ruhsatı" belgesi bulunmaktadır.
- 29.09.2011 tarih, 80 ruhsat no'lu, 5.760 m² alan büyüklüğündeki "Otel" için "Yeni Yapı"ya istinaden verilen yapı ruhsatı belgesi bulunmaktadır.
- 10.10.2011 tarih, 1/2011 ruhsat no'lu, 760 m² alan büyüklüğündeki "Ortak Alan" için "İKSA ruhsatı Şantiye Şefi Değişikliği"ne istinaden verilen yapı ruhsatı belgesi bulunmaktadır.
- 10.10.2011 tarih, 80 ruhsat no'lu, 5.760 m² alan büyüklüğündeki "Restoranlı veya Restoransız Otel" için "Yeni Yapı"ya istinaden verilen yapı ruhsatı belgesi bulunmaktadır.
- 02.05.2013 tarih, 169 belge no'lu, 5.760 m² alan büyüklüğündeki "Otel" için "Yeni Yapı"ya istinaden verilen "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
- 03.05.2013 tarih, 169 belge no'lu, 5.760 m² alan büyüklüğündeki "Restoranlı veya Restoransız Otel" için "Yeni Yapı"ya istinaden verilen "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
- 19.07.2011 onay tarihli mimari proje yer almaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yapı Ruhsatı ve İzinler Özeti Tablo

Ruhsat -Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih/No	Veriliş Nedeni	Alanı (m ²)	Açıklama
07.04.2011 tarih ve 1 no'lu Yapı Ruhsatı	İKSA	17.927,00	İKSA için verilmiş
28.04.2011 tarih ve 1 no'lu Yapı Ruhsatı	İKSA	760,00	Ortak Alan
29.09.2011 tarih, 80 no'lu "Yapı Ruhsatı"	Yeni Yapı	5.760,00	Otel
10.10.2011 tarih ve 1/2011 no'lu Yapı Ruhsatı	İKSA	760,00	İKSA ruhsatı Şantiye Şefi Değişikliği
10.10.2011 tarih, 80 no'lu "Yapı Ruhsatı"	Yeni Yapı	5.760,00	Restoranlı veya Restoransız Otel" için "Yeni Yapı"
02.05.2013 tarih, 169 no'lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi"	Yeni Yapı	5.760,00	Otel
03.05.2013 tarih, 169 no'lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi"	Yeni Yapı	5.760,00	Restoranlı veya Restoransız Otel

✓ Yapı Denetim

- Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabidir. Taşınmazın yapı denetim firması "Kordon Yapı Denetim Ltd. Şti." olup, firma adresi Güneşli Mahallesi, Eski İzmir Cad., No:12/B, 35270, Yağhaneler / İZMİR'dir.

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

- Değerleme konusu gayrimenkulün son üç yıllık dönemde hukuki durumunda (imar planı, kamulaştırma, ifraz-tevhid vb.) herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydalar Hakkında Görüş

Konu taşınmazın maliki Vakıflar Genel Müdürlüğü olup Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. şirketi tarafından taşınmaz 49 yıllık sözleşme ile kiralanmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğinin 22. maddesinin "a" bendine istinaden **(22. md./a: Alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler.)** değerlendirilerek değerlendirilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı faaliyet konusu dahilinde olabileceği düşünülmektedir.

4.5 Hukuki Sorumluluk

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır. Taşınmaz üzerinde 16.09.2010 tarihinde başlamak üzere 49 yıl süre ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine kira şerhi bulunmaktadır.

4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)

Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

BÖLÜM 5

**GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL
BİLGİLERİ**

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Alsancak Mahallesi, Atatürk Caddesi, No:404-410, Konak/ İZMİR'dir.

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım için, Atatürk Caddesi üzerinde, Konak yönünden Alsancak Polis Karakolu istikametinde ilerlendikten sonra ve Gümrük Müdürlüğü karşısında, cadde üzerinde sol kolda yer alan değerleme konusu taşınmaza varılır. Taşınmazın yakın çevresinde, Tariş, Gümrük Müdürlüğü, İzmir Büyük Dershane, Final Dershanesi, Migros, Alsancak Ağız ve Diş Sağlık Merkezi, eski Tekel depoları, Alsancak katlı otopark, Toprak Mahsülleri Ofisi, Punta Residans, Aksoy Residans, Kordon Kule Residans, Alsancak Garı, Alsancak Limanı, Tarihi Havagazı Fabrikası, Ulaştırma Bakanlığı İzmir Bölge Müdürlüğü, taksi dolmuş durağı ve işhanları yer almaktadır.

Taşınmazın bulunduğu bölge, kentin odak noktalarından biri niteliğindedir. Son dönemlerde lüks konut talebinde artış olması sebebi ile yakın çevrede residans inşaatlarında artış gözlenmekte olup, bu süreç bölgenin imajına prestij katmaktadır. Ancak taşınmazın güney cephesinde ve Kıbrıs Şehitleri Caddesi aksına kadar olan batı cephesinde sosyal dokunun bozuk olduğu ve kentsel dönüşümün başlamadığı gözlenmektedir. Taşınmazın Alsancak Garı'na ve Alsancak vapur iskelesi'ne yakın konumda olması sebebi ile alternatif kolay ulaşım imkanı bulunmaktadır. Aliğa-Menderes metro hattının açılmasıyla birlikte, taşınmaza ulaşım imkanları daha da gelişmiştir.

Söz konusu gayrimenkullere toplu taşıma araçları ve özel araçlarla ulaşmak mümkündür. Taşınmazların yakın çevresinde bulunduğu Kıbrıs Şehitleri ve Atatürk Caddesi yaya trafiği açısından oldukça yoğun bir aks olup, Liman Caddesi ise daha çok araç trafiğinin yoğun olduğu bir akstır. Ayrıca konu gayrimenkuller, İzmir'in diğer önemli caddelerinden Talatpaşa Bulvarı, Cumhuriyet Bulvarı ve İZBAN Alsancak İstasyonu'na yakın konumdadır. Değerleme konusu taşınmaz, Alsancak Limanı'na 0,20 km., Bornova Merkez'e 6,60 km., Konak Merkez'e 4,90 km., Karşıyaka Merkez'e 10,80 km. mesafededir.

Konu Gayrimenkul'den Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (km)
İzmir Alsancak Limanı	~ 0,25 km.
İZBAN Alsancak İstasyonu	~ 0,35 km.
Gündoğdu Meydanı	~ 0,80 km.
Konak	~ 3 km.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

7 normal kat olmak üzere toplam 10 katlıdır. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre toplam 5.882,77 m² alan büyüklüğüne sahiptir.

Değerleme konusu olan 629,00 m² yüzölçümüne sahip parsel, dikdörtgen şeklinde olup, düz bir topoğrafyaya sahiptir. Taşınmazın, mevcut durumda Atatürk Caddesi'ne ve 1472 Sokak'a cephesi bulunmaktadır. Taşınmazın Atatürk Caddesi'ne yaklaşık 25 m., 1472 sokağa ise yaklaşık 15 m. cephesi bulunmaktadır. Parselin üzerinde yer alan İbis Otel'in görülebilirliği ve reklam kabiliyeti yüksektir. Değerleme konusu taşınmazın mahallinde yapılan incelemede, taşınmazın 2 bodrum kat, zemin kat ve 7 yatak katı olmak üzere toplam 10 katlı olduğu tespit edilmiştir. Taşınmaz 24.06.2013 tarihinde faaliyete başlamıştır. Taşınmazın mahallinde yapılan incelemelerde yapılan tespitler ışığında, kullanılan malzeme ve işçilik iyi kalitede olduğu tespit edilmiştir.

2. bodrum kat; Taşınmaz onaylı mimari projesine göre, sığınak alanları, ısı merkezi, Su Depoları, ve teknik alanlar yer almaktadır. 2. bodrum kata yer alan mahallerin duvarlarda alçı üzeri boya kullanılmıştır. Mahallinde yapılan incelemelerde zeminler seramik kaplamalıdır. 2. bodrum katta yer alan su depolarının tesisatı seramik malzeme ile kaplanmıştır. Sağ tarafta yer alan tabloda, onaylı mimari projede yer alan kat mahal dağılımları yer almaktadır.

2. Bodrum Kat Mahal Dağılımı	M ²
Yangın Merdiveni	31,86
Yangın Güvenlik	11,72
Sığınak Holü	8,8
Elektrik Odası	3,50
Su Deposu	13,21
Su Deposu	9,29
Su Deposu	12,11
Pompa Odası	38,93
Isı Merkezi	79,12
Koridor	31,83
Sığınak	225,90
Bay WC	7,47
Bayan WC	8,50

1. bodrum kat; Taşınmaz onaylı mimari projesine göre, ofis, bakım atölyesi, elektrik odası, mutfak depoları, çamaşır odası, personel yemekhanesi, housekeeping odası, bay & bayan personel odası, arşiv ve üniforma odası yer almaktadır. Söz konusu alanların duvarları şap kaplama alçı üzeri boya olup, mahallinde yapılan incelemelerde zeminler seramik kaplamadır. Sağ tarafta yer alan tabloda, onaylı mimari projede yer alan kat mahal dağılımları yer almaktadır.

1. Bodrum Kat Mahal Dağılımı	M ²
Yangın Merdiveni	31,86
Yangın Güvenlik Holü	6,82
Ofis	9,42
Bakım Atölyesi	11,04
Koridor	58,42
Sistem Odası	21,12
Elektrik-Ups	15,51
Yiyecek&içecek	12,79
Mutfak Deposu	25,11
Temiz Çamaşır Odası	13,64
Personel Yemekhanesi	12,61
Housekeeping	18,89
Bay Bayan Personel	24,54
Arşiv	8,39
Üniforma Odası	10,24

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Zemin kat; Taşınmaz onaylı mimari projesine göre; resepsiyon, restoran, bar, ofisler, mutfak, genel müdür odası, atık odaları, toplantı odaları ve WC'ler yer almaktadır. Söz konusu alanların duvarları alçı üzeri boya olup, mahallinde yapılan incelemelerde zeminler seramik kaplamadır. Sağ tarafta yer alan tabloda, onaylı mimari projede yer alan kat mahal dağılımları yer almaktadır.

Zemin Kat Mahal Dağılımı	M ²
Yangın Merdiveni	34,43
Yangın Güvenlik	6,51
Resepsiyon	78,16
Restoran & Bar	129,65
Bar Mutfak	6,00
Ofis	13,24
Mutfak	66,40
Genel Müdür	11,80
Satın Alma	4,76

Elektrik Odası	2,69
Kuru Çöp Odası	4,75
Soğuk Çöp Odası	5,34
Servis Holü	22,15
Yangın Alarm	10,39
Korunaklı Koridor	17,23
Engelli Bay Bayan Wc	8,42
Toplantı Odası (2)	55,19
Bagaj Odası	6,33

1. normal katın mahallinde yapılan incelemede, katta 20 yatak odası, elektrik odası, çamaşır odası ve kirli çamaşır odası yer almaktadır. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre, 11 adet standart oda, 1 adet engelli odası, 1 adet standart oda tip 1, 1 adet standart oda tip 2 ve 6 adet ikiz oda yer almaktadır. Taşınmazın mahallinde yapılan incelemede, ortak alana ait zeminler halıfleks ile kaplı olup, odalara ait zeminlerde ahşap laminant parke ile kaplı olmaktadır. Söz konusu katlarda odaların duvarları alçı üzeri saten boyalıdır. Katlarda pencereler takılı olup alüminyum malzeme kullanılmıştır. Tüm oda ve banyo kapılarının iyi kalitede ahşap doğrama kullanılmıştır. Tüm odaların ve koridorların tavanları alçıpan ile kaplıdır. Tüm duvarlar arasında çift alçıpan vardır. Söz konusu katlarda elektrik ve mekanik işler ile temiz ve pis su boruları tamamlanmış durumdadır. Tüm odalarda mekanik havalandırma sistemi kurulmuştur. Yatak katlarında odalar arasında yer alan duvarlar 45 db ses yalıtımlıdır. Kaçış merdivenleri Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğinin 33. Maddesi uyarınca 150 cm. kaçış koridoru ve 160 ile 120 cm.'lik iki kaçış merdiveni yer almaktadır. Standart oda tipleri toplam 15,86 m² büyüklüğünde olup 13,26 m²'si yaşam alanı ile 2,60 m²'si banyo alanından oluşmaktadır. Engelli odası toplam 20,16 m² büyüklüğünde olup 15,88 m²'si yaşam alanı ile 4,28 m²'si banyo alanından oluşmaktadır. Standart oda tip 1 tipi oda toplam 16,40 m² büyüklüğünde olup 13,80 m²'si yaşam alanı ile 2,60 m²'si banyo alanından oluşmaktadır.

1. Normal Kat Mahal Dağılımı	M ²
Yangın Merdiveni	34,43
Yangın Güvenlik Holü	7,5
Elektrik Odası	3,9
Çamaşır Odası	4,85
Kirli Çamaşır Odası	8,52
Servis Holü	4,63
Koridor	109,04

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Standart oda tip 2 tipi oda toplam 16,98 m² büyüklüğünde olup 14,38 m²'si yaşam alanı ile 2,60 m²'si banyo alanından oluşmaktadır. İkiz Oda tipi toplam 17,29 m² büyüklüğünde olup 14,69 m²'si yaşam alanı ile 2,60 m²'si banyo alanından oluşmaktadır. Her katta 11 adet standart oda, 1 adet engelli odası, 1 adet standart oda tip 1, 1 adet standart oda tip 2 ve 6 adet ikiz oda olmaktadır.

1. Normal Kat Oda Tipi	Adet	Toplam (m ²)
Standart Oda	11	174,46
Engelli Odası	1	20,16
Standart Oda Tip 1	1	16,40
Standart Oda Tip 2	1	16,98
İkiz Oda	6	103,74

2. normal katın mahallinde yapılan incelemede, katta 20 yatak odası, elektrik odası, rezerv oda ve kirli çamaşır odası yer almaktadır. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre, 11 adet standart oda, 1 adet engelli odası, 1 adet birleştirilebilir standart oda tip 1, 1 adet standart oda tip 2, 1 adet birleştirilebilir ikiz oda ve 5 adet ikiz oda yer almaktadır. Taşınmazın mahallinde yapılan incelemede, ortak alana ait zeminler halıfleks ile kaplı olup, odalara ait zeminlerde ahşap laminant parke kaplıdır. Söz

2. Normal Kat Mahal Dağılımı	M ²
Yangın Merdiveni	34,43
Yangın Güvenlik Holü	7,50
Elektrik Odası	3,90
Rezerv Oda	4,85
Kirli Çamaşır Odası	8,52
Servis Holü	4,63
Koridor	109,04

konusu katlarda odaların duvarları alçı üzeri saten boyalıdır. Katlarda pencereler takılı olup alüminyum malzeme kullanılmıştır. Tüm oda ve banyo kapıları iyi kalitede ahşap doğrama olmaktadır. Tüm odaların ve koridorların tavanları alçıpan ile kaplıdır. Tüm duvarlar arasında çift alçıpan vardır. Söz konusu katlarda elektrik ve mekanik işler ile temiz ve pis su boruları tamamlanmış durumdadır. Tüm odalarda mekanik havalandırma sistemi kurulmuştur. Yatak katlarında odalar arasında yer alan duvarlar 45 db ses yalıtımlıdır. Kaçış merdivenleri Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğinin 33. Maddesi uyarınca 150 cm. kaçış koridoru ve 160 ile 120 cm.'lik iki kaçış merdiveni yer almaktadır. Standart oda tipleri toplam 15,86 m² büyüklüğünde olup 13,26 m²'si yaşam alanı ile 2,60 m²'si banyo alanından oluşmaktadır. Engelli odası toplam 20,16 m² büyüklüğünde olup 15,88 m²'si yaşam alanı ile 4,28 m²'si banyo alanından oluşmaktadır. Birleştirilebilir standart oda tip 1 tipi oda toplam 16,40 m² büyüklüğünde olup 13,80 m²'si yaşam alanı ile 2,60 m²'si banyo alanından oluşmaktadır. Standart oda tip 2 tipi oda toplam 16,98 m² büyüklüğünde olup 14,38 m²'si yaşam alanı ile 2,60 m²'si banyo alanından oluşmaktadır. Birleştirilebilir İkiz Oda tipi toplam 17,29 m² büyüklüğünde olup 14,69 m²'si yaşam alanı ile 2,60 m²'si banyo alanından oluşmaktadır. İkiz Oda tipi toplam 17,29 m² büyüklüğünde olup 14,69 m²'si yaşam alanı ile 2,60 m²'si banyo alanından oluşmaktadır. Katta 11 adet standart oda, 1 adet engelli odası, 1 adet birleştirilebilir standart oda tip 1, 1 adet standart oda tip 2, 1 adet Birleştirilebilir ikiz oda ve 5 adet ikiz oda olmaktadır.

2. Normal Kat Oda Tipi	Adet	Toplam (m ²)
Standart Oda	11	174,46
Engelli Odası	1	20,16
Birleştirilebilir Standart Oda Tip 1	1	16,40
Standart Oda Tip 2	1	16,98
Birleştirilebilir İkiz Oda	1	17,29
İkiz Oda	5	86,45

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3. normal katın mahallinde yapılan incelemede, katta 20 yatak odası, elektrik odası, rezerv oda ve kirli çamaşır odası yer almaktadır. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre, 11 adet standart oda, 1 adet standart oda tip 3, 1 adet birleştirilebilir standart oda tip 1, 1 adet standart oda tip 2, 1 adet birleştirilebilir ikiz oda ve 5 adet ikiz oda yer almaktadır. Taşınmazın mahallinde yapılan incelemede, ortak alana ait zeminler halıfleks ile kaplı olup, odalara ait zeminlerde ahşap laminant parke kaplıdır. Söz konusu katlarda odaların duvarları alçı üzeri saten boyalıdır. Katlarda pencereler takılı olup alüminyum malzeme kullanılmıştır. Tüm oda ve banyo kapılarında iyi kalitede ahşap doğrama kullanılmıştır. Tüm odaların ve koridorların tavanları alçıpan ile kaplıdır. Tüm duvarlar arasında çift alçıpan vardır. Söz konusu katlarda elektrik ve mekanik işler ile temiz ve pis su boruları bulunmaktadır. Tüm odalarda mekanik havalandırma sistemi kurulmuştur. Yatak katlarında odalar arasında yer alan duvarlar 45 db ses yalıtımlıdır. Kaçış merdivenleri Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğinin 33. Maddesi uyarınca 150 cm. kaçış koridoru ve 160 ile 120 cm.'lik iki kaçış merdiveni yer almaktadır. Standart oda tipleri toplam 15,86 m² büyüklüğünde olup 13,26 m²'si yaşam alanı ile 2,60 m²'si banyo alanından oluşmaktadır. Standart oda Tip 3 tipi oda toplam 17,54 m² büyüklüğünde olup 13,26 m²'si yaşam alanı ile 4,28 m²'si banyo alanından oluşmaktadır. Birleştirilebilir standart oda tip 1 tipi oda toplam 16,40 m² büyüklüğünde olup 13,80 m²'si yaşam alanı ile 2,60 m²'si banyo alanından oluşmaktadır. Standart oda tip 2 tipi oda toplam 16,98 m² büyüklüğünde olup 14,38 m²'si yaşam alanı ile 2,60 m²'si banyo alanından oluşmaktadır. Birleştirilebilir İkiz Oda tipi toplam 17,29 m² büyüklüğünde olup 14,69 m²'si yaşam alanı ile 2,60 m²'si banyo alanından oluşmaktadır. İkiz Oda tipi toplam 17,29 m² büyüklüğünde olup 14,69 m²'si yaşam alanı ile 2,60 m²'si banyo alanından oluşmaktadır. Katta odalarda 11 adet standart oda, 1 adet Standart Oda Tip 3, 1 adet birleştirilebilir standart oda tip 1, 1 adet standart oda tip 2, 1 adet Birleştirilebilir ikiz oda ve 5 adet ikiz oda bulunmaktadır.

3. Normal Kat Mahal Dağılımı	M ²
Yangın Merdiveni	34,43
Yangın Güvenlik Holü	7,5
Elektrik Odası	3,90
Rezerv Oda	4,85
Kirli Çamaşır Odası	8,52
Servis Holü	4,63
Koridor	114,26

3. Normal Kat Oda Tipi	Adet	Toplam (m ²)
Standart Oda	11	174,46
Standart Oda Tip 3	1	17,54
Standart Oda Tip 2	1	16,98
Birleştirilebilir Standart Oda Tip 1	1	16,40
Birleştirilebilir İkiz Oda	1	17,29
İkiz Oda	5	86,45

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

4., 5. ve 6 katlarının mahallinde yapılan incelemelerde, her katta 20 yatak odası, elektrik odası, rezerv oda ve kirli çamaşır odası yer almaktadır. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre, 12 adet standart oda, 1 adet standart oda tip 3, 1 adet birleştirilebilir standart oda tip 1, 1 adet standart oda tip 2, 1 adet birleştirilebilir ikiz oda, 2 adet birleştirilebilir standart oda ve 2 adet ikiz oda yer almaktadır. Taşınmazın mahallinde yapılan incelemede, ortak alana ait zeminler halıfleks ile kaplı olup, odalara ait zeminlerde ahşap laminant parke ile kaplanmıştır. Söz konusu katlarda odaların duvarları alçı üzeri saten boyalıdır. Katlarda pencereler takılı olup alüminyum malzeme kullanılmıştır. Tüm oda ve banyo kapılarında iyi kalitede ahşap doğrama kullanılmıştır. Tüm odaların ve koridorların tavanları alçıpan ile kaplıdır. Tüm duvarlar arasında çift alçıpan vardır. Söz konusu katlarda elektrik ve mekanik işler ile temiz ve pis su boruları tamamlanmış durumdadır. Tüm odalarda mekanik havalandırma sistemi kurulmuştur. Yatak katlarında odalar arasında yer alan duvarlar 45 db ses yalıtımlıdır. Kaçış merdivenleri Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğinin 33. Maddesi uyarınca 150 cm. kaçış koridoru ve 160 ile 120 cm.'lik iki kaçış merdiveni yer almaktadır. Standart oda tipleri toplam 15,86 m² büyüklüğünde olup 13,26 m²'si yaşam alanı ile 2,60 m²'si banyo alanından oluşmaktadır. Standart oda Tip 3 tipi oda toplam 17,54 m² büyüklüğünde olup 13,26 m²'si yaşam alanı ile 4,28 m²'si banyo alanından oluşmaktadır. Birleştirilebilir standart oda tip 1 tipi oda toplam 16,40 m² büyüklüğünde olup 13,80 m²'si yaşam alanı ile 2,60 m²'si banyo alanından oluşmaktadır. Standart oda tip 2 tipi oda toplam 16,98 m² büyüklüğünde olup 14,38 m²'si yaşam alanı ile 2,60 m²'si banyo alanından oluşmaktadır. Birleştirilebilir İkiz Oda tipi toplam 17,29 m² büyüklüğünde olup 14,69 m²'si yaşam alanı ile 2,60 m²'si banyo alanından oluşmaktadır. İkiz Oda tipi toplam 17,29 m² büyüklüğünde olup 14,69 m²'si yaşam alanı ile 2,60 m²'si banyo alanından oluşmaktadır. Katta odalarda 11 adet standart oda, 1 adet Standart Oda Tip 3, 1 adet birleştirilebilir standart oda tip 1, 1 adet standart oda tip 2, 1 adet Birleştirilebilir ikiz oda ve 5 adet ikiz oda bulunmaktadır.

4., 5. ve 6. Normal Katlar Mahal Dağılımı	M ²
Yangın Merdiveni	34,43
Yangın Güvenlik Holü	7,50
Elektrik Odası	3,90
Rezerv Oda	4,85
Kirli Çamaşır Odası	8,52
Servis Holü	4,63
Koridor	114,26

4.,5.,6. Normal Kat Oda Tipi	Adet	Toplam (m ²)
Standart Oda	12	187,72
Standart Oda Tip 3	1	17,54
Standart Oda Tip 2	1	16,98
Birleştirilebilir Standart Oda Tip 1	1	16,4
Birleştirilebilir İkiz Oda	1	17,29
Birleştirilebilir Standart Oda	2	31,72
İkiz Oda	2	31,72

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

7. normal katın mahallinde yapılan incelemede, katta 20 yatak odası, elektrik odası, rezerv oda ve kirlili çamaşır odası yer almaktadır. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre, 11 adet standart oda, 1 adet standart oda tip 3, 1 adet standart oda tip 2, 1 adet standart oda tip 1 ve 6 adet ikiz oda yer almaktadır. Taşınmazın mahallinde yapılan incelemede, ortak alana ait zeminler halıfleks ile kaplı olup, odalara ait zeminlerde ahşap laminant parke ile kaplıdır. Söz konusu katlarda odaların duvarları alçı üzeri saten boyalıdır. Katlarda pencereler takılı olup alüminyum malzeme kullanılmıştır. Tüm oda ve banyo kapılarında iyi kalitede ahşap doğrama kullanılmıştır. Tüm odaların ve koridorların tavanları alçıpan ile kaplıdır. Tüm duvarlar arasında çift alçıpan vardır. Söz konusu katlarda elektrik ve mekanik işler ile temiz ve pis su boruları tamamlanmış durumdadır. Tüm odalarda mekanik havalandırma sistemi kurulmuştur. Yatak katlarında odalar arasında yer alan duvarlar 45 db ses yalıtımlıdır. Kaçış merdivenleri Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğinin 33. Maddesi uyarınca 150 cm. kaçış koridoru ve 160 ile 120 cm.'lik iki kaçış merdiveni yer almaktadır. Standart oda tipleri toplam 15,86 m² büyüklüğünde olup 13,26 m²'si yaşam alanı ile 2,60 m²'si banyo alanından oluşmaktadır. Standart oda tip 3 toplam 17,54 m² büyüklüğünde olup 13,26 m²'si yaşam alanı ile 4,28 m²'si banyo alanından oluşmaktadır. Standart oda tip 2 tipi oda toplam 16,98 m² büyüklüğünde olup 14,38 m²'si yaşam alanı ile 2,60 m²'si banyo alanından oluşmaktadır. Standart oda tip 1 toplam 16,40 m² büyüklüğünde olup 13,80 m²'si yaşam alanı ile 2,60 m²'si banyo alanından oluşmaktadır. İkiz Oda tipi toplam 17,29 m² büyüklüğünde olup 14,69 m²'si yaşam alanı ile 2,60 m²'si banyo alanından oluşmaktadır. Katta odalarda 11 adet standart oda, 1 adet standart oda tip 3, 1 adet standart oda tip 2, 1 adet standart oda tip 1 ve 6 adet ikiz oda olmaktadır.

7. Normal Kat Mahal Dağılımı	M ²
Yangın Merdiveni	34,43
Yangın Güvenlik Holü	7,50
Elektrik Odası	3,90
Ütü Odası	4,85
Kirli Çamaşır Odası	8,52
Servis Holü	4,63
Koridor	114,26

Çatı katın mahallinde yapılan incelemede, asansör makine dairesi ve teras haciminden oluşmaktadır.

Taşınmazın mahallinde yapılan incelemede ve onaylı mimari projesine göre, 2 merdiven, 2 adet müşteri ve servis asansörü olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu gayrimenkulün yerinde yapılan incelemede merdivenlere ait tüm zeminler dökme taş kaplama, merdiven korkuluklarının demir malzemeden yapıldığı tespit edilmiştir. Merdiven bölümlerinde yer alan duvarlar boyalı olup, kullanılan malzeme ve işçilik iyi kalitede olduğu tespit edilmiştir.

7. Normal Kat Oda Tipi	Adet	Toplam (M ²)
Standart Oda	11	174,46
Standart Oda Tip 3	1	17,54
Standart Oda Tip 2	1	16,98
Standart Oda Tip 1	1	16,40
İkiz Oda	6	103,74

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TURİZM İŞLETME BELGESİ

T.C.
THE REPUBLIC OF TURKEY
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
THE MINISTRY OF CULTURE AND TOURISM

TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ
The Certificate Of Tourism Establishment

İŞLETMENİN

Adı : İBİS İZMİR OTEL
Sınıfı ve Türü : 3 YILDIZLI OTEL
Adresi : ALSANCAK MAH. ATATÜRK CAD.NO:404/410 KONAK/İZMİR
Belge Sahibi : TAMARİS TURİZM A.Ş.
Tarih ve Sayı : 22/07/2011 - 13127
Çalışma Saatleri : GENELGESİNDE GÖSTERİLMİŞTİR
Kapasite : 138 ODA (2 Y)+2 BEDENSEL ENGELLİ ODASI (2 Y)
TOPLAM:140 ODA-280 YATAK, 65 KİŞİLİK 2. SINIF
LOKANTA, 40 KİŞİLİK TOPLANTI SALONU, LOBİ BAR.


Dr. Adnan ASLAN
Bakan a.
Genel Müdür V.

T-1 SERİSİ No: 004721

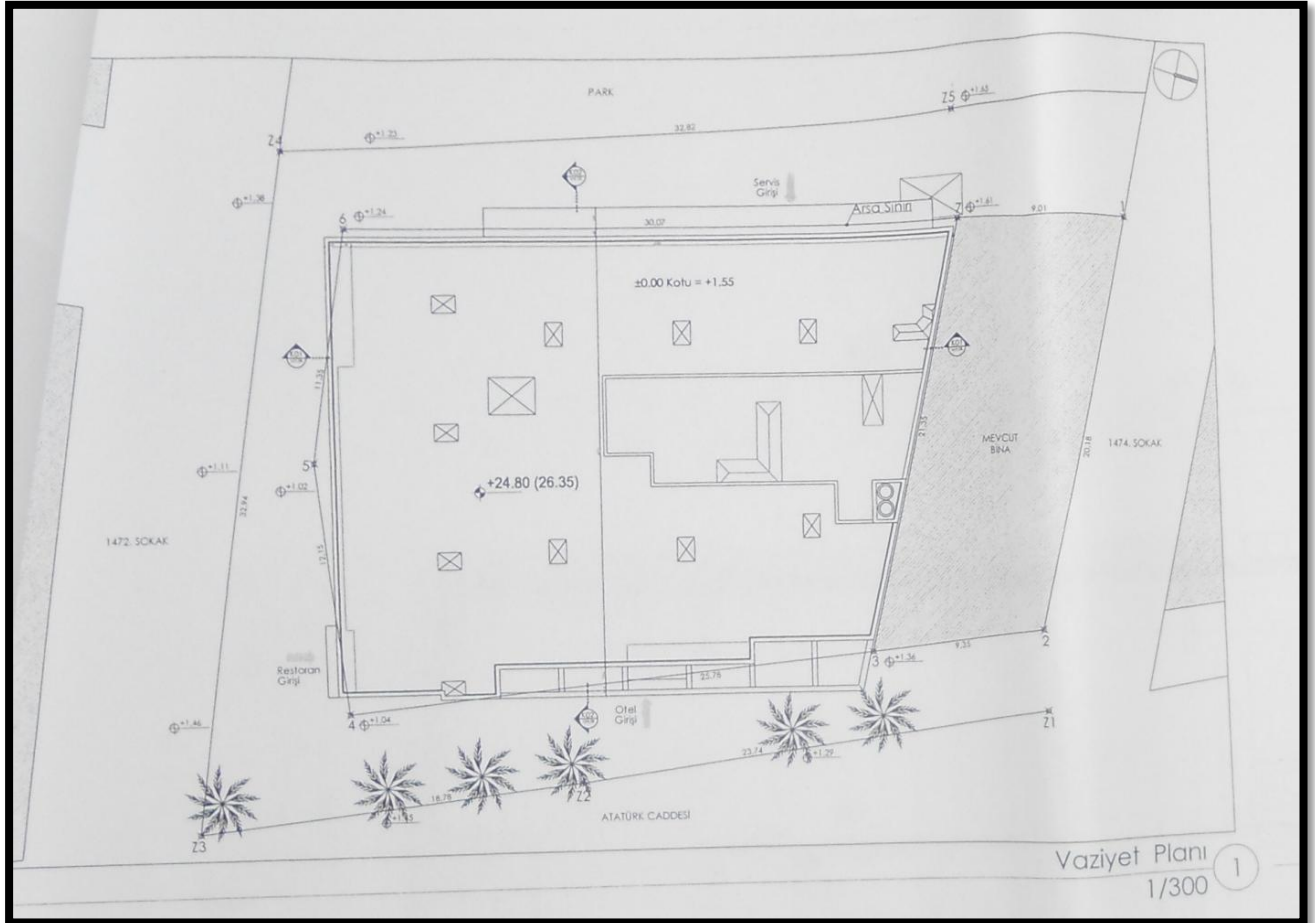
AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Akfen GYO İzmir İbis Otel Mimari Proje Kat Alan ve Fonksiyonları

Otel Bloğu - Mimari Projeye Göre			
2. Bodrum kat	595,73	m ²	Siğınak Alanları, Isı Merkezi, Su Depoları, Ve Teknik Alanlar
1. Bodrum kat	311,42	m ²	Ofis, Bakım Atölyesi, Elektrik Odası, Mutfak Depoları, Çamaşır Odası, Personel Yemekhanesi, Housekeeping Odası, Bay & Bayan Personel Odası, Arşiv Ve Üniforma Odası
Zemin Kat	595,62	m ²	Resepsiyon, Restoran, Bar, Ofisler, Mutfak, Genel Müdür Odası, Atık Odaları, Toplantı Odaları Ve WC'ler
1. Normal Yatak Katı	626,90	m ²	Odalar ve servis odası-20 adet oda
2. Normal Yatak Katı	626,90	m ²	Odalar ve servis odası-20 adet oda
3. Normal Yatak Katı	627,70	m ²	Odalar ve servis odası-20 adet oda
4. Normal Yatak Katı	623,60	m ²	Odalar ve servis odası-20 adet oda
5. Normal Yatak Katı	623,60	m ²	Odalar ve servis odası-20 adet oda
6. Normal Yatak Katı	623,60	m ²	Odalar ve servis odası-20 adet oda
7. Normal Yatak Katı	627,70	m ²	Odalar ve servis odası-20 adet oda
Çatı Katı	-	m ²	Asansör Makina Dairesi ve Klima Sistemleri
Otel Bloğu Toplam Alan	5.882,77*	m²	

***03.05.2013 tarih, 169 no'lu ile toplam 5.760 m² için alınmış yapı kullanma izin belgesindeki alan büyüklüğünde merdiven ve tesisat odaları dahil edilmemiş olup, mimari projeye göre hazırlanmış alansal dağılım tablosunda galeri boşlukları dahil edilmiştir.*

VAZİYET PLANI



RAPOR NO: 2013REVC168

RAPOR TARİHİ: 03.02.2014

*GİZLİDİR

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Bina Adı	İbis Otel
Toplam Bina Alanı	5.760,00 m ² (Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanım İzin Belgesine göre) (Yapı ruhsatında galeri boşlukları yer almamaktadır.) 5.882,77 m ² (Mevcut duruma ve onaylı mimari projesine göre)
Yaşı	≈6 Aylık
İnşaat Tarzı	Betonarme karkas
İnşaat Nizamı	Bitişik nizam
Binanın Kat Adedi	10 kat (2 bodrum kat + zemin + 7 normal kat)
Dış cephe	Alüminyum ve cam
Elektrik	Şebeke
Isıtma Sistemi	Mevcut
Su	Şebeke
Kanalizasyon	Mevcut
Asansör	Mevcut
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Yangın Söndürme Sistemi	Mevcut

5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin İç Mekan İnşaat Özellikleri

Bina Adı	Kullanım Amacı	Zemin	Tavan	Doğrama	Aydınlatma
2. Bodrum kat	Sığınak alanı, ısı merkezi, su depoları	Seramik	Alçı üzeri boya	PVC	Floresan Armatür
1. Bodrum kat	Ofis, bakım atölyesi, Elektrik, çamaşır odası, arşiv	Seramik	Alçı üzeri boya	PVC	Floresan Armatür
Zemin Kat	Resepsiyon, restoran, bar, ofisler, mutfak, genel müdür odası, atık odaları, toplantı odaları ve WC'ler	Seramik	Alçı üzeri boya	PVC	Floresan Armatür
1. Normal Kat	20 yatak odası, elektrik odası, çamaşır odası ve kirli çamaşır odası	Halıfleks ve Laminant Parke	Alçıpan	Ahşap	Floresan Armatür
2. Normal Kat	20 yatak odası, elektrik odası, çamaşır odası ve kirli çamaşır odası	Halıfleks ve Laminant Parke	Alçıpan	Ahşap	Floresan Armatür
3. Normal Kat	20 yatak odası, elektrik odası, çamaşır odası ve kirli çamaşır odası	Halıfleks ve Laminant Parke	Alçıpan	Ahşap	Floresan Armatür
4. Normal Kat	20 yatak odası, elektrik odası, çamaşır odası ve kirli çamaşır odası	Halıfleks ve Laminant Parke	Alçıpan	Ahşap	Floresan Armatür
5. Normal Kat	20 yatak odası, elektrik odası, çamaşır odası ve kirli çamaşır odası	Halıfleks ve Laminant Parke	Alçıpan	Ahşap	Floresan Armatür

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

6. Normal Kat	20 yatak odası, elektrik odası, çamaşır odası ve kirli çamaşır odası	Halıfleks ve Laminant Parke	Alçıpan	Ahşap	Floresan Armatür
7. Normal Kat	20 yatak odası, elektrik odası, çamaşır odası ve kirli çamaşır odası	Halıfleks ve Laminant Parke	Alçıpan	Ahşap	Floresan Armatür

5.5 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- Taşınmaz 24.06.2013 tarihinde faaliyete başlamıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz İbis Otel'dir.
- Değerleme konusu taşınmaz, köşebaşı parsel konumundadır.
- Taşınmazın Atatürk Caddesi'ne yaklaşık 25 m., 1472 sokağa ise yaklaşık 15 m. cephesi bulunmaktadır.
- Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahiptir.
- Taşınmazın yakın çevresinde, Tariş, Gümrük Müdürlüğü, İzmir Büyük Dershane, Final Dershanesi, Migros, Alsancak Ağız ve Diş Sağlık Merkezi, eski Tekel depoları, Alsancak katlı otopark, Toprak Mahsülleri Ofisi, Aliğa-Cumaovası metro durağı, Punta Residans, Aksoy Residans, Kordon Kule Residans, Alsancak Garı, Alsancak Limanı, Tarihi Havagazı Fabrikası, taksi dolmuş durağı ve işhanları yer almaktadır.
- Taşınmazın kent merkezine, 1. Kordon'a olan yakınlığı nedeniyle cazibesi yüksek olmakla birlikte, güneyinde kalan bölge ve Kıbrıs Şehitleri Caddesi aksına kadar olan batı cephesi sosyal hareketlilik açısından az tercih edilen bölgedir.
- Taşınmaza ulaşım merkezi konumda ve ana arterlerin yakınında olması sebebiyle oldukça kolaydır.
- Konak, kent merkezindeki yoğunluk ve kaliteli hizmet anlayışına artan talepler doğrultusunda lüks otel ihtiyaçlarının karşılandığı bir bölge haline gelmiştir.
- Orta ve üst gelir gruplarına hitap eden, lüks konut ve ofisler taşınmazın bulunduğu bölgede yer almaktadır.
- Taşınmazın bulunduğu bölge, bilinirliğin yüksek olduğu bir bölgedir.
- Taşınmaza yakın konumda önemli yapılar yer almaktadır.
- Taşınmaz sosyal donatı ve rekreasyon alanlarına yakın konumda yer almaktadır.
- Taşınmazın görülebilirliği yüksektir.

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlendirilmesi 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 değerlendirilmesi 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, **“Ticaret Seçenekli Konut Bölgesi (TM-taralı)”** amaçlı kullanımlarıdır.

BÖLÜM 7
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER**7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler**

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
<ul style="list-style-type: none">+ Söz konusu taşınmazın İzmir kent merkezinde yer alması,+ Taşınmaz bulunduğu bölgenin coğrafik olarak da kentin merkezini işaret ediyor olması,+ Ulaşılabilirliğinin yüksek olması,+ Altyapısı tamamlanmış bir bölgede konumlu olması,+ Alsancak Limanı ve fuara yakın konumda olması,+ İzmir Limanı'na, ana akslara yakın olması nedeniyle güçlü ulaşım ilişkilerine sahip olması,+ Gelişmekte olan bir bölgede yer alması,+ Sosyal donatılara yakın konumda yer alması,+ Köşe konumda olması sebebi ile reklam kabiliyetinin yüksek olması,+ Atatürk Caddesi'ne cephesinin olması,+ Değerleme konusu taşınmaza ait yapı kullanma izin belgesi bulunması.	<ul style="list-style-type: none">- Taşınmazın bulunduğu bölgede otopark sorunu yaşanmaktadır.
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none">✓ Taşınmazın köşe konumda olması ve cephesinin açık olması sebebi ile reklam ve görülebilirlik kabiliyetinin yüksek olması,✓ Taşınmazın Alsancak Limanı'na yakın olması sebebi ile otel kullanımındaki taşınmaza pozitif getiri sağlayabilmektedir.✓ Taşınmazın bulunduğu bölgede kaliteli inşaatların artması sebebi ile bölgenin cazibe merkezinin olması beklentisinin bulunması,	<ul style="list-style-type: none">* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda prestijli otellerin bulunması bölgedeki rekabet oranını arttırmaktadır.

7.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında gayrimenkül değeri için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve proje geliştirme yaklaşımları kullanılmıştır.

7.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

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

- Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mevkide bulunan, Kıbrıs Şehitleri Caddesi sonunda kalan ara sokağa cepheli, ticaret seçenekli konut alanı imarlı, 300 m² inşaat alanlı, toplam

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

310 m² büyüklüğündeki arsanın, 2.000.000 Euro bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (6.452 Euro/m²)-(18.945 TL/m²)

- Değerleme konusu taşınmaza yakın mevkide, limanın karşısında, üzerinde yaklaşık 500 m² kargir bina bulunan, 800 m² taban alanlı inşaat hakkı bulunan, ticaret alanı imarlı, 3.000 m² net arsanın 18.000.000 TL bedelle yaklaşık 1 yıl önce satılmış olduğu bilgisi alınmıştır. (6.000 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın mevkide, Alsancak Bornova Sokağı'na cepheli (1469 Sk.), Vergi dairesine yakın konumda, 6 kat, ticaret seçenekli konut alanı imarlı, Alsancak Garı Dış Hastanesi ve Kıbrıs Şehitleri Caddesi'ne yakın mesafede, köşe parsel, 240 m² alana sahip olan arsanın 2.500.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (10.417 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın mevkide, Kıbrıs şehitleri Caddesi sonunda kalan ara sokağa cepheli, ticaret seçenekli konut alanı imarlı, 74 m² inşaat alanlı, toplam 80 m² büyüklüğündeki arsanın, 500.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (6.250 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazın kuzeyinde bulunan, Kıbrıs şehitleri Caddesi arasında kalan bölgede, 4 kat, ticaret seçenekli konut alanı imarlı, mevcutta otopark kullanımında bulunan, 1.475 m² büyüklüğündeki arsanın, 9.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (6.102 TL/m²)
- Söz konusu taşınmazın bulunduğu bölgede taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte arazinin bulunmadığı, taşınmazın deniz manzaralı olmaması, merkezi konumunda olması gibi sebeplerle m² birim fiyatının 7.500 TL/m²- 9.500 TL/m² aralığında değişebileceği bilgisi alınmıştır.

Emsal No	Alanı (m ²)	Niteliği	Fiyat (TL/m ²)	Açıklama
1	300	TM	6.452Euro/m ² -18.945TL/m ²	Kıbrıs şehitleri Caddesi sonunda kalan ara sokağa cepheli
2	3000	TM	6.000	Limanın karşısında, üzerinde yaklaşık 500 m ² kargir bina bulunan
3	240	TM	10.417	Alsancak Bornova Sokağı'na cepheli (1469 Sk.), Vergi dairesine yakın konumda
4	80	TM	6.250	Kıbrıs şehitleri Caddesi sonunda kalan ara sokağa cepheli
5	1.475	TM	6.102	Değerleme konusu taşınmazın kuzeyinde bulunan
6	629	TM	7.500-9.500	Değerleme Konusu Taşınmaz

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazın konumu, limana ve şehir merkezine yakınlığı, ulaşım olanakları, eğimi, imar durumu, yüzölçümü, geometrik şekli, deprem bölgesinde yer alması gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerleri araştırılmış olup, söz konusu taşınmazın değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da dikkate alınarak taşınmazın değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir;

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ARSA ÜST HAKKI DEĞERİ				
1 m ² Arsa Değeri (*) 45,73/49 yıllık(**)	6.208	.-TL/m ²		
Arsa Büyüklüğü	629,00	m ²		
Toplam Arsa Değeri	3.904.539	.-TL	1.329.657	EURO
(*) Arsa için birim değeri olarak 9.500 TL TM seçenekli imarlı arsa değerine binaen 49 yıllık üst hakkı değeri olarak % 70'i alınmıştır.				
(**) Vakıflar Genel Müdürlüğü mülkiyetinde bulunan arsa üzerinde Akfen GYO A.Ş. lehine 16.09.2059 tarihine kadar Müstakil ve Daimi Üst Hakkı kurulmuştur.				
Arsa Değeri Hesap Detayı = (imarlı arsa değeri x 49 yıllık üst hakkı katsayısı x süre oranı)				
= 9.500 (TL/m ²) x 0.70 x 45,73/49				
= 6.208 (TL/m²)				

7.2.2 Maliyet Oluşum 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, tamamlanan projenin inşaat maliyetidir. İnşaat maliyeti değerleri Akfen GYO A.Ş.'nin muhasebe kayıtlarından alınmıştır.

TOPLAM MALİYET (€)	
TOPLAM ARSA DEĞERİ(€)	1.329.657
MEVCUT İNŞAAT MALİYETİ(€)	6.516.864
TOPLAM DEĞER(€)	7.846.521
TOPLAM DEĞER(TL)	23.041.310
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER(TL)	23.040.000

7.2.3 Proje Değerleme Yaklaşımı

Önerilen Projede, her yıl ödenen kira bedelleri için, T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü ile Akfen Yatırım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında imzalanmış olan 16.09.2010 tarihli, 09060 no'lu sözleşme şartlarının geçerli olacağı kabul edilmiştir. Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Proje Varsayımları;

- Değerleme çalışması sırasında mimari proje üzerinde bulunan alansal bilgiler kullanılmıştır.
- Proje geliştirme yaklaşımında söz konusu parsel üzerine 3 yıldızlı İbis Otel'in yapılacağı ve işletileceği varsayılmıştır.
- 3 yıldızlı otelin 140 odalı olacağı öngörülmüştür.
- Otelin ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının 2014 yılında %65 ile başlayıp yıllar itibari ile 2017 yılında % 80'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 57,20 € olacağı ve yıllar itibari ile % 4,00 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 % 18'i olarak öngörülmüştür. Bu oranın sabit kalacağı, ancak gelirin otel gelirleri ile orantılı olarak artacağı varsayılmıştır.
- 3 yıldızlı otelde GOP (Gross Operating Profit) % 40'dan başlayarak yıllar itibari artışla % 54'e yükseleceği kabul edilmiştir.
- 3 yıldızlı otelde yenileme maliyetinin sabit kıymet yatırımının % 1,5'i civarında olacağı ve 2016 yılında başlayacağı ve yıllar itibariyle enflasyon oranında artacağı öngörülmüştür.
- Proje kapsamında onaylı mimari projesine göre alanlar ve katlarda kullanılan fonksiyonların aşağıdaki gibi olacağı düşünülmüştür.

Akfen GYO İzmir İbis Otel Mimari Proje Kat Alan ve Fonksiyonları			
Otel Bloğu - Mimari Projeye Göre			
2. Bodrum kat	595,73	m ²	Sığınak Alanları, Isı Merkezi, Su Depoları, Ve Teknik Alanlar
1. Bodrum kat	311,42	m ²	Ofis, Bakım Atölyesi, Elektrik Odası, Mutfak Depoları, Çamaşır Odası, Personel Yemekhanesi, Housekeeping Odası, Bay & Bayan Personel Odası, Arşiv Ve Üniforma Odası
Zemin Kat	595,62	m ²	Resepsiyon, Restoran, Bar, Ofisler, Mutfak, Genel Müdür Odası, Atık Odaları, Toplantı Odaları Ve WC'ler
1. Normal Yatak Katı	626,90	m ²	Odalar ve servis odası-20 adet oda
2. Normal Yatak Katı	626,90	m ²	Odalar ve servis odası-20 adet oda
3. Normal Yatak Katı	627,70	m ²	Odalar ve servis odası-20 adet oda
4. Normal Yatak Katı	623,60	m ²	Odalar ve servis odası-20 adet oda
5. Normal Yatak Katı	623,60	m ²	Odalar ve servis odası-20 adet oda
6. Normal Yatak Katı	623,60	m ²	Odalar ve servis odası-20 adet oda
7. Normal Yatak Katı	627,70	m ²	Odalar ve servis odası-20 adet oda

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Çatı Katı	-	m ²	Asansör Makina Dairesi ve Klima Sistemleri
Otel Bloğu Toplam Alan	5.882,77	m ²	

- Bina sigorta değeri, müşteri tarafından beyan edilen tutar üzerinden 2014 yılında 10.997 € olacağı ve yıllar itibari ile % 2,5 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Otel projesi gerçekleştirilen arsanın mülkiyeti Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne ait olan taşınmazın 2013 Haziran ayı sonu itibariyle faaliyete geçtiği ve Turizm İşletme Belgesi aldığı varsayılmıştır. Konu otel arsasının mülkiyetinin Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne ait olması sebebi ile emlak vergisi muhafiyetinin olacağı varsayılmıştır.
- T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü ile Akfen Yatırım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında imzalanmış olan 16.09.2010 tarihli, 09060 no'lu sözleşme şartlarında belirtilen tutarlara göre ödeme planının oluşacağı varsayılmıştır.

IBIS OTEL ÖZET TABLOSU	
ODA SAYISI	140
YATAK SAYISI	280
AÇIK OLAN GÜN SAYISI	365
YILLIK ODA KAPASİTESİ	51.100
ODA FİYATI (€)(2014)	57,20
İLK ON YILDA ODA FİYATI ARTIŞ ORANI (%)	4,0%
DİĞER YILLAR ODA FİYATI ARTIŞ ORANI (%)	2,5%
DİĞER GELİR ORANI (%)	18%
YENİLEME MALİYETİ ORANI	1,5%
BİNA SİGORTASI ARTIŞ ORANI	2,5%
KAPİTALİZASYON ORANI-İŞLETME MODELİ	9,75%
KAPİTALİZASYON ORANI-KİRALAMA MODELİ	7,50%

- 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 9,75 % olarak belirlenmiştir.
- T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü ile Akfen Yatırım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında imzalanmış olan 16.09.2010 tarihli, 09060 no'lu sözleşme bitim tarihine kadar işletileceği varsayılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamladığı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında Euro kullanılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3 YILDIZLI OTEL NAKİT AKIŞI																					
YILLAR	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	
Kapasite Kullanım Oranı (%)		65%	70%	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	
Yıllık Oda Kapasitesi		51.100	51.100	51.100	51.100	51.100	51.100	51.100	51.100	51.100	51.100	51.100	51.100	51.100	51.100	51.100	51.100	51.100	51.100	51.100	
Oda Fiyatı(€)		57,20	59,49	61,87	64,34	66,92	69,59	72,38	75,27	78,28	81,41	83,45	85,53	87,67	89,87	92,11	94,41	96,77	99,19	101,67	
Oda Geliri (€)		1.899.898	2.127.886	2.371.073	2.630.310	2.795.522	2.844.943	2.958.741	3.077.091	3.200.174	3.328.181	3.411.386	3.496.670	3.584.087	3.673.689	3.765.532	3.859.670	3.956.162	4.055.066	4.156.442	
Diğer Gelirler (€) (%18)		341.982	383.019	426.793	473.456	492.394	512.090	532.573	553.876	576.031	599.073	614.049	629.401	645.136	661.264	677.796	694.741	712.109	729.912	748.160	
Toplam Otel Gelirleri (€)		2.241.880	2.510.905	2.797.866	3.103.766	3.227.916	3.357.033	3.491.314	3.630.967	3.776.206	3.927.254	4.025.435	4.126.071	4.229.223	4.334.953	4.443.327	4.554.410	4.668.271	4.784.978	4.904.602	
GOP (%)		40%	45%	50%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	
GOP (€)		896.752	1.129.907	1.398.933	1.676.034	1.743.075	1.812.798	1.885.310	1.960.722	2.039.151	2.120.717	2.173.735	2.228.078	2.283.780	2.340.875	2.399.397	2.459.382	2.520.866	2.583.888	2.648.485	
Giderler (€)		-1.345.128	-1.380.998	-1.398.933	-1.427.732	-1.484.842	-1.544.235	-1.606.005	-1.670.245	-1.737.055	-1.806.537	-1.851.700	-1.897.993	-1.945.443	-1.994.079	-2.043.931	-2.095.029	-2.147.405	-2.201.090	-2.256.117	
OTEL ALANI NET NAKİT AKIŞLARI		896.752	1.129.907	1.398.933	1.676.034	1.743.075	1.812.798	1.885.310	1.960.722	2.039.151	2.120.717	2.173.735	2.228.078	2.283.780	2.340.875	2.399.397	2.459.382	2.520.866	2.583.888	2.648.485	
Yenileme Maliyeti (%1,5)		0	0	-97.753	-100.197	-102.702	-105.269	-107.901	-110.599	-113.363	-116.198	-119.102	-122.080	-125.132	-128.260	-131.467	-134.754	-138.122	-141.575	-145.115	
Emlak Vergisi (Artış %2,5)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Bina Sigortası (Artış %2,5)		-10.997	-11.272	-11.554	-11.843	-12.139	-12.442	-12.753	-13.072	-13.399	-13.734	-14.077	-14.429	-14.790	-15.160	-15.539	-15.927	-16.325	-16.733	-17.152	
Kira Bedeli (€)		-105.366	-108.000	-110.700	-113.467	-116.304	-119.212	-122.192	-125.247	-128.378	-131.587	-134.877	-139.248	-143.697	-148.229	-152.843	-158.539	-164.327	-170.209	-176.187	
OTEL NET NAKİT AKIŞLARI		780.389	1.010.635	1.178.926	1.450.527	1.511.930	1.575.875	1.642.464	1.711.805	1.784.011	1.859.198	1.905.678	1.900.321	1.947.829	1.996.525	2.046.438	2.097.599	2.150.039	2.203.790	2.258.885	
DÖNEM SONU DEĞERİ																					
NET NAKİT AKIŞLARI	0	780.389	1.010.635	1.178.926	1.450.527	1.511.930	1.575.875	1.642.464	1.711.805	1.784.011	1.859.198	1.905.678	1.900.321	1.947.829	1.996.525	2.046.438	2.097.599	2.150.039	2.203.790	2.258.885	

31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	31.12.2037	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042	31.12.2043	31.12.2044	31.12.2045	31.12.2046	31.12.2047	31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051	31.12.2052	31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	31.12.2057	31.12.2058	16.09.2059
80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
51.100	51.100	51.100	51.100	51.100	51.100	51.100	51.100	51.100	51.100	51.100	51.100	51.100	51.100	51.100	51.100	51.100	51.100	51.100	51.100	51.100	51.100	51.100	51.100	51.100	51.100	36.260
104,22	106,82	109,49	112,23	115,04	117,91	120,86	123,88	126,98	130,15	133,41	136,74	140,16	143,66	147,25	150,94	154,71	158,58	162,54	166,61	170,77	175,04	179,42	183,90	188,50	193,21	198,04
4.260.353	4.366.862	4.476.034	4.587.935	4.702.633	4.820.199	4.940.704	5.064.221	5.190.827	5.320.598	5.453.613	5.589.953	5.729.702	5.872.944	6.019.768	6.170.262	6.324.519	6.482.632	6.644.697	6.810.815	6.981.085	7.155.612	7.334.503	7.517.865	7.705.812	7.898.457	8.095.775
766.864	786.035	805.686	825.828	846.474	867.636	889.327	911.560	934.349	957.708	981.650	1.006.192	1.031.346	1.057.130	1.083.558	1.110.647	1.138.413	1.166.874	1.196.046	1.225.947	1.256.595	1.288.010	1.320.210	1.353.216	1.387.046	1.421.722	1.457.254
5.027.217	5.152.897	5.281.720	5.413.763	5.549.107	5.687.835	5.830.030	5.975.781	6.125.176	6.278.305	6.435.263	6.596.144	6.761.048	6.930.074	7.103.326	7.280.909	7.462.932	7.649.505	7.840.743	8.036.761	8.237.680	8.443.622	8.654.713	8.871.081	9.092.858	9.320.179	9.553.054
54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%
2.714.697	2.782.565	2.852.129	2.923.432	2.996.518	3.071.431	3.148.216	3.226.922	3.307.595	3.390.285	3.475.042	3.561.918	3.650.966	3.742.240	3.835.796	3.931.691	4.029.983	4.130.733	4.234.001	4.339.851	4.448.347	4.559.556	4.673.545	4.790.384	4.914.143	5.033.897	5.158.644
-2.312.520	-2.370.333	-2.429.591	-2.490.331	-2.552.589	-2.616.404	-2.681.814	-2.748.859	-2.817.581	-2.888.020	-2.960.221	-3.034.226	-3.110.082	-3.187.834	-3.267.530	-3.349.218	-3.432.949	-3.518.772	-3.606.742	-3.696.910	-3.789.333	-3.884.066	-3.981.168	-4.080.697	-4.182.715	-4.287.282	-4.394.364
2.714.697	2.782.565	2.852.129	2.923.432	2.996.518	3.071.431	3.148.216	3.226.922	3.307.595	3.390.285	3.475.042	3.561.918	3.650.966	3.742.240	3.835.796	3.931.691	4.029.983	4.130.733	4.234.001	4.339.851	4.448.347	4.559.556	4.673.545	4.790.384	4.914.143	5.033.897	5.158.644
-148.743	-152.461	-156.273	-160.180	-164.184	-168.289	-172.496	-176.808	-181.229	-185.759	-190.403	-195.163	-200.042	-205.043	-210.170	-215.424	-220.809	-226.330	-231.988	-237.788	-243.732	-249.826	-256.071	-262.473	-269.035	-275.761	-282.669
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-17.580	-18.020	-18.470	-18.932	-19.406	-19.891	-20.388	-20.898	-21.420	-21.956	-22.504	-23.067	-23.644	-24.235	-24.841	-25.462	-26.098	-26.751	-27.420	-28.105	-28.808	-29.528	-30.266	-31.023	-31.798	-32.593	-33.408
-233.017	-238.843	-244.814	-250.934	-257.207	-263.638	-270.229	-276.984	-283.909	-291.007	-298.282	-305.739	-313.382	-321.217	-329.247	-337.478	-345.915	-354.563	-363.427	-372.513	-381.826	-391.371	-401.156	-411.185	-421.464	-432.001	-442.801
2.315.357	2.373.241	2.432.572	2.493.386	2.555.721	2.619.614	2.685.104	2.752.232	2.821.037	2.891.563	2.963.852	3.037.949	3.113.897	3.191.745	3.271.539	3.353.327	3.437.160	3.523.089	3.611.166	3.701.446	3.793.982	3.888.831	3.986.052	4.085.703	4.187.846	4.292.542	4.399.895
2.315.357	2.373.241	2.432.572	2.493.386	2.555.721	2.619.614	2.685.104	2.752.232	2.821.037	2.891.563	2.963.852	3.037.949	3.113.897	3.191.745	3.271.539	3.353.327	3.437.160	3.523.089	3.611.166	3.701.446	3.793.982	3.888.831	3.986.052	4.085.703	4.187.846	4.292.542	4.399.895

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	4,37%	4,37%	4,37%
Risk Primi	4,88%	5,38%	6,38%
İNDİRGE ME ORANI	9,25%	9,75%	10,75%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (€)	18.860.268	17.677.922	15.650.860
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	55.383.176	51.911.217	45.958.752

RAPOR NO: 2013REVC168

RAPOR TARİHİ: 03.02.2014

*GİZLİDİR

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

7.2.4 Projenin Kira Gelirlerine Göre Değeri

- Bu çalışmada Akfen GYO A.Ş. ve Accor Grubu arasındaki çerçeve anlaşmasına göre otelin Accor Grubu tarafından 3 yıldızlı İbis Otel konseptinde işletileceği varsayılmıştır.
- **Değerleme çalışması yapılan üst hakkı 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 Accon fee için ve %4 mobilya, demirbaş, yenileme rezervi için olmak üzere toplam %8 düşülerek elde edilen düzeltilmiş brüt işletme gelirin yüzde yetmişinden (%70) yüksek olan miktarı ödeyecektir.**
- Otelin 140 odalı olacağı varsayılmıştır.
- Önerilen projede, otelin bir sene içinde 365 gün açık olacağı varsayılmıştır.
- Değerleme çalışması yapılan otelin üst hakkı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olup, uluslararası otel işletme şirketi olan Accor grubu tarafından işletilecektir. Otel'in öngörülen doluluk oranları, yatak/oda fiyatı gibi potansiyelini etkileyen kalemleri, otelin 3 yıldızlı şehir oteli konseptinde işleyeceği varsayılarak verilmiştir.
- Otel oda satış değerinin çevredeki diğer otel projelerinin rakamları baz alınarak, 2014 yılında 57,20 €/oda ile başlayarak, ilk on yıl % 4,00 artış oranı olacağı varsayılmıştır.
- Önerilen projede, otel doluluk oranlarının 2014 yılında %65, 2015 yılında %70, 2016 yılında %75, 2017 yılında %80 mertebelerinde gerçekleşeceği daha sonraki yıllarda değişmeyeceği öngörülmüştür.
- Önerilen projede, otelde satılan odalardan hariç extra yiyecek-icecek gelirleri, diğer gelirler başlığı altında otelin toplam gelirlerine dahil edilmiş olup, diğer gelirler oranı %18 olarak kabul edilmiştir.
- Önerilen projede, çevredeki diğer benzer nitelikteki otel projelerinin verimliliği baz alınarak, otelin karlılığının 2014 yılında %40 oranından başlayıp, 2017 yılında %54 oranına yükselerek sabitleneceği varsayılmıştır.
- T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü ile Akfen Yatırım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında imzalanmış olan kira ve işletme sözleşmesi doğrultusunda, her yıl düzenli kira ödemesi yapılacağı kabul edilmiştir.
- Kira ve işletme sözleşmesinde yer alan ÜFE oranı yıllık ortalaması olan %2,5 olarak kabul edilmiş olup, kalan yıllarda da bu oranın sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Yapının tamamının Akfen GYO tarafından 3 yıldızlı otel standartlarında inşaa edileceği varsayılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı, gerekli tüm izinlerin alındığı varsayılmıştır.
- 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.)
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Bu çalışmada 49 yıllık kira yapım işletme sözleşmesi ile kiralanan arsa üzerinde geliştirilecek otelin Accor grubuna kiralanacağı varsayılmıştır. Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kira gelirlerini elde etmesindeki risk priminin oldukça düşük olacağı varsayılarak hesaplanmıştır. %4,37 "Risksiz Getiri Oranı"na, %3,13 "Risk Primi" eklenerek indirgeme oranı % 7,50 olarak öngörülmüştür.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Düşük indirgeme oranı ve risk primi Accor'un uluslararası bilinirliği ve marka gücü ile garantilenmiş kira gelirlerinin yıllar itibari ile saptanacağı düşünülmüş ve verilmiştir.
- Çalışmalar sırasında birim fiyat ve toplam değerler EURO olarak kullanılmıştır. 1 EURO: 2,9365 TL kabul edilmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İBİS OTEL NET NAKİT AKIŞI	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
YILLAR	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032
OTEL GELİRİ ÜZERİNDEN İBİS HOTEL	0	560.470	627.726	699.466	775.941	806.979	839.258	872.829	907.742	944.051	981.813	1.006.359	1.031.518	1.057.306	1.083.738	1.110.832	1.138.603	1.167.068	1.196.244	1.226.150
AGOP İBİS HOTEL	0	502.181	650.324	822.573	999.413	1.039.389	1.080.965	1.124.203	1.169.171	1.215.938	1.264.576	1.296.190	1.328.595	1.361.810	1.395.855	1.430.751	1.466.520	1.503.183	1.540.763	1.579.282
KULLANILAN İBİS OTEL KİRA GELİRİ	0	560.470	650.324	822.573	999.413	1.039.389	1.080.965	1.124.203	1.169.171	1.215.938	1.264.576	1.296.190	1.328.595	1.361.810	1.395.855	1.430.751	1.466.520	1.503.183	1.540.763	1.579.282
ŞİGORTA BEDELİ (EURO)	0	-10.997	-11.272	-11.554	-11.843	-12.139	-12.442	-12.753	-13.072	-13.399	-13.734	-14.077	-14.429	-14.790	-15.160	-15.539	-15.927	-16.325	-16.733	-17.152
EMLAK VERGİSİ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
YENİLME MALİYETİ (EURO) (%0,05)	0	0	0	-4.888	-5.010	-5.135	-5.263	-5.395	-5.530	-5.668	-5.810	-5.955	-6.104	-6.257	-6.413	-6.573	-6.738	-6.906	-7.079	-7.256
Kira Bedeli (€)		-105.366	-108.000	-110.700	-113.467	-116.304	-119.212	-122.192	-125.247	-128.378	-131.587	-134.877	-139.248	-143.702	-148.249	-152.986	-157.816	-162.740	-167.759	-172.874
TOPLAM NET İŞLETME GELİRLERİ (EURO)	0	444.107	531.053	695.431	869.093	905.811	944.047	983.863	1.025.323	1.068.493	1.113.445	1.141.281	1.116.814	1.144.734	1.173.352	1.202.686	1.232.753	1.263.572	1.295.162	1.327.541
NET NAKİT AKIŞLARI(EURO)	0	444.107	531.053	695.431	869.093	905.811	944.047	983.863	1.025.323	1.068.493	1.113.445	1.141.281	1.116.814	1.144.734	1.173.352	1.202.686	1.232.753	1.263.572	1.295.162	1.327.541

20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46
31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	31.12.2037	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042	31.12.2043	31.12.2044	31.12.2045	31.12.2046	31.12.2047	31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051	31.12.2052	31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	31.12.2057	31.12.2058	16.09.2059
1.256.804	1.288.224	1.320.430	1.353.441	1.387.277	1.421.959	1.457.508	1.493.945	1.531.294	1.569.576	1.608.816	1.649.036	1.690.262	1.732.519	1.775.831	1.820.227	1.865.733	1.912.376	1.960.186	2.009.190	2.059.420	2.110.906	2.163.678	2.217.770	2.273.214	2.330.045	1.202.547
1.618.764	1.659.233	1.700.714	1.743.232	1.786.812	1.831.483	1.877.270	1.924.202	1.972.307	2.021.614	2.072.155	2.123.958	2.177.057	2.231.484	2.287.271	2.344.453	2.403.064	2.463.141	2.524.719	2.587.837	2.652.533	2.718.846	2.786.818	2.856.488	2.927.900	3.001.098	1.548.880
1.618.764	1.659.233	1.700.714	1.743.232	1.786.812	1.831.483	1.877.270	1.924.202	1.972.307	2.021.614	2.072.155	2.123.958	2.177.057	2.231.484	2.287.271	2.344.453	2.403.064	2.463.141	2.524.719	2.587.837	2.652.533	2.718.846	2.786.818	2.856.488	2.927.900	3.001.098	1.548.880
-17.580	-18.020	-18.470	-18.932	-19.406	-19.891	-20.388	-20.898	-21.420	-21.956	-22.504	-23.067	-23.644	-24.235	-24.841	-25.462	-26.098	-26.751	-27.420	-28.105	-28.808	-29.528	-30.266	-31.023	-31.798	-32.593	-23.706
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-7.437	-7.623	-7.814	-8.009	-8.209	-8.414	-8.625	-8.840	-9.061	-9.288	-9.520	-9.758	-10.002	-10.252	-10.508	-10.771	-11.040	-11.316	-11.599	-11.889	-12.187	-12.491	-12.804	-13.124	-13.452	-13.788	-10.028
-233.017	-238.843	-244.814	-250.934	-257.207	-263.638	-270.229	-276.984	-283.909	-291.007	-298.282	-305.739	-313.382	-321.217	-329.247	-337.478	-345.915	-354.563	-363.427	-372.513	-381.826	-391.371	-401.156	-411.185	-421.464	-432.001	-442.801
1.360.729	1.394.747	1.429.616	1.465.356	1.501.990	1.539.540	1.578.029	1.617.479	1.657.916	1.699.364	1.741.848	1.785.394	1.830.029	1.875.780	1.922.675	1.970.741	2.020.010	2.070.510	2.122.273	2.175.330	2.229.713	2.285.456	2.342.592	2.401.157	2.461.186	2.522.716	1.072.345
1.360.729	1.394.747	1.429.616	1.465.356	1.501.990	1.539.540	1.578.029	1.617.479	1.657.916	1.699.364	1.741.848	1.785.394	1.830.029	1.875.780	1.922.675	1.970.741	2.020.010	2.070.510	2.122.273	2.175.330	2.229.713	2.285.456	2.342.592	2.401.157	2.461.186	2.522.716	1.072.345

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	4,37%	4,37%	4,37%
Risk Primi	2,88%	3,13%	3,88%
İndirgeme Oranı	7,25%	7,50%	8,25%
NET Bugünkü Değer (EURO)	14.779.912	14.219.533	12.723.593
NET Bugünkü Değer (TL)	43.401.212	41.755.658	37.362.831

RAPOR NO: 2013REVC168

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 ve otel için proje geliştirme yaklaşımları kullanılmıştır.

- Emsal karşılaştırma yaklaşımına göre Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı tarafından kira yapım işletme sözleşmesi ile kiralanmış olan arsanın sözleşmesinden doğan hak değeri **3.900.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.
- Gelir indirgeme yöntemine göre parsel üzerinde bulunan 3 yıldızlı otelin proje değerinin **17.678.000.-€** ve kira gelirinin net bugünkü değeri olan **14.220.000.- €**'nin ortalaması olan **46.833.000.-TL(Kırkaltımilyonsekizyüzotuzüçbin.-TL) (15.949.000.- €)** nihai sonuç olarak takdir edilmiştir.

Konu taşınmazın maliki Vakıflar Genel Müdürlüğü olup Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. şirketi tarafından taşınmaz 49 yıllık sözleşme ile kiralanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğinin 22. maddesinin "a" bendine istinaden **(22. md./a: Alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler.)** değerlendirme konusu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı faaliyet konusu dahilinde olabileceği düşünülmektedir.

Değerleme çalışmasında mevcut durum değerinin tespitinde emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Otelin gelir indirgeme yöntemine göre değeri kira geliri ve işletme gelirine göre 2 yöntemle hesaplanmıştır. Otel mevcutta kiralama sözleşmesi ile işletilmek üzere Accor grubuna 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 yöntemine göre bulunan değeri, kira sözleşmesine göre garanti altına alınmış olan kira geliri ve toplam işletme potansiyeli ile sağlanacak gelirlerin indirgenmesi ile bulunmuş olan iki değer ortalaması alınarak bulunmuştur. Gelir getiren mülklerde gayrimenkulün değeri performansına bağlı olup 2 yöntemle hesaplanan gelir indirgeme değerinin daha sağlıklı olacağı düşünülmüştür.

KDV Uygulaması ile İlgili Karar :

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

01.01.2013 tarihinde bu tarih itibarıyla ruhsat alınan 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

Gayrimenkulün 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 İTİBARI İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ (KDV HARİÇ)

46.833.000.-TL
(Kırkaltımilyonsekizyüzotuzüçbin.-Türk Lirası).

15.949.000.-EURO
(Onbeşmilyondokuzyüzkırkdokuzbin.-Euro)

31.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ (KDV DAHİL)

55.262.940.- TL
(Ellibeşmilyonikiyüzaltmışikibindokuzyüzkırk.-Türk Lirası)

18.819.820.-EURO
(Onsekizmilyonsekizyüzondokuzbinsekizyüzyirmi.-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.

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

Simge SEVİN AKSAN
Değerleme Uzmanı (401772)

Bilge BELLER ÖZÇAM
Sorumlu Değerleme Uzmanı (400502)

BÖLÜM 9
EKLER

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 9

EKLER

Ek Listesi

1	Tapu Fotokopisi
2	Onaylı Takyidatlar
3	Onaylı İmar Durumu
4	Yapı Ruhsatları
5	Fotoğraflar
6	Özgeçmişler
7	SPK Lisanları
8	Sektör Raporu