

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



PROJE DEĞERLEME RAPORU

Tarih: 30.09.2011

R.No: 2011REV369



ISO9001:2008
FS 509685

AKFEN
GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.

KARAKÖY'DE OTEL
PROJESİ

BEYOĞLU/İSTANBUL

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için 30.09.2011 tarihinde 2011REV369 rapor numarası ile hazırlanan değerleme 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 hazırlanmamıştır.
-

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMEKULÜN AÇIK ADRESİ

Kemankeş Mahallesi, Kemankeş Caddesi, 77 ada, 28 ve 60 no'lu parseller, Beyoğlu / İSTANBUL

GAYRİMENKULÜN KULLANIMI

Boş durumda olan 2 adet arsa

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kemankeş mahallesi, Galata Mumhanesi mevkii, 121 pafta, 77 ada, 28 parsel no'lu, 1.720 m² yüzölçümlü, "İki Mağazası Olan Kargir Kozluca Han, Depo ve Garaj" nitelikli, 60 parsel no'lu, 1.707,50 m² yüzölçümlü, "İki Depo ve Garaj" nitelikli taşınmazlar.

İMAR DURUMU

Değerleme konusu parseller, 21.12.2010 onay tarihli, 1/1000 ölçekli, "Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı" kapsamında kısmen "Turizm + Hizmet + Ticaret Alanı" kısmen de "Yol Alanı" lejandında kalmaktadır.

Yapılaşma koşulları "Turizm + Hizmet + Ticaret Alanı" için;

- Kademeli olarak 18,50 m. ve 12,50 m. irtifaya sahiptir.
- Komşu 26 ve 57 parseller tescilli eski eser olduğundan ilgili koruma kurulundan karar alınacaktır.

30.09.2011 TARİHİ İTİBARIYLA PROJENİN ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)

89.640.000.-TL

(Seksendokuzmilyonaltıyüzkırkbin.-TürkLirası)

35.630.000.-Euro

(Otuzbeşmilyonaltıyüzotuzbin.-EURO)

- 1EURO=2,5157 TL kabul edilmiştir. Euro değeri bilgi amaçlı verilmiştir.
- Bu sayfa değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütün olup, bağımsız kullanılamaz.

Hande GÜR
Değerleme Uzmanı

Mehmet ASLAN
Yönetici – Lisanslı Değerleme Uzmanı (401124)

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1.....	5
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarih ve Numarası.....	5
1.2 Rapor Türü	5
1.3 Raporu Hazırlayanlar	5
1.5 Dayanak Sözleşmesi	5
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	5
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	5
1.9 Şirket Bilgileri	5
1.10 Müşteri Bilgileri.....	6
BÖLÜM 2.....	8
DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	8
2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	8
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi.....	8
2.1.2 Gelir İndirgeme Yöntemi.....	8
2.1.3 Maliyet Yöntemi	8
2.1.4 Geliştirme Yaklaşımı.....	8
2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	9
2.2.1 Tanımlar ve Hesaplama Yöntem Modeli	9
2.2.2 Geliştirme Yaklaşımı Analizi	11
2.3.1 Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri)	12
2.3.2 Düzenli Likidasyon Değeri	12
2.3.3 Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)	12
BÖLÜM 3.....	14
GENEL VE ÖZEL VERİLER	14
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler	14
3.1.1 Demografik Veriler.....	14
3.1.2 Ekonomik Veriler	15
3.1.3 Turizm Sektörü.....	16
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	43
3.2.1 İstanbul İli	43
3.2.2 Beyoğlu İlçesi	44
BÖLÜM 4.....	47
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	47
4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri.....	47
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	48
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	48
4.4 Hukuki Sorumluluk.....	52
4.5 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon).....	52
BÖLÜM 5.....	54
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	54
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri.....	54
5.3 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	57
BÖLÜM 6.....	59
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ.....	59
BÖLÜM 7.....	61
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	61
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	61
7.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	61
7.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi.....	61
7.2.2 Geliştirme Yaklaşımı.....	64
7.2.3 Taşınmazın Kira Gelirine Göre Değeri	69
7.2.4 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	72
BÖLÜM 8.....	74
SONUÇ	74
BÖLÜM 10.....	76
EKLER	76

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 06.09.2011 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 30.09.2011 tarihinde, 2011REV369 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu değerlendirme raporu İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kemankeş mahallesi, Galata Mumhanesi mevkii, 121 pafta, 77 ada, 28 parsel no'lu, 1.720 m² yüzölçümlü, "İki Mağazası Olan Kargir Kozluca Han, Depo ve Garaj" nitelikli, 60 parsel no'lu, 1.707,50 m² yüzölçümlü, "İki Depo ve Garaj" nitelikli, 5737 sayılı Vakıflar Kanunu'nun 6. maddesi gereğince mazbut vakıf özelliği taşıyan, yönetim ve temsil hakkı Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne ait olan gayrimenkullerin 01.09.2009 tarihli kira sözleşmesinden ve bu sözleşmenin 22.06.2011 tarihinde Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.'ye devredilmesinden doğan hakkının 30.09.2011 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla 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 lisanslı değerlendirme uzmanı – yönetici Mehmet ASLAN kontrolünde, değerlendirme uzmanı Hande GÜR tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 13.09.2011 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.09.2011 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 07.09.2011 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 06.09.2011 tarihli talebine istinaden, konu taşınmazlara ait kira sözleşmesinin, Akfen yetkililerinden alınan bilgiler doğrultusunda ve ekte sunulan 18.05.2011 tarihli ortaklık sözleşmesi ve ana sözleşmesine göre, %69,99 hissesi Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.'ye 22.06.2011 tarihinde kira sözleşmesi devredilen gayrimenkullerin değerlendirme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

1.10 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan 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 takdirini yapar. Genel olarak değerlendirme 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 değerlendirme için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

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

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.

2.1.4 Geliştirme Yaklaşımı

Yatırımların amacı mal veya hizmetler üretip piyasaya arz etmek ve bunun sonucunda kar etmektir. Yatırım, ticari karlılığı üretilecek mal veya hizmetler için yeterli talebin bulunmasına ve bunların beklenen karı temin etme olanağı sağlayacak fiyatlarla satılmasına bağlıdır. Projenin

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 yararlanır.

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

2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Çalışmanın bu bölümünde gayrimenkül değeri için geliştirme yaklaşımı kullanılmıştır.

2.2.1 Tanımlar ve Hesaplama Yöntem Modeli

Risksiz getiri oranı

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

Risksiz getiri oranı değişkenleri¹

Risksiz getiri oranının hesaplanmasına ilişkin 3 farklı yaklaşım bulunmaktadır.

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

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

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

Bütün bu bilgilerden yola çıkarak yaptığımız kabullerde şirketimiz Variant 3'ü kullanmaktadır. Ancak özellikle uzun dönemli ticari ömrü olan gayrimenkullerin

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.

değerlemede 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 Avrupa)	Devlet tahvili oranı üzerinden %8.5
Sınırlı listelemeye sahip gelişmiş piyasalar (Batı Avrupa, Almanya ve İsviçre hariç)	Devlet tahvili oranı üzerinden %4.5 - 5.5
Sınırlı listelemeye ve istikrarlı ekonomiye sahip gelişmiş piyasalar (Almanya ve İsviçre)	Devlet tahvili oranı üzerinden %3.5 - 4

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.

Genel Kapitalizasyon Oranı

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

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

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

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 özeline ilgilendiren riskleri gözönünde bulundurarak değerlendirme uzmanının tecrübeleri doğrultusunda profesyonel görüşü olarak takdir edilmiştir.

2.2.2 Geliştirme Yaklaşımı Analizi

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

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

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.

2.3 Kullanılan Değer Tanımları

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

2.3.2 Düzenli Likidasyon Değeri

Taraflar arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, varlıklar için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likidasyonda, varlıkların herbiri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

2.3.3 Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değeridir. Zorunlu likidasyonda, varlıklar olabildiğince çabuk satılırlar. Satış için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

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) 2008 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusunun 71.517.100 iken 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 72.561.312 kişiye yükselmiştir. 2000-2007 döneminde yıllık nüfus artışı ortalama binde 5,9 olarak gerçekleşirken 2008 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı binde 13,1 olarak gerçekleşmiştir. 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 73 722 988 kişidir. 2010 yılında Türkiye nin yıllık nüfus artış hızı binde 15,88 olarak gerçekleşmiştir.

2010 yılında 81 ilden; 53'ünün nüfusu bir önceki yıla göre artarken, 28 ilin nüfusu azalmıştır. Nüfus artış hızı en düşük olan ilk üç il; Tunceli (binde -79,69), Çankırı (-32,70) ve Ardahan (binde -25,42)'dir. Nüfus artış hızı en yüksek olan ilk üç il ise sırasıyla; Bilecik (binde 109,22), Isparta (binde 63,31) ve Erzincan (binde 53,23)'dir.

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. Şehirlerde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il % 99 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise % 32 ile Ardahan'dır.

Ülke nüfusunun % 18'i (13.255.685 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,5 ile (4.771.716 kişi) Ankara, % 5,4 ile (3.948.848 kişi) İzmir, % 3,5 ile (2.605.495 kişi) Bursa, % 2,8 ile ise (2.085.225 kişi) Adana takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 74.412'dur.

Ülkemizde ortalama yaş 29,2'dir. Ortalama yaş erkeklerde 28,7 iken, kadınlarda 29,8'dir. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin yaşı 29,1; belde ve köylerde ikamet edenlerin ortanca yaşı ise 29,8'dir. 15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun % 67,2'sini oluşturmaktadır. Ülkemiz nüfusunun % 25,6'sı 0-14 yaş grubunda, % 7,2'si ise 65 ve daha yukarı yaş grubunda bulunmaktadır.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde 96 kişidir. Bu sayı illerde 10 ile 2.551 kişi arasında değişmektedir. İstanbul 2.551 kişi ile nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu il'dir. Bunu sırasıyla; 432 kişi ile Kocaeli, 329 kişi ile İzmir, 254 kişi ile Hatay ve 250 kişi ile Bursa illeri izlemektedir. Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 10 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 52, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 241'dur.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)
İstanbul	13.255.685	13.120.596
Ankara	4.771.716	4.641.256
İzmir	3.948.848	3.606.326
Bursa	2.605.495	2.308.574
Adana	2.085.225	1.836.432

3.1.2 Ekonomik Veriler⁶

Ülkemizde özellikle 2005 yılından sonra başlayan ekonomik büyüme ve gayrimenkul sektöründe yaşanan ilerlemeler, ekonomik ve siyasi istikrarın sağlanmaya başlaması, enflasyonun tek haneli rakamlara inmesi, Mortgage yasası ile ilgili gelişmeler gayrimenkul fiyatlarının yukarı doğru seyrine ve yatırımların patlamasına yol açmıştır.

Gayrimenkul sektörünün en üst seviyeye çıktığı bu dönemde yabancı yatırımların yolu açılmış ve sadece sıcak para değil, sabit yatırımlarla da yurtdışı kaynaklardan girişler gözlemlenmiştir. Yukarı doğru süren ivme 2006 yılının son çeyreğine kadar devam etmiştir. 2007 yılı seçim yılı olduğundan yerli ve yabancı yatırımcılar yatırım kararları için seçimi beklemiş ve seçim sonucunda siyasi istikrarın devam edeceği görülüp yatırımlara devam edilmiştir.

Ülke içi güven artımı sonucunda istikrarın devam edeceği düşülsede, 2008 yılının başlarında ise 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 gösterdi ve kısa zamanda Avrupa’ya sıçramıştır. Ülkelerin birbiri ardına kriz önleyici paketler açıklamalarına rağmen olanlara engel olamayıp dünya büyüme tahminleri eksi değerleri göstermiştir.

Bu süreçte Türkiye’ye bakıldığında; ülkemizdeki bankacılık sisteminde konut kredilerinin payının düşük olması, krizin etkilerini hafifletse de Türkiye de dünyada olup biten tüm bu gelişmelerden 2008 yılı 3. çeyreğinden itibaren etkilenmeye başlamıştır. Döviz kurlarındaki artış ve satışlardaki azalma gayrimenkul sektöründe de etkilerini hissettirmeye başlamıştır. Konut fiyatları ve taleplerde yaşanan durağanlık genel perspektife paralel yerini düşüş eğilimine bırakmıştır. Gayrimenkul piyasası bu dönemde kredi faizlerinin yükselmesi, yatırımların ertelenmesi ve gelecek öngörülerinin zor olması sebebi ile durgun bir döneme girmiştir.

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 Borsa’sının 2010 yılı başı itibarıyla artış eğilimini devam ettirmesi,

⁶ TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR NO: 2011REV369

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2010 Eylül ayında yapılan referandumun siyasi istikrar olarak algılanmasıyla birlikte piyasalarda esen pozitif hava devam etmekte olup, bu süreç içerisinde gayrimenkul piyasasında özellikle İstanbul konut piyasasında birbiri ardına başlayan konut projesi yatırımları ile birlikte piyasada bu yatırımlar olumlu tepkilere yol açmış ve projelere karşı yoğun talep oluşmuş olduğu gözlemlenmektedir.

Ekonomik verilerin pozitif olması ve ülke genelinde daha birçok yatırım alanına sahip olunması, 2011 yılının genel seçim yılı olması ve siyasi ve ekonomik istikrarın devam etmesi durumunda, 2011 yılı ve ilerki yıllar için yapılan öngörülere paralel ülke ekonomisinin lokomotifi gayrimenkul sektörünün gelişen ekonomik talep ve fiyat istikrarı ile birlikte yerli ve yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisinin devam edeceği düşünülmektedir.

Ayrıca Türkiye'nin ekonomik olarak 2011–2017 döneminde yıllık %6.7 beklenen büyüme ile en hızlı büyüyecek OECD ülkesi aralarında olması ve yaşanan ekonomik kriz sonrası büyüme hızı artan tek OECD ülkesi olması, kredi notu artırılan çok az ülkeden biri ve bundan sonra kredi notu en çok artmaya aday ülkelerden biri olması ise uluslararası piyasalarda Türkiye'ye olan bakışın olumlu yönde devam ettirmesini sağlayacaktır.

3.1.3 Turizm Sektörü

Turizm sektörü, dünyada en hızlı gelişen ve büyüyen sektörlerin başında yer almaktadır. Sınırlar ortadan kalktıkça dünya daha da küçülmeye başlamış ve insanlar daha uzak mesafelere seyahat etme eğilimine girmiştir. Bunun başlıca nedenleri; harcanabilir kişisel gelirlerden turizme ve tatile ayrılan payın artması, ulaşım ve iletişim teknolojisindeki hızlı gelişme ve insanların şimdiye kadar görmedikleri ve merak ettikleri yeni bölgeleri ziyaret etme isteğidir.

Turizm çok çeşitli yapısı sonucu bir yandan tipik turistik faaliyet olarak adlandırılan konaklama, planlama, gezi organizasyonu ve satışı gibi faaliyetleri, öte yandan yalnızca turistlerin tüketimine bağlı olmayan, ancak onlar tarafından da kullanılan ulaşım, oto kiralama gibi faaliyetleri kapsamaktadır. Turizm bugün dünya gayrisafi hasılasının önemli bölümünü oluşturan bir sektör konumundadır. Tüm dünyadaki ekonomik duraklamaya karşın büyümesini devam ettirmekte olan bu dinamik sektör, diğer sektörlerin de motor gücü olarak işlev görmektedir.

Turizm milli gelire olan katkısı yanında, sağladığı döviz geliri ile ödemeler dengesi açığının kapanmasında da önemli rol oynamaktadır. Geniş kitlelere iş imkanı sağlamasının bir sonucu olarak istihdamın en yoğun olduğu sektörlerden biri olma avantajına sahip olan turizm sektörü, aynı zamanda ülke için etkin bir pazarlama ve reklam aracı olma özelliğini de sürdürmektedir.

3.1.3.1 Dünya Turizmi

Dünya turizminin ağırlık noktasını ülkemizin de yer aldığı Avrupa Bölgesi oluşturmaktadır. Avrupa'dan sonra en önemli pay Doğu ve Asya/Pasifik bölgesine aittir. Bu iki bölge dışında en büyük paya sahip 3. bölge ise Güney ve Kuzey Amerika bölgesidir. Buradan, dünya turizminin ekonomik yönden gelişmiş ve gelir düzeyi yüksek üç bölge arasında yoğunlaştığı söylenebilir. Nitekim turist akımları da karşılıklı olarak bu üç bölge içinde gerçekleşmektedir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

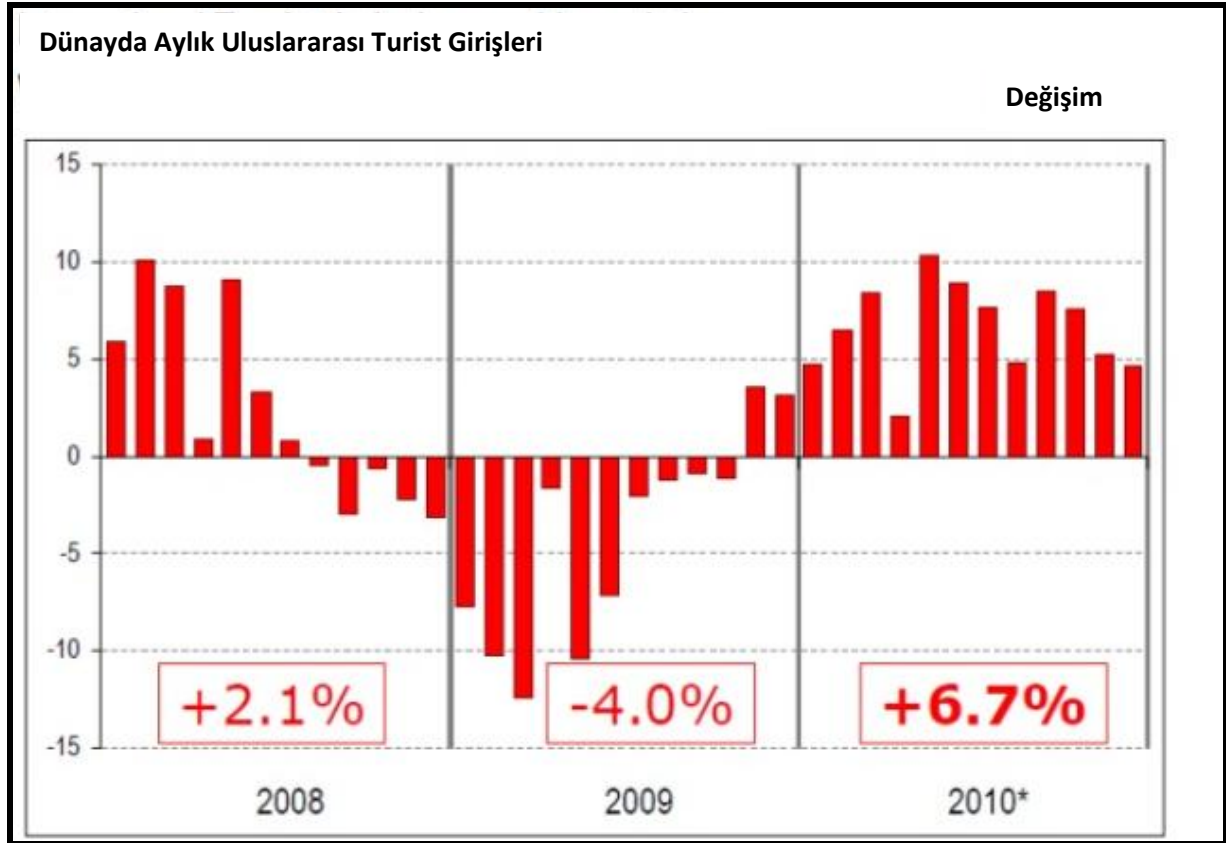
Turist Sayısı ve Turizm Geliri (2008 yılı)

SIRA NO	ÜLKE	MİLYON KİŞİ	MİLYAR DOLAR
1	Fransa	79.1	43
2	İspanya	58.5	51
3	ABD	51.1	86
4	Çin	49.6	34
5	İtalya	41.1	38
6	İngiltere	30.1	34
7	Almanya	23.6	33
8	Meksika	21.4	10
9	Avusturya	20.3	17
10	Rusya	20.2	47
11	Türkiye	18.9	17
12	Kanada	18.2	14
13	Ukrayna	17.6	3
14	Malezya	17.5	13
15	Hong Kong	15.8	7
16	Polonya	15.7	7
17	Yunanistan	14.3	14
18	Tayland	13.9	7
19	Portekiz	11.3	10

T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatik Kurumu

Dünya Turizm Örgütü (UNWTO), dünya turizminin 2010 yılında % 7'lik ortalama büyüme gerçekleştirdiğini ifade ederken, 935 milyon kişinin farklı ülkelere seyahat gerçekleştirdiğini belirtti. Kriz öncesi dönem olan 2008 yılında 913 milyon kişinin uluslararası seyahate çıktığı belirtilen raporda 2010 yılında bu sayının 22 milyon üzerine çıktığı belirtildi.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Asya uluslararası turizm hareketindeki toparlanmada başrolü oynarken Asya turizmi 2010 yılında yüzde 13'lük büyümeye yaşadı. Buna göre 2009 yılında 181 milyon kişinin seyahat ettiği Asya'da 2010 yılında bu sayı 204 milyona yükseldi. Afrika kıtası da Dünya Kupası'nın Güney Afrika'da olmasının etkisiyle yüzde 6'lık büyümeye hızı yakaladı. Ortadoğu da yüzde 10'luk ortalama büyümeye hızıyla en ciddi yükseliş gösteren bölgeler arasında yer aldı.

UNWTO'nun raporuna göre, İzlanda'daki Eyjafjallajökull Yanardağı'nın patlaması sonucu turizm hareketlerinde aksama yaşansa da Avrupa 2010 yılını yüzde 3'lük büyümeye ile (471 milyon kişi) kapatmayı başardı. Kuzey ve Güney Amerika'daki turizm hareketi de yüzde 8 büyümeye hızı yakaladı. Buna göre, Amerika kıtasında toplamda 181 milyon kişinin seyahat etti.

Dünya Turizm Örgütü, 2010 yılında turizm hareketleri ile birlikte turizm harcamalarında da ciddi bir artış olduğunu açıkladı. Buna göre Çin'in turizm harcaması yüzde 17, Rusya Federasyonu'nun harcamaları yüzde 26, Suudi Arabistan'ın turizm harcaması yüzde 28 ve Brezilya'nın turizm harcaması da yüzde 52 oranında artış gösterdi. Dünya Turizm Örgütü raporunda 2011 yılı için öngörülen büyümeye ise yüzde 4-5 aralığında oldu.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DÜNYADA TURİZM 2009 (GELEN YABANCI TURİST SAYILARI İLK 10)		
		MİLYON
1	FRANSA	74,2
2	A.B.D	54,9
3	İSPANYA	52,2
4	ÇİN	50,9
5	İTALYA	43,2
6	İNGİLTERE	28,0
7	TÜRKİYE	25,5
8	ALMANYA	24,9
9	MALEZYA	22,1
10	MEKSİKA	21,5

KAYNAK: UNWTO

- Türkiye 25,5 milyon turistle, dünyada en çok turist çeken 7. ülke konumundadır.

DÜNYADA TURİZM GELİRİ İLK 10 (2009)		
		MİLYAR \$
1	A.B.D	94,2
2	İSPANYA	53,2
3	FRANSA	48,7
4	İTALYA	40,2
5	ÇİN	39,7
6	ALMANYA	34,7
7	İNGİLTERE	30,1
8	AVUSTRALYA	25,6
9	TÜRKİYE	21,3
10	AVUSTURYA	-

KAYNAK: UNWTO

- Türkiye 21,3 milyar dolarla, dünyada en çok turizm geliri elde eden 9. ülke konumundadır.

Türkiye ve Rakiplerinin Karşılaştırmalı Tablosu:

Ülke	2009 YILI		2019 YILI	
	Büyüme oranı	İstihdam	Büyüme oranı	İstihdam
TÜRKİYE	+1,3	+1,5	+4,1	+2,7
İSPANYA	-4,9	-4,2	+1,3	+1,0
YUNANİSTAN	-1,8	-2,0	+3,5	+2,6
İTALYA	-5,5	-5,2	+2,0	+0,8
MISIR	-2,8	-4,3	+4,5	+2,0

T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatik Kurumu.

Uzmanlar, önümüzdeki yıllarda Çin'in ABD'yi geride bırakarak dünyanın üçüncü büyük turizm ülkesi olacağı, 2020 yılına kadar da dünyanın en büyük turizm hedef ülkesi haline geleceği tahmininde bulunuyorlar. Çin'in, Fransa, İspanya ve ABD'den sonra dünyanın dördüncü büyük turizm hedef ülkesi olduğunu belirtilerek, Çin'i geçen yıl 49 milyon 600 bin turistin ziyaret ettiğine dikkat çekiliyor. Ekonomisi hızla gelişen Çin'in yabancı turist çekmenin yanı sıra 2020 yılında yurt dışına 1 milyon turist göndereceği de tahmin edilmektedir.

3.1.3.2 Türkiye'de Turizm

Türkiye'nin rekabet gücü en yüksek sektörü turizmdir. Sadece cari açık sorununu çözmek için değil, istihdamı arttırmak, Türkiye'yi daha yaşanabilir kılmak; hatta tanıtmak için de turizm, altın bir sektör konumundadır. Turizm, Türkiye'yi ödemeler bilançosu içinde ihracattan sonra ikinci büyük döviz geliri sağlayan faaliyet konumuna yükseltmiş olup, endüstri içinde 40'a yakın sektörü doğrudan etkilemektedir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2008-2011 Aylara Göre Turizm Gelirleri

(Milyon \$ - Million \$)												
AYLAR Months	KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI + DEVLET İSTATİSTİK ENSTİTÜSÜ + MERKEZ BANKASI Ministry of Culture and Tourism + Turkstat + Central Bank			KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI + DEVLET İSTATİSTİK ENSTİTÜSÜ + MERKEZ BANKASI Ministry of Culture and Tourism + Turkstat + Central Bank			KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI + DEVLET İSTATİSTİK ENSTİTÜSÜ + MERKEZ BANKASI Ministry of Culture and Tourism + Turkstat + Central Bank			KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI + DEVLET İSTATİSTİK ENSTİTÜSÜ + MERKEZ BANKASI Ministry of Culture and Tourism + Turkstat + Central Bank		
	2008			2009			2010			2011		
	(*)	(**)	TOPLAM (Total)	(*)	(**)	TOPLAM (Total)	(*)	(**)	TOPLAM (Total)	(*)	(**)	TOPLAM (Total)
OCAK-January	616,1	269,4	885,5	559,5	239,2	798,7	531,4	204,1	735,5	662,2	271,3	933,5
ŞUBAT-February	573,1	227,9	801,0	526,4	195,9	722,3	505,7	215,6	721,4	631,8	277,5	909,3
MART-March	817,1	272,7	1089,8	704,9	240,7	945,6	699,9	256,8	956,7	945,7	311,8	1257,5
3 AYLIK TOPLAM 3 Months Total	2006,3	770,0	2776,3	1790,8	675,8	2466,6	1737,1	676,5	2413,6	2239,7	860,6	3100,3
NİSAN-April	806,0	247,0	1053,0	765,2	256,2	1021,4	751,9	292,4	1044,3			,0
MAYIS-May	1451,7	240,3	1692,0	1208,6	235,5	1444,1	1308,2	292,4	1600,6			,0
HAZİRAN-June	1695,8	252,4	1948,2	1520,7	257,3	1778,0	1607,4	306,5	1913,9			,0
TEMMUZ-July	2342,9	711,4	3054,3	2201,1	705,7	2906,8	2099,1	641,9	2741,0			,0
AĞUSTOS-August	2965,8	1029,2	3995,0	2784,8	1029,0	3813,8	2373,4	824,3	3197,7			,0
EYLÜL-September	2190,4	748,2	2938,6	2054,8	751,0	2805,8	1980,8	655,4	2636,1			,0
EKİM-October	1842,2	419,4	2261,6	1910,2	556	2466,2	2114,1	570,8	2684,9			,0
KASIM-November	886,7	382,9	1269,6	938,9	502,8	1441,7	961,5	555,3	1516,8			,0
ARALIK-December	631,9	348,3	980,2	677,9	427,0	1104,9	643,9	413,8	1057,7			,0

* T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu

2008-2011 Aylara Göre Turizm Giderleri

AYLAR - Months	Y I L L A R - Years			
	2008	2009	2010	2011
OCAK-January	274,1	282,1	272,3	365,2
ŞUBAT-February	254,5	287,9	320,8	373,3
MART-March	276,8	326,6	396,7	458,3
3 AYLIK TOPLAM-3 Months Total	671,1	805,4	896,6	1 196,8
NİSAN-April	296,9	268,5	351,0	
MAYIS-May	320,0	306,7	392,5	
HAZİRAN-June	389,6	361,3	425,7	
TEMMUZ-July	333,8	460,7	537,1	
AĞUSTOS-August	264,0	329,2	380,1	
EYLÜL-September	195,4	307,2	388,7	
EKİM-October	310,2	374,7	423,1	
KASIM-November	246,9	393,6	505,2	
ARALIK-December	344,2	447,2	431,9	

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YABANCI ZİYARETÇİ VE YURT DIŞINDA İKAMET EDEN VATANDAŞ ZİYARETÇİ TURİZM GELİRLERİNİN YILLARA GÖRE DAĞILIMI									
Distribution of Tourism Receipts of Foreign Visitor and Turkish Citizens Residing in abroad by Years									
YILLAR Years	TOPLAM - Total			YABANCI - Foreigner			VATANDAŞ - Citizen		
	TURİZM GELİRİ Tourism Receipt (1000 \$)	ZİYARETÇİ SAYISI Number of Visitors	ORTALAMA HARCAMA Average Expenditure (\$)	TURİZM GELİRİ Tourism Receipt (1000 \$)	ZİYARETÇİ SAYISI Number of Visitors	ORTALAMA HARCAMA Average Expenditure (\$)	TURİZM GELİRİ Tourism Receipt (1000 \$)	ZİYARETÇİ SAYISI Number of Visitors	ORTALAMA HARCAMA Average Expenditure (\$)
2001	10.067.155	13.450.121	748	7.386.246	11.276.532	655	2.680.908	2.173.589	1.233
2002	11.900.925	15.214.516	782	9.009.677	12.921.981	697	2.891.247	2.292.535	1.261
2003	13.203.144	16.302.050	810	9.676.623	13.701.418	706	3.526.520	2.600.632	1.356
2004	15.887.699	20.262.640	784	12.124.059	17.202.996	705	3.763.639	3.059.644	1.230
2005	18.153.504	24.124.501	752	13.929.300	20.522.621	679	42.234.203	3.601.880	1.173
2006	16.850.947	23.148.669	728	12.556.829	19.275.948	651	4.294.117	3.872.721	1.109
2007	18.487.008	27.214.988	679	13.989.952	23.017.081	608	4.497.055	4.197.907	1.071
2008	21.950.807	30.979.979	709	16.801.618	26.431.124	636	5.149.189	4.548.855	1.132
2009	21.249.334	32.006.149	664	15.853.074	27.347.977	580	5.396.260	4.658.172	1.158
2010	20.806.708	33.027.943	630	15.577.357	28.510.852	546	5.229.352	4.517.091	1.158
2011	3.100.270	4.398.235	705	2.239.710	3.599.196	622	860.560	799.039	1.077

Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçilerin başlıca ülkelere göre sıralaması (Ocak- Aralık)

	2009	2010	10 / 09 (%) Değişim
Almanya	4.488.350	4.385.263	-2,3
İngiltere	2.426.749	2.673.605	10,17
Hollanda	1.127.150	1.073.064	-4,8
Fransa	932.809	928.376	-0,48
Belçika	592.078	543.003	-8,29
İtalya	634.886	671.060	5,7
Avusturya	548.117	500.321	-8,72
İspanya	376.215	321.325	-14,59
Yunanistan	616.489	670.297	8,73
İskandinav Ülkeleri (İsveç + Danimarka + Norveç + Finlandiya)	1.096.628	1.204.325	9,82
Bulgaristan	1.406.604	1.433.970	1,95
Romanya	366.698	355.144	-3,15
AB Toplamı	15.481.138	15.625.067	0,93
Rusya Fed.	2.694.733	3.107.043	15,3
Ukrayna	574.700	568.227	-1,13
BDT Toplamı	5.480.640	6.075.484	10,85
ABD	667.159	642.768	-3,66
Japonya	147.641	195.404	32,35
İran	1.383.261	1.885.097	36,28
İsrail	311.582	109.559	-64,84
Diğer	3.605.693	4.098.825	13,68
TOPLAM	27.077.114	28.632.204	5,74

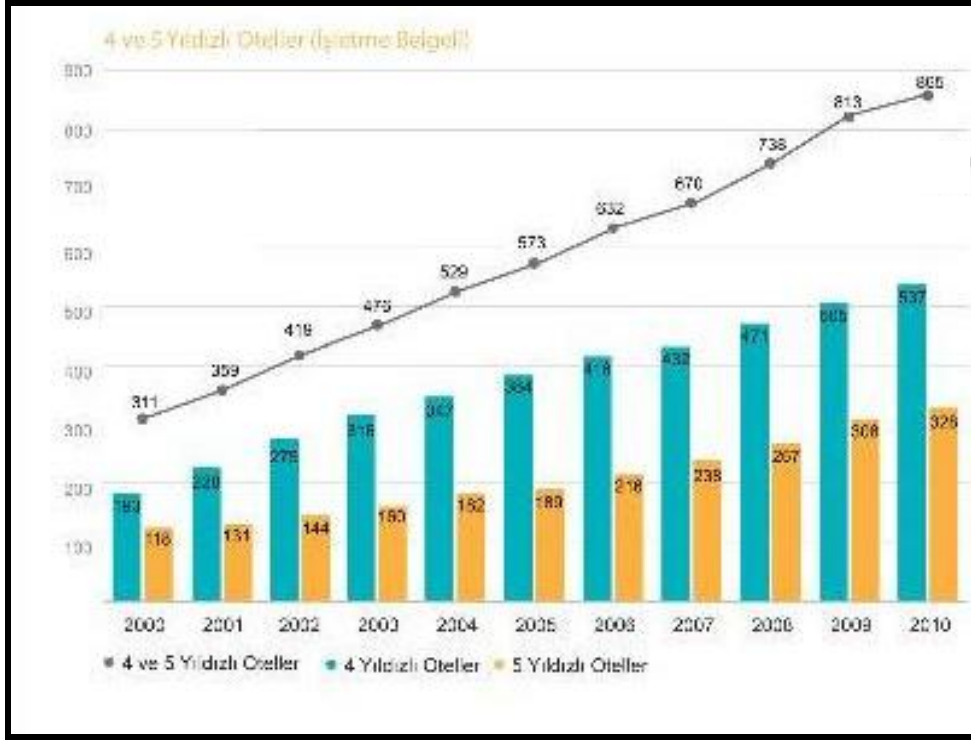
Türkiye Turizm Yatırımcıları Derneği

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

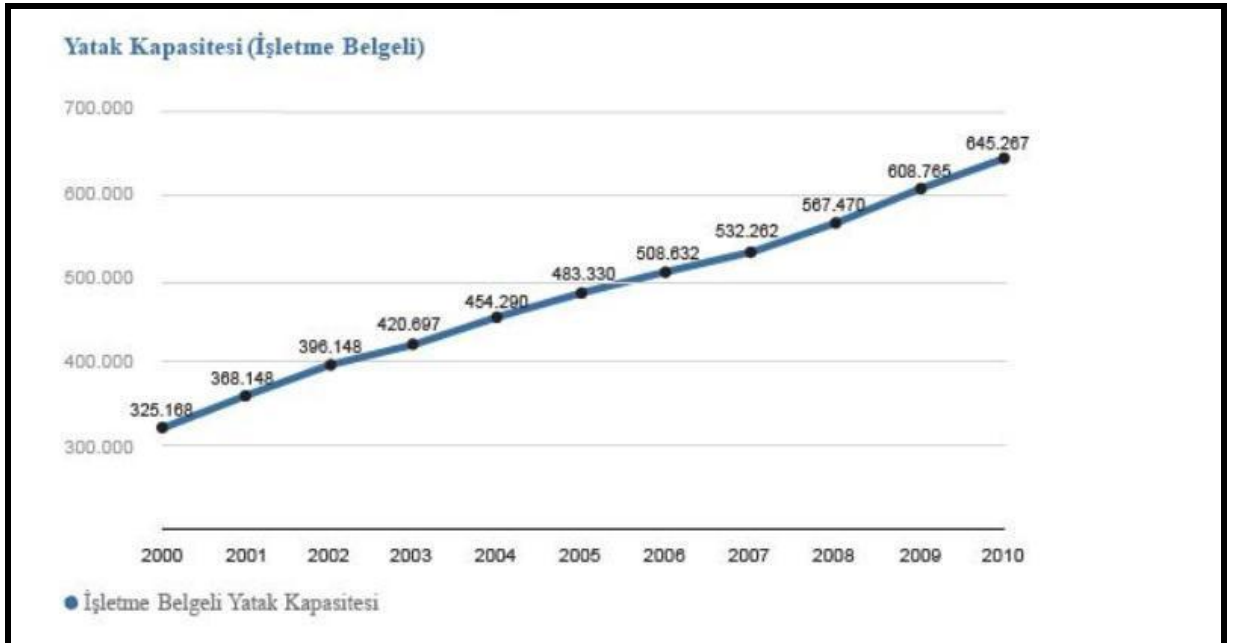
Konaklama ve 2010 Yılı Değerlendirmesi

2002 yılında 396.148 işletme belgeli yatak kapasitesine sahip Türkiye, % 62,9 oranında bir artış kaydederek, 2010 yılında 645.267 yatak kapasitesine ulaştı. Yatırım belgeli konaklama tesisleri ile birlikte toplam yatak kapasitesi 893.326'ya yükseldi.

2002 yılında Türkiye'de işletme belgeli 419 adet 4 ve 5 yıldızlı otel bulunurken bu rakam % 106,4 oranında artarak 2010 yılında 865'e ulaştı.



Turizm Belgeli Otellerin Tesis Ve Yatak Sayıları-2010



İşletme Belgeli Tesislerin Yatak Kapasitesi

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2010 yılı Nisan-Mayıs-Haziran Analizi :

Turizm geliri 2008 yılının aynı dönemine göre % 7,4 artmıştır.

Çıkış Yapan Ziyaretçiler Anketi sonuçlarına göre 2009 yılı II. Dönem turizm geliri, geçen yılın aynı dönemine göre % 7,4 oranında artarak 4.558.849.846 USD olmuştur. Turizm gelirinin, 3.667.409.710 USD'ı yabancı ziyaretçilerden, 891.440.137 USD'ı ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerimizden elde edilmiştir.

Ziyaretçiler seyahatlerini kişisel olarak veya paket tur ile gerçekleştirmektedir. Turizm gelirinin 3.537.727.494 USD'ı kişisel, 1.021.122.352 USD'ı ise paket tur harcamalarından oluşmaktadır.

Nisan, Mayıs ve Haziran aylarından oluşan II. Dönemde en yüksek turizm geliri 1.913.929.110 USD ile Haziran ayında gerçekleşmiştir. Mayıs ayında 1.600.640.039 USD, Nisan ayında ise 1.044.280.697 USD gelir elde edilmiştir. Nisan - Haziran döneminde kişi başı ortalama harcama yabancılarla 546 USD, vatandaşlarda ise 682 USD'dır.

Çıkış yapan ziyaretçi sayısı geçen yılın aynı dönemine göre %8,2 artmıştır.

Nisan, Mayıs ve Haziran aylarında toplam çıkış yapan ziyaretçi sayısı 8.373.407 kişidir. Bunun 7.637.702 kişisini yabancı ziyaretçi, 735.705 kişisini ise yurt dışında ikamet eden vatandaşlarımız oluşturmaktadır. II. Dönemde en fazla ziyaretçi 3.545.058 kişi ile Haziran ayında gerçekleşmiştir. Mayıs ayında 2.952.864, Nisan ayında ise 1.875.486 kişi ülkemizi ziyaret etmiştir.

Aylık turizm geliri ve gideri, II. Dönem 2010						
Aylar	Turizm geliri (USD)	Ziyaretçi sayısı (*)	Kişi başı ortalama harcama (USD)	Turizm gideri (USD)	Vatandaş sayısı (**)	Kişi başı ortalama harcama (USD)
2010						
Ocak	735.469.267	1.133.655	649	272.349.030	354.260	769
Şubat	721.358.120	1.105.749	652	320.836.151	444.881	721
Mart	956.697.423	1.513.316	632	396.740.807	494.956	802
Nisan	1.044.280.697	1.875.486	557	350.964.158	518.761	677
Mayıs	1.600.640.039	2.952.864	542	392.547.210	575.820	682
I - II. Dönem Toplam	6.972.374.656	12.126.127	575	2.159.171.569	3.006.169	718

Not: Beraberinde giden ziyaretçi sayıları toplama dahil edilmiştir.

(*) Yurt dışında ikamet eden yabancı ve vatandaş ziyaretçi sayılarıdır.

(**) Yurt dışını ziyaret edip ülkemize giriş yapan ve yurt içinde ikamet eden Türkiye Cumhuriyeti pasaportu taşıyan vatandaş sayılarıdır.

*T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu

2010 yılı Temmuz-Ağustos-Eylül Analizi

Turizm geliri 2009 yılının aynı dönemine göre %10 azalmıştır.

Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarından oluşan III. Dönemde turizm geliri, 2009 yılının aynı dönemine göre % 10 azalarak 8.574.889.686 \$ olmuştur. Turizm gelirinin 6.453.320.361 \$'ı yabancı ziyaretçilerden, 2.121.569.325 \$'ı ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerden elde edilmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile gerçekleştirmektedir. Bu dönemde yapılan harcamaların 6 637.222.358 \$'ını kişisel, 1.937.667.328 \$'ını ise paket tur oluşturmaktadır.

Yabancıların ülkemizde ortalama kalış süresi 8,8 gece, kişi başı yaptıkları ortalama harcaması ise 550 \$'dır. Yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerin ülkemizde ortalama kalış süresi 17,9 gece, kişi başı ortalama harcaması ise 1.001 \$'dır.

Ziyaretçi sayısı 2009 yılının aynı dönemine göre %1,2 artmıştır.

2010 yılı III. Dönemde ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 13.861.776 kişidir. Bunun 11.742.391 kişisini yabancı, 2.119.385 kişisini ise yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturmaktadır.

Turizm gideri 2009 yılının aynı dönemine göre %19 artmıştır.

Yurt içinde ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden vatandaşlarımızın harcamalarından oluşan turizm gideri, 2009 yılının aynı dönemine göre % 19 artarak 1.305.900.206 \$ olmuştur. Bunun 1.239.589.768 \$'ı kişisel, 66.310.438 \$'ı ise paket tur harcamalarıdır. Yurt dışını ziyaret eden 1.837.126 vatandaşın kişi başı ortalama harcaması 711 \$'dır.

Aylar	Turizm geliri (\$)	Çıkış Yapan Ziyaretçi Sayısı	Kişi başı ortalama harcama (\$)	Turizm gideri (\$)	Yurtiçi İkametli Vatandaş Sayısı	Kişi başı ortalama harcama (\$)
2009						
Temmuz	2.906.792.509	4.218.369	689	460.697.012	651.212	707
Ağustos	3.813.819.077	5.491.275	695	329.229.786	460.934	714
Eylül	2.805.708.246	3.989.011	703	307.165.477	411.943	746
Ekim	2.466.201.396	3.515.977	701	374.671.441	490.962	763
Kasım	1.441.776.357	1.945.675	741	393.619.402	517.640	760
Aralık	1.104.920.838	1.467.070	753	447.217.180	559.614	799
2010						
Ocak	735.469.267	1.133.655	649	272.349.030	354.260	769
Şubat	721.358.120	1.105.749	652	320.836.151	444.881	721
Mart	956.697.423	1.513.316	632	396.740.807	494.956	802
Nisan	1.044.280.697	1.875.486	557	350.964.158	518.761	677
Mayıs	1.600.640.039	2.952.864	542	392.547.210	575.820	682
Haziran	1.913.929.110	3.545.058	540	425.734.213	617.491	689
Temmuz	2.741.034.945	4.450.459	616	537.105.301	770.870	697
Ağustos	3.197.707.333	5.145.381	621	380.132.689	547.433	694
Eylül	2.636.147.408	4.265.936	618	388.662.216	518.823	749
I-III. Dönem Toplam	15.547.264.342	25.987.902	601	3.465.071.775	4.843.296	720

Aylık turizm geliri ve gideri, 2009-2010

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2010 yılı Ekim-Kasım-Aralık Analizi

Turizm geliri 2009 yılının aynı dönemine göre %4,9 artmıştır.

Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarından oluşan III. Dönemde turizm geliri, 2009 yılının aynı dönemine göre % 4,9 artarak 5.259.444.102 \$ olmuştur. Turizm gelirininin 3.719.565.958 \$'ı yabancı ziyaretçilerden, 1.539.878.143 \$'ı ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerden elde edilmiştir.

Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile gerçekleştirmektedir. Bu dönemde yapılan harcamaların 4.491.557.397 \$'ını kişisel, 767 886 704 \$'ını ise paket tur oluşturmaktadır.

Yabancıların ülkemizde ortalama kalış süresi 9,8 gece, kişi başı yaptıkları ortalama harcaması ise 618 \$'dır. Yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerin ülkemizde ortalama kalış süresi 37 gece, kişi başı ortalama harcaması ise 1.514 \$'dır.

Ziyaretçi sayısı 2009 yılının aynı dönemine göre %1,6 artmıştır.

2010 yılı IV. Dönemde ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 7.040.041 kişidir. Bunun 6.023.265 kişisini yabancı, 1.016.776 kişisini ise yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturmaktadır.

Turizm gideri 2009 yılının aynı dönemine göre %11,9 artmıştır.

Yurt içinde ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden vatandaşlarımızın harcamalarından oluşan turizm gideri, 2009 yılının aynı dönemine göre % 11,9 artarak 1.360.142.326 \$ olmuştur. Bunun 1.310.430.546 \$'ı kişisel, 49.711.780 \$'ı ise paket tur harcamalarıdır. Yurt dışını ziyaret eden 1.713.937 vatandaşın kişi başı ortalama harcaması 794 \$'dır.

Aylık turizm geliri ve gideri, 2009-2010						
Aylar	Turizm geliri (\$)	Çıkış yapan ziyaretçi sayısı	Kişi başı ortalama harcama (\$)	Turizm gideri (\$)	Yurtiçi ikametli vatandaş sayısı	Kişi başı ortalama harcama (\$)
2009						
Ekim	2.466.201.396	3.515.977	701	374.671.441	490.962	763
Kasım	1.441.776.357	1.945.675	741	393.619.402	517.640	760
Aralık	1.104.920.838	1.467.070	753	447.217.180	559.614	799
2010						
Ocak	735.469.267	1.133.655	649	272.349.030	354.260	769
Şubat	721.358.120	1.105.749	652	320.836.151	444.881	721
Mart	956.697.423	1.513.316	632	396.740.807	494.956	802
Nisan	1.044.280.697	1.875.486	557	350.964.158	518.761	677
Mayıs	1.600.640.039	2.952.864	542	392.547.210	575.820	682
Haziran	1.913.929.110	3.545.058	540	425.734.213	617.491	689
Temmuz	2.741.034.945	4.450.459	616	537.105.301	770.870	697
Ağustos	3.197.707.333	5.145.381	621	380.132.689	547.433	694
Eylül	2.636.147.408	4.265.936	618	388.662.216	518.823	749
Ekim	2.684.863.709	3.639.656	738	423.054.022	551.749	767
Kasım	1.516.808.183	2.002.607	757	505.229.994	599.486	843
Aralık	1.057.772.209	1.397.778	757	431.858.310	562.702	767
Toplam	20.806.708.444	33.027.943	630	4.825.214.101	6.557.233	736

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Hochtief (Almanya): Türkiye’de Otel işletmeciliği konusunda hizmet vermektedir. Silkar Holding ile %50 anlaşmalı Facility Management Services (FMS) şirketi kurmuştur.

Hyatt (Amerika): Türkiye’de Otel işletmeciliği konusunda hizmet vermektedir. İstanbul’daki Hyatt Regency’nin işletmeciliğini yapmaktadır. İşletmenin İstanbul’daki bazı otelleri Park Hyatt İstanbul Maçka Palas, Hotel Hyatt Regency olarak sıralanabilir.

Hilton (Amerika): Türkiye’de Otel işletmeciliği konusunda hizmet vermektedir. Hilton family grubuna ait otellerin işletmeciliğini yapmaktadır. Türkiye genelinde toplam 16 oteli bulunan firmanın 4 oteli İstanbul’da bulunmaktadır.

Kempinski (Almanya): Türkiye’de Otel işletmeciliği konusunda hizmet vermektedir. Kempinski grubuna ait otellerin işletmeciliğini yapmaktadır. Firmanın İstanbul Avrupa Yakası’nda işlettiği Çırağan Palace Kempinsky İstanbul, İstanbul’daki tek yatırımdır.

Mövenpick (İsveç): Türkiye’de Otel işletmeciliği konusunda hizmet vermektedir. Mövenpick grubuna ait otellerin işletmeciliğini yapmaktadır. Firmanın Türkiye’de yaptığı üç yatırımdan bir tanesi İstanbul Avrupa Yakasında yer almaktadır.

Four Seasons (Amerika): Türkiye’de Otel işletmeciliği konusunda hizmet vermektedir. Four Seasons Hotels grubuna ait otellerin işletmeciliğini yapmaktadır. Firmanın Four Seasons Bosphorus ve Four Seasons Sultanahmet olmak üzere İstanbul’da iki otel yatırımı bulunmaktadır.

Barcelo (İspanya): Türkiye’de Otel işletmeciliği konusunda hizmet vermektedir. Barcelo grubuna ait otellerin işletmeciliğini yapmaktadır. Türkiye’de Ora Hiladay, Barcelo Rexene (Bodrum) ve Barcelo Eresin Topkapı otelleri mevcuttur.

Carlson (Amerika): Türkiye’de Otel işletmeciliği konusunda hizmet vermektedir. Carlson grubuna ait otellerin işletmeciliğini yapmaktadır. Carlson grubunun bünyesinde Radisson, Country Inss, Park Plaza, Park Inn ve Regent otelleri bulunmaktadır.

Inter Continental Hotel Groups (Amerika): Türkiye’de Otel işletmeciliği konusunda hizmet vermektedir. Inter Continental Hotel Groups’a ait otellerin işletmeciliğini yapmaktadır. Inter Continental Hotel Groups bünyesinde Inter Continental, Crowne Plaza, Hotel Indigo, Holiday Inn, Holiday Inn Express, Staybridge Suites ve Candlewood Suites otelleri bulunmaktadır.

Accor (Fransa): Türkiye’de Otel işletmeciliği konusunda hizmet vermektedir. Accor grubuna ait otellerin işletmeciliğini yapmaktadır. Türkiye’de Akfen GYO ile birlikte çalışıp otel projeleri üretmektedirler. Avrupa’daki lider, dünyada en büyük 3. otel işletmecisidir.

Sektördeki başlıca yerli otel yatırım grupları aşağıda belirtilmektedir.

Divan: Koç Grubu’na ait olan Divan Oteller Zinciri, Türkiye’de hizmet veren yerli otel yatırımcıları arasında yer almaktadır. Türkiye’de İstanbul, İstanbul City, İstanbul Asia, Ankara, Antalya, Bodrum ve Çorlu’da olmak üzere toplam 7 oteli bulunmaktadır.

Dedeman: Türkiye’de ve yurtdışında otel yatırımları ile ön plana çıkan Dedeman Otelleri ikisi inşaat aşamasında 17 yurtiçi otele sahiptir. Türkiye’deki otelleri; Dedeman İstanbul, Dedeman Bostancı, Dedeman Şile, Dedeman Zonguldak, Dedeman Bodrum, Dedeman Antalya, Dedeman Kapadokya, Dedeman Ankara, Dedeman Konya, Dedeman Şanlı Urfa, Dedeman Gaziantep, Dedeman Diyarbakır, Dedeman Erzurum, Dedeman Rize olarak sıralanabilir.

Titanic: AYG Gruba ait Titanic Oteller Zinciri, Türkiye’deki önemli otel zincirleri arasında sayılabilir. Yurtiçinde toplam 6 otele sahip Titanic Oteller zincirinin üyeleri; De Luxe Antalya, İstanbul Bussines, City İstanbul Taksim, Port İstanbul Bakırköy, Confort İstanbul Şişli, Comfort İstanbul Gebze olarak sıralanabilir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3.1.3.3 Otel Sektörü-İstanbul

İstanbul'da yer alan birçok otel şehir oteli olmakla birlikte, 30 binden fazla oda kapasitesiyle Türkiye'nin en büyük otel pazarlarından birisi olması yanı sıra dünyada da otelcilik açısından en önemli ve başarılı şehirlerden biridir.

İstanbul iş dünyasının merkezi olması, tarihi ve kültürel güzellikleri nedeni ile yabancı-yerli turistlerin dikkatini çeken önemli metropollerden biri olarak, son 6 yıllık performansı ile dünya listelerinde de yerini sağlamlaştırmıştır. 2008 son çeyreğinde yüzde 78 doluluk oranı ve ortalama 160 EURO fiyatı görmesine rağmen, tüm dünyada etkisini gösteren global krizin etkisiyle 2009 yılını yüzde 70 doluluk oranı ve 150 EURO fiyat ile kapatmıştır.

İstanbul 2009 yılında dünyanın en çok ziyaret edilen şehirleri sıralamasında 7.51 milyon ziyaretçi ile Hong Kong'un önünde 9. sırada yer almaktadır. İstanbul aynı zamanda 2009 yılı odabaşına otel değerleri sıralamasında da Roma'nın ardından 6. olarak son 4 yılda 7 sıra yükseliyor ve ne kadar güçlü bir otel pazarı olduğunu kanıtlamaktadır.

İstanbul her ne kadar otel stoku en yüksek şehir olsa da uluslararası arenada yükselen yıldız ile hala otel yatırımcıları için büyük fırsatlar sunmaya devam etmekte, son dönemde dünyanın bütün büyük uluslararası otel zincirleri Türkiye pazarındaki zincirlerine bir halka daha eklemek, henüz Türkiye pazarına girmemiş olan zincirler ise ilk otellerini işletmeye açmak için agresif bir şekilde çalışmaktadır.

Türkiye pazarına girmek için de en iyi yol tüm dünyanın gözü üzerinde olan İstanbul'dan geçmektedir. Son dönemde Avrupa'nın ilk W-Hotel'in Türkiye'de açılması, Four Seasons Türkiye'de ikinci otelini işletmeye başlamıştır. Birçok üst düzey yabancı turist için çekim noktası olan İstanbul, butik otel yatırımları için de son derece çekici bir metropoldür.

Şehir merkezinde yer alan oteller, ağırlıklı olarak kongre amaçlı İstanbul'da bulunan kesime hizmet vermektedir. Lütfü Kırdar Kongre ve Sergi Sarayı çevresinde yer alan oteller, bu tip otellere örnek olabilir. Bunlardan en eskisi olan Hilton'dur. Şehir merkezinde yer alan otellerin bazıları detaylarıyla birlikte aşağıda listelenmiştir.

Otel	Konum	Oda Sayısı	Kategori
The Marmara	Taksim	377	5 yıldız
Grand Hyatt İstanbul Otel	Taksim	360	5 yıldız
The Ritz Carlton	Taksim	244	5 yıldız
Swissotel the Bosphorous	Beşiktaş	600	5 yıldız
Conrad	Beşiktaş	590	5 yıldız
Çırağan Palace Hotel Kempinski	Beşiktaş	315	5 yıldız
Hilton	Elmadag	499	5 yıldız
Les Ottomans	Kuruçeşme	10	Butik

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

MİA ve çevresinde yer alan oteller, uluslararası firmaların müdürlüklerinin bu bölgelerde bulunmasının avantajını kullanarak daha çok iş amaçlı İstanbul'da bulunan turistlere ev sahipliği yapmaktadır. Bu otellerden bazıları;

Otel	Konum	Oda Sayısı	Kategori
Movenpick Hotel	4. Levent	249	5 yıldız
Sheraton İstanbul Maslak	Maslak	305	5 yıldız
The Edition Hotel	Levent	78	5 yıldız
The Plaza Hotel	Balmumcu	234	5 yıldız
Dedeman Hotel	Gayrettepe	355	5 yıldız
The Point Hotel Barbaros	Gayrettepe	210	5 yıldız

Tarihi yarımada otelleri, içinde barındırdığı tarih ve kültürel zenginlikle, bireysel olarak İstanbul'u ziyaret eden turistleri ağırlamaktadır. Bu otellerden bazıları;

Otel	Konum	Oda Sayısı	Kategori
Four Seasons	Sultanahmet	65	5 yıldız
Barcelo Eresin Topkapı	Topkapı	249	5 yıldız

Havaalanı bölgesinde yer alan oteller ise; kısmen kısa süreli iş seyahatinde bulunan kesimle, kısmen de konferans amaçlı İstanbul'da bulunan kesimi ağırlamaktadır. Bu otellerden bazıları;

Otel	Konum	Oda Sayısı	Kategori
Radisson Sas	Sefaköy	326	5 yıldız
Holiday Inn Crowne Plaza	Ataköy	330	5 yıldız
Green Park Hotel	Merter	140	5 yıldız
Çınar Otel	Yeşilyurt	224	5 yıldız
Polat Renaissance	Yeşilyurt	414	5 yıldız
WOW İstanbul Otel	Yeşilköy	275	5 yıldız
WOW Airport Hotel	Yeşilköy	360	4 yıldız
NovOtel	Zeytinburnu	208	4 yıldız
İbis Otel	Zeytinburnu	228	3 yıldız

İstanbul-Otel Piyasası İstatistikleri

İstanbul'un 2010 yılında Avrupa Kültür Başkenti olması nedeniyle İstanbul, turizm açısından avantajlı pozisyona sahip olmuştur. Oda gelirleri açısından yüzde 10'a yakın büyüyen İstanbul'un, doluluk oranları %14 artarak, % 73'e yaklaşan bir orana ulaşmıştır. İstanbul, Euro bölgesinde seyahat etmeyi tercih edenler için uygun fiyatlı bir alternatiftir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

10.4 - İSTANBUL İLİNDEKİ TESİSLERE GELİŞ SAYISI, GECELEME, ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ VE DOLULUK ORANLARININ TESİS TÜR VE SINIFLARINA GÖRE DAĞILIMI (2009)													
Distribution of Number of Arrivals, Nights Spent, Average Length of Stay and Occupancy Rates in Istanbul by Type and Class of Establishment													
İSTANBUL													
TESİS TÜR VE SINIFI	TESİSE GELİŞ SAYISI Number of Arrivals			GECELEME Nights Spent			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ Average Length of Stay			DOLULUK ORANI % Occupancy Rate %			Type and Class of Establishment
	YABANCI Foreigner	YERLİ Citizen	TOPLAM Total	YABANCI Foreigner	YERLİ Citizen	TOPLAM Total	YABANCI Foreigner	YERLİ Citizen	TOPLAM Total	YABANCI Foreigner	YERLİ Citizen	TOPLAM Total	
OTEL													HOTEL
5 YILDIZ	862 104	447 469	1 309 573	1 668 972	816 047	2 485 019	1,9	1,8	1,9	22,48	10,99	33,48	5 Star
4 YILDIZ	948 105	410 983	1 359 088	2 354 545	740 347	3 094 892	2,5	1,8	2,3	39,74	12,50	52,24	4 Star
3 YILDIZ	572 543	280 556	853 099	1 431 239	473 276	1 904 515	2,5	1,7	2,2	32,12	10,62	42,74	3 Star
2 YILDIZ	180 304	174 762	355 066	418 899	299 461	718 360	2,3	1,7	2,0	21,08	15,07	36,16	2 Star
1 YILDIZ	26 737	46 955	73 692	68 589	89 239	157 828	2,6	1,9	2,1	20,42	26,57	46,98	1 Star
OTEL TOPLAMI	2 589 793	1 360 725	3 950 518	5 942 244	2 418 370	8 360 614	2,3	1,8	2,1	29,52	12,02	41,54	Total Hotels
MOTEL	2 521	2 136	4 657	3 938	4 696	8 634	1,6	2,2	1,9	16,86	20,10	36,96	Motel
PANSİYON	130	190	320	312	968	1 280	2,4	5,1	4,0	13,46	41,76	55,22	Boarding House
TATİL KÖYÜ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Holiday Village
ÖBERJ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Inn
KAMPİNG	4 176	10 616	14 792	8 073	14 988	23 061	1,9	1,4	1,6	15,08	27,99	43,06	Camping
GOLF TESİSİ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Golf Est.
EĞİTİM UYGULAMA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Training Est.
TURİZM KOMPLEKSİ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Tourism Complex
DAĞ EVİ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Mountain House
ÇİFTLİK EVİ-KÖY EVİ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Ranch / V. House
ÖZEL TESİS	197 576	61 140	258 716	514 874	119 640	634 514	2,6	2,0	2,5	33,74	7,84	41,58	Special Est.
BUTİK OTEL	8 743	12 369	21 112	26 471	23 286	49 757	3,0	1,9	2,4	17,27	15,19	32,46	Boutique Hotel
APART OTEL	480	1 416	1 896	2 501	3 975	6 476	5,2	2,8	3,4	9,22	14,65	23,87	Apart Hotel
TERMAL OTEL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Thermal Hotel
B TİPİ TATİL SİTESİ	823	3 478	4 301	2 296	6 857	9 153	2,8	2,0	2,1	1,29	3,86	5,15	B Type of Holiday
GENEL TOPLAM	2 804 242	1 452 070	4 256 312	6 500 709	2 592 780	9 093 489	2,3	1,8	2,1	29,43	11,74	41,17	GRAND TOTAL

Kaynak: İstanbul İl Turizm Müdürlüğü

Atatürk ve Sabiha Gökçen Havalimanları ile Haydarpaşa, Pendik ve Karaköy limanlarından alınan verilere göre; 2011 yılı ocak-mart aylarında İstanbul'a gelen yabancı sayısının geçen yıla göre %18 artmış olduğunu görülmektedir.

İstanbul'a Gelen Yabancı Sayıları

	TÜRKİYE		İSTANBUL		2010'a Göre Değişim Oranı (Aylık)	Önceki Yıla Göre Değişim (Kümülatif)
	2010	2011	2010	2011		
OCAK	809.974	975.723	294.352	378.380	28.5	28.5
ŞUBAT	953.848	1.079.505	372.713	431.481	15.8	21.4
MART			489.884	554.144	13.1	17.9
			1.156.949	1.364.005		

Kaynak: İstanbul İl Turizm Müdürlüğü

2011 yılı son verileri, İstanbul'da İşletme Belgeli 38 adet 5 yıldızlı otel, 79 adet 4 yıldızlı otel olmak üzere toplamda 381 adet konaklama tesisinin olduğunu ortaya koymaktadır. Ayrıca, "Belediye Belgeli" konaklama tesisleride mevcut olup bunların, tesis: 770, oda: 23.588, yatak: 44.945'tir. Böylece İstanbul'daki yatak kapasitesi 109.962'yi bulmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Konaklama Tesisleri - Kültür Ve Turizm Bakanlığı "İşletme Belgesi"

YERİ	Avrupa	Anadolu	Avrupa	Anadolu	Avrupa	Anadolu	TOPLAM
TÜRÜ	Tesis Sayısı		Oda Sayısı		Yatak Sayısı		Yatak S.
Özel Tesis	69	8	2264	216	4514	438	4952
Butik Otel	7	3	378	79	772	162	934
Beş Yıldızlı Otel	35	5	9804	1339	20142	2680	22822
Dört Yıldızlı Otel	77	2	8873	140	17611	275	17886
Üç Yıldızlı Otel	76	14	4666	859	9049	1676	10725
İki Yıldızlı Otel	58	8	2092	281	3960	543	4503
Tek Yıldızlı Otel	10	1	321	23	605	43	648
Apart Otel	1	1	10	40	34	80	114
Golf Tesisleri	2	0	755	0	2322	0	2322
Pansiyon	2	1	14	10	28	19	47
Motel	1	0	32	0	64	0	64
	338	43	29.109	2.987	59.101	5.916	65.017

	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
İşletme Belgesi Toplam	381	32.096	65.017
Belediye Belgesi Toplam	770	23.588	44.945
Toplam	1.151	55.684	109.962

Ayrıca, İstanbul'da inşası devam eden toplam 32.718 yatak kapasiteli konaklama tesisi bulunmaktadır.

Kültür Ve Turizm Bakanlığı "Yatırım Belgesi"


YERİ	Avrupa	Anadolu	Avrupa	Anadolu	Avrupa	Anadolu	TOPLAM
TÜRÜ	Tesis Sayısı		Oda Sayısı		Yatak Sayısı		Yatak S.
Özel Tesis	6	2	141	193	340	526	866
Butik Otel	5	1	191	15	382	30	412
Beş Yıldızlı Otel	24	14	6748	3051	14260	6312	20572
Dört Yıldızlı Otel	24	5	2728	677	5459	1348	6807
Üç Yıldızlı Otel	8	3	821	133	1628	276	1904
İki Yıldızlı Otel	2	1	52	55	90	110	200
Tek Yıldızlı Otel	0	1	0	16	0	32	32
Apart Otel	4	0	575	0	1915	0	1915
Golf Tesisleri	0	0	0	0	0	0	0
Pansiyon	1	0	5	0	10	0	10
Motel	0	0	0	0	0	0	0
	74	27	11.261	4.140	24.084	8.634	32.718

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


Proje Alanı Çevresinde Yer Alan Oteller


5 Yıldızlı Oteller

Adı: CEYLAN INTERCONTINENTAL OTEL (* * * * *)	
	
Yer: Taksim	
Toplam Oda Sayısı: 380	
Yatak Kapasitesi: 501	
Açılış Tarihi: N/A	
Oda Büyüklükleri: 32 – 36 m ²	
Suit Büyüklükleri: 200 m ²	
Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi: 13 adet toplantı salonu	
Otopark Kapasitesi: Kapalı otopark mevcut.	
Otelin Genel Özellikleri: Açık havuz (çocuk bölümlü), Türk hamamı, buhar odası, sauna, masaj, solaryum, fitness center yer almaktadır.	
Odaların Genel Özellikleri: Junior Suit, Business Suit, Executive Suit ve Bosphorus Suit olmak üzere 4 tip oda mevcuttur. Odalarda kablosuz internet, LCD TV, DVD player, telefon, faks gibi hizmetler yer almaktadır.	
Oda Fiyatı: Standart Oda 215 Euro (Fiyatlarda kahvaltı ve KDV hariçtir.)	


Adı: THE MARMARA OTEL (* * * * *)	
	
Yer: Taksim	
Toplam Oda Sayısı: 377	
Yatak Kapasitesi: 560	
Açılış Tarihi: N/A	
Oda Büyüklükleri: 27 – 30 m ²	
Suit Büyüklükleri: 67 – 220 m ²	
Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi: 11 adet toplantı salonu	
Otopark Kapasitesi: Kapalı otopark mevcut.	
Otelin Genel Özellikleri: Açık havuz (çocuk bölümlü), Türk hamamı, sauna, masaj, jakuzi, solaryum, fitness center, aerobik yer almaktadır.	
Odaların Genel Özellikleri: Deluxe, club floor, flying carpet, executive suit, grand suit ve presidential suit olmak üzere 6 tip oda mevcuttur. Odalarda panoramik boğaz ve İstanbul manzarası yer almaktadır.	
Oda Fiyatı: Tek Kişilik Standart Oda 165 Euro, Çift Kişilik Standart Oda 180 Euro, (Fiyatlara kahvaltı ve KDV dahildir.)	

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: GRAND HYATT İSTANBUL OTEL (*****)	
	
Yer: Taksim	
Toplam Oda Sayısı: 360	
Yatak Kapasitesi: 720	
Açılış Tarihi: 01.12.2009	
Oda Büyüklükleri: 38 – 42 m ²	
Suit Büyüklükleri: 80 – 240 m ²	
Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi: 1.507 m ² 'lik toplantı salonu	
Otopark Kapasitesi: Kapalı otopark mevcut.	
Otelin Genel Özellikleri: Açık havuz, Türk hamamı, sauna, solaryum, Reflexology ve Shiatsu masajı,fitness center, gece klübü, tenis,kafeterya, lobi bar, snack bar, havuz bar yer almaktadır.	
Odaların Genel Özellikleri: King, twin, deluxe king, deluxe twin, club king, club twin, grand suit king, grand suit twin, grand executive suit ve presidential suit olmak üzere 10 tip oda mevcuttur. Odalarda oturma grubu, internet bağlantısı, klima, çalışma alanı ve kasa yer almaktadır.	
Oda Fiyatı: Tek Kişilik Standart Oda 160 Euro, Çift Kişilik Standart Oda 190 Euro, (Fiyatlara kahvaltı ve KDV hariçtir.)	

Adı: HİLTON OTEL (*****)	
	
Yer: Harbiye	
Toplam Oda Sayısı: 499	
Yatak Kapasitesi: 1.025	
Açılış Tarihi: 1955	
Oda Büyüklükleri: 40 - 59 m ²	
Suit Büyüklükleri: 80 – 120 m ²	
Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi: Tam donanımlı, kongre ve sergi merkezi içeren 27 adet toplantı salonu vardır (Maks: 1480/1600 m ² / kapasite, Min: 28/10 m ² / kapasite).	
Otopark Kapasitesi: Kapalı otopark mevcut. (500 araç)	
Otelin Genel Özellikleri: Otelde genel hizmetler olarak sağlık odası, doktor, çocuk bakımı, engelliler için servisler, iş adamları için sekreteryası servisi, iş merkezi, internet, evcil hayvan kabulü, kuru temizleme, çamaşır ve ütü servisi, resepsiyonda emanet kasası, jeneratör, sigara içilmeyen odalar, doktor ve dişçi, yangın muhafaza sistemi, otel dışına yiyecek içecek servisi, döviz bürosu, bagaj depolama odası, havaalanına pick up servisi, valet parking, pc çalışma istasyonları, özel mağazalar, çiçekçi, gazete bayii, havayolları ofisi, araba kiralama, sanat galerisi, seyahat acentası yer almaktadır. Açık, kapalı yüzme havuzu, Türk hamamı, sauna, masaj, jakuzzi, fitness merkezi, sağlık merkezi, güzellik salonu, 15 dönümlük bahçe içinde 1 km' lik koşu parkuru, tenis kortu, squash, jogging sporları imkanları bulunmaktadır.	
Odaların Genel Özellikleri: Odalarda banyo, saç kurutma makinesi, elektronik kilit sistemi, minibar, elektronik kasa, balkon, 24 saat oda servisi ve split klima bulunmaktadır.	
Oda Fiyatı: Tek Kişilik Standart Oda 150 Euro, Çift Kişilik Standart Oda 170 Euro, (Fiyatlara kahvaltı, KDV hariçtir.)	

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: DEDEMAN OTEL (* * * * *)	
	
Yer: Gayrettepe	
Toplam Oda Sayısı: 325	
Yatak Kapasitesi: 472	
Açılış Tarihi: 1982	
Oda Büyüklükleri: 22 -26 m ²	
Suıt Büyüklükleri: 45 - 75 m ²	
Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi: 40 – 547 m ² aralığında değişen büyüklüklerde 17 adet toplantı salonu vardır.	
Otopark Kapasitesi: Kapalı otopark mevcut. (100 araç kapasiteli açık otopark)	
Otelin Genel Özellikleri: Otelde genel hizmetler olarak kablosuz internet, erken check-in imkanı, oda servisi, kuru temizleme servisi, çamaşır servisi, kuaför, berber, mesaj servisi, uyandırma servisi, bagaj odası, doktor, kapalı otopark, döviz bozdurma, business center, güvenlik kamera sistemi, oto kiralama hizmeti, executive floor, executive lounge imkanları bulunmaktadır.	
Odaların Genel Özellikleri: Odalarda direkt telefon, minibar, elektronik kasa, elektronik kapı kilit sistemi, oda servisi, uydu yayını, pay TV, interaktif TV, havalandırma ve merkezi ısıtma-soğutma sistemi, saç kurutma makinesi, traş/makyaj aynası, duman-yanın dedektörü mevcut olup, kablosuz internet erişimi bulunmaktadır.	
Oda Fiyatı: Tek Kişilik Standart Oda 75 Euro, Çift Kişilik Standart Oda 85 Euro, (Fiyatlarda kahvaltı ve KDV hariçtir.)	

Adı: CONRAD OTEL (* * * * *)	
	
Yer: Beşiktaş	
Toplam Oda Sayısı: 590	
Yatak Kapasitesi: 968	
Açılış Tarihi: 1992	
Oda Büyüklükleri: 30 -35 m ²	
Suıt Büyüklükleri: 80 - 120 m ²	
Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi: 27 adet toplantı salonu ve 1.500 kişilik balo salonu bulunmaktadır.	
Otopark Kapasitesi: Kapalı otopark mevcut.	
Otelin Genel Özellikleri: Otelde genel hizmetler olarak Monet Restaurant, Meze Restaurant, Summit Terrace, Monet Lobby Lounge&Patisserie isimleriyle hizmet eden 4 adet restaurant, 3 adet tenis kortu, açık-kapalı yüzme havuzu bulunmaktadır.	
Odaların Genel Özellikleri: Odalarda telefon, voicemail, minibar, internet bağlantısı, 24 saat oda servisi, uyandırma servisi, saç kurutma makinesi, elektronik kilit bulunmaktadır.	
Oda Fiyatı: Tek Kişilik standart oda 140 Euro ve Çift Kişilik Standart Oda 160 Euro .(Fiyatlarda kahvaltı ve KDV hariçtir.)	

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


Adı: SWISSOTEL THE BOSPHORUS (* * * * *)	
	
Yer: Beşiktaş	
Toplam Oda Sayısı: 600	
Yatak Kapasitesi: 1000	
Açılış Tarihi: 1991	
Oda Büyüklükleri: 38 m ²	
Suit Büyüklükleri: 67 - 101 m ²	
Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi: Maksimum 1600 kişi kapasiteli 28 toplantı odası vardır. 3 Balo Salonu mevcuttur.	
Otopark Kapasitesi: Kapalı otopark mevcut.	
Otelin Genel Özellikleri: Otelde genel hizmetler olarak merkezi ısıtma, kablosuz internet, 24 saat oda servisi, jeneratör, doktor ve hemşire, bebek bakıcısı, ücretsiz otopark, alışveriş merkezi bulunmaktadır. 4000 m ² lik Amrita Spa and Wellness tesisi bulunmaktadır. Bu tesiste yüksek teknoloji ürünü aletler, kişisel antrenman, grup sınıfları ve tenis gibi olanaklardan faydalanmak mümkündür. Yüzme havuzları, jakuzi, hamam, sauna, buhar banyosu, experience shower, kneip yürüyüşleri, güzellik bakımları, masajlar veya spa hizmetleri de bulunmaktadır. Otede 12 değişik restoran, bar ve salon bulunmaktadır.	
Odaların Genel Özellikleri: Odalarda sesli mesaj, direk telefon, müzik yayını, minibar, kasa, kablosuz internet, modem girişi, ISDN, scanner, çay/kahve makinesi, printer, kopya makinesi, uydu tv, ütü, ütü tahtası, pantolon ütüyicisi, yangın söndürme sistemi, yangın alarm sistemi bulunmaktadır.	
Oda Fiyatı: Tek Kişilik 160 – 200 Euro, Çift Kişilik Standart Oda 290 Euro. (Fiyatlar ortalama sezon fiyatlarıdır.) (Fiyatlarda kahvaltı ve KDV hariçtir.)	

Adı: THE PLAZA HOTEL (* * * * *)	
	
Yer: Beşiktaş	
Toplam Oda Sayısı: 234	
Yatak Kapasitesi: 330	
Açılış Tarihi: 1995	
Oda Büyüklükleri: 30 m ²	
Suit Büyüklükleri: 45 m ²	
Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi: Toplantılar için 11 adet toplantı salonu bulunmaktadır.	
Otopark Kapasitesi: Kapalı otopark mevcut.	
Otelin Genel Özellikleri: Otelde uyandırma servisi, iş merkezi, internet, kuru temizleme, çamaşır ve ütü servisi, resepsiyonda emanet kasası, jeneratör, 16 araçlık kapalı otopark, kapalı yüzme havuzu, sauna, masaj, jakuzi, fitness merkezi, solaryum, kuaför ve güzellik salonu mevcuttur. Ayrıca 300 kişi kapasiteli kapalı restaurant, 150 kişi kapasiteli PH pub restaurant, 80 kişilik roof restaurant, bulunmaktadır.	
Odaların Genel Özellikleri: Odalarda sesli mesaj, direk telefon, müzik yayını, minibar, kasa, kablosuz internet, modem girişi, ISDN, scanner, çay/kahve makinesi, printer, kopya makinesi, uydu tv, ütü, ütü tahtası, pantolon ütüyicisi, yangın söndürme sistemi, yangın alarm sistemi bulunmaktadır.	
Oda Fiyatı: Tek Kişilik ve Çift Kişilik Standart Oda 120 Euro. (Fiyatlarda kahvaltı dahil, KDV hariçtir.)	

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: POINT HOTEL BARBAROS(****)	
Yer: Şişli	
Toplam Oda Sayısı: 210	
Yatak Kapasitesi: 400	
Açılış Tarihi: 2009	
Oda Büyüklükleri: 22 - 28 m ²	
Suīt Büyüklükleri: 50 - 85 m ²	
Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi: Toplantılar için 14 adet toplantı salonu bulunmaktadır.	
Otopark Kapasitesi: Kapalı otopark mevcut.	
Otelin Genel Özellikleri: Otelde plazma tv, ücretsiz wi-fi içeren odalar, oda servisi, sauna, kapalı yüzme havuzu, Türk hamamı, helikopter iniş sahası, bar, pastahane.bulunmaktadır.	
Odaların Genel Özellikleri: Odalarda direk telefon, müzik yayını, minibar, kasa, kablosuz internet, modem girişi, çay/kahve makinesi, uydu tv, merkezi klima, yangın söndürme sistemi, yangın alarm sistemi bulunmaktadır.	
Oda Fiyatı: Tek Kişilik Standart Oda 102 Euro ve Çift Kişilik Standart Oda 122 Euro. (Fiyatlarda kahvaltı ve KDV dahildir.)	

4 Yıldızlı Oteller

Adı: THE MARMARA PERA (****)	
Yer: Taksim	
Toplam Oda Sayısı: 203	
Yatak Kapasitesi: 311	
Açılış Tarihi: N/A	
Oda Büyüklükleri: 20-25 m ²	
Suīt Büyüklükleri: -	
Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi: Otel bünyesinde toplamda büyüklükleri 38 m ² ile 176 m ² arasında değişen 5 adet farklı toplantı ve konferans salonu bulunmaktadır. Toplantı odalarını kapasiteleri 15 ile 130 kişi gibi farklıkaasiteye sahiptirler.	
Otopark Kapasitesi: Otelin umuma açık otoparkı bulunmakta olup günlük otopark ücreti 8 Euro'dur.	
Otelin Genel Özellikleri: Otel genelinde 200 standart, 3adet suit oda bulunmaktadır. Otel bünyesinde açık yüzme havuzu, fitness center, restaurant, bar, ütüleme hizmeti, kuru temizleme, emanet kasası, odaya servis, ücretsiz kablosuz internet bağlantısı bulunmaktadır.	
Odaların Genel Özellikleri: Otel genelindeki odalarda, televizyon, minibar, saç kurutma makinası, internet bağlantısı, su ısıtıcı bulunmaktadır.	
Oda Fiyatı: Tek kişi standart oda 120 Euro, çift kişilik standart oda 130 Euro'dur. (KDV hariç, kahvaltı dahildir.)	


AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: RICHMOND ISTANBUL HOTEL (* * * *)	
Yer: Beyoğlu/İSTANBUL	
Açılış Tarihi: 1895	
Toplam Oda Sayısı: 103	
Yatak Kapasitesi: 206	
Oda Büyüklükleri: 22 - 25 m ²	
Suit Büyüklükleri: 35	
Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi: Toplam 5 adet toplantı salonu bulunmaktadır.	
Otopark Kapasitesi: Vale hizmeti bulunmaktadır.	
Otelin Genel Özellikleri: Otelde, oda servisi, restaurant, şapel,merkezi ısıtma, tv köşesi, internet bağlantısı, bar, döviz alım-satım, kuru temizleme, araba kiralama, ücretsiz WI-FI erişimi, oda içinden ayarlanabilen klima, mini-bar, oda kasaları, direkt telefon hatları bulunmaktadır.	
Odaların Genel Özellikleri: Odalar, air condition, LCD tv, direk telefon, duş, tuvalet-banyo, saç kurutma makinesi, mini bar, kasa, kablosuz internet, çalışma masası donanımlıdır.	
Oda Fiyatı: Tek kişi standart oda 109 Euro, çift kişi standart oda 119 Euro olup KDV ve kahvaltı dahildir.	

Adı: POINT OTEL (* * * *)	
Yer: Taksim	
Toplam Oda Sayısı: 194	
Yatak Kapasitesi: 406	
Açılış Tarihi: 2004	
Oda Büyüklükleri: 21 – 28 m ²	
Suit Büyüklükleri: 35 – 45 – 50 m ²	
Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi: 30 ila 260 m ² arası 4 adet toplantı salonu yer almaktadır.	
Otopark Kapasitesi: Vale hizmeti bulunmaktadır.	
Otelin Genel Özellikleri: 2 adet bar, restoran, cafe, fitness center, SPA ve kapalı yüzme havuzu, bulunmaktadır.	
Odaların Genel Özellikleri: Deluxe, junior suit, senior suit ve executive senior suit olmak üzere 4 tip oda mevcuttur. Odalarda LCD TV, DVD player, internet bağlantısı ve kasa yer almaktadır.	
Oda Fiyatı: Tek Kişilik Standart Oda 160 Euro, Çift Kişilik Standart Oda 175 Euro. (Fiyatlara kahvaltı ve KDV dahildir.)	

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: NIPPON OTEL (* * * *)	
	
Yer: Taksim	
Toplam Oda Sayısı: 171	
Yatak Kapasitesi: 300	
Açılış Tarihi: 1988	
Oda Büyüklükleri: N/A	
Suit Büyüklükleri: N/A	
Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi: Toplam 400 m ² 'lik 6 adet toplantı salonu yer almaktadır.	
Otopark Kapasitesi: Kapalı otopark mevcut.	
Otelin Genel Özellikleri: Restoran, bar, fitness center yer almaktadır.	
Odaların Genel Özellikleri: Standart oda ve suit odalar mevcuttur. Odalarda telefon, klima, LCD TV, kasa, kablosuz internet ve özel yastık menüsü yer almaktadır.	
Oda Fiyatı: Tek Kişilik Standart Oda 110 Euro, Çift Kişilik Standart Oda 120 Euro. (Fiyatlara kahvaltı ve KDV dahildir.)	


Adı: HİLTON PARKSA OTEL (* * * *)	
	
Yer: Maçka	
Toplam Oda Sayısı: 117	
Yatak Kapasitesi: 200	
Açılış Tarihi: 1990	
Oda Büyüklükleri: 22 m ²	
Suit Büyüklükleri: 37 m ²	
Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi: Toplam 140 kişilik kapasiteye kadar ağırlama imkanı sunan, farklı ebatlarda 10 toplantı odası yer almaktadır.	
Otopark Kapasitesi: Kapalı otopark mevcut.	
Otelin Genel Özellikleri: 7 adet restoran, bar, fitness center, kuaför, mücevher mağazası ve business center yer almaktadır.	
Odaların Genel Özellikleri: Odalarda telefon, klima, LCD TV, kasa, kablosuz internet yer almaktadır.	
Oda Fiyatı: Tek Kişilik Standart Oda 110 Euro, Çift Kişilik Standart Oda 127 Euro. (Fiyatlarda kahvaltı ve KDV hariçtir.)	

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: THE GREEN PARK HOTEL TAKSİM (* * * *)		
Yer: Taksim		
Toplam Oda Sayısı: 179		
Yatak Kapasitesi: 356		
Açılış Tarihi: 1995		
Oda Büyüklükleri: N/A		
Suıt Büyüklükleri: N/A		
Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi: Büyüklükleri 50 m ² ile 160 m ² arasında değişen 6 adet toplantı odası yer almaktadır.		
Otopark Kapasitesi: Açık otopark mevcut.		
Otelin Genel Özellikleri: Otelde, 5 adet restoran, health club, toplantı salonları bulunmaktadır. Restoranlar; Aphrodite Bar, Pera Restaurant(Dünya mutfağı), Nostalgia Cafe Bar(Dünya mutfağı), Vitamin Bar, Gaya Restaurant(Kore mutfağı)'dır. Health club içerisinde kapalı yüzme havuzu, sauna, buhar odası, jimnastik kulübü, jakuzi, Türk hamamı, masaj, güzellik merkezi ve fitness salonu yer almaktadır.		
Odaların Genel Özellikleri: Odalarda uydu TV, minibar, direkt telefon hattı, wi-fi internet bağlantısı, kasa, elektronik kilit sistemi, merkezi ısıtma sistemi, yangın alarm sistemi, banyoda telefon, saç kurutma makinesi yer almaktadır.		
Oda Fiyatı: Tek Kişilik Standart Oda 80 Euro, Çift Kişilik Standart Oda 100 Euro. (Fiyatlara kahvaltı dahil, KDV hariçtir.)		

Adı: THE MARMARA ŞİŞLİ (* * * *)		
Yer: Şişli		
Toplam Oda Sayısı: 99		
Yatak Kapasitesi: 102		
Açılış Tarihi: 2008		
Oda Büyüklükleri: 25 m ²		
Suıt Büyüklükleri: N/A		
Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi: Bölünebilen 5 adet toplantı odası yer almaktadır.		
Otopark Kapasitesi: Açık otopark mevcut.		
Otelin Genel Özellikleri: Otelde, Restaurant, bar, 24 saat resepsiyon, iş merkezi, internet, özel otopark yer almaktadır.		
Odaların Genel Özellikleri: Odalarda LCD TV, uydu TV, honorbar Kablolü ve kablosuz internet bağlantısı, saç kurutma makinesi, klima, turndown servis güvenlik kasası yer almaktadır.		
Oda Fiyatı: Tek Kişilik Standart Oda 110 Euro, Çift Kişilik Standart Oda 125 Euro. (Fiyatlara kahvaltı ve KDV dahildir.)		

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: TITANIC CITY HOTEL (* * * *)	
Yer: Taksim	
Toplam Oda Sayısı: 183	
Yatak Kapasitesi: 400	
Açılış Tarihi: 2008	
Oda Büyüklükleri: 28 - 38 m ²	
Suit Büyüklükleri: 65 m ²	
Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi: 8 adet toplantı odası yer almaktadır.	
Otopark Kapasitesi: Otopark hizmeti bulunmamaktadır.	
Otelin Genel Özellikleri: Otelde, shuttle bus hizmeti, wellness & spa, kapalı yüzme havuzu, 'a la carte' restaurant & bar, ücretsiz kasa, sinema/uydu bağlantısı/pay tv kanalları, toplantı salonları, bebek bakıcısı (istek halinde), internet (wi-fi), 24 saat oda servisi, kuru temizleme & çamaşır servisi, business center, valet parking yer almaktadır.	
Odaların Genel Özellikleri: Odalarda LCD TV ve sinema/uydu bağlantısı/pay tv kanalları, minibar, ayarlanabilen klima (merkezi sistem), elektronik kasa, banyo/WC (özel tasarım duş ve küvet, ışıklandırma, açılır pencere sistemi, telesekreterli çift hat telefon, saç kurutma makinesi, büyüteçli ayna, dolap), cattle, wi-fi internet erişimi, data port, elektronik özel kapı sistemi yer almaktadır.	
Oda Fiyatı: Tek Kişilik Standart Oda 81 Euro, Çift Kişilik Standart Oda 98 Euro. (Fiyatlara kahvaltı ve KDV dahildir.)	

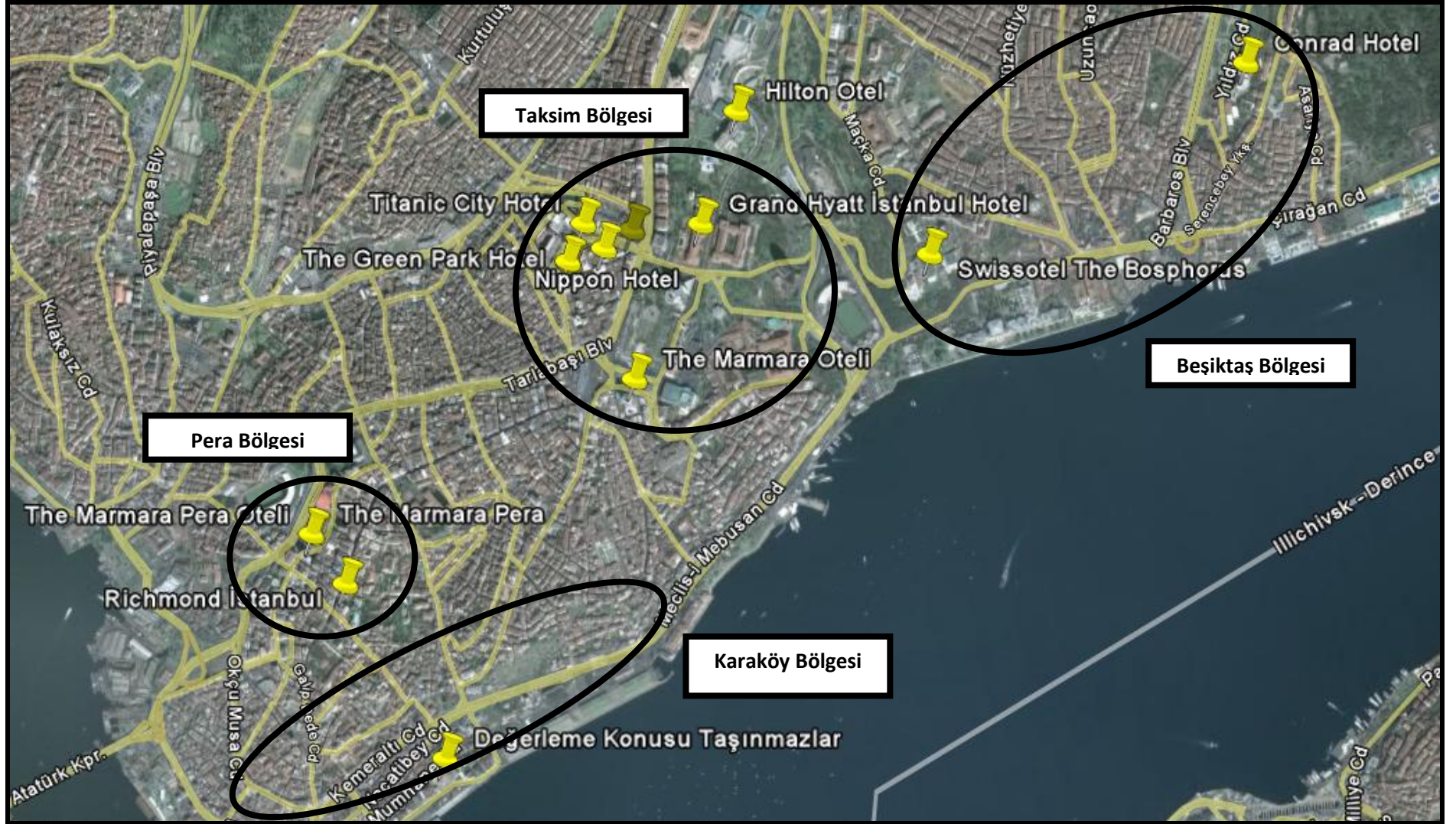
AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Özet Tablo:

OTEL ADI	NİTELİĞİ	ODA SAYISI	ODA CİNSİ	FİYATI (Euro)*	FİYATI (TL)*
Ceylan Intercontinental Otel	5 Yıldızlı	380	Tek	215	540
			Çift	215	540
The Marmara Otel	5 Yıldızlı	377	Tek	152	382
			Çift	166	417
Grand Hyatt İstanbul Otel	5 Yıldızlı	360	Tek	160	402
			Çift	190	477
Hilton Otel	5 Yıldızlı	499	Tek	150	377
			Çift	170	427
Dedeman Otel	5 Yıldızlı	325	Tek	75	188
			Çift	85	213
Conrad Otel	5 Yıldızlı	590	Tek	140	352
			Çift	160	402
Swissotel The Bosphorus	5 Yıldızlı	600	Tek	160 – 200	402 – 503
			Çift	290	729
The Plaza Hotel	5 Yıldızlı	234	Tek	120	301
			Çift	120	301
Point Hotel Barbaros	5 Yıldızlı	210	Tek	94	236
			Çift	112	281
The Marmara Pera	4 Yıldızlı	203	Tek	120	301
			Çift	130	327
Richmond İstanbul Hotel	4 Yıldızlı	103	Tek	100	251
			Çift	110	276
Point Otel	4 Yıldızlı	194	Tek	148	372
			Çift	162	407
Nippon Otel	4 Yıldızlı	171	Tek	101	254
			Çift	111	279
Hilton Parksa Otel	4 Yıldızlı	117	Tek	110	276
			Çift	127	319
The Green Park Hotel Taksim	4 Yıldızlı	179	Tek	80	201
			Çift	100	251
The Marmara Şişli	4 Yıldızlı	99	Tek	101	254
			Çift	115	289
Titanic City Hotel	4 Yıldızlı	183	Tek	75	188
			Çift	90	226

* Tabloda sunulan değerler KDV hariç şirket fiyatlarıdır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 İstanbul İli



İstanbul, 280 01' ve 290 55' doğu boylamlarıyla 410 33' ve 400 28' kuzey enlemleri arasında bulunur. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş, 5.512 km²'lik alana sahip bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir.

İstanbul ilinin ilçeleri; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eminönü, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Kocasinan, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultangazi, Sultanbeyli, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar, Zeytinburnu'dur. İstanbul Uluslararası Atatürk Havalimanı, şehir merkezine 20 km mesafededir.

Türkiye topraklarının % 9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından ülkenin en önemli ili durumundadır. 2010 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi nüfus sayımı sonuçlarına göre, İstanbul'un toplam nüfusu 13.255.685 olarak belirlenmiştir.

İstanbul, Kocaeli ve Çatalca Yarımadaları üzerinde yer almaktadır. Her iki yarımada aşınmış birer platodur. İstanbul ilinin bitki örtüsü, Akdeniz iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine uyum sağlamıştır. Fakat iklimin özelliği dolayısı ile tepeler çıplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi ise kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır.

İstanbul'daki en büyük akarsu, aynı zamanda Kocaeli Yarımadası'nın da en büyük suyu olan Riva çayıdır. Boğaza dökülen suların en önemlileri Küçüksu ve Göksu dereleridir. Bunlardan başka Haliç 'e dökülen Kağıthane ve Alibey Dereleri, Küçükçekmece Gölü'ne dökülen Sazlıdere, Büyükçekmece Gölü'ne dökülen Karasu Deresi, Terkos Gölü'ne dökülen Traçna Deresi, İstanbul ilinin belli başlı akarsularıdır. İlde küçük fakat önemli üç göl vardır. Bunların üçü de Avrupa yakasındadır. Denizden ayrılmış olan Terkos Gölü'nün suyu tatlıdır. Kentin suyu buradan sağlanır. Marmara Denizi kıyısında bulunan Küçükçekmece (11 km²) ve Büyükçekmece (16 km²) göllerinin suları denizle temasları olduğu için tuzludur.

Yaz ayları genellikle sıcak geçen, kış ayları bölgeyi etkisi altına alan sistemlere bağlı olarak fazla soğuk geçmeyen İstanbul, Akdeniz ikliminin özelliklerini taşıyor görünse de, Marmara Denizi ve

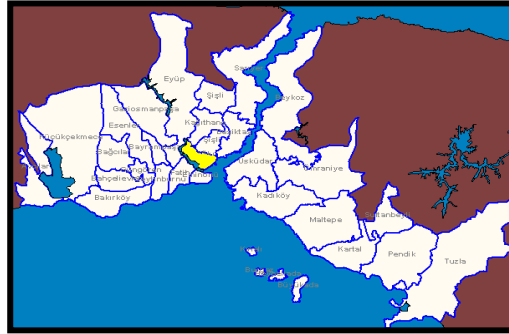
AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İstanbul Boğazı'nın etkisiyle daha farklı bir iklime sahip olmuştur. Kış aylarında Karadeniz'den gelen soğuk-kuru hava kütlesi ile Balkanlar'dan gelen soğuk-yağışlı hava kütlelerinin ve özellikle Akdeniz'den gelen ılık ve yağışlı hava kütlelerinin etkisi altındadır. Bütün ilde Karadeniz'in soğuk ve yağışlı (poyrazlı) havasıyla Akdeniz'in ılık (Iodoslu) havası birbirini izler. İlde yaz-kış, gece-gündüz arasında büyük ısı farkları görülmez.

Ekonomik yönden İstanbul, Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biridir. Turizm, sanayi ve ticaret ekonomisinin en önemli kaynaklarıdır. Sanayi kuruluşlarının büyük çoğunluğu il dışına taşınmasına karşın, kent imalat sanayi yönünden önemini korumaktadır. İstanbul sanayiinde asıl gelişme Cumhuriyetten sonra başlamıştır. 1950'lerden sonra hızlanan sermaye birikimleri, özel sektöre sağlanan destek, sanayi ve ticaret yönünden İstanbul'un önde gelen bir kent olmasına olanak sağlamıştır.

İstanbul doğal güzelliği, zengin kültür varlıkları, ulaşım ve konaklama konusundaki gelişimi ile Türkiye'nin en gözde turizm merkezlerinden biri olmuştur. Türkiye'ye gelen yabancı turistlerin büyük bir bölümü İstanbul'dan giriş yapmaktadır.

3.2.2 Beyoğlu İlçesi



Beyoğlu ilçesi, İstanbul ilinin Avrupa yakasında, İstanbul Boğazının güney kesimi ile Haliç arasındadır. Doğusunda Beşiktaş ve İstanbul Boğazı, batısında Haliç, kuzeyinde Şişli, kuzeybatısında Kağıthane, güneyinde Marmara Denizi'nin bir girintisi olan İstanbul Limanı ile çevrilidir. İlçenin yüzölçümü ise 8.76 km² dir. İlçede Marmara Bölgesi iklimi hakimdir. Beyoğlu ilçesinin denize yakınlığı nem oranını artırmaktadır. İklimi genellikle sıcak olarak kabul edilmektedir. Yıllık ortalama yağış 639 mm.dir. Yıllık yağışın 40'ı kış, % 21'i ilkbahar, % 11'i yaz, % 28 sonbahar aylarında düşmektedir. İlçenin hakim rüzgarları % 33 kuzeydoğudan poyraz, kuzeybatıdan karayeldir.

Ekili, dikili, orman ve doğal kaynakları yoktur. Arazi yapısı olarak engebeli bir durum arz etmekte olup, merkezi bölgedeki yerleşim alanı sık binalardan oluştuğu, merkezi bölge dışındaki mahallelerin ise, gecekondular tabir edilen ikamet ve işyerlerinden meydana geldiği, yeşil alan bakımının ise zengin olmadığı görülmektedir. Beyoğlu Merkez İlçe olduğundan ulaşımı rahatlıkla yapılmaktadır. Havalimanı'na ulaşım kesintisiz olmaktadır. Galata Köprüsü ile Eminönü, Atatürk Köprüsü ile Fatih İlçesine 1991 yılında Taksim, Tünel arasında tramvay yapılmıştır. Taksim'den Şişli'ye bağlı Mecidiyeköy ve 4.Levent arasında metro bağlantısı mevcuttur. Haliç içerisinde vapur çalışmaktadır. İlçemizdeki yolların tamamı asfalttır. İlçemiz deniz ulaşımında Kasımpaşa, Hasköy, Sötlüce, Kadıköy, Kartal, Bostancı, Adalar, Marmara, Karadeniz Ege ve Akdeniz limanları yurt dışına yolculuk yapan gemiler Karaköy Rıhtımından kalkmaktadır.

2010 yılı nüfus sayımı sonuçlarına göre toplam 248.084 kişilik nüfusa sahiptir.

İlçe nüfusunun % 85 i Türkçe dili kullanılmaktadır. Azınlıklar ise % 15'i yabancı dil kullanmakta olup, günlük hayatlarında da Türkçe konuşulmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Beyoğlu ilçesi, Cumhuriyet döneminin ilk yıllarında Merkez, Beşiktaş, Şişli ve Taksim bucaklarından meydana geliyordu. Ancak 1930'da Beşiktaş ve 1954'te Şişli ilçesinin kurulmasıyla Beyoğlu ilçesini Merkez ve Taksim Bucağı oluşturmuştur. Beyoğlu ilçesi, 1970'den beri mahallelerden oluşan bir yapıya sahiptir. İstanbul'un merkez ilçesi olan Beyoğlu ilçesinin Bucak ve köyleri bulunmamakta olup, 45 mahalle muhtarlığı vardır.

Beyoğlu ilçesi Fatih Sultan Mehmet'in İstanbul'u almasından sonra gelişmiştir. Tarım arazisi yoktur. Beyoğlu ilçesinde 116 banka şubesi, 13 sendika ve 14.878 kayıtlı işyeri mevcuttur. Değişik türde faaliyet gösteren atölyeler, Kasımpaşa, Hasköy bölgesinde, şirket ve ticaret merkezleri ise Taksim ve Gümüşsuyu ve Bankalar Caddesinde bulunmaktadır. Taksim ve Büyükparmakkapı civarında da oteller, barlar ve diskolar vardır.

Beyoğlu ilçesi kültür, sanat, eğlence ve iş merkezi olmakla birlikte yoğun nüfusa sahip bir ilçemizdir. İlçe, madalyonun iki yüzü , siyah ile beyaz kadar farklı yaşamları bünyesinde barındıran, kültürler arasındaki uçurumların, tezatların bir arada yaşandığı, sosyolojik ve psikolojik toplumsal sorunların en uç örneklerine sıkça rastlanabilen bir yerdir. İstiklal Caddesi, Taksim, Galata, Cihangir ve Gümüşsuyu ekonomik ve ticari hayatın en canlı olduğu, kültür, sanat ve eğlence hayatın merkezidir. Cihangir ve Gümüşsuyu semtleri entelektüel kimliği ön plana çıktığı yazar-çizer, sanatçı, gazeteci ve edebiyatçıların tercih ettiği mutena semtlerdir.

Kasımpaşa, Hasköy, Kulaksız ve Sötlüce semtleri ise her iki bölgeden farklı sosyo-ekonomik bir yapı göstermektedir. Bu semtlerde oturan halk, tıpkı bir Anadolu mozağini ifade eder. Halkın büyük çoğunluğu Anadolu'nun çeşitli bölgelerinden ve illerinden göç eden vatandaşlarımızdır. Buralara en çok göç Karadeniz(Trabzon, Rize, Giresun), Kastamonu, Sivas vs.dendir.

Bir çok şirket ve holdingin genel merkezleri de Beyoğlu'ndadır. Galata'da bankalar, Karaköy'de şirket merkezleri Hasköy ve Sötlüce'de imalathaneler, Haliç kıyısında tersaneler mevcuttur.

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	İstanbul	İstanbul
İlçesi	Beyoğlu	Beyoğlu
Bucağı	-	-
Köyü	-	-
Mahallesi	Kemankeş	Kemankeş
Mevkii	Galata Mumhanesi	-
Pafta No	121	121
Ada No	77	77
Parsel No	28	60
Gayrimenkulün Niteliği	İki Mağazası Olan Kargir Han, Depo ve Garaj	İki Depo ve Garaj
Yüzölçümü	1.720,00 m ²	1.707,50 m ²
Sahibi – Hissesi*	-	-

* Detaylı malik listesi ve hisseleri ekte yer alan 13.09.2011 tarihli onaylı takyidat belgesinde detaylı olarak verilmiştir.

** Konu taşınmazlar, mazbut vakıf özelliği taşıdığından, 5737 sayılı Vakıflar Kanunu'nun 6. maddesi gereğince yönetim ve temsil hakkı Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne aittir.

***5737 sayılı Vakıflar Kanunu'nun 3. maddesi'nde "Mazbut vakıf: Bu Kanun uyarınca Genel Müdürlükçe yönetilecek ve temsil edilecek vakıflar ile mülga 743 sayılı Türk Kanunu Medenisinin yürürlük tarihinden önce kurulmuş ve 2762 sayılı Vakıflar Kanunu gereğince Vakıflar Genel Müdürlüğü'nce yönetilen vakıfları ifade eder." tanımı yer almaktadır.

****5737 sayılı Vakıflar Kanunu'nun 77. maddesi gereğince mazbut vakıflar ile ilgili aşağıdaki muhafiyet ve istisnalar uygulanmaktadır.

- Genel Müdürlüğe ve mazbut vakıflara ait taşınmazlar Devlet malı imtiyazından yararlanır, haczedilemez, rehnedilemezler. Tüm iş ve işlemleri, her türlü vergi, resim, harç ve katılım payından istisnadır.
- Genel Müdürlük tarafından açılacak davalarda teminat aranmaz.
- Genel Müdürlüğün ve mazbut vakıfların tahsil edilemeyen gelirleri, 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre Genel Müdürlükçe tahsil edilir.
- Vakıf kültür varlıklarının onarımları ve restorasyonları ile çevre düzenlemesi ve kamulaştırma işlemleri, 180 sayılı Bayındırlık ve İskan Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname hükümlerine tâbi değildir.
- Vakıf kültür varlıklarının, restorasyon veya onarım karşılığı kiralama işlemleri, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine tâbi değildir.
- Bu harcama ve kiralamalara ilişkin usûl ve esaslar yönetmelikle düzenlenir.
- Yurt içi veya yurt dışında vakıf kültürünü araştırmak, geliştirmek ve desteklemek amacıyla gerçek ve tüzel kişiler; Genel Müdürlüğün görev alanı ile ilgili faaliyet ve yatırım programlarında yer alan her türlü ilmi organizasyon, stratejik araştırma, konferans, sempozyum ve benzeri kültürel faaliyetlerin yürütülmesi kapsamında sponsorluk yapabilirler. Bu faaliyetlerle ilgili sponsor kişi veya şirketler Genel Müdürlüğün belirleyeceği esaslar dahilinde reklam alabilirler. Vakıflar adına kayıtlı taşınır ve taşınmaz vakıf kültür varlıklarının; bakım, onarım ve restore edilmesi,

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

yaşatılması, çevre düzenlemesi ve kamulaştırılması dahil Genel Müdürlüğün kontrolünde gerçek ve tüzel kişilerin kendileri tarafından yapılacak harcamalar, bağış ve yardımlar ile sponsorluk harcamalarının tamamı Gelir ve Kurumlar Vergisi matrahından düşülür.

- Kuruluşunda veya kurulduktan sonra vakıflara bağışlanan taşınır ve taşınmaz mallar Veraset ve İntikal Vergisinden istisnadır.

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.

Beyoğlu İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 13.09.2011 tarih, saat 11:00 itibarıyla yapılan incelemede 13.09.2011 tarihli, müşteri tarafından temin edilen ve ekte sunulan onaylı takyidat belgesine göre değerlendirme konusu gayrimenkuller üzerinde aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır.

60 No'lu Parsel Üzerinde;

Serhler Hanesinde;

- H.S: 2256 (05.02.1952 tarih, 299 yevmiye no ile)

4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

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

Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 13.09.2011 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve 13.09.2011 tarihli onaylı imar durumu belgesine göre değerlendirme konusu parseller, 21.12.2010 onay tarihli, 1/1000 ölçekli, "Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı" kapsamında;

✓ İmar Durumu:

Kısmen "Turizm + Hizmet + Ticaret Alanı", kısmen "Yol Alanı" lejandında kalmaktadır.

"Turizm + Hizmet + Ticaret Alanı" yapılaşma Koşulları;

- Kademeli olarak 18,50 m. ve 12,50 m. irtifaya sahiptir.
- Komşu 26 ve 57 parseller tescilli eski eser olduğundan ilgili koruma kurulundan karar alınacaktır.
- Uygulama sırasından 28 ve 60 parseller tevhid edilecektir.
- Her iki parselin Kemankeş Caddesi cephesinden toplam yaklaşık 348 m² yola yerki bulunmaktadır.

İlgili Plan Notlarına Göre;

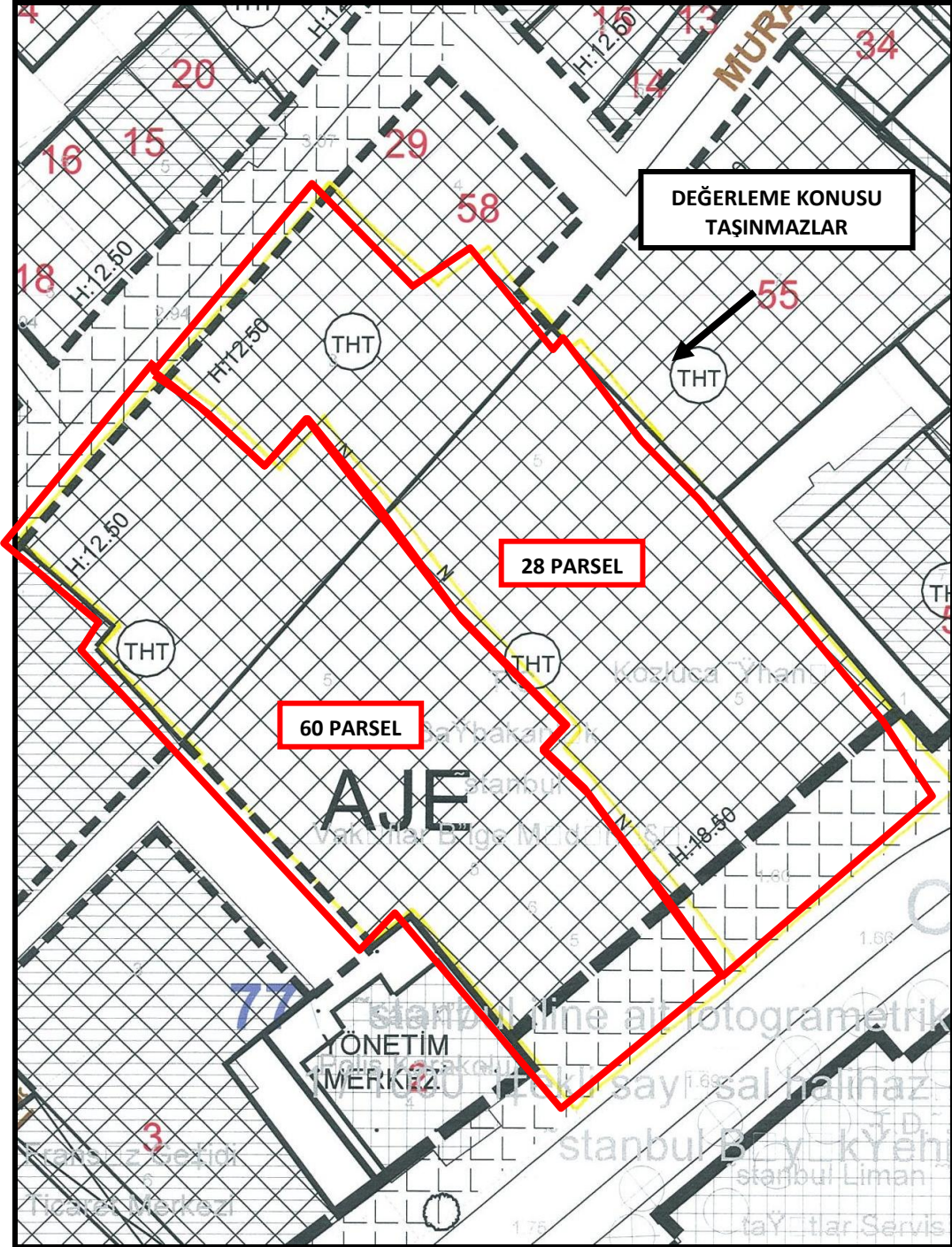
- Turizm-Hizmet-Ticaret Alanları; yerel, metropoliten, ulusal ve uluslararası ölçekte tarihi ve kültürel dokuya bağlı turizm-ticaret-pazarlama, hizmet alanlarıdır.
- Bu alanlarda perakende ticaret birimleri, mefruşat-tekstil ve konfeksiyon ürünleri-konfeksiyon satış birimleri, çok katlı mağazalar, konaklama alanları, turizme yönelik perakende ticaret alanları ve bu birimlere hizmet eden konaklama tesisleri, motel, butik otel, oteller, kongre merkezleri, tiyatro, sinema, iş hanları, yeme-içme faaliyetlerine dönük çayevi, geleneksel ve yöresel mutfak kültürünü yansıtan lokanta, kafeterya, resmi kurumlar, banka ve finans kurumları, müzik çeşitleri eğitimi-dinletisi yapılacak kültürel birimler,

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

bölgenin karakterine uygun kültür öğelerinin korunması, yaşatılması, eğitimi, araştırılması gibi konularda çalışmalar yapacak dernek, vakıf, sivil toplum örgütleri, dershaneler, kurslar, cam boyama, porselen ve seramik sanatı, el yapımı oyuncak, nakış, kumaş boyama, sedef kakma, geleneksel müzik aletleri, altın ve gümüş takı–telkari ve ev eşyaları, soğuk bakır el işçiliği, oltu taşı-lületaşı vb. her tür değerli doğal taş işleme, hat, ebru, tezhip, minyatür, kitap ciltleme ve onarımı, çerçeve, resim, heykel, ahşap el işçiliği, hediyelik eşya, halı, kilim, el örgüsü, hasır sepet ve kutu, bakırcılık, küçük çaplı matbaa ve baskı işleri, nargile–pipo imalatı vb. gibi kirlenici olmayan geleneksel el sanatları üretimi ve perakende pazarlaması-onarımı-sergileme ve eğitim birimleri, antikacı ve mezat salonları ve nitelikli konut yer alabilir. Yerel özellik arz eden sokak ve bölgelerde, Envanter ile Kayıp Eser Envanterinin ve özgün işlevlerin korunması çerçevesinde yukarıda tanımlanan işlevlerin kullanımının kısıtlanmasında İlçe Belediyesi yetkilidir. Tarihi ticaret işlevini devam ettiren Balık Pazarı (Sahne Sokak-Dudu Odaları Sokak) cepheli parsellerde umuma açık istirahat, eğlence yeri, cafe, cafetarya, lokanta, çay ocağı içermeyen tarihi ticaret ve pazarlama işlevi korunacaktır.

- Planlarda belirlenen turizm-hizmet-ticaret alanları içinde yer alan bölgelerde ilgili Koruma Kurulu kararı alınmak koşulu ile verilmiş yapılanma şartları değiştirilmeksizin ilgili Ulaşım Planlama Müdürlüğü görüşü ve önerileri alınmak şartı ile özel (eğitim-sağlık-kültür-asansör otopark vb.) donatı alanı yapabilir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



✓ Ruhsat ve izinler

- Konu parsellerden 60 no'lu parsel için, 28.10.1961 tarihli, onaylı mimari projesi bulunmaktadır.
- Konu parsellerden 60 no'lu parsel için, 16.05.1969 tarihli, 3504 no'lu "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Konu parsellerden 60 no'lu parsel için, 21.11.1970 tarihli, 6.460 m² bina için "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
- Konu parsellerden 60 no'lu parsel için, 14.01.2010 tarihli, 7.433,22 m² banka binası için düzenlenmiş olan "Yanan ve Yıkılan Yapılar Formu" bulunmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Konu parsellerden 28 no'lu parsel için, 14.01.2010 tarihli, 538 m² banka içindeki işyeri için düzenlenmiş olan "Yanan ve Yıkılan Yapılar Formu" bulunmaktadır.
- Konu parsellerden 28 no'lu parsel için, 14.01.2010 tarihli, 6.440 m² banka içindeki işyeri için düzenlenmiş olan "Yanan ve Yıkılan Yapılar Formu" bulunmaktadır.
- **İlgili arşiv dosyasında yer alan tüm izin, ruhsat ve projeler mevcutta yıkılmış olan binalara aittir. Mevcut durumda konu taşınmazlar boş durumdadır.**

Yapı Ruhsatı ve İzinler Özeti Tablo

Ruhsat -Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih/No	Veriliş Nedeni	Alanı (m ²)	Açıklama
16.05.1969 (Yapı Ruhsatı)	Bina	-	60 no'lu parsel için düzenlenmiş olan yapı ruhsatıdır.
21.11.1970 (Yapı Kullanma İzin Belgesi)	Bina	6.460	60 no'lu parsel için düzenlenmiş olan yapı kullanma izin belgesidir.
14.01.2010 (Yanan ve Yıkılan Yapılar Formu)	Banka Binası	7.433,22	60 no'lu parsel için düzenlenmiş olan yanan ve yıkılan yapılar formudur.
14.01.2010 (Yanan ve Yıkılan Yapılar Formu)	Banka içindeki İşyeri	538	28 no'lu parsel için düzenlenmiş olan yanan ve yıkılan yapılar formudur.
14.01.2010 (Yanan ve Yıkılan Yapılar Formu)	Banka içindeki İşyeri	6.440	28 no'lu parsel için düzenlenmiş olan yanan ve yıkılan yapılar formudur.

✓ Yapı Denetim

- Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı için 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

✓ Taşınmazlar İle İlgili Sözleşmeler

- Değerleme konusu taşınmazlara ait 01.09.2009 tarihli, Vakıflar Genel Müdürlüğü ile Hakan Madencilik ve Elektrik Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında imzalanmış, 49 yıl süre ile, 01.09.2058 tarihinde sona erecek olan "İnşaat Yapım Şartlı Kiralama Sözleşmesi" bulunmaktadır. Söz konusu sözleşme 22.06.2011 tarihinde Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.'ye devredilmiştir. Sözleşmeler rapor ekinde sunulmaktadır.
- Söz konusu sözleşmenin 2. ve 6. maddeleri gereğince, sözleşme tarihinden itibaren ilk 5 yıl içerisinde binanın uygulama projelerinin hazırlanması, ilgili Kurum Ve Kuruluşlara onaylatılarak, inşaat ruhsatının alınması ve inşaat imalatlarının bitirilerek binanın işletmeye açılması gerekmektedir.
- Söz konusu sözleşmenin 6. maddesi gereğince, aylık kira bedeli 115.000 TL'nin 5 yıllık tutarı olan 6.900.000 TL peşin ve nakit olarak yatırılmış olup, 6. yıldan itibaren ise, sözleşme sonucu aylık kira bedeli olarak belirlenen 115.000 TL'nin sözleşmenin 1. yılından başlayarak, 5. yılın sonuna kadar her yıl ÜFE endeksi ile arttırılarak bulunacak bedel tespit edilerek bulunan bedelin 6. yıldan başlayarak her yıl ÜFE artış endeksi oranında arttırılarak 49. yılın sonuna kadar devam edecektir.
- Söz konusu sözleşmenin 6. maddesi gereğince, alınacak imar durumu şartlarına göre asgari 4 yıldız, 200 yatak kapasiteli inşaat yapımı dışında meydana gelecek artışın 200 yatak baz alınarak yapılacak orantı doğrultusunda aylık kira bedeli arttırılacaktır.
- Söz konusu sözleşmenin 22. maddesi gereğince, yüklenici taahhüt ettiği bu inşaat yapımı işini 3. şahıslara devredemez. Yüklenici, yasal sorumlulukların uhdesinde kalması koşuluyla, binanın işletilmesini kendisi üstlenebileceği gibi, İdarenin iznini almak koşuluyla bir, birkaç ulusal veya uluslararası işletme şirketine devredebilir, kiralaya verebilir, iş ve kar ortağı olabilir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

4.4 Hukuki Sorumluluk

Konu taşınmazlar, mazbut vakıf özelliği taşıdığından, 5737 sayılı Vakıflar Kanunu'nun 6. maddesi gereğince yönetim ve temsil hakkı Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne ait olup Vakıflar Genel Müdürlüğü ile Hakan Madencilik ve Elektrik Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında imzalanmış olan kira sözleşmesi bulunmaktadır. 60 no'lu parsel üzerinde 05.02.1952 tarih, 299 yevmiye no'lu haciz yer almaktadır. Konu taşınmazların mevcut durumları ile nitelikleri uyumlu olarak tescil edilmemiştir. 08.06.2011 tarihli takyidat belgesi ve söz konusu 01.09.2009 tarihli sözleşme rapor ekinde sunulmaktadır.

4.5 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 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**

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: Kemankeş Mahallesi, Kemankeş Caddesi, 77 ada, 28 ve 60 no'lu parseller, Beyoğlu / İSTANBUL

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kemankeş mahallesi, Galata Mumhanesi mevkii, 121 pafta, 77 ada, 28 parsel no'lu, 1.720 m² yüzölçümlü, "İki Mağazası Olan Kargir Kozluca Han, Depo ve Garaj" nitelikli, 60 parsel no'lu, 1.707,50 m² yüzölçümlü, "İki Depo ve Garaj" nitelikli gayrimenkullerdir.

Değerleme konusu taşınmazlara ulaşmak için, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kemankeş Mahallesi'nde, Karaköy – Beşiktaş arasında yer alan Kemeraltı caddesi üzerinde, Beşiktaş istikametine giderken sağ tarafta yer alan, Kılıç Ali Paşa Caddesi'ne dönülür. Değerleme konusu taşınmazlar Kılıç Ali Paşa Caddesi bitiminde yer alan Kemankeş Caddesi üzerinde yaklaşık 150 m. sonra sağ kolda yer almaktadır. Konu taşınmazlar aynı zamanda Mumhane Caddesi'ne de cephelidir. Bitişik konumlu olan 28 ve 60 parsellerden 28 no'lu taşınmazın Kemankeş Caddesi ve Mumhane Caddesi'ne 19,50 m., 60 no'lu parselin Kemankeş Caddesi'ne 25 m., Mumhane Caddesi'ne ise 22 m. cephesi bulunmaktadır. Konu taşınmazların reklam kabiliyeti ve görünürlüğü yüksektir.

Değerleme konusu parsellerin geometrik şekli düzgün, topografik yapısı düze yakındır. Taşınmazların çevresi alüminyum trapez sac ile çevrili olup, sınırları belirlidir. Parseller üzerinde mevcut durumda herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Konu gayrimenkullerin konumlandığı Karaköy bölgesi İstanbul'un en eski ticaret merkezlerinden biridir. Günümüzde de bu özelliğini koruyan bölgede, taşınmazlara yakın konumlu olan Kemeraltı caddesi üzerinde daha nitelikli ofis binaları ve işhanları yer alırken, Necatibey caddesi üzerinde çoğunlukla daha eski işhanları bulunmaktadır. Ayrıca Karaköy'de yer alan Salı Pazarı Kuruvasiyer Limanı da bölgenin ticari potansiyeline katkı sağlamaktadır. Birçok tarihi yapı da bu bölgede konumlanmıştır. Tüm bu etmenler konu taşınmazların bulunduğu Karaköy'ün çekim gücünü ve bölgeye olan talebi arttırmaktadır.

Karaköy bölgesinde son dönemde planlanan otel yatırımları bulunmaktadır. Alkoçlar Turizm, Global Holding binası ile birlikte, tarihi Veli Alemdar Han'ı 20.000 m² alana sahip bir otel projesine dönüştüreceğini açıklamıştır. Bankalar Caddesi üzerinde bulunan tarihi Generali Sigorta binası da Koçak Gold tarafından satın alınarak otele dönüştürülmesinin planlandığını belirtmiştir. Bir başka yatırımcı tarafından Bankalar Caddesi üzerindeki Bereket Han satın alınarak, eski Ceneviz oteline dönüştürmek için çalışmalara başlanmıştır. Bunun yanında, özellikle Galataport Projesi ile gündeme gelen Karaköy'de Torunlar GYO, Noa Grup ve The House grubu gibi birçok farklı grup otel ve butik otel yatırımı için girişimlerde bulunmaktadır.

Karaköy ve çevresinde, arsa stoğunun yok denecek kadar az olması, yeni projeler açısından az sayıda olan arsalarla olan talebi yükseltmektedir. Ofis ve dükkan nitelikli birçok yapının yanısıra bölgenin turistik potansiyeli de göz önüne alındığında, bölgede ticari gayrimenkuller açısından otel arzının düşük olduğu, Salı Pazarı Kuruvasiyer Limanı'nın da etkisiyle, yapılacak uluslararası standartlarda, bilinirliği yüksek bir marka tarafından işletilen, standart hizmet kalitesine sahip bir otel projesinin potansiyelle cevap verebileceği düşünülmektedir. Ayrıca konu taşınmazların konumlandığı bölgenin, ulaşım olanaklarının

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

çeşitliliği ve İstanbul'un önemli transfer merkezlerinden biri olan Kabataş'a olan yakınlığı nedeniyle turistler ve şehir merkezine iş amaçlı gelecek otel kullanıcıları için olumlu bir özellik olacağı görülmüştür.

Bölge, "Kentsel Sit Alanı" ilan edilmiştir. Civarda eski, yıpranmış ve kullanılmayan binalar bulunmaktadır. Hizmet sektöründe faaliyet gösteren firmaların genel müdürlükleri, bankalar ve finans kurumları, deniz, balıkçılık, büro malzemeleri satan işyerlerinin bulunduğu bölgede yer alan taşınmazların yakınında ayrıca, İstanbul Modern, Kılıç Ali Paşa Camii, Aya Nikola Kilisesi, Tophane Nusretiye Camii, İstanbul Altın Borsası, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Kültür ve Sanat Merkezi, Karaköy Polis Merkezi Amirliği, Karaköy Limanı, Salı Pazarı Kuruvasiyer Limanı, Denizcilik İşletmeleri, Getronagan Ermeni Lisesi ve Kilisesi, İstanbul Modern Müzesi ve St. Benoit Fransız Lisesi gibi yapılar bulunmaktadır.

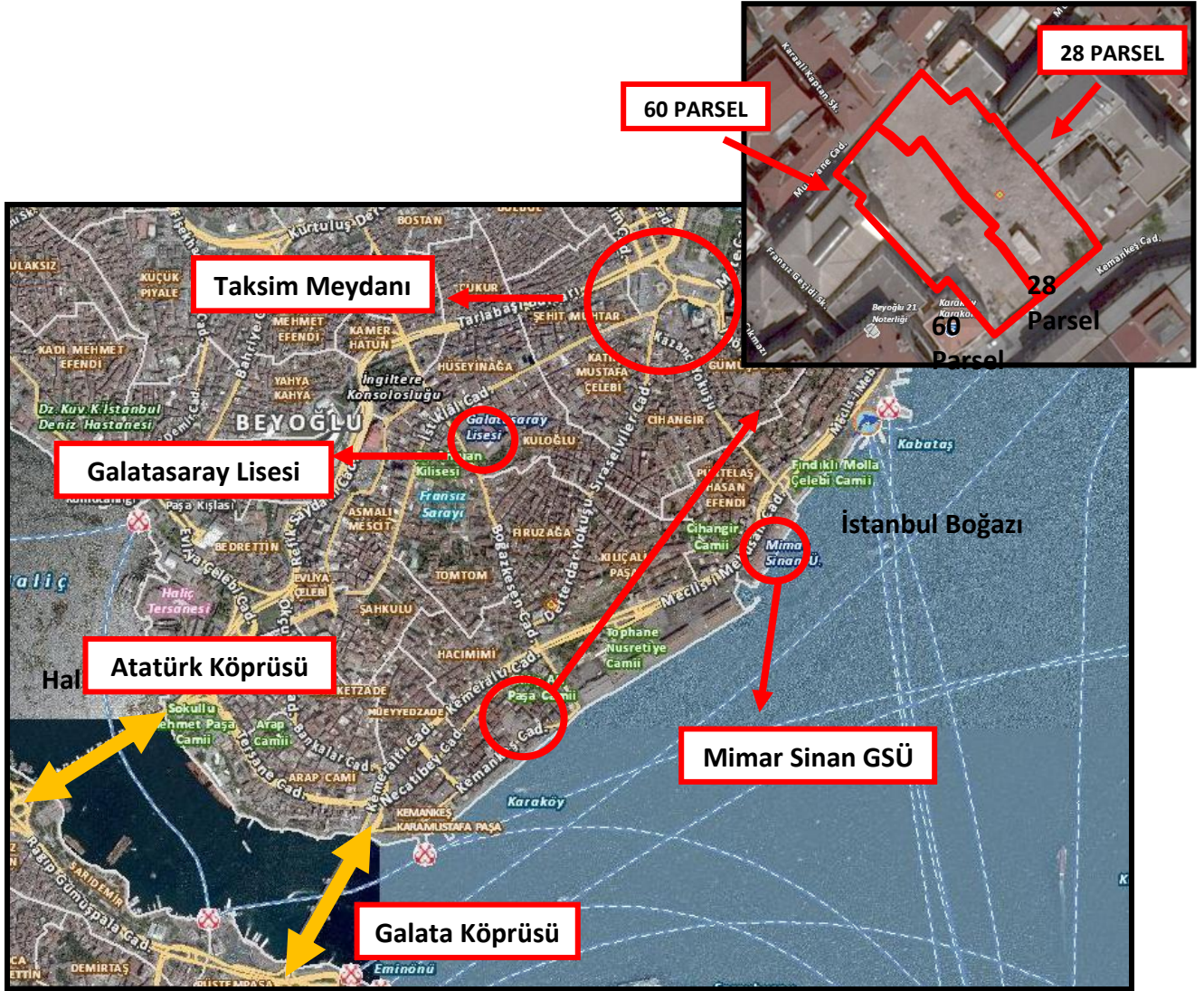
Taşınmazın belirli merkezlere olan uzaklıkları aşağıda verilmiştir.

Konu Gayrimenkul'den Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (km)
Tophane Tramvay Durağı	0,2 km.
Karaköy İskelesi	0,45 km.
Taksim Meydanı	1,4 km.
Boğaziçi Köprüsü	5 km.



AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Karaköy için önemli bir proje olan Galataport, içinde kuruvaziyer limanı, oteller, alveriş alanları ve otoparkları ile geniş kapsamlı bir liman tesisi olarak tasarlanmıştır. Söz konusu projenin gündeme gelmesi ile bölge hareketlenmiş ve birçok yatırımcı tarafından talep görmeye başlamıştır. Galataport projesinin yapılan ihalesinin 2006 yılında iptal edilmesi ile her ne kadar gelişmeler yavaşlasa da, projenin hayata geçmesi ile beklenen ticari potansiyel, halen Karaköy'ün cazibesini korumasını sağlamaktadır. Galataport ihalesinin 2011 yılı içinde tekrarlanarak sonuçlandırılması ve bu yatırımın en kısa sürede hayata geçirilmesi planlanmaktadır.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kemankeş mahallesi, Galata Mumhanesi mevki, 121 pafta, 77 ada, 28 parsel no'lu, 1.720 m² yüzölçümlü, "İki Mağazası Olan Kargir Kozluca Han, Depo ve Garaj" nitelikli, 60 parsel no'lu, 1.707,50 m² yüzölçümlü, "İki Depo ve Garaj" nitelikli gayrimenkullerdir.

Bitişik konumlu olan 28 ve 60 parsellerden 28 no'lu taşınmazın Kemankeş Caddesi ve Mumhane Caddesi'ne 19,50 m., 60 no'lu parselin Kemankeş Caddesi'ne 25 m., Mumhane Caddesi'ne ise 22 m. cephesi bulunmaktadır. Konu taşınmazların reklam kabiliyeti ve görünürlüğü yüksektir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Değerleme konusu parsellerin geometrik şekli düzgün, topografik yapısı düze yakındır. Taşınmazların çevresi alüminyum trapez sac ile çevrili olup, sınırları belirlidir. Parseller üzerinde mevcut durumda herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

5.3 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu parsellerin görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Değerleme konusu parseller, değerlendirme tarihi itibarı ile boş durumdadır.
- Bitişik konumlu olan 28 ve 60 parsellerden 28 no'lu taşınmazın Kemankeş Caddesi ve Mumhane Caddesi'ne 19,50 m., 60 no'lu parselin Kemankeş Caddesi'ne 25 m., Mumhane Caddesi'ne ise 22 m. cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu parsellerin geometrik şekli düzgün, topografik yapısı düze yakındır.
- Taşınmazların çevresi alüminyum trapez sac ile çevrili olup, sınırları belirlidir.
- Konu taşınmazlara ulaşım toplu taşıma ve özel araçlarla sağlanmakta olup, konumu nedeniyle ulaşılabilirliği yüksektir.
- Konu gayrimenkullerin konumlandığı Karaköy bölgesi İstanbul'un en eski ticaret merkezlerinden biridir.
- Değerleme konusu parseller, toplam 3.427,50 m² yüzölçümlü olup, turizm, ticaret ve hizmet alanında kalmaktadır.
- Her iki parselin Kemankeş Caddesi cephesinden toplam yaklaşık 348 m² yola yerki bulunmaktadır.

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımınıdır. 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 kullanımınıdır.

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 getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye 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 taşınmazların konumu, imar planında belirtilen hususları ve çevre gelişimi açısından incelendiğinde ve mevcut imar durumu ile uyumlu olarak en etkin ve verimli kullanımının “**Turizm**” olacağı düşünülmektedir.

BÖLÜM 7
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

BÖLÜM 7

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
<ul style="list-style-type: none">✓ Taşınmazın görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.✓ Taşınmazların erişilebilirliği yüksektir.✓ Taşınmazlar, şekil itibari ile yapılaşmaya uygundur.✓ Taşınmazlar İstanbul'un tarihi ve turistik bölgelerine yakın konumdadır.✓ Taşınmazlar İstanbul'un önemli transfer merkezlerinden biri olan Kabataş'a yakın konumlanmıştır.	<ul style="list-style-type: none">* Konu parsellerin Kemankeş Caddesi cephesinden toplam yaklaşık 348 m² yola terki bulunmaktadır.
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none">✓ Konu gayrimenkullerin konumlandığı Karaköy bölgesi İstanbul'un en eski ticaret merkezlerinden biridir ve ticari potansiyeli yüksektir.✓ Taşınmazlar turizm, ticaret ve hizmet alanında kalmaktadır.✓ Galataport projesinin gerçekleşmesi durumunda, bölgede yer alan gayrimenkul fiyatlarına olumlu etkisi olacağı düşünülmektedir.	<ul style="list-style-type: none">* Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemektedir.

7.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında gayrimenkul 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.

Satılık Emsaller;

- Üzerinde atıl durumda bina bulunan 135 m² arsa, 1.900.000 TL fiyat ile uzun zamandır satılıktır. (5.594 EURO/m², 14.074 TL/m²)
- Yapılan araştırmalar sonucunda, Karaköy bölgesinde arsa stoğunun oldukça kısıtlı olduğu, söz konusu parseller ile benzer özelliklere sahip herhangi bir arsa emsalinin bulunmadığı öğrenilmiş olup, yapılan görüşmeler sonucunda konu parsellerin birim satış fiyatının 18.000 – 20.000 TL/m² aralığında olabileceği öğrenilmiştir.
- Maliye Caddesi'nden Necatibey Caddesi'ne dönen köşe parsel üzerinde, kat otoparkının karşısında yer alan zemin + 7 normal kattan oluşan, her katı 200 m² alana sahip toplam 1.400 m² alana sahip binanın 6.800.000 TL bedel ile 1 ay önce satılmış olduğu bilgisi edinilmiştir. (1.930 EURO/m², 4.857 TL/m²)
- Karaköy Maliye Caddesi üzerinde yer alan 5 katlı toplam 148 m² taban oturumuna sahip binanın 2.500.000 TL bedelle kısa süre önce satılmış olduğu bilgisi edinilmiştir. (1.342 EURO/m², 3.378 TL/ m²)

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Karaköy bölgesinde yer alan, 270 m² taban oturumuna sahip; toplam yaklaşık 2.000 m² kapalı alana sahip Liman Hanı'nın 6.000.000 Euro bedelle satılık durumda olduğu öğrenilmiştir. (3.000 EURO/m², 7.547 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Karaköy bölgesinde yer alan toplam yaklaşık 800 m² kapalı alana sahip eski Pamukbank binasının 2.550.000 TL bedelle satıldığı öğrenilmiştir. (1.266 EURO/m², 3.187 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde konumlanmış olan, 600 m² taban oturumuna sahip; toplam yaklaşık 4.750 m² kapalı alana sahip Çullas Han'ın, 120.000 TL kira getirisi olduğu ve 20.670.000 TL bedelle satılık durumda olduğu öğrenilmiştir. (1.729 EURO/m², 4.351 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Karaköy'de, Rihtım Caddesi'nde denize sıfır konumda yer alan, 60 m² taban oturumuna sahip; toplam yaklaşık 200 m² kapalı alana sahip binanın, 1.150.000 TL bedelle 1 sene önce satıldığı öğrenilmiştir. (2.285 EURO/m², 5.750 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Karaköy'de, Karaköy Vapur İskelesi karşısında, denize sıfır konumda yer alan, 80 m² taban oturumuna sahip; toplam yaklaşık 480 m² kapalı alana sahip binanın, 4.000.000 TL bedelle satılık durumda olduğu öğrenilmiştir. (3.312 EURO/m², 8.333 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Karaköy'de, taşınmaza göre Galataport projesine daha yakın konumda yer alan, manzaralı, toplam yaklaşık 1.505 m² kapalı alana sahip iki adet bitişik binanın, 5.500.000 TL bedelle satılık durumda olduğu öğrenilmiştir. (1.452 EURO/m², 3.654 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Karaköy'de, Baş Cerrah Sokağı köşesinde yer alan, 70 m² taban oturumuna sahip; toplam yaklaşık 400 m² kapalı alana sahip 2.derece tarihi eser olan binanın, 2.200.000 TL bedelle satılık durumda olduğu öğrenilmiştir. Aynı bina için 10.000 USD/ay kira talep edilmektedir. (2.186 EURO/m², 5.500 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Karaköy'de, ara sokakta yer alan, asansörlü, tarihi eser özelliği taşımayan, 72 m² taban oturumuna sahip; toplam yaklaşık 432 m² kapalı alana sahip, 6 katlı binanın, 1.750.000 TL bedelle satılık durumda olduğu öğrenilmiştir. (1.609 EURO/m², 4.050 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Karaköy'de, Necatibey Caddesi üzerinde, Gedik Yatırım binası yanına yer alan, 75 m² taban oturumuna sahip; toplam yaklaşık 300 m² kapalı alana sahip, 4 katlı binanın, 850.000 EURO bedelle satılık durumda olduğu öğrenilmiştir. (2.833 EURO/m², 7.126 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Karaköy'de, Şaraphane Sokak'da, ana caddeye 4.parsel konumda olan, asansörlü 172 m² taban oturumuna sahip; toplam yaklaşık 1.548 m² kapalı alana sahip, 9 katlı tarihi binanın, 1.5 ay önce 6.750.000 TL bedelle satıldığı öğrenilmiştir. (1.733 EURO/m², 4.360 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Karaköy'de, toplam yaklaşık 14.000 m² kapalı alana sahip, Veli Alemdar Han'ın 36.570.000 TL bedelle satıldığı öğrenilmiştir. (2.361 EURO/m², 5.941 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Karaköy'de, Kemeraltı Caddesi üzerinde yer alan, 100 m² taban oturumuna sahip; toplam yaklaşık 600 m² kapalı alana sahip, 6 katlı, 2. derece tarihi eser binanın, 1.250.000 EURO bedelle satılık durumda olduğu öğrenilmiştir. (2.083 EURO/m², 5.240 TL/m²)

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Karaköy'de yer alan, 211 m² arsa alanına sahip; toplam yaklaşık 1.450 m² kapalı alana sahip, 6 katlı binanın, 3.000.000 EURO bedelle satılık durumda olduğu öğrenilmiştir. (2.068 EURO/m², 5.202 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Karaköy'de, Bankalar Caddesi'nde yer alan, 1.100 m² kapalı alana sahip, tarihi Bereket Han, 1.100.000 EURO bedelle satılmıştır. (1.000 EURO/m², 2.515 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Karaköy'de, Bankalar Caddesi'nde yer alan, 3.200 m² kapalı alana sahip, Sümerbank binası, 6.600.000 EURO bedelle satılmıştır. (2.062 EURO/m², 5.188 TL/m²)

Emsal No	Alanı (m ²)	Niteliği	Fiyat (EURO/m ²)	Açıklama
1	135	Arsa	5.594	Üzerinde atıl durumda bina bulunan uzun süredir satılık arsa.
2	1.400	Bina	1.930	Maliye Caddesi'nden Necatibey Caddesi'ne dönen köşe parsel üzerinde yer alan satılmış bina.
3	740	Bina	1.342	Karaköy Maliye Caddesi üzerinde yer alan 5 katlı satılmış bina.
4	2.000	Bina	3.000	2.000 m ² kapalı alana sahip Liman Han satılıktır.
5	800	Bina	1.266	800 m ² kapalı alana sahip eski Pamukbank binası satılmıştır.
6	4.750	Bina	1.729	4.750 m ² kapalı alana sahip Çullas Han satılıktır.
7	200	Bina	2.285	200 m ² kapalı alana sahip bina satılmıştır.
8	480	Bina	3.312	480 m ² kapalı alana sahip bina satılıktır.
9	1.505	Bina	1.452	1.505 m ² kapalı alana sahip iki adet bitişik bina satılıktır.
10	400	Bina	2.186	400 m ² kapalı alana sahip 2.derece tarihi eser olan bina satılıktır.
11	432	Bina	1.609	432 m ² kapalı alana sahip, 6 katlı bina satılıktır.
12	300	Bina	2.833	300 m ² kapalı alana sahip, 4 katlı bina satılıktır.
13	1.548	Bina	1.733	1.548 m ² kapalı alana sahip, 9 katlı tarihi bina satılmıştır.
14	14.000	Bina	2.361	14.000 m ² alana sahip Veli Alemdar Han satılmıştır.
15	600	Bina	2.083	600 m ² kapalı alana sahip 2.derece tarihi eser olan bina satılıktır.
16	1.450	Bina	2.068	1.450 m ² kapalı alana sahip bina satılıktır.
17	1.100	Bina	1.000	1.100 m ² alana sahip Bereket Han satılmıştır.
18	3.200	Bina	2.062	3.200 m ² alana sahip Sümerbank binası satılmıştır.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazların mevkii, parsel alanı, Turizm – Hizmet - Ticaret imarlı oluşu, çevresinin teşekkül tarzı, parsel üzerinde inşa edilebilme koşulları, mevcut ve yasal durumu gözönünde bulundurularak; taşınmazın hiçbir hukuki sorunu olmadığı varsayıldığında ve çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerleri ile mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak, arsa birim satış değeri aşağıdaki tabloda yer alan şekilde takdir edilmiştir. Söz konusu parseller için net alan birim değeri **20.000 TL/m² (7.950 EURO/m²)** olarak takdir edilmiş olup bu değer üzerinden 28 no'lu parsel için brüt alan birim değeri **7.095 EURO/m²**, 60 no'lu parsel için brüt alan birim değeri **7.186 EURO/m²** olarak hesaplanmıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ARSA DEĞERİ (28 PARSEL)				
1 m ² Arsa Değeri (*) 46,92/49 yıllık(**)	4.756	.-EURO/m ²		
Arsa Büyüklüğü	1.720,00	m ²		
Toplam Arsa Değeri	8.179.835	.-EURO	8.179.835	EURO
(*) Arsa için birim değeri olarak 4.756 EURO turizm + ticaret + hizmet imarlı arsa değerine binaen 49 yıllık kira değeri olarak % 70'i alınmıştır.				
Arsa Değeri Hesap Detayı = (imarlı arsa değeri x 49 yıllık kira katsayısı x süre oranı)				
= 7.095 (EURO/m ²) x 0.70 x 46,92/49				
= 4.756 (EURO/m²)				
ARSA DEĞERİ (60 PARSEL)				
1 m ² Arsa Değeri (*) 46,92/49 yıllık(**)	4.817	.-EURO/m ²		
Arsa Büyüklüğü	1.707,50	m ²		
Toplam Arsa Değeri	8.225.131	.-EURO	8.225.131	EURO
(*) Arsa için birim değeri olarak 7.186 EURO turizm + ticaret + hizmet imarlı arsa değerine binaen 49 yıllık kira değeri olarak % 70'i alınmıştır.				
Arsa Değeri Hesap Detayı = (imarlı arsa değeri x 49 yıllık kira katsayısı x süre oranı)				
= 7.186 (EURO/m ²) x 0.70 x 46,92/49				
= 4.817 (EURO/m²)				
Toplam Değer			16.404.966	EURO
Toplam Değer			41.269.973	TL
Toplam Yaklaşık Değer			41.270.000	TL

7.2.2 Geliştirme Yaklaşımı

Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.

➤ Otel Projesi Varsayımları

- Mevcut kira sözleşmesinin devam edeceği ve söz konusu 28 ve 60 parseller üzerinde 4 yıldızlı otel inşa edileceği varsayılmıştır.
- Söz konusu projenin mevcut imar durumu ile uyumlu olarak, toplam 22.703 m² olacağı öngörülmüştür.
- Öngörülen projede toplam inşaat alanının, 13.326 m²'sinin otel alanına, 9.377 m²'sinin bodrum kat alanına ayrılacağı kabul edilmiştir.

İmar Planına Göre Yasal İnşaat Hakkı	
H:18,50 m. irtifa taban alanı (m ²)	Toplam Alan (m ²)
2.030,00	12.180,00
H:12,50 m. irtifa taban alanı (m ²)	Toplam Alan (m ²)
1.020,00	4.080,00
Toplam İnşaat Alanı	16.260,00

Önerilen İnşaat Alanı	
Otel Alanı (m ²)	13.326
Bodrum Kat Alanı (m ²)	9.377
Toplam İnşaat Alanı	22.703

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Otelin 200 odalı olacağı varsayılmıştır.
- Önerilen projede, otelin yıl boyunca 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.
- Değerleme çalışması yapılan otelin uluslararası bir markaya sahip otel işletme şirketi tarafından işletileceği varsayılmıştır.
- Otel'in öngörülen doluluk oranları, yatak/oda fiyatı gibi potansiyelini etkileyen kalemleri, otelin 4 yıldızlı şehir oteli şeklinde işleyeceği varsayılarak verilmiştir.
- Önerilen projede, inşaatın % 5'inin 2011 yılında, %50'sinin 2012 yılında, % 45'inin 2013 yılı içinde tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Önerilen projede, otel işletmesinin 2014 yılı Ocak ayı başında hizmete gireceği kabul edilmiştir.
- Önerilen projede, inşaatla başlamadan önceki yasal prosedürün 2011 yılı içinde tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Otel fiyatları, oda-kahvaltı sistemde olacak şekilde öngörülmüştür. Turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler gözönünde bulundurularak, kişi başı fiyatının 2011 yılı için 110 EURO olacağı varsayılmıştır. Oda fiyatı ilk 10 yıl %4 oranında arttırılmıştır. İlk 10 yıl içerisinde otelin reklam kabiliyeti, bilinirliği ve priminin artması, oda fiyatlarının %4 oranında artarak doygunluk seviyesine ulaşacağı ve bu tarihten sonraki yıllarda %2,5 olan enflasyon oranında artacağı öngörülmüştür.
- Doluluk oranlarının 2014 yılında, satılan oda sayısı ile bağlantılı olarak % 50 oranından başlayarak artacağı ve 2017 yılından itibaren %82 seviyelerinde sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Önerilen projenin inşaat maliyetinin %1,5'u oranında yenileme giderinin gerçekleşeceği, sonraki yıllar için ise enflasyon oranında arttırılarak ayrılacağı varsayılmıştır.
- Önerilen projede, otelde satılan odalardan farklı olarak, extra yiyecek-içecek gelirleri, diğer gelirler başlığı altında otelin toplam gelirlerine dahil edilmiş olup, diğer gelirler oranı %50 olarak kabul edilmiştir.
- Önerilen otel projesinin kar marjının 2014 yılında %40 olacağı ve yıllar itibariyle %52'ye yükselerek bu oranda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü ile Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş. arasında imzalanmış olan kira ve işletme sözleşmesi doğrultusunda, sözleşmenin 6. maddesi gereğince, aylık kira bedeli 115.000 TL'nin 5 yıllık tutarı olan 6.900.000 TL peşin ve nakit olarak yatırılmış olup, 6. yıldan itibaren ise, sözleşme sonucu aylık kira bedeli olarak belirlenen 115.000 TL'nin sözleşmenin 1. yılından başlayarak, 5. yılın sonuna kadar her yıl ÜFE endeksi ile arttırılarak bulunacak bedel tespit edilerek bulunan bedelin 6. yıldan başlayarak her yıl ÜFE artış endeksi oranında arttırılarak sözleşme sonuna kadar devam edeceği 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, 4 yıldızlı otel standartlarında inşaa edileceği varsayılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı, gerekli tüm izinlerin alındığı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında EURO kullanılmış olup, 1 TL=2,5157 EURO kabul edilmiştir.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Değerleme çalışmasında 2020 yılı son 6 aylık Euro bazlı Eurobond tahvili oranı olan %5,20 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır. (Bu değerlendirme çalışmasında en uzun vadeli 2020 yılı Euro bazlı Eurobond tahvili getiri oranı, risksiz getiri oranı olarak seçilmiştir.)
- İndirgeme oranı % 9,13 olarak öngörülmüştür.
- Çalışmalarda Euro bölgesi enflasyon oranı olan %2,5 enflasyon oranı olarak kullanılmıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Toplam maliyet hesapları içinde; ortak alan dekorasyon ve ince işler maliyetleri, zemin iyileştirme, elektrik ve mekanik, otomasyon dahil maliyetlerin gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Altyapı maliyeti hesabı içerisinde; arazinin harfiyatı, elektrik altyapısı, atık-çeme suyu altyapısı, telekom altyapısı v.b. bulunmaktadır.
- Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde; çevre düzenleme maliyetleri, peyzaj maliyetleri, açık alan aydınlatma maliyetleri, drenaj maliyetleri v.b. bulunmaktadır.
- Proje genel giderleri maliyetleri içerisinde; elektrik, sıhhi tesisat, statik gibi her türlü projenin ve detayın çizdirilmesi, yapı denetim şirketi bedelleri, proje yönetim firması bedelleri v.b. maliyetler bulunmaktadır.
- Projedeki maliyetler anahtar teslim maliyetleri içermektedir.
- Emlak vergisi ve bina sigortası hesaplara ilave edilmiş ve her yıl için enflasyon oranı olan %2,5 oranında artacağı varsayılmıştır.

4 YILDIZLI NOVOTEL ALANSAL BİLGİLER	
Toplam İnşaat Alanı	22.703
Otel Alanı	13.326
Bodrum Kat Alanı	9.377
Toplam İnşaat Alanı	22.703

İNŞAAT MALİYETLERİ			
	Brüt İnşaat Alanı (m ²)	Maliyet (EURO/m ²)	Maliyet (EURO)
Bodrum Kat Alanı	9.377	360,00	3.375.720,00
Otel Zemin Kat Alanı	3.126	1.200,00	3.751.200,00
Otel Alanı	10.200	1.400,00	14.280.000,00
Toplam İnşaat Maliyeti	22.703		21.406.920,00

ALTYAPI MALİYETİ		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (EURO)	Oran	Maliyet (EURO)
21.406.920	6%	1.284.415

ÇEVRE TANZİMİ VE PEYZAJ MALİYETLERİ		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (EURO)	Oran	Maliyet (EURO)
21.406.920	1,00%	214.069

TOPLAM MALİYET (EURO)	
İnşaat Maliyeti	21.406.920
Altyapı Maliyeti	1.284.415
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	214.069
Toplam	22.905.404

PROJE GENEL GİDERLER		
Toplam Maliyet (EURO)	Oran	Maliyet (EURO)
22.905.404	6%	1.374.324

TOPLAM MALİYET (EURO)	
İnşaat Maliyeti	21.406.920
Altyapı Maliyeti	1.284.415

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Çevre Tanzimi ve Peyzaj Mal.	214.069
Proje Genel Giderler	1.374.324
İnşaat Maliyeti	24.279.729

MALİYETİN YILLARA GÖRE DAĞILIMI				
Yıllar	2011 (3 ay)	2012 (12 ay)	2013 (12 ay)	TOPLAM
Oran	5%	50%	45%	100%
Maliyet (EURO)	1.213.986	12.139.864	10.925.878	24.279.729

NOVOTEL PROJESİ - NAKİT AKIŞ TABLOSU

NOVOTEL (4 YILDIZ)	
ODA SAYISI	200
YATAK SAYISI	400
AÇIK OLAN GÜN SAYISI	365
YILLIK ODA KAPASİTESİ	73.000
ODA FİYATI (EURO)(2011)	110,00
İLK 10 YIL ODA FİYATI ARTIŞ ORANI (%)	4,0%
KALAN YILLAR İÇİN YATAK FİYATI ARTIŞ ORANI (%) EURO BÖLGESİ ENFLASYON ORANI	2,5%
DİĞER GELİR ORANI (%)	50%
YENİLEME MALİYETİ ORANI	1,5%

YILLARA YAYGIN ODA FİYAT ARTIŞI (EURO)				
Yıllar	2011	2012	2013	2014
Otel Oda Fiyatı	110,00	114,40	118,98	123,74

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

NOVOTEL NAKİT AKIŞI																	
YILLAR	30/09/2011	31/12/2011	31/12/2012	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
KAPASİTE KULLANIM ORANI (%)	0%	0%	0%	0%	50%	65%	78%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%
SATILAN ODA SAYISI	0	0	0	0	36.500	47.450	56.940	59.860	59.860	59.860	59.860	59.860	59.860	59.860	59.860	59.860	59.860
ODA FİYATI (EURO)	0	110,00	114,40	118,98	123,74	128,68	133,83	139,19	144,75	150,54	156,56	162,83	169,34	176,11	180,52	185,03	189,66
ODA GELİRİ (EURO)	0	0	0	0	4.516.329	6.106.077	7.620.384	8.331.620	8.664.884	9.011.480	9.371.939	9.746.817	10.136.689	10.542.157	10.805.711	11.075.853	11.352.750
DİĞER GELİRLER (EURO) (%50)	0	0	0	0	2.258.164	3.053.038	3.810.192	4.165.810	4.332.442	4.505.740	4.685.969	4.873.408	5.068.345	5.271.078	5.402.855	5.537.927	5.676.375
TOPLAM GELİRLER (EURO)	0	0	0	0	6.774.493	9.159.115	11.430.576	12.497.429	12.997.327	13.517.220	14.057.908	14.620.225	15.205.034	15.813.235	16.208.566	16.613.780	17.029.125
GOP (%)	0%	0%	0%	0%	40%	45%	48%	50%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%
GOP (EURO)	0	0	0	0	2.709.797	4.121.602	5.486.676	6.248.715	6.758.610	7.028.954	7.310.112	7.602.517	7.906.618	8.222.882	8.428.454	8.639.166	8.855.145
YENİLEME MALİYETİ (EURO) (%1,5)	0	0	0	0	329.131	337.360	345.794	354.439	363.299	372.382	381.692	391.234	401.015	411.040	421.316	431.849	442.645
EMLAK VERGİSİ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	110.975	113.749	116.593	119.508	122.495	125.558	128.697	131.914
BİNA SİGORTASI	0	0	0	0	28.735	29.453	30.190	30.945	31.718	32.511	33.324	34.157	35.011	35.886	36.783	37.703	38.646
YILLIK KİRA BEDELİ	0	0	0	0	0	620.640	636.156	652.060	668.361	685.070	702.197	719.752	737.746	756.189	775.094	794.471	814.333
İNŞAAT MALİYETİ	0	606.993	9.711.891	13.960.844													
GİDERLER (EURO)	0	-606.993	-9.711.891	-13.960.844	-4.422.563	-6.024.966	-6.956.039	-7.286.157	-7.302.096	-7.689.203	-7.978.757	-8.279.443	-8.591.695	-8.915.964	-9.138.863	-9.367.334	-9.601.518
OTEL FAALİYET KARI	0	-606.993	-9.711.891	-13.960.844	2.351.931	3.134.149	4.474.537	5.211.272	5.695.231	5.828.016	6.079.151	6.340.782	6.613.339	6.897.272	7.069.703	7.246.446	7.427.607
NET NAKİT AKIŞLARI	-1	-606.993	-9.711.891	-13.960.844	2.351.931	3.134.149	4.474.537	5.211.272	5.695.231	5.828.016	6.079.151	6.340.782	6.613.339	6.897.272	7.069.703	7.246.446	7.427.607

31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030	31/12/2031	31/12/2032	31/12/2033	31/12/2034	31/12/2035	31/12/2036	31/12/2037	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
82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%
59.860	59.860	59.860	59.860	59.860	59.860	59.860	59.860	59.860	59.860	59.860	59.860	59.860	59.860	59.860	59.860	59.860	59.860	59.860	59.860
194,40	199,26	204,24	209,34	214,58	219,94	225,44	231,08	236,85	242,77	248,84	255,06	261,44	267,98	274,68	281,54	288,58	295,80	303,19	310,77
11.636.569	11.927.483	12.225.670	12.531.312	12.844.594	13.165.709	13.494.852	13.832.223	14.178.029	14.532.480	14.895.791	15.268.186	15.649.891	16.041.138	16.442.167	16.853.221	17.274.551	17.706.415	18.149.076	18.602.802
5.818.284	5.963.741	6.112.835	6.265.656	6.422.297	6.582.855	6.747.426	6.916.112	7.089.014	7.266.240	7.447.896	7.634.093	7.824.945	8.020.569	8.221.083	8.426.610	8.637.276	8.853.208	9.074.538	9.301.401
17.454.853	17.891.224	18.338.505	18.796.967	19.266.891	19.748.564	20.242.278	20.748.335	21.267.043	21.798.719	22.343.687	22.902.279	23.474.836	24.061.707	24.663.250	25.279.831	25.911.827	26.559.623	27.223.613	27.904.204
52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%
9.076.523	9.303.437	9.536.022	9.774.423	10.018.784	10.269.253	10.525.984	10.789.134	11.058.862	11.335.334	11.618.717	11.909.185	12.206.915	12.512.088	12.824.890	13.145.512	13.474.150	13.811.004	14.156.279	14.510.186
453.711	465.054	476.680	488.597	500.812	513.333	526.166	539.320	552.803	566.623	580.789	595.308	610.191	625.446	641.082	657.109	673.537	690.375	707.635	725.326
135.212	138.592	142.057	145.608	149.249	152.980	156.804	160.724	164.743	168.861	173.083	177.410	181.845	186.391	191.051	195.827	200.723	205.741	210.884	216.156
39.612	40.602	41.617	42.657	43.724	44.817	45.937	47.086	48.263	49.470	50.706	51.974	53.273	54.605	55.970	57.369	58.804	60.274	61.781	63.325
834.691	855.559	876.948	898.871	921.343	944.377	967.986	992.186	1.016.990	1.042.415	1.068.476	1.095.187	1.122.567	1.150.631	1.179.397	1.208.882	1.239.104	1.270.082	1.301.834	1.334.380
-9.841.556	-10.087.594	-10.339.784	-10.598.279	-10.863.236	-11.134.817	-11.413.187	-11.698.517	-11.990.980	-12.290.754	-12.598.023	-12.912.974	-13.235.798	-13.566.693	-13.905.860	-14.253.507	-14.609.845	-14.975.091	-15.349.468	-15.733.205
7.613.297	7.803.630	7.998.720	8.198.688	8.403.656	8.613.747	8.829.091	9.049.818	9.276.063	9.507.965	9.745.664	9.989.306	10.239.038	10.495.014	10.757.390	11.026.324	11.301.983	11.584.532	11.874.145	12.170.999
7.613.297	7.803.630	7.998.720	8.198.688	8.403.656	8.613.747	8.829.091	9.049.818	9.276.063	9.507.965	9.745.664	9.989.306	10.239.038	10.495.014	10.757.390	11.026.324	11.301.983	11.584.532	11.874.145	12.170.999

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	01/09/2058
82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%
59.860	59.860	59.860	59.860	59.860	59.860	59.860	59.860	59.860	59.860	59.860	19.844
318,54	326,50	334,67	343,03	351,61	360,40	369,41	378,65	388,11	397,81	407,76	417,95
19.067.872	19.544.569	20.033.184	20.534.013	21.047.363	21.573.548	22.112.886	22.665.708	23.232.351	23.813.160	24.408.489	8.293.871
9.533.936	9.772.285	10.016.592	10.267.007	10.523.682	10.786.774	11.056.443	11.332.854	11.616.176	11.906.580	12.204.244	4.146.935
28.601.809	29.316.854	30.049.775	30.801.020	31.571.045	32.360.321	33.169.329	33.998.563	34.848.527	35.719.740	36.612.733	12.440.806
52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%
14.872.941	15.244.764	15.625.883	16.016.530	16.416.943	16.827.367	17.248.051	17.679.253	18.121.234	18.574.265	19.038.621	6.469.219
743.459	762.045	781.096	800.624	820.639	841.155	862.184	883.739	905.832	928.478	951.690	959.577
221.560	227.099	232.777	238.596	244.561	250.675	256.942	263.366	269.950	276.699	283.616	96.371
64.908	66.531	68.194	69.899	71.647	73.438	75.274	77.156	79.084	81.062	83.088	28.233
1.367.739	1.401.933	1.436.981	1.472.905	1.509.728	1.547.471	1.586.158	1.625.812	1.666.457	1.708.119	1.750.822	594.920
-16.126.535	-16.529.698	-16.942.941	-17.366.514	-17.800.677	-18.245.694	-18.701.836	-19.169.382	-19.648.617	-20.139.832	-20.643.328	-7.650.688
12.475.274	12.787.156	13.106.835	13.434.506	13.770.368	14.114.627	14.467.493	14.829.180	15.199.910	15.579.908	15.969.405	4.790.118
12.475.274	12.787.156	13.106.835	13.434.506	13.770.368	14.114.627	14.467.493	14.829.180	15.199.910	15.579.908	15.969.405	4.790.118

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	5,20%	5,20%	5,20%
Risk Primi	3,80%	3,93%	4,80%
İNDİRGE ME ORANI	9,00%	9,13%	10,00%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)	38.304.839	37.244.428	30.409.651

7.2.3 Taşınmazın Kira Gelirine Göre Değeri

Değerleme çalışması yapılan otelin müşteri tarafından edinilen bilgiye göre Accor grubu tarafından aşağıda yer alan şartlar doğrultusunda kiralanacağı varsayılmıştır;

- **Değerleme çalışması yapılan ve 22.06.2011 tarihli kira sözleşmesi ile Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.'ye devredilen otel için uluslararası otel işletme şirketi olan Accor grubu tarafından ödenmesi gereken yıllık kira bedeli olarak brüt gelirin (KDV hariç) yüzde yirmi beşi (%22) veya brüt gelirden ilk yıl, %2 işletme giderleri için ve %1 yenileme giderleri için, 2. yıl, %2 işletme giderleri için ve %2 yenileme giderleri için, 3. yıl, %2 işletme giderleri için ve %3 yenileme giderleri için ve devam eden yıllarda, %4 işletme giderleri için, %4 yenileme giderleri için olmak üzere toplam %8 düşülerek elde edilen düzeltilmiş brüt işletme gelirin yüzde seksen beşinden (%85) yüksek olan miktarı ödeyeceği varsayılmıştır.**
- Otel'in öngörülen doluluk oranları, yatak/oda fiyatı gibi potansiyelini etkileyen kalemleri, otelin 4 yıldızlı şehir oteli konseptinde işleyeceği varsayılarak verilmiştir.
- Otelin yatak sayısının mevcut durumdaki oda sayısı olan 200 olarak yıllar itibariyle sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Tesisin yıl boyunca 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.
- Otel fiyatları, oda-kahvaltı sistemde olacak şekilde öngörülmüştür. Turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler gözönünde bulundurularak, kişi başı fiyatının 2011 yılı için 110 EURO olacağı varsayılmıştır. Oda fiyatı ilk 10 yıl %4 oranında arttırılmıştır. İlk 10 yıl içerisinde otelin reklam kabiliyeti, bilinirliği ve priminin artması, oda fiyatlarının %4 oranında artarak doygunluk seviyesine ulaşacağı ve bu tarihten sonraki yıllarda %2,5 olan enflasyon oranında artacağı öngörülmüştür.
- Doluluk oranlarının 2014 yılında, satılan oda sayısı ile bağlantılı olarak % 50 oranından başlayarak artacağı ve 2017 yılından itibaren %82 seviyelerinde sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Önerilen projede, otelde satılan odalardan farklı olarak, ekstra yiyecek-içecek gelirleri, diğer gelirler başlığı altında otelin toplam gelirlerine dahil edilmiş olup, diğer gelirler oranı %50 olarak kabul edilmiştir.
- Önerilen otel projesinin kar marjının 2014 yılında %40 olacağı ve yıllar itibariyle %52'ye yükselerek bu oranda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Otelin kiralama modeli için yenileme gideri, işletme alternatifinde hesaplanan yenileme giderinin %5'i oranında alınmıştır. Kiralama modelinde otelin yenileme çalışmalarının kiracı tarafından yapılacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında EURO kullanılmış olup, 1 TL=2,5157 EURO kabul edilmiştir.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Değerleme çalışmasında 2020 yılı son 6 aylık Euro bazlı Eurobond tahvili oranı olan %5,20 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır. (Bu değerlendirme çalışmasında en uzun vadeli 2020 yılı Euro bazlı Eurobond tahvili getiri oranı, risksiz getiri oranı olarak seçilmiştir.)

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 düşünülmektedir.
- Bu çalışmada 49 yıllık kira sözleşmesi ile Accor grubuna kiralanacağı varsayılan otelin kira gelirlerinin sözleşme ile garanti altına alınacağı varsayılmıştır. Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.'nin kira gelirlerini elde etmesindeki risk priminin oldukça düşük olacağı varsayılarak hesaplanmıştır. %5,20 "Risksiz Getiri Oranı"na %2,30 "Risk Primi" eklenerek indirgeme oranı % 7,50 olarak öngörülmüştür.
- Accor Grubu ve Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş. arasındaki sözleşmenin aynı şartlarda gayrimenkulün Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş. tarafından kullanılan süre boyunca devam edeceği varsayılmıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

NOVOTEL NAKİT AKIŞI																	
YILLAR	30/09/2011	31/12/2011	31/12/2012	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
NOVOTEL GELİRİ ÜZERİNDEN	0	0	0	0	1.490.389	2.015.005	2.514.727	2.749.434	2.859.412	2.973.788	3.092.740	3.216.449	3.345.107	3.478.912	3.565.885	3.655.032	3.746.407
AGOP NOVOTEL	0	0	0	0	2.130.578	3.191.952	3.983.556	4.461.582	4.861.000	5.055.440	5.257.658	5.467.964	5.686.683	5.914.150	6.062.004	6.213.554	6.368.893
KULLANILAN NOVOTEL KİRA GELİRİ	0	0	0	0	2.130.578	3.191.952	3.983.556	4.461.582	4.861.000	5.055.440	5.257.658	5.467.964	5.686.683	5.914.150	6.062.004	6.213.554	6.368.893
YILLIK KİRA BEDELİ (EURO)	0	0	0	0	0	-620.640	-636.156	-652.060	-668.361	-685.070	-702.197	-719.752	-737.746	-756.189	-775.094	-794.471	-814.333
SİGORTA GİDERİ (EURO)	0	0	0	0	-28.735	-29.453	-30.190	-30.945	-31.718	-32.511	-33.324	-34.157	-35.011	-35.886	-36.783	-37.703	-38.646
EMLAK VERGİSİ (EURO)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-110.975	-113.749	-116.593	-119.508	-122.495	-125.558	-128.697	-131.914
YENİLEME MALİYETİ (EURO) (%0,05)	0	0	0	0	-16.457	-16.868	-17.290	-17.722	-18.165	-18.619	-19.085	-19.562	-20.051	-20.552	-21.066	-21.592	-22.132
İNŞAAT MAKİYETİ (EURO)	0	-606.993	-9.711.891	-13.960.844													
TOPLAM NAKİT AKIŞLARI (EURO)	0	-606.993	-9.711.891	-13.960.844	2.085.387	2.524.990	3.299.920	3.760.856	4.142.756	4.208.265	4.389.303	4.577.901	4.774.368	4.979.027	5.103.503	5.231.090	5.361.868

31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030	31/12/2031	31/12/2032	31/12/2033	31/12/2034	31/12/2035	31/12/2036	31/12/2037	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
3.840.068	3.936.069	4.034.471	4.135.333	4.238.716	4.344.684	4.453.301	4.564.634	4.678.750	4.795.718	4.915.611	5.038.501	5.164.464	5.293.576	5.425.915	5.561.563	5.700.602	5.843.117	5.989.195	6.138.925
6.528.115	6.691.318	6.858.601	7.030.066	7.205.817	7.385.963	7.570.612	7.759.877	7.953.874	8.152.721	8.356.539	8.565.453	8.779.589	8.999.079	9.224.056	9.454.657	9.691.023	9.933.299	10.181.631	10.436.172
6.528.115	6.691.318	6.858.601	7.030.066	7.205.817	7.385.963	7.570.612	7.759.877	7.953.874	8.152.721	8.356.539	8.565.453	8.779.589	8.999.079	9.224.056	9.454.657	9.691.023	9.933.299	10.181.631	10.436.172
-834.691	-855.559	-876.948	-898.871	-921.343	-944.377	-967.986	-992.186	-1.016.990	-1.042.415	-1.068.476	-1.095.187	-1.122.567	-1.150.631	-1.179.397	-1.208.882	-1.239.104	-1.270.082	-1.301.834	-1.334.380
-39.612	-40.602	-41.617	-42.657	-43.724	-44.817	-45.937	-47.086	-48.263	-49.470	-50.706	-51.974	-53.273	-54.605	-55.970	-57.369	-58.804	-60.274	-61.781	-63.325
-135.212	-138.592	-142.057	-145.608	-149.249	-152.980	-156.804	-160.724	-164.743	-168.861	-173.083	-177.410	-181.845	-186.391	-191.051	-195.827	-200.723	-205.741	-210.884	-216.156
-22.686	-23.253	-23.834	-24.430	-25.041	-25.667	-26.308	-26.966	-27.640	-28.331	-29.039	-29.765	-30.510	-31.272	-32.054	-32.855	-33.677	-34.519	-35.382	-36.266
5.495.914	5.633.312	5.774.145	5.918.499	6.066.461	6.218.123	6.373.576	6.532.915	6.696.238	6.863.644	7.035.235	7.211.116	7.391.394	7.576.179	7.765.583	7.959.723	8.158.716	8.362.684	8.571.751	8.786.045

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	01/09/2058
6.292.398	6.449.708	6.610.951	6.776.224	6.945.630	7.119.271	7.297.252	7.479.684	7.666.676	7.858.343	8.054.801	2.736.977
10.697.076	10.964.503	11.238.616	11.519.581	11.807.571	12.102.760	12.405.329	12.715.462	13.033.349	13.359.183	13.693.162	4.652.861
10.697.076	10.964.503	11.238.616	11.519.581	11.807.571	12.102.760	12.405.329	12.715.462	13.033.349	13.359.183	13.693.162	4.652.861
-1.367.739	-1.401.933	-1.436.981	-1.472.905	-1.509.728	-1.547.471	-1.586.158	-1.625.812	-1.666.457	-1.708.119	-1.750.822	-594.920
-64.908	-66.531	-68.194	-69.899	-71.647	-73.438	-75.274	-77.156	-79.084	-81.062	-83.088	-28.233
-221.560	-227.099	-232.777	-238.596	-244.561	-250.675	-256.942	-263.366	-269.950	-276.699	-283.616	-96.371
-37.173	-38.102	-39.055	-40.031	-41.032	-42.058	-43.109	-44.187	-45.292	-46.424	-47.585	-47.979
9.005.696	9.230.838	9.461.609	9.698.149	9.940.603	10.189.118	10.443.846	10.704.942	10.972.566	11.246.880	11.528.052	3.885.359

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	5,20%	5,20%	5,20%
Risk Primi	1,80%	2,30%	2,80%
İNDİRGE ME ORANI	7,00%	7,50%	8,00%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)	38.945.117	34.019.384	29.684.520

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

7.2.4 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Yapılan çalışmada; arsa değeri için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve proje geliştirme yaklaşımları kullanılmıştır.

- Emsal karşılaştırma yaklaşımına göre arsaların kiralama sözleşmesinden doğan hak değeri **16.400.000.-Euro (41.270.000.-TL)** olarak hesaplanmıştır.
- Proje geliştirme yaklaşımına göre parsel üzerinde geliştirilecek olan otel projesinin net bugünkü değeri olan **37.240.000.-Euro** ve kira gelirinin net bugünkü değeri olan **34.020.000.-Euro**'nun ortalaması olan **35.630.000.-Euro (Otuzbeşmilyonaltıyüzotuzbin.-EURO) (89.640.000.-TL)** nihai sonuç olarak takdir edilmiştir.

**Değerleme çalışmasında mevcut durum değerinin tespitinde emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Otelin gelir indirgeme yöntemine göre değeri kira geliri ve işletme gelirin'e göre 2 yöntemle hesaplanmıştır. Otelin kiralama sözleşmesi ile işletilmek üzere Accor grubuna kiralanacağı varsayılmıştır. Sözleşme ile garanti altına alınacağı varsayılan kira gelirleri düşük risk primi ile indirgenerek kira gelirin'e 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'in önemli olacağı düşünülmüştür. Bu sebeple taşınmazın gelir indirgeme yöntemine göre bulunan değeri, kira sözleşmesine göre garanti altına alınacak olan kira geliri ve toplam işletme potansiyeli ile sağlanacak gelirlerin indirgenmesi ile bulunmuş olan iki değer'in ortalaması alınarak bulunmuştur. Gelir getiren mülklerde gayrimenkulün değeri performansına bağlı olup 2 yöntemle hesaplanan gelir indirgeme değerinin daha sağlıklı olacağı düşünülmüştür.

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.

30.09.2011 TARİHİ İTİBARIYLA PROJENİN ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)

89.640.000.-TL

(Seksendokuzmilyonaltıyüzkırkbin.-TürkLirası)

35.630.000.-Euro

(Otuzbeşmilyonaltıyüzotuzbin.-EURO)

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik adil piyasa değeridir.
- 2- 1EURO=2,5157 TL kabul edilmiştir. Euro değeri bilgi amaçlı verilmiştir.
- 3- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmamıştır.
- 4- 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.

Hande GÜR
Değerleme Uzmanı

Mehmet ASLAN
Yönetici – Lisanslı Değerleme Uzmanı (401124)

BÖLÜM 9
EKLER

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 10

EKLER

Ek Listesi

1	Tapu Fotokopisi
2	Takyidat Belgesi
3	İmar Durumu
4	Sözleşmeler
5	Fotoğraflar
6	Özgeçmişler
7	SPK Lisansları