

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 03.02.2014

Değer Tarihi: 31.12.2013

R. No: 2013REV950

AKFEN
GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.

TUZLA'DA BİR ADET
ARSA

TUZLA/ İSTANBUL

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından **Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** için **03.02.2014** tarihinde **2013REV950** rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

“TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’nin üretim faaliyeti ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi BSI tarafından belgelendirilmiştir.”

Sertifika No : FS 509685

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ

Aydınlı Mahallesi, Rauf Orbay Caddesi, 18 pafta, 3623 parsel, Tuzla/ İstanbul

GAYRİMENKULÜN KULLANIMI

4.259,90 m² yüzölçümlü, mevcutta boş durumda olan arsa.

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Aydınlı Köyü, Pavli İskelesi Mevkii, 18 pafta, 3623 parsel no'lu, 4.259,90 m² yüzölçümüne sahip, "Arsa" vasıflı, "Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkul.

İMAR DURUMU

Değerleme konusu 3623 no'lu parsel *21.06.2011 onay tarihli, "Tuzla E-5 Karayol ile Demiryolu Arası Sanayi Şeridi Dönüşüm Uygulama İmar Planı" kapsamında; kısmen "Otel ve Kongre Merkezi Alanı", kısmen "Yeşil Alan" ve kısmen de "Yol Alanı" lejandlarında kalmaktadır. "Otel ve Kongre Merkezi Alanı" için yapılaşma şartları;

- Kaks: 2,25
- Taks: 0,40
- Avan proje ile uygulama yapılacaktır.

**3623 no'lu parsele ait, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nin, İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin, 2010/2370 Esas no ile yürütmesinin 18.10.2011 tarihinde durdurulduğu, aynı tadilat kapsamında kabul edilen 1/1000 ölçekli imar planının geçerli olmasına rağmen, mevcut durumda konu parselin üst planı bulunmaması sebebi ile uygulamaya izin verilmediği, Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden öğrenilmiştir.*

31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)

16.470.000.-TL

(Onaltımilyondörtüzyetmişbin.-TürkLirası)

5.610.000.-Euro

(Beşmilyonaltıyüzonbin.-Euro)

31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)

19.434.600.-TL

(Ondokuzmilyondörtüzyüzdörtbinaltıyüz.-TürkLirası)

6.619.800.-Euro

(Altmilyonaltıyüzondokuzbinsekizyüz.-Euro)

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

2- KDV oranı %18'dir.

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

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

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

Ozan KOLCUOĞLU
Değerleme Uzmanı (402293)

Makbule YÖNEL MAYA
Sorumlu Değerleme Uzmanı (401456)

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1	6
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
1.1 Rapor Tarih ve Numarası	6
1.2 Rapor Türü	6
1.3 Raporu Hazırlayanlar	6
1.4 Değerleme Tarihi	6
1.5 Dayanak Sözleşmesi.....	6
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	6
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	6
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
1.9 Şirket Bilgileri	7
1.10 Müşteri Bilgileri	7
BÖLÜM 2	9
DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	9
2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	9
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	9
2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	9
2.1.3 Maliyet Yaklaşımı	9
2.1.4 Geliştirme Yaklaşımı Analizi	9
2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	10
2.2.1 Tanımlar ve Hesaplama Yöntem Modeli.....	10
2.2.2 Geliştirme Yaklaşımı Analizi	12
2.3 Kullanılan Değer Tanımları.....	13
2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri).....	13
2.3.2 Zorunlu Satış Değeri.....	13
BÖLÜM 3	15
GENEL VE ÖZEL VERİLER.....	15
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler	15
3.1.1 Demografik Veriler	15
3.1.2 Ekonomik Veriler [1]	17
3.1.3 Tuzla-Çayırova-Gebze Bölgesi 4 ve 5 Yıldızlı Otelleri	18
3.1.3 Konu Taşınmazın Yakın Çevresinin Otel Piyasası Açısından Değerlendirilmesi.....	24
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi.....	26
3.2.1 İstanbul İli	26
3.2.2 Tuzla İlçesi.....	27
BÖLÜM 4	30
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	30
4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri	30
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri.....	30
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	31
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	31
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	35
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydalar Hakkında Görüş.....	35
4.5 Hukuki Sorumluluk.....	35
4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon).....	35
BÖLÜM 5	37
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	37
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	37
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanım	38
5.3 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	39

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 6	42
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	42
BÖLÜM 7	44
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	44
7.1 Taşınmazların Değerine Etken Faktörler	44
7.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	44
7.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi	44
7.2.2 Geliştirme Yaklaşımı	46
7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	50
BÖLÜM 8	52
SONUÇ	52
BÖLÜM 9	54
EKLER.....	54

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. 07.11.2013 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 03.02.2014 tarihinde, 2013REV950 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu değerlendirme raporu, İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Aydınlı Köyü, Pavli İskelesi Mevkii, 18 pafta, 3623 parsel no'lu, 4.259,90 m² yüzölçümüne sahip, "Arsa" vasıflı, "Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki taşınmazın 31.12.2013 tarihli toplam piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Bu rapor Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz değerlendirme uzmanı Ozan KOLCUOĞLU ve sorumlu değerlendirme uzmanı Makbule YÖNEL MAYA tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 29.11.2013 tarihinde çalışmalara başlamış ve 03.02.2014 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 13.11.2013 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 07.11.2013 tarihli talebine istinaden hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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.

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

	Rapor-1
Rapor Tarihi	28.06.2013
Rapor Numarası	2013A492
Raporu Hazırlayanlar	Özge Aklar - Hüsnüye Boztunç
Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL)	15.352.000.-TL

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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.

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 Yaklaşımı

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

2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

2.1.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti 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 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 Analizi

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 değerlendirilmesinde gayrimenkulün ticari ömrüne uygun vadede bir varlık bulunmamaktadır.

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.

Bu nedenle şirketimiz risksiz getiri oranı kabullerinde en uzun vadeli bond çeşidi olan 2020 vadeli Eurobond'un kullanılması dünya kabullerine uygun olacağı öngörülmüştür. Bu oranının içinde ülke riski de bulunmaktadır. Bununla birlikte Damodaran'ın Finansal Market Karakteristik özelliklerine göre kullanılmasını tavsiye ettiği oranlar aşağıdaki gibidir:

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, kullanılabilirliği doğrudur.

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 8.2.1.1.1 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; 8.2.1.1.2 maddesinde açıklandığı üzere bölge, sektör, proje, imar vs. gibi proje özelini ilgilendiren riskleri gözönünde bulundurarak değerlendirme uzmanının tecrübeleri doğrultusunda profesyonel görüşü olarak takdir edilmiştir.

2.2.2 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 inşaa 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.

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

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 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 Zorunlu Satış Değeri

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

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

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

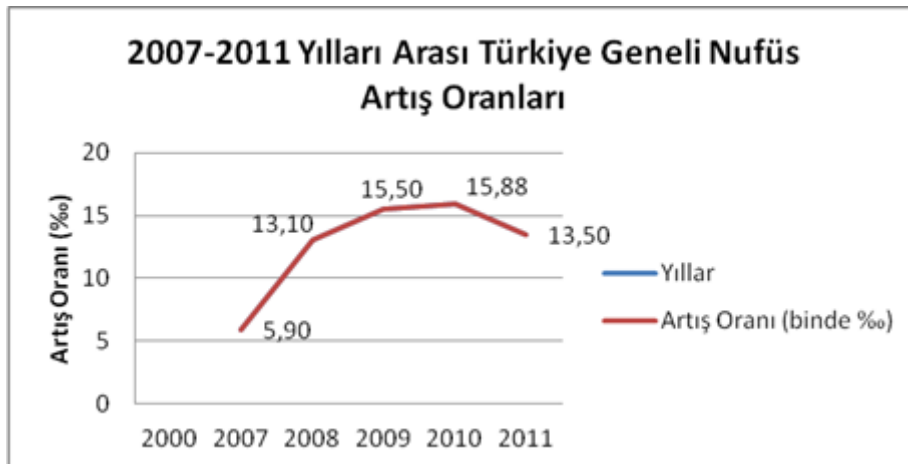
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

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

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

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



AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2012 yılında 81 ilden; 56'sının nüfusu bir önceki yıla göre artarken, 25 ilin nüfusu azalmıştır. Nüfus artış hızı en düşük olan ilk üç il; Bilecik (binde -100,41), Isparta (-86,27) ve Kütahya (binde -45,44)'dir. Nüfus artış hızı en yüksek olan ilk üç il ise sırasıyla; Tunceli (binde 103,49), Hakkari (binde 79,75) ve Şırnak (binde 62,82)'tir.

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

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

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

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

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3.1.2 Ekonomik Veriler [1]

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

Dünya’da ilk başta ABD’de subprime mortgage krizi olarak başlayan, sonrasında likidite sıkıntısından kaynaklandığı sanılan ancak zamanla asıl sorunun güven eksikliği olduğu anlaşılan 2008 yılının en önemli olayı ekonomik kriz, Mart ayında ABD’nin önemli yatırım bankalarının ve sigorta firmalarının iflas etmesi ile kendini göstermiş ve kısa zamanda Avrupa’ya sıçramıştır. Ülkelerin birbiri ardına kriz önleyici paketler açıklamalarına rağmen ekonomik küçülmelere engel olamayıp dünya büyüme tahminleri eksi değerleri göstermiştir.

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

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

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


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

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


^[1] TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


3.1.3 Tuzla-Çayırova-Gebze Bölgesi 4 ve 5 Yıldızlı Otelleri

Adı: CROWNE PLAZA ASIA (*****)																				
Yer: Yenişehir Mah., Dedepaşa Cad., No:2, Pendik																				
Proje Sahibi: Bayraktar İnşaat A.Ş.																				
İşbirliği: -																				
Mimari Tasarım: Ali Osman Öztürk (A Tasarım Mimarlık)																				
Yatırım Değeri: -																				
İnşaat Başlangıcı: 2008																				
Tamamlanma Tarihi: 2010																				
Açılış Tarihi: Mayıs 2010																				
Arsa Büyüklüğü: -																				
Toplam İnşaat Alanı: -																				
Toplam Oda Sayısı: 336																				
Yatak Kapasitesi: 660																				
Oda Büyüklükleri: 35 – 40 m ²																				
Suit Büyüklükleri: 64 m ² 400 m ² kral dairesi																				
Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi: 28 toplantı odası (3500 max. kapasite), tepegöz, perde, beyaz tahta, slide projektör, flipchart, projeksiyon, barkovizyon, ses sistemi, mikrofon, video player, dvd player, televizyon, fax, klima, ışık sistemi, simultane çeviri sistemi, bilgisayar, internet, fotokopi, telefon, balo salonu (kapasite 2000 pax), büyük alan (kapasite 5000 m2), fuar/sergi alanı (kapasite 3500 m2) bulunmaktadır																				
Otopark Kapasitesi: Yaklaşık 200-220 araçlık açık ve kapalı otopark bulunmaktadır.																				
Yıllık Doluluk: Yıllık ortalama %70-80 oranlarında doluluk sağlanmaktadır.																				
Otelin Genel Özellikleri: Merkezi klima ve ısıtma, bahçe, tv köşesi, oyun odası, internet bağlantısı, business center, kuaför salonu, çamaşırhane, ütü, kuru temizleme, resepsiyonda kasa, market, hediyelik eşya, kuyumcu, sinema, 24 saat oda servisi, jeneratör, doktor, ücretli bebek bakıcısı, otopark bulunmaktadır.																				
Odaların Genel Özellikleri: Direkt telefon, müzik yayını, minibar, kasa, bilgisayar, internet bağlantısı, çay/kahve makinesi, kablo tv, ücretli tv, futbol TV, uydu tv, interaktif tv, cine 5, digiturk, merkezi klima, duş, küvet-banyo, wc, bide, saç kurutma makinesi, jakuzi, banyoda müzik, banyoda telefon bulunmaktadır.																				
Oda Fiyatı: Şirket fiyatları kahvaltı dahil, KDV hariçtir.																				
<table border="1"><thead><tr><th>Oda Tipi</th><th>Tek Kişi</th><th>Çift Kişi</th></tr></thead><tbody><tr><td>Standart Oda</td><td>110 Euro</td><td>130 Euro</td></tr><tr><td>Deluxe Oda</td><td>130 Euro</td><td>150 Euro</td></tr><tr><td>Corner Oda</td><td>150 Euro</td><td>170 Euro</td></tr><tr><td>Club Oda</td><td>170 Euro</td><td>1190 Euro</td></tr><tr><td>Junior Suite Oda</td><td colspan="2">200 Euro</td></tr></tbody></table>			Oda Tipi	Tek Kişi	Çift Kişi	Standart Oda	110 Euro	130 Euro	Deluxe Oda	130 Euro	150 Euro	Corner Oda	150 Euro	170 Euro	Club Oda	170 Euro	1190 Euro	Junior Suite Oda	200 Euro	
Oda Tipi	Tek Kişi	Çift Kişi																		
Standart Oda	110 Euro	130 Euro																		
Deluxe Oda	130 Euro	150 Euro																		
Corner Oda	150 Euro	170 Euro																		
Club Oda	170 Euro	1190 Euro																		
Junior Suite Oda	200 Euro																			


AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: TITANIC BUSINESS HOTEL İSTANBUL (*****)										
Yer: Barbaros Hayrettin Paşa Cad., No: 43, Kartal										
Proje Sahibi: Aygün Grup										
İşbirliği: -										
Mimari Tasarım: -										
Yatırım Değeri: 30.000.000,00 EURO										
İnşaat Başlangıcı: -										
Tamamlanma Tarihi: -										
Açılış Tarihi: 1 Haziran 2008										
Arsa Büyüklüğü: 28.000 m ²										
Toplam İnşaat Alanı: -										
Toplam Oda Sayısı: 192										
Yatak Kapasitesi: 400										
Oda Büyüklükleri: ~32 m ²										
Suit Büyüklükleri: ~65 m ²										
Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi: 23 adet toplantı odası ve fuayeler ile 1.100 kişi kapasiteli salonlar bulunmaktadır. Video konferanslar için ISDN BA hattından, kablolu ve kablosuz internet erişimine ve UPS hattı konusunda teknik altyapı desteği sağlamaktadır. Toplam 9 adet salon günışığı almaktadır.										
Otopark Kapasitesi: 150 araç (Kapalı)										
Yıllık Doluluk: Yıllık ortalama %80 oranında doluluk sağlanmaktadır.										
Otelin Genel Özellikleri: İnternet (wi-fi) business center, executive lounge, titanic wellness & spa, bay ve bayan kuaför, fotoğraf servisi, çiçekçi, açık havuz, dart, bilardo salonu, drug store, titanic store, çocuk kulübü, bebek bakıcısı (istek halinde), kuru temizleme ve çamaşır servisi, express check-out, shuttle bus -havalimanı karşılama (istek halinde), açık-kapalı otopark, valet parking hizmetleri verilmektedir.										
Odaların Genel Özellikleri: Çalışma masası, LCD TV ve sinema/uydu bağlantısı/tv kanalları, minibar, ayarlanabilen klima (merkezi sistem), elektronik özel kasa, banyo/WC, açılır pencere sistemi, telesekreterli çift hat telefon, saç kurutma makinesi, büyüteçli ayna, dolap, gardırop, ortopedik yatak ve yastıklar, doğal tekstil ürünleri, çalışma alanı, cattle, wi-fi internet erişimi, data port, elektronik kapı sistemi bulunmaktadır.										
Oda Fiyatı: Şirket fiyatlarına KDV hariç, kahvaltı dahildir.										
<table border="1"><thead><tr><th>Oda Tipi</th><th>Tek Kişi</th><th>Çift Kişi</th></tr></thead><tbody><tr><td>Superior Oda</td><td>92 Euro</td><td>110 Euro</td></tr><tr><td>Deluxe Oda</td><td>110 Euro</td><td>128 Euro</td></tr></tbody></table>		Oda Tipi	Tek Kişi	Çift Kişi	Superior Oda	92 Euro	110 Euro	Deluxe Oda	110 Euro	128 Euro
Oda Tipi	Tek Kişi	Çift Kişi								
Superior Oda	92 Euro	110 Euro								
Deluxe Oda	110 Euro	128 Euro								

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: GREENPARK OTEL PENDİK (*****)														
Yer: Doğu Mah., Temenye Mevkii, Eski Ankara Cad., No:200, Pendik														
Proje Sahibi: The Green Park Hotels&Resorts														
İşbirliği: -														
Mimari Tasarım: -														
Yatırım Değeri: 50.000.000 USD														
İnşaat Başlangıcı: -														
Tamamlanma Tarihi: -														
Açılış Tarihi: 2010														
Arsa Büyüklüğü: 30.000 m ²														
Toplam İnşaat Alanı: N/A m ²														
Toplam Oda Sayısı: 538														
Yatak Kapasitesi: 1200														
Oda Büyüklükleri: 28 – 55 m ²														
Suit Büyüklükleri: 75 – 270 m ²														
Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi: 16 adet toplantı odası, 3 adet balo salonu, 1 adet oditoryum ve 16 adet workshop salonu bulunmaktadır.														
Otopark Kapasitesi: 2000 araçlık açık otopark bulunmaktadır.														
Yıllık Doluluk: Yıllık ortalama %70-80 oranlarında doluluk sağlanmaktadır.														
Otelin Genel Özellikleri: Bilardo salonu, dart, gece kulübü, oyun odası, kablosuz internet, V.I.P. servis (havaalanı karşılama-transfer-şehir turu), helikopter pistleri, açık/kapalı otopark (1500 araçlık), ekpress check out, bebek bakıcılığı, yat ve tekne gezileri hizmetleri bulunmaktadır.														
Odaların Genel Özellikleri: Kişisel ısıtma/soğutma sistemleri, ücretsiz internet erişimi, elektronik kasa, interaktif LCD televizyon, banyo telefonu, saç kurutma makinası, mini bar bulunmaktadır.														
Oda Fiyatı: Şirket fiyatları kahvaltı dahil, KDV hariçtir.														
<table border="1"><thead><tr><th>Oda Tipi</th><th>Tek Kişi</th><th>Çift Kişi</th></tr></thead><tbody><tr><td>Business Şehir Manzaralı Oda</td><td>100 Euro</td><td>120 Euro</td></tr><tr><td>Business Premium Şehir Manzaralı Oda</td><td>110 Euro</td><td>130 Euro</td></tr><tr><td>Business Chalette Şehir Manzaralı Oda</td><td>120 Euro</td><td>140 Euro</td></tr></tbody></table>			Oda Tipi	Tek Kişi	Çift Kişi	Business Şehir Manzaralı Oda	100 Euro	120 Euro	Business Premium Şehir Manzaralı Oda	110 Euro	130 Euro	Business Chalette Şehir Manzaralı Oda	120 Euro	140 Euro
Oda Tipi	Tek Kişi	Çift Kişi												
Business Şehir Manzaralı Oda	100 Euro	120 Euro												
Business Premium Şehir Manzaralı Oda	110 Euro	130 Euro												
Business Chalette Şehir Manzaralı Oda	120 Euro	140 Euro												

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: DİVAN OTEL (* * * * *)							
Yer: E5 Karayolu üzeri, No: 209, Üst Kaynarca-Pendik							
Proje Sahibi: -							
İşbirliği: -							
Mimari Tasarım: -							
Yatırım Değeri: -							
İnşaat Başlangıcı:-							
Tamamlanma Tarihi: -							
Açılış Tarihi: 2009							
Arsa Büyüklüğü: -							
Toplam İnşaat Alanı: -							
Toplam Oda Sayısı: 231							
Yatak Kapasitesi: 347							
Oda Büyüklükleri: 40 m ²							
Suit Büyüklükleri: 90-170 m ²							
Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi: 9 adet toplantı odası, 1 adet de balo salonu bulunmaktadır.							
Otopark Kapasitesi: 50 araçlık							
Yıllık Doluluk: Yıllık ortalama %78-80 oranlarında doluluk sağlanmaktadır.							
Odaların Genel Özellikleri: direkt telefon, banyoda telefon ve televizyona bağlı ses yayın sistemi, LCD Tv/Uydu yayını,merkezi klima , küvetli banyo,suite odalar jakuzili küvet, makyaj aynası, private bar, elektronik emanet kasa, çalışma masası, kablosuz internet							
Oda Fiyatı: Şirket fiyatları kahvaltı dahil ve KDV hariç							
<table border="1"><thead><tr><th>Oda Tipi</th><th>Fiyat</th></tr></thead><tbody><tr><td>Tek Kişilik Şehir Manzaralı Superior Oda</td><td>100 Euro</td></tr><tr><td>Tek Kişilik Deniz Manzaralı Superior Oda</td><td>115 Euro</td></tr></tbody></table>		Oda Tipi	Fiyat	Tek Kişilik Şehir Manzaralı Superior Oda	100 Euro	Tek Kişilik Deniz Manzaralı Superior Oda	115 Euro
Oda Tipi	Fiyat						
Tek Kişilik Şehir Manzaralı Superior Oda	100 Euro						
Tek Kişilik Deniz Manzaralı Superior Oda	115 Euro						


Adı: Ramada Otel (* * * * *)	
Yer: Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi No: 43. -Şekerpınar	
Proje Sahibi:-	
İşbirliği: -	
Mimari Tasarım: -	
Yatırım Değeri: -	
İnşaat Başlangıcı:-	
Tamamlanma Tarihi: -	
Açılış Tarihi: 2013	
Arsa Büyüklüğü: 18.000 m ²	
Toplam İnşaat Alanı: -	
Toplam Oda Sayısı: 184	
Yatak Kapasitesi: -	
Oda Büyüklükleri: 25-135 m ²	
Suit Büyüklükleri: 50-70 m ²	
Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi: Toplam 1.200 kişilik 9 adet toplantı salonu bulunmaktadır.	
Otopark Kapasitesi: 150 araç	
Yıllık Doluluk: Söz konusu otel henüz bir senesini doldurmamıştır.	
Odaların Genel Özellikleri: Uydu bağlantısı, internet, LCD televizyon, ısıtmalı aynalar, 24 saat oda servisi, ütü ve ütü masası.	
Oda Fiyatı: 100 USD (Tek kişi, kahvaltı dahil, KDV hariç)	

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: Holiday INN Gebze	
Yer: Osman Yılmaz Mah., Gebze	
Proje Sahibi:-	
İşbirliği: -	
Mimari Tasarım: -	
Yatırım Değeri: -	
İnşaat Başlangıcı:-	
Tamamlanma Tarihi: -	
Açılış Tarihi: Nisan 2012	
Arsa Büyüklüğü: 2.500 m ²	
Toplam İnşaat Alanı: -	
Toplam Oda Sayısı: 155	
Yatak Kapasitesi: -	
Oda Büyüklükleri: 25-30 m ²	
Suit Büyüklükleri: 35-55 m ²	
Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi: Toplam 650 kişilik toplantı salonu bulunmaktadır.	
Otopark Kapasitesi: 70 araç	
Yıllık Doluluk: %60	
Odaların Genel Özellikleri: Uydu bağlantısı, internet, LCD televizyon, 24 saat oda servisi, çalışma masası, emanet kasası, minibar.	
Oda Fiyatı: 75 USD (Tek kişi, kahvaltı dahil, KDV hariç)	

Adı: Workinn Otel	
Yer: TOSB Otomotiv Yan San.İhtisas Org. San. Bölğ. 3. Cad. No:1 Çayırova / Kocaeli	
Proje Sahibi:-	
İşbirliği: -	
Mimari Tasarım: -	
Yatırım Değeri: -	
İnşaat Başlangıcı:-	
Tamamlanma Tarihi: -	
Açılış Tarihi: Ağustos 2013	
Arsa Büyüklüğü: 7.000 m ²	
Toplam İnşaat Alanı: -	
Toplam Oda Sayısı: 162	
Yatak Kapasitesi: -	
Oda Büyüklükleri: 25-30 m ²	
Suit Büyüklükleri: 35-55 m ²	
Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi: Toplam 1.200 kişilik 15 adet toplantı salonu bulunmaktadır.	
Otopark Kapasitesi: 100 araç	
Yıllık Doluluk: Söz konusu otel henüz bir senesini doldurmamıştır.	
Odaların Genel Özellikleri: Uydu bağlantısı, internet, LCD televizyon, ısıtmalı aynalar, 24 saat oda servisi, minibar, elektronik kasa, anti alerjik oda.	
Oda Fiyatı: 93 USD (Tek kişi, kahvaltı dahil, KDV hariç)	

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: ISG Airport Otel	
Yer: Osman Yılmaz Mah., Gebze	
Proje Sahibi:-	
İşbirliği: -	
Mimari Tasarım: -	
Yatırım Değeri: -	
İnşaat Başlangıcı:-	
Tamamlanma Tarihi: -	
Açılış Tarihi: 2010	
Arsa Büyüklüğü: -	
Toplam İnşaat Alanı: -	
Toplam Oda Sayısı: 128	
Yatak Kapasitesi: 214	
Oda Büyüklükleri: 25m ²	
Suit Büyüklükleri: 60 m ²	
Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi: Toplam 510 kişilik 6 adet toplantı salonu bulunmaktadır.	
Otopark Kapasitesi: Havalimanı Otoparkı.	
Yıllık Doluluk: %65	
Odaların Genel Özellikleri: Minibar, fiber internet, özel emanet kasası, klima,LCD TV.	
Oda Fiyatı: 105 USD (Tek kişi, kahvaltı dahil, KDV hariç)	

Proje Alanı Çevresinde Yer Alan Bazı Otellere Ait Bilgiler

Otel	Konumu	Oda Sayısı	Sınıfı	Oda Fiyatı (USD)		Oda Fiyatı (EURO)	
				TEK	ÇİFT	TEK	ÇİFT
Crown Plaza Asia	Pendik	336	5 Yıldızlı	143	169	110	130
Titanic Hotel İstanbul	Kartal	192	5 Yıldızlı	120	143	92	110
Greenpark Otel Pendik	Pendik	538	5 Yıldızlı	130	156	100	120
Divan Otel	Pendik	231	5 Yıldızlı	130	149,5	100	115
Ramada Otel	Şekerpınar	184	5 Yıldızlı	100	-	78	-
Holiday INN	Gebze	155	4 Yıldızlı	75	-	60	-
Workinn Otel	Çayırova	162	4 Yıldızlı	93	-	70	-
ISG Airport Otel	Pendik	128	4 Yıldızlı	105	-	80	-

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3.1.3 Konu Taşınmazın Yakın Çevresinin Otel Piyasası Açısından Değerlendirilmesi

Sabiha Gökçen Havalimanı'nı merkez kabul edilmek üzere, havalimanının 10 km. yarı çapında yer alan 5 yıldızlı prestijli otellerin toplam oda kapasitesi yaklaşık 1.300 adettir. Ortalama dolulukları %70-75 arasında olan konu otellerin tek kişi şirket fiyatları 78 - 110 Euro arasında değişmektedir. (Fiyatlara KDV dahil değildir.)

Sabiha Gökçen Havalimanı'nda bulunan 5 yıldızlı Airport Otel'de ise doluluk oranı ortalama %50 civarında olup, şirket fiyatları tek kişi için 80 Euro'dur. (Fiyatlara KDV dahil değildir.) Konaklama fiyatları dönemlere göre değişkenlik göstermektedir. Otelin müşteri profili sanayi sektörü ve havayolu çalışanlarından oluşmaktadır. Airport Otel inceleme kapsamına dahil edilmemiştir. Airport otellerin doluluk oranları transit yolcu sayısı ile doğru orantılıdır.

Sabiha Gökçen Havalimanı ve yakın çevresinde bulunan oteller;



Otel	Konumu	Oda Sayısı	Yatak Kapasitesi	S.G.H Uzaklık(km) Kuşucuşu	Oda Fiyatları (EURO)	Sınıfı
Titanic Hotel İstanbul	Kartal	192	400	9	Tek kişi: 92 Çift kişi: 110	5 Yıldızlı
Crown Plaza Asia	Pendik	336	700	5	Tek kişi: 110 Çift Kişi: 130	5 Yıldızlı
Greenpark Otel Pendik	Pendik	538	1.200	4,5	Tek kişi: 100 Çift Kişi: 120	5 Yıldızlı
Divan Otel	Pendik	231	347	4	Tek kişi: 100 Çift Kişi: 115	5 Yıldızlı
TOPLAM (YAKLAŞIK)		1.297	2.687			

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SABİHA GÖKÇEN HAVALİMANI ETKİLEŞİM ALANI (10 KM.)	
OTEL SAYISI	4
ODA SAYISI	1.291
YATAK KAPASİTESİ	2.687
ODA FİYAT ARALIĞI(EURO)	Tek kişi: 92 - 110 Çift kişi:110 - 130
ORTALAMA DOLULUK(%)	70%

Tuzla Tersaneler Bölgesi incelendiğinde, bölgede bir adet termal otel yer almakta olup, diğer otellerin butik otel konseptinde işletildiği görülmüştür. Bu oteller genelde iş amacıyla tersaneye gelen gemi yolcularına hitap etmekte olup yerel otellerdir. Bölgede araştırılan otellerin oda kapasitesi yaklaşık 76 adettir. Ortalama dolulukları %70 – 75 arasında olan konu otellerin şirket fiyatları tek kişi için 40 -75 EURO, çift kişi için 55 – 125 EURO arasında değişmektedir. (Fiyatlara KDV dahil değildir.) Söz konusu otellerin marka bilinirlikleri bulunmamaktadır.

Tuzla Tersaneler Bölgesi ve yakın çevresinde bulunan oteller;



Otel	Konumu	Oda Sayısı	Yatak Kapasitesi	Oda Fiyatları(EURO)	Sınıfı
Blue Marine Hotel	Tuzla	20	40	Standart Çift kişi: 65	Butik
Tuzla Termal Tesisleri	Tuzla	20	40	Tek kişi: 40 Çift Kişi: 55	Butik
Blanco Hotel	Tuzla	11	35	Tek kişi: 55 - 75 Çift Kişi: 100 - 125	Butik
Grand Lion Hotel	Tuzla	25	50	Tek kişi: 51 Çift Kişi: 60	3 yıldız
TOPLAM (YAKLAŞIK)		76	165		

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. Ayrıca İstanbul'da uçak ve helikopter kiralama olanağı vardır.

Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından ülkenin en önemli ili durumundadır. 2012 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi nüfus sayımı sonuçlarına göre, İstanbul'un toplam nüfusu 13.854.740 olarak belirlenmiştir.

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 Tuzla İlçesi



İlçe, Marmara Bölgesinde Kocaeli Yarımadası'nın güneybatısında yer alır. İstanbul'un Anadolu Yakasındaki son noktadır. Kuzeyinde ve batısında Pendik ilçesi, doğusunda Gebze ilçesi (Kocaeli) güneyinde Marmara Denizi bulunur. Haydarpaşa'ya 32 km. uzaklıktadır. 86 km² yüzölçümüne sahip ilçe, Marmara Denizinde 13 km. uzunluğunda kıyıya sahiptir.

İlçenin güney uç noktası olan Tuzla Burnu büyük bir çıkıntı meydana getirir. Aydıntepe kıyılarından merkeze kadar koylar ve burunlarla girintili ve çıkıntılıdır. Tuzla Körfezi'nden sonra Mezar Burnu, Mesari Burnu, Limon Burnu, Dalyan Burnu sıralanır. En ileri çıkıntı Tuzla Burnuyla, Sarp Burnudur. Tuzla Burnu'nun güneyinde şemsiye Adası, Korsan Adası ve İncir Adası yer alır. Kuzeye doğru Sakız Ada Burnu ile içmeler Burnu belirgin bir çıkıntı gösterir. Sakız Burnu açıklarında Eşek Adası (Ekrem Bey Adası) vardır. Kıyıları, tepelerin denize yakın olduğu kesimlerde ve genellikle burunlarda yüksek kıyı, tepelerin iç kısımlarının bulunduğu kesimlerde alçak kıyı biçimindedir.

2000 nüfus sayımı sonuçlarına göre nüfusu 123.716 kişiyken, 2012 yılı itibari ile, adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre, ilçenin nüfusu 197.657 kişi olarak belirlenmiştir. Buna ek olarak gerek dinlenme tesislerine gerekse yazlık evlere gelen geçici bir yazlık nüfus mevcuttur. Bunun yanında yapılaşmadan dolayı inşaatlarda çalışan işçiler de yaz aylarında mevcut nüfusu artırmaktadır.

İlçe 17 mahalleden oluşmaktadır. Aydınli Mahallesi, Tuzla İlçesi'nin en yüksek nüfusa sahip ve en gelişmiş mahallesidir.

Ayrıca Tuzla merkez, mahalle ve köyüyle yapılaşmaktadır. Özellikle tren yolunun güneyinde kalan ve asıl Tuzla Mevkii sayılan bölgede çok sayıda konut yapı kooperatifi faaliyet göstermektedir. Bu kooperatif inşaatlarının bir kısmı tamamlanarak iskana açılmış, büyük bir kısmının da inşaatı sürmektedir. Halen tarla ve arsa şeklinde boş bulunan araziler de aynı duruma adaydır.

İlçenin içme suyu, kanalizasyon, PTT hizmetlerinin büyük bir kısmı tamamlanmıştır. Tuzla'da büyük çapta arıtma tesisleri yer almaktadır. Cadde ve sokakların bir kısmı asfalt olup, geri kalan kısmında da asfaltlama işleminin süratle yapılması için gayret gösterilmektedir. Tuzla sahil şeridinde çok sayıda lokanta ve restoran vardır. Bilhassa yaz aylarında meraklılarının gelmesi sosyal bir canlılığa yol açmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Aydınlı, Tepeören ve Orhanlı'da sebze ve meyve yetiştiriciliği, küçük ve büyük baş hayvancılık, tavukçuluk ve arıcılık yapılır. Tuzla sahillerinde balıkçılık devam etmektedir. Tuzla, çok sayıda sanayi kuruluşu, atölye, imalathane, tersaneler ve deri sanayisi ile bölgede bir endüstri kenti olmuştur. Sağlık bakımından yararlı ve şifalı tarihi Tuzla İçmeleri, sahil boyunca balıkçı restoranları, köfteciler ve çay bahçeleri, Aydınlık mahallesindeki koru içinde Çamlı Belde ve Hacet Deresi bölgede sosyal bir canlılık sağlamaktadır.

Tuzla'nın bağlı bulunduğu İstanbul dışında diğer illerle doğrudan kara, deniz, hava ve demiryolu bağlantıları yoktur. Ancak E-5 karayolu ile Haydarpaşa'dan başlayan demiryolu ilçe sınırları içerisinde geçmektedir. Halkın büyük kesimi toplu taşımacılıkta treni tercih etmekle birlikte Tuzla Belediyesi'ne ait otobüsler ve özel minibüsleri de kullanmaktadırlar. Banliyö tren, Gebze-Haydarpaşa hattı arası işlemektedir. Belediye otobüsleri ise Tuzla-Pendik, Aydıntepe-Pendik bağlantılıdır. Özel şahıslarca işletilen minibüslerde aynı güzergahta çalışmaktadırlar. İlçe halkı il dışı seyahatlerinde de yine tren ya da otobüsü tercih etmektedirler. Bunun yanında Gebze-Harem arası işleyen minibüsler ve Adapazarı Topkapı arası çalışan özel şahıslara ait otobüsler ilçe sakinlerinin başlıca ulaşım araçlarıdır.

Tuzla İlçesi'nin ekonomik yönden canlı aynı zamanda gelişmiş olduğunu söylemek mümkündür. Nüfusunu belli bir iş ve meslek grubuna ayırmak mümkün değildir. Fabrika ve iş yerlerinde işçiler, tarım, hayvancılık ve diğer serbest meslek sahipleri ilçe nüfusunu oluşturmaktadır. Bunun yanında Askeri Subay lojmanlarında meskun subay, astsubay ve aileleri nüfusun diğer bir kesimini oluşturmaktadır. İlçede deri sanayisi, irili ufaklı tersaneler, fabrikalar bulunduğundan, halkın büyük bir kısmı bu iş yerlerinde çalışmaktadır. İşsizlik bu nedenle pek yaşanmamaktadır. Bölgede deri, vernik, kimya, mermerciler gibi önemli organize sanayi bölgeleri faaliyet göstermektedirler. Ayrıca bölgede faaliyet gösteren gemi yapım tersaneleri de önemli miktarda döviz girdisi sağlamaktadırlar.

Tuzla, Haremden başlayıp, Sakarya iline kadar devam eden sanayi tesislerinin önemli bir kısmını sınırları içinde bulundurmaktadır. Arçelik Sanayi ve Ticaret A.Ş., Alamsaş, Alarko Sanayi ve Ticaret A.Ş., gibi ülke ekonomisine büyük katkılar sağlayan önemli tesisler ilçe dahilindedir. Çok sayıda sanayi ve ticari işletmeler ile tarım (sebzecilik, hayvancılık), önemli sayıda atölye ve yan kuruluşu ilçe sakinleri için istihdam kaynağı olmaktadır. Tuzla sınırları içerisinde bulunan Organize Deri Sanayi Bölgesi ve DESBAŞ Serbest Bölgesi ekonomik ve istihdam yönünden ilçeye yeni bir canlılık getirmiştir. Faaliyete geçen bu tesisler yeni bir nüfus transferi getirmiş, buna paralel olarak doğan konut ihtiyacından dolayı inşaat sektörü de canlanmıştır.

Tuzla'da gezi amaçlı turistik hareketler pek görülmemektedir. Şifalı suların bulunduğu içme tesislerine özellikle yaz aylarında büyük bir akım olmaktadır. Ayrıca yazlık sayfiye evlerine gelen geçici nüfus özellikle yaz aylarında ilçeye canlılık getirmektedir. Ayrıca yine Tuzla sınırları içinde faaliyet gösteren çok sayıda özel tersanelerde her türlü tekne, yat inşa edilebilmekte, onarımı yapılabilmektedir.

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
İlçesi	: Tuzla
Mahallesi	: -
Köyü	: Aydınlı
Sokağı	: -
Mevkii	: Pavli İskelesi
Pafta No.	: 18
Ada No.	: -
Parsel No.	: 3623
Yüzölçümü (m ²)	: 4.259,90 m ²
Ana Gayrimenkulün Niteliği	: Arsa
Malik – Hissesi	: Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam

4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

İstanbul ili, Tuzla Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 29.11.2013 tarih, saat 11:45 itibarıyla yapılan incelemelere ve 29.11.2013 tarihli onaylı takyidat belgesine göre, söz konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır;

Şerhler Hanesinde;

- Seneliği 1 liradan 99 yıl vade ile TEDAŞ lehine kira kontrat şerhi 29.01.2004 tarih, 1503 yev. (03.08.1976, Y: 6389)

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 3623			
Zemin No	: 22202278	Yüzölçüm	: 4.259,90 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/TUZLA	Ana Taş. Nitelik	: ARSA			
Kurum Adı	: Tuzla TM					
Mahalle / Köy Adı	: AYDINLI Köyü					
Mevkii	: PAVLI İSKELESİNDE					
Çift / Sayfa No	: 39 / 3761					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Eİbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
243228434	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	4.259,90	Satış - 16/07/2013 - 10896-	- -
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye		Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
Şerh	SENELİĞİ BİR LİRADAN 99 YIL VADE İLE TEDAŞ LEHİNE KIRAA KONTRAT ŞERHİ (03/08/1976 Y: 6389)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	03/08/1976 - 6389		- -	

Harcu yatırılmıtır.
Değer No: 18P2
29.11.2013 (217P20P5)

Raporlayan: 03/02/2014
Gözetim: 03/02/2014
Tuzla Tapu Sicil Müdürlüğü

Rapor Tarihi / Saati : 29.11.2013 11:45

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

İstanbul İli, Tuzla İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan tapu kütüğü incelemelerinde, söz konusu taşınmaz üzerinde kayıtlı, 3.000.000 USD bedelli, %75 faizli, 1. dereceden, FBK müddetli ipoteğin 27.12.2011 tarih, 14683 yevmiye no. ile terkin edildiği tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın eski maliki, Seyfettin Polat Çelik Sac San. ve Tic. Ltd. Şti. iken, söz konusu taşınmazın satış işlemi gördüğü ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına, 16.07.2013 tarih ve 10896 yevmiye no ile tescil edildiği görülmüştür.

Değerleme konusu taşınmazın yüzölçümü 6.375,00 m² iken, söz konusu parsel genelinde bulunan Düzenleme Ortaklık Payı alanlarının terk edildiği görülmüştür. Söz konusu terk alanları, 1.567,08 m² yola terk, 343,07 m² parka terk ve 204,95 parka terk olmak üzere toplam 2.115,51 m² olarak gerçekleştirmiş olup, konu parselin yüzölçümü ilgili terk alanlarından sonra, 4.259,90 m² olarak 16.07.2013 tarih ve 10896 yevmiye no ile tescil edildiği görülmüştür.

Değerleme konusu taşınmazın niteliği "Bahçeli Kargir Yedi Katlı Hascan Un ve İrmik Fabrikası" iken, 09.07.2013 tarih ve 10543 yevmiye no ile konu taşınmazın niteliğinin "Arsa" olarak değiştirildiği görülmüştür.

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.

Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 29.11.2013 tarihinde yapılan incelemeler ve ekte sunulan 05.06.2013 tarihli onaylı imar durum belgesine göre;

Değerleme konusu 3623 no'lu parsel 22.06.2011 onay tarihli, 1/1000 ölçekli "Tuzla E-5 Karayol ile Demiryolu Arası Sanayi Şeridi Dönüşüm Uygulama İmar Planı" kapsamında "Otel ve Kongre Merkezi Alanı", "Yeşil Alan" ve "Yol Alanı" lejandında kalmaktadır. "Otel ve Kongre Merkezi Alanı" için yapılaşma şartları;

- Kaks: 2,25
- Taks: 0,40
- Avan proje ile uygulama yapılacaktır.

Söz konusu 3623 no'lu parselin ilgili imar planına göre "Yeşil Alan" ve "Yol Alanı" lejandında kalan kısımları bulunmaktadır. Yeşil alan için terk edilen alan toplam 548,02 m², yol ini terk edilen alan ise 1.567,08 m²'dir. Bu kısımlar toplam arsa alanının %40'ından az olup, mevcut durumda tapu kütüğü üzerinde terklerinin yapıldığı görülmüştür. Terklerden önce, 6.375,00 m² yüzölçümüne sahip parselin terkleri yapıldıktan sonra kalan yüzölçümünün 4.259,90 m² olarak ilgili tapu kütüğüne tescil edildiği görülmüştür.

Tuzla Belediyesi Planlama Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre, söz konusu parselin 1/1000 ölçekli uygulama imar planına altlık oluşturan 21.04.2010 onay tarihli, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği, İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 2010/2370 esas no. ile 18.10.2011 tarihinde durdurulduğu öğrenilmiştir.

1/1000 ölçekli uygulama imar planı koşullarının geçerliliğini koruyup korumayacağı, parsel üzerinde herhangi bir uygulama yapılacağı zaman mal sahibi tarafından belediyeye başvuru yapılması ve hukuki süreçlerin tamamlanması suretiyle netlik kazanacağı Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden öğrenilmiştir. Mevcut durumda konu parsel için geçerli Uygulama İmar Planı bulunmasına rağmen, söz

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

konusu uygulama planına dayanak oluşturan nazım imar planının bulunmaması sebebi ile, konu parsel imar durum belgesi düzenlenemeyeceği, bu sebep ile de yeni bir inşaat yapılması durumunda, ruhsat başvurusunda bulunulamayacağı Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden şifahen öğrenilmiştir. Söz konusu parsel üzerinde uygulama yapılabilmesi için mevcut imar durumu sorununun çözülmesi gerektiği Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden öğrenilmiştir.

İlgili Plan Notları; (Tuzla İlçesi Aydınli 18 pafta 3623 parsel Uygulama İmar Planı Değişikliği) (21.06.2011 Tadilat Tarihli)

Tuzla İlçesi, Aydınli 18 pafta, 3623 parselde, aşağıdaki plan notlarına göre uygulama yapılacaktır;

- Parsel "OT" rumuzlu otel ve kongre merkezi alanıdır. Otel dışında iskan edilemez ve bağımsız bölüm olarak ticari birimler yer alamaz.
- Taks: 0,40 , Kaks: 2,25 dir. **Emsal net parsel üzerinden hesaplanacaktır.**
- Hmax: Serbest'tir. (120 m. tepe kotunu aşmamak kaydıyla)
- Kavşak kolundan ve Rauf Orbay caddesinden çekme mesafesi minimum 10 m'dir.
- Zemin kat max: 8 m., normal kat yükseklikleri max: 4,50 m.'dir.
- +-0.00 kotu İstanbul İmar Yönetmeliği'ne göre belirlenecektir. Birden fazla bodrum kat yapılabilir.
- Doğal zemin kotu üzerine çıkan kısımlar "TAKS"'a dahildir.
- Otopark ihtiyacının parsel bünyesinde sağlanması kaydı ile iskan edilen 1. bodrum kat emsal hesabına dahil edilemez. İskan edilen bodrum katta Taks değeri aşılamaz.
- Asma kat yapılması halinde emsale dahildir.
- Parselin bulunduğu alanda yapılan 18.10.2007 TT'li yol ve kavşak düzenlemelerine ait istikametler korunacaktır.
- Kamuya ayrılan alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- Yeşil alan miktarında azaltma yapılamaz.
- Uygulama belediyesince onanacak avan projeye göre yapılacaktır.
- Birden fazla bağımsız bölüm yapılamaz.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2013 A 339 -

2013 A 492



T.C.
TUZLA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 18616419-310.05.02-7449-30001
Konu : İmar Durumu

09.12./2013

TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
(Fatih BİLGİLİ)
Meclisi Mebusan Caddesi Molla Bayırı Sok.
No:1 Fındıklı-Beyoğlu/İSTANBUL

İlgi:29.11.2013 tarih ve 7224-65822 sayılı dilekçeniz.

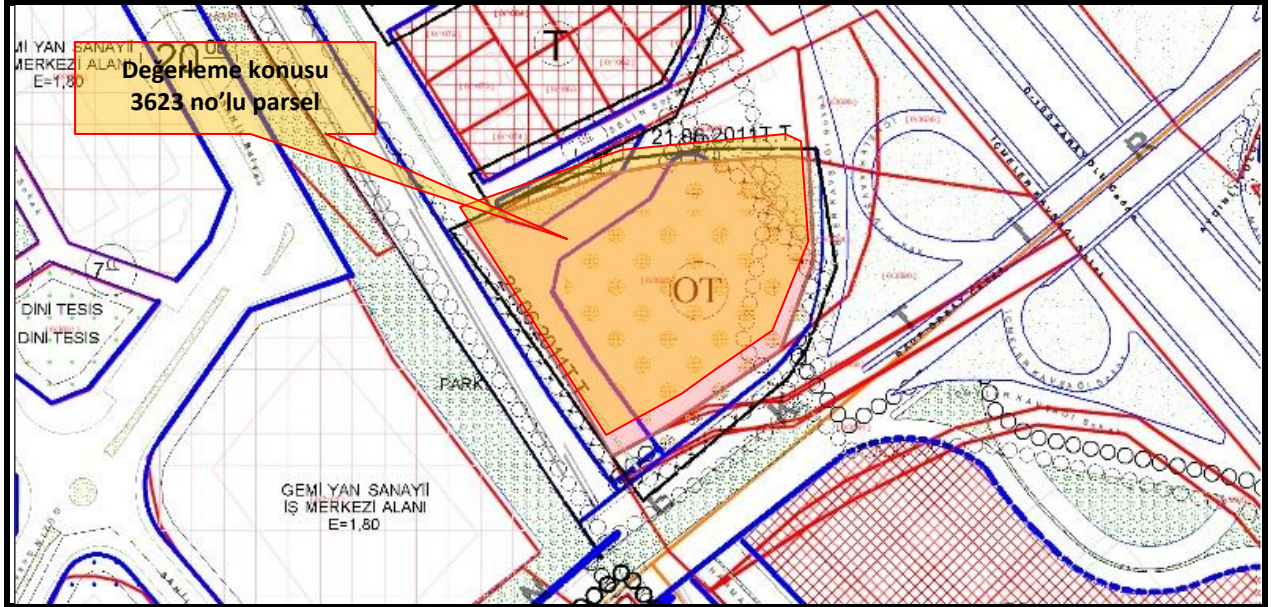
İlgi dilekçeniz tetkik edilmiş olup, Tuzla İlçesi 18 pafta 3623 parsel sayılı taşınmaz 03.01.2003-21.06.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Tuzla E-5 Karayolu ile Demiryolu Arası Sanayi Şeridi Dönüşüm Uygulama İmar Planında kısmen yol, kısmen park alanında, kısmen de Taks:0.40, Kaks:2.25 Hmax:Serbest Otel ve kongre merkezi alanında kalmaktadır. Ancak söz konusu planın dayanağı olan 21.04.2010 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Tuzla E-5 Karayolu İle Demiryolu Arası Sanayi Şeridi Dönüşüm Nazım İmar Planı Tadilatı İstanbul 7.İdare Mahkemesinin 18.10.2011 tarih ve 2011/2370 E. Sayılı kararı ile planın yürütmesi durdurulmuştur

Bilgi edinilmesini rica ederim.


A.Şafa ÖZTÜRK
İmar ve Şehircilik Müdürü

Adres : Evliya Çelebi Mah. Hatboyu Cad. No:17 Tuzla / İSTANBUL 34945
Telefon : (0216) 444 09 06 Faks (imar) : (0216) 581 47 69
Eposta : tuzbel@tuzla.bel.tr Elektronik Ağ : www.tuzla.bel.tr

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



✓ Ruhsat ve izinler:

- Değerleme konusu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından, taşınmaza ait ruhsat ve izin belgesi bulunmamaktadır.
- Değerleme konusu parsel ile ilgili 1/5000 ölçekli plan tadilatının iptali ve yürütmenin durdurulması için mahkeme kararı bulunmaktadır. (18.10.2011 tarih, esas no: 2010/2370) İstemin özetine göre; uyuşmazlığa konu plan tadilatının İstanbul Metropolitan Alanı'nın bu kesiminde plan bütünlüğünü bozan bir anlayışla yapıldığı, plan tadilatı ile öngörülen otel ve kongre merkezi alanı işlevi ile bu işlev için öngörülen yapılaşma değerinin dava konusu taşınmaz dışında tüm alt bölgeyi etkileyebilecek özellikler taşıdığı, bu paralelde araç trafiğinin artması, yakın çevrede emlak değerlerinin yükselmesinin ilk akla gelen etkilerden olduğu, bu noktada anılan planın parçacıl bir anlayışla hazırlandığı ve şehircilik ilkeleriyle bağdaşmadığı ifade edilmiştir. Savunma özetine göre ise; davanın süresince açılmadığı, davaya konu planın şehircilik ilkeleri ve planlama esasları çerçevesinde yapıldığı, tesis edilen işlemin hukuken uygun olduğu ve davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

***Tuzla Belediyesi Planlama Müdürlüğü'nden edinilen bilgilere ve ekte sunulan 09.12.2013 tarihli, onaylı imar durum belgesine göre; söz konusu parselin 21.04.2010 onay tarihli 1/5000 ölçekli nazım imar planı planı, mahkeme kararı ile iptal edilmiştir. Söz konusu taşınmaz, iptal edilen bu planda "Otel ve Kongre Merkezi Alanı" lejandında kalmaktadır.**

Tuzla Belediyesi Planlama Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı koşullarının geçerliliğini koruyup korumayacağı, parsel üzerinde herhangi bir uygulama yapılacağı zaman mal sahibi tarafından belediyeye başvuru yapılması ve hukuki süreçlerin tamamlanması suretiyle netlik kazanacaktır.

✓ Yapı Denetim :

- Değerleme konusu taşınmaz, üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir. Söz konusu parsel üzerinde yeni yapı yapılması durumunda, konu parsel ilgili Kanun'a tabi olacaktır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

- Değerleme konusu parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli plan tadilatının iptali ve yürütmenin durdurulması için mahkeme kararı bulunmaktadır. (25.11.2011 tarih, esas no: 2010/2370)
- Taşınmaz, 03.01.2003 onay tarihli bir önceki 1/1000 ölçekli imar planında, "Yapı Yasağı Getirilen Alan", "Yol Alanı" ve "Ticaret Alanı" kısmen 18.10.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Tuzla Köprülü Kavşağı Uygulama İmar Planı'nda "Yol Alanı" ve "Yeşil Alan" lejandında kalmaktadır. Mevcut durumda söz konusu terk alanlarının terk işlemlerinin yapıldığı fakat ilgili imar planlarında söz konusu terk alanlarının güncellenmediği görülmüştür.

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

Tuzla Belediyesi Planlama Müdürlüğü'nden edinilen bilgilere ve ekte sunulan 09.12.2013 tarihli, onaylı imar durum belgesine göre; söz konusu parselin 21.04.2010 onay tarihli 1/5000 ölçekli nazım imar planı planı, mahkeme kararı ile iptal edilmiştir. Söz konusu taşınmaz, iptal edilen bu planda "Otel ve Kongre Merkezi Alanı" lejandında kalmaktadır. Tuzla Belediyesi Planlama Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı koşullarının geçerliliğini koruyup korumayacağı, parsel üzerinde herhangi bir uygulama yapılacağı zaman mal sahibi tarafından belediyeye başvuru yapılması ve hukuki süreçlerin tamamlanması suretiyle netlik kazanacaktır.

Konu gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne, "Arsa" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmekte olup, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile ilgili gerekli süreçlerin tamamlanması gerekmektedir.

4.5 Hukuki Sorumluluk

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bilgisi bulunmamaktadır. GYO portföyüne alınmasına engel teşkil edecek herhangi bir unsura rastlanmamıştır.

4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)

Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır.

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

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Aydınlı Mahallesi, Rauf Orbay Caddesi, 3623 no'lu parsel, Tuzla/ İSTANBUL
Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Aydınlı Köyü, Pavli İskelesi Mevkii, 18 pafta, 3623 parsel no'lu, "Arsa" vasıflı, "Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkuldür.

Değerleme konusu taşınmaza ulaşmak için, E5 Karayolu üzerinde, Kocaeli istikametine doğru ilerlerken Neomarin Avm geçildikten yaklaşık 2,5 km sonra İçmeler Kavşağı'ndan çıkış yapılır ve Rauf Orbay Caddesi'ne giriş yapılır. Değerleme konusu parsel, Rauf Orbay Caddesi üzerinde, cadde girişinde sağ kolda yer almaktadır. Konu taşınmazın D-100 Karayolu'ndan görünürlüğü ve reklam kabiliyeti oldukça yüksektir.

Değerleme tarihi itibari ile parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Değerleme konusu parselin üzerinde, daha önce fabrika olarak kullanılan yapının temel kalıntıları bulunmaktadır. Konu parselin geometrik şekli çokgene benzer olup, topoğrafyası düze yakındır.

İstanbul'un doğusu sınırında konumlu Tuzla bölgesi Sabiha Gökçen Havalimanı'nın açılması ile gerek konut, gerekse de eğitim bölgesi olarak gelişmekte olan bölgeler arasında yerini almıştır. Bölgede boş arsa stoğunun fazlalığı sebebiyle üniversite kampüsleri ve teknoparklar bu bölgeye yönelmiştir. Özellikle İstanbul Park, Sabancı Üniversitesi ve Okan Üniversite'lerinin açılmasının akabinde bölgede yaşayan öğrenci sayısındaki artış, konut talebi doğurmuştur.

Tuzla'da mevcut Sabancı ve Okan Üniversitesi Kampüsleri ve Koç Lisesi Kampüsü yer almaktadır. Bölgede konumlu diğer bir üniversite Süleyman Şah Üniversitesi'dir. Bölgede ayrıca Medeniyet Üniversitesi, Piri Reis Üniversitesi ve Gedik Üniversitesi açılması planlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı bölgede Sabiha Gökçen Havalimanı, F1 İstanbul Park ve Via Port alışveriş merkezi bölgenin gelişiminde tetikleyici rol almıştır. Bölgede yer alan Teknopark Proje Alanı, organize sanayi bölgeleri, lojistik depolar ve tersanenin de etkisiyle gelişim hızla devam etmektedir. Ayrıca yakın çevrede Tuzla Eğitim ve Araştırma Hastanesi, Yenişehir Projesi, Tuzla Marina Projesi, Tuzla Çamlıbelde Otel Projesi ve Thermal İstanbul Projesi gibi projelerin orta ve uzun vadede hayata geçmesi beklenilmektedir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Konu Gayrimenkullerden Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (km)
Kartal Merkez	~10,00 km
Sabiha Gökçen Havalimanı	~12,00 km
TEM Otoyolu	~14,00 km
Maltepe Merkez	~17,00 km

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanım

Değerleme konusu 3623 no'lu parsel üzerinde mevcut durumda herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz hem tersaneler bölgesine hem de havaalanına hitap edebilecek bir bölgede konumlanmaktadır. Taşınmaz, E-5 Karayolu'nda bulunan İçmeler Kavşağı'na cephelidir. Taşınmazın konumlandığı bölgede, butik oteller, Tuzla Tersanesi ve İçmeler Kaplıcası bulunmakta olup yapılaşma konut ağırlıklı olarak yoğunlaşmaktadır.

Değerleme konusu 3623 no'lu parselin ilgili imar planına göre "Yeşil Alan" ve "Yol Alanı" lejandında kalan kısımları bulunmaktadır. Yeşil alan için terk edilen alan toplam 548,02 m², yol ini terk edilen alan ise 1.567,08 m²'dir. Bu kısımlar toplam arsa alanının %40'ından az olup, mevcut durumda tapu kütüğü üzerinde terklerinin yapıldığı görülmüştür. Terklerden önce, 6.375,00 m² yüzölçümüne sahip parselin

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

terkleri yapıldıktan sonra kalan yüzölçümünün 4.259,90 m² olarak ilgili tapu kütüğüne tescil edildiği görülmüştür.

Değerleme konusu taşınmazın güney cephesinde, Gebze - Halkalı Banliyö hattı güzergahı yer almaktadır. Konu parselin kuzey ve kuzeydoğu cephelerinde E5 Karayolu üzerinde yer alan İçmeler Kavşağı, doğu cephesinde ise Rauf Orbay Caddesi yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaza araç erişimi, E5 Karayolu yan yolu üzerinden sağlanmaktadır.

Tuzla Bölgesi'nde yapılan detaylı araştırmalar sonucunda, söz konusu taşınmaza yakın konumlu olan Tuzla Tersanesi bölgesinde kaliteli ve üst düzey otel arzı olduğu gözlemlenmiştir. Bölgede butik tarzda oteller olup, bu oteller genelde gemi bakım ve onarımı macıyla tersaneler bölgesine gelen gemi yolcularına, personeline ve kaptanlarına hitap etmektedir. Ancak söz konusu oteller genelde az oda sayılı yerel otellerdir. Bölgede "business otel" konseptinde, 3 ve 4 yıldızlı otel segmentinde hitap edecek uluslararası marka otel bulunmamaktadır. Bölgeye en yakın marka oteller havalimanı çevresinde konumlanmış 5 yıldızlı otellerdir.

Ayrıca İçmeler / Tuzla bölgesi kaplıcalar bakımından yıllardır İstanbul'un dikkat çeken bir bölgesi olmakta olup buna bağlı olarak Ak İnşaat tarafından Thermal İstanbul projesi inşaatları devam etmektedir. Konu proje termal otel konseptinde olup hedef kitesinin farklı olacağı düşünülmektedir.

Değerleme konusu taşınmaz, E-5 karayolunun hemen yanında yer alması ve Sabiha Gökçen'e yakın olması sebebiyle hem Tuzla Tersane Bölgesi'ne hem de havaalanına hitap edecek niteliktedir. Ayrıca havaalanı için 2. pist alanı ve yine o bölgede hayata geçirilecek olan Yenişehir projelerinin bölgeyi olumlu yönde etkilemesi beklenilmektedir.

Bölgenin 5 yıldızlı oteller bazında değerlendirilmesi sonucunda, ortalama tek kişi oda fiyatlarının 78 – 110 Euro mertebelerinde seyrettiği sonucuna ulaşırken butik oteller açısından bakıldığında; tek kişi oda fiyatlarının 40 – 75 Euro mertebelerinde olduğu görülmektedir. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede uluslararası marka değeri taşıyan otel eksikliği bulunduğu görülmektedir. Söz konusu parsel üzerinde Novotel ya da İbis Otel konseptlerinin uygun olacağı düşünülmekte olup Novotel ya da İbis Otel'in çevredeki diğer butik ve lüks otellere göre daha geniş bir kitleye hitap edeceği beklenmektedir.

5.3 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz E-5 Karayolu üzerinde yer alan İçmeler Kavşağı'na cephesi bulunmakta olup, ana yollardan görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmaz üzerinde mevcut durumda herhangi bir yapı yer almamaktadır.
- Değerleme konusu parselin geometrik şekli çokgene benzer olup, topoğrafik yapısı düze yakındır.
- Değerleme konusu parselin yakın çevresinde, Tuzla Gisbir Hastanesi, Tuzla Tersanesi, Thermal İstanbul Projesi, Yenişehir Projesi, F1 İstanbul Park, Via Port Alışveriş Merkezi, Crown Plaza Asia Otel, Teknopark Proje Alanı, Sabancı Üniversitesi ve Sabiha Gökçen Havaalanı yer almaktadır.
- Değerleme konusu parsel, gelişmekte olan bir bölgede yer almaktadır.
- Değerleme konusu 3623 no'lu parselin ilgili imar planına göre "Yeşil Alan" ve "Yol Alanı" lejandında kalan kısımları bulunmaktadır. Yeşil alan için terk edilen alan toplam 548,02 m², yol için terk edilen alan ise 1.567,08 m²'dir.
- Söz konusu parsel için 1/5000 ölçekli nazım imar planının mahkeme kararı ile iptal edildiği öğrenilmiş olup, Tuzla Belediyesi Planlama Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı koşullarının geçerliliğini koruyup korumayacağı, parsel üzerinde herhangi

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

bir uygulama yapılacağı zaman mal sahibi tarafından belediyeye başvuru yapılması ve hukuki süreçlerin tamamlanması suretiyle netlik kazanacaktır.

- Değerleme konusu taşınmazın güney cephesinde, Gebze - Halkalı Banliyö hattı güzergahı yer almaktadır. Konu parselin kuzey ve kuzeydoğu cephelerinde E5 Karayolu üzerinde yer alan İçmeler Kavşağı, doğu cephesinde ise Rauf Orbay Caddesi yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaza araç erişimi, E5 Karayolu yan yolu üzerinden sağlanmaktadır.

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek 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”** amaçlı kullanım olacağı düşünülmektedir.

BÖLÜM 7

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 7

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

7.1 Taşınmazların Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
<ul style="list-style-type: none">✓ Değerleme konusu taşınmazın E5 Karayolu ve Rauf Orbay Caddesi üzerinden görünürlüğü ve reklam kabiliyeti oldukça yüksektir.✓ Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde, Tuzla Tersaneler Bölgesi, GİSBİR Hastanesi ve uzak yakın çevresinde ise Sabiha Gökçen Havalimanı yer almaktadır.	<ul style="list-style-type: none">* Değerleme konusu taşınmaz, mevcut durumda gelişmekte olan bir bölgede yer almasına karşın, proje alanının yakın çevresinde nitelikli yerleşme bulunmamaktadır.* Değerleme konusu parsel için 1/5.000 ölçekli nazım imar planı için yürütmeyi durdurma kararı bulunmaktadır.
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none">✓ Sabiha Gökçen Havalimanı'nın yolcu sayısındaki artış öngörülerine dayanılarak bölgenin potansiyelinin artacağı düşünülmektedir.✓ Bölgede geliştirilen yeni projelerin söz konusu taşınmazın bulunduğu bölgeyi önümüzdeki günlerde hareketlendireceği düşünülmektedir.	<ul style="list-style-type: none">* Değerleme konusu taşınmazın 1/5000 ölçekli nazım imar planlarının iptal edilmiş olması nedeniyle, 1/1000 ölçekli planların uygulanıp uygulanmayacağı konusunda belirsizlik bulunmaktadır.

7.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

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

7.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

Bu bölümde arsa üzerine otel projesi geliştirilmiş olup, projeden arsa değerine ulaşılmıştır.

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Tuzla Merkez'de konumlu, 25.000 m² yüzölçümüne sahip, "Turizm Alanı" imarlı, aynı yapılaşma koşullarına sahip olan arsanın 30.000.000 USD fiyat ile satılmış olduğu bilgisi edinilmiştir. (2.561 TL/m², 1.200 USD/m²)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Aydınlı Mahallesi'nde konumlu ve D -100 karayoluna cepheli, 17.000 m² yüzölçümüne sahip, "Otel ve Kongre Merkezi" imarlı, aynı yapılaşma koşullarına sahip olan arsanın 30.000.000 USD fiyat ile satılmış olduğu bilgisi edinilmiştir. (3.767 TL/m², 1.765 USD/m²)
- Değerleme konusu parselin 100 m. batısında, E5 Karayolu'ndan görünürlüğü bulunmayan, Gebze - Halkalı tren hattına cepheli, Emsal: 1,60, ticaret imarlı, net 976 m² yüzölçümüne sahip parselin 1.000.000 Euro (1.380.000 USD) bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir. (3.017 TL/m², 1.414 USD/m²)
- Değerleme konusu parselin 350 m. doğusunda, E5 Karayolu'na cepheli, Emsal: 1,50, ticaret imarlı, net 400 m² yüzölçümüne sahip parselin 1.350.000 TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir. (3.375 TL/m², 1.581 USD/m²)

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Aydınli Mahallesi'nde konumlu, 6.500 m² yüzölçümüne sahip, "Turizm Alanı" imarlı, aynı yapılaşma koşullarına sahip olan arsanın 13.000.000 USD fiyat ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (4.269 TL/m², 2.000 USD/m²)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Pendik – Tuzla arası sahilde konumlu, 18.000 m² yüzölçümüne sahip, "Turizm Alanı" imarlı, aynı yapılaşma koşullarına sahip olan arsanın 50.000.000 USD fiyat ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (5.928TL/m², 2.777 USD/m²)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Aydınli Mahallesi'nde konumlu, 6.383 m² yüzölçümüne sahip, "Otel ve Kongre Merkezi" imarlı, aynı yapılaşma koşullarına sahip olan arsanın 18.022.000 TL fiyat ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (2.823 TL/m², 1.323 USD/m²)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Aydınli Mahallesi'nde konumlu ve D -100 karayoluna cepheli, 4.650 m² yüzölçümüne sahip, "Otel ve Kongre Merkezi" imarlı, aynı yapılaşma koşullarına sahip olan arsanın 10.000.000 USD fiyat ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (4.590 TL/m², 2.150 USD/m²)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Tuzla ilçe merkezine yakın konumlu, deniz kenarında yer alan, Emsal: 0,50, 11.000 m² yüzölçümüne sahip, konut imarlı parselin 14.300.000 USD bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir. (2.774 TL/m², 1.300 USD/m²)
- Değerleme konusu taşınmazın 2013 yılı rayiç değerinin 247 TL/m² olduğu ilgili belediyeden şifahen öğrenilmiştir. (247 TL/m², 115 USD/m²)

Emsal No	Alanı (m ²)	Lejandı	Fiyat (USD/m ²)	Fiyat (EURO/m ²)	Açıklama
1	25.000	"Turizm"	1.200	872,7	Tuzla Merkez'de konumlu, aynı yapılaşma koşullarına sahip satılmış arsa.
2	17.000	"Otel ve Kongre Merkezi"	1.765	1.277	Aydınli Mahallesi'nde konumlu ve D-100'e cepheli, aynı yapılaşma koşullarına sahip satılmış arsa.
3	976	"Ticaret"	1.414	1.028	Konu parselin 100 m batısında, satılık arsa
4	400	"Ticaret"	1.581	1.150	Konu parselin 350 m doğusunda, satılık arsa
5	6.500	"Turizm"	2000	1.454	Aydınli Mahallesi'nde konumlu, aynı yapılaşma koşullarına sahip satılık arsa.
6	18.000	"Turizm"	2.777	2.020	Pendik – Tuzla arası sahilde konumlu, aynı yapılaşma koşullarına sahip satılık arsa.
7	6.383	"Otel ve Kongre Merkezi"	1.323	962	Aydınli Mahallesi'nde konumlu, aynı yapılaşma koşullarına sahip satılık arsa.
8	4.650	"Otel ve Kongre Merkezi"	2.150	1.563	Aydınli Mahallesi'nde konumlu ve D-100'e cepheli, aynı yapılaşma koşullarına sahip satılık arsa.
9	11.000	"Konut"	1.300	945	Tuzla merkez'e yakın konumlu, satılık
10	-	-	123,5	84,16	Belediye rayiç değeri

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, ışık – manzara durumu, mevcut yapılaşma koşulları, terklerinin ve ihdas alanlarının bulunması, İstanbul'un yoğun ve gelişime açık ticari ve turizm akslarına yakın olması gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazın değerlendirilmesinde ülkenin ekonomik durumu da dikkate alınarak taşınmazın arsa değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir;

3623 No'lu Parselin Arsa Değeri			
1 m ² Arsa Değeri	1.250,00	EUR	
Parselin Yüzölçümü	4.259,90	m ²	
Arsa Değeri	5.324.875,00	EUR	5.324.875,00
Yaklaşık Arsa Değeri (EUR)			5.320.000,00
Yaklaşık Arsa Değeri (TL)			15.620.000,00
Yaklaşık Arsa Değeri (USD)			7.320.000,00

7.2.2 Geliştirme Yaklaşımı

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

➤ Otel Projesi Varsayımları

- Değerleme konusu 3623 no'lu parsel üzerinde 3 yıldızlı IBIS otel inşa edileceği varsayılmıştır.
- Parsel üzerinde imar planına uygun şekilde, otel projesi geliştirildiği kabul edilmiştir.
- Otel projesi kapsamında, toplam 12.210,43 m² inşaat alanının, 10.543,25 m²'sinin otel alanına, 1.667,18 m²'sinin otopark ve teknik alanlara ayrılacağı kabul edilmiştir.
- Otelin 200 odalı olacağı varsayılmıştır.
- Proje kapsamında inşa edilmesi planlanan otelin 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 3 yıldızlı şehir oteli şeklinde işleyeceği varsayımlar olarak verilmiştir.
- Proje kapsamında, inşaat işlerinin % 50'sinin 2014, %50'sinin ise 2015 yılı içerisinde tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Önerilen projede, otel işletmesinin 01.01.2016 tarihi itibari ile işletmeye alınacağı varsayılmıştır.
- Önerilen projede, inşaatla başlamadan önceki yasal prosedürün tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Otel fiyatları, oda-kahvaltı sistemde olacak şekilde öngörülmüştür. Turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler gözönünde bulundurularak, kişi başı fiyatının 2014 yılı için 65 EURO olacağı varsayılmıştır. Oda fiyatı sene bazında %3 oranında arttırılmıştır.
- Doluluk oranlarının 2016 yılında, satılan oda sayısı ile bağlantılı olarak %60 oranından başlayarak artacağı ve 2020 yılından itibaren %76 seviyelerinde sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Proje kapsamında, inşaat maliyetinin %1,5'u oranında yenileme giderinin gerçekleşeceği, sonraki yıllar için ise enflasyon oranında arttırılarak ayrılacağı varsayılmıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Otel projesi kapsamında, otelde satılan odalardan farklı olarak, extra yiyecek-içecek gelirleri, diğer gelirler başlığı altında otelin toplam gelirlerine dahil edilmiş olup, diğer gelirler oranının %22 olacağı kabul edilmiştir.
- Önerilen otelin kar marjının hizmete girdiği yıl itibariyle %38 olacağı ve yıllar itibariyle %50'e yükselerek bu oranda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Yapının, 3 yıldızlı otel standartlarında inşa 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 EURO=2,7860 TL kabul edilmiştir.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Değerleme çalışmasında 2025 yılı son 6 aylık Euro bazlı Eurobond tahvili oranı olan %4,37 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır. (Bu değerlendirme çalışmasında en uzun vadeli 2020 yılı Euro bazlı Eurobond tahvili getiri oranı, risksiz getiri oranı olarak seçilmiştir.)
- İndirgeme oranı % 10,50 olarak öngörülmüştür.
- 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-içme 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.
- Emlak vergisinin, otelin açılış yılı olan 2016 yılında ödeneceği, 2016 yılını takip eden 5 yıl süre boyunca vergiden muaf olunacağı varsayılmıştır. Devam eden yıllarda ise emlak vergisinin, enflasyon oranı olan %3 oranında artarak ödenmeye devam edeceği varsayılmıştır.
- Bina sigortası hesaplara ilave edilmiş ve her yıl için enflasyon oranı olan %3 oranında artacağı varsayılmıştır.

Alansal Dağılım	İnşaat Alanı (m ²)	Birim Maliyet (EURO/m ²)	Maliyet (EURO)
Otel Alanı	10.543,25	900	9.488.927
Otopark ve Teknik Alanlar	1.667,18	200	333.436
TOPLAM ALAN (m2)	12.210,43		9.822.363

ALTYAPI MALİYETİ		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (EURO)	Oran	Maliyet (EURO)
9.822.363	10%	982.236

ÇEVRE TANZİMİ VE PEYZAJ MALİYETLERİ		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (EURO)	Oran	Maliyet (EURO)
9.822.363	8%	785.789

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TOPLAM MALİYET (EURO)	
İnşaat Maliyeti (EURO)	9.822.363
Altyapı Maliyeti (EURO)	982.236
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti (EURO)	785.789
TOPLAM (EURO)	11.590.389

PROJE GENEL GİDERLER		
Toplam Maliyet (EURO)	Oran	Maliyet (EURO)
11.590.389	10%	1.159.039

TOPLAM MALİYET (EURO)	
İnşaat Maliyeti (EURO)	9.822.363
Altyapı Maliyeti (EURO)	982.236
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Mal.(EURO)	785.789
Proje Genel Giderler (EURO)	1.159.039
TOPLAM (EURO)	12.749.428
GIYDIRILMIŞ BİRİM MALİYET(EURO)*	1.044

*Altyapı, çevre tanzimi ve proje genel giderlerinin inşaat maliyetine giydirilmiş birim maliyetidir.

MALİYETİN YILLARA DAĞILIMI				
YILLAR	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	
ORAN	0%	50%	50%	100%
MALİYET (EURO)	0	6.374.714	6.374.714	12.749.428

IBIS OTEL ÖZET TABLOSU	
ODA SAYISI	200
AÇIK OLAN GÜN SAYISI	365
YILLIK ODA KAPASİTESİ	73.000
ODA FİYATI (€) (2014)	65
ODA FİYATI ARTIŞ ORANI (%)	3,0%
DİĞER GELİR ORANI (%)	22%
YENİLEME MALİYETİ ORANI	1,5%
EMLAK VERGİSİ ARTIŞ ORANI	3%
BİNA SİGORTASI ARTIŞ ORANI	3%
KAPİTALİZASYON ORANI-İŞLETME MODELİ	10,50

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

NAKİT AKIŞI													
YILLAR	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
İNŞAAT MALİYETİ (EURO)	0	-6.374.714	-6.374.714										
KAPASİTE KULLANIM ORANI (%)	0			60%	66%	70%	73%	76%	76%	76%	76%	76%	76%
AÇIK OLAN GÜN SAYISI				365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
SATILAN ODA SAYISI	0			43.800	48.180	51.100	53.290	55.480	55.480	55.480	55.480	55.480	55.480
ODA FİYATI (EURO)	0	65	67	69	71	73	75	78	80	82	85	87	90
ODA GELİRİ (EURO)	0			3.020.382	3.422.093	3.738.378	4.015.552	4.305.991	4.435.171	4.568.226	4.705.273	4.846.431	4.991.824
DİĞER GELİRLER ORANI (%)				22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%
DİĞER GELİRLER (EURO)	0		0	664.484	752.860	822.443	883.421	947.318	975.738	1.005.010	1.035.160	1.066.215	1.098.201
TOPLAM GELİRLER (EURO)	0		0	3.684.866	4.174.954	4.560.821	4.898.973	5.253.309	5.410.909	5.573.236	5.740.433	5.912.646	6.090.026
GOP (%)	0			38%	40%	42%	45%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
GOP (EURO)	0		0	1.400.249	1.669.981	1.915.545	2.204.538	2.626.655	2.705.454	2.786.618	2.870.217	2.956.323	3.045.013
İŞLETME GİDERLER (EURO)			0	2.284.617	2.504.972	2.645.276	2.694.435	2.626.655	2.705.454	2.786.618	2.870.217	2.956.323	3.045.013
YENİLEME MALİYETİ (EURO) (%1,5)	0			147.335	151.756	156.308	160.997	165.827	170.802	175.926	181.204	186.640	192.239
EMLAK VERGİSİ (EURO)				18.174						21.700	22.351	23.022	23.712
BİNA SİGORTASI (EURO)				12.419	12.792	13.176	13.571	13.978	14.397	14.829	15.274	15.732	16.204
TOPLAM GİDERLER (EURO)				2.462.546	2.669.520	2.814.760	2.869.003	2.806.460	2.890.654	2.999.074	3.089.046	3.181.717	3.277.169
NET GELİRLER	0	-6.374.714	-6.374.714	1.222.321	1.505.434	1.746.061	2.029.969	2.446.849	2.520.255	2.574.162	2.651.387	2.730.929	2.812.857
Dönem Sonu Değeri													28.128.568
NET NAKİT AKIŞLARI	0	-6.374.714	-6.374.714	1.222.321	1.505.434	1.746.061	2.029.969	2.446.849	2.520.255	2.574.162	2.651.387	2.730.929	30.941.424

Değerleme Tablosu	EURO	EURO	EURO
Risksiz Getiri Oranı	4,37%	4,37%	4,37%
Risk Primi	5,63%	6,13%	6,63%
İNDİRGEME ORANI	10,00%	10,50%	11,00%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)	8.462.448	7.711.402	7.001.240
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	24.849.979	22.644.531	20.559.141

Arsa Sahibi	30%
Müteahhit	70%

Arsa Değeri (EURO)	5.610.349
Müteahhit Geliri (EURO)	2.101.052
Birim Arsa Değeri (EURO/m ²)	1.317
Birim Arsa Değeri (TL/m ²)	3.867
Genel Kar Oranı (Arsa Sahibi)	73%
Genel Kar Oranı (Müteahhit)	27%

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Yapılan çalışmada; arsa değeri için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve proje geliştirme yaklaşımları kullanılmıştır. Taşınmazın lokasyonu, civarındaki otel nitelikli taşınmazlara ilişkin piyasa araştırması, otel projesi geliştirmek üzere potansiyeli, 1/1000 ölçekli imar planına göre yapılaşma koşulları göz önünde bulundurulmuştur.

- Emsal karşılaştırma yaklaşımına göre parselin piyasa değeri **15.620.000.-TL, (5.320.000.-EURO)** olarak hesaplanmıştır.
- Proje geliştirme yöntemine göre söz konusu parselin piyasa değeri **16.470.000.-TL, (5.610.000.-EURO)** olarak hesaplanmıştır.
- Emsal karşılaştırma yöntemi ve geliştirme yöntemine göre değerlemesi yapılan taşınmazın geliştirme yaklaşımında, arsa üzerinde geliştirilecek olan projenin arsa değerine katma değer yaratacağı düşünülmektedir. Nihai değer olarak, taşınmazın proje geliştirme yaklaşımı yöntemine göre hesaplanan arsa değeri olan **16.470.000.-TL, (5.610.000.-EURO)** takdir edilmiştir.

SONUÇ DEĞERLERİ ÖZET TABLOSU (KDV Hariç)		
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Hesaplanan Arsa Değeri	15.620.000,00 TL	5.320.000,00 €
Proje Geliştirme Yöntemine Göre Hesaplanan Parsel Değeri	16.470.000,00 TL	5.610.000,00 €

BÖLÜM 8
SONUÇ

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 8 SONUÇ

Söz konusu projenin bulunduğu yerin konumu, yakın çevresi, bölge gelişimi, alt yapısı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da gözönüne alınarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından taşınmazın toplam değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)

16.470.000.-TL
(Onaltımilyondörtüzyetmişbin.-TürkLirası)

5.610.000.-Euro
(Beşmilyonaltıyüzonbin.-Euro)

31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)

19.434.600.-TL
(Ondokuzmilyondörtüzyötuzdörtbinaltıyüz.-TürkLirası)

6.619.800.-Euro
(Altmilyonaltıyüzondokuzbinsekizyüz.-Euro)

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.
- 2- KDV oranı %18'dir.
- 3- 1 USD=2,1343-TL, 1 Euro=2,9365 TL kabul edilmiştir. Kur değerleri bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.
- 4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 5- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

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

Ozan KOLCUOĞLU
Değerleme Uzmanı (402293)

Makbule YÖNEL MAYA
Sorumlu Değerleme Uzmanı (401456)

BÖLÜM 9

EKLER

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 9

EKLER

Ek Listesi

1	Tapu Fotokopisi
2	Takyidat Belgesi
3	İmar Durum Yazısı
4	Fotoğraflar
5	SPK Lisansları
6	Özgeçmişler