

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Tarih: 30.09.2011

R. No: 2011REV364



ISO9001:2008
FS 509685

AKFEN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.

NOVOTEL-IBIS OTEL

ŞEHİTKAMİL /
GAZİANTEP

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için 30.09.2011 tarihinde 2011REV364 rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
 - Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
 - Değerleme Uzmanının değerleme 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;
 - Bu değerleme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
-

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMEKULÜN AÇIK ADRESİ

Yaprak mahallesi, İstasyon caddesi, Lunapark karşı, Novotel-Ibis Otel, Şehitkamil / GAZİANTEP

GAYRİMENKULÜN KULLANIMI

30 yıllığına üst hakkı kurulmuş olan arsa üzerinde 3 ve 4 yıldızlı oteller

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Gaziantep ili, Şehitkamil ilçesi, Yaprak mahallesi, 21L4C pafta, 5020 ada, 2 no'lu parselde kayıtlı, tapuda niteliği "12 Katlı Restrontlı veya Restronatsız Betonarme Otel ve Arsası " olan gayrimenkul.

İMAR DURUMU

07.04.2008 onay tarihli 1/1000 ölçekli "Şehitkamil Uygulama İmar Planı" kapsamında; "Otel Alanı" lejandında kalmaktadır.
Emsalmax: 1.50, Hmax: Serbest'tir. Ancak Gaziantep Büyükşehir Belediyesi imar yönetmeliği 17. Maddesi uyarınca; "5.000 m²'den büyük ticari parsellerde k:1,20 olarak emsal arttırılabilir" ibaresi vardır.

30 YILLIK ÜST HAKKI BULUNAN ARSA ÜZERİNDEKİ 2 ADET OTELİN 30.09.2011 TARİHLİ ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)

52.800.000.- TL
(Elliikimilyonsekiyüzbin.- Türk Lirası)

20.990.000 EURO
(Yirmimilyondokuzyüzdoksanbin.-Euro)

30 YILLIK ÜST HAKKI BULUNAN ARSA ÜZERİNDEKİ 2 ADET OTELİN 30.09.2011 TARİHLİ ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)

62.310.000.-TL
(Altmışikimilyonüçyüzonbin.-TürkLirası)

24.770.000.-EURO
(Yirmidörtmilyonvediyüzyetmişbin.-EURO)

30.09.2011 TARİHİ İTİBARİ İLE OTELİN YILLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)

1.830.000.- TL
(Birmilyonsekiyüzotuzbin.- Türk Lirası)

730.000.- EURO
(Yediyüzotuzbin.- Euro)

30.09.2011 TARİHİ İTİBARİ İLE OTELİN YILLIK KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL)

2.160.000.-TL
(İkimilyonyüzaltmışbin.-TürkLirası)

860.000.-EURO
(Sekizyüzaltmışbin.-EURO)

- 1 USD = 1,8453 TL; 1 EURO=2,5157 TL Kabul edilmiştir. Dolar ve Euro değeri bilgi amaçlı verilmiştir.
- Bu sayfa değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütün olup, bağımsız kullanılamaz.

Mehmet ASLAN
Değerleme Uzmanı (401124)

Fatih TOSUN
Sorumlu Değerleme Uzmanı (400812)

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1	6
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2 Rapor Türü	6
1.3 Raporu Hazırlayanlar	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	6
1.10 Müşteri Bilgileri	7
2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	9
BÖLÜM 2	9
DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	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	10
2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	10
2.2.1 Tanımlar ve Hesaplama Yöntem Modeli	10
Risksiz getiri oranı	10
Piyasa Riski Primi- Piyasa Endeksi	11
İskonto Oranı (Risksiz Getiri Oranı+ Piyasa Riski Primi = İskonto Oranı)	11
Diğer bakış açısı: Sabit Varlık Fiyatlandırma Modeli (CAPM)	12
2.2.2 Geliştirme Yaklaşımı Analizi	12
2.3.1 Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri)	13
2.3.2 Düzenli Likidasyon Değeri	13
2.3.3 Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)	13
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler	15
3.1.1 Demografik Veriler	15
BÖLÜM 3	15
GENEL VE ÖZEL VERİLER	15
3.1.2 Ekonomik Veriler	16
3.1.3 Turizm Sektörü	17
3.1.3.3 Gaziantep'te Turizm	30
3.1.3.4 Gaziantep İli Çevre Analizi	30
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	32
3.2.1 Gaziantep İli	32
3.2.2 Şehitkamil İlçesi	36
BÖLÜM 4	38
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	38
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	38
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	38
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	39
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	39
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	42
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydalar Hakkında Görüş	42
4.5 Hukuki Sorumluluk	42
4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)	43
BÖLÜM 5	45
DEĞERLEME KONUSU OLAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER	45
5.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri	45
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı	46
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri	48
5.4 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	49
BÖLÜM 6	51
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	51

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 7	53
GAYRİMENKUL DEĞERLENDİRİLMESİ	53
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	53
7.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	53
7.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi	53
7.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	56
7.2.4 Taşınmazın Kira Gelirine Göre Değeri	62
7.2.5 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	64
BÖLÜM 8	67
SONUÇ	67
EKLER	69

BÖLÜM 1

***RAPOR,
ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ***

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 06.09.2011 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 30.09.2011 tarihinde, 2011REV364 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu proje değerlendirme raporu, Gaziantep ili, Şehitkamil ilçesi, Yaprak mahallesi, 5020 ada, 2 no'lu parsel üzerinde yer alan, tapuda niteliği "12 Katlı Restrontlı veya Restronatsız Betonarme Otel ve Arsası" olan arsa üzerinde yer alan otellerin 30.09.2011 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; ; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, sorumlu değerlendirme uzmanı Fatih TOSUN, değerlendirme uzmanı Mehmet ASLAN, tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 13.09.2011 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.09.2011 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 07.09.2011 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme 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. 06.09.2011 tarihli talebine istinaden hazırlanan değerlendirme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	30.06.2010	31.12.2010	28.02.2011
Rapor Numarası	2010REV195-5	2010REV387-5	2011REV78-5
Raporu Hazırlayanlar	Hüsnüye BOZTUNÇ – Adem Yol	Hüsnüye BOZTUNÇ – Adem Yol	Hüsnüye BOZTUNÇ – Adem Yol
Gayrimenkulün Toplam Değeri (KDV Hariç TL)	45.405.000 TL	51.383.000 -TL	57.835.000 -TL

1.9 Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

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

1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme 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 takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

2.1.3 Maliyet Yaklaşımı

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

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla 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 üretilcek mal veya hizmetler için yeterli talebin bulunmasına ve bunların beklenen karı temin etme olanağı sağlayacak fiyatlarla satılmasına bağlıdır. Projenin girişimci yönünde incelenmesi, proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesini içerir. Proje konusu mal veya hizmetlerin yer aldığı pazarın değerlendirilmesi mevcut durum ve geleceğe yönelik beklentiler olarak incelenebilir.

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

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

2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Çalışmanın bu bölümünde gayrimenkül değeri için geliştirme yaklaşımı kullanılmıştır.

2.2.1 Tanımlar ve Hesaplama Yöntem Modeli

Risksiz getiri oranı

Ülke riskini de içeren, yurtdışı piyasalarda satılan hazine garantili döviz cinsi tahviller "Eurobond" olarak adlandırılır. Değişik vadelerde bulunmakta olup piyasada günlük olarak alım satımı yapılabilmektedir. Bu tahviller ülkemizde finansal hesaplamalara baz olan Risksiz getiri oranının göstergesi olarak kullanılmaktadır. 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

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.

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

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

gelir veya nakit akışı ölçümlerinin de, iskonto oran(lar)ının gelir akış(lar)ıyla uygun şekilde eşleştirilmeleri halinde, kullanılabileceği doğrudur.

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

Diğer bakış açısı: Sabit Varlık Fiyatlandırma Modeli (CAPM) 5

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

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.

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlerken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlemesinde 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.

2.3 Kullanılan Değer Tanımları

2.3.1 Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.3.2 Düzenli Likiditasyon Değeri

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

2.3.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

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

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

GENEL VE ÖZEL VERİLER

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

3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

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

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

Türkiye'de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 17 yılda önemli artış göstererek 1990 yılında yüzde 59 iken 2000 yılında yüzde 64,9'a 2009 yılında ise ülke nüfusunun %75,5'ine yükselmiştir. 2010 yılında bu oran %76,3 olarak ölçülmüştür. Şehir nüfusu (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 56.222.356, köy nüfusu (belde ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 17.500.632 kişidir. Şehirlerde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il % 99 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise % 32 ile Ardahan'dır.

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

3.1.2 Ekonomik Veriler

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

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

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

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

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

2008 yılı sonu ve 2009 yılı başında Türkiye’de ekonomik kriz reel sektörde de hissedilmeye başlamıştır. 2009 yılı içerisinde ekonomik daralma ile birlikte sanayi üretimi ve istihdamda düşüşler yaşanmıştır. Gayrimenkul sektörünün de 2009 yılını küçülerek geçirdiği, fiyatların düşüş hareketini sürdürdüğü ve talebin az olduğu bilinmektedir. Ancak 2010 yılı başlarında ülke ekonomisinde ve dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile birlikte sürdürülebilir bir kalkınmanın tekrar başlayacağı ve krizin etkilerinin azalarak biteceği düşünülmektedir. 2010 yılı ve ileri yıllar için yapılan öngörülere paralel ülke ekonomisinin lokomotif gayrimenkul

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

sektörünün gelişen ekonomik talep ve fiyat istikrarı ile birlikte yerli ve yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisini devam etmesini sağlayacağını düşünüyoruz.

3.1.3 Turizm Sektörü

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

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

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

3.1.3.1 Dünya Turizmi

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

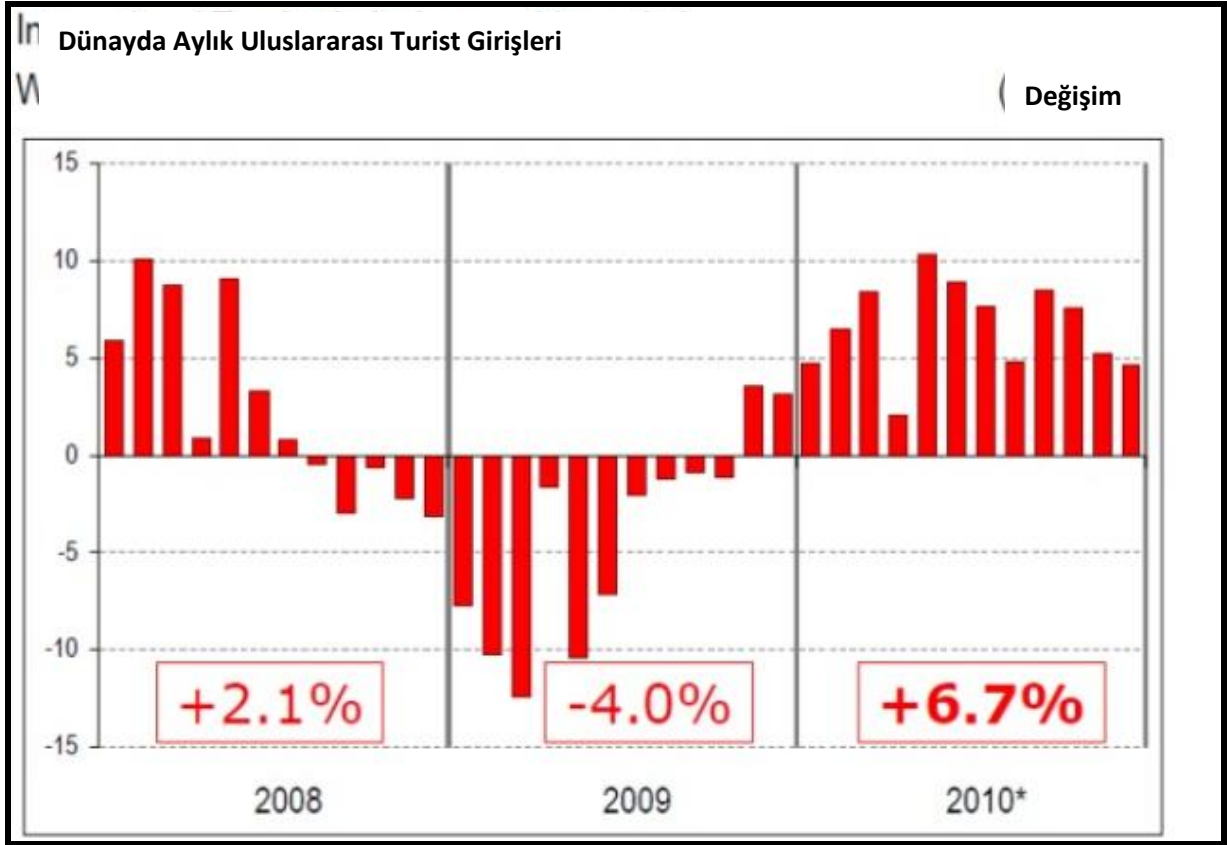
Turist Sayısı ve Turizm Geliri (2008 yılı)

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

T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatik Kurumu

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DÜNYADA TURİZM 2009 (GELEN YABANCI TURİST SAYILARI İLK 10)		
		MİLYON
1	FRANSA	74,2
2	A.B.D	54,9
3	İSPANYA	52,2
4	ÇİN	50,9
5	İTALYA	43,2
6	İNGİLTERE	28,0
7	TÜRKİYE	25,5
8	ALMANYA	24,9
9	MALEZYA	22,1
10	MEKSİKA	21,5
KAYNAK: UNWTO		
Türkiye 25,5 milyon turistle, dünyada en çok turist çeken 7. ülke konumundadır.		

DÜNYADA TURİZM GELİRİ İLK 10 (2009)		
		MİLYAR \$
1	A.B.D	94,2
2	İSPANYA	53,2
3	FRANSA	48,7
4	İTALYA	40,2
5	ÇİN	39,7
6	ALMANYA	34,7
7	İNGİLTERE	30,1
8	AVUSTRALYA	25,6
9	TÜRKİYE	21,3
10	AVUSTURYA	-
KAYNAK: UNWTO		
Türkiye 21,3 milyar dolarla, dünyada en çok turizm geliri elde eden 9. ülke konumundadır.		

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Türkiye ve Rakiplerinin Karşılaştırmalı Tablosu:

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

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

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

3.1.3.2 Türkiye'de Turizm

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

2008-2011 Aylara Göre Turizm Gelirleri

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2008-2011 Aylara Göre Turizm Giderleri

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

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

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

	2009	2010	10 / 09 (%) Değişim
Almanya	4.488.350	4.385.263	-2,3
İngiltere	2.426.749	2.673.605	10,17
Hollanda	1.127.150	1.073.064	-4,8
Fransa	932.809	928.376	-0,48
Belçika	592.078	543.003	-8,29
İtalya	634.886	671.060	5,7
Avusturya	548.117	500.321	-8,72
İspanya	376.215	321.325	-14,59
Yunanistan	616.489	670.297	8,73
İskandinav Ülkeleri (İsveç + Danimarka + Norveç + Finlandiya)	1.096.628	1.204.325	9,82
Bulgaristan	1.406.604	1.433.970	1,95
Romanya	366.698	355.144	-3,15

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

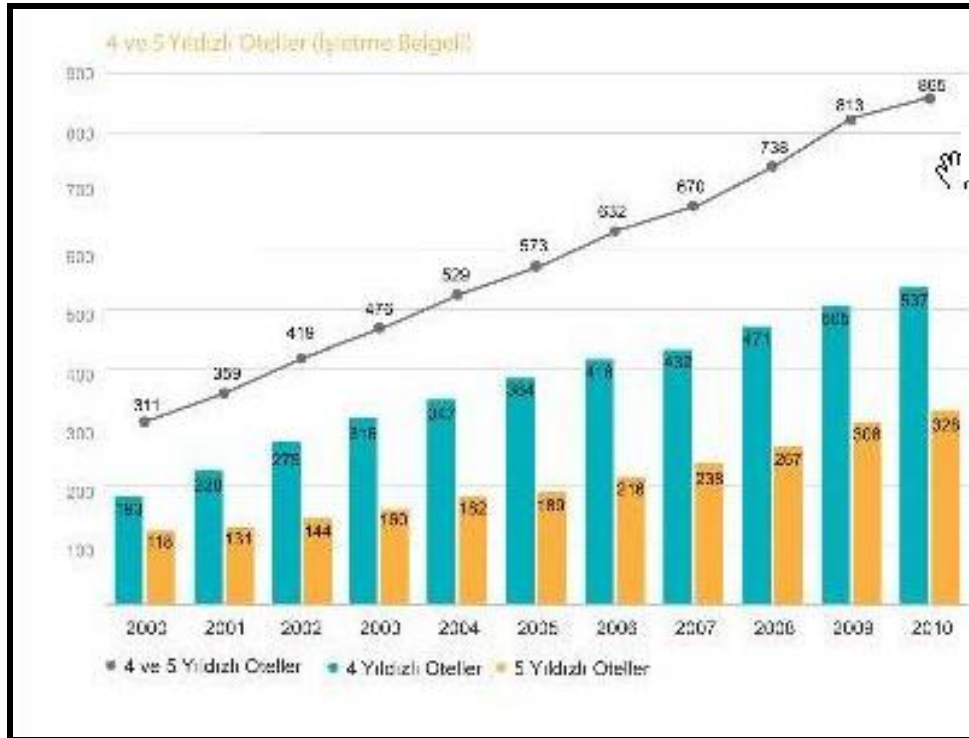
AB Toplamı	15.481.138	15.625.067	0,93
Rusya Fed.	2.694.733	3.107.043	15,3
Ukrayna	574.700	568.227	-1,13
BDT Toplamı	5.480.640	6.075.484	10,85
ABD	667.159	642.768	-3,66
Japonya	147.641	195.404	32,35
İran	1.383.261	1.885.097	36,28
İsrail	311.582	109.559	-64,84
Diğer	3.605.693	4.098.825	13,68
TOPLAM	27.077.114	28.632.204	5,74

Türkiye Turizm Yatırımcıları Derneği

Konaklama ve 2010 Yılı Değerlendirmesi

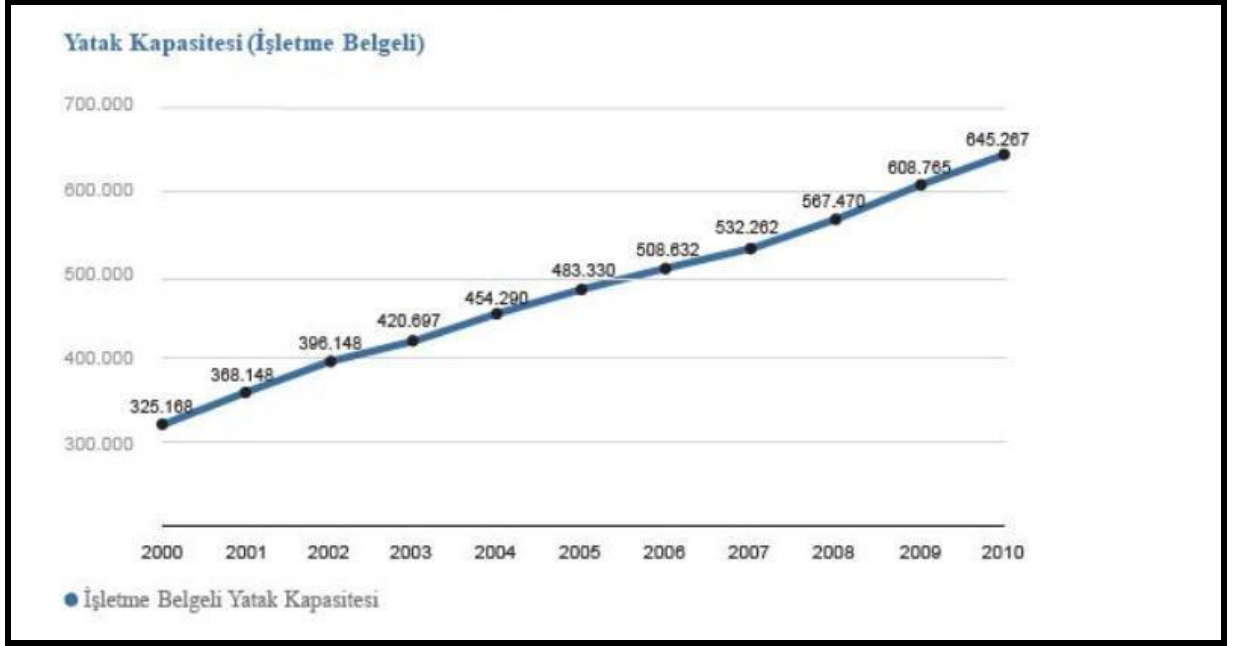
2002 yılında 396.148 işletme belgeli yatak kapasitesine sahip Türkiye, % 62,9 oranında bir artış kaydederek, 2010 yılında 645.267 yatak kapasitesine ulaştı. Yatırım belgeli konaklama tesisleri ile birlikte toplam yatak kapasitesi 893.326'ya yükseldi.

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



Turizm Belgeli Otellerin Tesis Ve Yatak Sayıları-2010

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



İşletme Belgeli Tesislerin Yatak Kapasitesi

2010 yılı Nisan-Mayıs-Haziran Analizi :

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

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

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

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

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

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

Aylık turizm geliri ve gideri, II. Dönem 2010						
Aylar	Turizm geliri	Ziyaretçi	Kişi başı ortalama	Turizm gideri	Vatandaş	Kişi başı ortalama

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Not: Beraberinde giden ziyaretçi sayıları toplama dahil edilmiştir.

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

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

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

2010 yılı Temmuz-Ağustos-Eylül Analizi

Turizm geliri 2009 yılının aynı dönemine göre %10 azalmıştır.

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

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

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

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

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

Turizm gideri 2009 yılının aynı dönemine göre %19 artmıştır.

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

Aylar	Turizm geliri	Çıkış Yapan Ziyaretçi Sayısı	Kişi başı ortalama harcama	Turizm gideri	Yurtiçi İkametli Vatandaş Sayısı	Kişi başı ortalama harcama
	(\$)		(\$)	(\$)		(\$)

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Aylık turizm geliri ve gideri, 2009-2010

2010 yılı Ekim-Kasım-Aralık Analizi

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

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

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

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

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

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

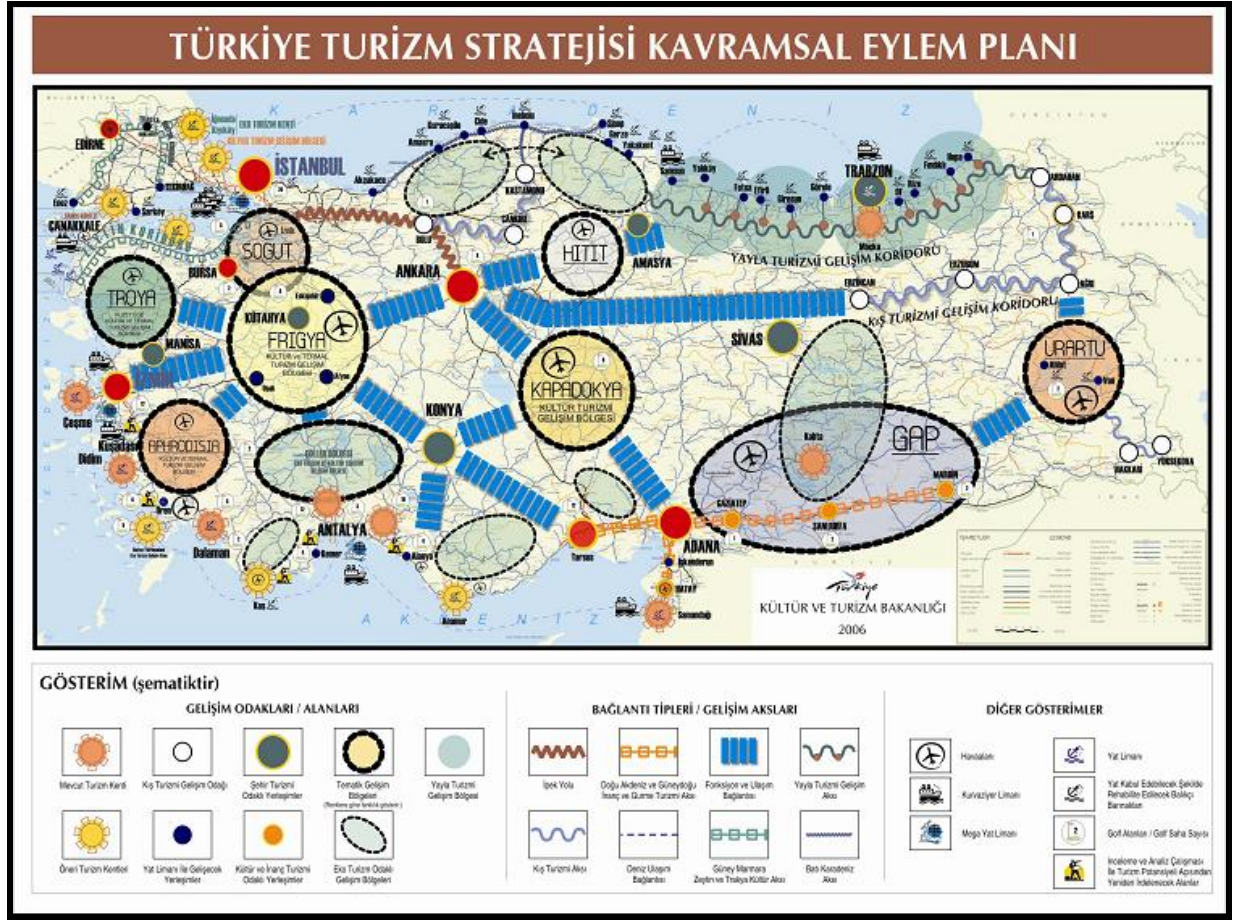
Turizm gideri 2009 yılının aynı dönemine göre %11,9 artmıştır.

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 2023 yılına ilişkin hazırlamış olduğu eylem planında, geliştirilmesi düşünülen turizm yatırımları aşağıdaki haritada grafiksel olarak görülmektedir.



Sektördeki Oyuncular

Türkiye’de Dedeman, Divan, The Marmara, Princess Hotels, Swiss Hotel gibi kendi işletmelerini yapan yerli oteller bulunmaktadır. Oteller genelde kendi otel grupları tarafından işletilmekte, otelin işletmesi dışarıdan başka bir otel işletmecisine verilmemektedir. Otellerde işletme sistemi mal sahibi ile işletmeci arasında yapılan genellikle 10-20 yıllık anlaşmalar ile yapılmakta, bu anlaşmalar tarafların isteği üzerine daha uzun olabilmektedir. Anlaşmalar genelde brüt gelir veya net işletme karı üzerinden yapılmaktadır. Ancak bazı mal sahipleri ciro ne olursa olsun yıllık net bir ücret de talep edebilmektedir. Bunların dışında Türkiye’de yer alan yabancı otel işletmeci gruplar aşağıda özetlenmiştir.

Marriott (Amerika): Türkiye’de Otel işletmeciliği konusunda hizmet vermektedir. Marriott International Inc, Türkiye’de hizmet veren Renaissance ve Ritz Carlton otellerinden sonra Marriott Asya Otel’i hizmete açmıştır. 2.800’den fazla işletmesi ile Amerika Birleşik Devletleri ve 67 ülkede konaklama sektöründe saygın ve lider kuruluşlardan biri olan Marriott International Inc., dünya çapında 151.000 çalışanı ile 15 otel markasını ve 550.000 oda kapasitesini yönetmektedir.

Firmanın Marriott Asya Otel ve Halkalı Courtyard by Marriott ile birlikte İstanbul’daki otel sayısı 3’e çıkmıştır. Söz konusu otellerin 2 tanesi Avrupa Yakası’nda 1 tanesi Anadolu Yakası’nda yer almaktadır. Aynı zamanda yeni açılacak olan Zincirlikuyu’da da bir otel projesi vardır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sektördeki başlıca yerli otel yatırım grupları aşağıda belirtilmektedir.

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

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

Titanic: AYG Gruba ait Titanic Oteller Zinciri, Türkiye’deki önemli otel zincirleri arasında sayılabilir. Yurtiçinde toplam 6 otele sahip Titanic Oteller zincirinin üyeleri; De Luxe

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Antalya, İstanbul Bussines, City İstanbul Taksim, Port İstanbul Bakırköy, Confort İstanbul Şişli, Comfort İstanbul Gebze olarak sıralanabilir.

3.1.3.3 Gaziantep'te Turizm

Güneydoğu Anadolu Bölgesinin ve Türkiye'nin büyük kentlerinden biri olan Gaziantep'in, nüfusu, ekonomik potansiyeli ve Büyükşehir statüsü ile Gaziantep bir metropol görünümündedir.

Anadolu'nun ilk yerleşim alanlarından birisi olan, Kalkolitik, Paleolitik, Neolitik, Hitit, Mitani, Asur, Pers, Büyük İskender, Selevkoslar, Roma, Bizans, İslam, Türk-İslam, Osmanlı dönemlerini yaşayan Gaziantep, bu dönemlere ait eserleri günümüze kadar taşımıştır. İlk uygarlıkların doğduğu Mezopotamya ve Akdeniz arasında bulunuşu, güneyden ve Akdeniz'den doğuya, kuzeye ve batıya giden yolların kavşağında oluşu, Tarihi İpek Yolu'nun buradan geçmesi uygarlık tarihine ve bugüne yön vermiş olup, ayrıca her dönemde kültür ve ticaret merkezi olma özelliğini korumuştur.

Coğrafi yönden GAP'ın giriş kapısı, sanayisi ve ticari hacmi ile GAP'ın merkezi olan Gaziantep, ekonomik yönden çevresindeki birçok ili etkisi altında tutmaktadır. ¼'ü tarıma elverişli ovalardan oluşan ve bir bölümü Fırat nehrinin suları ile sulanan Gaziantep; Antepfıstığı, zeytin, pamuk, üzüm, kırmızıbiber keten gibi ekonomik değeri yüksek sanayi bitkileri ile mercimek, buğday ve arpa gibi hububat ürünleriyle zengin bir tarım yöresidir. Ayrıca; Gaziantep Doğu ve Güneydoğu Anadolu bölgesinin tüm ürünlerinin işlendiği, iç ve dış pazara sunulduğu bir sanayi ve ticaret merkezidir. IV tane Organize sanayi bölgesi, birçok sanayi alanları küçük sanayi siteleri ve serbest bölgesi ile ekonomi ve sanayide çok önemli bir noktadadır.

Tüm dünya mutfakları arasında ayrıcalıklı bir yere sahip olan, seneler boyunca geleneklerinin ve yöresel özel damak lezzetinin zenginliğini koruyan Gaziantep Mutfağı, Gaziantep Turizmi'nde önemli bir yere sahiptir.

Gaziantep, Kurtuluş Savaşı hatıraları, zengin tarihi ve kültürel çevresi, hizmete giren otoyolu, bölgenin ihtiyacı olan uluslararası havaalanı, GAP'ın kapısı durumundaki konumu, halâ önemini yitirmeyen tren garı, lezzetli yemekleri, zengin el sanatları, mozaikleri, camileri, kaleleri, antik kentleri, ören yerleri, hanları, hamamları, kастelleri, türbeleri, kiliseleri, yaylaları, ovaları, gezi ve mesire yerleri, adını verdiği baklavası ve fıstığı, sanayi tesisleri, ticari canlılığı ve diğer yönleri ile turizmin son yıllarda adından söz ettirdiği önemli merkezlerden birisidir.

3.1.3.4 Gaziantep İli Çevre Analizi

➤ TİLMEN OTEL



Adını Gaziantep'in 10 km doğusunda bulunan tarihi Tilmen höyükten alan Tilmen Otel, 14 şubat 1996 yılında faaliyete geçen, şehrin ilk 4 yıldızlı otelidir. Tilmen Otel şehir merkezinde konumlanmış olup, Gaziantep Hava Alanı'na 15 km, Adana Hava Alanı'na 230 km mesafededir. 4 bağlantılı odası, 16 sigara içilmeyen odası, 15 suit odası, 83 toplam odası, 170 toplam yatak kapasitesine sahip otelin odalarında merkezi klima, küvet, banyo, saç kurutma makinası, banyoda telefon mevcuttur. Tilmen Otel 300 kişilik 1 balo salonu restoran, 350 kişilik 2 alakart restoran, 75 kişilik 1 balık restoran, kahvaltı salonu, kafeterya, lobi bar bulunan Otel Tilmen tam pansiyon, oda kahvaltı sisteminde çalışmaktadır. Otelde 350 kişilik balo Salonu, 70 kişilik 1 toplantı odası bulunmaktadır. Yıllık otel doluluğu fuarlar zamanların da %100'ü bulmakta olup ortalama %60 civarlarındadır. Ortalama yatak bedeli 70 TL (28 EURO) 'dir. Bu fiyata kahvaltı ve

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KDV dahildir.

➤ TUĞCAN OTEL



1993 yılında faaliyet göstermeye başlayan otel, daha çok iş amaçlı konaklamalarda tercih edilmektedir. 5 Yıldızlı Tuğcan Otel şehir merkezinde konumlanmış olup, Gaziantep Hava Alanı'na 15 km, Mersin'e 200 km mesafede yer almaktadır. 2 özürlü odası, 4 sigara içilmeyen odası, 16 suit odası, 1 kral dairesi, 141 toplam odası, 282 toplam yatak kapasitesine sahip otelin odalarında WC, saç kurutma makinası, banyoda telefon, küvet, banyo, direk telefon, müzik yayını, minibar, kasa, merkezi klima, internet bağlantısı, kablo tv

bulunmaktadır. Tuğcan Otel oda kahvaltı sisteminde çalışmakta olup 200 kişilik 2 kapalı restoran, 1 alakart restoran, 400 kişilik 1 balo salonu restoran, kahvaltı salonu, kafeterya, lobi bar, snack bar, restaurant bar bulunmaktadır. Kongreler ve toplantılar için hazırlanmış en büyük salon kapasitesi 500 kişilik, 100 kişilik 7 toplantı odası mevcuttur. Yıllık otel doluluğu fuar dönemlerinde %100'ü bulmakta olup ortalama %65 civarlarındadır. Ortalama yatak bedeli (şirket fiyatı) 120 TL'dir(48 EURO). Bu fiyata kahvaltı ve KDV dahildir.

➤ GRAND GAZİANTEP OTEL



5 Yıldızlı Grand Otel Gaziantep şehir merkezinde, Gaziantep Hava Alanı'na 15 km mesafede bulunan otel'in 3 suit odası, 20 junior suit, 1 özürlü odası, 68 standart odası, 1 kral dairesi, 93 toplam odası, 191 toplam yatak kapasitesi bulunmaktadır. Otel odalarında internet bağlantısı, çay&kahve makinesi, kablo tv, uydu tv, digitürk yayını, merkezi klima, duş, küvet, banyo, WC, saç kurutma makinası, banyoda telefon mevcuttur. 5 Yıldızlı Grand Otel Gaziantep oda kahvaltı sisteminde çalışmakta olup. kafeterya, havuz bar, kahvaltı salonu, pastane, 330 kişilik 2 kapalı restoran, 400 kişilik balo salonu restoran, 450 kişilik

2 açık restoran, Teras bar, Amerikan bar, Restaurant bar bulunmaktadır. Otelde toplantı ve kongreler için düzenlenmiş en büyük salon kapasitesi 600 kişilik, En büyük alan 336 m², Fuar ve Sergi alanı kapasite 250 m² ve 4 adet minimum 1000 kişilik toplantı salonu bulunmaktadır. Yıllık otel doluluğu fuarlar zamanında %100'ü bulmakta olup ortalama %65 civarlarındadır. Ortalama yatak bedeli (şirket fiyatı) 55 EURO'dur.(138 TL) Bu fiyata kahvaltı ve KDV dahildir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

➤ RAVANDA OTEL



Ravanda Otel, 4 yıldızlı olup Gaziantep şehir merkezinde bulunmaktadır. Otel; Gaziantep Hava alanına 15 km, Adana'ya 200 km mesafededir. 4 sigara içilmeyen odası, 1 standart odası, 5 suit odası, 86 toplam odası, 140 toplam yatak kapasitesine sahip olup, toplantı ve kongreler için hazırlanmış 110 kişilik toplantı odası mevcuttur. Ortalama yatak bedeli (şirket fiyatı-tek kişi) 80 TL (32 EURO)'dir. Bu fiyata kahvaltı ve KDV dahildir.

➤ THE ANATOLIAN OTEL



The Anatolian Otel, Gaziantep şehir merkezinde konumlanmış olup, 131 toplam oda, 285 toplam yatak, (1 kral dairesi, 18 suit odası, 2 özürlü odası, 9 sigara içilmeyen odası, olmak üzere toplam 101 standart odası)kapasitesine sahiptir.

Otel odalarında; direk telefon, müzik yayını, balkon, minibar, kasa, internet bağlantısı, kablo tv, uydu tv, interaktif tv, digitürk, merkezi klima, duş, küvet-banyo, wc, saç kurutma makinası, jakuzi, banyoda telefon

mevcuttur.

Oda kahvaltı sistemi ile faaliyet gösteren otelde, kahvaltı salonu, pastane, kafeterya, lobi bar, havuz bar, roof bar. 3 kapalı alakart restoran (260 kişilik) bulunmaktadır.Toplantı ve Kongreler için 5 adet toplantı odası (1750 max. kapasite) bulunmaktadır. Otel; Gaziantep Hava Alanına 18 km. mesafededir. Ortalama yatak bedeli (şirket fiyatı) 60 EURO'dur.(151 TL) Bu fiyata kahvaltı ve KDV dahildir.

➤ GAZİANTEP DEDEMAN HOTEL & CONVENTION CENTER

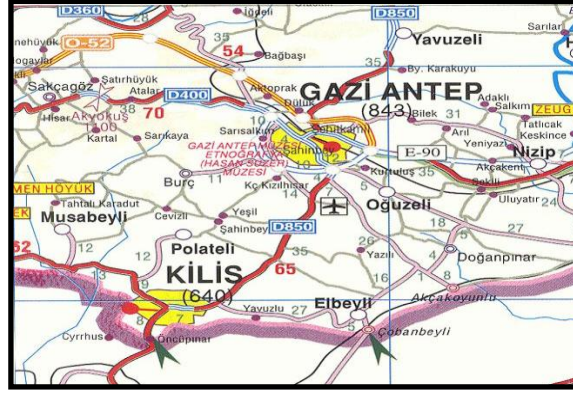


Gaziantep Organize Sanayi Bölgesi'ne yakın konumlanmış olan 5 yıldızlı otelde 186 oda, 27 suit ve 1 kral dairesi mevcut olup, 19 kat ve 3 kat bodrum katından oluşmaktadır. Otelde 11 toplantı salonu, 1 balo salonu, kapalı ve açık otoparkı, alakart restoranı, diskosu, sağlık ve güzellik merkezi, sauna,türk hamamı, fitness bölümü bulunacaktır. Gaziantep Dedeman Hotel & Convention Centre'in ortalama yatak bedeli (şirket fiyatı) 60 EURO'dur.(151 TL) Bu fiyata kahvaltı ve KDV dahildir.

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 Gaziantep İli

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Gaziantep, dünyanın ilk kurulan en eski kentlerinden biridir. Gaziantep'in 5.600 yıl önce kurulduğu bilim adamlarınca araştırılıp, tespit edilmiştir.

Antik ulaşım yollarının, stratejik bazı konumların birleştiği, savunmaya ve saldırıya elverişli, antik ticaret yollarının kesiştiği bir kavşakta bulunması ona tarihin bütün safhalarında bir çok medeniyetin göz dikmesine sebep olmuştur.

Coğrafi yönden GAP'ın giriş kapısı, sanayisi ve ticari hacmiyle de GAP kalkınmasında temel teşkil eden Gaziantep, ekonomik yönden çevresindeki 18 ili etkisi altında tutmaktadır.

Akdeniz Bölgesi ile Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin birleşme noktasında yer alan Gaziantep ilinin doğusunda Sanlıurfa, batısında Osmaniye ve Hatay, kuzeyinde Kahramanmaraş, güneyinde Suriye, kuzeydogusunda Adıyaman ve güneybatısında Kilis illeri bulunmaktadır. Toplam 6.222 km²'lik alanıyla Türkiye topraklarının yaklaşık olarak %1'lik bölümünü kapsamakta olup genellikle dalgalı ve engebeli araziler yaygındır.

Nüfus Durumu:

Nüfus verileri şu şekildedir;

Yıllar	Gaziantep (Kişi)	Şehir (%)	Köy (%)
1927	213.499	35,6	64,4
1940	306.906	32,1	67,9
1950	328.343	36,5	63,5
1960	434.579	45,0	55,0
1970	606.540	54,4	45,6
1980	808.697	63,4	36,6
1990	1.140.594	71,9	39,8
2000	1.285.249	78,0	22,0
2007	1.560.023	86,1	13,9
2010	1.653.670	87,9	12,1

Gaziantep ulaşım ve yol bakımından çok önemli bir geçit noktasında bulunmaktadır. İle karayolu, havayolu ve demiryolu ile ulaşmak mümkündür. Karayolu bağlantısı ile Osmaniye üzerinden Adana ve Mersin'e, Birecik köprüsü üzerinden Şanlıurfa ve Diyarbakır'a, Narlı üzerinden

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kahramanmaraş ve Malatya'ya, Fevzipaşa ve İslahiye üzerinden Hatay'a, Kilis üzerinden Halep (Suriye)'e, Kilis'ten ayrılan bir yolla Hassa üzerinden yine Hatay'a, Araban ve Pazarcık üzerinden Adıyaman'a gidilebilir. Gaziantep'in bu durumu önemli kavşak noktasında olduğunu gösterir.

Gaziantep-Oğuzeli uluslararası havaalanından Ankara ve İstanbul'a her gün direkt uçak seferleri yapılmaktadır. Uluslararası Hava taşımacılığın da yapıldığı havaalanı GAP'ın tam olarak devreye girmesiyle çok yakın bir gelecekte Türkiye'nin ve bölgenin Ortadoğu'ya açılan hava trafiğinin merkezi durumuna gelecektir.

Gaziantep'e demiryolu ile ulaşmak da mümkündür. Toros Expressi Gaziantep-İstanbul seferi yapmaktadır. Ayrıca İstanbul'dan gelip Suriye'ye giden Halep Expressi de ilin İslahiye ilçesi sınır kapısından Suriye topraklarına girmektedir. Her gün Dülük, Nizip, Karkamış gibi yerlerde tren seferleri yapılmaktadır. Ayrıca Narlı İstasyonu da Karkamış İstasyonu'ndan Halep-Bağdat demiryoluna bağlanır.

Gaziantep sanayi ve ticaret yapısıyla Türkiye ekonomisinde önemli bir yer işgal etmektedir. Coğrafi konumu itibari ile Gaziantep ili, Türkiye'nin batısındaki sanayi şehirleri ile güneyin irtibatını sağlayan ve Güneydoğu Anadolu Bölgesi ile Doğu ve Güney Anadolu Bölgelerinin, tıbbi her türlü ihtiyaçlarını karşılayan bir ticaret merkezi niteliğindedir. Dolayısıyla, geniş bir pazara hitap etmektedir. Ayrıca önemli karayollarının kavşağında bulunması, Arap Ülkeleri ile italatın, ihracatın yapıldığı bir şehir olması bakımından büyük önem taşımaktadır. Gaziantep'teki büyük sanayi işyerleri sayısı, Türkiye toplamının %4'ünü, küçük sanayi işyerleri sayısının %6'sını meydana getirmektedir.

Bu yapıyla başta küçük ve orta ölçekliler olmak üzere sanayi birimlerinin yarattığı geniş istihdam olanakları ile iktisaden faal nüfusun % 28.72' sinin imalat sanayi kollarında çalışmaktadır. Gaziantep imalat sanayindeki mevcut tesislerin büyük çoğunluğunun il merkezinde yoğunlaşmış olduğu, kısmen Nizip hariç diğer ilçede ise, ekonomik yapının daha çok tarım ve tarımsal sanayi ile eşdeğer geliştiği dikkati çekmektedir. Nizip ilçesinde başta gıda sektörü olmak üzere mercimek, zeytinyağı ve sabun imalatı yapan 100'ün üzerinde çeşitli ölçekte tesis bulunmaktadır.

İldeki sanayi; şehir içinde çeşitli bölgelerde dağınık bir şekilde yayılmışken, sanayinin gelişimi ile birlikte Organize Bölgesi ve Küçük Sanayi Sitesi şeklinde örgütlenmiştir. Gaziantep'teki imalat sanayinin bir diğer özelliği de mevcut sanayi kuruluşlarının tamamının özel sektöre ait olmasıdır. Kamuya ait tek tesis Tekel İçki Fabrikasıdır.

I.ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ:

1969 yılında 2.100.000 m²'lik alan üzerine kurulmuştur. Bölgenin altyapısı bitirilmiş olup, 138 adet parsel yapılaşmıştır. Bölgedeki fabrikalarda toplam 17.000 işçi istihdam etmektedir.

II.ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ:

Gaziantep'in 1980'li yıllarda ihracat yapısının sanayi ürünleri lehine gelişme göstermesi ile birlikte yatırım yapmak isteyen sanayicilerin ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla, tevsii alanı olarak 1987 yılında II. Organize Sanayi Bölgesi'nin kurulması çalışmalarına başlanılmıştır.

450 hektar alan üzerine kurulu olan II. Bölge'nin altyapı çalışmaları 1997 yılında tamamlanmıştır. 277 adet parselden oluşan II. Bölge'de 257 firma faaliyette olup, tekstil, gıda, kimya ve plastik ağırlıklı iş kolunu oluşturmaktadır. Bölgedeki fabrikalarda toplam 30.000 işçi istihdam etmektedir.

III.ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ:

Bölgedeki sanayicilerin yatırım taleplerini karşılayabilmek için, 1994 yılında 540 hektarlık alan üzerinde III. Organize Sanayi Bölgesi'nin kurulması çalışmalarına başlanılmıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bugün itibariyle III. Bölgede 215 adet firma faaliyette, olup toplam 275 sanayiciye yer tahsis yapılmıştır. Bölgedeki fabrikalarda toplam 18.000 işçi istihdam etmektedir.

IV.ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ:

50.000 m²'nin üzerinde arsa isteyen sanayicilerin taleplerini karşılayabilmek, üretimi ve istihdamı daha da arttırmak amacıyla 1998 yılında kurulma çalışmalarına başlanılan IV. Bölge'nin kamulaştırma ve arazi çalışmalarına 2002 yılında başlanılmıştır. 1.170 hektarlık alana sahip olan IV. Organize Sanayi Bölgesi, 50 bin, 100 bin ve 500 bin m² ve üzeri parseller şeklinde planlanmıştır. 4. Bölge de 140 adet sanayi parseli oluşturulmuş olup, 21 adet büyük ölçekte firma faaliyete geçmiştir.

IV. Bölgenin de faaliyete geçmesiyle, Gaziantep Organize Sanayii, toplam 24 milyon m² alana ulaşmıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3.2.2 Şehitkamil İlçesi



Gaziantep şehrinin Alleben Deresi ile tabii uzantılarının kuzeyinde kalan bölümü merkez olmak üzere Şehitkamil adıyla, 20.06.1987 tarihinde kurulmuştur.

İlçeye bağlı 2 belde, 71 köy ile bu köylere bağlı 22 mezra bulunmaktadır. Şehitkamil Belediyesi sınırları içerisindeki mahalle sayısı 51'dir. Aktoprak Beldesinde 4, Arıl Beldesinde ise 2 mahalle bulunmaktadır. Toplam mahalle sayısı ise 57'dir.

Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin batısında yer alan ilçe 1.250 km²'lik bir alanı kapsar. Güneydoğu Anadolu ile Akdeniz Bölgeleri arasında kalan ilçede her iki bölgenin iklimi ve özellikleri görülür. İlçenin kuzeyinde Pazarcık, kuzeydoğusunda Yavuzeli, doğusunda Nizip, güneydoğusunda Oğuzeli, güneyinde Şahinbey ve batısında ise Nurdağı ilçesi bulunmaktadır.

2010 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre ilçenin toplam nüfusu 602.277 kişi olup, bunun 570.074 kişisi ilçe merkezinde, 32.203 kişisi ise belde ve köylerde yaşamaktadır.

BÖLÜM 4

MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	:	Gaziantep
İlçesi	:	Şehitkamil
Bucağı	:	---
Mahallesi	:	Yaprak
Köyü	:	---
Sokağı	:	---
Mevkii	:	---
Pafta No.	:	21L4C
Ada No.	:	5020
Parsel No.	:	2
Yüzölçümü	:	6.750 m ²
Niteliği*	:	12 Katlı Restrontlı veya Restronatsız Betonarme Otel ve Arsası
Sahibi*	:	AKFEN Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

*Ana gayrimenkulün niteliği "12 katlı restoranlı veya restorantsız betonarme otel ve arsası" olup, maliki "Gaziantep Büyükşehir Belediyesi" olarak görülmektedir.

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.

Gaziantep ili, Şehitkamil İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere ve 13.09.2011 tarihli takyidat belgesine göre;

Beyanlar hanesinde;

- Akfen gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine müstakil ve daimi nitelikte olan irtifak hakkı tescil edilmiştir. (Yüzölçümü: 6.750 m², başlangıç tarihi:17.07.2007, süre: 30 yıl) 17.07.2007 tarih ve 16976 yevmiye no.

Rehinler hanesinde; (Yaprak Mahallesi, 6 Cilt, 560 Sahifede Kayıtlı);

- Türkiye İş Bankası A.Ş., Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş lehine, 150.000.000,00 Euro tutarında, 1. derece, FBK müddetle, yıllık %3,75 faiz oranı, Zeytinburnu 1.Bölge (Kapatıldı) TM tesis, 14.10.2008 tarih ve 12982 yevmiye ile ipotek bulunmaktadır.

Rehinin Konulduğu Hisse Bilgisi;

Kocasınan TM – Pervane Mah. 2420 ada, 9 parsel üzerindeki DHM (Baş. tarihi: 20/08/2008, Süre: 49 yıl) Borç: 150.000.000,00 Euro (16.10.2008 tarih, 26140 yevmiye nolu)

Zeytinburnu TM – Zeytinburnu Mah. 774 ada, 55 parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: --, Süre: süresiz) Borç: 150.000.000,00 Euro (14.10.2008 tarih, 12982 yevmiye nolu)

Şehitkamil TM – Yaprak Mah. 5020 ada, 2 parsel üzerindeki DHM (Baş. Tarihi: 17/07/2007, Süre: 30 yıl) Borç: 150.000.000,00 Euro (16.10.2008 tarih, 35591 yevmiye nolu)

Serhler

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- 20.676.237 YTL bedel karşılığında kira şerhi (Başlama tarihi: 17.07.2007 süre:30 yıl) (Tamaris Turizm A.Ş. lehtarına 25.09.2008 tarih, 34188 yevmiye no)

TAŞINMAZ BİLGİLERİ					
Zemin Tipi	: Daimi ve Müstakil Hak	Ada/Parsel	: 5020/2		
Zemin No	: 32755625	Yüzölçümü	: 6.750,00 m2		
İl / İlçe	: GAZİANTEP/ŞEHİTKAMİL	Ana Taş. Nitelik	: 5020 ADA 2 PARSEL SAYILI TAŞINMAZIN 30 YIL SÜRE İLE ÜST HAKKI		
Kurum Adı	: Şehitkamil TM				
Mahalle / Köy Adı	: YAPRAK Mah.				
Mevkii	:				
Cilt / Sayfa No	: 6 / 560				
Kayıt Durum	: Aktif				

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
78297205	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM		6.750,00	Üst Hakkının Tesisi - 17/07/2007 - 16976-
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye		Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	20.676.237 YTL... bedel karşılığında kira şerhi. (Başlama Tarihi:17/07/2007 Süre:30 Yıl)	TAMARIS TURİZM A.Ş.	25/09/2008 - 34188		--

İpotek								
Alacaklı	Müsterekmî?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VergiNo:4810058590 SicilNo:431112/378694,(SN:6412) TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş. VergiNo:8790033309	Evet	150.000.000,00 EUR	%3,75 YILLIK / 0	F.B.K.		14/10/2008- 12982	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş., AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok
İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.			Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	150.000.000,00 EUR	16/10/2008- 26140			--	
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	150.000.000,00 EUR	14/10/2008- 12982			--	
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	150.000.000,00 EUR	16/10/2008- 35591			--	
İpotek S/B/İ Bilgisi								
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye				Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	

Rapor Tarihi / Saati : 13.09.2011 10:21

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

Gaziantep ili, Şehitkamil İlçesi 2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan ve ekte sunulan takyidat belgesine göre; 2 no'lu parsel, **17.07.2007** tarih, **16976 yevmiye no** ile **Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** adına irtifak hakkı tescil edilmiştir. Ayrıca ana gayrimenkul **25.05.2010** tarih, **3672 yevmiye** numarası ile cins tahsisi görmüş, niteği "Arsa" iken "12 Katlı Restoranlı veya Restoransız Betonarme Otel ve Arsası" olarak değiştirilmiştir. Taşınmaza ait yazılı **13.09.2011** onay tarihli takyidat belgesi rapor ekinde sunulmaktadır. Ayrıca aynı gayrimenkule ait **29.12.2010** ve **25.02.2011** tarihli takyidat belgeleri ana taşınmaz takyidat belgesi rapor ekinde bulunmaktadır.

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.

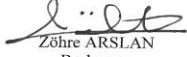
AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

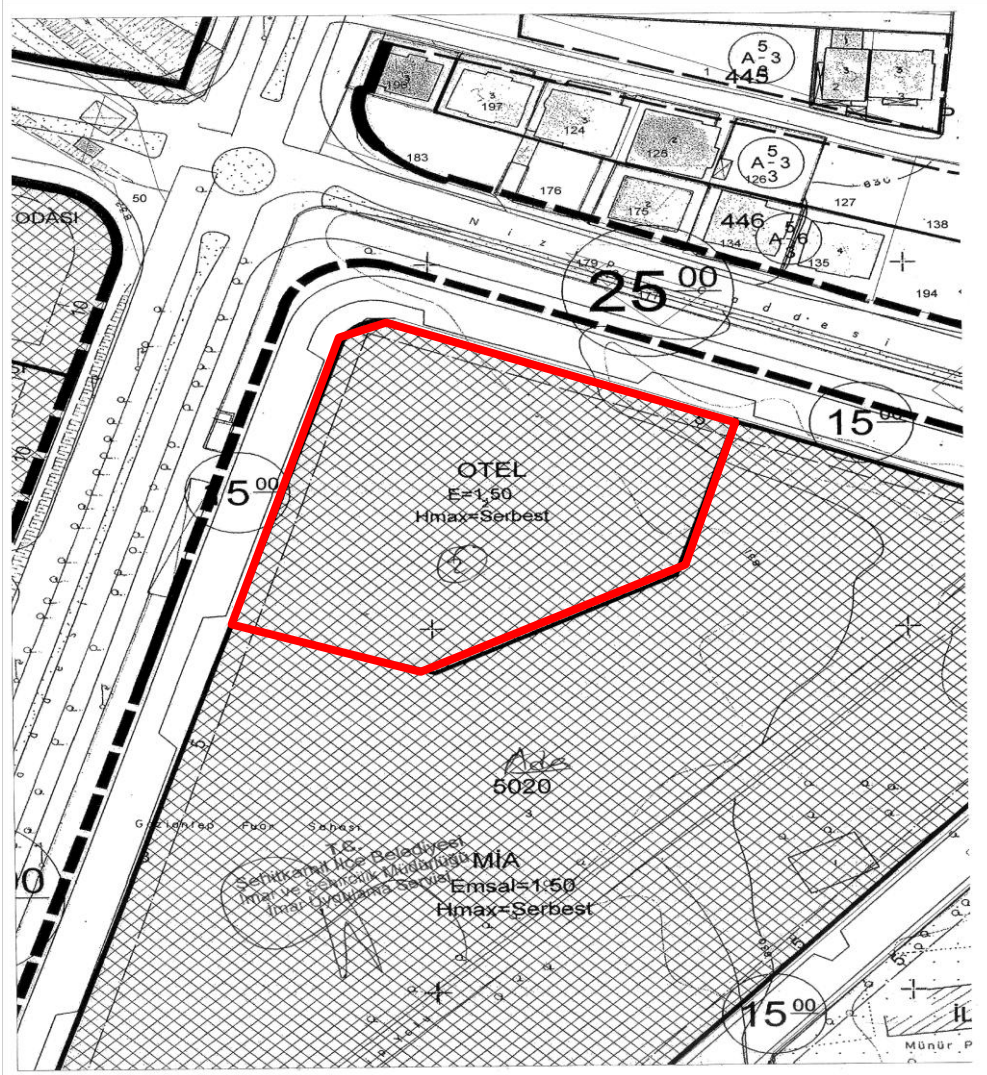
Gaziantep ili, Şehitkamil Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 13.09.2011 tarihinde yapılan incelemelere ve alınan 13.09.2011 tarihli imar durumu belgesine göre değerlendirme konusu parsel;

07.04.2008 onay tarihli 1/1000 ölçekli "Şehitkamil Uygulama İmar Planı" kapsamında; "Otel Alanı" lejandında kalmaktadır. Emsalmax : 1.50, Hmax :Serbest'tir. Ancak Gaziantep Büyükşehir Belediyesi imar yönetmeliği 17. Maddesi uyarınca; "5.000 m²'den büyük ticari parsellerde k:1,20 olarak emsal arttırılabilir" ibaresi vardır. Bu madde uyarınca Emax: 1.80 olmaktadır.

2 no'lu parsel:

- "Otel Alanı" lejandında kalmaktadır.
- Emsal : 1.50,
- Hmax : Serbest'dir.
- Ancak Gaziantep Büyükşehir Belediyesi imar yönetmeliği 17. maddesi uyarınca; "5.000 m²'den büyük ticari parsellerde k:1,20 olarak emsal arttırılabilir" ibaresi vardır.
- Bu madde uyarınca E_{max}: 1.80 olmaktadır.

T.C. GAZİANTEP ŞEHİTKAMİL BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	
Sayı : M.27.6.ŞEH.0.13.00.00-310.05/ 3310-8350	13.09/2011
Konu : İmar Durumu	
Sayın: Bora BELGÜ	
İlgi : 13.09.2011 tarih ve 48223 sayılı dilekçeniz.	
İlgi dilekçe ile imar durumu istenen, Yaprak Mah.21L-4C pafta, 5020 ada, 2 parsel imar planında otel yapı adasına gelmektedir.	
Bilgilerinize rica olunur.	
 Zöhre ARSLAN Başkan a. İmar ve Şeh.Md.Vk	
EKİ: 1 adet imar pafta fotokopisi	
Ali Fuat Cebesoy Bulv. Şehitkamil Belediyesi/ GAZİANTEP Telefon : (0342) 323 27 27 Dâhili: (1147)	Ayrıntılı Bilgi İçin: M.ÖZKARAMAN



3) Katlar Alanı (KA) : 1. bodrum katta iskan edilen katların %50'si ve asma kat, çekme kat dahil iskanı mümkün olan bütün katların toplam alanından, ışıklıklar ve hava bacaları çıktıktan sonraki alanların toplamıdır. Kapalı çıkmalar yapı inşaat alanına dahildir.

İskanı mümkün katlar ifadesi ile konut, iş yeri, eğlence ve dinlenme yerleri gibi ikamete çalışmaya ve eğlenmeye tahsis edilmek üzere yapılan katlar kastedilmektedir.

5000' m2 ve daha büyük ticari parsellerde kullanma emsali, imar adası ortalama kullanma emsalinin (k) katsayısı ile çarpımı ile elde edilecektir. (k:1,2'dir) Bu alanlarda plan üzerine yazılmış kullanım biçimlerinden tercihe göre biri veya birkaçı uygulanabilir.

✓ Ruhsat ve İzinler

- 21.10.2008 onay tarihli mimari projesi mevcuttur.
- 21.10.2008 tarih ve 217 numaralı, 18.825,59 m² kapalı alan için alınmış "Yapı Ruhsatı" mevcuttur.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- 06.11.2009 tarih ve 150 numaralı, 18.825,59 m² kapalı alan için alınmış “Yapı Kullanma İzin” belgesi mevcuttur.*

***Söz konusu gayrimenkulün yerinde yapılan incelemelerinde, mevcut durumu ile yasal durumu arasında fark olmadığı görülmüştür. Mevcut yapı 06.11.2009 tarihli ve 150 no’lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” ile uyumludur.**

Ruhsat -Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih/No	Veriliş Nedeni	Alanı (m ²)	Açıklama
21.12.2008 tarih, 217 yev. (Yapı Ruhsatı)	Yeni Yapı	18.825,59	18.825,59 m ² kapalı alanlı otel için verilmiştir.
06.11.2009 tarih, 150 yev. (Yapı Kullanma İzin)	Yeni Yapı	18.825,59	18.825,59 m ² kapalı alanlı otel için verilmiştir.

✓ Yapı Denetim :

- Değerleme konusu taşınmazlar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun’a tabidir. Taşınmazlar Gaziantep Büyükşehir Belediyesi arazisi üzerinde konumlandığı için Gaziantep Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü tarafından denetlenmiştir.

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 parselin hukuki durumunda son üç yıl içinde meydana gelen bir değişiklik bulunmamaktadır. Taşınmaza ait 30.12.2010, 25.02.2011 ve 13.09.2011 tarihli imar durum belgeleri ektedir.

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

Değerleme konusu arsa üzerinde üst hakkı bulunan otelin GYO portföyüne alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre mümkün olduğu ve ayrıca taşınmazın tapu kaydında mevcut olan müşterek ipoteğin proje finansmanı maksadıyla tesis edilmesinden dolayı konu mülkün GYO portföyüne alınabilmesinde ipotekten dolayı bir sakınca bulunmadığı düşünülmektedir.

4.5 Hukuki Sorumluluk

Değerleme konusu varlık üzerinde bulunan,

Rehinler hanesinde; (Yaprak Mahallesi, 6 Cilt, 560 Sahifede Kayıtlı);

- Türkiye İş Bankası A.Ş., Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. lehine, 150.000.000,00 Euro tutarında, 1. derece, FBK müddetle, yıllık %3,75 faiz oranı, Zeytinburnu 1.Bölge(Kapatıldı) TM tesis, 14.10.2008 tarih ve 12982 yevmiye ile ipotek bulunmaktadır.

Rehinin Konulduğu Hisse Bilgisi;

Kocasinan TM – Pervane Mah. 2420 ada, 9 parsel üzerindeki DHM (Baş. tarihi: 20/08/2008, Süre: 49 yıl) Borç: 150.000.000,00 Euro (16.10.2008 tarih, 26140 yevmiye nolu)

Zeytinburnu TM – Zeytinburnu Mah. 774 ada, 55 parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: --, Süre: süresiz) Borç: 150.000.000,00 Euro (14.10.2008 tarih, 12982 yevmiye nolu)

Şehitkamil TM – Yaprak Mah. 5020 ada, 2 parsel üzerindeki DHM (Baş. Tarihi:

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

17/07/2007, Süre: 30 yıl) Borç: 150.000.000,00 Euro (16.10.2008 tarih, 35591 yevmiye nolu)

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
GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

BÖLÜM 5

DEĞERLEME KONUSU OLAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Yaprak mahallesi, İstasyon Caddesi, Lunapark karşıtı, Novotel-Ibis Otel, Şehitkamil / GAZİANTEP

Söz konusu otel, Gaziantep ili, Şehitkamil ilçesi, Yaprak mahallesi, 21L4C pafta, 5020 ada, 2 no'lu parselde konumlanmış olan 4 yıldızlı Novotel ve 3 yıldızlı İbis Otel'dir.

Oteller, şehir merkezinde bulunmakta olup yakın çevresinde Hasan Ali Yücel Lisesi, Kamil Ocak Stadyumu, Şehitkamil Belediyesi ve Gaziantep Müzesi bulunmaktadır. Ayrıca söz konusu otellerin parseline komşu parselde, değerleme tarihi itibarıyla inşaat halinde olan fakat inşaatı devam etmeyen Multitürkmall Gaziantep Forum AVM inşaatı ve taşınmazların cepheli olduğu İstasyon Caddesi'nin karşı cephesinde inşaatı devam etmekte olan Gaziantep Sanayi Odası Hizmet Binası inşaatı bulunmaktadır.

Değerleme konusu otel parsellerinin konumlandığı alan Gaziantep şehir merkezinde bulunmakla beraber, yakın çevredeki inşaat çalışmalarının tamamlanması ile beraber yakın çevre daha işlek bir hale gelecektir.

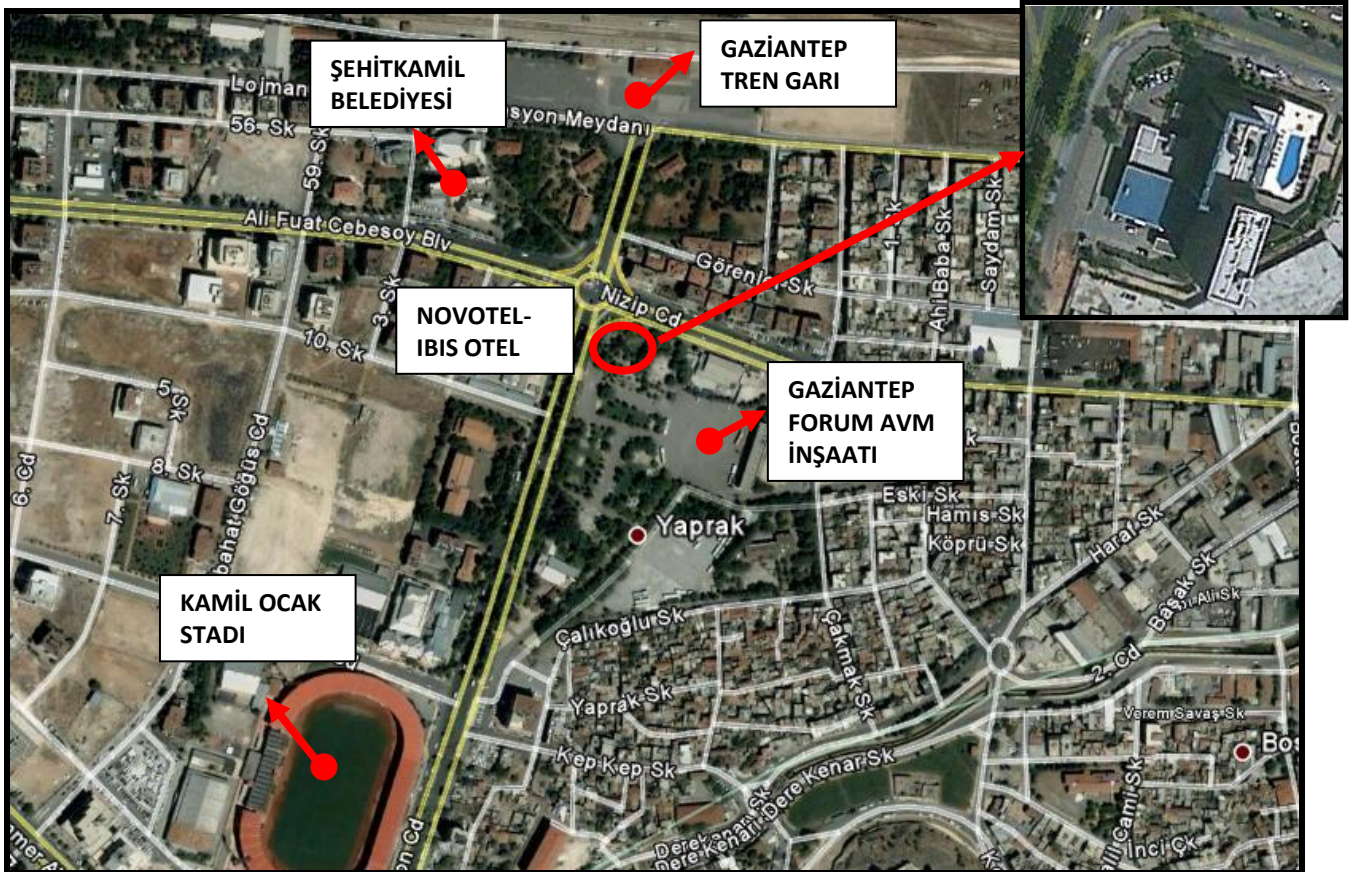
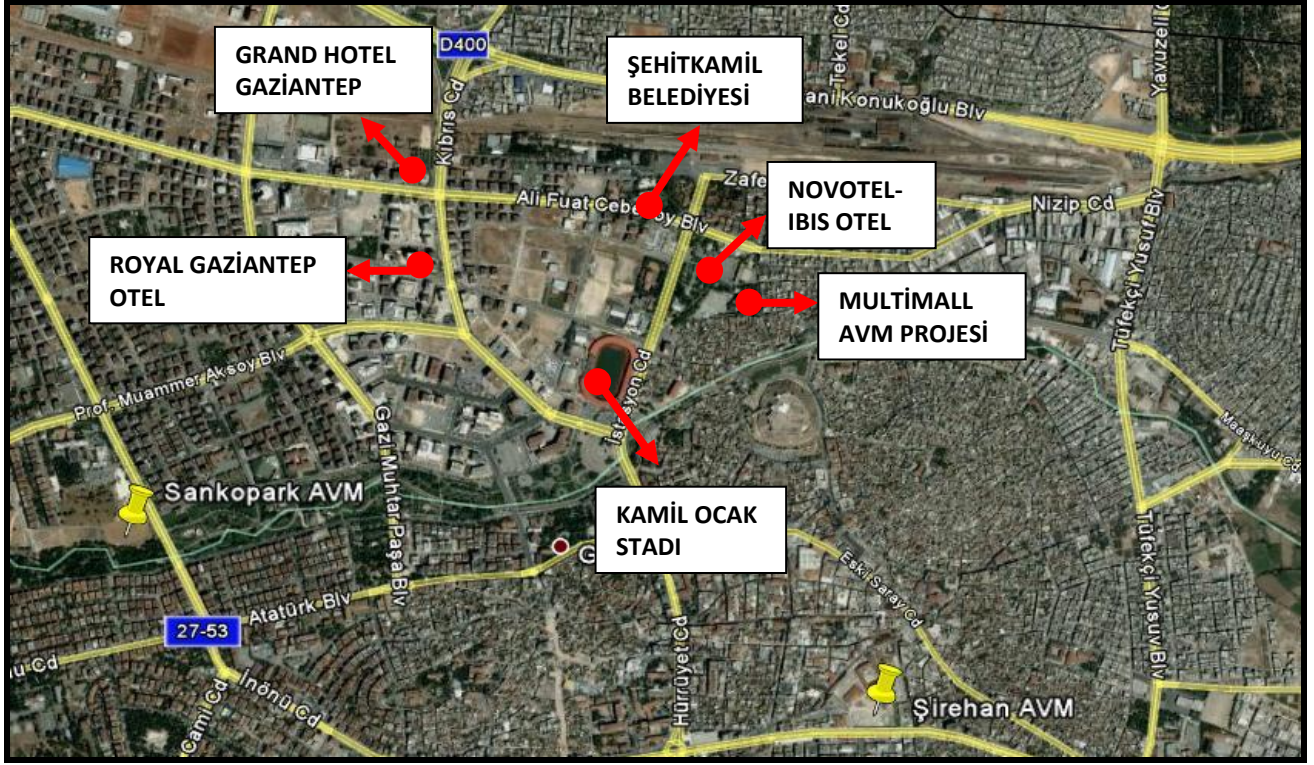
Söz konusu otellere yakın mesafede konumlanmış olan Kıbrıs Caddesi üzerinde Royal Gaziantep Otel ve Grand Hotel Gaziantep gibi oteller mevcuttur.

Değerleme konusu otellere toplu taşıma ve özel araçlar ile rahatlıkla ulaşım sağlanabilmektedir.

Konu Gayrimenkulden Tespit Edilmiş Önemli Merkezlerle Uzaklıklar:

Yer	Mesafe (km)
Kamil Ocak Stadı	~0,55
Gaziantep Havalimanı	~20,60
Gaziantep Büyükşehir Belediyesi	~1,00

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu gayrimenkul, Gaziantep ili, Şehitkamil ilçesi, Yaprak mahallesi, 5020 ada, 2 parsel no'lu 6.750 m² arsa üzerinde 2 bodrum kat+ zemin kat+ 10 normal kat ve 6 normal kattan

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

oluşan 2 adet otel binasından oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar mevcut durumuna ve onaylı mimari projesine göre; 18.825,59 m² alana sahiptir. Değerleme tarihi itibarı ile otel açık olup Novotel 4 yıldızlı, Ibis Otel ise 3 yıldızlı standartta hizmet vermektedir.

	517,87 m ²	10. Normal Kat
	517,87 m ²	9. Normal Kat
	517,87 m ²	8. Normal Kat
	517,87 m ²	7. Normal Kat
534,76 m ²	517,87 m ²	6. Normal Kat
534,76 m ²	517,87 m ²	5. Normal Kat
534,76 m ²	517,87 m ²	4. Normal Kat
534,76 m ²	517,87 m ²	3. Normal Kat
534,76 m ²	517,87 m ²	2. Normal Kat
534,76 m ²	517,87 m ²	1. Normal Kat
1.069,31 m ²	1.252,00 m ²	Zemin Kat
1.598,70 m ²	2.403,28 m ²	1. Bodrum Kat
1.643,86 m ²	2.471,18 m ²	2. Bodrum Kat

NOVOTEL

IBIS OTEL

Değerleme konusu otellerden her ikisine de hizmet veren toplantı salonları zemin katta bulunmakta olup fonksiyonel olarak birleştirilip çok amaçlı kullanılabilir. Proje kapsamında otellerin arka cephelerinde açık yüzme havuzu da bulunmaktadır.

Tesisin açık alanları kısmen yeşil alan, kısmen otopark olarak değerlendirilmiş olup, aynı zamanda restaurant ve cafe amaçlı da kullanılan alanlar mevcuttur.

Onaylı mimari projesine göre, Novotel 92 adet , Ibis Otel ise 177 adet odaya sahip olup katlara göre oda dağılımları aşağıdaki gibidir;

	19 adet oda	10. Normal Kat
	19 adet oda	9. Normal Kat
	19 adet oda	8. Normal Kat
	18 adet oda	7. Normal Kat
16 adet oda	18 adet oda	6. Normal Kat
15 adet oda	18 adet oda	5. Normal Kat
15 adet oda	18 adet oda	4. Normal Kat
15 adet oda	18 adet oda	3. Normal Kat
15 adet oda	18 adet oda	2. Normal Kat
16 adet oda	12 adet oda, toplantı odası, WC ve ofisler	1. Normal Kat
Resepsiyon, restaurant, resepsiyon, toplantı odaları, fitness, mutfak, internet odası ve WC	Resepsiyon, kahvaltı salonu, bar, ofisler, bagaj odası, mutfak (ortak) ve WC	Zemin Kat

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Mutfak, mal kabul, mutfak ofisi, satın alma, kat hizmetleri, müdür ofisi, kirli çamaşır odası, üniforma odası, temiz çamaşır odası, çamaşırhane, personel yemekhanesi, bay-bayan soyunma odaları, otopark
Teknik müdür ofisi, personel odaları, teknik atölye, depolar ve otopark

1. Bodrum Kat

2. Bodrum Kat

NOVOTEL

IBIS OTEL

Otel binalarının bodrum katlarında ortak hizmet mahalleri bulunmakta olup birleşik olarak kullanılmaktadır. (mutfak, ofisler, otopark gibi).

Novotel'de 2 adet, Ibis Otel'de 2 adet müşteri asansörü ve 1 adet ortak servis asansörü bulunmaktadır. Otel inşasında lüks yapı malzemeleri seçilmiş ve ses yalıtımına önem verilmiştir. Otellerde aynı zamanda otomasyon sistemi, yangın spring hattı, yangın kapıları ve yangın merdivenleri bulunmaktadır.

Açık alanlar kilitli parke ile döşenmiş olup, yol bordürleri ile sınırlandırılmış alanlarda kısıtlı peyzaj alanları oluşturulmuştur. Parselin dış sınırları dekoratif kiremit kaplamalı betonarme duvarlarla çevrilmiş durumdadır. Ayrıca alanlarda restoran amaçlı kullanılan alanların üstü güneş kırıcılı sistem ile kaplanmıştır.

AKFEN IBIS OTEL - KAPALI ALANLAR (m ²)				
	NOVOTEL ALANI	IBIS OTEL ALANI	EMSAL ALANI	TOPLAM İNŞAAT ALANI
2. Bodrum Kat	1.643,86	2.471,18	-	4.115,04
1. Bodrum Kat	1.598,70	2.403,28	-	4.001,98
Zemin Kat	1.069,31	1.252,00	2.262,55	2.321,31
1.2.3.4.5.6. Kat	3.208,56	3.107,22	6.027,72	6.315,78
7.8.9.10. Kat	-	2.071,48	1.983,72	2.071,48
TOPLAM	7.520,43	11.305,16	10.273,99	18.825,59

AKFEN IBIS OTEL - KAPALI OTOPARK ALANLARI (m ²)			
	NOVOTEL ALANI	IBIS OTEL ALANI	TOPLAM OTOPARK ALANI
2. bodrum kat	1.212,65	1.822,94	3.035,59
1. bodrum kat	740,14	1.112,63	1.852,77
TOPLAM	1.952,79	2.935,57	4.888,36

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Gayrimenkullerin genel özellikleri (Novotel-Ibis Otel):

İnşaat Tarzı	:	Betonarme karkas
İnşaat Nizamı	:	Blok nizam
Çatı Sistemi	:	Teras çatı
Bina Kat Adedi	:	2 Bodrum Kat+Zemin Kat+6 Normal Kat (Novotel) 2 Bodrum Kat+Zemin Kat+10 Normal Kat (İbis Otel)
Ekspertiz Konusu Toplam Kapalı Alanı	:	~ 7.520,43 m ² (Novotel) ~ 11.305,16 m ² (İbis Otel)
Elektrik	:	Şebeke

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Su	:	Şebeke
Kanalizasyon	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Merkezi klima sistemi,
Klima Sistemi	:	Mevcut
Havalandırma Sistemi	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Yangın Söndürme Sistemi	:	Mevcut
Park Yeri	:	Mevcut (açık otopark-kapalı otopark)
Dış Cephe	:	Sinterfleks kaplama malzemesi, dış cephe boyası

Novotel 4 yıldızlı otel standartlarında hizmet vermekte olup, otelde 2 adet asansör mevcuttur. Novotel'e ait misafir odalarının özellikleri

Zemin	:	Halıfleks (oda), seramik (banyo)
Duvar	:	Duvar kağıdı ve dekoratif duvar boyası (oda), seramik (banyo)
Tavan	:	Alçıpan asma tavan (oda ve banyo)
Doğrama	:	Pencere (alüminyum), kapı (ahşap)
Açıklama	:	Odalarda; TV, minibar, çay-kahve makinesi ve internet standart olarak bulunmaktadır.

Ibis Otel 177 adet odaya sahip olup 3 yıldızlı otel standartlarında hizmet vermektedir. Otelde 2 adet asansör mevcuttur. Ibis Otel'e ait misafir odalarının özellikleri;

Zemin	:	Laminat parke (oda), PVC (banyo)
Duvar	:	Duvar kağıdı ve dekoratif duvar boyası (oda ve banyo)
Tavan	:	Alçıpan asma tavan (oda ve banyo)
Doğrama	:	Pencere (alüminyum), kapı (ahşap)
Açıklama	:	Odalarda; TV, minibar, çay-kahve makinesi ve internet standart olarak bulunmaktadır.

Bodrum katlarda bulunan ünitelerin özellikleri;

Zemin	:	PVC, Beton (otopark)
Duvar	:	Alçı üzeri plastik boya
Tavan	:	Taşıyıcı asma tavan, beton (otopark)
Doğrama	:	Pencere (alüminyum), kapı (ahşap)
Aydınlatma	:	Spot floresan armatür, Floresan armatür (otopark)

5.4 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- Söz konusu arsa üzerinde Novotel ve Ibis Otel olmak üzere 2 adet otel mevcuttur.
- Oteller onaylı mimari proje ve yapı ruhsatına uygun inşa edilmiş olup, yapılar için "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur.
- Novotel 4 yıldızlı, Ibis Otel ise 3 yıldızlı standartta hizmet vermektedir.
- Otel binaları arka cephesinde açık yüzme havuzu ve çocuk havuzu mevcuttur.
- Otel bina girişleri ayrı kapılardan sağlanmaktadır.
- Otel binaları bitişik inşa edilmiş olup, katlar arasında birbirlerine geçiş bulunmaktadır.

BÖLÜM 6

ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazların en etkin ve verimli kullanımının, imar planı ile uyumlu olan “Otel” kullanımı olduğu düşünülmektedir.

BÖLÜM 7

GAYRİMENKULUN DEĞERLENDİRİLMESİ

BÖLÜM 7

GAYRİMENKUL DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
✓ Otel tesisinde farklı ihtiyaçlara hitap edecek 3 ve 4 yıldız alternatiflerinde 2 adet otel yer almaktadır. ✓ Gayrimenkul şehir merkezinde konumlanmıştır. ✓ Gaziantep Havaalanı'na 20 km. mesafedeki gayrimenkul ulaşım olarak oldukça avantajlı bir bölgedir. ✓ Yeni inşa edilmiş olan oteller, Gaziantep genelindeki eski otellere karşı avantaj sağlayacaktır. ✓ Değerleme konusu oteller dünyanın her yerinde aynı standartları sağlayan bir marka adı altında işletilmektedir.	✗ Gayrimenkullerin yanında Multiturk tarafından inşaa edilen ancak değerlendirme tarihi itibari ile inşaatı ekonomik sebeplerle durdurulan alışveriş merkezi projesinin tekrar inşaatı başlamış olmasının gürültü kirliliğine yol açtığı düşünülmektedir.
FIRSATLAR	TEHDİTLER
✓ Otellerin bulunduğu bölgede bilinirliği yüksek, oteller zincirinden oluşan otel eksikliği vardır. ✓ Gaziantep Doğu Anadolu'nun ticari açıdan en yoğun ili özelliğini taşımakta olup, otellerin müşteri portföyüne bakıldığında, yurtiçi haricinde çevredeki arap ülkelerinden de rağbet gördüğü gözlemlenmektedir. ✓ Suriye ile yapılan anlaşmaya göre karşılıklı olarak vizenin kalkmasından dolayı ticari ve turistik amaçlı gezilerin ve konaklamaların artacağı düşünülmektedir.	✗ Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemektedir.

7.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında gayrimenkul değeri için maliyet ve gelir indirgeme yaklaşımları kullanılmıştır.

7.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

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

- Değerlemeye konu arsanın 1.500-1.600 TL/m² satış değeriyle alıcı bulabileceği belirtilmiştir. (1.500 –1.600 TL/m², 596-636 Euro/m²)

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede aynı imar koşullarına sahip arsanın çok ender olduğu, ayrıca boş arsa stoğunun çok kısıtlı olduğu bilgisi edinilmiştir.
- Ali Fuat Cebesoy Bulvarı üzerinde yer alan, 775 m² yüzölçümüne sahip, "Ticaret" imarlı, E=0,90 olan, "Arsa" vasıflı taşınmaz 860.000 TL/m² fiyatla satılıktır. (1.100 TL/m², 437 Euro/m²)
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlanmış, ana bulvara cephesi bulunmayan, 1.500 m² yüzölçümüne sahip, "Arsa" vasıflı taşınmaz 1.500 TL/m² fiyatla uzun süredir satılıktır. (1.500 TL/m², 596 Euro/m²)
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlanmış, caddeye cephesi bulunmayan, 700 m² yüzölçümüne sahip, "Ticaret" imarlı arsa 450 TL/m² fiyatla satılıktır. (450 TL/m², 178 Euro/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza konumu itibarıyla benzer özellikler gösteren, İbrahimli'de bulunan 5.000 m² yüzölçümüne sahip, "Ticaret" imarlı, E=2,30 olan arsa 1.000 Euro/m² fiyatla satılık olup istenen rakamın çok yüksek olduğu ancak 1.000 USD/m² fiyatla satılabileceği öğrenilmiştir. (1.853 TL/m², 733 Euro/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlanmış, Çetinkaya civarında yer alan, ana bulvara kısmen cephe olan, "Ticaret" imarlı, E=1,80 olan 2.000 m² arsa 1.300 TL/m² fiyatla satılıktır. (1.300 TL/m², 516 Euro/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu "Ticaret" imarlı 800 m² arsanın 1.500 TL birim fiyatla satış gördüğü öğrenilmiştir. (1.500 TL/m², 596 Euro/m²)
- Değerleme konusu taşınmazın konumu gereği emsallerinden daha iyi bir fiyata satılabileceği bilgisi edinilmiştir.

Emsal No	Alanı (m ²)	Niteliği	Fiyat (TL/m ²)	Açıklama
1	775	Arsa	1.100	Ticari imarlı satılık arsa
2	1.500	Arsa	1.500	Yakın konumlu fakat daha az değerli ticari imarlı arsa
3	700	Arsa	450	Yakın konumlu fakat daha az değerli ticari imarlı arsa
4	5.000	Arsa	1.853	Benzer özelliklerde ticari imarlı satılık arsa
5	2.000	Arsa	1.300	Benzer özelliklerde ticari imarlı satılık arsa
6	800	Arsa	1.500	Benzer özelliklerde ticari satılık imarlı arsa

ARSA ÜST HAKKI DEĞERİ				
1 m ² Arsa Değeri (*) 25,8/30 yıllık(**)	933	.-TL/m ²		
Arsa Büyüklüğü	6.750,00	m ²		
Toplam Arsa Değeri	6.297.750	.-TL	6.300.000	TL
			2.504.273	EURO
(*) Arsa için birim değeri olarak 1550 TL turizm imarlı arsa değerine binaen 30 yıllık üst hakkı değeri olarak % 70'i alınmıştır.				
(**) Gaziantep Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde bulunan arsa üzerinde Akfen GYO A.Ş. lehine 17.07.2037 tarihine kadar Müstakil ve Daimi Üst Hakkı kurulmuştur.				
Arsa Değeri Hesap Detayı = (imarlı arsa değeri x 30 yıllık üst hakkı katsayısı x süre oranı)				

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

$$= 1550 \text{ (TL/m}^2\text{)} \times 0.70 \times 25,8/30$$
$$= 933 \text{ (TL/m}^2\text{)}$$

7.2.2 Maliyet Yaklaşımı

BİNA DEĞERİ			
1 m ² Otopark İnşaat Maliyeti	225	.-€	
Toplam Kapalı Alanı	4.888,36	m ²	
Toplam İnşaat Maliyeti	1.099.881	.-€	
Yıpranma Payı	2%		
Yıpranma Bedeli	21.998	.-€	
Bina Değeri	1.077.883	.-€	1.077.883 .-€
1 m ² Novotel İnşaat Maliyeti	1.100	.-€	
Bina Toplam Kapalı Alanı	5.567,65	m ²	
Toplam İnşaat Maliyeti	6.124.410	.-€	
Yıpranma Payı	2%		
Yıpranma Bedeli	122.488	.-€	
Bina Değeri	6.001.922	.-€	6.001.922 .-€
1 m ² Ibis Otel İnşaat Maliyeti	925	.-€	
Bina Toplam Kapalı Alanı	8.369,58	m ²	
Toplam İnşaat Maliyeti	7.741.862	.-€	
Yıpranma Payı	2%		
Yıpranma Bedeli	154.837	.-€	
Bina Değeri	7.587.024	.-€	7.587.024 .-€
Toplam Arsa Değeri		2.504.273	.-€
Toplam Bina Değeri		14.666.830	.-€
Harici Müteferrik İşler		300.000	.-€
TOPLAM DEĞER		17.471.103	.-€
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER		17.470.000	.-€

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazın yeri, konumu, yola olan cephesi, manzarası, parsel büyüklüğü, üst hakkı olması, imar durumu gibi tüm avantaj ve dezavantajları gözönünde bulundurularak çevredeki emsaller incelenerek değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Toplam Arsa Değeri	2.504.273	.-€
Toplam Bina Değeri	14.666.830	.-€
Harici Müteferrik İşler	300.000	.-€
TOPLAM DEĞER	17.471.103	.-€
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER	17.470.000	.-€

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

7.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

- Değerleme çalışması yapılan otelin üst hakkı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olup, uluslararası otel işletme şirketi olan Accor grubu tarafından işletilmektedir. Çalışmada üst hakkı süresi boyunca otelin mevcut konseptte işletileceği varsayılmıştır.
- Gelir indirgeme yönteminde kullanılan yıllar itibarıyla gayrimenkulün işletilmesinden dolayı elden edilen nakit akımlarına göre değerlendirme çalışması yapılacağı varsayılmıştır.

İBİS OTEL PROJEKSİYONU:

Otelin, mevcutta 3 yıldızlı otel olarak faaliyet gösterdiği varsayılmaktadır.

- Mevcutta otelde 177 adet oda yer almaktadır.
- Otelin açık olduğu aylar itibarıyla ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının 2012 yılında %60 doluluk oranında olacağı, 2013 yılında %62, 2014 yılında %65, 2015 yılında %72, diğer yıllarda da sabit şekilde devam edeceği öngörülmüştür.
- Otelin 365 gün açık olacağı,
- Otel fiyatları, tesisin geçmiş yıllardaki performansı, turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler gözönünde bulundurularak, herşey dahil kişi başı fiyatının 2012 yılı için 36 EURO olacağı varsayılmıştır. Oda fiyatı ilk 10 yıl %4 oranında arttırılmıştır. İlk 10 yıl içerisinde otelin reklam kabiliyeti, bilinirliği ve priminin artması, oda fiyatlarının %4 oranında artarak doygunluk seviyesine ulaşacağı ve bu tarihten sonraki yıllarda %2,5 olan enflasyon oranında artacağı öngörülmüştür.
- Otelde Yiyecek-içecek geliri ve diğer gelirlerden (kira, telefon, vb.) oluşan diğer gelirlerin, oda gelirinin 2012 yılında %25 seviyesinde olacağı ve her yıl %25 oranında sabit şekilde devam edeceği öngörülmüştür.
- Otelde GOP (Gross Operating Profit) 2012 yılında % 40 oranında olacağı, 2013 yılında % 46 olacağı ve diğer yıllarda artarak 2014 yılında %50 oranına ulaşacağı ve sonraki yıllarda da sabit devam edeceği kabul edilmiştir.
- Mevcut otel inşaat maliyetinin % 1,5'i oranında yenileme gideri , 2012 yılından arttırmaya başlamak üzere, her yıl için öngörülmüştür.
- Çalışmalar sırasında EURO kullanılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

IBİS OTEL	
ODA SAYISI	177
AÇIK OLAN GÜN SAYISI (2010-2037)	365
YILLIK ODA KAPASİTESİ (2010-2037)	64.605
ODA FİYATI (EURO) (2011)	36,00
YILLIK ÜST HAKKI BEDELİ (EURO) (2016)	61.138
İLK 10 YIL YATAK FİYATI ARTIŞ ORANI (%)	4,0%
KALAN YILLAR İÇİN ARTIŞ ORANI (%) EURO BÖLGESİ ENFLASYON ORANI	2,5%
DİĞER GELİRLER ORANI	25%
YENİLEME MALİYETİ ORANI	1,5%

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

IBIS OTEL NAKİT AKIŞI

YILLAR		30.09.2011	17.07.2012	17.07.2013	17.07.2014	17.07.2015	17.07.2016	17.07.2017	17.07.2018	17.07.2019	17.07.2020	17.07.2021
KAPASİTE KULLANIM ORANI (%)		0	60%	62%	65%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%
AÇIK OLAN GÜN SAYISI		0	291	365	365	365	365	365	365	365	365	365
SATILAN ODA SAYISI		0	30.904	40.055	41.993	46.516	46.516	46.516	46.516	46.516	46.516	46.516
ODA FİYATI (EURO)		0	36,00	37,44	38,94	40,50	42,11	43,80	45,55	47,37	49,27	51,24
ODA GELİRİ (EURO)		0	1.112.551	1.499.663	1.635.116	1.883.654	1.959.000	2.037.360	2.118.855	2.203.609	2.291.753	2.383.423
DİĞER GELİRLER ORANI (%)		25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
DİĞER GELİRLER (EURO)		0	278.138	374.916	408.779	470.914	489.750	509.340	529.714	550.902	572.938	595.856
TOPLAM GELİRLER (EURO)		0	1.390.689	1.874.579	2.043.895	2.354.568	2.448.750	2.546.700	2.648.568	2.754.511	2.864.691	2.979.279
GOP (%)		0	40%	46%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
GOP (EURO)		0	556.276	862.306	1.021.948	1.177.284	1.224.375	1.273.350	1.324.284	1.377.256	1.432.346	1.489.640
İŞLETME GİDERLERİ (EURO)		0	-834.413	-1.012.272	-1.021.948	-1.177.284	-1.224.375	-1.273.350	-1.324.284	-1.377.256	-1.432.346	-1.489.640
YENİLEME MALİYETİ	1,50%	0	-99.334	-124.594	-127.708	-130.901	-134.174	-137.528	-140.966	-144.490	-148.103	-151.805
TOPLAM GİDERLER (EURO)		0	-933.747	-1.136.866	-1.149.656	-1.308.185	-1.358.549	-1.410.878	-1.465.250	-1.521.746	-1.580.448	-1.641.445
ESAS FAALİYET KARI		0	456.942	737.713	894.239	1.046.383	1.090.201	1.135.822	1.183.318	1.232.765	1.284.243	1.337.834
NET NAKİT AKIŞLARI		0	456.942	737.713	894.239	1.046.383	1.090.201	1.135.822	1.183.318	1.232.765	1.284.243	1.337.834
KÜMÜLATİF TOPLAM		0	456.942	1.194.655	2.088.894	3.135.277	4.225.478	5.361.300	6.544.618	7.777.383	9.061.626	10.399.461

17.07.2024	17.07.2025	17.07.2026	17.07.2027	17.07.2028	17.07.2029	17.07.2030	17.07.2031	17.07.2032	17.07.2033	17.07.2034	17.07.2035	17.07.2036	17.07.2037
72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%
365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
46.516	46.516	46.516	46.516	46.516	46.516	46.516	46.516	46.516	46.516	46.516	46.516	46.516	46.516
55,18	56,56	57,97	59,42	60,91	62,43	63,99	65,59	67,23	68,91	70,63	72,40	74,21	76,06
2.566.686	2.630.853	2.696.625	2.764.040	2.833.141	2.903.970	2.976.569	3.050.983	3.127.258	3.205.439	3.285.575	3.367.715	3.451.908	3.538.205
25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
641.672	657.713	674.156	691.010	708.285	725.992	744.142	762.746	781.814	801.360	821.394	841.929	862.977	884.551
3.208.358	3.288.567	3.370.781	3.455.050	3.541.427	3.629.962	3.720.711	3.813.729	3.909.072	4.006.799	4.106.969	4.209.643	4.314.885	4.422.757
50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
1.604.179	1.644.283	1.685.390	1.727.525	1.770.713	1.814.981	1.860.356	1.906.865	1.954.536	2.003.400	2.053.485	2.104.822	2.157.442	2.211.378
-1.604.179	-1.644.283	-1.685.390	-1.727.525	-1.770.713	-1.814.981	-1.860.356	-1.906.865	-1.954.536	-2.003.400	-2.053.485	-2.104.822	-2.157.442	-2.211.378
-163.478	-167.565	-171.754	-176.047	-180.449	-184.960	-189.584	-194.323	-199.182	-204.161	-209.265	-214.497	-219.859	-225.356
-1.767.656	-1.811.848	-1.857.144	-1.903.573	-1.951.162	-1.999.941	-2.049.940	-2.101.188	-2.153.718	-2.207.561	-2.262.750	-2.319.318	-2.377.301	-2.436.734
1.440.701	1.476.719	1.513.637	1.551.478	1.590.265	1.630.021	1.670.772	1.712.541	1.755.355	1.799.238	1.844.219	1.890.325	1.937.583	1.986.023
1.440.701	1.476.719	1.513.637	1.551.478	1.590.265	1.630.021	1.670.772	1.712.541	1.755.355	1.799.238	1.844.219	1.890.325	1.937.583	1.986.023
14.617.005	16.093.723	17.607.360	19.158.838	20.749.103	22.379.124	24.049.896	25.762.437	27.517.791	29.317.030	31.161.249	33.051.574	34.989.157	36.975.180

Değerleme Tablosu

Risksiz Getiri Oranı	8,02%	5,20%	8,02%
Risk Primi	2,48%	5,55%	2,98%
İNDİRGEME ORANI	10,50%	10,75%	11,00%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)	10.448.468	10.211.657	9.983.008

RAPOR NO: 2011A364

RAPOR TARİHİ: 30.09.2011

*GİZLİDİR

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

NOVOTEL OTEL PROJEKSİYONU:

- Otelin, mevcutta 4 yıldızlı otel olarak faaliyet göstermektedir.
- Mevcutta otelde 92 adet oda yer almaktadır.
- Otelin açık olduğu aylar itibarıyla ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının 2012 yılında %55 doluluk oranında olacağı, 2013 yılında %65, 2014 yılında %75, 2015 yılında %82, sonraki yıllarda sabit olarak %82 dolulukla işletileceği varsayılmıştır.
- Otelin 365 gün açık olacağı,
- Otel fiyatları, oda-kahvaltı sistemde olacak şekilde öngörülmüştür. Tesisin geçmiş yıllardaki performansı, turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler gözönünde bulundurularak, herşey dahil kişi başı fiyatının 2012 yılı için 52 EURO olacağı varsayılmıştır. Oda fiyatı ilk 10 yıl %4 oranında arttırılmıştır. İlk 10 yıl içerisinde otelin reklam kabiliyeti, bilinirliği ve priminin artması, oda fiyatlarının %4 oranında artarak doygunluk seviyesine ulaşacağı ve bu tarihten sonraki yıllarda %2,5 olan enflasyon oranında artacağı öngörülmüştür.
- Otelde yiyecek-içecek geliri ve diğer gelirlerden (kira, telefon, vb.) oluşan diğer gelirlerin, oda gelirinin %70'si seviyesinde olacağı kabul edilmiştir.
- Otelde GOP (Gross Operating Profit) 2012 yılında % 35 oranında olacağı, 2013 yılında %40 oranına ulaşacağı, 2014 yılında artarak % 42 seviyesine çıkacağı ve sonraki yıllarda da sabit devam edeceği kabul edilmiştir.
- Mevcut otel inşaat maliyetinin % 1,5'i oranında yenileme gideri, 2012 yılından başlamak üzere, her yıl için öngörülmüştür.
- Çalışmalar sırasında EURO kullanılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

NOVOTEL OTEL	
ODA SAYISI	92
AÇIK OLAN GÜN SAYISI	365
YILLIK ODA KAPASİTESİ	33.580
ODA FİYATI (EURO) (2011)	52,00
YILLIK ÜST HAKKI BEDELİ (EURO) (2016)	61.138
İLK 10 YIL YATAK FİYATI ARTIŞ ORANI (%)	4,0%
KALAN YILLAR YATAK FİYATI ARTIŞ ORANI (%)	2,5%
KALAN YILLAR İÇİN (%) EURO BÖLGESİ ENFLASYON ORANI	2,5%

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

NOVOTEL NAKİT AKIŞI												
YILLAR		30.09.2011	17.07.2012	17.07.2013	17.07.2014	17.07.2015	17.07.2016	17.07.2017	17.07.2018	17.07.2019	17.07.2020	17.07.2021
KAPASİTE KULLANIM ORANI (%)		0%	55%	65%	75%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%
AÇIK OLAN GÜN SAYISI		0	291	365	365	365	365	365	365	365	365	365
SATILAN ODA SAYISI		0	14.725	21.827	25.185	27.536	27.536	27.536	27.536	27.536	27.536	27.536
ODA FİYATI (EURO)		0	52	54,08	56,24	58,49	60,83	63,27	65,80	68,43	71,17	74,01
ODA GELİRİ (EURO)		0	765.679	1.180.404	1.416.485	1.610.638	1.675.063	1.742.066	1.811.749	1.884.218	1.959.587	2.037.971
DİĞER GELİRLER ORANI (%)			70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
DİĞER GELİRLER (EURO)		0	535.975	826.283	991.539	1.127.447	1.172.544	1.219.446	1.268.224	1.318.953	1.371.711	1.426.580
TOPLAM GELİRLER (EURO)		0	1.301.655	2.006.687	2.408.024	2.738.084	2.847.608	2.961.512	3.079.973	3.203.171	3.331.298	3.464.550
GOP (%)		0	35%	40%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%
GOP (EURO)		0	455.579	802.675	1.011.370	1.149.995	1.195.995	1.243.835	1.293.588	1.345.332	1.399.145	1.455.111
İŞLETME GİDERLERİ (EURO)		0	-846.076	-1.204.012	-1.396.654	-1.588.089	-1.651.612	-1.717.677	-1.786.384	-1.857.839	-1.932.153	-2.009.439
YENİLEME MALİYETİ	1,50%	0	-77.498	-97.205	-99.635	-102.126	-104.680	-107.296	-109.979	-112.728	-115.547	-118.435
TOPLAM GİDERLER (EURO)		0	-923.573	-1.301.218	-1.496.290	-1.690.215	-1.756.292	-1.824.973	-1.896.363	-1.970.568	-2.047.700	-2.127.874
ESAS FAALİYET KARI		0	378.081	705.470	911.735	1.047.869	1.091.316	1.136.539	1.183.610	1.232.604	1.283.599	1.336.676
NET NAKİT AKIŞLARI		0	378.081	705.470	911.735	1.047.869	1.091.316	1.136.539	1.183.610	1.232.604	1.283.599	1.336.676
17.07.2025	17.07.2026	17.07.2027	17.07.2028	17.07.2029	17.07.2030	17.07.2031	17.07.2032	17.07.2033	17.07.2034	17.07.2035	17.07.2036	17.07.2037
82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%
365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
27.536	27.536	27.536	27.536	27.536	27.536	27.536	27.536	27.536	27.536	27.536	27.536	27.536
82,89	84,96	87,09	89,26	91,50	93,78	96,13	98,53	100,99	103,52	106,11	108,76	111,48
2.282.458	2.339.520	2.398.008	2.457.958	2.519.407	2.582.392	2.646.952	2.713.126	2.780.954	2.850.478	2.921.740	2.994.783	3.069.653
70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
1.597.721	1.637.664	1.678.606	1.720.571	1.763.585	1.807.675	1.852.866	1.899.188	1.946.668	1.995.334	2.045.218	2.096.348	2.148.757
3.880.179	3.977.184	4.076.613	4.178.529	4.282.992	4.390.067	4.499.818	4.612.314	4.727.622	4.845.812	4.966.958	5.091.132	5.218.410
42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%
1.629.675	1.670.417	1.712.178	1.754.982	1.798.857	1.843.828	1.889.924	1.937.172	1.985.601	2.035.241	2.086.122	2.138.275	2.191.732
-2.250.504	-2.306.767	-2.364.436	-2.423.547	-2.484.135	-2.546.239	-2.609.895	-2.675.142	-2.742.021	-2.810.571	-2.880.835	-2.952.856	-3.026.678
-130.730	-133.999	-137.349	-140.782	-144.302	-147.909	-151.607	-155.397	-159.282	-163.264	-167.346	-171.530	-175.818
-2.381.234	-2.440.765	-2.501.784	-2.564.329	-2.628.437	-2.694.148	-2.761.502	-2.830.539	-2.901.303	-2.973.835	-3.048.181	-3.124.386	-3.202.495
1.498.945	1.536.419	1.574.829	1.614.200	1.654.555	1.695.919	1.738.317	1.781.775	1.826.319	1.871.977	1.918.776	1.966.746	2.015.914
1.498.945	1.536.419	1.574.829	1.614.200	1.654.555	1.695.919	1.738.317	1.781.775	1.826.319	1.871.977	1.918.776	1.966.746	2.015.914

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	8,02%	5,20%	8,02%
Risk Primi	2,48%	5,55%	2,98%
İNDİRGE ME ORANI	10,50%	10,75%	11,00%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)	10.431.195	10.192.019	9.961.110

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

- Otel tesisinin sigorta bedelinin 2012 yılında 24.330 EURO olacağı gerçekleşmiş değerlerden hesaplanmış ve yıllar itibari ile enflasyon oranında %2,50 artarak devam edeceği öngörülmüştür.
- Yıllık üst hakkı bedeli, 2016 yılı için yıllık %5 artış ile her yıl sabit 64.195 EURO olup, 2021 yılından itibaren 2031 yılına kadar %10'luk bir artış ile 70.615 Euro olarak ödeneceği, kalan süre için her yıl 77.676 Euro tutarında devam edeceği, Akfen GYO ile Gaziantep Büyükşehir Belediyesi arasında yapılmış olan kira sözleşmesine göre belirlenmiştir.
- Gaziantep Büyükşehir Belediyesi ve AKFEN GYO A.Ş. arasında imzalanan 21L-4C pafta 5020 ada, 2 no'lu parselde kayıtlı 6.750 m²'lik imar planında otel alanı olan taşınmaz üzerine inşa edilecek otelin 30 yıl süre ile kullanım hakkının AKFEN GYO A.Ş.'ye ait olacağı ve 30 yıl süre bitiminde tesis Gaziantep Büyükşehir Belediyesi'ne devredilecektir.
- Akfen GYO ile Gaziantep Büyükşehir Belediyesi arasında yapılan sözleşmede;
 - "Müteşebbis uygulama projelerinin hazırlanması, inşaat ruhsatının alınması ve yapım süresi içerisinde kullanım bedeli ödemeyecektir. Yıllık kullanım bedeli tesisin işletmeye alındığı tarihte başlar."
 - "Ancak müteşebbis inşaat ruhsatının alınmasından itibaren 90 takvim günü içerisinde ilk 5 (beş) yıllık işletme dönemi kullanım bedelini 1 defada defaten peşin olarak ödeyecektir."
 - "İşletme döneminden başlamak üzere ilk 5 (beş) yıllık kullanım bedelinin üzerinden, ikinci 5 (beş) yıl için %5 artırılabacak, bir önceki döneme göre 11. yıldan (dahil) itibaren ve 20. yıla (dahil) kadar %10 artırılabacak ve 21. yıl (dahil) kalan süre içinde kullanım bedeli bir önceki döneme göre %10 artırılarak uygulanacaktır."
Hükümleri bulunmaktadır.
- Değerleme çalışmasında 2020 yılı son 6 aylık Euro bazlı Eurobond tahvili oranı olan %5,20 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır. (Bu değerlendirme çalışmasında en uzun vadeli 2020 yılı Euro bazlı Eurobond tahvili getiri oranı, risksiz getiri oranı olarak seçilmiştir.)
- Çalışmalarda €=2,5157 TL olarak kabul edilmiştir.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

TOPLAM NAKİT AKIŞI

YILLAR		30.09.2011	17.07.2012	17.07.2013	17.07.2014	17.07.2015	17.07.2016	17.07.2017	17.07.2018	17.07.2019	17.07.2020	17.07.2021
NOVOTEL (4 YILDIZ) NET NAKİT AKIŞI (EURO)		0	378.081	705.470	911.735	1.047.869	1.091.316	1.136.539	1.183.610	1.232.604	1.283.599	1.336.676
IBIS OTEL (3 YILDIZ) NET NAKİT AKIŞI (EURO)		0	456.942	737.713	894.239	1.046.383	1.090.201	1.135.822	1.183.318	1.232.765	1.284.243	1.337.834
YILLIK ÜST HAKKI BEDELİ (EURO)		0	0	0	0	0	0	-64.195	-64.195	-64.195	-64.195	-64.195
SİGORTA GİDERİ (EURO)	0,25%	0	-24.330	-24.938	-25.562	-26.201	-26.856	-27.527	-28.215	-28.921	-29.644	-30.385
TOPLAM NAKİT AKIŞLARI (EURO)		0	810.693	1.418.244	1.780.412	2.068.051	2.154.661	2.180.638	2.274.517	2.372.253	2.474.003	2.579.930

17.07.2024	17.07.2025	17.07.2026	17.07.2027	17.07.2028	17.07.2029	17.07.2030	17.07.2031	17.07.2032	17.07.2033	17.07.2034	17.07.2035	17.07.2036	17.07.2037
1.462.385	1.498.945	1.536.419	1.574.829	1.614.200	1.654.555	1.695.919	1.738.317	1.781.775	1.826.319	1.871.977	1.918.776	1.966.746	2.015.914
1.440.701	1.476.719	1.513.637	1.551.478	1.590.265	1.630.021	1.670.772	1.712.541	1.755.355	1.799.238	1.844.219	1.890.325	1.937.583	1.986.023
-70.615	-70.615	-70.615	-70.615	-70.615	-70.615	-70.615	-70.615	-77.676	-77.676	-77.676	-77.676	-77.676	-77.676
-32.721	-33.539	-34.378	-35.237	-36.118	-37.021	-37.946	-38.895	-39.868	-40.864	-41.886	-42.933	-44.006	-45.106
2.799.751	2.871.510	2.945.063	3.020.455	3.097.732	3.176.940	3.258.129	3.341.348	3.419.585	3.507.017	3.596.634	3.688.492	3.782.646	3.879.154

Değerleme Tablosu

Risksiz Getiri Oranı	4,70%	5,20%	4,70%
Risk Primi	4,30%	3,93%	5,30%
İNDİRGEME ORANI	9,00%	9,13%	10,00%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)	23.397.733	23.097.635	21.230.424

7.2.4 Taşınmazın Kira Gelirine Göre Değeri

18 Nisan 2005 Tarihli Mutabakat Anlaşması 4. Değişiklik Gereğince Yapılan Varsayımlar,

- Değerleme çalışması yapılan üst hakkı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan otel için uluslararası otel işletme şirketi olan Accor grubu tarafından ödenmesi gereken yıllık kira bedeli olarak brüt gelirin (KDV hariç) Novotel için yüzde yirmi ikisi (%22), İbis Otel için yüzde yirmibeşi (%25) veya düzeltilmiş brüt işletme gelirin yüzde yetmişinden (%70) yüksek olan miktarı ödeyecektir.
- Değerleme çalışması yapılan otelin üst hakkı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olup, uluslararası otel işletme şirketi olan Accor grubu tarafından işletilmektedir. Çalışmada üst hakkı süresi boyunca otelin mevcut konseptte işletileceği varsayılmıştır.
- Tesisin yıl boyunca 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.
- Yıllık üst hakkı bedeli, 2016 yılı için yıllık %5 artış ile her yıl sabit 64.195 EURO olup, 2021 yılından itibaren 2031 yılına kadar %10'luk bir artış ile 70.615 Euro olarak ödeneceği, kalan süre için her yıl 77.676 Euro tutarında devam edeceği, Akfen GYO ile Gaziantep Büyükşehir Belediyesi arasında yapılmış olan kira sözleşmesine göre belirlenmiştir.
- Otelin kiralama modeli için yenileme gideri, işletme alternatifinde hesaplanan yenileme giderinin %0,05'i oranında alınmıştır. Kiralama modelinde otelin yenileme çalışmalarının kiracı tarafından yapılacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında EURO kullanılmış olup, 1 EURO =2,5157 TL kabul edilmiştir.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Değerleme çalışmasında 2020 yılı son 6 aylık Euro bazlı Eurobond tahvili oranı olan %5,20 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır. (Bu değerlendirme çalışmasında en uzun vadeli 2020 yılı Euro bazlı Eurobond tahvili getiri oranı, risksiz getiri oranı olarak seçilmiştir.)
- Bu çalışmada 25 yıllık kira sözleşmesi ile Accor grubuna kiralanmış otelin kira gelirleri sözleşme ile garanti altına alınmıştır.
- Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kira gelirlerini elde etmesindeki risk priminin oldukça düşük olacağı varsayılarak hesaplanmıştır. Düşük indirgeme oranı ve risk primi Accor'un uluslararası bilinirliği ve marka gücü ile garantilenmiş kira gelirlerinin yıllar itibari ile saptanacağı düşünüldükçe verilmiştir. %5,20 "Risksiz Getiri Oranı"na %1,30 "Risk Primi" eklenerek indirgeme oranı % 6,50 olarak öngörülmüştür.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

TOPLAM NAKİT AKIŞI

YILLAR		30.09.2011	17.07.2012	17.07.2013	17.07.2014	17.07.2015	17.07.2016	17.07.2017	17.07.2018	17.07.2019	17.07.2020	17.07.2021
OTEL GELİRİ ÜZERİNDEN NOVOTEL		0	286.364	441.471	529.765	602.379	626.474	651.533	677.594	704.698	732.886	762.201
AGOP NOVOTEL		0	246.013	449.498	573.110	651.664	677.731	704.840	733.033	762.355	792.849	824.563
KULLANILAN NOVOTEL KİRA GELİRİ		0	286.364	449.498	573.110	651.664	677.731	704.840	733.033	762.355	792.849	824.563
OTEL GELİRİ ÜZERİNDEN İBİS OTEL		0	347.672	468.645	510.974	588.642	612.188	636.675	662.142	688.628	716.173	744.820
AGOP İBİS OTEL		0	311.514	498.638	600.905	692.243	719.933	748.730	778.679	809.826	842.219	875.908
KULLANILAN İBİS OTEL KİRA GELİRİ		0	347.672	498.638	600.905	692.243	719.933	748.730	778.679	809.826	842.219	875.908
YILLIK ÜST HAKKI BEDELİ (EURO)		0	0	0	0	0	0	-64.195	-64.195	-64.195	-64.195	-64.195
SİGORTA GİDERİ (EURO)	0,25%	0	-24.330	-24.938	-25.562	-26.201	-26.856	-27.527	-28.215	-28.921	-29.644	-30.385
NOVOTEL YENİLEME MALİYETİ	1,5%	0	-77.498	-4.860	-4.982	-5.106	-5.234	-5.365	-5.499	-5.636	-5.777	-5.922
İBİS OTEL YENİLEME MALİYETİ	1,5%	0	-99.334	-6.230	-6.385	-6.545	-6.709	-6.876	-7.048	-7.225	-7.405	-7.590
TOPLAM NAKİT AKIŞLARI (EURO)		0	432.875	912.108	1.137.086	1.306.055	1.358.865	1.349.606	1.406.755	1.466.204	1.528.047	1.592.379

17.07.2024	17.07.2025	17.07.2026	17.07.2027	17.07.2028	17.07.2029	17.07.2030	17.07.2031	17.07.2032	17.07.2033	17.07.2034	17.07.2035	17.07.2036	17.07.2037
832.819	853.639	874.980	896.855	919.276	942.258	965.815	989.960	1.014.709	1.040.077	1.066.079	1.092.731	1.120.049	1.148.050
900.959	923.483	946.570	970.234	994.490	1.019.352	1.044.836	1.070.957	1.097.731	1.125.174	1.153.303	1.182.136	1.211.689	1.241.982
900.959	923.483	946.570	970.234	994.490	1.019.352	1.044.836	1.070.957	1.097.731	1.125.174	1.153.303	1.182.136	1.211.689	1.241.982
802.089	822.142	842.695	863.763	885.357	907.491	930.178	953.432	977.268	1.001.700	1.026.742	1.052.411	1.078.721	1.105.689
943.257	966.839	991.010	1.015.785	1.041.179	1.067.209	1.093.889	1.121.236	1.149.267	1.177.999	1.207.449	1.237.635	1.268.576	1.300.290
943.257	966.839	991.010	1.015.785	1.041.179	1.067.209	1.093.889	1.121.236	1.149.267	1.177.999	1.207.449	1.237.635	1.268.576	1.300.290
-70.615	-70.615	-70.615	-70.615	-70.615	-70.615	-70.615	-70.615	-77.676	-77.676	-77.676	-77.676	-77.676	-77.676
-32.721	-33.539	-34.378	-35.237	-36.118	-37.021	-37.946	-38.895	-39.868	-40.864	-41.886	-42.933	-44.006	-45.106
-6.377	-6.537	-6.700	-6.867	-7.039	-7.215	-7.395	-7.580	-7.770	-7.964	-8.163	-8.367	-8.576	-8.791
-8.174	-8.378	-8.588	-8.802	-9.022	-9.248	-9.479	-9.716	-9.959	-10.208	-10.463	-10.725	-10.993	-11.268
1.726.329	1.771.253	1.817.299	1.864.497	1.912.875	1.962.462	2.013.289	2.065.387	2.111.725	2.166.460	2.222.564	2.280.070	2.339.013	2.399.431

Değerleme Tablosu

Risksiz Getiri Oranı	4,70%	5,20%	4,70%
Risk Primi	1,30%	1,30%	2,30%
İNDİRGEME ORANI	6,00%	6,50%	7,00%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)	19.984.275	18.877.887	17.857.257

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

TAŞINMAZIN KİRA DEĞERİ

YILLAR	30.09.2011	17.07.2012
Kira Değeri Ortalama Nakit Akışı	0	621.784

Kira Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	4,70%	5,20%	4,70%
Risk Primi	4,30%	3,93%	5,30%
İNDİRGEME ORANI	9,00%	9,13%	10,00%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)	580.498	579.947	576.287

NET BUGÜNKÜ DEĞER(EURO)	579.947
NET BUGÜNKÜ DEĞER(TL)	1.458.972

30.09.2011 ve 17.07.2012 arasındaki gün sayısı	291
OTELİN YILLIK KİRA DEĞERİ(EURO)	727.425
OTELİN YILLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ(EURO)	730.000

7.2.5 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazın değeri, maliyet yöntemine göre **17.470.000 €**, gelir indirgeme yöntemine göre ise **23.100.000 €** ve üst hakkı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan otel için uluslararası otel işletme şirketi olan Accor grubu tarafından ödenmesi gereken yıllık kira bedeli ile hesaplanan kira gelirlerine göre ise net bugünkü değeri **18.880.000 €** olarak tespit edilmiştir.

Taşınmazın kira değeri; gelir indirgeme yöntemine ve kira gelirin'e göre ilk yılki net nakit akışı değerlerinin ortalaması dikkate alınarak hesaplanmıştır. İlk yılki 1 yıllık ortalama net nakit akışlarının değerlendirilmesine indirgenmesi ile taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin yıllık kira değeri **730.000 Euro** olarak takdir edilmiştir.

Ancak taşınmaz mevcutta işleyen ve gelir elde eden bir tesis olması nedeni ile adil piyasa değerinin gelir indirgeme yaklaşımı ile bulunan değer olan **23.100.000 €** ve kira gelirinin net bugünkü değeri olan **18.880.000 €**'nin ortalaması olan **20.990.000 € (Yirmimilyondokuzyüzdoksanbin.-Euro), (52.800.000 TL (Elliikimilyonsekizyüzbin.-Türk Lirası))** nihai sonuç olarak takdir edilmiştir.

Bina sigortası bedeli, Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü 2011 maliyetlerine göre, **7.370.000 Euro** olarak hesaplanmış, hesaplanan bu maliyetin %35'i oranında teçhizat / tefrişat maliyeti de eklenerek **9.950.000 Euro** olarak belirlenmiştir.

Değerleme çalışmasında mevcut durum değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Otelin gelir indirgeme yöntemine göre değeri kira geliri ve işletme gelirin'e göre 2 yöntemle hesaplanmıştır. Otel mevcutta kiralama sözleşmesi ile işletilmek üzere Accor grubuna kiralanmıştır. Sözleşme ile garanti altına alınmış olan kira gelirleri düşük risk primi ile indirgenerek kira gelirin'e göre değer bulunmuştur. Ayrıca taşınmazın sağladığı toplam gelirlere göre hesaplanacak olan değeri ise işletme gelirlerine göre bulunmuştur. Bu yöntemde hem mülk

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

sahibine hem de işletmeciye kar sağlayan otelin toplam potansiyeli düşünülmüş olup herhangi bir satış durumunda bu değerin önemli olacağı düşünülmüştür. Bu sebeple taşınmazın gelir indirgeme yöntemine göre bulunan değeri, kira sözleşmesine göre garanti altına alınmış olan kira geliri ve toplam işletme potansiyeli ile sağlanacak gelirlerin indirgenmesi ile bulunmuş olan iki değerin ortalaması alınarak bulunmuştur. Gelir getiren mülklerde gayrimenkulün değeri performansına bağlı olup 2 yöntemle hesaplanan gelir indirgeme değerinin daha sağlıklı olacağı düşünülmüştür.

BÖLÜM 8
SONUÇ

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

BÖLÜM 8

SONUÇ

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

Gaziantep ili, Şehitkamil ilçesi, Yaprak mahallesi, 21L4C pafta, 5020 ada, 2 no'lu parselde kayıtlı, tapuda niteliği "12 Katlı Restrontlı veya Restronatsız Betonarme Otel ve Arsası" olan gayrimenkulün;

30 YILLIK ÜST HAKKI BULUNAN ARSA ÜZERİNDEKİ 2 ADET OTELİN 30.09.2011 TARİHLİ ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)

52.800.000.- TL
(Elliikimilyonsekiyüzbin.- Türk Lirası)

20.990.000 EURO
(Yirmimilyondokuzyüzdoksanbin.-Euro)

30 YILLIK ÜST HAKKI BULUNAN ARSA ÜZERİNDEKİ 2 ADET OTELİN 30.09.2011 TARİHLİ ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)

62.310.000.-TL
(Altmışikimilyonüçyüzonbin.-TürkLirası)

24.770.000.-EURO
(Yirmidörtmilyonvediyüzyetmişbin.-EURO)

30.09.2011 TARİHİ İTİBARI İLE OTELİN YILLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARIÇ)

1.830.000.- TL
(Birmilyonsekiyüzotuzbin.- Türk Lirası)

730.000.- EURO
(Yediyüzotuzbin.- Euro)

30.09.2011 TARİHİ İTİBARI İLE OTELİN YILLIK KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL)

2.160.000.-TL
(İkimilyonyüzaltmışbin.-TürkLirası)

860.000.-EURO
(Sekizyüzaltmışbin.-EURO)

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

2- KDV hariçtir.

3- 1 EURO=2,5157 TL kabul edilmiştir. Euro değeri bilgi amaçlı verilmiştir.

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

5- Bu sayfa, bu değerleme 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.

Mehmet ASLAN Değerleme Uzmanı (401124)	Fatih TOSUN Sorumlu Değerleme Uzmanı (400812)
--	---

EKLER

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

EKLER

1	Tapu Fotokopisi
2	Onaylı Takyidat Belgesi
3	İmar Planı Fotokopisi
4	Üst Hakkı Sözleşmesi
5	Yapı Ruhsatı
6	Yapı Kullanma İzin Belgesi
7	İpotek Senedi
8	Fotoğraflar
9	Özgeçmişler