

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş



PROJE DEĞERLEME RAPORU

Tarih: 30.09.2011

R.No: 2011REV367



ISO9001:2008
FS 509685

AKFEN
GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.

İBİS OTEL PROJESİ

SEYHAN/ADANA

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından **Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** için **30.09.2011** tarihinde **2011REV367** 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;
 - Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
 - Bu değerleme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
-

YÖNETİCİ ÖZETİ**GAYRİMEKULÜN AÇIK ADRESİ**

Çınarlı Mahallesi, Dr. Ali Menteşoğlu Caddesi, 61004. Sokak, 585 Ada, 2 Parsel, Seyhan/ADANA

GAYRİMENKULÜN KULLANIMI

İnşaatı devam eden 3 yıldızlı otel projesi

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Adana ili, Seyhan ilçesi, Çınarlı mahallesi, 585 ada, 2 parsel no'lu, 2.213,00 m² yüzölçümüne sahip, "Arsa" vasıflı "Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" mülkiyetindeki taşınmaz.

İMAR DURUMU

Konu taşınmaz 08.05.2006 gün 105 sayılı Adana Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanmış imar çapına göre "Ticaret" alanında kalmakta olup;

- Blok nizam,
- 10 katlı (Bina yüksekliği max. 30,75 m. ve kat yüksekliği max. 3,00 m.),
- TAKS = 0,40,
- Çekme mesafeleri önden 10 m., arkadan ve yandan 5 m., komşu parselden 6 m' dir.

30.09.2011 TARİHLİ TOPLAM PROJE DEĞERİ (KDV Hariç)

27.080.000.-TL
(Yirmiyedimilyonseksebin.-TL)

10.770.000.- EURO
(Onmilyonyediyüzyetmişbin.-EURO)

PROJENİN 30.09.2011 TARİHLİ TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV Hariç)

12.250.000.-TL
(Onikimilyonikiyüzellibin.-TL)

4.870.000.-EURO
(Dörtmilyonsekiyüzyetmişbin.-EURO)

30.09.2011 TARİHLİ TOPLAM PROJE DEĞERİ (KDV Dahil)

31.954.400- TL
(Otuzbirmilyondokuzyüzellidörtbindört yüz.-
TürkLirası)

12.708.600- EURO
(Onikimilyonyediyüzsekizbinaltı yüz.-EURO)

PROJENİN 30.09.2011 TARİHLİ TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV Dahil)

14.455.000.-TL
(Ondörtmilyondört yüzellibeşbin.-TürkLirası)

5.746.600.-EURO
(Beşmilyonyediyüz kıraltı binaltı yüz.-EURO)

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

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 Tarih 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	7
1.10 Müşteri Bilgileri	7
BÖLÜM 2	9
DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	9
2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	9
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi.....	9
2.1.2 Gelir İndirgeme Yöntemi	9
2.1.3 Maliyet Yöntemi.....	9
2.1.4 Geliştirme Yaklaşımı	10
2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	10
2.2.1 Tanımlar ve Hesaplama Yöntem Modeli	10
2.2.2 Geliştirme Yaklaşımı Analizi	12
2.3.1 Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri)	13
2.3.2 Düzenli Likiditasyon Değeri	13
2.3.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)	13
BÖLÜM 3	15
GENEL VE ÖZEL VERİLER.....	15
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler	15
3.1.1 Demografik Veriler	15
3.1.2 Ekonomik Veriler	16
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	17
3.2.1 Adana İli	17
3.2.2 Seyhan İlçesi.....	19
BÖLÜM 4	43
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	43
4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri.....	43
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	43
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	44
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	44
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 Bilgi46	
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydalar Hakkında Görüş	46
4.5 Hukuki Sorumluluk	46
4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)	46
BÖLÜM 5	48
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	48
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	48
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı	49
5.3 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	50

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 6	52
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ.....	52
BÖLÜM 7	54
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	54
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	54
7.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi.....	54
7.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi.....	54
7.2.2 Maliyet Oluşumu Analizi	56
7.2.3 Geliştirme Yaklaşımı.....	57
7.2.4. Projenin Kira Gelirine Göre Değeri.....	63
7.2.5 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	65
BÖLÜM 8	67
SONUÇ.....	67
BÖLÜM 9	69
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 Tarih ve Numarası

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 06.09.2011 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 30.09.2011 tarihinde, 2011REV367 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu değerlendirme raporu Adana ili, Seyhan ilçesi, Çınarlı mahallesi, 585 ada, 2 parsel no'lu, 2.213,00 m² yüzölçümüne sahip, "Arsa" vasıflı "Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" mülkiyetindeki taşınmazın 30.09.2011 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz değerlendirme uzmanı Mehmet ASLAN ve sorumlu değerlendirme uzmanı Fatih TOSUN 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.'nin 06.09.2011 tarihli talebine istinaden ilgili gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

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

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor3
Rapor Tarihi	30.06.2010	31.12.2010	28.02.2011
Rapor Numarası	2010REV195-9	2010REV387-9	2011REV78-9
Raporu Hazırlayanlar	Hüsniye BOZTUNÇ Adem YOL	Hüsniye BOZTUNÇ Adem YOL	Hüsniye BOZTUNÇ- Adem YOL
Toplam Proje Değeri (TL)		14.308.000.-TL	15.190.000.-TL
Toplam Mevcut Durum Değeri (TL)	4.426.000.-TL	-	5.807.000.-TL

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

* 2010REV195-9 numaralı raporda taşınmazın henüz yapı ruhsatı ve onaylı mimari projesi bulunmadığından nihai değer olarak arsa değeri takdir edilmiştir. 2010REV387-9 ve 2011REV78-9 numaralı raporlarda ise nihai değer olarak proje değeri takdir edilmiş olup, 2011REV78-9 numaralı raporda değerlendirme tarihi itibari ile inşaat başlamış olduğundan mevcut durum değeri takdir edilmiştir.

1.9 Şirket Bilgileri

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

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

1.10 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

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

2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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

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

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

2.1.3 Maliyet Yöntemi

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

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

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

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

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

2.1.4 Geliştirme Yaklaşımı

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

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

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 2019 vadeli Eurobond'un kullanılması dünya kabullerine uygun olacağı öngörülmüştür. Bu onarının 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 yansıtmayı gerektirmektedir. 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

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

düzenlenen riskleri yansıtmamalıdır,” denilmektedir. Ayrıca, diğer gelir veya nakit akışı ölçümlerinin de, iskonto oran(lar)ının gelir akış(lar)ıyla uygun şekilde eşleştirilmeleri halinde, kullanılabilmesi doğrudur.

Genel Kapitalizasyon Oranı

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

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

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

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

R_f = Risksiz getiri oranı

$E(R_m)$ Piyasa Endeksi üzerinden beklenen getiri

Değerlemede Kullanılan Yöntemin Açıklaması:

Değerlendirme kapsamında CAPM Modeli kullanılmamıştır.

İndirgeme oranı: Risksiz Getiri Oranı ile Risk Priminin toplamından hesaplanmıştır. Bu toplamda kullanılan oranların açıklamaları aşağıdaki şekildedir.

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

Risk primi ise; 2.2.1 maddesinde açıklandığı üzere bölge, sektör, proje, imar vs. gibi proje özeli ile 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.

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

yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi 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 Likidasyon Değeri

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

2.3.3 Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

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

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

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

3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

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

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

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

Ülke nüfusunun % 18'i (13.255.685 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,5 ile (4.771.716 kişi) Ankara, % 5,4 ile (3.948.848 kişi) İzmir, % 3,5 ile (2.605.495 kişi) Bursa, % 2,8 ile (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.

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

3.1.2 Ekonomik Veriler⁶

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

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

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

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

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

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

⁶ TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

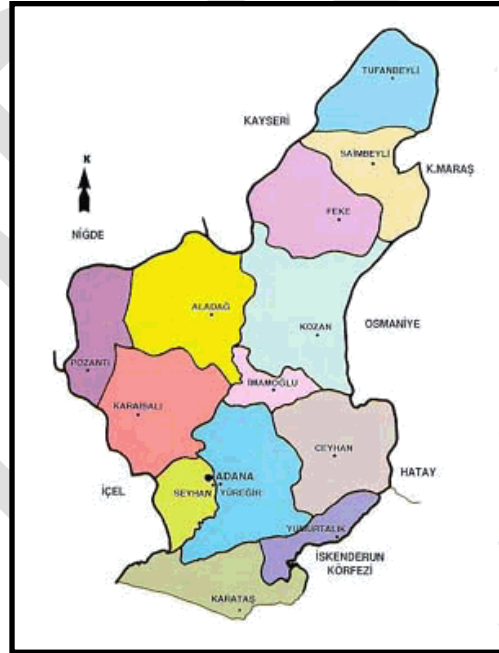
Ancak 2010 yılı başlarında ülke ekonomisinde ve dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile birlikte sürdürülebilir bir kalkınmanın tekrar başladığı ve krizin etkilerinin pozitif hava ile beraber bir nebze de azaldığı gözlemlenmektedir. 2010 yılı genelinde döviz fiyatlarının belirli bir bant seviyesinde kalması, İstanbul Borsa'sının 2010 yılı başı itibariyle artış eğilimini devam ettirmesi, 2010 Eylül ayında yapılan referandumunun siyasi istikrar olarak algılanmasıyla birlikte piyasalarda esen pozitif hava devam etmekte olup, bu süreç içerisinde gayrimenkul piyasasında özellikle İstanbul konut piyasasında birbiri ardına başlayan konut projesi yatırımları ile birlikte piyasada bu yatırımlar olumlu tepkilere yol açmış ve projelere karşı yoğun talep oluşmuş olduğu gözlemlenmektedir.

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

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

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 Adana İli



Türkiye'nin güneyinde ve Akdeniz Bölgesi'nin Çukurova bölümünde Seyhan nehrinin her iki yakasında kurulmuş olan Adana; doğuda Osmaniye, Kahramanmaraş, Gaziantep; batıda İçel; kuzeybatıda Niğde; güneydoğuda Hatay ve güneyde Akdeniz ile sınırlıdır.

Tümüne Adana Ovası adı verilen ovanın güneyinde kalan bölümüne Çukurova, kuzeyinde kalan bölümüne ise Yukarıova veya Anavarza denir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre; 2.085.225 olan toplam nüfusunun

1.836.432'si şehirlerde, 248.793'ü ise köylerde yaşamaktadır.

Adana, Akdeniz iklim özelliklerini taşır. Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlıdır. Akdeniz Bölgesinin en büyük ırmakları olan Seyhan ve Ceyhan, Adana toprakları içinden akar. İl'de bulunan Seyhan Barajı ve gölü, Kozan Barajı ve gölü, Nergizlik Barajı ve gölü, Çatalan Barajı ve gölü ülke genelinde de önemli barajlar arasındadır.

İlin kuzeybatı, kuzey ve kuzeydoğu bölümleri, Orta Toros adı verilen dağ sistemi ile çevrelenmiştir. Doğuda sınır, Toros sistemine giren Amanoslara dayanır.

1886'da, kent, demir yoluyla Mersin Limanı'na bağlanmıştır. Hicaz demir yolu Birinci Dünya Savaşı yıllarında Torosları aşarak Adana'ya ulaşmıştır. Bu gelişmeler sonucu kent, özellikle 1950'den sonra eski çekirdeğin çevresinde daha çok Kuzey-Batı'daki istasyona ve batıya doğru olmak üzere hızla yayılmıştır. Planlı yeni mahalleler kurulmuş, geniş caddeler ve parklar açılmıştır. Bu gelişmeler sırasında büyüme Seyhan'ın sol yakasına taşmıştır. Türkiye'deki kentleşme sürecinin en hızlı olduğu yerleşmelerden biri olan Adana, Akdeniz Bölgesi'nin ticaret, sanayi ve sermaye piyasası bakımlarından en önemli merkezidir. Gelişmiş bir yol şebekesinin kavşak noktası olan Adana'da, havaalanı, çeşitli düzeyde eğitim kurumları, Çukurova Üniversitesi ve Devlet Güzel Sanatlar Galerisi vardır.

1930-1940 yıllarında tarıma ve tüketime dayalı sanayileşme ile başlayan sanayi faaliyetleri, 1940 yılından itibaren büyük ölçekli fabrikalar olma sürecine girmiştir.

1950'li yıllarda hızlı kentleşmeye bağlı olarak inşaat malzemesi üreten fabrikalar da faaliyete başlamıştır. 1956 yılında Osmaniye, Gaziantep, İçel, Konya yollarının birinci sınıf yol durumuna gelmesi Adana'nın transit merkez olmasını sağlamış ve ilin önemi artmıştır. Aynı yıllarda Seyhan Hidroelektrik Santrali Çukurova Elektrik A.Ş.'ye devredilmiştir. 1960'lı yıllarda çeşitli sektörde birçok fabrika faaliyete geçmiş, 1970'li yıllarda ise sanayi sektöründe holdingleşme başlamıştır. Bugün Sasa, Çukurova Elektrik, Marsa, Bossa, Güney Sanayi, Temsa, Adana Çimento, Çukobirlik, Mensa, Pilsa, Güney Biracılık, Paksoy, Özbucak ülke genelinde faaliyet gösteren 500 sanayi kuruluşu içinde yer almaktadır. Cumhuriyetin ilan edildiği yıllarda Adana'da 2 iplik ve dokuma fabrikası var iken bugün 25 ve daha yukarı işçi çalıştıran işyeri sayısı 189'a çıkmıştır.

1980'li yıllardan sonraki sanayileşme sürecinde, gerek iç pazar gerekse dış pazarda rekabet gücünü arttırıcı yeni düzenlemelere gidilmiştir. Girişimcilere kolaylık sağlamak, imalat sanayiini dağınıklıktan kurtarmak, verimli tarım arazileri üzerinde sanayi yapılaşmasını ve sağlıksız kentleşmeyi önlemek amacıyla Organize Sanayi Bölgesi(O.S.B) kurulmuştur. İlde bulunan 9 adet Kamu İktisadi Devlet Teşekkülü Özelleştirme yasasından sonra 4'e inmiştir. Halen KİT olarak faaliyetine devam edenler ise Et Balık Kurumu, Tekel Yaprak Tütün Fabrikası, Tekel Sigara Fabrikası ve Pamuk Üretim Çiftliği'dir.

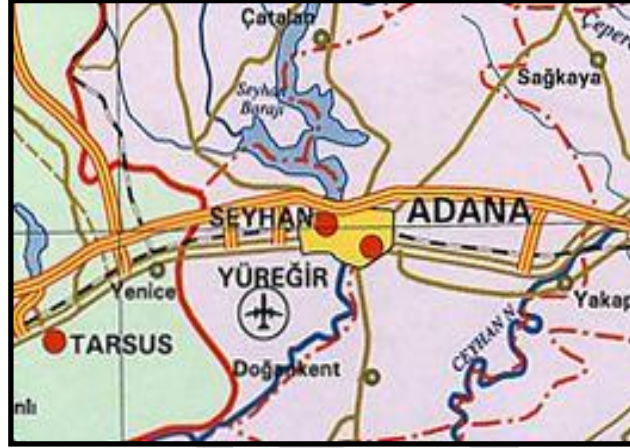
Bugün kent merkezinde Seyhan Nehri kıyısında 44.000 m² alan üzerine kurulan Galleria İş Merkezi, herkesin kolayca ulaşabileceği bir yerde konumlanmıştır. Sosyal ve kültür parkı olarak nitelendirilen mekanlara yakınlığından dolayı buraya yoğun bir nüfus akışı olmaktadır. Fuar ve sergilerin açılabilceği uygun mekanlar olduğundan zaman zaman çeşitli faaliyetler yapılmakta ve ilgi görmektedir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ayrıca kentin çeşitli semtlerinde Migros mağzalarının şubeleri, yine kentin kuzey tarafında açılan Carrefour-Sa, Groseri, Metro, Real gibi satış merkezleri Adana ticaretine canlılık getirmiştir.

Büyük bir sanayi ve ticari potansiyele sahip olan Adana, 2000'li yıllara altyapısı tamamlanmış olarak girmektedir. Bugün faal olan Organize Sanayi Bölgesi, Mersin Serbest Bölgesi, yapımları devam eden Yumurtalık Serbest Sanayi Bölgesi ve Güneydoğu Anadolu Projesi ile Adana, merkez bir konumda olup, önemi daha da artacaktır.

3.2.2 Seyhan İlçesi



Seyhan İlçesi, Adana İli'ne bağlı Adana Merkez ilçesinin Seyhan ve Yüreğir olmak üzere iki ayrı ilçeye ayrılması sonucunda 1986 yılında ayrı bir ilçe olarak kurulmuştur. Seyhan İlçesi, Adana'yı kuzey-güney yönünde ikiye bölen Seyhan Nehri'nin Batı yakasında bulunan kısmından oluşmakta olup, Adana'nın nüfus bakımından en büyük ilçesi durumundadır.

2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre Seyhan ilçe nüfusu 723.277 olup, bunun tamamı şehirde oturmaktadır. Bu sonuçlara göre Seyhan ilçesi, Adana ili genel nüfusunun %37,13'ünü, Adana ili şehir nüfusunun %42,66'sını oluşturmaktadır. Bu nüfusla birçok ilin nüfusundan fazla nüfusa sahiptir.

2010 yılı Son Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre;

Toplam Nüfus	Merkez Nüfusu	Köy ve Bucak Nüfusu	Yüzölçümü	Yoğunluk
723.277	723.277	-	420 km ²	1.721 kişi/km ²

2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre 1.721 kişi/km² nüfus yoğunluğu ile Türkiye'nin en yoğun yerleşim yerlerinden biri olduğunu göstermektedir. Bu yoğunluk Seyhan İlçesi'ne en yakın yoğunluğa sahip Yüreğir ilçesinden yaklaşık 8 kat fazladır. Nüfus yoğunluğu, Seyhan ilçesinin bir sanayi ve ticaret merkezi olmasından kaynaklanmaktadır. Adana ilinde yer alan endüstri tesisleri, ticaret merkezleri ve konut alanlarının çoğu Seyhan İlçesi'nde yer almaktadır.

Denizden yüksekliği 23 m. olup, 94 mahallesi bulunmaktadır. Yüzölçümü 420 km²'dir. Çeşitli uygarlıkların kent merkezi olma konumunu yüzyıllar boyunca devam ettirmiştir. İlçe 1918-1920 tarihleri arasında Fransızların işgalinde kalmış ve 1922'de düşmandan kurtarılmıştır.

Seyhan Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlıdır. En sıcak ay ortalaması 28,1 C⁰, en soğuk ay ortalaması 9,3 C⁰'dir. Yaz mevsimindeki nem oranı oldukça fazladır. Bu bunaltıcı sıcaklar yaylaya çıkma geleneğini beraberinde getirmiştir. Doğal bitki örtüsü 1.500 m. yükseltiye kadar bodur makilerdir. Denize yakın bölgelerde kumcul ve tuzcul bitkilere de rastlanır.

Tahıl türleri arasında en çok buğday, arpa, yulaf ve pirinç yetiştirilir. Sanayi bitkileri arasında pamuk başta gelir. Yağ bitkilerinden pamuk çekirdeği (çiğit) ve yerfıstığı, meyvecilikte turfandacılık ve turunçgiller gelir. Son yıllarda soya üretimine 4/5'ini Adana vermektedir.

Adana Sanayi Odasının verilerine göre Seyhan ilçe sınırları içinde tekstil, deri konfeksiyon, sentetik, elyaf, plastik, kauçuk ve kimya sanayi, orman ürünleri, toprak ürünleri ve bitkisel yağ ve yan ürünlerini işleyen birçok fabrika ve kuruluşlar yer almaktadır.

Taşköprü, Bebekli Kilise, Saat Kulesi, Bedestan, Ulu Cami, Yağ Cami, Yeni Cami, Hasanağa Cami (Hasan Kethüda), Kemeraltı Cami, Akça Mescit (Ağca Mescit), Ramazanoğlu Konağı ve Harem Dairesi, Çarşı Hamamı, Irmak Hamamı, Gök Hanı Kapısı, Bahçe Paşa Çeşmesi ilçede bulunan başlıca tarihi eserlerdir.

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.

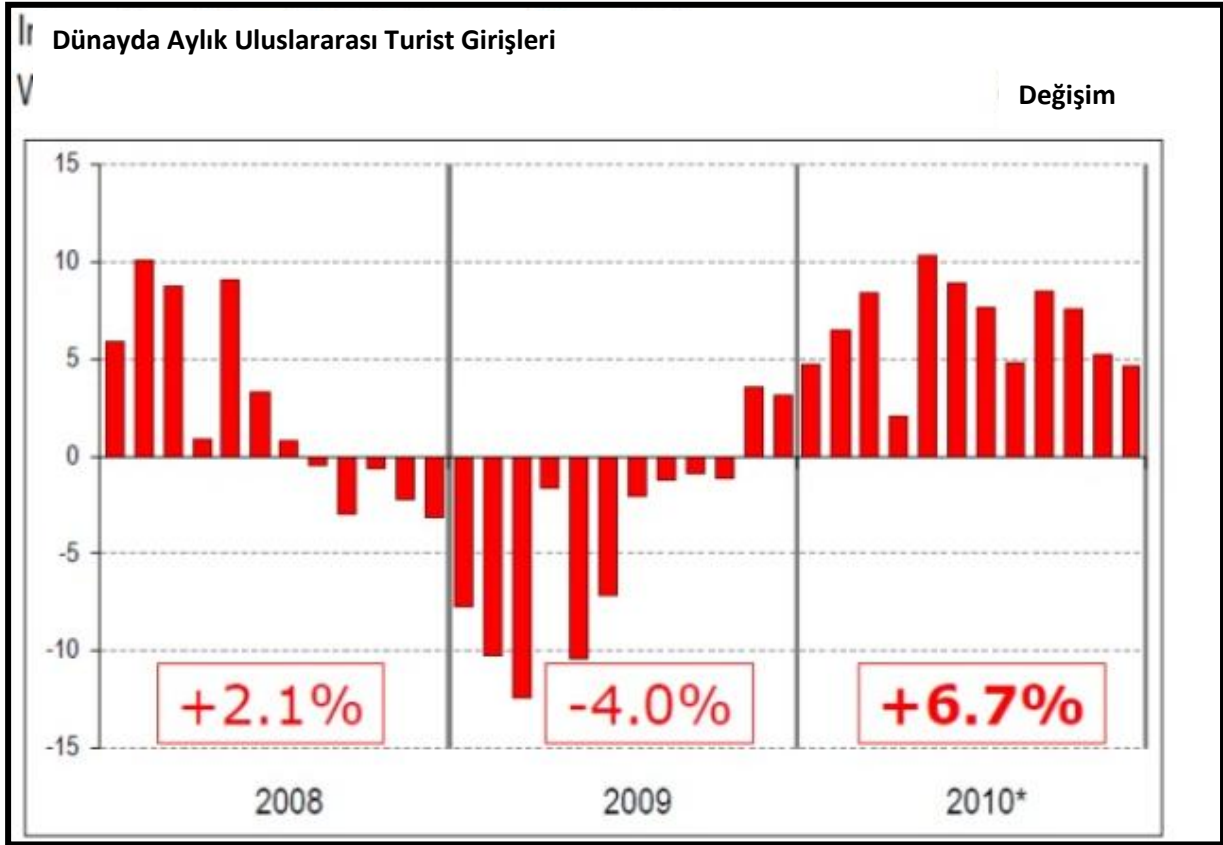
AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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.



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.

**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 turistin ziyaret ettiğine dikkat çekiliyor. Ekonomisi hızla gelişen Çin'in yabancı turist çekmenin yanı sıra 2020 yılında yurt dışına 1 milyon turist göndereceği de tahmin edilmektedir.

3.1.3.2 Türkiye'de Turizm

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

2008-2011 Aylara Göre Turizm Gelirleri

AYLAR Months	(Milyon \$ - Million \$)											
	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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

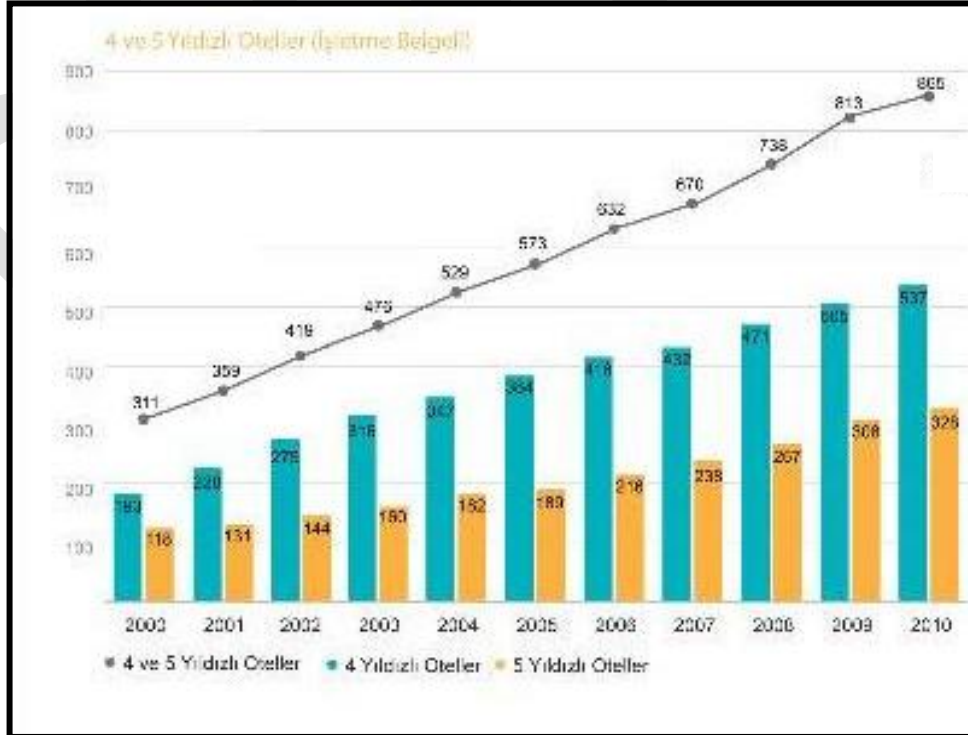
İskandinav Ülkeleri (İsveç + Danimarka + Norveç + Finlandiya)	1.096.628	1.204.325	9,82
Bulgaristan	1.406.604	1.433.970	1,95
Romanya	366.698	355.144	-3,15
AB Toplamı	15.481.138	15.625.067	0,93
Rusya Fed.	2.694.733	3.107.043	15,3
Ukrayna	574.700	568.227	-1,13
BDT Toplamı	5.480.640	6.075.484	10,85
ABD	667.159	642.768	-3,66
Japonya	147.641	195.404	32,35
İran	1.383.261	1.885.097	36,28
İsrail	311.582	109.559	-64,84
Diğer	3.605.693	4.098.825	13,68
TOPLAM	27.077.114	28.632.204	5,74

Türkiye Turizm Yatırımcıları Derneği

Konaklama ve 2010 Yılı Değerlendirmesi

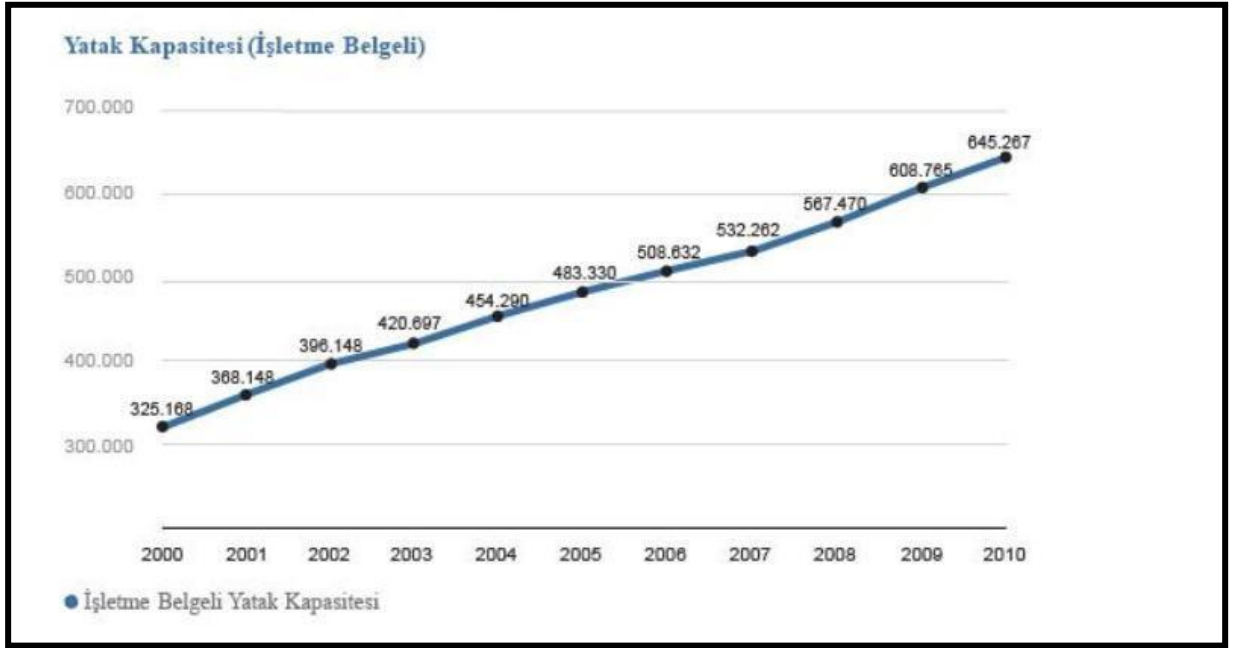
2002 yılında 396.148 işletme belgeli yatak kapasitesine sahip Türkiye, % 62,9 oranında bir artış kaydederek, 2010 yılında 645.267 yatak kapasitesine ulaştı. Yatırım belgeli konaklama tesisleri ile birlikte toplam yatak kapasitesi 893.326'ya yükseldi.

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 (USD)	Ziyaretçi sayısı (*)	Kişi başı ortalama harcama (USD)	Turizm gideri (USD)	Vatandaş sayısı (**)	Kişi başı ortalama harcama (USD)
-------	------------------------	-------------------------	---	------------------------	-------------------------	---

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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
	(\$)		(\$)	(\$)		(\$)
2009						
Temmuz	2.906.792.509	4.218.369	689	460.697.012	651.212	707

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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.

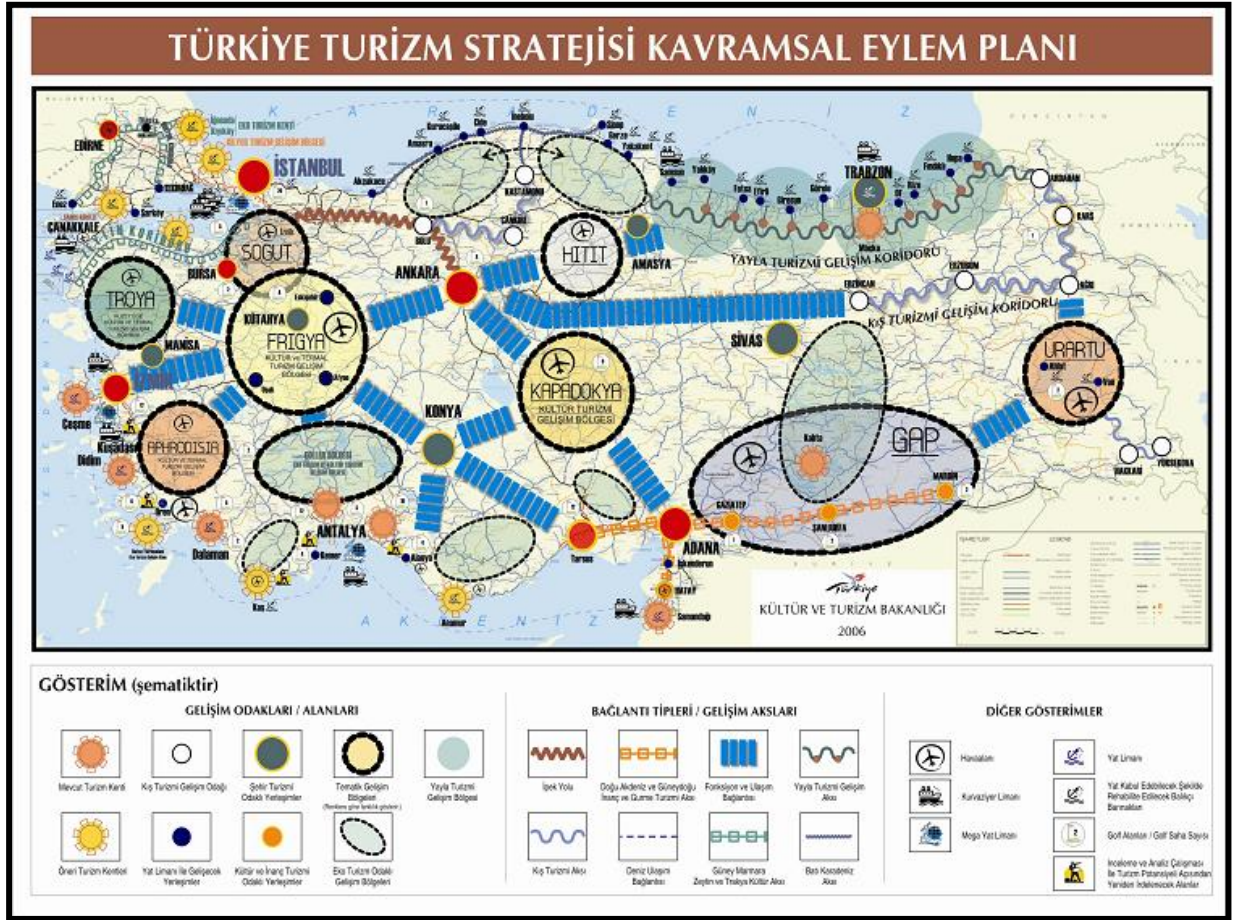
Turizm gideri 2009 yılının aynı dönemine göre %11,9 artmıştır.

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 Oteli 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.

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 Inns, Park Plaza, Park Inn ve Regent otelleri bulunmaktadır.

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

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

Sektördeki başlıca yerli otel yatırım grupları aşağıda belirtilmektedir.

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

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

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

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

3.1.3.3 Otel Sektörü-İstanbul

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

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

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

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

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

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

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

İstanbul-Otel Piyasası İstatistikleri

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Kaynak: İstanbul İl Turizm Müdürlüğü

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

İstanbul'a Gelen Yabancı Sayıları

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

Kaynak: İstanbul İl Turizm Müdürlüğü

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Konaklama Tesisleri - Kültür Ve Turizm Bakanlığı “İşletme Belgeli”

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

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

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

Kültür Ve Turizm Bakanlığı “Yatırım Belgeli”

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

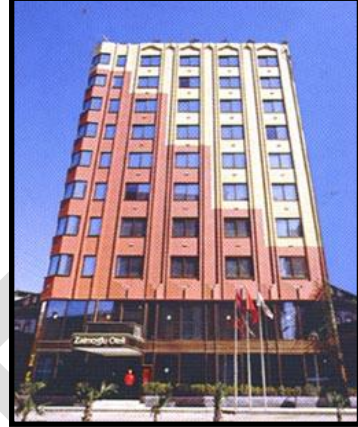
AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Proje Alanı Çevresinde Yer Alan Oteller

Adı: OTEL SEYHAN (* * * * *)	
Yer: Seyhan	
Toplam Oda Sayısı: 138 (108 adeti standart oda, 28 adeti junior suit ve 2 adeti senior suit)	
Oda Fiyatı: Tek kişilik standart Oda 160 TL, Çift kişilik standart oda 190 TL'dir. (Fiyatlarda kahvaltı ve KDV dahildir)	
Otelin Genel Özellikleri: Otel Seyhan, Adana şehir merkezinde olup, Adana Şakirpaşa Havaalanı'na 5 km., merkez otogara 6 km. ve tren istasyonuna 3 km. uzaklıktadır. Tüm odalarda direk telefon, banyo, saç kurutma makinası, elektronik kilit sistemi, yangın alarmı, minibar, uyandırma servisi, kasa, 24 saat oda servisi, kablo TV, kablosuz internet bağlantısı bulunmaktadır. Otelin genel hizmetleri olarak 24 saat görevli müdür, doktor, danışma, internet, 2 adet restaurant, 2 adet bar, resepsiyonda emanet kasası, çamaşırhane ve kuru temizleme servisi, jeneratör, kapalı otopark, bay-bayan kuaför, çiçek evi, mini shop, fotoğraf evi, sauna, masaj, fitness merkezi, 14 adet toplantı salonu (Maksimum (m ² /kap) 621/700 - Minumum (m ² /kap) 36/12) bulunmaktadır.	

Adı: SÜRMELİ ADANA (* * * * *)	
Yer: Seyhan	
Toplam Oda Sayısı: 159 (Bunların 84 adeti superior iki ayrı yataklı, 64 adeti superior geniş yataklı oda, 4 adeti junior suit (jakuzili), 5 adeti senior suit (jakuzili), 10 adet süperior sigara içilmeyen oda ve 2 adeti superior engelli odasıdır)	
Oda Fiyatı: Tek kişilik standart Oda 105 TL, Çift kişilik standart oda 140 TL'dir. (Fiyatlarda kahvaltı ve KDV dahildir)	
Otelin Genel Özellikleri: Sürmeli Adana, Adana şehir merkezinde olup, Adana Şakirpaşa Havaalanı'na 3,5 km. uzaklıktadır. Tüm odalarda 24 saat oda servisi, minibar, çalışma masası, yüksek hızda kablosuz internet, interaktif TV, dış görüşmelere açık telefon, özel banyo ve duş, saç kurutma makinesi, otomatik iklimlendirme, mektupluk ve notluk, suit odalarda jakuzi, suit odalarda LCD düz ekran televizyon bulunmaktadır. Otelin genel hizmetleri olarak türk hamamı, sauna, açık yüzme havuzu, masaj, bay-bayan kuaför, soloryum, 7/24 danışma, 5 adet toplantı salonu, brasseire, bar, havuzbaşı restoran, sağlık kulübü, jimnastik salonu, bahçe, bebek bakıcılığı, alo doktor, business center, garaj, concierge hizmetleri (Bavul, çanta taşıma), hediyelik eşya, otomobil kiralama, kuru temizleme, çamaşır yıkama, şehir içi ulaşım ve şehir turu bulunmaktadır.	

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: ZAIMOĞLU OTELİ (* * * *)	
Yer: Seyhan	
Toplam Oda Sayısı: 77 (69 adeti lüks oda ve 8 adeti suit odadır)	
Oda Fiyatı: Tek kişilik standart Oda 70 TL, Çift kişilik standart oda 100 TL'dir. (Fiyatlarda kahvaltı ve KDV dahildir)	
Otelin Genel Özellikleri: Zaimoğlu Otel, Adana şehir merkezinde olup, Adana Şakirpaşa Havaalanı'na 3,70 km. uzaklıktadır. Tüm odalarda bağımsız kontrollü klima sistemi, direkt telefon, uydu bağlantılı renkli TV, radyo, gömme banyo, saç kurutma makinesi, kasa ve mini bar bulunmaktadır. Otelin genel hizmetleri olarak kapalı garajı, kuru temizleme, yıkama servisleri, kuaför ve berber salonları, hediyelik eşya reyonları, 24 saat oda servisi 24 saat boyunca hizmeti ve 3 adet toplantı salonu bulunmaktadır.	

Adı: SÜRMELİ ADANA (* * * *)	
Yer: Seyhan	
Toplam Oda Sayısı: 38 (31 adeti normal oda, 6 adeti duble oda ve 1 adeti suit odadır.)	
Oda Fiyatı: Tek kişilik standart Oda 90 TL, Çift kişilik standart oda 130 TL'dir. (Fiyatlarda kahvaltı ve KDV dahildir)	
Otelin Genel Özellikleri: Adana Erten Otel, Adana şehir merkezinde olup, Adana Şakirpaşa Havaalanı'na 3,50 km. uzaklıktadır. Tüm odalarda klima, minibar, uydu yayınlı televizyon, direkt telefon, elektronik şifreli kasa ve yangına duyarlı dedektör, 24 saat sıcak su, saç kurutma makinesi ve otomatik alarm sistemi bulunmaktadır. Otelin genel hizmetleri olarak 24 saat oda servisi, restoran, toplantı salonu, kiralık oto hizmeti ve özel otopark bulunmaktadır.	

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: OTEL İNCİ (* * * *)	
Yer: Seyhan	
Toplam Oda Sayısı: 89 (Bunların 80 adeti normal oda ve 9 adeti suit odadır.)	
Oda Fiyatı: Tek kişilik standart Oda 80 TL, Çift kişilik standart oda 110 TL'dir. (Fiyatlarda kahvaltı ve KDV dahildir)	
Otelin Genel Özellikleri: Otel İnci, Adana şehir merkezinde olup, Adana Şakirpaşa Havaalanı'na 3,50 km. uzaklıktadır. Tüm odalarda gömme banyo, otomatik telefon, mini bar, radyo, uydu anteni ve split klima bulunmaktadır. Otelin genel hizmetleri olarak 24 saat oda servisi, restaurant, bar, 2 adet balo salonu, disko bar, seminer salonu, kapalı otopark, sauna, türk hamamı, terleme odası, masaj, kese, spor odası, kuaför ve berber salonları bulunmaktadır.	

Adı: EMİR ROYAL HOTEL LUXURY (* * * *)	
Yer: Seyhan	
Toplam Oda Sayısı: 62 (60 adeti standart oda ve 2 adeti suit odadır)	
Oda Fiyatı: Tek kişilik standart Oda 100 TL, Çift kişilik standart oda 140 TL'dir. (Fiyatlarda kahvaltı ve KDV dahildir)	
Otelin Genel Özellikleri: Emir Royal Hotel Luxury, Adana şehir merkezinde olup, Adana Şakirpaşa Havaalanı'na 3,50 km. uzaklıktadır. Tüm odalarda mini bar, ortopedik yatak, minibar, merkezi sistem klima, uydu yayını, kablolu-kablosuz internet hattı, LCD TV ve özel donanımlı banyo bulunmaktadır. Otelin genel hizmetleri olarak 24 saat oda servisi, restoran, çok amaçlı toplantı salonu, lobi bar, bulunmaktadır.	

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: ÇUKUROVA PARK HOTEL (* * * *)	
Yer: Seyhan	
Toplam Oda Sayısı: -	
Oda Fiyatı: Tek kişilik standart Oda 100 TL, Çift kişilik standart oda 150 TL'dir. (Fiyatlarda kahvaltı ve KDV dahildir)	
Otelin Genel Özellikleri: Çukurova Park Hotel, Adana şehir merkezinde olup, Adana Şakirpaşa Havaalanı'na 3,50 km. uzaklıktadır. Tüm odalarda merkezi ısıtma ve soğutma, havalandırma, uydu bağlantılı LCD, duşakabin banyo, saç kurutma makinası, kablosuz internet, dahili ve harici telefon bulunmaktadır. Otelin genel hizmetleri olarak 24 saat oda servisi, restoran, bar, çok amaçlı toplantı salonu, katlı kapalı otopark bulunmaktadır.	

Adı: HOTEL MAVİ SÜRMELİ (* * * *)	
Yer: Seyhan	
Toplam Oda Sayısı: 117 (Bunların 101 adeti standart oda, 2 adeti engelli odası, 2 adeti kral dairesi ve 12 adeti suit odadır)	
Oda Fiyatı: Tek kişilik standart Oda 110 TL, Çift kişilik standart oda 150 TL'dir. (Fiyatlarda kahvaltı ve KDV dahildir)	
Otelin Genel Özellikleri: Hotel Mavi Sürmeli, Adana şehir merkezinde olup, Adana Şakirpaşa Havaalanı'na 3,00 km. uzaklıktadır. Tüm odalarda havalandırma ve merkezi ısıtma-soğutma, mini bar, uydu TV, gömme banyo, saç kurutma makinası, data bağlantısı ve telefo bulunmaktadır. Otelin genel hizmetleri olarak 24 saat oda servisi, restoran, bar, kafe, sauna, buhar odası, masaj, vitamin bar, 4 adet salon, kuru temizleme, çamaşır, ütü, otopark, çocuk bakımı, doktor, döviz bozdurma, berber, business center, sekreterlik hizmetleri, wireless internet siztemi, gazete ve dergi bulunmaktadır.	

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Özet Tablo

OTELLER	Şirket Fiyatı/Tek Kişilik Oda (KDV Hariç)*		Şirket Fiyatı/Çift Kişilik Oda (KDV Hariç)*	
SÜRMELİ	89 TL	35 €	83 TL	33 €
ZAIMOĞLU	60 TL	24 €	85 TL	34 €
ADANA ERTEN	76 TL	30 €	110 TL	43 €
OTEL İNCİ	67 TL	26 €	93 TL	37 €
EMİR ROYAL	84 TL	33 €	118 TL	47 €
ÇUKUROVA PARK	84 TL	33 €	127TL	51 €
HOTEL MAVİ SÜREMELİ	93 TL	37 €	127 TL	50 €
ORTALAMA FİYAT	79 TL	31€	106 TL	42 €

*Fiyatlara kahvaltı dahil olup, KDV dahil değildir.

BÖLÜM 4

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	:	Adana
İlçesi	:	Seyhan
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	Çınarlı
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	-
Pafta No.	:	-
Ada No.	:	585
Parsel No.	:	2
Yüzölçümü	:	2.213 m ²
Ana Gayrimenkul Vastı	:	Arsa
Sahibi	:	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi*
Hissesi	:	Tam

*Taşınmaz mülkiyeti, Mehmet Ali BOĞA iken, 03.08.2010 tarih, 9826 yev no ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne satışı gerçekleştirilmiştir. İlgili takyidat belgeler ekler bölümünde yer almaktadır.

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.

Adana ili, Seyhan ilçesi 2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü'nden 13.09.2011 tarih, saat 10:41'de alınan takyidat belgesine ve 13.09.2011 tarihinde yapılan araştırmaya göre (Taşınmaza ait 13.09.2011 tarihli takyidat belgesi rapor ekinde sunulmuştur.);

Rehinler Hanesinde;

- 03.08.2010 tarih, 9873 yev.no ile Türkiye İş Bankası A.Ş., Türkiye Sınai Kalkınma Bankası Anonim Şirketi lehine, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi lehine yıllık %4,75+Euribor değişken ile 11.250.000,00 EURO ipotek bulunmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZ BİLGİLERİ							
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 585/2				
Zemin No	: 25870954	Yüzölçüm	: 2.213,00 m2				
İl / İlçe	: ADANA/SEYHAN	Ana Tap. Nitelik	: Arsa				
Kurum Adı	: Seyhan TM						
Mahalle / Köy Adı	: ÇINARLI Mah.						
Mevki	:						
Cilt / Sayfa No	: 17 / 2028						
Kayıt Durum	: Aktif						

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirtliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
114183499	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		YAM	2.213,00	Satış - 03/08/2010 - 9826	- -

İpotek								
Alacaklı	Müsterikim?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VergiNo:4810058590 SicilNo:431112/378694,(SN:6420955) TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI ANONİM ŞİRKETİ VergiNo:8790033309 SicilNo:8790033309	Hayır	11,250,000.00 EUR	YILLIK%4,75 1 / 0 +EURIBOR DEĞİŞKEN		F.B.K.	03/08/2010- 9873	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok

İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	11,250,000.00 EUR	03/08/2010- 9873	-	

İpotek S/B/İ Bilgisi				
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev

Raportörün 20298 Mustafa GÖL
Kaydına Uygundur.
13.09.2011
TAPU MÜDÜRLÜĞÜ

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

Adana ili, Seyhan ilçesi 2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre 585 ada 2 parsel no'lu taşınmazın; Çınarlı Mahallesi 1362 ada 184, 185 ve 186 no'lu parsellerin 10.01.2008 tarih ve 706 yevmiye no ile tevhidinden oluştuğu, 03.08.2010 tarihli, 9826 yev.no ile Mehmet Ali Boğa mülkiyetinde iken, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetine geçtiği tespit edilmiştir.

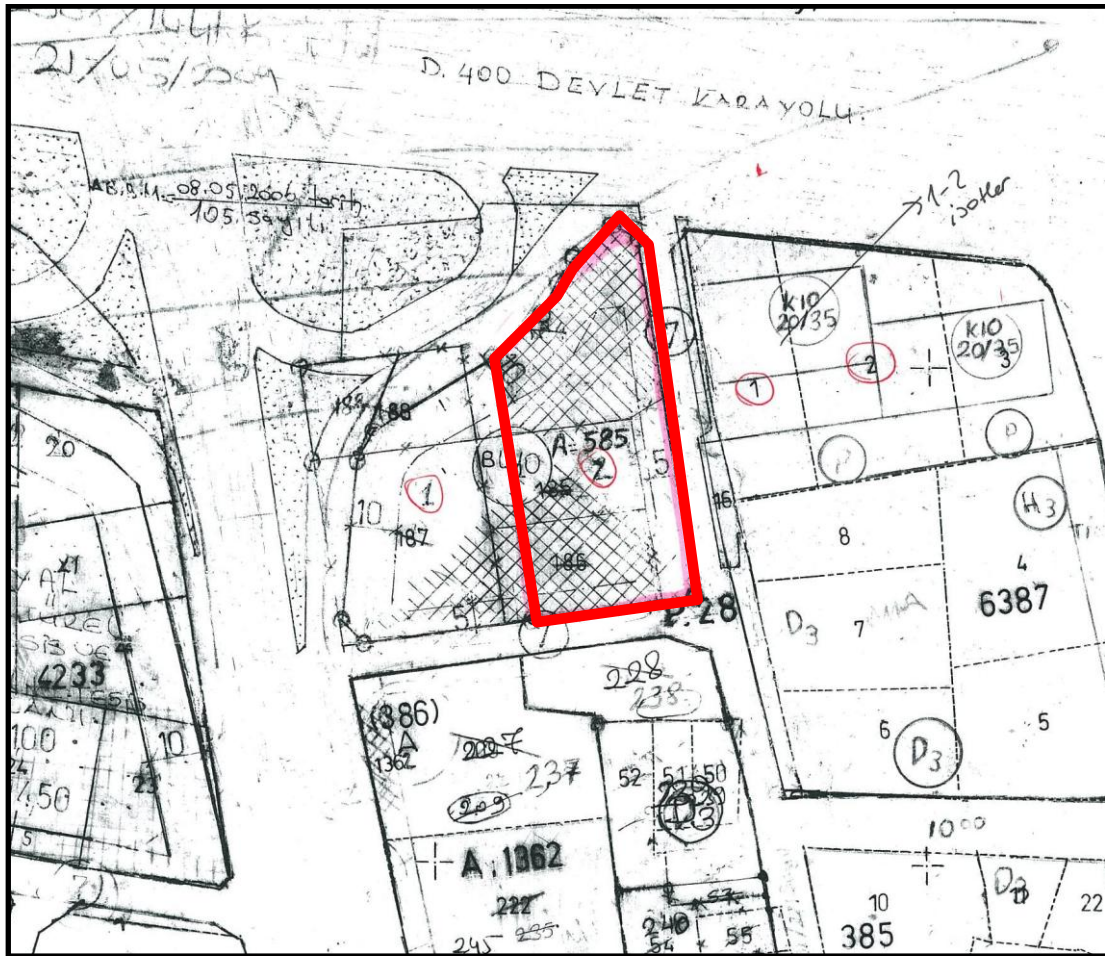
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

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

Adana ili, Seyhan ilçesi İmar Müdürlüğü'nde 13.09.2011 tarihinde yapılan araştırmalarda, değerlendirme konusu taşınmazın 08.05.2006 gün 105 sayılı Adana Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanmış imar çapına göre "Ticaret Alanı" lejandında kalmakta olup, yapılaşma koşulları;

✓ İmar Durumu:

- Blok nizam,
- 10 katlı (Bina yüksekliği max. 30,75 m. ve kat yüksekliği max. 3,00 m.),
- TAKS = 0,40,
- Çekme mesafeleri önden 10 m., arkadan ve yandan 5 m., komşu parselden 6 m' dir.



✓ Ruhsat ve İzinler

- Değerleme konusu taşınmaza ait, 01.12.2010 tarihli onaylı mimari proje arşiv dosyasında yer almakta olup, incelenmiştir.
- Değerleme konusu taşınmaza ait, 01.12.2010 tarih, 12/13 no'lu, 6533 m² "Otel Ve Bunlara Benzer Misafir Evi" ve 2514 m² "Ortak Alan" olmak üzere 9.047 m² kapalı alan için düzenlenmiş Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.

Yapı Ruhsatı ve İzinler Özet Tablo

Ruhsat -Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih/No	Veriliş Nedeni	Alanı (m ²)	Açıklama
01.12.2010 -12/13 (Yapı Ruhsatı)	Yeni Yapı	9.047	Otel ve Bunlara Bener Misafir evi ve Ortak Alan

✓ Yapı Denetim

- Değerleme konusu taşınmazın üzerinde inşa edilen otel binası için Güzelyalı Mah. 81106 Sok. No:4 Çukurova/ADANA adresinde faaliyet gösteren Pegasus Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapı denetim yapılmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Adana ili, Seyhan ilçesi 2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre 585 ada 2 parsel no'lu taşınmazın; Çınarlı Mahallesi 1362 ada 184, 185 ve 186 no'lu parsellerin 10.01.2008 tarih ve 706 yevmiye no ile tevhidinden oluştuğu tespit edilmiştir.

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

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

4.5 Hukuki Sorumluluk

Değerleme konusu varlık üzerinde bulunan, 03.08.2010 tarih, 9873 yev.no ile Türkiye İş Bankası A.Ş., Türkiye Sınai Kalkınma Bankası Anonim Şirketi lehine, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi lehine yıllık %4,75+Euribor değişken ile 11.250.000,00 EURO ipoteğin proje finansmanı amacıyla tesis edildiği tespit edilmiştir. Söz konusu ipotek ile ilgili resmi yazı ilgili bankadan temin edilerek ekte sunulmaktadır.

4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)

Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

BÖLÜM 5

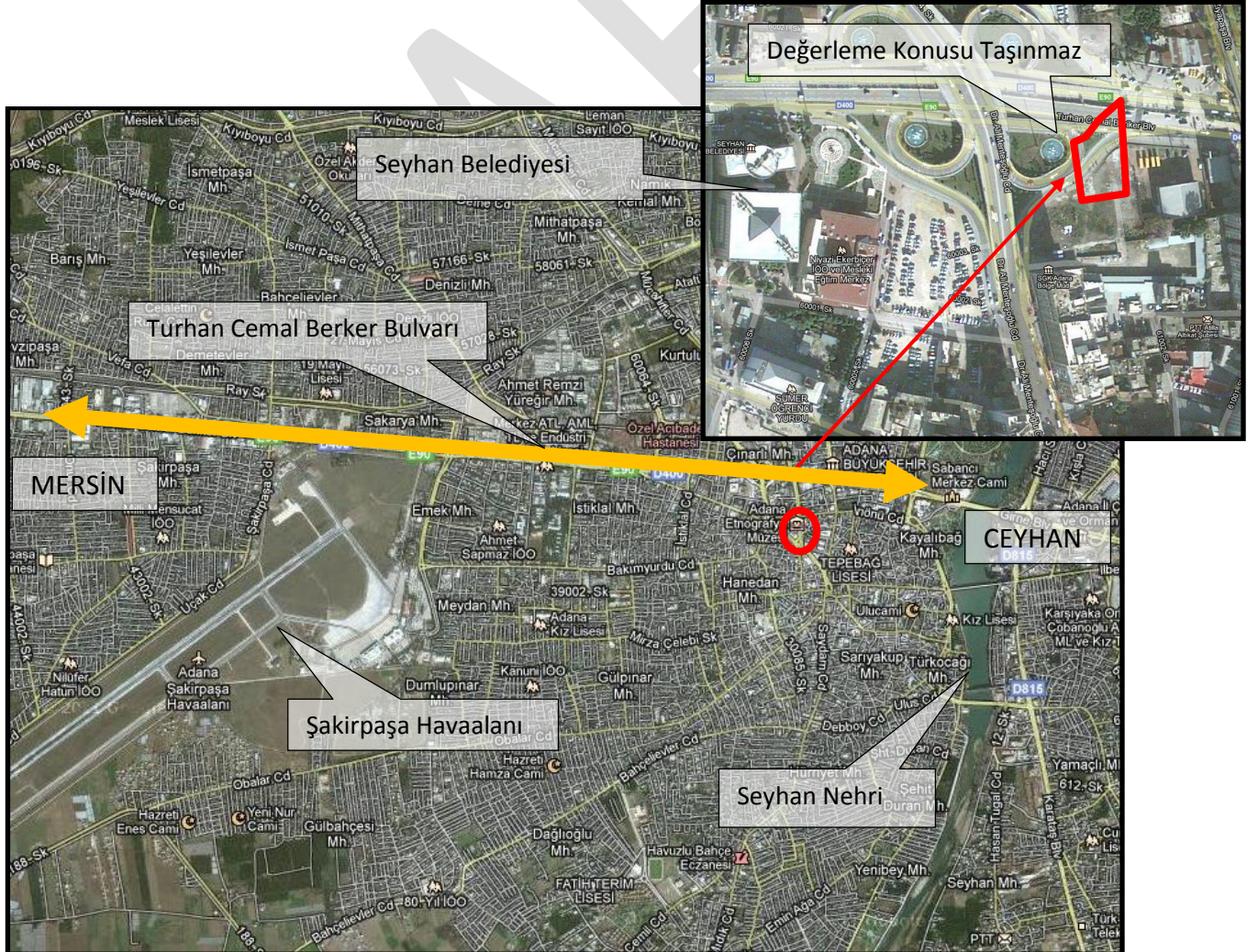
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: Çınarlı Mahallesi, Dr. Ali Menteşoğlu Caddesi, 61004. Sokak, 585 Ada, 2 Parsel, Seyhan/ADANA'dır.

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım için Turhan Cemal Beriker Bulvarı üzerinde doğu yönünde ilerlenirken, sağ tarafta konumlanmış olan Seyhan Belediyesi binasını ve köprülül kavşağı geçildikten sonra Atilla Altıkat Köprüsü'ne gelmeden sağ kolda yer alan BMC (İsotlar)'nin bitişiğinde yer alan boş arsadır. Değerlemeye konu arsa üzerinde değerlendirme tarihi itibarı ile kaba inşaatı tamamlanmış olan 3 yıldızlı otel inşaatı yer almaktadır.

Adana ili, Seyhan ilçesinin merkezinde konumlanmış olan taşınmazın yakın çevresinde BMC (İsotlar), Seyhan Belediyesi, Adana Tapu Sicil Müdürlüğü, Seyhan Kültür Merkezi, Çetinkaya Mağazası ve Seyhan ilçesinde yer alan otellerin çoğunluğu gibi bilinirliği yüksek binalar ve Turhan Cemal Beriker Bulvarı, Dr. Ali Menteşoğlu Caddesi, Ziyapaşa Bulvarı, Kurtuluş Caddesi, Sefa Özler Caddesi gibi önemli bağlantı aksları yakın konumlanmıştır. Taşınmaz bağlantı yoluna yaklaşık 43 m., doğuda yer alan 61004. sokak'a yaklaşık 74 m., güneyde yer alan 61004. sokak'a yaklaşık 34 m., 585 ada 1 no'lu parselde yaklaşık 53 m. cephesi bulunmaktadır. Taşınmazın topoğrafyası düze yakındır.



AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Konu Gayrimenkul'den Bazı Önemli Merkezlerle Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (km)
Seyhan Belediyesi	~250 m.
Adana Tapu Sicil Müdürlüğü	~400 m.
Adana Şakirpaşa Havaalanı	~3,00 km.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz, Adana ili, Seyhan ilçesi, Çınarlı mahallesi, 585 ada, 2 parsel no'lu "Arsa" vasıflı "Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" mülkiyetindeki gayrimenkuldür.

Konu arsa, Adana ilinin Seyhan ilçesinde yer almakta olup, şehirde önemli otellerin bulunduğu bölgeye yakın konumdadır. Ticari faaliyetlerin yoğun olduğu merkezi konumda olan değerleme konusu taşınmaza özel araç ve toplu taşıma araçları ile erişim sağlanabilmektedir. Söz konusu parselin kavşağa cephesi bulunmakla birlikte, hemen yanında yer alan 1 no'lu parselde göre erişilebilirliği daha düşüktür.

Merkezi bir konumda bulunan değerleme konusu taşınmaz düze yakın bir topoğrafyaya sahip olup, geometrik yapısı dikdörtgene yakındır. BMC (İsotlar)'nin bitişiğinde yer alan ve değerleme tarihi itibari ile arsa üzerinde kaba inşaatı tamamlanmış durumda bulunan 3 yıldızlı İbis otel inşaatı yer almaktadır. Değerleme konusu otel projenin mimari projesi onaylanmış ve yapı ruhsat belgesi alınmıştır. Müşteriden alınan bilgilere göre, konu otel inşaatına 29.12.2010 tarihinde başlanmış olup, değerleme tarihi itibari ile otelin kaba inşaatı tamamlanmış durumdadır. 3 yıldızlı İbis otel olarak projelendirilmiş olan otelin kat alanları ve kat kullanımları aşağıda görülmektedir.

Akfen Gyo Adana İbis Otel Mimari Proje Kat Fonksiyonları Ve Alanları		
Otel Bloğu-Onaylı Mimari Projeye Göre		
Kat	Alan(m ²)	Kullanım
2. Bodrum	1149,66	Sığınaklar, Su Deposu, Pompa Odası, İş Merkezi, Karşılama Holü
1.Bodrum	1149,66	15 Araçlık Otopark, Mağaza Deposu, Personel Odaları, Çamaşırhane, Teknik Odalar, Karşılama Holü
Zemin	885,08	Mağaza(548,99 m ²), Teknik Odalar
1. Kat	853,47	Lobi, İdari Odalar, Restoran, Mutfak, Toplantı Salonu, Teknik Odalar, Teras
2.Kat	853,47	3 Adet Toplantı Salonu, Fuaye, Teknik Odalar, 11 Adet Otel Odası
3.Kat	693,76	Teknik Odalar, 25 Adet Otel Odası, Teras
4.Kat	693,76	Teknik Odalar, 25 Adet Otel Odası
5.Kat	693,76	Teknik Odalar, 25 Adet Otel Odası
6.Kat	693,76	Teknik Odalar, 25 Adet Otel Odası
7.Kat	690,53	Teknik Odalar, 25 Adet Otel Odası
8.Kat	690,53	Teknik Odalar, 25 Adet Otel Odası
Otel Bloğu Toplam Alan(m ²)	9.047,44	
Toplam Otopark		19 Adet Kapalı, 8 Adet Açık Olmak Üzere Toplam 27 Araçlık Otopark
Toplam Oda Sayısı		161 Adet

5.3 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu parselin görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Değerleme tarihi itibarıyla parsel üzerinde kaba inşaatı tamamlanmış otel ve şantiyeye ait prefabrik yapılar yer almaktadır.
- Değerleme konusu parsellerin geometrik şekli düzgün, topografik yapısı düze yakındır.
- Taşınmazların çevresi alüminyum trapez sac ile çevrili olup, sınırları belirlidir.
- Konu taşınmazlara ulaşım toplu taşıma ve özel araçlarla sağlanmakta olup, konumu nedeniyle ulaşılabilirliği yüksektir.
- Konu gayrimenkullerin konumlandığı bölgenin ticari yoğunluğu yüksektir.
- Değerleme konusu parsel, 2.213 m² yüzölçümlü olup, "Ticaret Alanı" lejandında kalmaktadır.

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazın, konumu, imar durumu, yapılaşma şartları, potansiyeli ve çevre gelişimi incelendiğinde, taşınmazın en etkin ve verimli kullanımının mevcut projesi ile uyumlu şekilde “**Konaklama Tesisi**” olduğu düşünülmektedir.

BÖLÜM 7

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

BÖLÜM 7**TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER****7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler**

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
✓ Taşınmaz bağlantı yoluna cephelidir. ✓ Taşınmaz topoğrafik açıdan düze yakın olup, merkezde yer aldığı için altyapısı hazırdır. ✓ Taşınmazın yakın çevresinde yoğun olarak ticari amaçlı kullanılan gayrimenkuller bulunmaktadır. ✓ Taşınmaza yakın konumlu birçok otel bulunmaktadır. ✓ Taşınmaz bilinirliği yüksek BMC (İsotlar), Seyhan Belediyesi, Adana Tapu Sicil Müdürlüğü, Seyhan Kültür Merkezi, Çetinkaya Mağazası ve Seyhan ilçesinde yer alan otellerin yoğunluğu gibi bilinirliği yüksek binalar ve Turhan Cemal Beriker Bulvarı, Dr. Ali Menteşoğlu Caddesi, Ziyapaşa Bulvarı, Kurtuluş Caddesi, Sefa Özler Caddesi gibi önemli bağlantı aksları yakın konumlanmıştır.	× Taşınmazın cephesi bulunan 1 no'lu parselde göre erişilebilirliği daha düşüktür.
FIRSATLAR	TEHDİTLER
✓ Konu taşınmaz merkezi konumda bulunmaktadır. ✓ Konu taşınmazın kuzeyinde yer alan Atilla Altıkat Köprüsü'nün yıkılacağı ve bu alanda kavşak düzenlemesi yapılacağı öğrenilmiştir. Konu kavşak inşa edildiği takdirde E-5 Karayolu'na giden transit yol değerlendirme konusu arsanın önünde geçecektir.	× Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemektedir.

7.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

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

7.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

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

- Konu taşınmazın bitişiğinde yer alan ve İsotlar'a ait olan, üzerinde 1.000 m² kapalı alana sahip olan bina bulunan, 2.400 m² yüzölçümünde, "Ticari" imarlı arsa için 5.000.000 TL fiyat teklif

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

edilmiştir. Arsa için istenilen fiyatın 7.500.000 TL olduğu ve satışından vazgeçildiği bilgisi edinilmiştir. (Binanın birim fiyatı 500 TL/m² olduğu varsayılarak, arsanın birim fiyatı 1.850 TL/m², 735 €/m²)

- Konu taşınmazın arkasında yer alan 7 ve 8 parsel no'lu toplam 1.400 m² alana sahip "Ticari" imarlı arsalar için 4.500.000 TL bedel istenmektedir. Satılabileceği fiyatın 3.500.000 TL olduğu bilgisi edinilmiştir. (2.500 TL/m², 993 €/m²)
- Konu taşınmazın yanında yer alan 1 no'lu parsel için birim fiyat 4.000 TL/m² talep edilmiştir ancak ilgili emlakçılar ile yapılan görüşmelerde bu değer 2.000 TL/m² den fazla olamayacağı belirtilmiştir. (2.000 TL/m², 903 €/m²)
- Taşınmaza yakın konumlu 1.000 m² alana sahip, "Ticari" imarlı 3 no'lu parsel için 10.000 TL/m² satış bedeli istendiği ancak bu rakama satış göremeyeceği görüşü edinilmiştir.
- Konu taşınmaz ile ilgili çevrede bulunan emlakçılar ile yapılan görüşmelerde, konu taşınmazın birim fiyatının 1.800-2.000 TL/m² olacağı öğrenilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu ancak daha merkezi konuma sahip, "Ticari" imarlı 720 m² arsa için 5.000.000 USD bedel istenmektedir. Taşınmaz mevcut durumda otopark olarak kullanılmaktadır ve 10 kat izni vardır. (12.846 TL/m², 5.106 €/m²)
- Seyhan Sefa Özler caddesi üzerinde yer alan 4 yıldızlı Zaimoğlu otelin 2 ay önce 8.500.000 TL bedel ile satılmış olduğu bilgisi edinilmiştir.

Satılık Dükkan Emsalleri:

- Turgut Özal Bulvarı'nda 120 m² dükkan, 300.000 TL fiyat ile satılıktır. (2.500 TL/m², 993 EURO/m²)
- Turgut Özal Bulvarı üzerinde yer alan bodrum zemin ve asma kattan oluşan, 1.325 m² alana sahip iş yeri için 3.500.000 TL bedel istenmektedir. (2.641 TL/m², 1.050 EURO/m²)
- Ziyapaşa Bulvarı üzerinde yer alan 110 m² alana sahip asma katlı dükkan için 500.000 TL bedel istenmektedir. (4.545 TL/m², 1.806 EURO/m²)
- Ziyapaşa Bulvarı üzerinde yer alan 100 m² zemin, 65 m² bodrum kat olmak üzere toplam 165 m² alana sahip dükkan için 560.000 TL bedel istenmektedir. (3.393 TL/m², 1.349 EURO/m²)
- Ziyapaşa Bulvarı üzerinde yer alan 84 m² alana sahip dükkan için 215.000 TL bedel istenmektedir. (2.559 TL/m², 1.017 EURO/m²)

Özet Tablo

Emsal No	Alanı (m ²)	Niteliği	Fiyat (TL/m ²)	Açıklama
Satılık Arsa Emsalleri				
1	2.400	Ticari Arsa	1.850	Bitişik parsel
2	1.400	Ticari Arsa	2.500	7 ve 8 no'lu parseller
3	-	Ticari Arsa	2.000	1 no'lu parsel
4	1.000	Ticari Arsa	10.000	3 no'lu parsel
5	720	Ticari Arsa	12.846	Daha merkezi konumda
Satılık Dükkan Emsalleri				
1	120	Dükkan	2.500	Turgut Özal Bulvarı'nda

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2	1.325	Dükkan	2.641	Turgut Özal Bulvarı'nda
3	110	Dükkan	4.545	Ziyapaşa Bulvarı üzerinde
4	100	Dükkan	3.393	Ziyapaşa Bulvarı üzerinde
5	84	Dükkan	2.559	Ziyapaşa Bulvarı üzerinde

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmazın konumu, çevresi, cephesi, ulaşım koşulları, imar durumu, yakın çevresindeki yapılaşma göz önüne alındığı zaman arsanın m² birim değerinin **2.000 TL/m²** olabileceği görüşüne varılmıştır.

Konu Taşınmaz	Arsa Alanı (m ²)	Arsa m ² Birim Fiyatı(TL/m ²)
585 ada 2 parsel	2,213.00	2,000
TOPLAM DEĞER (.-TL)	4,426,000	.-TL
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER(.-TL)	4,430,000	.-TL
TOPLAM DEĞER (.-EURO)	1,759,351	.-EURO
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER(.-EURO)	1,760,000	.-EURO

7.2.2 Maliyet Oluşumu Analizi

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

Taşınmazın mevcut durumunu hesaplamak için kullanılan inşaat maliyetleri, projenin değerlendirme günü itibari ile tamamlanan inşaat maliyetidir. İnşaat maliyeti değerleri Akfen GYO A.Ş.'nin avans ödemeleri düşülmüş muhasebe kayıtlarından alınmış olup, rapor ekinde sunulmuştur. Aşağıdaki tablonun detayı "Geliştirme Yaklaşımı" bölümündeki inşaat maliyet hesabında yer almaktadır.

TOPLAM MALİYET (€)	
İnşaat Maliyeti (€)	6,310,732
Altyapı Maliyeti (€)	631,073
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Mal.(€)	126,215
Proje Genel Giderler (€)	706,802
TOPLAM (€)	7,774,822
GİYDİRİLMİŞ MALİYET (€/m2)	859

HARCANMIŞ MAALİYET ORANI (€)	40%
HARCANAN MALİYET(€)	3,109,929
KALAN MALİYET	4,664,893

TOPLAM ARSA DEĞERİ(€)	1,759,351
MEVCUT İNŞAAT MALİYETİ(€)	3,109,929
TOPLAM DEĞER(€)	4,869,280
TOPLAM DEĞER(TL)	12,249,648
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER(TL)	12,250,000

7.2.3 Geliştirme Yaklaşımı

Proje değerlendirme yöntemi ile, değerlendirme konusu arsa üzerinde geliştirilecek olan otele ait onaylı mimari projesinde bulunan alan bilgileri kullanılarak taşınmazın proje değeri hesaplanmaktadır.

✓ Otel Varsayımları

- Değerleme çalışması sırasında onaylı mimari proje üzerinde bulunan alansal bilgiler kullanılmıştır.
- Proje geliştirme yaklaşımında söz konusu parsel üzerine 3 yıldızlı İbis Otel'in yapılacağı ve işletileceği varsayılmıştır.
- 3 yıldızlı otelin 165 oda 330 yatak kapasiteli olacağı öngörülmüştür.
- İnşaatı başlamış olan otelin, 18 ay içerisinde biteceği ve 2012 Temmuz ayında faaliyete geçeceği varsayılmıştır.
- Otelin ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının 2012 yılında %50 ile başlayıp yıllar itibari ile 2015 yılında % 78'e yükseleceği ve sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Otelde fiyatlar, oda-kahvaltı sistemde olacak şekilde öngörülmüştür. Turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler sonucunda oda fiyatının 2012 yılında işletmeye açılması ile birlikte 41,40.-€ olacağı ve yıllar itibari ile % 3,5 oranında artacağı varsayılmıştır.

YILLARA YAYGIN ODA FİYAT ARTIŞI (€)				
2011	2012	2013	2014	2015
40.00	41.40	42.85	44.35	45.90

- Bütün maliyetlerin yatırımcı firma tarafından gerçekleştirileceği varsayılmıştır.
- 3 yıldızlı otel genelinde ekstra harcama olarak nitelendirilen öğle ve akşam yemekleri, içecekler, çamaşır vs. harcamalar ayrıca diğer gelirlere ilave edilmiştir. Bu kalem için öngörülen gelir, toplam gelirin % 27'si olarak öngörülmüştür. Bu oranın sabit kalacağı, ancak gelirin otel gelirleri ile orantılı olarak artacağı varsayılmıştır.
- 3 yıldızlı otelde GOP (Gross Operating Profit) % 35'ten başlayarak yıllar itibari ile kar oranındaki artışla % 56'ya yükseleceği kabul edilmiştir.
- 3 yıldızlı otelde yenileme maliyetinin sabit kıymet yatırımının % 1,5'i civarında olacağı ve 2012 yılında başlayacağı öngörülmüştür.
- Avans ödemesi hariç proje çizim ile onay maliyetleri, şantiye kurulumu, ruhsat harçları gibi belli proje genel giderlerinin gerçekleşmiş olduğu kısımları gerçekleşmiş olup, gerçekleşen maliyet değeri olarak Akfen GYO A.Ş.'nin muhasebe kayıtlarında ki %40'lık oran gerçekleşen maliyet oranı olarak kullanılmıştır. Kalan inşaat maliyeti nakit akışına yansıtılmıştır.
- Projenin kapsamında onaylı mimari projesine göre alanlar ve katlarda kullanılan fonksiyonların aşağıdaki gibi olacağı düşünülmüştür.
- 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.)
- Projeksiyonda indirgeme oranı 11,00 % olarak belirlenmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında Euro kullanılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- Değerleme konusu arsanın rayiç değerinin 935 TL/m² (371 EURO/m²) olduğu Seyhan Belediyesi'nden öğrenilmiştir.

AKFEN GYO ADANA İBİS OTEL MİMARİ PROJE KAT FONKSİYONLARI VE ALANLARI		
OTEL BLOĞU-ONAYLI MİMARİ PROJEYE GÖRE		
KAT	ALAN	KULLANIM
2. bodrum	1,149.66	Sığınaklar, Su Deposu, Pompa Odası, İş Merkezi, Karşılama Holü
1.bodrum	1,149.66	15 Araçlık Otopark, Mağaza Deposu, Personel Odaları, Çamaşırhane, Teknik Odalar, Karşılama Holü
Zemin	885.08	Mağaza, Teknik Odalar
1. kat	853.47	Lobi, İdari Odalar, Restoran, Mutfak, Toplantı Salonu, Teknik Odalar, Teras
2.kat	853.47	3 Adet Toplantı Salonu, Fuaye, Teknik Odalar, 11 Adet Otel Odası
3.kat	693.76	Teknik Odalar, 25 Adet Otel Odası, Teras
4.kat	693.76	Teknik Odalar, 25 Adet Otel Odası
5.kat	693.76	Teknik Odalar, 25 Adet Otel Odası
6.kat	693.76	Teknik Odalar, 25 Adet Otel Odası
7.kat	690.53	Teknik Odalar, 25 Adet Otel Odası
8.kat	690.53	Teknik Odalar, 25 Adet Otel Odası
OTEL BLOĞU TOPLAM ALAN (m ²)	9,047.44	
TOPLAM OTOPARK		19 Adet Kapalı, 8 Adet Açık Olmak Üzere Toplam 27 Araçlık Otopark
TOPLAM ODA SAYISI		161 Adet

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

Akfen GYO Adana İbis Otel Mimari Proje Kat Alanları (m ²)	
Otel Bloğu - Onaylı Mimari Proje Üzerinden	
2. Bodrum	1149,66
1. Bodrum	1149,66
Zemin	885,08
1. Normal Kat	853,47
2. Normal Kat	853,47
3. Normal Kat	693,76
4. Normal Kat	693,76
5. Normal Kat	693,76
6. Normal Kat	693,76
7. Normal Kat	690,53
8. Normal Kat	690,53
Otel Bloğu Toplam Alan	9047,44

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1. ve 3. Katta Bulunan Toplam Teras Alanı	186
Magaza Alanı	548,99
Mağaza Depo	89,53

Alansal Dağılım	İnşaat Alanı (m ²)	2011 Yılı Birim Maliyet (€/m ²)	Maliyet (€)
Otopark, Sığınak, Teras Kat	2,299	250	574,830
Normal Kat Alanları	6,748	850	5,735,902
Toplam	9,047.44		6,310,732

ALTYAPI MALİYETİ			
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (€)	Oran	Maliyet (€)	
6,310,732	10%	631,073	

ÇEVRE TANZİMİ VE PEYZAJ MALİYETLERİ			
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (€)	Oran	Maliyet (€)	
6,310,732	2%	126,215	

TOPLAM MALİYET (€)	
İnşaat Maliyeti (€)	6,310,732
Altyapı Maliyeti (€)	631,073
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti (€)	126,215
TOPLAM (€)	7,068,020

PROJE GENEL GİDERLER		
Toplam Maliyet (€)	Oran	Maliyet (€)
7,068,020	10%	706,802

TOPLAM MALİYET (€)	
İnşaat Maliyeti (€)	6,310,732
Altyapı Maliyeti (€)	631,073
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Mal.(€)	126,215
Proje Genel Giderler (€)	706,802
TOPLAM (€)	7,774,822
GİYDİRİLMİŞ MALİYET (€/m²)	859

HARCANMIŞ MAALİYET ORANI (€)	40%
HARCANAN MALİYET(€)	3,109,929
KALAN MALİYET	4,664,893

MALİYETİN YILLARA DAĞILIMI			
YILLAR	2011 (3 AY)	2012 (6 AY)	TOPLAM
ORAN	30%	70%	100%
MALİYET (€)	1,399,468	3,265,425	4,664,893

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

IBIS OTEL ÖZET TABLOSU	
ODA SAYISI	165
YATAK SAYISI	330
AÇIK OLAN GÜN SAYISI	365
YILLIK ODA KAPASİTESİ	60,225
ODA FİYATI (€)(2011)	40.00
ODA FİYATI ARTIŞ ORANI (%)	3.5%
DİĞER GELİR ORANI (%)	27%
YENİLEME MALİYETİ ORANI	1.5%
EMLAK VERGİSİ ARTIŞ ORANI	2.5%
BİNA SİGORTASI ARTIŞ ORANI	2.5%
KAPİTALİZASYON ORANI-İŞLETME MODELİ	8.5%
KAPİTALİZASYON ORANI-KİRALAMA MODELİ	6.0%

YILLARA YAYGIN ODA FİYAT ARTIŞI (€)				
2011	2012	2013	2014	2015
40.00	41.40	42.85	44.35	45.90

Emlak Vergisi Hesabı (Arsa)				
Parsel No	Rayiç Değer (TL/m ²)	Toplam Büyüklük (m ²)	Toplam Değer (TL)	Toplam Değer (EURO)
2	935	2,213	2,068,380	822,189
TOPLAM DEĞER			2,068,380	822,189

Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü 2011 maliyetlerine göre

Bina Maliyet Hesabı	Sınıfı	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Toplam Maliyet (TL)	Toplam Maliyet (EURO)
Otel	V-B	819	6,748	5,526,710	2,196,888
Otopark	III-A	482	2,299	1,108,272	440,542
TOPLAM BİNA MALİYETİ				6,634,983	2,637,430

Arsa Değeri (EURO)	Bina Maliyet (EURO)	Toplam (EURO)
822,189	2,637,430	3,459,619

Bina Sigorta Bedeli (EURO)	8,440
Emlak Vergisi Bedeli (EURO)	13,838
TOPLAM	22,278
Enflasyon	2.5%

- Otel içerisinde yer alacak 548,99 m² dükkan ve dükkana ait 89,53 m² depo alanından oluşan toplam 638,52 m² kapalı alana sahip ticari birimin 15,52 EURO/m²/Ay fiyat ile kiralandığı varsayılmıştır.

Mağaza Alanı (m ²)	638.52
Mağaza Birim Kira Fiyatı (EURO/m ²)	15.52
Mağaza Aylık Kira Fiyatı (EURO)	9,913.02

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YILLARA YAYGIN MAĞAZA KİRA FİYAT ARTIŞI (€)-aylık				
2011	2012	2013	2014	2015
9,913.02	10,259.98	10,619.07	10,990.74	11,375.42

	2011 YILI	2012 YILI	2013 YILI	2014 YILI	2015 YILI	2016 YILI	2017 YILI	2018 YILI	2019 YILI	2020 YILI	2021 YILI	2022 YILI
Bina Sigorta Bedeli (€)	8,440	8,651	8,867	9,089	9,316	9,549	9,788	10,032	10,283	10,540	10,804	11,074
Emlak Vergisi Bedeli (€)	13,838	14,184	14,539	14,903	15,275	15,657	16,048	16,450	16,861	17,282	17,714	18,157
Enflasyon	2.5%											

3 YILDIZLI OTEL NAKİT AKIŞI				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
YILLAR	30.09.2011	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Kapasite Kullanım Oranı (%)			50%	60%	70%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%
Yıllık Oda Kapasitesi			30,360	60,225	60,225	60,225	60,225	60,225	60,225	60,225	60,225	60,225	60,225
Oda Fiyatı(€)			41.40	42.85	44.35	45.90	47.51	49.17	50.89	52.67	54.52	56.42	58.40
Oda Geliri (€)			628,452	1,548,349	1,869,631	2,156,219	2,231,686	2,309,795	2,390,638	2,474,311	2,560,911	2,650,543	2,743,312
Diğer Gelirler (€) (%27)			169,682	418,054	504,800	582,179	602,555	623,645	645,472	668,064	691,446	715,647	740,694
Toplam Otel Gelirleri (€)			798,134	1,966,403	2,374,431	2,738,398	2,834,242	2,933,440	3,036,110	3,142,374	3,252,357	3,366,190	3,484,007
GOP (%)			35%	40%	50%	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%
GOP (€)			279,347	786,561	1,187,216	1,533,503	1,587,175	1,642,726	1,700,222	1,759,730	1,821,320	1,885,066	1,951,044
Giderler (€)			-518,787	-1,179,842	-1,187,216	-1,204,895	-1,247,066	-1,290,714	-1,335,889	-1,382,645	-1,431,037	-1,481,124	-1,532,963
OTEL ALANI NET NAKİT GELİRLERİ			279,347	786,561	1,187,216	1,533,503	1,587,175	1,642,726	1,700,222	1,759,730	1,821,320	1,885,066	1,951,044
Yenileme Maliyeti (%1,5)			-47,720	-97,028	-99,453	-101,940	-104,488	-107,100	-109,778	-112,522	-115,335	-118,219	-121,174
Emlak Vergisi (Artış %2,5)			0	0	0	0	0	-8,090	-16,450	-16,861	-17,282	-17,714	-18,157
Bina Sigortası (Artış %2,5)			-4,361	-8,867	-9,089	-9,316	-9,549	-9,788	-10,032	-10,283	-10,540	-10,804	-11,074
Mağaza Kirasından Gelen Gelir(€)	0	0	62,066	127,429	130,615	133,880	137,227	140,658	144,174	147,778	151,473	155,260	159,141
İnşaat Maliyeti	0	-1,399,468	-3,265,425										
OTEL NET NAKİT AKIŞLARI	0	-1,399,468	-2,976,093	808,095	1,209,288	1,556,127	1,610,365	1,658,406	1,708,136	1,767,842	1,829,635	1,893,589	1,959,780
DÖNEM SONU DEĞERİ													23,056,234
NET NAKİT AKIŞLARI	0	-1,399,468	-2,976,093	808,095	1,209,288	1,556,127	1,610,365	1,658,406	1,708,136	1,767,842	1,829,635	1,893,589	25,016,014

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	5.20%	5.20%	5.20%
Risk Primi	4.80%	5.80%	6.80%
İNDİRGE ME ORANI	10.00%	11.00%	12.00%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (€)	12,140,398	10,934,644	9,843,746
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	30,541,600	27,508,285	24,763,913
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER (TL)	30,540,000	27,510,000	24,760,000

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Otel içerisinde yer alacak 548,99 m² dükkan ve dükkana ait 89,53 m² depo alanından oluşan toplam 638,52 m² kapalı alana sahip ticari birimin 2.070 EURO/m² fiyat ile satılacağı varsayılmıştır.

Mağaza Alanı(m2)	638.52
Mağaza Birim Kira Fiyatı/EURO/m2)	2,070
Mağaza Aylık Kira Fiyatı(EURO)	1,321,736

YILLARA YAYGIN MAĞAZA SATIŞ FİYAT ARTIŞI (€)-aylık				
2011	2012	2013	2014	2015
1,321,736	1,367,997	1,415,877	1,465,432	1,516,722

	2011 YILI	2012 YILI	2013 YILI	2014 YILI	2015 YILI	2016 YILI	2017 YILI	2018 YILI	2019 YILI	2020 YILI	2021 YILI	2022 YILI
Bina Sigorta Bedeli (€)	8,440	8,651	8,867	9,089	9,316	9,549	9,788	10,032	10,283	10,540	10,804	11,074
Emlak Vergisi Bedeli (€)	13,838	14,184	14,539	14,903	15,275	15,657	16,048	16,450	16,861	17,282	17,714	18,157
Enflasyon	2.5%											

3 YILDIZLI OTEL NAKİT AKIŞI				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
YILLAR	30.09.2011	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Kapasite Kullanım Oranı (%)			50%	60%	70%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%
Yıllık Oda Kapasitesi			30,360	60,225	60,225	60,225	60,225	60,225	60,225	60,225	60,225	60,225	60,225
Oda Fiyatı(€)			41.40	42.85	44.35	45.90	47.51	49.17	50.89	52.67	54.52	56.42	58.40
Oda Geliri (€)			628,452	1,548,349	1,869,631	2,156,219	2,231,686	2,309,795	2,390,638	2,474,311	2,560,911	2,650,543	2,743,312
Diğer Gelirler (€) (%27)			169,682	418,054	504,800	582,179	602,555	623,645	645,472	668,064	691,446	715,647	740,694
Toplam Otel Gelirleri (€)			798,134	1,966,403	2,374,431	2,738,398	2,834,242	2,933,440	3,036,110	3,142,374	3,252,357	3,366,190	3,484,007
GOP (%)			35%	40%	50%	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%
GOP (€)			279,347	786,561	1,187,216	1,533,503	1,587,175	1,642,726	1,700,222	1,759,730	1,821,320	1,885,066	1,951,044
Giderler (€)			-518,787	-1,179,842	-1,187,216	-1,204,895	-1,247,066	-1,290,714	-1,335,889	-1,382,645	-1,431,037	-1,481,124	-1,532,963
OTEL ALANI NET NAKİT GELİRLERİ			279,347	786,561	1,187,216	1,533,503	1,587,175	1,642,726	1,700,222	1,759,730	1,821,320	1,885,066	1,951,044
Yenileme Maliyeti (%1,5)			-47,720	-97,028	-99,453	-101,940	-104,488	-107,100	-109,778	-112,522	-115,335	-118,219	-121,174
Emlak Vergisi (Artış %2,5)			0	0	0	0	0	-8,090	-16,450	-16,861	-17,282	-17,714	-18,157
Bina Sigortası (Artış %2,5)			-4,361	-8,867	-9,089	-9,316	-9,549	-9,788	-10,032	-10,283	-10,540	-10,804	-11,074
Mağaza Satış Geliri(€)	0	0	1,367,997	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
İnşaat Maliyeti	0	-1,399,468	-3,265,425										
OTEL NET NAKİT AKIŞLARI	0	-1,399,468	-1,670,162	680,667	1,078,674	1,422,247	1,473,138	1,517,749	1,563,962	1,620,064	1,678,162	1,738,330	1,800,639
DÖNEM SONU DEĞERİ													21,183,984
NET NAKİT AKIŞLARI	0	-1,399,468	-1,670,162	680,667	1,078,674	1,422,247	1,473,138	1,517,749	1,563,962	1,620,064	1,678,162	1,738,330	22,984,623

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	5.20%	5.20%	5.20%
Risk Primi	4.80%	5.80%	6.80%
İNDİRGEME ORANI	10.00%	11.00%	12.00%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (€)	11,895,637	10,780,093	9,770,168
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	29,925,854	27,119,480	24,578,812
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER (TL)	29,930,000	27,120,000	24,580,000

7.2.4. Projenin Kira Gelirine Göre Değeri

7 Eylül 2010 Tarihli İbis Otel Adana Kira Sözleşmesine Göre;

- Değerleme çalışması yapılan üst hakkı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan otel için uluslararası otel işletme şirketi olan Accor grubu tarafından ödenmesi gereken yıllık kira bedeli olarak brüt gelirin (KDV hariç) yüzde yirmi beşi (%25) veya brüt gelirden %4 işletme giderleri için ve %4 yenileme giderleri için olmak üzere toplam %8 düşülerek elde edilen 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 işletilecektir. Otel'in öngörülen doluluk oranları, yatak/oda fiyatı gibi potansiyelini etkileyen kalemleri, otelin 3 yıldızlı şehir oteli konseptinde işleyeceği varsayılarak verilmiştir.
- Otelin yatak sayısının onaylı mimari projede olduğu gibi 165 olarak yıllar itibariyle sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Tesisin yıl boyunca 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.
- Otelde fiyatlar, oda-kahvaltı sistemde olacak şekilde öngörülmüştür. Turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler sonucunda oda fiyatının 2012 yılında işletmeye açılması ile birlikte 41,40.-€ olacağı ve yıllar itibari ile % 3,5 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Otelin ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının 2012 yılında %50 ile başlayıp yıllar itibari ile % 78'e yükseleceği ve sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Tesisin kar marjının 2012 yılında %35 olacağı ve yıllar itibariyle %56'ya yükselerek bu oranda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- 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 TL=2,5157 EURO kabul edilmiştir.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Değerleme çalışmasında 2020 yılı son 6 aylık Euro bazlı Eurobond tahvili oranı olan %5,20 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır. (Bu değerlendirme çalışmasında en uzun vadeli 2020 yılı Euro bazlı Eurobond tahvili getiri oranı, risksiz getiri oranı olarak seçilmiştir.)
- Düşük indirgeme oranı ve risk primi Accor'un uluslararası bilinirliği ve marka gücü ile garantilenmiş kira gelirlerinin yıllar itibari ile saptanacağı düşünüldükçe verilmiştir.
- 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. %5.20 "Risksiz Getiri Oranı"na %3.30 "Risk Primi" eklenerek indirgeme oranı % 8.50 olarak öngörülmüştür.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Otel içerisinde yer alacak 548,99 m² dükkan ve dükkana ait 89,53 m² depo alanından oluşan toplam 638,52 m² kapalı alana sahip ticari birimin 15,52 EURO/m²/Ay fiyat ile kiralandığı varsayılmıştır.

İBİS OTEL NAKİT AKIŞI	30.09.2011	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
OTEL GELİRİ ÜZERİNDEN İBİS OTEL		0	199,534	491,601	593,608	684,599	708,560	733,360	759,028	785,594	813,089	841,547	871,002
AGOP İBİS OTEL		0	150,847	440,474	698,083	920,102	952,305	985,636	1,020,133	1,055,838	1,092,792	1,131,040	1,170,626
KULLANILAN İBİS OTEL KİRA GELİRİ		0	199,534	491,601	698,083	920,102	952,305	985,636	1,020,133	1,055,838	1,092,792	1,131,040	1,170,626
SİGORTA GİDERİ (EURO)	0	0	-4,361	-8,867	-9,089	-9,316	-9,549	-9,788	-10,032	-10,283	-10,540	-10,804	-11,074
EMLAK VERGİSİ	0	0	0	0	0	0	0	-8,090	-16,450	-16,861	-17,282	-17,714	-18,157
YENİLEME MALİYETİ (EURO)	0	0	-2,386	-4,851	-4,973	-5,097	-5,224	-5,355	-5,489	-5,626	-5,767	-5,911	-6,059
TOPLAM İŞLETME GELİRLERİ (EURO)	0	0	192,787	477,882	684,021	905,689	937,532	962,403	988,162	1,023,068	1,059,203	1,096,611	1,135,337
MAĞAZA KİRA GELİRİ	0	0	62,066	127,429	130,615	133,880	137,227	140,658	144,174	147,778	151,473	155,260	159,141
TOPLAM NET İŞLETME GELİRLERİ	0	0	254,852	605,311	814,636	1,039,569	1,074,759	1,103,061	1,132,337	1,170,846	1,210,676	1,251,871	1,294,478
İNŞAAT MALİYETİ	0	-1,399,468	-3,265,425										21,574,629
NET NAKİT AKIŞLARI (EURO)	0	-1,399,468	-3,010,573	605,311	814,636	1,039,569	1,074,759	1,103,061	1,132,337	1,170,846	1,210,676	1,251,871	22,869,107

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	5.20%	5.20%	5.20%
Risk Primi	2.80%	3.30%	3.80%
İNDİRGE ME ORANI	8.00%	8.50%	9.00%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)	5,583,797	10,596,888	5,259,027
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	14,047,158	26,658,592	13,230,135
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER (TL)	14,050,000	26,660,000	13,230,000

Otel içerisinde yer alacak 548,99 m² dükkan ve dükkana ait 89,53 m² depo alanından oluşan toplam 638,52 m² kapalı alana sahip ticari birimin 2.070 EURO/m²/Ay fiyat ile satılacağı varsayılmıştır.

İBİS OTEL NAKİT AKIŞI	30.09.2011	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
OTEL GELİRİ ÜZERİNDEN İBİS OTEL		0	199,534	491,601	593,608	684,599	708,560	733,360	759,028	785,594	813,089	841,547	871,002
AGOP İBİS OTEL		0	150,847	440,474	698,083	920,102	952,305	985,636	1,020,133	1,055,838	1,092,792	1,131,040	1,170,626
KULLANILAN İBİS OTEL KİRA GELİRİ		0	199,534	491,601	698,083	920,102	952,305	985,636	1,020,133	1,055,838	1,092,792	1,131,040	1,170,626
SİGORTA GİDERİ (EURO)	0	0	-4,361	-8,867	-9,089	-9,316	-9,549	-9,788	-10,032	-10,283	-10,540	-10,804	-11,074
EMLAK VERGİSİ	0	0	0	0	0	0	0	-8,090	-16,450	-16,861	-17,282	-17,714	-18,157
YENİLEME MALİYETİ (EURO)	0	0	-2,386	-4,851	-4,973	-5,097	-5,224	-5,355	-5,489	-5,626	-5,767	-5,911	-6,059
TOPLAM İŞLETME GELİRLERİ (EURO)	0	0	192,787	477,882	684,021	905,689	937,532	962,403	988,162	1,023,068	1,059,203	1,096,611	1,135,337
MAĞAZA SATIŞ GELİRİ	0	0	1,367,997	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOPLAM NET İŞLETME GELİRLERİ	0	0	1,560,783	477,882	684,021	905,689	937,532	962,403	988,162	1,023,068	1,059,203	1,096,611	1,135,337
İNŞAAT MALİYETİ	0	-1,399,468	-3,265,425										18,922,275
NET NAKİT AKIŞLARI (EURO)	0	-1,399,468	-1,704,642	477,882	684,021	905,689	937,532	962,403	988,162	1,023,068	1,059,203	1,096,611	20,057,612

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	5.20%	5.20%	5.20%
Risk Primi	2.80%	3.30%	3.80%
İNDİRGE ME ORANI	8.00%	8.50%	9.00%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)	5,583,797	9,885,696	5,259,027
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	14,047,158	24,869,446	13,230,135
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER (TL)	14,050,000	24,870,000	13,230,000

7.2.5 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

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

- Emsal karşılaştırma yaklaşımına göre değerlendirme konusu arsanın değeri **4.430.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.
- Proje geliştirme yaklaşımına göre parsel üzerinde geliştirilecek olan ve otel içerisinde yer alacak ticari birimin kiralandığının varsayıldığı projenin değeri **10.930.000.- €** ve kira gelirinin net bugünkü değeri olan **10.600.000.- €**'nin ortalaması olan **10.770.000.- € / 27.080.000.-TL (Yirmiyedimilyonseksenbin.-TL)** nihai sonuç olarak takdir edilmiştir.
- İnşaatı devam eden otelin, maliyet yaklaşımı analizine göre bulunan adil piyasa değeri **12.250.000.-TL (Onikimilyonikiyüzellibin.-TL) (4.870.000.- €)** bulunmuştur.
- Mevcutta parsel üzerinde geliştirilmekte olan 3 yıldızlı otel için mimari proje onaylanmış ve yapı ruhsatı alınmıştır.
- **Konu gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "proje olarak" alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.**

Değerleme çalışmasında mevcut durum değerinin tespitinde emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Otelin gelir indirgeme yöntemine göre değeri kira geliri ve işletme gelirine göre 2 yöntemle hesaplanmıştır. Otel mevcutta kiralama sözleşmesi ile işletilmek üzere Accor grubuna kiralanmıştır. Sözleşme ile garanti altına alınmış olan kira gelirleri düşük risk primi ile indirgenerek kira gelirine göre değer bulunmuştur. Ayrıca taşınmazın sağlayacağı toplam gelirlere göre hesaplanacak olan değeri ise işletme gelirlerine göre bulunmuştur. Bu yöntemde hem mülk sahibine hem de işletmeciye kar sağlayan otelin toplam potansiyeli düşünülmüş olup herhangi bir satış durumunda bu değer önemli olacağı düşünülmüştür. Bu sebeple taşınmazın gelir indirgeme yöntemine göre bulunan değeri, kira sözleşmesine göre garanti altına alınmış olan kira geliri ve toplam işletme potansiyeli ile sağlanacak gelirlerin indirgenmesi ile bulunmuş olan iki değer ortalaması alınarak bulunmuştur. Gelir getiren mülklerde gayrimenkulün değeri performansına bağlı olup 2 yöntemle hesaplanan gelir indirgeme değerinin daha sağlıklı olacağı düşünülmüştür.

KDV UYGULAMASI

Gayrimenkulde rutin KDV düzenlemesi uygulanacağı varsayılmıştır. Ticari gayrimenkul satışlarında uygulanacak KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır.

BÖLÜM 8
SONUÇ

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 8

SONUÇ

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

30.09.2011 TARİHLİ TOPLAM PROJE DEĞERİ (KDV Hariç)	
27.080.000.-TL (Yirmiyedimilyonseksenbin.-TL)	10.770.000.- EURO (Onmilyonyediyüzyetmişbin.-EURO)
PROJENİN 30.09.2011 TARİHLİ TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV Hariç)	
12.250.000.-TL (Onikimilyonikiyüzellibin.-TL)	4.870.000.-EURO (Dörtmilyonsekiyüzyetmişbin.-EURO)
30.09.2011 TARİHLİ TOPLAM PROJE DEĞERİ (KDV Dahil)	
31.954.400- TL (Otuzbirmilyondokuzyüzellidörtbindörtüz.- TürkLirası)	12.708.600- EURO (Onikimilyonyediyüzsekizbinaltıyüz.-EURO)
PROJENİN 30.09.2011 TARİHLİ TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV Dahil)	
14.455.000.-TL (Ondörtmilyondörtüyüzellibeşbin.-TürkLirası)	5.746.600.-EURO (Beşmilyonyediyüzkırkaltıbinaltıyüz.-EURO)

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

2- KDV hariçtir.

3- 1EURO=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)
---	--

DRAFT

BÖLÜM 9
EKLER

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 9

EKLER

Ek Listesi

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