

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 08.02.2013
Değer Tarihi: 31.12.2012

R. No: 2012REVB113



ISO9001: 2008
FS 509685

AKFEN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.

KAYSERİ NOVOTEL VE
İBİS OTEL

KOCASINAN / KAYSERİ

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için 08.02.2013 tarihinde 2012REVB113 rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMEKULÜN AÇIK ADRESİ

Pervane Mahallesi, Kocasinan Bulvarı, Sanayi Odası yanı, No: 161/A (Novotel) ve B (İbis Otel), Kocasinan / KAYSERİ

GAYRİMENKULÜN KULLANIMI

Kayseri Novotel ve İbis Otel olarak kullanılmaktadır.

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Kayseri İli, Kocasinan İlçesi, Pervane Mahallesi, 2420 ada, 9 no'lu parsel, 11.035,40 m² arsa üzerinde yer alan tapuda "Karkas Otel ve Arsası" niteliğindeki "Kayseri Sanayi Odası" adına tam hisse ile kayıtlı taşınmaz.

İMAR DURUMU

Değerleme konusu taşınmaz 28.11.2008 onay tarihli "Uygulama İmar Planı" kapsamında "Turizm Tesis Alanı" lejandında kalmaktadır. Yapılaşma koşulları;

- Emsal = 0,90,
- Çekme mesafeleri; ön bahçe 30 m, yan bahçeler 5 m, arka bahçe 10 m'dir.

31.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE ÜST (İNŞAAT) HAKKI BULUNAN OTELLERİN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)

56.234.000.- TL

(Elli altı milyon iki yüz otuz dört bin.-

Türk Lirası)

23.798.000.- EURO

(Yirmi üç milyon yedi yüz doksan sekiz bin.-

EURO)

31.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE ÜST (İNŞAAT) HAKKI BULUNAN OTELLERİN PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)

66.356.120.- TL

(Altmış altı milyon üç yüz elli altı bin yüz yirmi.-

Türk Lirası)

28.081.640.- EURO

(Yirmisekiz milyon seksen bir bin altı yüz kırk.-

EURO)

31.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE OTELLERİN YILLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)

1.779.000 TL

(Biri milyon yedi yüz doksan bin.-

Türk Lirası)

753.000.- EURO

(Yedi yüz elli üç bin.-

EURO)

31.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE OTELLERİN YILLIK KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL)

2.099.220 TL

(İki milyon doksan dokuz bin iki yüz yirmi.-

Türk Lirası)

888.540.- EURO

(Sekiz yüz seksen sekiz bin beş yüz kırk.-

EURO)

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

2- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

3- 1 USD = 1,7912 TL, 1 EURO = 2,3630 TL kabul edilmiştir. Kur değerleri bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.

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

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

ÖZGE AKLAR
Değerleme Uzmanı (401775)

HÜSNİYE BOZTUŇ
Sorumlu Değerleme Uzmanı (400811)

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1.....	5
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	5
1.1 Rapor Tarih ve Numarası.....	5
1.2 Rapor Türü.....	5
1.3 Raporu Hazırlayanlar.....	5
1.4 Değerleme Tarihi.....	5
1.5 Dayanak Sözleşmesi.....	5
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	5
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar.....	5
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	6
1.9 Şirket Bilgileri.....	6
1.10 Müşteri Bilgileri.....	6
BÖLÜM 2.....	8
DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI.....	8
2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler.....	8
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	8
2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	8
2.1.3 Maliyet Yaklaşımı.....	8
2.1.4 Geliştirme Yaklaşımı.....	8
2.2 Kullanılan Değer Tanımları.....	9
2.2.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri).....	9
2.2.2 Zorunlu Satış Değeri.....	9
BÖLÜM 3.....	11
GENEL VE ÖZEL VERİLER.....	11
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler.....	11
3.1.1 Demografik Veriler.....	11
3.1.2 Ekonomik Veriler.....	13
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi.....	14
3.2.1 Kayseri İli.....	14
3.2.2 Kocasinan İlçesi.....	15
BÖLÜM 4.....	18
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ.....	18
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri.....	18
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri.....	18
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri.....	20
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri.....	20
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi.....	23
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydalar Hakkında Görüş.....	23
4.5 Hukuki Sorumluluk.....	23
4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon).....	23
BÖLÜM 5.....	25
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ.....	25
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri.....	25
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı.....	26
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri.....	29
5.4 Gayrimenkulün Katlara Göre İç Mekan İnşaat Özellikleri.....	29
5.5 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler.....	30
5.6 Harici ve Müteferrik İşler.....	30
BÖLÜM 6.....	32
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ.....	32
BÖLÜM 7.....	34
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER.....	34
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler.....	34
7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi.....	34
7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi.....	34
7.2.2 Maliyet Yaklaşımı Analizi.....	35
7.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi.....	36
7.3.4 Taşınmazın Kira Gelirine Göre Değeri.....	45
7.4 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	48
BÖLÜM 8.....	50
SONUÇ.....	50
BÖLÜM 9.....	52
EKLER.....	52

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 31.10.2012 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 08.02.2013 tarihinde, 2012REVB113 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu rapor Kayseri ili, Kocasinan ilçesi, Pervane Mahallesi, 2420 ada, 9 no'lu parselde kayıtlı, 11.035,40 m² yüzölçümüne sahip, "Karkas Otel ve Arsası" vasıflı, tam hisse ile "Kayseri Sanayi Odası" mülkiyetindeki taşınmazın imzalanmış 49 yıllık sözleşmesinin kalan süresince işletilmesi ve kiralanması sonucu ortaya çıkacak potansiyel gelirlerinin 31.12.2012 tarihi itibarıyla indirgenmesi sonucu hesaplanacak net bugünkü değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul 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 değerlendirme uzmanı Özge AKLAR ve sorumlu değerlendirme uzmanı Hüsniye BOZTUNÇ tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 30.11.2012 tarihinde çalışmalara başlamış ve 08.02.2013 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 02.11.2012 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı olarak 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 31.10.2012 tarihli talebine istinaden ilgili gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir. Projeksiyon çalışmalarında piyasa araştırmaları ile toplanan emsal değerler ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Accor Grubu ile yapmış olduğu sözleşmeler dikkate alınmıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	31.12.2010	28.02.2011	30.09.2011
Rapor Numarası	2010REV387-4	2011REV78-4	2011REVB53
Raporu Hazırlayanlar	Hüsniye BOZTUNÇ-Adem YOL	Hüsniye BOZTUNÇ-Adem YOL	Makbule YÖNEL MAYA-Mehmet ASLAN
Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL)	54.445.000 TL	59.205.000 TL	59.843.000 TL

* Yukarıda belirtilen değerler arasındaki farklar kira süresinin değişmesi, oda fiyatlarında gerçekleşen artışlar ve kur farklarından kaynaklanmaktadır.

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 dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı” yöntemleridir.

2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

2.1.3 Maliyet Yaklaşımı

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

Bu yöntemde, gayrimenkulun önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulun değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulun 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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 Kullanılan Değer Tanımları

2.2.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

2.2.2 Zorunlu Satış Değeri

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

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

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

3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

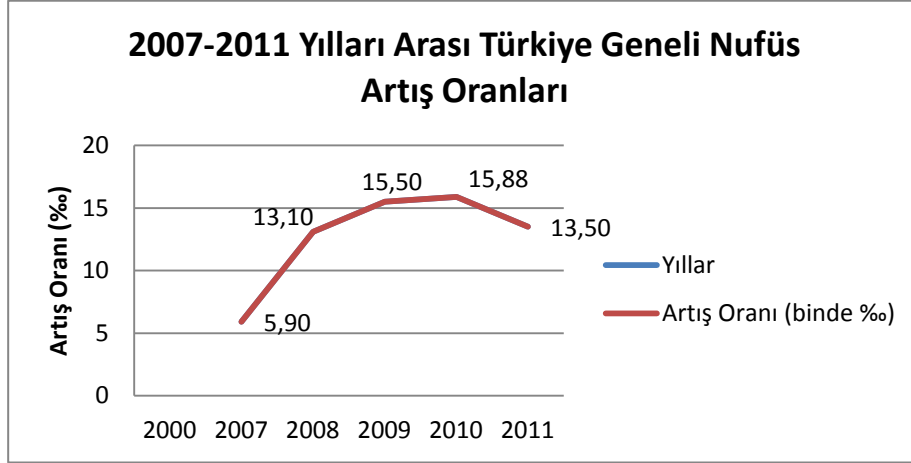
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 74.724.269 kişidir. 2011 yılında Türkiye' nin yıllık nüfus artış hızı binde 13,5 olarak gerçekleşmiştir. 2011 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.001.281 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,2'sini (37.532.954 kişi) erkekler, % 49,8'ini (37.191.315 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır.

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

2008 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusu 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 gerçekleşmiş ve ülke nüfusu 71.517.100 olmuştur.

Türkiye nüfusu 2009 yılı sonu itibarıyla 2008 yılına oranla binde 14,5 artarak, 72.561.312 kişiye ulaşmış olup bu rakam 2010 yılı sonu itibarı ile 1.161.676 kişilik artışla (binde 15,88) 73.722.988 kişiye ulaşmıştır. Aşağıdaki grafikte 2007-2011 yılları arası Türkiye geneli nüfus artış oranlarını görmek mümkündür.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



2011 yılında 81 ilden; 56'sının nüfusu bir önceki yıla göre artarken, 25 ilin nüfusu azalmıştır. Nüfus artış hızı en düşük olan ilk üç il; Bilecik (binde -100,41), Isparta (-86,27) ve Kütahya (binde -45,44)'dir. Nüfus artış hızı en yüksek olan ilk üç il ise sırasıyla; Tunceli (binde 103,49), Hakkari (binde 79,75) ve Şırnak (binde 62,82)'tir.

Türkiye'de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 17 yılda önemli artış göstererek 1990 yılında yüzde 59 iken 2000 yılında yüzde 64,9'a 2009 yılında ise ülke nüfusunun %75,5'ine yükselmiştir. 2010 yılında bu oran %76,3 olarak ölçülmüştür. Şehir nüfusu (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 56.222.356, köy nüfusu (belde ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 17.500.632 kişidir. 2011 yılı itibarı ile ise toplam nüfusun % 76,8'i (57.385.706 kişi) il ve ilçe merkezlerinde ikamet ederken, % 23,2'si (17.338.563 kişi) belde ve köylerde ikamet etmektedir. İl ve ilçe merkezlerinde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il yüzde 99 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise yüzde 35 ile Ardahan olmuştur.

Ülkemizin toplam nüfusunun % 18,2'si (13.624.240 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,6 ile (4.890.893 kişi) Ankara, % 5,3 ile (3.965.232 kişi) İzmir, % 3,6 ile (2.652.126 kişi) Bursa, % 2,8 ile (2.108.805 kişi) Adana takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 76.724'tür.

Ülkemizde ortalama yaş 29,7'dir. Ortanca yaş erkeklerde 29,1 iken, kadınlarda 30,3'tür. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin ortalama yaşı 29,5; belde ve köylerde ikamet edenlerin ortalama yaşı ise 30,5'tir. Nüfusun yarısı 29,7 yaşından küçüktür.

15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus (50.346.979 kişi), toplam nüfusun % 67,4'ünü oluşturmaktadır. Ülkemiz nüfusunun % 25,3'ü (18.886.575 kişi) 0-14 yaş grubunda, % 7,3'ü ise (5.490.715 kişi) 65 ve daha yukarı yaş grubunda bulunmaktadır.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde 97 kişidir. Bu sayı illerde 11 ile 2.622 kişi arasında değişmektedir. İstanbul ilinde bir kilometrekareye 2.622 kişi düşmektedir. Bunu sırasıyla; 443 kişi ile Kocaeli, 330 kişi ile İzmir, 257 kişi ile Gaziantep ve 254 kişi ile Bursa illeri izlemektedir.

Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 11 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 244'tür.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)
İstanbul	13.624.240	13.483.052
Ankara	4.890.893	4.762.116
İzmir	3.965.232	3.623.540
Bursa	2.652.126	2.359.804
Adana	2.108.805	1.864.591

3.1.2 Ekonomik Veriler

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

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

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

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

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

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

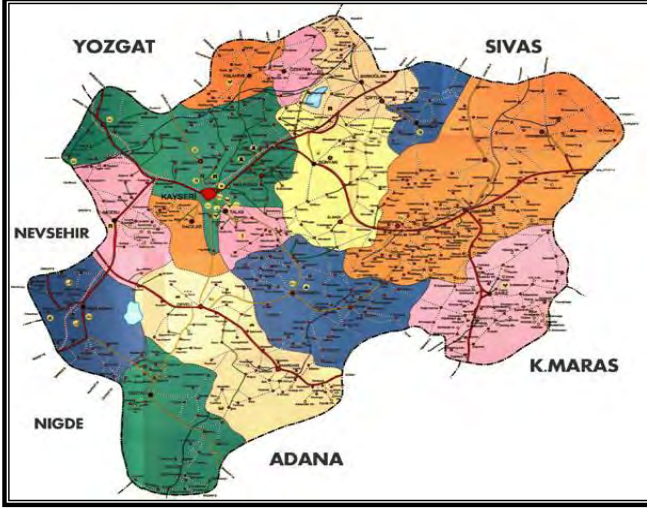
2012 yılı son çeyreğinde Fitch Derecelendirme Kuruluşu Türkiye’nin döviz cinsi kredi notunu BB+’dan BBB-’ye yükseltmiştir. Bu olumlu gelişme ile yabancı yatırımcıların gözlerini Türkiye’ye çevirmesi beklenmektedir. Ekonomik açıdan yaşanan bu olumlu gelişme ve 2012 yılı içinde kabul

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

edilen 3 önemli yasanın etkisinin görülmeye başlanması ile birlikte 2013 yılının 2012 yılına kıyasla gayrimenkul sektörü açısından daha iyi bir yıl olacağı öngörülmektedir.

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 Kayseri İli



Kayseri ili 16.917 km²'lik yüzölçümüyle ülke topraklarının %2,2'lik bir bölümünü kaplamaktadır. İl merkezinin denizden yüksekliği 1.054 m'dir.

İl alanı kuzeybatı ve kuzeyden Yozgat'ın Çayıralan ve Boğazlıyan; kuzey ve kuzeydoğudan Sivas'ın Gemerek, Şarkışla, Kangal ve Gürün; doğudan Kahramanmaraş'ın Afşin ve Göksun; güneyden Adana'nın Tufanbeyli, Saimbeyli, Feke ve Karaisalı; güneybatıdan Niğde'nin Merkez ve Çamardı; batıdan ise Nevşehir'in Derinkuyu, Ürgüp ve Avanos ilçeleriyle çevrilidir. İli, güneyden ve doğudan Orta Toroslar'ın uzantıları; kuzeyden

ve batıdan ise geniş bir lav platosu sınırlar.

2011 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre Kayseri ilinin toplam nüfusu 1.255.349. Toplam nüfusun 1.090.530 şehirlerde, 164.819 kişi ise köylerde yaşamaktadır.

İlin 16 ilçesi bulunmaktadır. İl merkezi büyükşehir statüsünde olup, 23 Temmuz 2004 tarihinde yürürlüğe giren 5216 sayılı Büyükşehir Belediyeleri Kanunu ile Kayseri Büyükşehir Belediyesi'nin sınırları yeniden düzenlenmiştir. Daha önce 2 metropol ilçeden oluşan Kayseri Büyükşehir Belediyesi, yeni yasa ile 5 ilçe (Kocasinan, Melikgazi, Hacılar, İncesu ve Talas) ve 19 alt kademe belediyesinden oluşmaktadır.

İlçeleri; Kayseri (Merkez), Akkışla, Bünyan, Develi, Felahiye, Hacılar, İncesu, Kocasinan, Melikgazi, Özvatan, Pınarbaşı, Sarıoğlan, Sarız, Talas, Tomarza, Yahyalı ve Yeşilhisar'dır.

Kayseri ili elverişli ulaşımı, enerji olanakları ve zengin yeraltı kaynaklarının yanı sıra sanayisi de gelişmiş illerdendir. 1980'li yıllarda büyük işletmelerin sayısı artmıştır. Özellikle 1985'ten sonra uygulanan teşvik sistemi, ilde teşvikli yatırım yapanları arttırmış, çok sayıda büyük ölçekli işletmeler doğmuştur. Organize Sanayi Bölgesi'nin kurulması, altyapısının tamamlanması ve 1989 yılında bu bölgeye teşvik sistemi içerisinde ikinci derecede kalkınmada öncelikli yöre statüsü verilmesi, Kayseri'de büyük işletme sayısının çok sayıda artmasına yol açmıştır.

İlde bulunan Organize Sanayi Bölgeleri ise; 1. Organize Sanayi Bölgesi, Kayseri-İncesu Organize Sanayi Bölgesi, Mimarsinan Organize Sanayi Bölgesi, Kayseri Serbest Bölgesi, Pınarbaşı Organize Sanayi Bölgesi, Develi Organize Sanayi Bölgesi, Başakpınar Organize Sanayi Bölgesi ve Hacılar Özel Organize Sanayi Bölgesi'dir.

Kayseri'de üretilen başlıca sanayi ürünleri; tekstil, konfeksiyon, örme, gıda ürünleri, şeker, metal eşya, ahşap mobilya, metal mobilya, toprak ürünleri, temizlik malzemeleri, elektronik aletler, tarım aletleri ve otomotiv ürünleridir.

Orta Anadolu'nun yukarı Kızılırmak Bölümü'nde yer alan Kayseri il topraklarında, kuzeydoğu güneybatı doğrultulu kırıklı-kıvrımlı sıra dağlar, bu dağlar arasında yer alan yaylalar ve ovalar ilin başlıca yeryüzü şekillerini oluşturur. İl merkezinin güneyinde yükselen Erciyes Dağı (3.916 m) İç

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

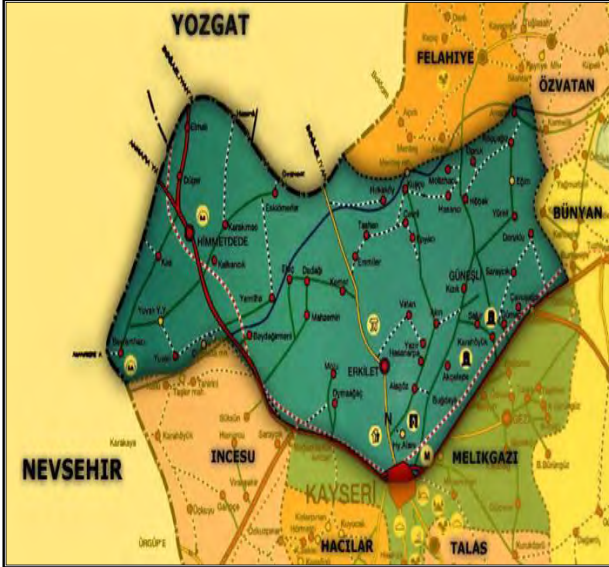
Anadolu Bölgesi'nin en yüksek noktasıdır. Kayseri ilinin çok yerinde bozkır iklimi özellikleri vardır. Burada yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve kar yağışlı geçer.

İlde tarım, genel olarak hububat ve hayvancılığa dayanmaktadır. Yem ve sanayi bitkileri ile meyve ve sebze tarımı da yapılmaktadır. Hayvancılık ise büyükbaş ve küçükbaş hayvancılık ile kanatlı hayvan üretimi şeklinde yoğunluk göstermektedir. İlin tarıma elverişli arazi miktarı 670.584 ha'dır. Bitkisel üretim yapan tarımsal işletmeler genellikle küçük ve orta büyüklükteki aile işletmeleri şeklindedir. Toplam bitkisel üretim yapan 61.042 işletme vardır. İlde pastırma-sucuk üretimi büyük boyutlarda yapılmaktadır. 2005 yılında 2104 ton pastırma ve sucuk üretimi gerçekleştirilmiştir.

İl genelinde 158 adet tarımsal kooperatif faaliyet göstermektedir. Bu kooperatiflere 98.722 köylü üyedir. Bu kooperatiflerin 97'i Tarımsal Kalkınma Kooperatifi, 59'i Sulama Kooperatifi, 1'i Pancar Ekcileri Kooperatifi, 1'i de Su Ürünleri Kooperatifi'dir.

Turizm yerleri olarak; Erciyes Dağı, Kapuzbaşı Takım Şelaleleri, Derebağ Şelalesi, Yerkoprüler ve Yeşilköy Şelalesi, Sultan Sazlığı (Kuş Cenneti), Hacer Ormanları ve Yedigöller, Sarımsaklı Barajı sıralanabilir.

3.2.2 Kocasinan İlçesi



Kayseri ilinin hem nüfus hem yüzölçümü bakımından en büyük ilçesi Kocasinan ilçesidir. İlçe, 07.12.1988 tarihinde 3508 sayılı kanun ile il merkezinden ayrılıp ilçe olarak teşekkül etmiştir.

Kocasinan ilçesi, Kayseri'nin bu zengin tarihi yapısı içinde 1989 yılında fiilen Kayseri şehrinin bölümlenmesinden oluşmuştur. Sivas tarafından gelen Devlet Yolu'nun şehir içinde Sivas Caddesi'ni takiben Düvenönü ve Osman Kavuncu Caddesi'ni takip ederek Ankara Çevre Yolu ile Boğazköprü'ye kadar olan kısmın kuzeyinde kalan bölüm, Kocasinan ilçesinin kabaca sınırlarını belirlemektedir.

Kocasinan ilçesi, İç Anadolu Bölgesi'nin orta Kızılırmak Bölümü'nde yer almaktadır. İlçenin belediye sınırları alanı 9.025 ha'dır. Kocasinan hudutları içerisinde bulunan dağların yüksekliğinde bir çok düzlük bulunmaktadır. İlçe merkezi, 1.055 m rakımlı bir ova üzerinde kurulmuştur.

Kocasinan ilçesinde step iklimi görülür. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve yağışlı geçer. Yılın sıcaklık ortalaması 10,6 C⁰'dir. Gece ve gündüz sıcaklık farkı oldukça fazladır. Yağışlar genellikle sonbahar ve ilkbahar aylarında olmaktadır. İlçenin aylık yağış ortalaması 23.4 mm civarındadır.

Ülke ekonomisine paralel olarak, ilçe ekonomisi de her geçen gün biraz daha gelişmektedir. Sanayileşmede önemli bir mesafe kaydeden ilçe, gelirleri daha ziyade komşu illere verilen mal ve hizmetlerle, son zamanlarda ihracattan elde edilen gelirlerden oluşmaktadır. İlçe geliri genel olarak Kayseri merkez ilçe geliri ile düşünülmesi gerekmektedir.

Köylerde sulu tarımın yapıldığı yerlerde ağırlıklı olarak pancar ziraatı yapılmaktadır. Hayvancılıkta suni tohumlama çalışmaları sağlıklı yapılamadığından hala yerli ırk tabir edilen inekler görülmekte olup, ilçe merkezinin dışında bulunan mahallelerde modern tavuk çiftlikleri kurulmuştur.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İlçenin, biri ilçe merkezi olmak üzere Amarat, Ebiç, Erkilet, Güneşli, Himmetdede, Kuşçu, Mahzemin ve Yemliha Kasabaları'nda 9 belediyesi vardır. İlçeye bağlı 41 köy, 3 bucak bulunmaktadır. Ayrıca Kocasinan Belediye sınırları içerisinde 51 mahalle, Amarat'ın 2, Ebiç'in 2, Erkilet'in 8, Güneşli'nin 3, Himmetdede'nin 3, Kuşçu'nun 1, Mahzemin'in 2 ve Yemliha'nın 4 mahallesi bulunmaktadır.

2011 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre ilçe toplam nüfusu 369.272 kişidir. İlçe merkezi 356.159, kasaba belediyeleri ve köyler 13.113 kişilik nüfusa sahiptir.

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 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Kayseri
İlçesi	Kocasinan
Bucağı	-
Mahallesi	Pervane
Köyü	-
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	2420
Parsel No	9
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Karkas Otel ve Arsası*
Yüzölçümü	11.035,40 m ²
Maliki	Kayseri Sanayi Odası*
Hissesi	Tam

* Ana gayrimenkulün bilgileri 56 cilt, 5913 sayfada olup, söz konusu taşınmazın niteliği "Karkas Otel ve Arsası", sahibi ise "Kayseri Sanayi Odası"dır. Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin taşınmaz üzerinde 49 yıl süre ile "Üst (İnşaat) Hakkı" bulunmaktadır.

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.

Kocasinan Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 30.11.2012 tarihinde saat 11:22'de yapılan araştırmalara ve ekte sunulan 30.11.2012 tarihli takyidat yazısına göre taşınmaz üzerinde;

Beyanlar Hanesinde (Pervane Mahallesi, 56 Cilt, 5913 Sayfada Kayıtlı);

- DMH: Müstakil ve daimi nitelikte olan "Üst (İnşaat) Hakkı" tescil edilmiştir (Yüzölçümü: 11.035,40 m², Başlangıç Tarihi: 20.08.2008, Süre: 49 yıl) (Malik/Lehtar: Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.) (17.08.2007 tarih, 17645 yevmiye).

Serhler Hanesinde (Pervane Mahallesi, 56 Cilt, 5919 Sayfada Kayıtlı);

- Tamaris Turizm A.Ş. lehine, 26.09.2008 tarih ve 25040 yevmiye ile 20.000.740,60 YTL (Eski TL) bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır (İstanbul 6. Noterliği'nin 24.09.2008 tarih, 11039 sayılı sözleşmeye istinaden 12 yıl müddetle kira şerhi vardır.) (Başlama Tarihi: 25.09.2008 tarih, Süre: 12 Yıl).
- Tamaris Turizm A.Ş. lehine, 10.10.2008 tarih ve 25726 yevmiye ile 26.09.2008 tarih 25040 yevmiyeli 12 yıl süreli kira şerhine 13 yıl ilave edilerek kira şerhi süresi 25 yıla çıkarılmıştır. Kira şerhi yenilenmiştir (Süre: 13 Yıl, Bedel: 23.111.332,60 YTL (Eski TL)) (Başlama Tarihi: 10.10.2008 tarih, Bitiş Tarihi: 07.10.2021, Süre: 13 Yıl).

Rehinler Hanesinde (Pervane Mahallesi, 56 Cilt, 5919 Sahifede Kayıtlı);

- Türkiye İş Bankası A.Ş. ve Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. lehine, 150.000.000,00 EURO tutarında, 1. derece, FBK müddetle, yıllık %3,75 faiz oranı ile 14.10.2008 tarih ve 12982 yevmiye ile ipotek bulunmaktadır. (Söz konusu ipotek Zeytinburnu Mahallesi 774 ada 55 parsel ve Yaprak Mahallesi 5020 ada 2 parsel ile müşterektir.)

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Rehinin Konulduğu Hisse Bilgisi:

Kocasinan TM – Pervane Mah. 2420 ada, 9 parsel üzerindeki DHM (Baş. Tarihi: 20.08.2008, Süre: 49 Yıl) (Borç: 150.000.000,00 EURO) (16.10.2008 tarih, 26140 yevmiye no'lu).

Zeytinburnu TM – Zeytinburnu Mah. 774 ada, 55 parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarihi: -, Süre: Süresiz) (Borç: 150.000.000,00 EURO) (14.10.2008 tarih, 12982 yevmiye no'lu).

Şehitkamil TM – Yaprak Mah. 5020 ada, 2 parsel üzerindeki DHM (Baş. Tarihi: 17.07.2007, Süre: 30 yıl) (Borç: 150.000.000,00 EURO) (16.10.2008 tarih, 35591 yevmiye no'lu).

TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 2420/9			
Zemin No	: 19050848	Yüzölçüm	: 11.035,40 m2			
İl / İlçe	: KAYSERİ/KOCASINAN	Ana Taş. Nitelik	: KARKAS OTEL VE ARSASI			
Kurum Adı	: Kocasinan TM					
Mahalle / Köy Adı	: PERVAİNE Mah.					
İstevkıl	:					
ÇBH / Sayfa No	: 56 / 5913					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK						
S/BI	Araçlama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
DMH	Müstakil ve daimi nitelikte olan "Dış (İnşaat) Hükü" tescil edilmiştir (Yüzölçüm: 11035,40m2 Başlangıç Tarihi: 20/08/2008 Süre: 49 yıl)	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	17/08/2007 - 17645	-		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Edirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	
44278810	KAYSERİ SANAYİ ODASI		TAM	11.035,40	İfraz İşlemi (TSM) - 02/08/2007 - 16329-	

T.C.
KOCASINAN KAYMAKAMLIĞI
İlçe Tapu Müdürlüğü

Raporlayan: 12484-Orhan DİNÇ
Kayıt No: 36.11.2012

Necip Kaplan
Tapu MGD

16329

36.11.2012

1

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI								
Zemin Tipi	: Daimi ve Müstakil Hak	Ada/Parsel	: 2420/9					
Zemin No	: 32157163	Yüzölçüm	: 11.035,40 m2					
İl / İlçe	: KAYSERİ/KOCASINAN	Ana Taş. Nitelik	: 49 yıl süre ile 56. cilt 5913. sayfadaki 2420 ada 9 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"					
Kurum Adı	: Kocasinan TM							
Mahalle / Köy Adı	: PERVANE Mah.							
Mevkii	:							
Cilt / Sayfa No	: 56 / 5919							
Kayıt Durum	: Aktif							
MÜLKİYET BİLGİLERİ								
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
76176093	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM		11.035,40	Daimi ve Müstakil Üst Hakkı Tesisi - 17/08/2007 - 17645-	-		
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.				
Serh	20.000.740,6 YTL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (İSTANBUL 6. NOTERLİĞİNİN 24/09/2008 TARİH 11039 SAYILI SÖZLEŞMEYE İSTİNADEN 12 YIL MÜDETLİ KİRA ŞERHİ VARDIR.) (Başlama Tarih:25/09/2008 Süre:12 Yıl)	TAMARİS TURİZM A.Ş.	26/09/2008 - 25040	-				
Serh	26/09/2008 Tarih 25040 yevmiyeli 12 yıl istisnai kira şerhine 13 yıl ilave edilerek kira şerhi süresi 25 yıl'a çıkarılmıştır.Kira Şerhi Yenilenmiştir. (Süre: 13 Yıl , Bedel: 23.111.332,6 YTL.) (Başlama Tarih:10/10/2008,Bitis Tarih:07/10/2021 - Süre:1	TAMARİS TURİZM A.Ş.	10/10/2008 - 25726	-				
İpotek								
Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VergiNo:4810058590 SicilNo:431112/378694,(SN:6412) TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş. VergiNo:8790033309	Evet	150.000.000,00 EUR	%3,75 YILLIK 1 / 0	F.B.K.		14/10/2008 - 12982	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.,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			
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	150.000.000,00 EUR	16/10/2008 - 26140	-			
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 35 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	150.000.000,00 EUR	14/10/2008 - 12982	-			
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	150.000.000,00 EUR	16/10/2008 - 35591	-			
İpotek S/B/İ Bilgisi								
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
				-				
Rapor Tarihi / Saati : 30.11.2012 13:31								

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

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili son üç yıllık dönemde gerçekleşen herhangi bir alım satım işlemi bulunmamaktadır.

4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

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

Kocasinan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 30.11.2012 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre ve ekte sunulan 30.11.2012 tarih ve M.38.3.KOC.0.13.İŞM/4402 sayılı resmi imar durum belgesine göre taşınmazın imar durumu ve yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir.

Değerleme konusu taşınmaz 28.11.2008 onay tarihli 1/1000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" kapsamında "Turizm Tesis Alanı" lejandında kalmaktadır. Yapılaşma koşulları;

✓ İmar Durumu:

- Emsal = 0,90,
- Çekme mesafeleri; ön bahçe 30 m, yan bahçeler 5 m, arka bahçe 10 m'dir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



✓ Ruhsat ve İzinler:

- Rapor konusu taşınmaza ait 11.02.2008 tarihli onaylı mimari projesi bulunmaktadır.
- 06.03.2008 tarih ve 1/28 no'lu 1 adet 9.628,00 m² alanlı "Otel ve Bunlara Benzer Misafir Evi", 1 adet 1.238,00 m² alanlı "Ortak Alan (Bina İçi Sığınak)" ve 198,00 m² alanlı "Su Deposu" olmak üzere toplam 11.064,00 m² kullanım alanını kapsayan "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 27.03.2009 tarih ve 1/37 no'lu 1 adet 9.628,00 m² alanlı "Otel ve Bunlara Benzer Misafir Evi", 1 adet 1.238,00 m² alanlı "Ortak Alan (Bina İçi Sığınak)" ve 198,00 m² alanlı "Su Deposu" olmak üzere toplam 11.064,00 m² kullanım alanını kapsayan "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.*

*** Söz konusu gayrimenkulün yerinde yapılan incelemelerinde, mevcut durumu ile yasal durumu arasında fark olmadığı görülmüştür. Mevcut yapı 27.03.2009 tarihli ve 1/37 no'lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" ile uyumludur.**

✓ Yapı Denetim:

- Değerleme konusu taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı "Yapı Denetimi Hakkında Kanun"un 11. Maddesi gereği yapı denetimine tabi değildir.

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 vb.) İlişkin Bilgi

- Rapor konusu taşınmazın da yer aldığı parselin içinde bulunduğu bölge için, 11.12.2006 tarih ve 574 sayılı Kayseri Büyükşehir Belediyesi Meclisi Kararı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır. Ancak, Kayseri 2. İdare Mahkemesi'nin 11.03.2008 tarih ve 2007/114 esas, 2008/152 kararı ile iptal edilmiştir. Mahkeme kararı gözönünde bulundurularak "Resmi Kurum Alanı" olarak planlı 349 pafta, 2420 ada, 9 parsel no'lu taşınmaz 0,90 emsalli "Turizm Tesis Alanı" olarak planlanmıştır. Söz konusu parsel 28.11.2008 tarihinde onanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Turizm Tesis Alanı"nda kalmaktadır.

4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydalar Hakkında Görüş

Değerleme konusu parsel üzerinde "Üst (İnşaat) Hakkı" bulununan otelin GYO portföyüne alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre mümkün olduğu ve ayrıca taşınmazın tapu kaydında mevcut olan müşterek ipotegin proje finansmanı maksadıyla tesis edilmesinden dolayı konu mülkün GYO portföyüne alınabilmesinde ipotekten dolayı bir sakınca bulunmadığı düşünülmektedir.

4.5 Hukuki Sorumluluk

Değerleme konusu varlık üzerinde bulunan "Türkiye İş Bankası A.Ş. ve Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. lehine, 150.000.000,00 EURO tutarında, 1. derece, FBK müddetle, yıllık %3,75 faiz oranı ile 14.10.2008 tarih ve 12982 yevmiye ile ipotek bulunmaktadır." takyidatın proje finansmanı maksadıyla tesis edildiği tespit edilmiştir. Söz konusu ipotek ile ilgili resmi yazı ekte sunulmaktadır. Taşınmazın GYO portföyüne alınmasına engel teşkil edecek herhangi bir unsura rastlanmamıştır.

4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)

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

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Pervane Mahallesi, Kocasinan Bulvarı, Sanayi Odası yanı, No: 161/A (Novotel) ve B (İbis Otel), Kocasinan / KAYSERİ'dir.

Taşınmazın yer aldığı bölgeye ulaşım için; Ankara yönünden Kayseri kent merkezine giriş yapıldıktan sonra Osman Kavuncu Bulvarı ve devamındaki Park Bulvarı takip edilerek, Valilik ve Adliye Binaları ile Hilton Otel'in de yer aldığı kent meydanına gelinir. Bu meydan üzerinden sola, İstasyon Caddesi'ne dönülür. İstasyon Caddesi üzerinde yaklaşık 1 km devam edildikten sonra sağa, Kocasinan Bulvarı'na dönülür. Rapor konusu taşınmaz bu bulvar üzerinde yaklaşık 1,25 km sonra yolun sol tarafında, Kayseri Sanayi Odası'nın hemen yanında konumlanmıştır. Taşınmazın yer aldığı bölgeye özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile ulaşım oldukça kolaydır.

Taşınmaz; Kayseri kent merkezindeki en önemli ana arterler olarak bilinen Kocasinan Bulvarı ve Mustafa Kemal Paşa Bulvarları'nın hemen kesişiminde yer alan Kayseri Sanayi Odası Binası'nın bitişik parselinde konumlanmıştır.

Rapor konusu taşınmaz; önemli kamu kurum ve kuruluşlarının yer aldığı bir bölgede yer almaktadır. Ayrıca taşınmaz Valilik, Adliye, Kocasinan Belediyesi gibi önemli merkezlere de yakın durumdadır. Taşınmazın yakın çevresinde; Kayseri Sanayi Odası, Kocasinan Kaymakamlığı, İller Bankası 9. Bölge Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Kayseri Su ve Kanalizasyon İşleri Genel Müdürlüğü (KASKİ) gibi önemli kamu kurumları ile Mevlana Cami, Nuh Mehmet Küçükçalık Anadolu Lisesi ve BP Benzin İstasyonu bulunmaktadır. Bununla birlikte taşınmazın hemen karşısında, Kocasinan Bulvarı üzerinde, yaklaşık 2,37 km boyunca uzanan İnönü Parkı yer almaktadır. Taşınmazın yer aldığı parselin arka cephesinden Ankara-Kayseri-Sivas hattını birbirine bağlayan demiryolu geçmektedir. Bunların dışında taşınmazın yakın çevresinde konut amaçlı yapılaşmalar ve çeşitli ticari birimler göze çarpmaktadır.



AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Konu Gayrimenkul'den Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (km)
Kocasinan Kaymakamlığı	~0,42
Valilik, Adliye, Hilton Otel, Kent Meydanı	~2,15
Havalimanı	~3,70
Otogar	~8,00
Erciyes Kayak Merkezi	~20,00

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Novotel ve İbis Otel, kısmen bitişik nizam olarak inşa edilen yapılardır. Taşınmaz; 11.035,40 m² alanlı 2420 ada 9 no'lu parsel üzerinde yer almaktadır.

Taşınmazın yer aldığı parselin çevresi beton duvar ile çevrilidir. Parselin, bina oturumu dışında kalan alanları asfalt kaplı olup, kısmen yeşil alanlar oluşturulmuştur. Proje kapsamında kapalı otopark alanı bulunmamaktadır. Otopark için, otel bahçesinin büyük bir bölümü açık otopark alanı olarak ayrılmıştır. Değerleme konusu tesis içinde 113 araçlık açık otopark alanı ve süs havuzu bulunmaktadır.

Proje özellikleri incelendiğinde; Novotel 4 yıldızlı konaklama tesisi, İbis Otel ise 3 yıldızlı konaklama tesisi olarak tasarlanmıştır. Bu iki otel bölümü kısmen bitişik nizamli olarak inşa edilmiştir. Parselin cephe aldığı Kocasinan Bulvarı'na göre, Novotel bölümü, İbis Otel bölümüne göre daha önde konumlanmıştır.

Onaylı mimari projesine ve yerindeki incelemelere göre otellerin bodrum katı hidrofor odası, teknik oda, depo, mutfak, çamaşırhane, UPS odası, personel yemekhanesi, fitness salonu gibi alanları kapsamaktadır.

Binalara misafir girişleri ayrı kapılardan sağlanmaktadır. Bununla birlikte iki binanın birleşim noktasında yer alan servis bölümü ile her kattan iki binaya da görevli geçişini sağlayabilecek bölümler oluşturulmuştur. Her iki otelin de zemin katında lobi, restaurant, bar ve kafeterya mevcut durumdadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Her iki otelin de zemin katının üstünde kalan normal katlar odalara ayrılmış durumdadır. Onaylı mimari projesine ve yerindeki incelemelere göre Novotel 96 oda kapasiteli, İbis Otel ise 160 oda kapasitelidir. Oda dağılımları aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

Değerleme konusu otelin arka cephesinde bina taşıyıcı sistemini etkilemeyecek şekilde yalnızca camekan kaplama kullanılarak oluşturulan 30,00 m² alanlı kapalı alan mimari projesinde görülmemekle beraber, portatif olması sebebiyle ve yalnızca camekan doğrama malzemesi kullanıldığı için, gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir sıkıntı yaratmamaktadır.

Otel binası, bitişik nizamlı iki ana binadan meydana gelmektedir. Toplam inşaat alanı 10.998,53 m²'dir. Novotel bölümünde 96, İbis Otel bölümünde ise 160 adet oda bulunmaktadır. Binalar betonarme karkas tarzda inşa edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapı ruhsatı 11.064,00 m² için alınmış olup, söz konusu ruhsata ait onaylı mimari projeye göre toplam kapalı alan 10.998,53 m²'dir. Taşınmaz onaylı mimari projesi ile uyumlu olarak inşa edildiğinden dolayı değerlendirme çalışmasında mevcut kapalı alan esas alınmıştır.

Hem Novotel hem de İbis Otel ön ve arka cephe kaplamaları yer yer cam, yer yer sinterflex ve kalan yerler özel akrilik boyalı şekildedir. Bina yan cepheleri ise özel akrilik boyalı olarak düzenlenmiştir. Bina girişleri, kanopi ile kapatılmış büyük, geniş kapılardan sağlanmaktadır. Her iki otelde de giriş katlarında oda bölümü yer almamaktadır. Bununla birlikte, iki binanın kesişim noktasında servis holü olarak bir alan yaratılmıştır. Bu alanda binalar arası ve katlar arası geçişi sağlayan merdiven boşluğu ve 1 adet servis asansörü yer almaktadır. Otellere ait otopark alanları genel itibarıyla ortak kullanımlıdır.

Rapor konusu Novotel, 5.370,68 m² inşaat alanına sahiptir. Bodrum, zemin ve 5 normal katlı olarak inşa edilmiştir. Çatılar teras çatı şeklindedir. Bu katta toplantı salonları, restaurant, resepsiyon ve WC-lavabolar yer almaktadır. Bina içinde kat arası geçişleri sağlayan 2 adet asansör ve 1 adet merdiven bölümü yer almaktadır. Normal katlarda oda bölümleri yer almaktadır. Bu oda bölümleri çeşitli farklı özelliklere sahip olsalar da, genel anlamda iki adet oda tipi mevcuttur. Bunlardan ilki 24,00 m² kullanım alanlı standart odalar, diğeri ise 50,19 m² kullanım alanlı suit odalardır. Toplam 4 adet suit oda bölümü yer almaktadır. Diğer odalar standart şekilde olup, çeşitli tercihlere cevap verilebilmesi amacı ile farklı farklı düzenlenmişlerdir. Bina bodrum katında ise idari bölüm, personel yemekhanesi ve soyunma odaları, çamaşırhane ve çeşitli atölyeler yer almaktadır.

Rapor konusu İbis Otel, 5.627,85 m² inşaat alanına sahiptir. Bodrum, zemin ve 8 normal katlı olarak inşa edilmiştir. Kat özellikleri, Novotel bölümü ile aynıdır. İbis Otel bölümünde 2 tip oda mevcuttur. Bunlardan ilki 16,57 m² kullanım alanlı ve 4 adet olan engelli odaları, diğeri ise 16,08 m² kullanım alanlı ve yine çeşitli şekillerde tasarlanmış standart odalardır. Bina bodrum katında soğuk hava depoları, kazan dairesi, havuz makina dairesi ve su deposu bölümleri yer almaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Taşınmazların Alansal Dağılım Tablosu

NOVOTEL	NOVOTEL KATLARI					
	1.KAT	2.KAT	3.KAT	4.KAT	5.KAT	TOPLAM
STANDART ODA	15	10	10	10	13	58
STANDART BİRLEŞEBİLİR ODA				1		1
KÜVETLİ STANDART ODA	2	2	2	2	2	10
KÜVETLİ BİRLEŞEBİLİR ODA		2	2	1		5
İKİZ ODA		2	2	2	2	8
İKİZ BİRLEŞEBİLİR ODA	1	2	2	2	1	8
SUİT ODA		1	1	1		3
BİRLEŞEBİLİR SUİT ODA					1	1
ENGELLİ ODASI	1					1
BİRLEŞEBİLİR ENGELLİ ODASI	1					1
TOPLAM	20	19	19	19	19	96

İBİS OTEL	İBİS OTEL KATLARI								
	1.KAT	2.KAT	3.KAT	4.KAT	5.KAT	6.KAT	7.KAT	8.KAT	TOPLAM
STANDART ODA	12	13	13	13	14	14	14	14	107
STANDART BİRLEŞEBİLİR ODA	3	2	2	2	2	2	2	2	17
DESKBEDLİ ODA	2	2	2	2	2	2	2	2	16
BİRLEŞEBİLİR DESKBEDLİ ODA	2	2	2	2	2	2	2	2	16
ENGELLİ ODA		1	1	1					3
BİRLEŞEBİLİR ENGELLİ ODA	1								1
TOPLAM	20	20	20	20	20	20	20	20	160

Akfen GYO Kayaseri Novotel ve İbis Otel Kat Alanları		
KATLAR	NOVOTEL ALANI (M ²)	İBİS OTEL ALANI (M ²)
Bodrum Kat	945,83	447,28
Zemin Kat	875,70	686,73
1. Normal Kat	707,71	561,73
2. Normal Kat	710,36	561,73
3. Normal Kat	710,36	561,73
4. Normal Kat	710,36	561,73
5. Normal Kat	710,36	561,73
6. Normal Kat	-	561,73
7. Normal Kat	-	561,73
8. Normal Kat	-	561,73
TOPLAM	5.370,68	5.627,85

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

OTEL BİNASI (NOVOTEL VE İBİS OTEL)	
Ekspertiz Konusu Toplam Alan	10.998,53 m ² kapalı alan (Mimari projeye ve mevcut duruma göre) 11.064,00 m ² (Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine göre)
Yaşı	~4 yıllık
İnşaat Tarzı	Betonarme
Çatı Sistemi	Teras
İnşaat Nizamı	Bitişik nizam
Binanın Kat Adedi	7 katlı (Bodrum + Zemin + 5 Normal Kat) (Novotel) 10 katlı (Bodrum + Zemin + 8 Normal Kat) (İbis Otel)
Dış cephe	Ön ve arka cephe kaplamaları yer yer cam, yer yer sinterflex ve kalan yerler özel akrilik boyalı
Elektrik	Şebeke
Isıtma Sistemi	Mevcut (Merkezi)
Su	Şebeke
Kanalizasyon	Şebeke
Asansör	Mevcut (2 Adet)
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Yangın Söndürme Sistemi	Mevcut
Park Yeri	Mevcut (Açık)

5.4 Gayrimenkulün Katlara Göre İç Mekan İnşaat Özellikleri

OTEL BİNASI	
Novotel bodrum kat idari bölüm, personel yemekhanesi ve soyunma odaları, çamaşırhane, atölyeler, revir; zemin kat toplantı salonları, restaurant, cafe-bar, resepsiyon, giriş holü, WC-lavabolar; normal katlar yatak odaları, servis holünden oluşmaktadır. İbis Otel bodrum kat kazan dairesi, su deposu, havuz makina dairesi, soğuk hava depoları; zemin kat restaurant, cafe-bar, resepsiyon, giriş holü, WC-lavabolar; normal katlar yatak odaları, servis holünden oluşmaktadır.	
Kapalı Alanı	: 10.998,53 m ² kapalı alan (Mimari projeye ve mevcut duruma göre) 11.064,00 m ² (Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine göre) (Novotel 5.370,68 m ² ve İbis Otel 5.627,85 m ²)
İnşaat Tarzı	: Betonarme
Kullanım Amacı	: İdari bölüm, personel yemekhanesi, soyunma odaları, çamaşırhane, atölyeler, revir, kazan dairesi, su deposu, havuz makina dairesi, soğuk hava depoları, toplantı salonları, restaurant, cafe-bar, resepsiyon, giriş holü, WC-lavabolar, yatak odaları, servis holü
Kat	: 7 katlı (Bodrum + Zemin + 5 Normal Kat) (Novotel) 10 katlı (Bodrum + Zemin + 8 Normal Kat) (İbis Otel)
Zemin	: Halı döşemesi, seramik ve granit
Duvar	: Saten boya, fayans, laminant ve duvar kağıdı
Doğrama	: Dış doğramalar alüminyum, iç doğramalar ahşap
Tavan	: Asma tavan
Isıtma	: Merkezi
Aydınlatma	: Duvar tipi aplikler, avizeler, abajurlar, spot ışıklandırma ve floresan armatürler
Çatı Kaplaması	: Teras çatı
Dış Cephesi	: Ön ve arka cephe kaplamaları yer yer cam, yer yer sinterflex ve kalan yerler özel akrilik boyalı

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

5.5 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz; Novotel ve İbis Otel, kısmen bitişik nizam olarak inşa edilen yapılardır. 2 ayrı otel olarak faaliyet göstermektedir.
- Novotel bodrum + zemin + 5 normal katlı olmak üzere toplam 7 katlı; İbis Otel ise bodrum + zemin + 8 normal katlı olmak üzere toplam 10 katlı olarak inşa edilmiştir.
- Taşınmaz merkezi bir konumda, önemli ana arterlere ve kamu kurum ve kuruluşlarına yakın konumdadır.
- Taşınmaz, ulaşımı kolay ve alternatifli bir konumda yer almaktadır.
- Merkezi bir konumda bulunan taşınmazın yakın çevresinde benzer özellik ve nitelikte konaklama tesisi yer almamaktadır.
- Binalarda müşteri ve servis asansörleri, yangın alarm ve söndürme sistemleri, havalandırma ile ısıtma ve soğutma sistemleri yer almaktadır.
- Otelde otopark alanları genel itibarıyla ortak kullanımlıdır. Yalnızca açık otopark alanı mevcuttur.
- Parsel etrafı 1,00 m ile 1,50 m arası yüksekliğe sahip beton duvar ile çevrilmiştir.
- Parsel üzerinde 1 adet trafo binası ve 1 adet taşınabilir jeneratör binası bulunmaktadır.
- Taşınmazın mülkiyetinin Kayseri Sanayi Odası'na ait olmasından dolayı, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı bir "Üst (İnşaat) Hakkı" sözleşmesine istinaden herhangi bir mülkiyet hakkına mevcut olmayıp, konu mülkte kiracı konumunda bulunmaktadır. Ancak söz konusu şirket adına, tapuya şerh edilmiş, 2057 yılına kadar geçerli olan kira sözleşmesi yer almaktadır.

5.6 Harici ve Müteferrik İşler

Harici ve müteferrik işler olarak; trafo binası, beton sahalar, peyzaj çalışması, parsel etrafını çevreleyen beton duvar, güvenlik kulübesi ve süs havuzu değerlendirme kapsamına alınmıştır. Harici ve müteferrik işler maliyet yaklaşımı analizinde yapılan hesaplamalara ek maliyet olarak ilave edilmiştir.

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazın en etkin ve verimli kullanımı, bulunduğu konum, çevresindeki yapılaşma ve yapılaşma şartları, imar durumu dikkate alındığında, imar durumu doğrultusunda mevcut durumu ile uyumlu olan **“Turistik Tesis Alanı”** amaçlı kullanımınıdır.

BÖLÜM 7

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

BÖLÜM 7

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
<ul style="list-style-type: none">+ Taşınmaz merkezi bir konumda, önemli ana arterlere ve kamu kurum ve kuruluşlarına yakın konumdadır.+ Konu Kayseri Novotel ve İbis Otel uluslararası bilinirliği yüksek bir otel zinciri şirketi tarafından işletilmektedir.+ Taşınmazın Akfen GYO A.Ş. tarafından Kayseri Sanayi Odası'ndan kiralanmasına dair kira şerhi tapu kütüğüne işlenmiştir.	<ul style="list-style-type: none">- Otelde otopark alanları genel itibarıyla ortak kullanımlıdır. Yalnızca açık otopark alanı mevcuttur.
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none">✓ Merkezi bir konumda bulunan taşınmazın yakın çevresinde benzer özellik ve nitelikte konaklama tesisi yer almamaktadır.✓ Kayseri şehir genelinde ihtiyaç duyulan nitelikli konaklama tesisleri, taşınmaza olan ilgiyi arttıracak durumdadır.✓ Taşınmaz, ulaşımı kolay ve alternatifli bir konumda yer almaktadır.	<ul style="list-style-type: none">x Dünya ve Türkiye'deki ekonomideki belirsiz dalgalanmalar, gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemektedir.

7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Çalışmada emsal karşılaştırma yaklaşımı, maliyet yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı uygulanarak değerlendirme yapılmıştır.

7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

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

- Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde emsal teşkil edebilecek taşınmazların bulunmasının zor olduğu, söz konusu taşınmazın yaklaşık olarak 400-450 EURO/m² fiyatla satılabileceği bilgisi edinilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmaza 4 km mesafe Galerici Sitesi'nde yer alan 2.620,00 m² yüzölçümüne sahip, "Ticaret" imarlı Emsal = 0,50 olan "Arsa" vasıflı taşınmaz, 1.048.000 EURO bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (400 EURO/m²; 945 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Ankara Yolu üzerinde, konumu itibarıyla daha az değerli bir alanda bulunan, 1.650,00 m² yüzölçümüne sahip, "Ticaret" imarlı, Emsal = 0,50 olan, "Arsa" vasıflı taşınmaz, yakın zaman önce 625 TL/m² fiyatla satıldığı bilgisi verilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, havaalanı yolu üzerinde bulunan, 4.418,00 m² yüzölçümüne sahip, "Ticaret" imarlı, Emsal = 1,80 olan, "Arsa" vasıflı taşınmaz, 1.850.000 EURO bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (419 EURO/m²; 989 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, eski çevre yolu üzerinde bulunan, 1.360,00 m² yüzölçümüne sahip, "Ticaret" imarlı, "Arsa" vasıflı taşınmaz 6-7 ay önce 500.000 EURO bedelle satıldığı bilgisi verilmiştir. (368 EURO/m²; 870 TL/m²)

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Satılık Arsa Emsalleri Özet Tablo

Emsal No	Alanı	Niteliği	Fiyat	Açıklama
1	2.620,00 m ²	"Ticaret" imarlı arsa	945 TL/m ²	Değerleme konusu taşınmaza 4 km mesafe Galerici Sitesi'nde yer alan
2	1.650,00 m ²	"Ticaret" imarlı arsa	625 TL/m ²	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Ankara Yolu üzerinde, konumu itibarıyla daha az değerli bir alanda bulunan
3	4.418,00 m ²	"Ticaret" imarlı arsa	989 TL/m ²	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, havaalanı yolu üzerinde bulunan
4	1.360,00 m ²	"Ticaret" imarlı arsa	870 TL/m ²	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, eski çevre yolu üzerinde bulunan

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, geometrik şekli, eğimi, ulaşım olanakları, bağlantı yollarına mesafesi, imar durumu gibi kriterleri ve çevredeki arsa emsalleri dikkate alınarak **520 TL/m²** arsa birim değeri olarak takdir edilmiştir.

ARSA ÜST (İNŞAAT) HAKKI DEĞERİ				
1 m ² Arsa Değeri (*)	520	.- TL/m ²		
Arsa Büyüklüğü (m ²)	11.035,40	m ²		
Toplam Arsa Değeri (TL)	5.738.408	.- TL	5.738.408	.- TL
			2.428.442	.- €

(*) Arsa için birim değeri olarak **850 TL/m²** turizm imarlı arsa değerine binaen 49 yıllık "Üst (İnşaat) Hakkı" değeri olarak %70'i alınmıştır.

(**) **Kayseri Sanayi Odası** mülkiyetinde bulunan arsa üzerinde Akfen GYO A.Ş. lehine 20.08.2057 tarihine kadar Müstakil ve Daimi Üst (İnşaat) Hakkı kurulmuştur.

Arsa Değeri Hesap Detayı = (İmarlı Arsa Değeri x 49 Yıllık Üst (İnşaat) Hakkı Katsayısı x Süre Oranı)
= 850 (TL/m²) x 0,70 x 42,84 / 49
= **520 (TL/m²)**

7.2.2 Maliyet Yaklaşımı Analizi

Bu analizde gayrimenkulün 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.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BİNA DEĞERİ			
1 m ² Novotel İnşaat Maliyeti (Bodrum Kat) (€)	500	.- €	
Bina Toplam Kapalı Alanı (m ²)	945,83	m ²	
1 m ² Novotel İnşaat Maliyeti (Otel Alanı) (€)	1.250,00	.- €	
Bina Toplam Kapalı Alanı (m ²)	4.424,85	m ²	
Toplam İnşaat Maliyeti (€)	6.003.978	.- €	
Yıpranma Payı (%)	4%		
Yıpranma Bedeli (€)	240.159	.- €	
Bina Değeri (€)	5.763.818	.- €	5.763.818 .- €
1 m ² Ibis Otel İnşaat Maliyeti (Bodrum Kat) (€)	500	.- €	
Bina Toplam Kapalı Alanı (m ²)	447,28	m ²	
1 m ² Ibis Otel İnşaat Maliyeti (Otel Alanı) (€)	1.100,00	.- €	
Bina Toplam Kapalı Alanı (m ²)	5.180,57	m ²	
Toplam İnşaat Maliyeti (€)	5.922.267	.- €	
Yıpranma Payı (%)	4%		
Yıpranma Bedeli (€)	236.891	.- €	
Bina Değeri (€)	5.685.376	.- €	5.685.376 .- €
Toplam Arsa Değeri (€)			2.428.442 .- €
Toplam Bina Değeri (€)			11.449.195 .- €
Harici Müteferrik İşler (€)			110.000 .- €
TOPLAM DEĞER (€)			13.987.637 .- €
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER (€)			13.988.000 .- €

7.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi

- Değerleme çalışması yapılan otelin “Üst (İnşaat) Hakkı” Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olup, uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından işletilmektedir. Çalışmada “Üst (İnşaat) Hakkı” süresi boyunca otelin mevcut konseptte işletileceği varsayılmıştır.
- Gelir indirgeme yaklaşımında kullanılan yıllar itibarıyla gayrimenkulün işletilmesinden dolayı elden edilen nakit akımlarına göre değerlendirme çalışması yapılacağı varsayılmıştır.

KAPALI ALANLAR

	NOVOTEL ALANI (M ²)	IBIS OTEL ALANI (M ²)	EMSALE ESAS ALAN (M ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M ²)
Bodrum Kat	945,83	447,28	60,42	1.393,11
Zemin Kat	875,70	686,73	1.515,35	1.562,43
1. Normal Kat	707,71	561,73	1.220,20	1.269,44
2. Normal Kat	710,36	561,73	1.224,85	1.272,09
3. Normal Kat	710,36	561,73	1.224,85	1.272,09
4. Normal Kat	710,36	561,73	1.224,85	1.272,09
5. Normal Kat	710,36	561,73	1.224,85	1.272,09
6. Normal Kat	-	561,73	522,87	561,73
7. Normal Kat	-	561,73	522,87	561,73
8. Normal Kat	-	561,73	522,87	561,73
TOPLAM	5.370,68	5.627,85	9.263,98	10.998,53

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

NOVOTEL PROJEKSİYONU:

- Değerleme konusu otel 96 odadan oluşmuştur.
- Otelin açık olduğu aylar itibariyle ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının 2013 yılında %65 doluluk oranı ile başlayacağı, 2017 yılında %82 doluluğa ulaşacağı ve sonraki yıllarda %82 dolulukla işletileceği varsayılmıştır.
- Otelin 365 gün açık olacağı varsayılmıştır.
- Otel fiyatları, oda-kahvaltı sistemde olacak şekilde öngörülmüştür. Tesisin geçmiş yıllardaki performansı, turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler gözönünde bulundurularak, oda fiyatının 2013 yılı içinde 54 EURO olacağı varsayılmıştır. Oda fiyatı ilk 10 yıl (Açıldığı tarihten itibaren) %4 oranında arttırılmıştır. İlk 10 yıl içerisinde otelin reklam kabiliyeti, bilinirliği ve priminin artması, oda fiyatlarının %4 oranında artarak doygunluk seviyesine ulaşacağı ve bu tarihten sonraki yıllarda %2,5 olan enflasyon oranında artacağı öngörülmüştür.
- Otel içinde yer alan dükkan kirası, toplantı salonu kirası, wellness center, ekstra harcamalar vb. diğer gelirler kalemlerinde yer alacağı varsayılmıştır. Tesisin performansı gözönünde bulunarak, diğer gelirlerin konaklama gelirlerinin 2013 yılı ve sonraki yıllarda %46 oranında olacağı varsayılmıştır.
- Otelde GOP (Gross Operating Profit) oranının 2013 yılında %28 oranında olacağı, diğer yıllarda artarak 2017 yılında %41 oranına ulaşacağı ve sonraki yıllarda da sabit devam edeceği kabul edilmiştir.
- Mevcut otel inşaat maliyetinin %1,5'i oranında gerçekleşecek olan yenileme gideri, 2013 yılından başlamak üzere, her yıl için %2,5 artış oranı öngörülmüştür.
- Değerleme çalışmasında 2020 yılı son 6 aylık EURO bazlı Eurobond tahvili oranı olan %3,60 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır (Bu değerlendirme çalışmasında en uzun vadeli 2020 yılı EURO bazlı Eurobond tahvili getiri oranı, risksiz getiri oranı olarak seçilmiştir.).
- Çalışmalar sırasında EURO kullanılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

NOVOTEL	
ODA SAYISI (ADET)	96
AÇIK OLAN GÜN SAYISI (GÜN)	365
YILLIK ODA KAPASİTESİ (KİŞİ)	35.040
ODA FİYATI (€)	54,00
İLK 10 YIL YATAK FİYATI ARTIŞ ORANI (%) (AÇILDIĞI TARİHTEN İTİBAREN)	4,0%
KALAN YILLAR YATAK FİYATI ARTIŞ ORANI (%)	2,5%
DİĞER GELİR ORANI (%)	46%
KALAN YILLAR İÇİN YATAK FİYATI ARTIŞ ORANI (%) (EURO BÖLGESİ ENFLASYON ORANI)	2,5%

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

NOVOTEL NAKİT AKIŞI		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
YILLAR	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
KAPASİTE KULLANIM ORANI (%)	0	65%	70%	75%	80%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%
YILLIK ODA KAPASİTESİ (KİŞİ)	0	22.776	24.528	26.280	28.032	28.733	28.733	28.733	28.733	28.733	28.733	28.733	28.733	28.733
ODA FİYATI (€)	0	54,00	56,16	58,41	60,74	63,17	65,70	68,33	71,06	72,84	74,66	76,52	78,44	80,40
ODA GELİRİ (€)	0	1.229.904	1.377.492	1.534.920	1.702.738	1.815.119	1.887.724	1.963.233	2.041.762	2.092.806	2.145.126	2.198.754	2.253.723	2.310.066
DİĞER GELİRLER (€) (%46)	0	565.756	633.647	706.063	783.260	834.955	868.353	903.087	939.210	962.691	986.758	1.011.427	1.036.713	1.062.630
TOPLAM OTEL GELİRLERİ (€)	0	1.795.660	2.011.139	2.240.983	2.485.998	2.650.074	2.756.076	2.866.320	2.980.972	3.055.497	3.131.884	3.210.181	3.290.436	3.372.697
GOP (%)	0	28%	32%	34%	37%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%
GOP (EURO)	0	502.785	643.564	761.934	919.819	1.086.530	1.129.991	1.175.191	1.222.199	1.252.754	1.284.072	1.316.174	1.349.079	1.382.806
İŞLETME GİDERLERİ (€)	0	-1.292.875	-1.367.575	-1.479.049	-1.566.179	-1.563.543	-1.626.085	-1.691.129	-1.758.774	-1.802.743	-1.847.812	-1.894.007	-1.941.357	-1.989.891
YENİLEME MALİYETİ (%)	0	-86.457	-88.619	-90.834	-93.105	-95.433	-97.818	-100.264	-102.771	-105.340	-107.973	-110.673	-113.439	-116.275
TOPLAM GİDERLER (€)	0	-1.379.332	-1.456.193	-1.569.883	-1.659.284	-1.658.976	-1.723.904	-1.791.392	-1.861.544	-1.908.083	-1.955.785	-2.004.679	-2.054.796	-2.106.166
NET NAKİT AKIŞLARI	0	416.327	554.946	671.100	826.714	991.097	1.032.173	1.074.927	1.119.428	1.147.414	1.176.099	1.205.502	1.235.639	1.266.530
KÜMÜLATİF TOPLAM	0	416.327	971.273	1.642.373	2.469.088	3.460.185	4.492.358	5.567.285	6.686.713	7.834.127	9.010.226	10.215.728	11.451.367	12.717.897

Tablonun Devamı

14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	31.12.2037	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042	31.12.2043	31.12.2044	31.12.2045	31.12.2046
82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%
28.733	28.733	28.733	28.733	28.733	28.733	28.733	28.733	28.733	28.733	28.733	28.733	28.733	28.733	28.733	28.733	28.733	28.733	28.733	28.733	28.733
82,41	84,47	86,58	88,74	90,96	93,24	95,57	97,96	100,41	102,92	105,49	108,13	110,83	113,60	116,44	119,35	122,34	125,39	128,53	131,74	135,04
2.367.818	2.427.013	2.487.689	2.549.881	2.613.628	2.678.968	2.745.943	2.814.591	2.884.956	2.957.080	3.031.007	3.106.782	3.184.452	3.264.063	3.345.665	3.429.306	3.515.039	3.602.915	3.692.988	3.785.312	3.879.945
1.089.196	1.116.426	1.144.337	1.172.945	1.202.269	1.232.326	1.263.134	1.294.712	1.327.080	1.360.257	1.394.263	1.429.120	1.464.848	1.501.469	1.539.006	1.577.481	1.616.918	1.657.341	1.698.774	1.741.244	1.784.775
3.457.014	3.543.439	3.632.025	3.722.826	3.815.897	3.911.294	4.009.076	4.109.303	4.212.036	4.317.337	4.425.270	4.535.902	4.649.299	4.765.532	4.884.670	5.006.787	5.131.957	5.260.256	5.391.762	5.526.556	5.664.720
41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%
1.417.376	1.452.810	1.489.130	1.526.359	1.564.518	1.603.631	1.643.721	1.684.814	1.726.935	1.770.108	1.814.361	1.859.720	1.906.213	1.953.868	2.002.715	2.052.783	2.104.102	2.156.705	2.210.622	2.265.888	2.322.535
-2.039.638	-2.090.629	-2.142.895	-2.196.467	-2.251.379	-2.307.663	-2.365.355	-2.424.489	-2.485.101	-2.547.229	-2.610.909	-2.676.182	-2.743.087	-2.811.664	-2.881.955	-2.954.004	-3.027.854	-3.103.551	-3.181.140	-3.260.668	-3.342.185
-119.182	-122.162	-125.216	-128.346	-131.555	-134.844	-138.215	-141.670	-145.212	-148.842	-152.563	-156.378	-160.287	-164.294	-168.401	-172.612	-176.927	-181.350	-185.884	-190.531	-195.294
-2.158.821	-2.212.791	-2.268.111	-2.324.814	-2.382.934	-2.442.507	-2.503.570	-2.566.159	-2.630.313	-2.696.071	-2.763.473	-2.832.560	-2.903.374	-2.975.958	-3.050.357	-3.126.616	-3.204.781	-3.284.901	-3.367.023	-3.451.199	-3.537.479
1.298.193	1.330.648	1.363.914	1.398.012	1.432.963	1.468.787	1.505.506	1.543.144	1.581.723	1.621.266	1.661.797	1.703.342	1.745.926	1.789.574	1.834.313	1.880.171	1.927.175	1.975.355	2.024.739	2.075.357	2.127.241
14.016.090	15.346.739	16.710.653	18.108.665	19.541.628	21.010.415	22.515.921	24.059.065	25.640.788	27.262.053	28.923.851	30.627.193	32.373.119	34.162.693	35.997.006	37.877.177	39.804.353	41.779.707	43.804.446	45.879.803	48.007.044

RAPOR NO: 2012REVB113

RAPOR TARİHİ: 08.02.2013

*GİZLİDİR

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Tablonun Devamı

35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45
31.12.2047	31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051	31.12.2052	31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	20.08.2057
82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%
28.733	28.733	28.733	28.733	28.733	28.733	28.733	28.733	28.733	28.733	18.263
138,41	141,87	145,42	149,05	152,78	156,60	160,51	164,53	168,64	172,86	177,18
3.976.944	4.076.367	4.178.277	4.282.733	4.389.802	4.499.547	4.612.036	4.727.336	4.845.520	4.966.658	3.235.812
1.829.394	1.875.129	1.922.007	1.970.057	2.019.309	2.069.792	2.121.536	2.174.575	2.228.939	2.284.663	1.488.473
5.806.338	5.951.496	6.100.284	6.252.791	6.409.111	6.569.338	6.733.572	6.901.911	7.074.459	7.251.320	4.724.285
41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%
2.380.599	2.440.114	2.501.116	2.563.644	2.627.735	2.693.429	2.760.764	2.829.784	2.900.528	2.973.041	1.936.957
-3.425.739	-3.511.383	-3.599.167	-3.689.147	-3.781.375	-3.875.910	-3.972.807	-4.072.128	-4.173.931	-4.278.279	-2.787.328
-200.176	-205.181	-210.310	-215.568	-220.957	-226.481	-232.143	-237.947	-243.896	-249.993	-162.872
-3.625.916	-3.716.564	-3.809.478	-3.904.715	-4.002.333	-4.102.391	-4.204.951	-4.310.074	-4.417.826	-4.528.272	-2.950.200
2.180.422	2.234.933	2.290.806	2.348.076	2.406.778	2.466.947	2.528.621	2.591.837	2.656.633	2.723.048	1.774.085
50.187.466	52.422.399	54.713.205	57.061.281	59.468.059	61.935.007	64.463.628	67.055.465	69.712.097	72.435.146	74.209.230

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İBİS OTEL PROJEKSİYONU:

- Değerleme konusu otel 160 odadan oluşmuştur.
- Otelin açık olduğu aylar itibariyle ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının 2013 yılında %55 doluluk oranı ile başlayacağı, 2017 yılında %72 doluluğa ulaşacağı ve sonraki yıllarda %72 dolulukla işletileceği varsayılmıştır.
- Otelin 365 gün açık olacağı varsayılmıştır.
- Otel fiyatları, oda-kahvaltı sistemde olacak şekilde öngörülmüştür. Tesisin geçmiş yıllardaki performansı, turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler gözönünde bulundurularak, oda fiyatının 2013 yılı içinde 40 EURO olacağı varsayılmıştır. Oda fiyatı ilk 10 yıl (Açıldığı tarihten itibaren) %4 oranında arttırılmıştır. İlk 10 yıl içerisinde otelin reklam kabiliyeti, bilinirliği ve priminin artması, oda fiyatlarının %4 oranında artarak doygunluk seviyesine ulaşacağı ve bu tarihten sonraki yıllarda %2,5 olan enflasyon oranında artacağı öngörülmüştür.
- Tesisin performansı gözönünde bulunarak, diğer gelirlerin konaklama gelirlerinin 2013 yılı ve sonraki yıllarda %24 oranında olacağı varsayılmıştır.
- Otelde GOP (Gross Operating Profit) oranının 2013 yılında %35 oranında olacağı, diğer yıllarda artarak 2017 yılında %50 oranına ulaşacağı ve sonraki yıllarda da sabit devam edeceği kabul edilmiştir.
- Mevcut otel inşaat maliyetinin %1,5'i oranında gerçekleşecek olan yenileme gideri, 2013 yılından başlamak üzere, her yıl için %2,5 artış oranı öngörülmüştür.
- Değerleme çalışmasında 2020 yılı son 6 aylık EURO bazlı Eurobond tahvili oranı olan %3,60 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır (Bu değerlendirme çalışmasında en uzun vadeli 2020 yılı EURO bazlı Eurobond tahvili getiri oranı, risksiz getiri oranı olarak seçilmiştir.).
- Çalışmalar sırasında EURO kullanılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

İBİS OTEL	
ODA SAYISI (ADET)	160
AÇIK OLAN GÜN SAYISI (GÜN)	365
YILLIK ODA KAPASİTESİ (KİŞİ)	58.400
ODA FİYATI (€)	40,00
İLK 10 YIL YATAK FİYATI ARTIŞ ORANI (%) (AÇILDIĞI TARİHTEN İTİBAREN)	4,0%
KALAN YILLAR YATAK FİYATI ARTIŞ ORANI (%)	2,5%
DİĞER GELİR ORANI (%)	24%
KALAN YILLAR İÇİN YATAK FİYATI ARTIŞ ORANI (%) (EURO BÖLGESİ ENFLASYON ORANI)	2,5%

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

IBİS OTEL NAKİT AKIŞI		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
YILLAR	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
KAPASİTE KULLANIM ORANI (%)	0	55%	60%	65%	70%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%
YILLIK ODA KAPASİTESİ (KİŞİ)	0	32.120	35.040	37.960	40.880	42.048	42.048	42.048	42.048	42.048	42.048	42.048	42.048	42.048
ODA FİYATI (€)	0	40,00	41,60	43,26	44,99	46,79	48,67	50,61	52,64	53,95	55,30	56,68	58,10	59,55
ODA GELİRİ (€)	0	1.284.800	1.457.664	1.642.301	1.839.378	1.967.609	2.046.313	2.128.165	2.213.292	2.268.624	2.325.340	2.383.473	2.443.060	2.504.137
DİĞER GELİRLER (€) (%24)	0	308.352	349.839	394.152	441.451	472.226	491.115	510.760	531.190	544.470	558.082	572.034	586.334	600.993
TOPLAM OTEL GELİRLERİ (€)	0	1.593.152	1.807.503	2.036.454	2.280.828	2.439.835	2.537.428	2.638.925	2.744.482	2.813.094	2.883.421	2.955.507	3.029.395	3.105.130
GOP (%)	0	35%	40%	45%	48%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
GOP (EURO)	0	557.603	723.001	916.404	1.094.798	1.219.917	1.268.714	1.319.463	1.372.241	1.406.547	1.441.711	1.477.753	1.514.697	1.552.565
İŞLETME GİDERLERİ (€)	0	-1.035.549	-1.084.502	-1.120.050	-1.186.031	-1.219.917	-1.268.714	-1.319.463	-1.372.241	-1.406.547	-1.441.711	-1.477.753	-1.514.697	-1.552.565
YENİLEME MALİYETİ (%)	0	-85.281	-87.413	-89.598	-91.838	-94.134	-96.487	-98.899	-101.372	-103.906	-106.504	-109.166	-111.896	-114.693
TOPLAM GİDERLER (€)	0	-1.120.829	-1.171.915	-1.209.648	-1.277.869	-1.314.051	-1.365.201	-1.418.362	-1.473.613	-1.510.453	-1.548.215	-1.586.920	-1.626.593	-1.667.258
NET NAKİT AKIŞLARI	0	472.323	635.589	826.806	1.002.960	1.125.783	1.172.227	1.220.563	1.270.869	1.302.641	1.335.207	1.368.587	1.402.802	1.437.872
KÜMÜLATİF TOPLAM	0	472.323	1.107.911	1.934.717	2.937.677	4.063.460	5.235.687	6.456.250	7.727.119	9.029.760	10.364.967	11.733.554	13.136.356	14.574.228

Tablonun Devamı

14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	31.12.2037	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042	31.12.2043
72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%
42.048	42.048	42.048	42.048	42.048	42.048	42.048	42.048	42.048	42.048	42.048	42.048	42.048	42.048	42.048	42.048	42.048	42.048
61,04	62,57	64,13	65,74	67,38	69,06	70,79	72,56	74,38	76,23	78,14	80,09	82,10	84,15	86,25	88,41	90,62	92,88
2.566.740	2.630.909	2.696.681	2.764.098	2.833.201	2.904.031	2.976.632	3.051.047	3.127.324	3.205.507	3.285.644	3.367.785	3.451.980	3.538.280	3.626.737	3.717.405	3.810.340	3.905.599
616.018	631.418	647.204	663.384	679.968	696.967	714.392	732.251	750.558	769.322	788.555	808.269	828.475	849.187	870.417	892.177	914.482	937.344
3.182.758	3.262.327	3.343.885	3.427.482	3.513.169	3.600.998	3.691.023	3.783.299	3.877.881	3.974.828	4.074.199	4.176.054	4.280.455	4.387.467	4.497.153	4.609.582	4.724.822	4.842.942
50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
1.591.379	1.631.163	1.671.942	1.713.741	1.756.585	1.800.499	1.845.512	1.891.649	1.938.941	1.987.414	2.037.100	2.088.027	2.140.228	2.193.733	2.248.577	2.304.791	2.362.411	2.421.471
-1.591.379	-1.631.163	-1.671.942	-1.713.741	-1.756.585	-1.800.499	-1.845.512	-1.891.649	-1.938.941	-1.987.414	-2.037.100	-2.088.027	-2.140.228	-2.193.733	-2.248.577	-2.304.791	-2.362.411	-2.421.471
-117.560	-120.499	-123.512	-126.600	-129.765	-133.009	-136.334	-139.742	-143.236	-146.817	-150.487	-154.249	-158.106	-162.058	-166.110	-170.262	-174.519	-178.882
-1.708.939	-1.751.663	-1.795.454	-1.840.341	-1.886.349	-1.933.508	-1.981.846	-2.031.392	-2.082.176	-2.134.231	-2.187.587	-2.242.276	-2.298.333	-2.355.792	-2.414.686	-2.475.054	-2.536.930	-2.600.353
1.473.819	1.510.664	1.548.431	1.587.141	1.626.820	1.667.490	1.709.178	1.751.907	1.795.705	1.840.597	1.886.612	1.933.778	1.982.122	2.031.675	2.082.467	2.134.529	2.187.892	2.242.589
16.048.046	17.558.710	19.107.141	20.694.283	22.321.102	23.988.593	25.697.771	27.449.678	29.245.383	31.085.980	32.972.592	34.906.370	36.888.492	38.920.167	41.002.634	43.137.163	45.325.055	47.567.644

RAPOR NO: 2012REVB113

RAPOR TARİHİ: 08.02.2013

*GİZLİDİR

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Tablonun Devamı

32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45
31.12.2044	31.12.2045	31.12.2046	31.12.2047	31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051	31.12.2052	31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	20.08.2057
72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%
42.048	42.048	42.048	42.048	42.048	42.048	42.048	42.048	42.048	42.048	42.048	42.048	42.048	26.726
95,21	97,59	100,03	102,53	105,09	107,72	110,41	113,17	116,00	118,90	121,87	124,92	128,04	131,24
4.003.239	4.103.320	4.205.903	4.311.050	4.418.826	4.529.297	4.642.529	4.758.593	4.877.558	4.999.496	5.124.484	5.252.596	5.383.911	3.507.655
960.777	984.797	1.009.417	1.034.652	1.060.518	1.087.031	1.114.207	1.142.062	1.170.614	1.199.879	1.229.876	1.260.623	1.292.139	841.837
4.964.016	5.088.116	5.215.319	5.345.702	5.479.345	5.616.328	5.756.737	5.900.655	6.048.171	6.199.376	6.354.360	6.513.219	6.676.050	4.349.492
50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
2.482.008	2.544.058	2.607.660	2.672.851	2.739.672	2.808.164	2.878.368	2.950.327	3.024.086	3.099.688	3.177.180	3.256.610	3.338.025	2.174.746
-2.482.008	-2.544.058	-2.607.660	-2.672.851	-2.739.672	-2.808.164	-2.878.368	-2.950.327	-3.024.086	-3.099.688	-3.177.180	-3.256.610	-3.338.025	-2.174.746
-183.354	-187.938	-192.636	-197.452	-202.388	-207.448	-212.634	-217.950	-223.399	-228.984	-234.709	-240.576	-246.591	-160.656
-2.665.362	-2.731.996	-2.800.296	-2.870.303	-2.942.061	-3.015.612	-3.091.003	-3.168.278	-3.247.485	-3.328.672	-3.411.889	-3.497.186	-3.584.615	-2.335.402
2.298.654	2.356.120	2.415.023	2.475.399	2.537.284	2.600.716	2.665.734	2.732.377	2.800.687	2.870.704	2.942.471	3.016.033	3.091.434	2.014.090
49.866.298	52.222.419	54.637.442	57.112.841	59.650.125	62.250.841	64.916.575	67.648.952	70.449.639	73.320.343	76.262.814	79.278.847	82.370.281	84.384.372

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Otel tesisinin sigorta bedelinin gerçekleşmiş değerler gözönünde bulundurularak 2013 yılında 15.791 EURO olacağı, yıllar itibari ile enflasyon oranında %2,5 artarak izleyen yıllarda artarak devam edeceği öngörülmüştür.
- Yıllık “Üst (İnşaat) Hakkı” bedelinin, 2014 yılı için (İlk 5 yıl ödemesiz) yıllık 37.901 EURO olup, 2019 ile 2023 yılları arasında 79.592 EURO olacağı, 2024 yılında 106.123 EURO, 2025 yılından itibaren her yıl 1.061 EURO (1.400 USD) artarak devam edeceği, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Kayseri Sanayi Odası arasındaki kira sözleşmesine göre belirlenmiştir.
- 49 yıl süre bitiminde tesis Kayseri Sanayi Odası’na devredilecektir.
- Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Kayseri Sanayi Odası arasında yapılan sözleşme rapor ekinde sunulmuştur.
- Değerleme çalışmasında 2020 yılı son 6 aylık EURO bazlı Eurobond tahvili oranı olan %3,60 “Risksiz Getiri Oranı” olarak alınmıştır (Bu değerlendirme çalışmasında en uzun vadeli 2020 yılı EURO bazlı Eurobond tahvili getiri oranı, risksiz getiri oranı olarak seçilmiştir.).
- Çalışmalarda 1,00 EURO = 2,3630 TL olarak kabul edilmiştir.
- Çalışmalara, IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TOPLAM NAKİT AKIŞI	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
YILLAR	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
NOVOTEL (4 YILDIZ) NET NAKİT AKIŞI (€)	0	416.327	554.946	671.100	826.714	991.097	1.032.173	1.074.927	1.119.428	1.147.414	1.176.099	1.205.502	1.235.639	1.266.530
İBIS OTEL (3 YILDIZ) NET NAKİT AKIŞI (€)	0	472.323	635.589	826.806	1.002.960	1.125.783	1.172.227	1.220.563	1.270.869	1.302.641	1.335.207	1.368.587	1.402.802	1.437.872
YILLIK ÜST (İNŞAAT) HAKKI BEDELİ (€)	0	0	-37.901	-37.901	-37.901	-37.901	-37.901	-79.592	-79.592	-79.592	-79.592	-79.592	-106.123	-107.184
BİNA SİGORTASI (€)	0	-15.791	-16.186	-16.591	-17.005	-17.430	-17.866	-18.313	-18.771	-19.240	-19.721	-20.214	-20.719	-21.237
EMLAK VERGİSİ (€)	0	0	0	0	-19.233	-19.714	-20.206	-20.711	-21.229	-21.760	-22.304	-22.862	-23.433	-24.019
TOPLAM NAKİT AKIŞLARI (€)	0	872.859	1.136.448	1.443.415	1.755.535	2.041.836	2.128.426	2.176.874	2.270.705	2.329.463	2.389.689	2.451.421	2.488.166	2.551.962

Tablonun Devamı

14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	31.12.2037	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042	31.12.2043
1.298.193	1.330.648	1.363.914	1.398.012	1.432.963	1.468.787	1.505.506	1.543.144	1.581.723	1.621.266	1.661.797	1.703.342	1.745.926	1.789.574	1.834.313	1.880.171	1.927.175	1.975.355
1.473.819	1.510.664	1.548.431	1.587.141	1.626.820	1.667.490	1.709.178	1.751.907	1.795.705	1.840.597	1.886.612	1.933.778	1.982.122	2.031.675	2.082.467	2.134.529	2.187.892	2.242.589
-108.245	-109.306	-110.368	-111.429	-112.490	-113.551	-114.613	-115.674	-116.735	-117.796	-118.857	-119.919	-120.980	-122.041	-123.102	-124.164	-125.225	-126.286
-21.768	-22.312	-22.870	-23.442	-24.028	-24.629	-25.244	-25.876	-26.522	-27.186	-27.865	-28.562	-29.276	-30.008	-30.758	-31.527	-32.315	-33.123
-24.619	-25.235	-25.866	-26.512	-27.175	-27.855	-28.551	-29.265	-29.996	-30.746	-31.515	-32.303	-33.110	-33.938	-34.787	-35.656	-36.548	-37.461
2.617.379	2.684.458	2.753.241	2.823.770	2.896.089	2.970.242	3.046.276	3.124.237	3.204.174	3.286.135	3.370.172	3.456.337	3.544.682	3.635.262	3.728.133	3.823.353	3.920.980	4.021.074

Tablonun Devamı

32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45
31.12.2044	31.12.2045	31.12.2046	31.12.2047	31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051	31.12.2052	31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	20.08.2057
2.024.739	2.075.357	2.127.241	2.180.422	2.234.933	2.290.806	2.348.076	2.406.778	2.466.947	2.528.621	2.591.837	2.656.633	2.723.048	1.774.085
2.298.654	2.356.120	2.415.023	2.475.399	2.537.284	2.600.716	2.665.734	2.732.377	2.800.687	2.870.704	2.942.471	3.016.033	3.091.434	2.014.090
-127.347	-128.408	-129.470	-130.531	-131.592	-132.653	-133.715	-134.776	-135.837	-136.898	-137.960	-139.021	-140.082	-141.143
-33.951	-34.800	-35.670	-36.562	-37.476	-38.412	-39.373	-40.357	-41.366	-42.400	-43.460	-44.547	-45.660	-46.802
-38.398	-39.358	-40.342	-41.350	-42.384	-43.444	-44.530	-45.643	-46.784	-47.954	-49.153	-50.381	-51.641	-52.932
4.123.696	4.228.911	4.336.783	4.447.378	4.560.765	4.677.012	4.796.193	4.918.379	5.043.647	5.172.073	5.303.736	5.438.717	5.577.099	3.547.298

Değerleme Tablosu

Risksiz Getiri Oranı (%)	3,60%	3,60%	3,60%
Risk Primi (%)	4,90%	5,40%	5,90%
İNDİRGEME ORANI (%)	8,50%	9,00%	9,50%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (€)	26.897.224	25.094.588	23.477.177

RAPOR NO: 2012REVB113

RAPOR TARİHİ: 08.02.2013

*GİZLİDİR

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

7.3.4 Taşınmazın Kira Gelirine Göre Değeri

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

- Değerleme çalışması yapılan “Üst (İnşaat) 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 Novotel için brüt gelirin (KDV hariç) yüzde yirmi ikisi (%22), İbis Otel için %25’i veya düzeltilmiş brüt işletme gelirin yüzde yetmişinden (%70) yüksek olan miktarı ödeyecektir.
- Değerleme çalışması yapılan otelin “Üst (İnşaat) Hakkı” Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olup, uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından işletilmektedir. Çalışmada “Üst (İnşaat) Hakkı” süresi boyunca otelin mevcut konseptte işletileceği varsayılmıştır.
- Tesisin yıl boyunca 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.
- Yıllık “Üst (İnşaat) Hakkı” bedelinin, 2014 yılı için (İlk 5 yıl ödemesiz) yıllık 39.130 EURO olup, 2019 ile 2023 yılları arasında 79.592 EURO olacağı, 2024 yılında 106.123 EURO, 2025 yılından itibaren her yıl 1.061 EURO (1.400 USD) artarak devam edeceği, Akfen GYO ile Kayseri Sanayi Odası arasındaki kira sözleşmesine göre belirlenmiştir.
- Otelin kiralama modeli için yenileme gideri, işletme alternatifinde hesaplanan yenileme giderinin %0,05’i oranında alınmıştır. Kiralama modelinde otelin yenileme çalışmalarının kiracı tarafından yapılacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında EURO kullanılmış olup, 1 EURO = 2,3630 TL kabul edilmiştir.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Değerleme çalışmasında 2020 yılı son 6 aylık EURO bazlı Eurobond tahvili oranı olan %3,60 “Risksiz Getiri Oranı” olarak alınmıştır (Bu değerlendirme çalışmasında en uzun vadeli 2020 yılı EURO bazlı Eurobond tahvili getiri oranı, risksiz getiri oranı olarak seçilmiştir.).
- Bu çalışmada 25 yıllık kira sözleşmesi ile Accor Grubu’na 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. %3,60 “Risksiz Getiri Oranı”na %2,90 “Risk Primi” eklenerek indirgeme oranı %6,50 olarak öngörülmüştür.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TOPLAM NAKİT AKIŞI	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
YILLAR	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
OTEL GELİRİ ÜZERİNDEN NOVOTEL (€)	0	395.045	442.451	493.016	546.919	583.016	606.337	630.590	655.814	672.209	689.014	706.240
AGOP NOVOTEL (€)	0	251.392	337.871	407.859	504.658	612.167	636.654	662.120	688.605	705.820	723.465	741.552
KULLANILAN NOVOTEL KİRA GELİRİ (€)	0	395.045	442.451	493.016	546.919	612.167	636.654	662.120	688.605	705.820	723.465	741.552
OTEL GELİRİ ÜZERİNDEN İBİS OTEL (€)	0	398.288	451.876	509.113	570.207	609.959	634.357	659.731	686.121	703.274	720.855	738.877
AGOP İBİS OTEL (€)	0	301.106	404.881	527.442	638.632	717.311	746.004	775.844	806.878	827.050	847.726	868.919
KULLANILAN İBİS OTEL KİRA GELİRİ (€)	0	398.288	451.876	527.442	638.632	717.311	746.004	775.844	806.878	827.050	847.726	868.919
YILLIK ÜST (İNŞAAT) HAKKI BEDELİ (€)	0	0	-37.901	-37.901	-37.901	-37.901	-37.901	-37.901	-37.901	-37.901	-37.901	-37.901
BİNA SİGORTASI (€) (Artış %2,5)	0	-15.791	-16.186	-16.591	-17.005	-17.430	-17.866	-18.313	-18.771	-19.240	-19.721	-20.214
EMLAK VERGİSİ (€) (Artış %2,5)	0	0	0	0	-19.233	-19.714	-20.206	-20.711	-21.229	-21.760	-22.304	-22.862
NOVOTEL YENİLEME MALİYETİ (€) (%5)	0	-4.323	-4.431	-4.542	-4.655	-4.772	-4.891	-5.013	-5.139	-5.267	-5.399	-5.534
IBISOTEL YENİLEME MALİYETİ (€) (%5)	0	-4.264	-4.371	-4.480	-4.592	-4.707	-4.824	-4.945	-5.069	-5.195	-5.325	-5.458
TOPLAM NAKİT AKIŞLARI (€)	0	768.955	831.438	956.945	1.102.165	1.244.955	1.296.962	1.309.389	1.365.683	1.401.815	1.438.850	1.476.811

Tablonun Devamı

12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	31.12.2037	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042	31.12.2043
723.896	741.993	760.543	779.557	799.046	819.022	839.497	860.485	881.997	904.047	926.648	949.814	973.559	997.898	1.022.846	1.048.417	1.074.627	1.101.493	1.129.030	1.157.256
760.091	779.093	798.570	818.534	838.998	859.973	881.472	903.509	926.097	949.249	972.980	997.305	1.022.237	1.047.793	1.073.988	1.100.838	1.128.359	1.156.568	1.185.482	1.215.119
760.091	779.093	798.570	818.534	838.998	859.973	881.472	903.509	926.097	949.249	972.980	997.305	1.022.237	1.047.793	1.073.988	1.100.838	1.128.359	1.156.568	1.185.482	1.215.119
757.349	776.282	795.689	815.582	835.971	856.871	878.292	900.250	922.756	945.825	969.470	993.707	1.018.550	1.044.014	1.070.114	1.096.867	1.124.288	1.152.396	1.181.205	1.210.736
890.642	912.908	935.731	959.124	983.102	1.007.680	1.032.872	1.058.693	1.085.161	1.112.290	1.140.097	1.168.600	1.197.815	1.227.760	1.258.454	1.289.915	1.322.163	1.355.217	1.389.098	1.423.825
890.642	912.908	935.731	959.124	983.102	1.007.680	1.032.872	1.058.693	1.085.161	1.112.290	1.140.097	1.168.600	1.197.815	1.227.760	1.258.454	1.289.915	1.322.163	1.355.217	1.389.098	1.423.825
-106.123	-107.184	-108.245	-109.306	-110.368	-111.429	-112.490	-113.551	-114.613	-115.674	-116.735	-117.796	-118.857	-119.919	-120.980	-122.041	-123.102	-124.164	-125.225	-126.286
-20.719	-21.237	-21.768	-22.312	-22.870	-23.442	-24.028	-24.629	-25.244	-25.876	-26.522	-27.186	-27.865	-28.562	-29.276	-30.008	-30.758	-31.527	-32.315	-33.123
-23.433	-24.019	-24.619	-25.235	-25.866	-26.512	-27.175	-27.855	-28.551	-29.265	-29.996	-30.746	-31.515	-32.303	-33.110	-33.938	-34.787	-35.656	-36.548	-37.461
-5.672	-5.814	-5.959	-6.108	-6.261	-6.417	-6.578	-6.742	-6.911	-7.084	-7.261	-7.442	-7.628	-7.819	-8.014	-8.215	-8.420	-8.631	-8.846	-9.067
-5.595	-5.735	-5.878	-6.025	-6.176	-6.330	-6.488	-6.650	-6.817	-6.987	-7.162	-7.341	-7.524	-7.712	-7.905	-8.103	-8.305	-8.513	-8.726	-8.944
1.489.191	1.528.012	1.567.831	1.608.672	1.650.560	1.693.522	1.737.584	1.782.775	1.829.122	1.876.654	1.925.401	1.975.393	2.026.662	2.079.239	2.133.156	2.188.448	2.245.149	2.303.294	2.362.920	2.424.062

Tablonun Devamı

32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45
31.12.2044	31.12.2045	31.12.2046	31.12.2047	31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051	31.12.2052	31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	20.08.2057
1.186.188	1.215.842	1.246.238	1.277.394	1.309.329	1.342.062	1.375.614	1.410.004	1.445.254	1.481.386	1.518.420	1.556.381	1.595.290	1.039.343
1.245.497	1.276.634	1.308.550	1.341.264	1.374.796	1.409.166	1.444.395	1.480.505	1.517.517	1.555.455	1.594.341	1.634.200	1.675.055	1.091.310
1.245.497	1.276.634	1.308.550	1.341.264	1.374.796	1.409.166	1.444.395	1.480.505	1.517.517	1.555.455	1.594.341	1.634.200	1.675.055	1.091.310
1.241.004	1.272.029	1.303.830	1.336.426	1.369.836	1.404.082	1.439.184	1.475.164	1.512.043	1.549.844	1.588.590	1.628.305	1.669.012	1.087.373
1.459.421	1.495.906	1.533.304	1.571.636	1.610.927	1.651.201	1.692.481	1.734.793	1.778.162	1.822.616	1.868.182	1.914.886	1.962.759	1.278.751
1.459.421	1.495.906	1.533.304	1.571.636	1.610.927	1.651.201	1.692.481	1.734.793	1.778.162	1.822.616	1.868.182	1.914.886	1.962.759	1.278.751
-127.347	-128.408	-129.470	-130.531	-131.592	-132.653	-133.715	-134.776	-135.837	-136.898	-137.960	-139.021	-140.082	-141.143
-33.951	-34.800	-35.670	-36.562	-37.476	-38.412	-39.373	-40.357	-41.366	-42.400	-43.460	-44.547	-45.660	-46.802
-38.398	-39.358	-40.342	-41.350	-42.384	-43.444	-44.530	-45.643	-46.784	-47.954	-49.153	-50.381	-51.641	-52.932
-9.294	-9.527	-9.765	-10.009	-10.259	-10.516	-10.778	-11.048	-11.324	-11.607	-11.897	-12.195	-12.500	-8.144
-9.168	-9.397	-9.632	-9.873	-10.119	-10.372	-10.632	-10.898	-11.170	-11.449	-11.735	-12.029	-12.330	-8.033
2.486.760	2.551.051	2.616.976	2.684.576	2.753.893	2.824.969	2.897.848	2.972.576	3.049.198	3.127.763	3.208.318	3.290.914	3.375.601	2.113.007

RAPOR NO: 2012REVB113

RAPOR TARİHİ: 08.02.2013

*GİZLİDİR

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı (%)	3,60%	3,60%	3,60%
Risk Primi (%)	2,40%	2,90%	3,40%
İNDİRGEME ORANI (%)	6,00%	6,50%	7,00%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (€)	24.465.097	22.500.584	20.766.477

Taşınmazın Kira Değeri

YILLAR	31.12.2012	31.12.2013
Kira Değeri Ortalama Nakit Akışı (€)	0	820.907

Kira Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı (%)	3,60%	3,60%	3,60%
Risk Primi (%)	4,90%	5,40%	5,90%
İNDİRGEME ORANI (%)	8,50%	9,00%	9,50%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (€)	756.596	753.126	749.687

NET BUGÜNKÜ DEĞER (€)	753.126
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	1.779.636

31.12.2012 ve 31.12.2013 Arasındaki Gün Sayısı	365
OTELİN YILLIK KİRA DEĞERİ (€)	753.126
OTELİN YILLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (€)	753.000

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

7.4 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Çalışmada gelir kapitalizasyonu ve kira gelirlerine göre gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı uygulanarak değerlendirilmiştir.

- Parsel üzerinde konumlanmış yapının imzalanmış 49 yıllık kira sözleşmesinin kalan süresinde oluşacak potansiyel gelirlerinin gelir indirgeme yaklaşımına göre indirgenmesi sonucu hesaplanan OTEL net bugünkü değeri **59.299.000.- TL** olarak hesaplanmıştır. Accor Grubu tarafından Akfen Gayrimenkul Değerleme A.Ş. firmasına ödenecek kira gelirinin indirgeme yöntemine göre hesaplanan değeri ise **53.169.000.- TL**'dir. Otelin sonuç değeri her iki yöntem ile hesaplanan değerlerin yaklaşık aritmetik ortalaması olan **56.234.000.- TL** olarak hesaplanmıştır.
- Taşınmazın kira değeri; gelir indirgeme yaklaşımına ve kira gelirine göre ilk yıl ki net nakit akışı değerlerinin ortalaması dikkate alınarak hesaplanmıştır. İlk yıl ki 1 yıllık ortalama net nakit akışlarının değerlendirilmesine göre taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin yıllık kira değeri **753.000.- EURO (1.779.000.- Türk Lirası)** takdir edilmiştir.
- Buna göre gayrimenkulün bugünkü değeri **56.234.000.- TL** olarak hesaplanmıştır.

Bina sigortası bedeli, Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü 2012 Maliyetleri'ne göre, **4.853.000.- EURO** olarak hesaplanmış, hesaplanan bu maliyetin %35'i oranında teçhizat / tefrişat maliyeti de eklenerek **6.551.550.- EURO** olarak belirlenmiştir. Sigorta değerini hesaplamak için kullanılan inşaat maliyeti, Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü 2012 Maliyetleri'ne göre bulunmuştur. Mevcut durum itibari ile binanın, maliyet yaklaşımı bölümünde takdir ettiğimiz inşaat maliyeti üzerinden sigortalanması uygundur.

Çalışmada gelir kapitalizasyonu ve kira gelirlerine göre gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı uygulanarak değerlendirilmiştir. Otel mevcutta kiralama sözleşmesi ile işletilmek üzere Accor Grubu'na kiralanmıştır. Sözleşme ile garanti altına alınmış olan kira gelirleri düşük risk primi ile indirgenerek kira gelirine göre değer bulunmuştur. Ayrıca taşınmazın sağladığı 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 yaklaşımına 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

Gayrimenkule 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, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da gözönüne alınarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından taşınmazın değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

31.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE ÜST (İNŞAAT) HAKKI BULUNAN OTELLERİN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	
56.234.000.- TL (Elli altımilyoniki yüz otuz dört bin.- Türk Lirası)	23.798.000.- EURO (Yirmi üç milyon yedi yüz doksan sekiz bin.- EURO)
31.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE ÜST (İNŞAAT) HAKKI BULUNAN OTELLERİN PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)	
66.356.120.- TL (Altmış altımilyon üç yüzelli altı bin yüz yirmi.- Türk Lirası)	28.081.640.- EURO (Yirmisekiz milyon seksen bir bin altı yüz kırk.- EURO)
31.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE OTELLERİN YILLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	
1.779.000 TL (Birmilyon yedi yüz doksan bin.- Türk Lirası)	753.000.- EURO (Yedi yüzelli üç bin.- EURO)
31.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE OTELLERİN YILLIK KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL)	
2.099.220 TL (İki milyondoksan dokuz biniki yüz yirmi.- Türk Lirası)	888.540.- EURO (Sekiz yüz seksen sekiz bin beş yüz kırk.- EURO)

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.
- 2- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3- 1 USD = 1,7912 TL, 1 EURO = 2,3630 TL kabul edilmiştir. Kur değerleri bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.
- 4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 5- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

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

ÖZGE AKLAR Değerleme Uzmanı (401775)	HÜSNİYE BOZTUŒ Sorumlu Değerleme Uzmanı (400811)
------------------------------------------------	------------------------------------------------------------

BÖLÜM 9

EKLER

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 9

EKLER

Ek Listesi

1	Sektör Raporu
2	Tapu Fotokopisi
3	Onaylı Tapu Takyidat Belgesi
4	Onaylı İmar Durum Belgesi
5	Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi
6	Sözleşme Fotokopileri
7	İpotek Yazısı
8	Fotoğraflar
9	Özgeçmişler