

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



PROJE DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 08.02.2013
Değer Tarihi: 31.12.2012

R. No: 2012REVB114



ISO9001: 2008
FS 509685

AKFEN
GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.

BALIKHİSAR
MAHALLESİ'NDE
ESENBOĞA İBİS
OTEL PROJESİ

AKYURT / ANKARA

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından **Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** için **08.02.2013** tarihinde **2012REVB114** 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

Balıklıhisar Mahallesi, Özal Bulvarı 24. km, 1843 Ada, 5 Parsel, Akyurt / ANKARA

GAYRİMENKULÜN KULLANIMI

14.443,00 m² yüzölçümüne sahip, üzerinde 3 yıldızlı otel inşaatı başlamak üzere olan arsa.

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Ankara İli, Akyurt İlçesi, Balıklıhisar Mahallesi, 1843 ada, 5 no'lu parselde kayıtlı, 14.443,00 m² yüzölçümüne sahip, mülkiyeti Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. üzerinde olan "Arsa" vasıflı taşınmaz.

İMAR DURUMU

Değerleme konusu taşınmaz Akyurt Belediyesi tarafından 05.09.2008/3102 onay tarih/sayılı ve Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından 16.01.2009/195 onay tarih/sayılı 1/1000 ölçekli Akyurt (Ankara) Lojistik Merkez ve Kentsel Servis Alanları Uygulama İmar Planı kapsamında "Lojistik Merkez" alanında kalmakta olup, yapılaşma koşulları;

- Emsal: 1,00
- Hmax: Plan notlarınının 1.8 Maddesi'ne göre belirlenecektir.
- Ön bahçe çekme mesafesi: 25,00 m,
- Yan ve arka bahçe çekme mesafesi: 7,00 m ve 10,00 m'dir.

31.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE TOPLAM PROJE DEĞERİ (KDV HARİÇ)

23.328.000.- TL

(Yirmüçmilyonüçyüzyirmisekizbin.- Türk Lirası)

9.872.000.- EURO

(Dokuzmilyonsekiyüzyetmişikibin.- EURO)

31.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE TOPLAM PROJE DEĞERİ (KDV DAHİL)

27.527.040.- TL

(Yirmiyedimilyonbeşyüzyirmiyedibinkırk.-
Türk Lirası)

11.648.960.- EURO

(Onbirmilyonaltıyüzykırksekiyüzyetmişikibin.-
EURO)

31.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV HARİÇ)

5.777.000.- TL

(Beşmilyonyediüzyetmişyedibin.- Türk Lirası)

2.445.000.- EURO

(İkimilyondörtüzykırksekiyüzyetmişikibin.- EURO)

31.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV DAHİL)

6.816.860.- TL

(Altı milyonsekiyüzyetmişikibinsekizyüzyetmişikibin.-
Türk Lirası)

2.885.100.- EURO

(İkimilyonsekiyüzyetmişikibinsekizyüzyetmişikibin.-
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)

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1.....	5
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	5
1.1 Rapor Tarih ve Numarası.....	5
1.2 Rapor Türü.....	5
1.3 Raporu Hazırlayanlar.....	5
1.4 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.....	5
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 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi.....	9
2.2.1 Tanımlar ve Hesaplama Yöntem Modeli.....	9
2.2.2 Geliştirme Yaklaşımı.....	11
2.3 Kullanılan Değer Tanımları.....	11
2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri).....	11
2.3.2 Zorunlu Satış Değeri.....	12
BÖLÜM 3.....	14
GENEL VE ÖZEL VERİLER.....	14
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler.....	14
3.1.1 Demografik Veriler.....	14
3.1.2 Ekonomik Veriler.....	15
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi.....	17
3.2.1 Ankara İli.....	17
3.2.2 Akyurt İlçesi.....	17
BÖLÜM 4.....	21
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ.....	21
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri.....	21
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri.....	21
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri.....	22
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri.....	22
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi.....	27
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydalar Hakkında Görüş.....	27
4.5 Hukuki Sorumluluk.....	27
4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon).....	27
BÖLÜM 5.....	29
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ.....	29
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri.....	29
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı.....	30
5.3 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler.....	32
BÖLÜM 6.....	34
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ.....	34
BÖLÜM 7.....	36
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER.....	36
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler.....	36
7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi.....	36
7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi.....	36
7.2.2 Proje Değerleme Yaklaşımı.....	37
7.2.3 Projenin Kira Gelirine Göre Değeri.....	42
7.2.4 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	45
BÖLÜM 8.....	47
SONUÇ.....	47
BÖLÜM 9.....	49
EKLER.....	49

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, 2012REVB114 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu rapor Ankara İli, Akyurt İlçesi, Balıkhisar Mahallesi, 1843 ada, 5 no'lu parselde kayıtlı, 14.443,00 m² yüzölçümüne sahip, mülkiyeti Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. üzerinde olan "Arsa" vasıflı taşınmazın üzerinde yer alan Esenboğa İbis Otel Projesi'nin 31.12.2012 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor değerlendirme uzmanı Özge AKLAR ve sorumlu değerlendirme uzmanı Hüsniye BOZTUNÇ tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 20.12.2012 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 kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 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.

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

	Rapor-1	Rapor-2
Rapor Tarihi	20.07.2011	30.09.2011
Rapor Numarası	2011B43	2011REVB54
Raporu Hazırlayanlar	Zeynel AKKAYA – Fatih TOSUN	Mehmet ASLAN - Makbule YÖNEL MAYA
Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL)	5.200.000 TL	5.200.000 TL

* Şirketimiz tarafından daha önce Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan değerlemeye ait bilgiler yukarıda sunulmuştur.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1.9 Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne 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 tahmini yapar. Genel olarak değerlendirilen 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 değerlendirilen 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 değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi 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.

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

2.1.4 Geliştirme Yaklaşımı

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

bekleyişlerin incelenmesi ve değerlendirilmesini içerir. Proje konusu mal veya hizmetlerin yer aldığı pazarın değerlendirilmesi mevcut durum ve geleceğe yönelik bekleyişler olarak incelenebilir.

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

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

2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Çalışmanın bu bölümünde gayrimenkül değeri için geliştirme yaklaşımı kullanılmıştır.

2.2.1 Tanımlar ve Hesaplama Yöntem Modeli

Risksiz Getiri Oranı

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

Risksiz Getiri Oranı Değişkenleri¹

Risksiz getiri oranının hesaplanmasına ilişkin 3 farklı yaklaşım bulunmaktadır.

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

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

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

Bütün bu bilgilerden yola çıkarak yaptığımız kabullerde şirketimiz Variant 3'ü kullanmaktadır. Ancak özellikle uzun dönemli ticari ömrü olan gayrimenkullerin değerlemesinde gayrimenkulün ticari ömrüne uygun vadede bir varlık bulunmamaktadır. Bu nedenle şirketimiz Risksiz getiri oranı kabullerinde en uzun vadeli bond çeşidi olan 2020 vadeli Eurobond'un kullanılması dünya kabullerine uygun olacağı öngörülmüştür. Bu oranının içinde ülke riski de bulunmaktadır. Bununla birlikte Damodaran'ın Finansal Market Karakteristik özelliklerine göre kullanılmasını tavsiye ettiği oranlar aşağıdaki gibidir:

¹ Damodaran on Valuation, Security Analysis for Investment and Corporate Finance, Section 3: Estimation of Discount Rates p. 25
RAPOR NO: 2012REVB114

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Piyasa Özellikleri ²	Devlet Tahvili Prim Kapsam Oranı
Siyasi risk taşıyan gelişmekte olan piyasalar (Güney Amerika, Doğu Avrupa)	Devlet tahvili oranı üzerinden %8,50
Sınırlı listelemeye sahip gelişmiş piyasalar (Batı Avrupa, Almanya ve İsviçre hariç)	Devlet tahvili oranı üzerinden %4,5 – 5,5
Sınırlı listelemeye ve istikrarlı ekonomiye sahip gelişmiş piyasalar (Almanya ve İsviçre)	Devlet tahvili oranı üzerinden %3,5 – 4,00

Piyasa Riski Primi - Piyasa Endeksi

Her bir gayrimenkulün kendi içinde bulunduğu pazarın ve rekabetin koşulları, gayrimenkulün yeri konumu, ticari durumu, sektördeki diğer benzerleri ile karşılaştırması gibi veriler ve riskler market indeksini oluşturacaktır. Dolayısıyla daha düşük performansı olan bir gayrimenkulün market riski daha yüksek olacaktır.

Çalışmalarımızda kullanılan rakamlar Türkiye'nin değişik illerinde bugüne kadar yaptığımız onlarca proje değerlendirme çalışmalarından gelen tecrübelerimizin kritik edilmesi sonucu ortaya konulmuş verilerden oluşmaktadır.

İskonto Oranı (Risksiz Getiri Oranı + Piyasa Riski Primi = İskonto Oranı)

İleriki bir zamana ilişkin belirli bir meblağ, ödenecekleri veya alacakları bugünkü değere dönüştürmek için kullanılan orandır. Teorik olarak, sermayenin fırsat maliyetini, yani benzer risk taşıyan başka bir kullanıma sunulması halinde sermayenin sağlayacağı getiri oranını yansıtmaması gerekmektedir. Bu değere getiri değeri de denilmektedir.³

İskonto oranları tüm risk primlerini içermektedir (Ülke riski, piyasa riski ...).

Discount rate risk free rate ile market risk premium'un toplamından oluşur.

IAS 36 para. 48'de "İskonto oranının (veya oranlarının) paranın bugünkü piyasa değerlendirmesini ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir oran (veya oranlar) olması gerekmektedir. İskonto oran(lar)ı ileriye dönük nakit akış tahminlerinde düzenlenen riskleri yansıtmamalıdır." denilmektedir. Ayrıca, diğer gelir veya nakit akışı ölçümlerinin de, iskonto oran(lar)ının gelir akış(lar)ıyla uygun şekilde eşleştirilmeleri halinde, kullanılabilirliği doğrudur.

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

Diğer Bakış Açısı: Sabit Varlık Fiyatlandırma Modeli (CAPM) 5

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

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

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

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

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Özsermaye Maliyeti = $R_f + \text{Özsermaye Beta } (E(R_m) - R_f)$

R_f = Risksiz Getiri Oranı

$E(R_m)$ Piyasa Endeksi üzerinden beklenen getiri

Değerlemede Kullanılan Yöntemin Açıklaması:

Değerlendirme kapsamında CAPM Modeli kullanılmamıştır.

İndirgeme oranı: Risksiz getiri oranı ile risk priminin toplamından hesaplanmıştır. Bu toplamda kullanılan oranların açıklamaları aşağıdaki şekildedir.

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

Risk primi ise; 2.2.1 Maddesi'nde açıklandığı üzere bölge, sektör, proje, imar vs. gibi proje özeline ilgilendiren riskleri gözönünde bulundurarak değerlendirme uzmanının tecrübeleri doğrultusunda profesyonel görüşü olarak takdir edilmiştir.

2.2.2 Geliştirme Yaklaşımı

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

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

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

2.3 Kullanılan Değer Tanımları

2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.3.2 Zorunlu Satış Değeri

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

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

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

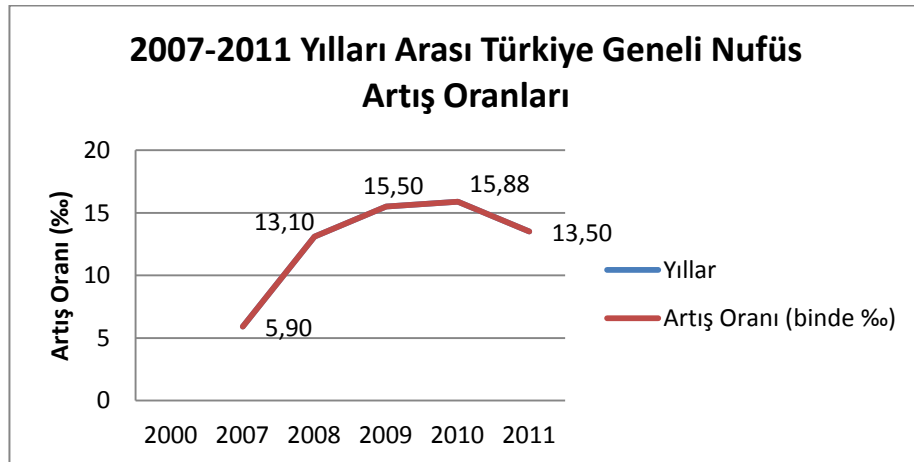
3.1.1 Demografik Veriler

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 itibari 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.

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

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 itibariyle artış eğilimini devam ettirmesi, 2010 Eylül ayında yapılan referandumun siyasi istikrar olarak algılanmasıyla birlikte piyasalarda esen pozitif hava devam etmiştir.

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

2012 yılı içerisinde de ekonomik istikrarın devam ettiği görülse de, bazı gayrimenkul tipleri ve projeleri için satış sıkıntısı yaşandığı gözlemlenmiştir. Bunun yanında 2012 yılı sektöre 3 önemli yasanın getirildiği bir yıl olmuştur. Müttekabiliyet yasası ile birlikte Türkiye'de yatırım yapmak isteyen yabancı yatırımcıların önü açılmış olup, bu yasanın önümüzdeki süreçte gayrimenkul piyasasına ciddi bir ivme kazandırması beklenmektedir. Müttekabiliyet 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 edilen 3 önemli yasanın etkisinin görülmeye başlanması ile birlikte 2013 yılının 2012 yılına kıyasla gayrimenkul sektörü açısından daha iyi bir yıl olacağı öngörülmektedir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

yıpranması, taşınması ve yok olması kaçınılmaz olmuştur. Ancak, Elecik Mahallesi gibi tarımsal faaliyetlerin sınırlı yapıldığı ve geçiş güzergahından uzak olan bölgeler ile duyarlı insanların bulunan eserleri okul, cami, çeşme ve evlere koymaları sonucu ilçenin kayda değer bir tarihi eser zenginliğine sahip olmuştur.

Coğrafi Durum

Akyurt; İç Anadolu Bölgesi Ankara sınırları içerisinde geniş ve düzgün bir arazi üzerinde kurulu bir ilçedir. İlçenin doğusunda Kalecik; batısında Keçiören; güneybatısında Elmadağ ilçeleri bulunmaktadır. İlçe merkezi Çankırı, Kastamonu ve Sinop'u Ankara'ya bağlayan Devlet Karayolu üzerinde olup, başkente uzaklığı 32 km'dir.

Yüzölçümü 258 km², denizden yüksekliği ise 960 m'dir. Üç tarafı, alçak ve orta yükseklikteki platolarla çevrilidir. Bunlar 100, 125 m yükseklikteki vadilerle birbirlerinden ayrılmışlardır. Akyurt'un sadece batı kısmı Çubuk Ovası'na açık, düz arazi şeklindedir.

İlçenin üzerine kurulduğu alan, 100 m'den alçak bir vadiyle ayrılmış hafif engebeli bir arazi olup, Çubuk Ovası ile İdris Dağı'nın eteği arasında bir sınır teşkil eder. İlçenin kuzeyinde Kalecik'e bağlanan yol üzerinde Tekebeli Dağı (1.250 m), güneyinde Hüseyin Gazi Tepesi (1.415 m), doğusunda ise İdris Dağı (1.985 m) bulunmaktadır.

Arazi yapısı itibarı ile arazinin büyük bir bölümü tarım arazisi niteliğinde olup, Akyurt'un Ravlı Çayı etrafta kavak ve söğüt ve meyve ağaçları rastlanır. Uzunlar Köy Yolu üzerinde yaklaşık 10.000 m²'lik meşe ağacı koruluğu bulunmaktadır.

Ulaşım

Akyurt ulaşım imkanları bakımından olumlu bir yapıya sahiptir. Ankara-Çankırı 39 no'lu Devlet Karayolu üzerinde yer alan ilçe, çevre ile ilişkilerini kuzeydoğu-güneybatı yönünde uzanan bu karayolu ile sağlamakta olup, Ankara kent merkezine 32 km uzaklıktadır. Halk Otobüsleri'nin her 15 dk.'da bir şehir merkezine hareket etmesi, ulaşım açısından önemli bir rol oynar. Yerleşim merkezine en yakın demiryolu 35 km uzaklıktaki Ankara Garı'dır. Ayrıca Akyurt'un bütün dünyaya açılabilmesini sağlayan Esenboğa Havaalanı, Akyurt'a sadece 5 km'dir.

Akyurt-Esenboğa Havaalanı Kavşağı ile Esenboğa Havaalanı-Ankara arasının çift yönlü modern bir yola dönüştürülmesi ile Akyurt-Ankara arası ulaşımı daha da rahatlamıştır.

Nüfus Durumu

2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre, ilçenin toplam nüfusu 26.006 kişidir. Bunun 25.353'ü ilçe merkezinde, 653'ü köylerde yaşamaktadır. İlçede son yıllarda hızlı bir kentleşme göze çarpmaktadır.

Nüfus Durumu	1990	1997	2000	2009	2010
İlçe Merkezi	3.533	6.055	8.069	24.741	25.353
Köyler	8.974	10.174	10.838	660	653
Genel Toplam	12.507	16.229	18.907	25.401	26.006

Yıllara göre incelendiğinde ilçe oluşu ile birlikte Akyurt'ta nüfusun sürekli bir artış trendi içinde olduğu gözlemlenmiştir. İlçenin başkent Ankara'ya yakın oluşu ve mülki sınırları içerisinde çok sayıda fabrika

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ve işyerlerinin kurulması, ayrıca 500 üyeli 6 konut yapı kooperatifinin faaliyet göstermesi gelecekte de ilçe nüfusunun yoğun bir şekilde artacağını göstermektedir.

Fabrika ve işyerlerinde, Ankara'da çalışanlar, işyerlerine günlük gelip gittiklerinden, özellikle ilçe merkezi ile Esenboğa Havaalanı yoluna yakın olan köyler Balıkhisar, Büğdüz, Saracalar, Güzelhisar, Çınar Köyleri nüfusunda değişkenlik mevcuttur. Ayrıca il merkezinde ikamet edip arazi, aile ve ilçe ile bağlantılarını sürdürenler de vardır.

Ekonomik Bilgiler

İlçenin ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanmaktadır. Tarım büyük ölçüde makineleşmiştir. Ayrıca ilçede sanayi de gelişmiştir. İlçe mülki hudutları içerisinde, Ülker Anadolu Gıda Sanayi, MAN Türkiye, Numuş, MOB Mobilya Sanayi, Aselsan, Mikes, Havelsan gibi Elektrik-Elektronik ve milli savunmamıza büyük katkıda bulunan harp mamulleri sistemleri üreten önemli fabrikaların yanında, ayrıca 103 adet çoğunluğu Ankara asfaltı üzerinde faaliyetlerini sürdürmekte olan fabrika bulunmaktadır.

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	Ankara
İlçesi	Akyurt
Bucağı	-
Köyü	-
Mahallesi	Balıkhisar
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	1843
Parsel No	5
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Yüzölçümü	14.443,00 m ²
Maliki	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Hissesi	Tam

4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Akyurt Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 20.12.2012 tarih, saat 13:43 itibariyle yapılan incelemeye ve ekte sunulan 20.12.2012 tarihli resmi takyidat belgesine göre;

Beyanlar Hanesinde;

- 5 (Beş) kaleminden ibaret 3.434.000.000 TL bedelli teferruat listesi bulunmaktadır. (06.10.2003 tarih, 1789 yevmiye) (Konu takyidat 9 cilt 792 sayfa no'lu kütükte yer almaktadır.)

TASINMAZA AIT TAPU KAYDI					
Zemin Tipi	: Ana Tasınmaz	Ada/Parsel	: 1843/5		
Zemin No	: 40677754	Yüzölçüm	: 14.443,00 m ²		
İl / İlçe	: ANKARA/AKYURT	Ana Tas. Nitelik	: ARSA		
Kurum Adı	: Akyurt TM				
Mahalle / Köy Adı	: BALIKHISAR Mah.				
Mevkii	:				
Cilt / Sayfa No	: 9 / 792				
Kayıt Durum	: Aktif				

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
148577041	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		14.443,00	Satış - 21/07/2011 - 3094-

Makbuz No: F00420 - F00421
20.12.2012.

Raporlayan: 11808-Smer Savaş
MÜDÜR
Kaydına Uyğundur.
20.12.2012
Zekeriya AKTEMUR
Müdür Vekili

Rapor Tarihi / Saati : 20.12.2012 13:43

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Söz konu taşınmazın TAV Esenboğa Yatırım Yapım ve İşletme A.Ş. adına kayıtlı iken 21.07.2011 tarih 3094 yevmiye ile satış işlemi Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir. Taşınmaza ait yazılı takyidat belgesi rapor ekinde sunulmaktadır.

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.

Akyurt Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 20.12.2012 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre ve ekte sunulan 24.12.2012 tarih ve M.06.3.AKY.0.13/310.99-7451 sayılı resmi imar durum belgesine göre taşınmazın imar durumu ve yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir.

✓ İmar Durumu:

Değerleme konusu taşınmaz Akyurt Belediyesi tarafından 05.09.2008/3102 onay tarih/sayılı ve Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından 16.01.2009/195 onay tarih/sayılı 1/1000 ölçekli Akyurt (Ankara) Lojistik Merkez ve Kentsel Servis Alanları Uygulama İmar Planı kapsamında "Lojistik Merkez" alanında kalmakta olup, yapılaşma koşulları;

- Emsal: 1,00
- Hmax: Plan notlarının 1.8 Maddesi'ne göre belirlenecektir.
- Ön bahçe çekme mesafesi: 25,00 m,
- Yan ve arka bahçe çekme mesafesi: 7,00 m ve 10,00 m'dir.

Plan Notları:

5.2 Lojistik Merkez Alanları

Farklı ulaşım tür ve sistemler arasında aktarımların gerçekleştirildiği, mal ve hizmetlerin yanı sıra yolcu aktarımında yapılacağı alanlardır. Bu amaçla lojistik merkez alanında konaklama, otel, motel, sosyal tesis, ofis-ticaret üniteleri yer alabilir ve bu tesislerin Esenboğa-Ankara Özal Bulvarı'na cepheli olarak düzenlenmesi esas olup, konaklama ve sosyal tesisler başka yerde yer alamaz.

Bu alanda hava ulaşımına bağlı olarak aktarımı yapılacak mallar için depo tesisleri yapılabilir. Ancak depolar Esenboğa-Ankara Özal Bulvarı'ndan cephe alan parsellere yapılamaz. Arka parsellerde yapılacak depo yapılarının ofis üniteleri ile birlikte yapılması ve ofis ünitelerinin Esenboğa-Ankara Özal Bulvarı'na yönelmesi zorunludur.

Lojistik merkezde minimum parsel büyüklüğü 5.000,00 m², Emsal: 1,00 ve hmax: 1.8 no'lu plan notuna göre belirlenecektir. (1.8 Maddesi: Planlama alanındaki Hmaks (Maksimum yükseklikler), onaylı Mania Planı'nda verilen yüksekliklere, parselasyon planına ve yol projesine göre belediyesince hazırlanacak Kentsel Tasarım Projeleri'nce belirlenecektir. Kentsel Tasarım Projeleri hazırlanmadan ve Belediye Meclisi'nce onaylanmadan, imar çapı ve inşaat ruhsatı verilemez.)



T.C.
AKYURT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : M.O6.3.AKY.0.13/310.99- 7457
Konu :1843/5 İmar durumu

24.12.2012

TSKB Gayrimenkul Değerleme


İlgi: 20.12.2012 tarih 1827 sayılı dilekçeniz.

İlgide Balıkhisar 1843 ada 5 numaralı parselin imar durumu istenmektedir.

İlçemiz Balıkhisar 1843 ada 5 numaralı parselin imar durumu;

- Kullanım amacı: Lojistik merkez
- Emsal:1.00
- Hmax: 1.8 nolu plan notuna göre belirlenecektir.

Bilgilerinize rica ederim.

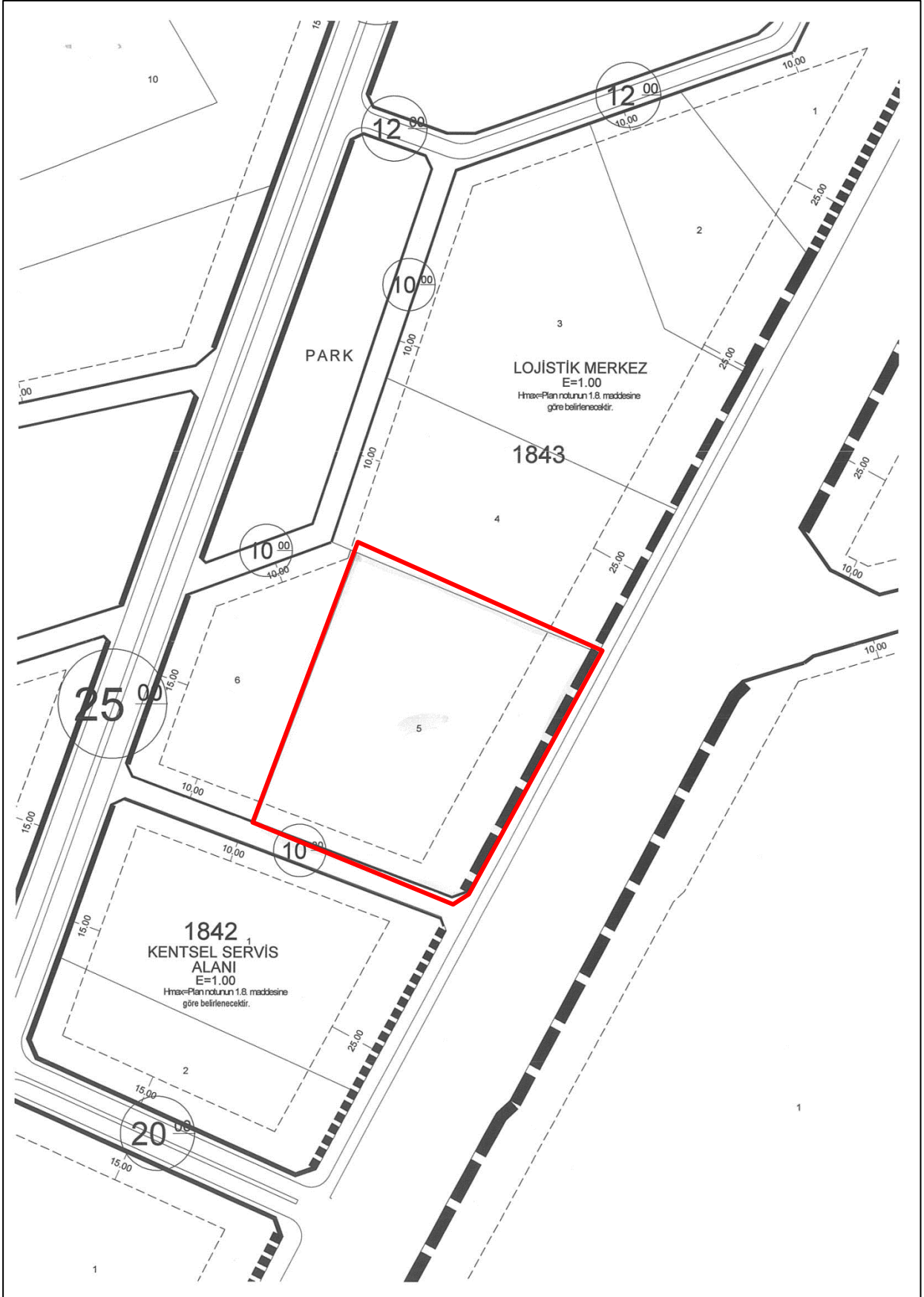

Ayla CAN
Başkan a.
Belediye Başkan Yrd.

Ekler: 1- Plan notu
2- Kroki

ADRES: Beyazıt Mah.9 Mayıs 90 Cd. No:34
Akyurt/ANKARA
Tel: (0312) 844 10 97 Faks: (0312) 844 10 10

Ayrıntılı Bilgi için irtibat: İmar İşleri Müdürlüğü
Elektronik Ağ: imarisleri@akyurt.bel.tr

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

AKYURT (ANKARA) LOJİSTİK MERKEZ VE KENTSEL SERVİS ALANI UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN NOTLARI

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. KENTSEL TASARIM PROJELERİ, PEYZAJ PROJELERİ, ARAZI TESVİYE PROJELERİ, MİMARİ PROJELER VE ALTYAPI PROJELERİNDE ÖNERİLEN HER TÜRLÜ YAPILAMA'DA "DEPREM YÖNETMELİĞİ"NE UYULACAKTIR.

1.2. PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YOLLAR, YEŞİL ALANLAR, GENEL OTOYOL, DİNİ TESİS, KARAKOL, İLK VE ORTAĞRETİM VE BİNALAR KAMU MÜLKİYETİNE GEÇMEDEN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ. TEKNİK ALTYAPI, 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 23. MADDESİNE VE İLGİLİ KAMU KURULUŞLARINCA ANA TEKNİK STANDARTLARA UYGUN OLARAK, YAPILMADAN GEÇİCİ VE SÜREKLİ İSKAN İZİNİ VERİLEMEZ.

1.3. MİMARİ PROJE ESNASINDA YAPILACAK YAPILARA (İSTİNAT DUVARLARIDA DAHİL HER TÜRLÜ YAPILAR) AIT LABORATUVAR DENEYLERİNE DAYALI JEOTEKNİK RAPOR İLGİLİ İLÇE BELEDİYESİ TARAFINDAN UYGUN GÖRÜLMEDEN PROJE ONAYI YAPILAMAZ.

1.4. PLAN ONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDEKİ YER ALAN MEVCUT YAPILARDA; BU PLAN İLE OLUŞACAK YENİ PARSEL SINIRLARI İÇİNDE KALMAK KAYDIYLA MEVCUT DURUM İMAR DURUMUDUR. YIKILIP YENİDEN YAPILMASI HALİNDE BU PLAN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.5. MANİA PLANI SINIRLARI DAHİLİNDE YAPILACAK YAPILARDA HMAKS YÜKSEKLİKLERİNDE BELİRTİLEN "GATI ÜST KOTU" YAPILARIN ÇATI, BACA, ANTEN DAHİL EN ÜST NOKTASINI İFADE ETMEKTE OLAN MANİA PLANINDAKİ YÜKSEKLİKLER ESAS ALINARAK BELİRLENECEKTİR. ZEMİN KOTUNDAN 45 METRE VE DAHA FAZLA YÜKSEKLİKTE YAPILACAK YAPILAR İÇİN DE SIVIL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜNDEN İZİN ALINMASI ZORUNLUDUR.

1.6. MANİA PLANLARI SINIRLARI DAHİLİNDE YAPILACAK TÜM YAPILARIN ÇATI KAPLAMALARINDA YANSITICI ÖZELLİKTE MALZEMELER KULLANILAMAZ.

1.7. MANİA PLANLARI SINIRLARI DAHİLİNDE YAPILACAK TÜM YAPILARDA 01/07/2005 TARİHİNDE YÜRÜRLÜĞE GİREN CEVRESİZ GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ ÇERÇEVESİNDE YAPILMASI VE YAPILACAK BİNALARDA GÜRÜLTÜ ÖNLEYİCİ MALZEME KULLANILMASI ZORUNLUDUR.

1.8. PLANLAMA ALANINDAKİ HMAKS (MAKSİMUM YÜKSEKLİKLER), ONAYLI MANİA PLANINDA VERİLEN YÜKSEKLİKLER, PARSELASYON PLANLARINA VE YOL PROJESİNE GÖRE BELEDİYESİNCE HAZIRLANACAK KENTSEL TASARIM PROJELERİNDE BELİRLENECEKTİR. KENTSEL TASARIM PROJELERİ HAZIRLANMADAN VE BELEDİYE MECLİSİNCE ONAYLANMADAN İMAR ÇAPI VE İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

1.9. PLANLAMA ALANINDAKİ HMAKS (MAKSİMUM YÜKSEKLİKLER), ONAYLI MANİA PLANINDA VERİLEN YÜKSEKLİKLER, PARSELASYON PLANLARINA VE YOL PROJESİNE GÖRE BELEDİYESİNCE HAZIRLANACAK KENTSEL TASARIM PROJELERİNDE BELİRLENECEKTİR. KENTSEL TASARIM PROJELERİ HAZIRLANMADAN VE BELEDİYE MECLİSİNCE ONAYLANMADAN İMAR ÇAPI VE İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

2. PARSELASYON PLANI YAPIMI
2.1. ÇOK HİSSELİ BİNALI VEYA BİNASIZ PARSELLERDE MÜSTAKİL İMAR PARSELI OLUŞTURABİLMEKAMACI İLE, 3290 SAYILI YASANIN EK-1 MADDESİNE GÖRE UYGULAMA VE TAKSİM YAPILABİLİR.

2.2. İMAR PLANINDAKİ; PARKLAR, İMAR YOLLARI, İTFAİYE ALANI VE İBADET ALANI OLARAK DÜZENLENEN KULLANIMLAR İMAR UYGULAMASINDA DÜZENLEME ORTAKLIK PAYINA TABİDİR.

3. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ
3.1. 3000 m² VE KADAR OLAN SANAYİ, LOJİSTİK VE KENTSEL SERVİS ALANLARINDA KOMŞU ÇEKME MESAFESİ 5 M. 3000 m² ÜSTÜ PARSELLERDE 7 M. DİR.

3.2. BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI HALİNDE PARSEL SINIRLARINA YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇİN 3.1 MADDESİNDE BELİRTİLEN ÖLÇÜLERE UYULACAK OLAN YAPILAR ARASINDAKİ MESAFE, İKİ KİTLENİN YÜKSEKLİKLERİNİN TOPLAMININ İKİYE BÖLÜNMESİ İLE ELDE EDİLEN DEĞERDİR.

3.3. MEVCUT BULUNAN VE BU PLAN KARARLARI İLE GETİRİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNİ İHAL EDEN YAPILARDA MEVCUT DURUM İMAR DURUMUDUR. YIKILIP YENİDEN YAPILMASI HALİNDE YENİ YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR.

ONAY TARİHLERİ
AKYURT BELEDİYESİ: 05.09.2008/3102
ANKARA BSB: 16.01.2009/195

4. 0.00 KOTUNUN BELİRLENMESİ
BELEDİYESİNCE YOL PROJESİNE GÖRE KOT VERİLECEKTİR.

5. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI
5.1. KENTSEL SERVİS ALANLARI
KAMU KURUM VE KURULUŞLARI, TİCARET VE İŞ MERKEZLERİ, TURİZM TESİSLERİ, EĞİTİM VE SAĞLIK TESİSLERİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, EĞLENCE, DİNLENME VE SPOR TESİSLERİ İLE RESMİ GAZETENİN 26.05.1991 GÜN VE 20882 NOLU SAYISINDA YAYIMLANAN BAKANLAR KURULUĞUNUN 12.05.1991 GÜN VE 91/1551 SAYILI "ÇEVRE KIRILIGINE YOL AÇAN İŞLETMELERİN FAALİYET KOLLARI İTİBARIYLA SINIFLANDIRILMASI HAKKINDA KARAR" İNDA BELİRTİLEN GRUPLARDAN 2, 3, 4 VE 5. GRUPLARDA YER ALAN DUMANSIZ, KOKUSUZ, ATIK VE ARTIK BIRAKMAYAN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE YARATMAYAN MALATHANELER, MAMUL VE YARI İŞLENMİŞ MALZEMEDEN EŞYA ÜRETENLER, MONTAJ, TAMİR, PAKETLEME VE AMBALAJLAMA YAPANLAR, PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDE İÇERMİYEN TESİSLER İLE YÜKSEK TEKNOLOJİYE DAYALI FAALİYETTE BULUNAN İŞLETMELER YER ALABİLİR. BU ALANLARDA E=1.00, HMAX= 1.8. NOLU PLAN NOTUNA GÖRE BELİRLENECEK VE MINIMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2000 M², MINIMUM PARSEL CEPHESİ 40 M. DİR.

5.2. LOJİSTİK MERKEZ ALANLARI
FARKLI ULAŞIM TÜR VE SİSTEMLER ARASINDA AKTARIMLARIN GERÇEKLEŞTİRİLDİĞİ, MAL VE HİZMETLERİN YANI SIRA YOLCU AKTARIMININ YAPILACAK ALANLARDIR. BU AMAÇLA LOJİSTİK MERKEZ ALANINDA KONAKLAMA, OTEL, MOTEL, SOSYAL TESİS, OFİS, TİCARET ÜNİTELERİ YER ALABİLİR VE BU TESİSLERİN ESENBÖĞA-ANKARA PROTOKOL YOLUNA CEPHELİ OLARAK DÜZENLENMESİ ESAS OLUP KONAKLAMA VE SOSYAL TESİSLER BAŞKA YERDE YER ALAMAZ.

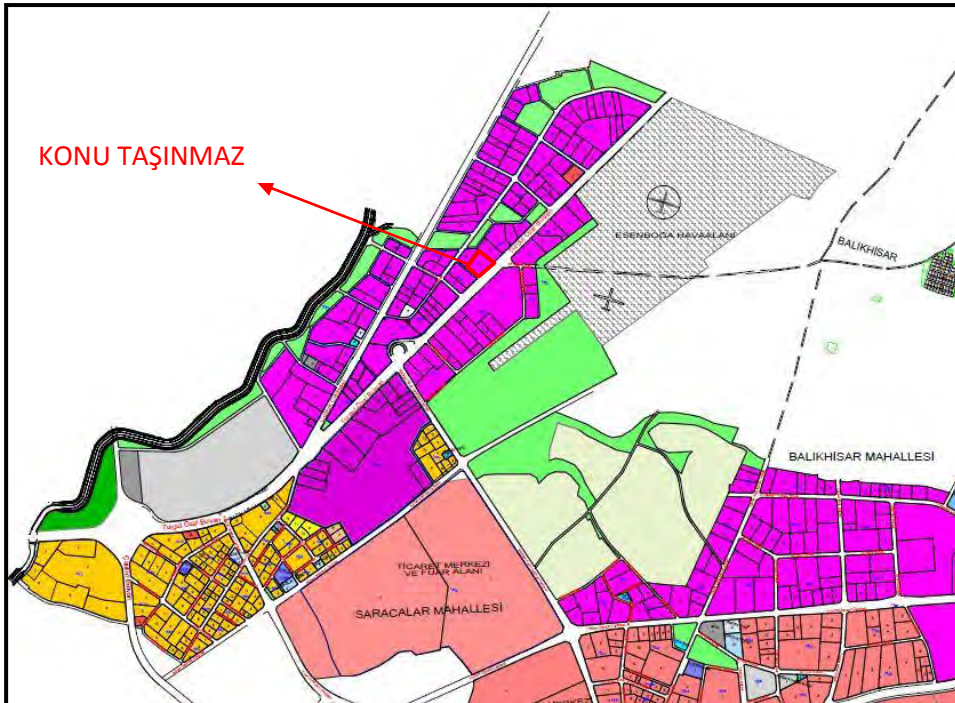
5.3. DEPO ALANLARI
BU ALANDA HAVA ULAŞIMINA BAĞLI OLARAK AKTARIMI YAPILACAK MALLAR İÇİN DEPO TESİSLERİ YAPILABİLİR. ANCAK DEPOLAR ESENBÖĞA-ANKARA PROTOKOL YOLUNDAN CEPHE ALAN PARSELLERE YAPILAMAZ. ARKA PARSELLERDE YAPILACAK DEPO YAPILARININ OFİS ÜNİTELERİ İLE BİRLİKTE YAPILMASI VE OFİS ÜNİTELERİNİN ESENBÖĞA-ANKARA PROTOKOL YOLUNA YÖNELMESİ ZORUNLUDUR.

5.4. LOJİSTİK MERKEZDE MINIMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 5.000 M², E=1.00 VE HMAX= 1.8. NOLU PLAN NOTUNA GÖRE BELİRLENECEKTİR.

6. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR
6.1. PARKLAR (ÇOCUK BAĞÇELERİ)
KENTTE YAŞAYANLARIN YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ VE DİNLENME İHTİYAÇLARINA CEVAP VEREN ALANLAR İLE OKUL ÖNCESİ YAŞ GRUBUNUN İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK OYUN ALANLARIDIR. BÜFELER, HAVUZLAR, PERGOLELER, AÇIK ÇAYHANE, ÇOCUKLARIN OYUNU VE EĞİTİMİ (TRAFİK VB.) İÇİN GEREKLİ ARAÇ - GEREÇLER VE GENEL HELADAN BAŞKA TESİS YAPILAMAZ.
6.2. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR
ÇEVRENİN İHTİYAÇI DEĞERLENDİRİLEREK BELEDİYESİNCE UYGUN GÖRÜLEN AÇIK SPOR TESİSLERİ ONAYLI PROJESİNE GÖRE YAPILABİLİR.

7. YOLLAR VE OTOYOLLAR
7.1. YAYA YOLLARI GEREKTİĞİNDE YANGIN, ÇÖP VB. KULLANILAR VE BİNALARA OTOYOL GİRİŞ ÇIKIŞI AMAÇIYLA KULLANILABİLİR.
7.2. ÖZEL OTOYOL GEREKSİNİMİ YÜRÜRLÜKTEKİ OTOYOL YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA DA / PARSEL İÇERİNDE KARŞILANACAKTIR.
7.3. 35M VE DAHA GENİŞ YOLLARDAN SERVİS ALINAMAZ.

8. PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ MEVZUAT GEÇERLİDİR.



AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

✓ Ruhsat ve İzinler:

- Konu taşınmaza ait 31.12.2012 onay tarihli mimari proje bulunmaktadır.
- Konu taşınmaza ait 31.12.2012 tarih, 105/12 sayılı yapı ruhsatı bulunmaktadır.

Yapı Ruhsatı İzinler Özet Tablosu

Yapı Ruhsatı - Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih/No	Veriliş Nedeni	Alanı (m ²)	Açıklama
31.12.2012, 105/12 (Yapı Ruhsatı)	Yeni Yapı	7.663,78	"Otel ve bunlara benzer misafirhane evi" için alınmış yapı ruhsatı

✓ Yapı Denetim:

- Değerleme konusu taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup, inşaat süresince yapı denetimi için, Atatürk Mah. Korkmaz Sok. No: 36/6, Sincan/Ankara adresinde faaliyet gösteren Tek Yapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti. Tarafından gerçekleştirilmektedir.

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

- Değerleme konusu gayrimenkulün son üç yıl içinde imar durumunda değişiklik olmuştur. 31 ada 1 no'lu parsel olan ada-parcel numarası 25.02.2010 tarihinde Akyurt Belediyesi tarafından 05.09.2008/3102 onay tarih/sayı ve Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından 16.01.2009/195 onay tarih/sayı 1/1000 ölçekli Akyurt (Ankara) Lojistik Merkez ve Kentsel Servis Alanları Uygulama İmar Planı kapsamında 1843 ada 5 no'lu parsel olarak değiştirilmiş olup, yapılaşma şartları Emsal: 1,00, Hmax: Plan notlarının 1.8 Maddesi'ne göre belirlenecektir.
- Konu parselin sınırları ve şekli 25.02.2010 onay tarihli plana göre değişmiş olup, parsel yüzölçümünde herhangi bir değişiklik olmamıştır. Uygulama sonucu 46 m olan yola cephesi, 125 m olmuştur.

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

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

Taşınmazın üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bilgisi de bulunmamaktadır.

4.5 Hukuki Sorumluluk

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamakta olup, 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

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Balıkhisar Mahallesi, Özal Bulvarı 24. km, 1843 Ada, 5 Parsel, Akyurt / ANKARA'dır.

Rapor konusu taşınmaza ulaşım için; İrfan Baştuğ Caddesi üzerinden Esenboğa Havaalanı yönünde ilerlerken Çevre Yolu Kavşağı geçildikten sonra Özal Bulvarı yönünde devam edilir. Bu bulvar üzerinde yaklaşık 13,50 km ilerledikten sonra U dönüşü yapılır. Yaklaşık 1,50 km Özal Bulvarı üzerinde ilerledikten sonra konu taşınmazın bulunduğu alana ulaşılır. Konu taşınmaz Özal Bulvarı cephe hattına göre sağ kolda yer almaktadır. 3 yıldızlı Esenboğa İbis Otel'in inşaatına başlanması için taşınmaz üzerinde yer alan eski yapıların yıkım çalışması devam etmektedir.

Taşınmaz Özal Bulvarı üzerinde yer almaktadır. Konu taşınmazın yakın çevresinde Novagenix Biyoanalitik İlaç AR-GE Binası (~50 m), Habertürk Basım Merkezi (~100 m), Kavaklı Restaurant (~100 m), Borusan Otomotiv (~1,25 km), MAN Kamyon Fabrikası (~1,25 km), Esenboğa Havalimanı (~1,5 km) boş imarlı arsalar, depo ve fabrikalar bulunmaktadır.

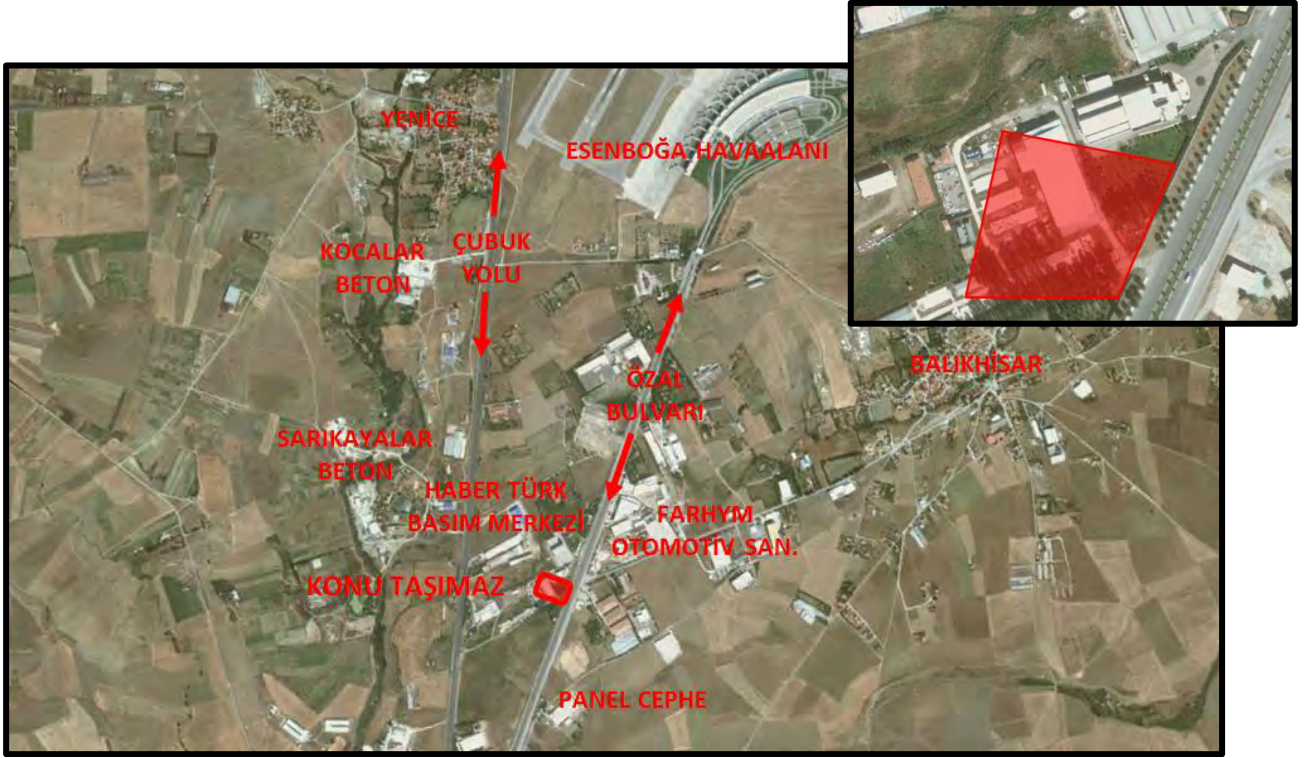
Konu taşınmaz Balıkhisar Mahalle merkezine 2,00 km, Akyurt ilçe merkezine 17,60 km, Ankara il merkezine 25,40 km uzaklıkta bulunmaktadır. Konu taşınmazların ana yola cepheli ve yakın olması nedeniyle reklam kabiliyeti ve ulaşılabilirliği yüksektir. Değerleme konusu taşınmaza, özel ve toplu taşıma araçlarıyla ulaşım kolaylıkla sağlanmaktadır.

Konu Gayrimenkul'den Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (km)
Balıkhisar Merkez	~ 2,00
Akyurt Merkez	~ 17,40
Ankara Merkez	~ 25,40



AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz Ankara ili, Akyurt ilçesi, Balıkhisar Mahallesi, 1843 ada, 5 no'lu parselde kayıtlı, 14.443,00 m² yüzölçümüne sahip, mülkiyeti "Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." üzerinde olan "Arsa" vasıflı taşınmazardır.

Konu taşınmaz olan 1843 ada, 5 no'lu parsel topoğrafik olarak düz bir yapıya sahip olup, geometrik olarak dikdörtgen şekline sahiptir. Onaylı imar planına göre konu taşınmazın kuzeyinde 1843 ada, 4 no'lu parsel, güneyinde 10 m'lik imar yolu; doğusunda 50 m²'lik imar yolu; batısında ise 1843 ada, 6 no'lu parsel bulunmaktadır. Konu taşınmaz yol kotuna göre yaklaşık 2,00 m aşağıda kalmaktadır.

Mevcut durumda konu taşınmazın üzerinde yaklaşık 2.200,00 m² kapalı alana sahip betonarme prefabrik tarzda inşa edilmiş depo binası, yaklaşık 45,00 m² alana sahip yığma tarzda inşa edilmiş çamaşırhane binası, yaklaşık 30,00 m² kapalı alana sahip nizamiye binası bulunmaktadır. Bunlara ek olarak parsel içerisinde değerlendirme günü itibariyle söküm işlemleri devam eden prefabrik işçi yemekhanesi ve misafirhanesi bölümleri bulunmaktadır. Değerleme günü itibariyle konu taşınmazın çevresi yaklaşık 2,00 m yüksekliğinde tel örgü ile çevrilmiştir. Mevcutta bu yapıların yıkım çalışmaları devam etmektedir.

Konu taşınmazın çevresi mevcut durumda eski imar parseli sınırlarına göre tel örgü ile çevrilmiş olup, mevcutta da parsel bu şekilde kullanılmaktadır. Yeni parselasyon uygulaması yapıldığında konu taşınmaz içerisinde yer alan yıkım çalışmaları devam eden depo binasının bir kısmı parsel dışında kalmaktadır. Ayrıca yeni parselasyon uygulaması yapıldığında mevcut durumda Novagenix Biyoanalitik İlaç AR-GE Binası tarafından kullanılan ve tel örgü ile çevrilmiş alan ise parsel içerisinde kalmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Akfen GYO Esenyurt İbis Otel Onaylı Mimari Proje Kat Alan ve Fonksiyonları			
Otel Bloğu – Onaylı Mimari Proje’ye Göre			
Bodrum Kat	1.233,86	m ²	Otopark, asansör, yangın merdiveni, WC, sığınak, yakıt tankı, su deposu, giriş holü, elektrik odası, su deposu
Zemin Kat	1.232,98	m ²	Otopark, asansör, yangın merdiveni, çöp odası, satın alma, depo, soğuk hava deposu, dipfreez, mutfak deposu, servis holü, personel odası, çamaşır holü, soyunma odaları, sistem odası
1. Normal Kat	1.244,28	m ²	Resepsiyon, ofisler, depo, mutfak, bar, arşiv
2. Normal Kat	559,34	m ²	Odalar
3. Normal Kat	559,34	m ²	Odalar
4. Normal Kat	559,34	m ²	Odalar
5. Normal Kat	559,34	m ²	Odalar
6. Normal Kat	559,34	m ²	Odalar
7. Normal Kat	559,34	m ²	Odalar
8. Normal Kat	559,34	m ²	Odalar
Çatı Katı	37,28	m ²	Asansör platformu, elektrik odası, yangın merdiveni
Otel Bloğu Toplam Alan	7.663,78	m²	

5.3 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- Konu taşınmaz Özal Bulvarı’na cepheli durumdadır. Bu nedenle reklam kabiliyeti yüksektir.
- Konu taşınmazın Özal Bulvarı’na 125 m cephesi bulunmaktadır.
- Konu taşınmaz Esenboğa Havaalanı’na yaklaşık 1,5 km mesafede bulunmaktadır.
- Konu taşınmazın üzerinde yaklaşık 2.200,00 m² kapalı alana sahip betonarme prefabrik tarzda inşa edilmiş depo binası, yaklaşık 45,00 m² alana sahip yığma tarzda inşa edilmiş çamaşırhane binası, yaklaşık 30,00 m² kapalı alana sahip nizamiye binası bulunmaktadır. Bunlara ek olarak parsel içerisinde değerlendirme günü itibariyle söküm işlemleri devam eden prefabrik işçi yemekhanesi ve misafirhanesi bölümleri bulunmaktadır. Mevcutta bu yapıların yıkım çalışmaları devam etmektedir.
- Konu taşınmaz içerisinde geçmişte kullanılan ve değerlendirme günü itibariyle söküm işleri devam eden prefabrik yapılardan bazılarının 1843 ada 6 no’lu parselde tecavüzlü olduğu tespit edilmiştir.
- Değerleme günü itibariyle konu taşınmazın çevresi yaklaşık 2,00 m yüksekliğinde tel örgü ile çevrilmiştir.
- Konu taşınmazın çevresi mevcut durumda eski imar parseli sınırlarına göre tel örgü ile çevrilmiş olup, mevcutta da parsel bu şekilde kullanılmaktadır. Yeni parselasyon uygulaması yapıldığında konu taşınmaz içerisinde yer alan yıkım çalışmaları devam eden depo binasının bir kısmı parsel dışında kalmaktadır. Ayrıca yeni parselasyon uygulaması yapıldığında mevcut durumda Novagenix Biyoanalitik İlaç AR-GE Binası tarafından kullanılan ve tel örgü ile çevrilmiş alan ise parsel içerisinde kalmaktadır.
- Konu taşınmazın yakınında bir çok depo, fabrika ve imarlı arsa bulunmaktadır.
- Konu taşınmazın yakın çevresinde Novagenix Biyoanalitik İlaç AR-GE Binası, Habertürk Basım Merkezi, Kavaklı Restaurant, Borusan Otomotiv, MAN Kamyon Fabrikası, Esenboğa Havaalanı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu gayrimenkul topoğrafik olarak düz bir yapıya sahip olup, geometrik olarak dikdörtgen şekline sahiptir.
- Söz konusu taşınmaz Ankara il merkezine yaklaşık 25,40 km mesafede bulunmaktadır.
- Konu taşınmaza ulaşım Özal Bulvarı üzerinden sağlanmaktadır.

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazın en etkin ve verimli kullanımı, bulunduğu konum, çevresindeki yapılaşma ve yapılaşma şartları, imar durumu dikkate alındığında, imar durumu doğrultusunda **“Otel”** amaçlı kullanımıdır.

BÖLÜM 7

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

BÖLÜM 7

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
+ Söz konusu taşınmaz Özal Bulvarı'na cepheli durumdadır. + Konu taşınmaz imarlı alanda yer almaktadır.	- Konu taşınmaz çevresi mevcut durumda eski imar parseli şeklinde çevrilmiş olup, mevcutta da parsel bu şekilde kullanılmaktadır.
FIRSATLAR	TEHDİTLER
✓ Değerleme konusu taşınmaz Esenboğa Havaalanı'na yaklaşık 1,50 km mesafede bulunmaktadır. ✓ Değerleme konusu taşınmaz tek bir maliğe aittir.	× Ülkedeki değişken ekonomik durumun bölgeye yapılması planlanan yatırımları geciktirme ihtimali bulunmaktadır.

7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı ve geliştirme yaklaşımı kullanılmıştır.

7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

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

Satılık Arsa Emsalleri:

- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Özal Bulvarı'na cepheli, 5.200,00 m² alana sahip "Lojistik Merkez" imarlı arsanın 1.850.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (356 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Özal Bulvarı'na cepheli, 5.300,00 m² alana sahip "Lojistik Merkez" imarlı arsanın 2.120.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (400 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Özal Bulvarı'na cepheli, 6.453,00 m² alana sahip "Lojistik Merkez" imarlı arsanın 3.800.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (589 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Özal Bulvarı'na cephesi olmayan, 16.500,00 m² alana sahip "Lojistik Merkez" imarlı arsanın 4.125.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (250 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazın m² birim değerinin 350-450 TL aralığında satılabileceği bilgisi alınmıştır.

Satılık Arsa Emsalleri Özet Tablo

Emsal No	Alanı	Niteliği	Fiyat	Açıklama
1	5.200,00 m ²	"Lojistik Merkez" imarlı arsa	356 TL/m ²	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Özal Bulvarı'na cepheli
2	5.300,00 m ²	"Lojistik Merkez" imarlı arsa	400 TL/m ²	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Özal Bulvarı'na cepheli
3	6.453,00 m ²	"Lojistik Merkez" imarlı arsa	589 TL/m ²	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Özal Bulvarı'na cepheli
4	16.500,00 m ²	"Lojistik Merkez" imarlı arsa	250 TL/m ²	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Özal Bulvarı'na cephesi olmayan

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kiralık Arsa Emsalleri:

- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Özal Bulvarı'na cepheli olan, Man Oto yakınında, "Sanayi" imarlı 8.500 m² arsanın 8.500 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (1,00 TL/m²/ay)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Özal Bulvarı'na yaklaşık 124 m cephesi bulunan, Emsal = 1,20 olan, 15.800,00 m² "Kentsel Servis Alanı" imarlı arsanın 20.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (1,27 TL/m²/ay)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Özal Bulvarı'na cepheli, "Sanayi" imarlı arsanın dönümünün 1.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (1,00 TL/m²/ay)
- Depğerleme konusu taşınmazın m² birim değerinin 1,00-1,50 TL/m²/ay aralığında kiralanabileceği bilgisi alınmıştır.

Kiralık Arsa Emsalleri Özet Tablo

Emsal No	Alanı	Niteliği	Fiyat	Açıklama
1	8.500,00 m ²	"Sanayi" imarlı arsa	1,00 TL/m ² /ay	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Özal Bulvarı'na cepheli olan, Man Oto yakınında
2	15.800,00 m ²	"Kentsel Servis Alanı" imarlı arsa	1,27 TL/m ² /ay	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Özal Bulvarı'na yaklaşık 124 m cephesi bulunan
3	-	"Sanayi" imarlı arsa	1,00 TL/m ² /ay	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Özal Bulvarı'na cepheli

✓ **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 **400 TL/m²** arsa birim değeri olarak takdir edilmiştir.

ARSA DEĞERİ (1843 ADA 5 PARSEL)			
1 m ² Arsa Değeri (TL)	400	.-TL	
Toplam Arsa Büyüklüğü (m ²)	14.443,00	m ²	
TOPLAM			5.777.200 .-TL
YAKLAŞIK TOPLAM			5.777.000 .-TL

7.2.2 Proje Değerleme Yaklaşımı

Parsel üzerinde yer alan Esenboğa İbis Otel Projesi'nin değer tespiti için geliştirme yaklaşımı kullanılmıştır.

✓ **Otel Varsayımları**

- Değerleme çalışması sırasında onaylı mimari proje üzerinde bulunan alansal bilgiler kullanılmıştır.
- Geliştirme yaklaşımında söz konusu parsel üzerine 3 yıldızlı Esenboğa İbis Otel'in yapılacağı ve işletileceği varsayılmıştır.
- 3 yıldızlı otelin 147 oda 294 yatak kapasiteli olacağı öngörülmüştür.
- Otelin inşaatının 2014 yılı 6 ay sonunda tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Otelin ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının 2014 yılında %50 ile başlayıp yıllar itibari ile 2020 yılında %70'e yükseleceği ve sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Otelde fiyatlar, oda-kahvaltı sistemde olacak şekilde öngörülmüştür. Turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler sonucunda oda fiyatının 2014 yılında işletmeye açılması ile birlikte 55,44 € olacağı ve yıllar itibari ile %3,5 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Bütün maliyetlerin yatırımcı firma tarafından gerçekleştirileceği varsayılmıştır.
- 3 yıldızlı otel genelinde ekstra harcama olarak nitelendirilen öğle ve akşam yemekleri, içecekler, çamaşır vs. harcamalar ayrıca diğer gelirlere ilave edilmiştir. Bu kalem için öngörülen gelir, toplam gelirin %28'i olarak öngörülmüştür. Bu oranın sabit kalacağı, ancak gelirin otel gelirleri ile orantılı olarak artacağı varsayılmıştır.
- 3 yıldızlı otelde GOP (Gross Operating Profit) %30'dan başlayarak yıllar itibari ile doluluk oranındaki artışla %42'ye yükseleceği kabul edilmiştir.
- 3 yıldızlı otelde yenileme maliyetinin sabit kıymet yatırımının %1,5'i civarında olacağı ve 2014 yılında otelin açık olduğu gün sayısı ile orantılı olarak başlayacağı ve yıllar itibariyle enflasyon oranında artacağı öngörülmüştür.
- Gerçekleşen maliyet değeri olarak Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin muhasebe kayıtlarındaki %5'lik oran gerçekleşen maliyet oranı olarak kullanılmıştır.
- Proje kapsamında onaylı mimari projesine göre alanlar ve katlarda kullanılan fonksiyonların aşağıdaki gibi olacağı düşünülmüştür.

Akfen GYO Esenyurt İbis Otel Onaylı Mimari Proje Kat Alan ve Fonksiyonları			
Otel Bloğu – Onaylı Mimari Proje'ye Göre			
Bodrum Kat	1.233,86	m ²	Otopark, asansör, yangın merdiveni, WC, sığınak, yakıt tankı, su deposu, giriş holü, elektrik odası, su deposu
Zemin Kat	1.232,98	m ²	Otopark, asansör, yangın merdiveni, çöp odası, satın alma, depo, soğuk hava depose, dipfreez, mutfak deposu, servis holü, personel odası, çamaşır holü, soyunma odaları, sistem odası
1. Normal Kat	1.244,28	m ²	Resepsiyon, ofisler, depo, mutfak, bar, arşiv
2. Normal Kat	559,34	m ²	Odalar
3. Normal Kat	559,34	m ²	Odalar
4. Normal Kat	559,34	m ²	Odalar
5. Normal Kat	559,34	m ²	Odalar
6. Normal Kat	559,34	m ²	Odalar
7. Normal Kat	559,34	m ²	Odalar
8. Normal Kat	559,34	m ²	Odalar
Çatı Katı	37,28	m ²	Asansör platformu, elektrik odası, yangın merdiveni
Otel Bloğu Toplam Alan	7.663,78	m²	

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

Alansal Dağılım	İnşaat Alanı (m ²)	2012 Yılı Birim Maliyet (€/m ²)	Maliyet (€)
Otopark, Sığınak, Çatı Katı	2.504,12	400	1.001.648
Normal Kat Alanları	5.159,66	1.100	5.675.626
Toplam	7.663,78	871	6.677.274

- Toplam maliyet hesapları içinde; ileri kaba teslim maliyeti, ortak alan dekorasyon ve ince işler maliyetleri, elektrik ve mekanik, otomasyon dahil maliyetlerin gerçekleşeceği varsayılmıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Proje inşa aşamasında oluşacak altyapı harcamalarının toplam inşa maliyetinin %7'si oranında olacağı kabul edilmiştir.

ALTYAPI MALİYETİ		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (€)	Oran (%)	Maliyet (€)
6.677.274	7%	467.409

- Altyapı maliyeti hesabı içerisinde; doğalgaz altyapısı, elektrik altyapısı, atık-içme suyu altyapısı, telekom altyapısı, zemin iyileştirme vb. bulunmaktadır.
- Çevre tanzim ve peyzaj maliyetlerinin inşaat maliyetinin %5'lik dilimine karşılık geleceği kabul edilmiştir.

ÇEVRE TANZİMİ VE PEYZAJ MALİYETLERİ		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (€)	Oran (%)	Maliyet (€)
6.677.274	5%	333.864

- Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde; asfaltlama maliyetleri, çevre düzenleme maliyetleri, peyzaj maliyetleri, açık alan aydınlatma maliyetleri, drenaj maliyetleri vb. bulunmaktadır.

TOPLAM MALİYET (€)	
İnşaat Maliyeti (€)	6.677.274
Altyapı Maliyeti (€)	467.409
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti (€)	333.864
TOPLAM (€)	7.478.547

- Proje maliyetlerinin toplam maliyetin %6'sı olacağı kabul edilmiştir. Toplam maliyet inşaat maliyeti, altyapı maliyeti ve çevre tanzim ve peyzaj maliyetinin toplamı alınmıştır.

PROJE GENEL GİDERLER		
Toplam Maliyet (€)	Oran (%)	Maliyet (€)
7.478.547	6%	448.713

- Proje genel giderleri maliyetleri içerisinde, avan proje, mimari, elektrik, sıhhi tesisat, elektrik, statik gibi her türlü projenin ve detayın çizdirilmesi, yapı denetim şirketi bedelleri, proje yönetim firması bedelleri vb. maliyetler bulunmaktadır.

TOPLAM MALİYET (€)	
İnşaat Maliyeti (€)	6.677.274
Altyapı Maliyeti (€)	467.409
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Mal.(€)	333.864
Proje Genel Giderler (€)	448.713
TOPLAM (€)	7.927.260
GİYDİRİLMİŞ MAALİYET (€)	1.034

HARCANMIŞ MAALİYET ORANI (€)	5%
HARCANAN MALİYET(€)	396.363
KALAN MALİYET (€)	7.530.897

KALAN MALİYETİN YILLARA DAĞILIMI				
YILLAR	2012	2013	2014 (6 AY)	TOPLAM
ORAN	5%	65%	30%	100%
MALİYET (€)	396.363	5.152.719	2.378.178	7.927.260

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ESENBOĞA IBIS OTEL ÖZET TABLOSU	
ODA SAYISI (ADET)	147
YATAK SAYISI (ADET)	294
AÇIK OLAN GÜN SAYISI (GÜN)	365
YILLIK ODA KAPASİTESİ (KİŞİ)	53.655
ODA FİYATI (€) (2012)	50,00
ODA FİYATI ARTIŞ ORANI (%)	3,5%
DİĞER GELİR ORANI (%)	28%
YENİLEME MALİYETİ ORANI (%)	1,5%
EMLAK VERGİSİ ARTIŞ ORANI (%)	2,5%
BİNA SİGORTASI ARTIŞ ORANI (%)	2,5%
KAPİTALİZASYON ORANI - İŞLETME MODELİ (%)	8,5%
KAPİTALİZASYON ORANI - KİRALAMA MODELİ (%)	6,0%

- 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.).
- Projeksiyonda indirgeme oranı %10,00 olarak belirlenmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamladığı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında EURO kullanılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda) vergi dahil edilmemiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
3 YILDIZLI OTEL NAKİT AKIŞI													
YILLAR	31.12.2012	31.12.2013	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2016	30.06.2017	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2024
Kapasite Kullanım Oranı (%)	0%	0%	0%	50%	55%	60%	65%	65%	65%	70%	70%	70%	70%
Yıllık Oda Kapasitesi (Kişi)	53.655	53.655	53.655	53.655	53.655	53.655	53.655	53.655	53.655	53.655	53.655	53.655	53.655
Oda Fiyatı (€)	50,00	51,75	53,56	55,44	57,38	59,38	61,46	63,61	65,84	68,14	70,53	73,00	75,55
Oda Geliri (€)	0	0	0	1.487.206	1.693.185	1.911.759	2.143.560	2.218.585	2.296.235	2.559.419	2.648.999	2.741.714	2.837.674
Diğer Gelirler (€) (%28)	0	0	0	416.418	474.092	535.293	600.197	621.204	642.946	716.637	741.720	767.680	794.549
Toplam Otel Gelirleri (€)	0	0	0	1.903.624	2.167.276	2.447.052	2.743.757	2.839.788	2.939.181	3.276.056	3.390.718	3.509.393	3.632.222
GOP (%)	0%	0%	0%	30%	33%	39%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%
GOP (€)	0	0	0	571.087	715.201	954.350	1.152.378	1.192.711	1.234.456	1.375.944	1.424.102	1.473.945	1.525.533
Giderler (€)	0	0	0	-1.332.537	-1.452.075	-1.492.702	-1.591.379	-1.647.077	-1.704.725	-1.900.113	-1.966.617	-2.035.448	-2.106.689
OTEL ALANI NET NAKİT AKIŞLARI (€)	0	0	0	571.087	715.201	954.350	1.152.378	1.192.711	1.234.456	1.375.944	1.424.102	1.473.945	1.525.533
Yenileme Maliyeti (%1,5) (€)	0	0	0	-100.159	-102.663	-105.230	-107.860	-110.557	-113.321	-116.154	-119.058	-122.034	-125.085
Emlak Vergisi (Artış %2,5) (€)	0	0	0	0	0	0	0	-16.600	-17.015	-17.440	-17.876	-18.323	-18.781
Bina Sigortası (Artış %2,5) (€)	0	0	0	-8.941	-9.165	-9.394	-9.629	-9.869	-10.116	-10.369	-10.628	-10.894	-11.166
İnşaat Maliyeti (€)	-396.363	-5.152.719	-2.378.178										
OTEL NET NAKİT AKIŞLARI (€)	-396.363	-5.152.719	-2.378.178	461.987	603.373	839.727	1.034.889	1.055.685	1.094.004	1.231.980	1.276.539	1.322.694	1.370.501
DÖNEM SONU DEĞERİ (€)													16.123.538
NET NAKİT AKIŞLARI (€)	-396.363	-5.152.719	-2.378.178	461.987	603.373	839.727	1.034.889	1.055.685	1.094.004	1.231.980	1.276.539	1.322.694	17.494.039

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı (%)	3,60%	3,60%	3,60%
Risk Primi (%)	5,40%	6,40%	7,40%
İNDİRGEME ORANI (%)	9,00%	10,00%	11,00%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (€)	4.176.489	3.310.877	2.535.068
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	9.869.044	7.823.602	5.990.365

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

7.2.3 Projenin Kira Gelirine Göre Değeri

18 Nisan 2005 Tarihli Esenboğa İbis Otel Kira Sözleşmesi Gereğince Yapılan Varsayımlar;

- **Değerleme çalışması yapılan mülkiyeti Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan otel için uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından ödenmesi gereken yıllık kira bedeli olarak brüt gelirin (KDV hariç) yüzde yirmi beşi (%25) veya brüt gelirden %4 Accor Fee için ve %4 mobilya, demibaş yenileme revervi için olmak üzere toplam %8 düşülerek elde edilen düzeltilmiş brüt işletme gelirin yüzde seksen beşinden (%85) yüksek olan miktarı ödeyecektir.**
- Proje değerlendirme çalışması yapılan otelin mülkiyeti Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olup, uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından işletilmek üzere sözleşmesi imzalanmıştır. Otel'in öngörülen doluluk oranları, yatak/oda fiyatı gibi potansiyelini etkileyen kalemleri, otelin 3 yıldızlı şehir oteli konseptinde işleyeceği varsayımlar olarak verilmiştir.
- Otelin yatak sayısının mevcut durumdaki oda sayısı olan 147 olarak yıllar itibariyle sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Tesisin yıl boyunca 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.
- Otelde fiyatlar, oda-kahvaltılı sistemde olacak şekilde öngörülmüştür. Turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler sonucunda oda fiyatının 2014 yılında işletmeye açılması ile birlikte 55,44 € olacağı ve yıllar itibari ile %3,5 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Otelin ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının 2014 yılında %50 ile başlayıp yıllar itibari ile 2020 yılında %70'e yükseleceği ve sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Otel içinde yer alan dükkan kirası, wellness center, ekstra harcamalar vb. diğer gelirler kalemlerinde yer alacağı varsayılmıştır. Tesisin performansı gözönünde bulunarak, diğer gelirlerin konaklama gelirlerinin %28'i oranında olacağı varsayılmıştır.
- Tesisin kar marjının 2014 yılında %30 olacağı ve yıllar itibariyle %42'ye yükselerek bu oranda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Otelin kiralama modeli için yenileme gideri, işletme alternatifinde hesaplanan yenileme giderinin %5'i oranında alınmıştır. Kiralama modelinde otelin yenileme çalışmalarının kiracı tarafından yapılacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında EURO kullanılmış olup, 1 TL = 2,3630 EURO kabul edilmiştir.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Değerleme çalışmasında 2020 yılı son 6 aylık Euro bazlı Eurobond tahvili oranı olan %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.).
- Düşük indirgeme oranı ve risk primi Accor Grubu'nun uluslararası bilinirliği ve marka gücü ile garantilenmiş kira gelirlerinin yıllar itibari ile saptanacağı düşünülmüş ve verilmiştir.
- Bu çalışmada 25 yıllık kira sözleşmesi ile Accor Grubu'na kiralanan otelin kira gelirleri sözleşme ile garanti altına alınmıştır. Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kira gelirlerini elde etmesindeki risk priminin oldukça düşük olacağı varsayımlar olarak hesaplanmıştır. %3,60 "Risksiz Getiri Oranı"na %3,90 "Risk Primi" eklenerek indirgeme oranı %7,50 olarak öngörülmüştür.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Accor Grubu ve Akfen Gayrimenkul Değerleme A.Ş. arasındaki sözleşmenin aynı şartlarda gayrimenkulün Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından kullanılan süre boyunca devam edeceği varsayılmıştır.
- Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Accor Grubu arasında imzalanan kira sözleşmesi tadilatı uyarınca, değerlendirme konusu otelin AGOP (Düzeltilmiş brüt otel karı) oranının değişmeyeceği varsayılmıştır. İlgili sözleşme tadilatı rapor ekinde sunulmuştur.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ESENBOĞA İBİS OTEL NET NAKİT AKIŞI													
YILLAR	31.12.2012	31.12.2013	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2016	30.06.2017	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2024
ESENBOĞA İBİS OTEL GELİRİ ÜZERİNDEN (€)	0	0	0	475.906	541.819	611.763	685.939	709.947	734.795	819.014	847.680	877.348	908.056
AGOP ESENBOĞA İBİS OTEL (€)	0	0	0	355.978	460.546	644.798	792.946	820.699	849.423	946.780	979.918	1.014.215	1.049.712
KULLANILAN ESENBOĞA İBİS OTEL KİRA GELİRİ (€)	0	0	0	475.906	541.819	644.798	792.946	820.699	849.423	946.780	979.918	1.014.215	1.049.712
SİGORTA GİDERİ (€)	0	0	0	-8.941	-9.165	-9.394	-9.629	-9.869	-10.116	-10.369	-10.628	-10.894	-11.166
EMLAK VERGİSİ (€)	0	0	0	0	0	0	0	-16.600	-17.015	-17.440	-17.876	-18.323	-18.781
YENİLME MALİYETİ (€) (%5)	0	0	0	-5.008	-5.133	-5.261	-5.393	-5.528	-5.666	-5.808	-5.953	-6.102	-6.254
TOPLAM NET İŞLETME GELİRLERİ (€)	0	0	0	461.957	527.521	630.143	777.924	788.702	816.626	913.163	945.460	978.896	1.013.510
İNŞAAT MALİYETİ (€)													
ARTIK DEĞER (€)													16.891.840
NET NAKİT AKIŞLARI (€)	0	0	0	461.957	527.521	630.143	777.924	788.702	816.626	913.163	945.460	978.896	17.905.350

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı (%)	3,60%	3,60%	3,60%
Risk Primi (%)	2,90%	3,90%	4,90%
İNDİRGEME ORANI (%)	6,50%	7,50%	8,50%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (€)	13.112.116	11.960.250	10.926.016

Toplam Arsa Alanı (m ²)	14.443,00
Arsanın İnşaat Emsali (m ²)	1,00
Toplam İnşaat Hakkı (m ²)	14.443,00
Onaylı Mimari Projesi'ne Göre Emsal Dahili Kullanılan İnşaat Hakkı (m ²)	7.663,78
Ruhsatlandırılmamış Olan İnşaat Hakkı (m ²)	6.779,22
(1843 Ada 5 Parsel) Onaylı Mimari Projeye Göre Kullanılan Binaların Arsa Alanı (m ²)	1.232,98
Parsel Üzerindeki Kullanılmayan Alan (m ²)	13.210,02
Arsanın Birim Değeri (EURO/m ²)	169,28
Parselde Yer Alan Ruhsatlandırılmamış Olan İnşaat Hakkına Karşılık Gelen Arsanın Değeri (EURO)	2.236.143,88
Ruhsatlı Alınmış Olan Alanın Geliştirme Yaklaşımı'na Göre Hesaplanan Binaların Değeri (EURO)	7.635.563,67
Toplam Değer (EURO)	9.871.707,55
Toplam Yaklaşık Değer (EURO)	9.872.000,00

RAPOR NO: 2012REVB114

RAPOR TARİHİ: 08.02.2013

*GİZLİDİR

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

7.2.4 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Yapılan çalışmada; arsa değeri için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve otel geliri için proje değerlendirme yaklaşımı kullanılmıştır.

- Emsal karşılaştırma yaklaşımına göre parselin arsa değeri 5.777.000.- TL olarak hesaplanmıştır.
- Proje değerlendirme yaklaşımına göre parsel üzerinde geliştirilecek olan otelin proje değerinin 3.311.000.- € ve kira gelirinin net bugünkü değeri olan 11.960.000.- €'nin ortalaması ile parselde yer alan ruhsatlandırılmamış olan inşaat hakkına karşılık gelen arsanın değeri 2.236.000.- € eklenmiş olan 23.328.000.- TL (Yirmiüçmilyonüçyüzyirmisekizbin.- TL) (9.872.000.- €) nihai sonuç olarak takdir edilmiştir.

Mevcutta parsel üzerinde geliştirilmekte olan 3 yıldızlı otel için mimari proje onaylanmış ve yapı ruhsatı alınmıştır.

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

Değerleme çalışmasında mevcut durum değerinin tespitinde emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılmıştır.

Otelin gelir indirgeme yaklaşımına göre değeri kira geliri ve işletme gelirine göre 2 yöntemle hesaplanmıştır. 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 sağlayacağı toplam gelirlere göre hesaplanacak olan değeri ise işletme gelirlerine göre bulunmuştur. Bu yöntemde hem mülk sahibine hem de işletmeciye kar sağlayan otelin toplam potansiyeli düşünülmüş olup, herhangi bir satış durumunda bu değer önemli olacağı düşünülmüştür. Bu sebeple taşınmazın gelir indirgeme yaklaşımına göre bulunan değeri, kira sözleşmesine göre garanti altına alınmış olan kira geliri ve toplam işletme potansiyeli ile sağlanacak gelirlerin indirgenmesi ile bulunmuş olan 2 değer ortalaması ile parselde yer alan ruhsatlandırılmamış olan inşaat hakkına karşılık gelen arsanın değeri eklenerek bulunmuştur. Gelir getiren mülklerde gayrimenkulün değeri performansına bağlı olup 2 yöntemle hesaplanan gelir indirgeme yaklaşımına göre bulunan 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, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da gözönüne alınarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından taşınmazın değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

31.12.2012 TARİHİ İTİBARİ İLE TOPLAM PROJE DEĞERİ (KDV HARİÇ)	
23.328.000.- TL (Yirmüçmilyonüçyüzmisekizbin.- Türk Lirası)	9.872.000.- EURO (Dokuzmilyonsekiyüzyetmişikibin.- EURO)
31.12.2012 TARİHİ İTİBARİ İLE TOPLAM PROJE DEĞERİ (KDV DAHİL)	
27.527.040.- TL (Yirmiyedimilyonbesyüzyirmiyedibinkırk.- Türk Lirası)	11.648.960.- EURO (Onbirmilyonaltıyüzkırksekiybin dokuzyüzaltmış.- EURO)
31.12.2012 TARİHİ İTİBARİ İLE TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV HARİÇ)	
5.777.000.- TL (Besmilyonvediyüzyetmişyedibin.- Türk Lirası)	2.445.000.- EURO (İkimilyondörtüyükırksekiybin.- EURO)
31.12.2012 TARİHİ İTİBARİ İLE TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV DAHİL)	
6.816.860.- TL (Altmilyonsekiyüzonaltıbinsekiyüzaltmış.- Türk Lirası)	2.885.100.- EURO (İkimilyonsekiyüzseksenbeşbin-yüz.- 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	İmar Paftası ve Onaylı İmar Durum Belgesi
5	Yapı Ruhsatı
6	Sözleşme Fotokopileri
7	Fotoğraflar
8	Özgeçmişler
9	SPK Lisansları