

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANKARA İLİ AKYURT İLÇESİ

1843 ADA 5 PARSEL

İBİS ANKARA AIRPORT OTEL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2014-020-GYO-REV-007

Değer Tarihi: 31.12.2014

Revize Rapor Tarihi: 02.12.2015



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.

i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	: 02. 01. 2015
Revizyon Tarihi	: 02.12.2015
Rapor No	: 2014-020-GYO-REV-007
Değerleme Tarihi	: 01.12.2014 - 31.12.2014
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	: Ankara İli, Akyurt İlçesi, 1843 Ada, 5 Parsel no'lu, 14.443,00 m ² yüzölçümlü, "On Katlı Otel ve Arsası" nitelikli gayrimenkul.
Çalışmanın Konusu	: 02.01.2015 tarihli değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17.11.2015 tarih 12233903-340.99.-E.12378 sayılı yazısında yer alan değerlendirmeler çerçevesinde revize edilmiştir.
Değerleme Konusu Gayrimenkulun Arsa Alanı	: 14.443,00 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulun Kapalı Alanı	: 7.663,78 m ² (Proje ve Mevcut Duruma Göre)
Değerleme Konusu Gayrimenkulun İmar Durumu	: Lojistik Merkez Alanı

31.12.2014 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Pazar Değeri (Euro)	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	12.510.000	35.287.000
KDV Dahil	14.762.000	41.639.000

	Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (EURO)	Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (TL)
KDV Hariç	381.000	1.075.000
KDV Dâhil	450.000	1.269.000

- 1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- 2-) KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3-) Rapor içeriğinde 1,-Euro = 2,8207 -TL; 1,-EUR = 1,21-USD olarak kabul edilmiştir.
- 4-) Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Lisanslı Değerleme Uzmanı	: Dilek Yılmaz AYDIN
Lisanslı Değerleme Uzmanı	: Hamdi ARIKAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı	: Neşecan ÇEKİCİ

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları(UDES) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken

değerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.

- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- 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.

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	1
1.3	Değerleme Tarihi	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	3
3.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı)	3
3.2	Maliyet Yaklaşımı.....	3
3.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	4
4	EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	5
4.1	Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler.....	5
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu	8
4.3	Turizm Sektörüne İlişkin Veriler	9
4.4	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	10
4.4.1	Ankara İli.....	10
4.4.2	Akyurt İlçesi	12
4.4.3	Ankara Turizm Sektörün ve Otel Piyasasına İlişkin Veriler	13
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	16
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	16
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	18

5.2.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	18
5.2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	19
5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	19
5.3	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	21
5.3.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	22
5.3.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	22
5.3.3	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	23
5.3.4	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	23
5.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	23
5.3.6	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	23
5.4	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	24
5.4.1	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	24
5.4.2	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	28
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ 29	
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	29
6.2	Swot Analizi	29
6.3	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	30
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	30
6.4.1	Emsal Yaklaşımı	30
6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	30
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	33
6.4.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	34



6.4.4	Gayrimenkulün Kira Gelirine Göre Değeri	38
6.4.5	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	41
6.4.6	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	41
6.4.7	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	41
6.4.8	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	41
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	42
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	42
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	43
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	43
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	43
8	SONUÇ.....	45
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	45
8.2	Nihai Değer Takdiri	45
9	EKLER.....	46



1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 02.01.2015

Revizyon Tarihi : 02.12.2015

Rapor Numarası : 2014-020-GYO-REV-007

Raporun Türü : Ankara İli, Akyurt İlçesi, 1843 Ada, 5 Parsel no'lu, 14.443,00 m² yüzölçümlü, "On Katlı Otel ve Arsası" nitelikli gayrimenkulün güncel pazar değerinin ve güncel kira değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Dilek YILMAZ AYDIN

Raporu Kontrol Eden : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Hamdi ARIKAN

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

SPK Kapsamı : Evet

* Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 01.12.2014 tarihinde çalışmalara başlanmış, 02.01.2015 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır. Rapor 02.12.2015 tarihinde revize edilmiştir.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 13.10.2014 tarihinde imzalanan dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17.11.2015 tarih 12233903-340.99.-E.12378 sayılı yazısında yer alan değerlendirmeler çerçevesinde revize edilmiştir.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında hazırlanmış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17.11.2015 tarih 12233903-340.99.-E.12378 sayılı yazısında yer alan değerlendirmeler çerçevesinde revize edilmiş olup, diğer bilgi, değer ve araştırmalar güncellenmemiştir .



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Şirketin Unvanı : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

Şirketin Adresi : Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş Merkezi No: 20 Kat:2
Zincirlikuyu / İstanbul

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Akfen GYO A.Ş.

Müşteri Adresi : Büyükdere Caddesi, No:201, C Blok, Kat: 8, Levent/İstanbul

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışma Ankara İli, Akyurt İlçesi, Balıkhisar Mahallesi, 1843 Ada, 5 Parsel no'lu, 14.443,00 m² yüzölçümlü, ""On Katlı Otel ve Arsası"" nitelikli gayrimenkulün kurul düzenlemeleri kapsamında güncel pazar değeri ve kira değerini tespit etmek amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 13.10.2014 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.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma (Pazar Değeri Yaklaşımı) Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir İndirgeme Yaklaşımı”dır.

3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı)

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.

Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

3.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlendirilmesi için baz kabul edilir.

Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip



olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemleri; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır.

3.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelir indirgeme yönteminde gayrimenkulün getireceği net gelir, boş kalma, tahsilât kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir.

Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler.

Gelir indirgeme yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, girişimci karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

4 EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2013 sonuçlarına göre 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Türkiye'nin nüfusu 76.667.864'tür. Bu sayının yüzde 50,18'i (38.473.360) erkeklerden, yüzde 49,81'i (38.194.504) kadınlardan oluşur.

Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri genç olmasıdır. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 24,58'ini oluşturur. Ancak bu oran 1965'den beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0-14 yaş grubu 1965'te nüfusun yüzde 41,9'unu oluştururken 2013'te yüzde 24,58'ine karşılık gelmektedir.

Türkiye yıllık nüfus artış hızı binde 13,7'dir. Nüfusun %91,3'ü il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Türkiye'de ortalama yaş 30,4'dür. 2013 yılı verilerine göre Türkiye nüfusunun %96,1'i okur yazardır.

15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun %67,7'sini (51.926.357 kişi) oluşturmaktadır. İstihdamın sektörlere göre dağılımı incelendiğinde %57'sinin hizmetler, %23,6'sının tarım, %19,4'ü sanayi, %7 inşaat sektöründe istihdam edilmektedir.

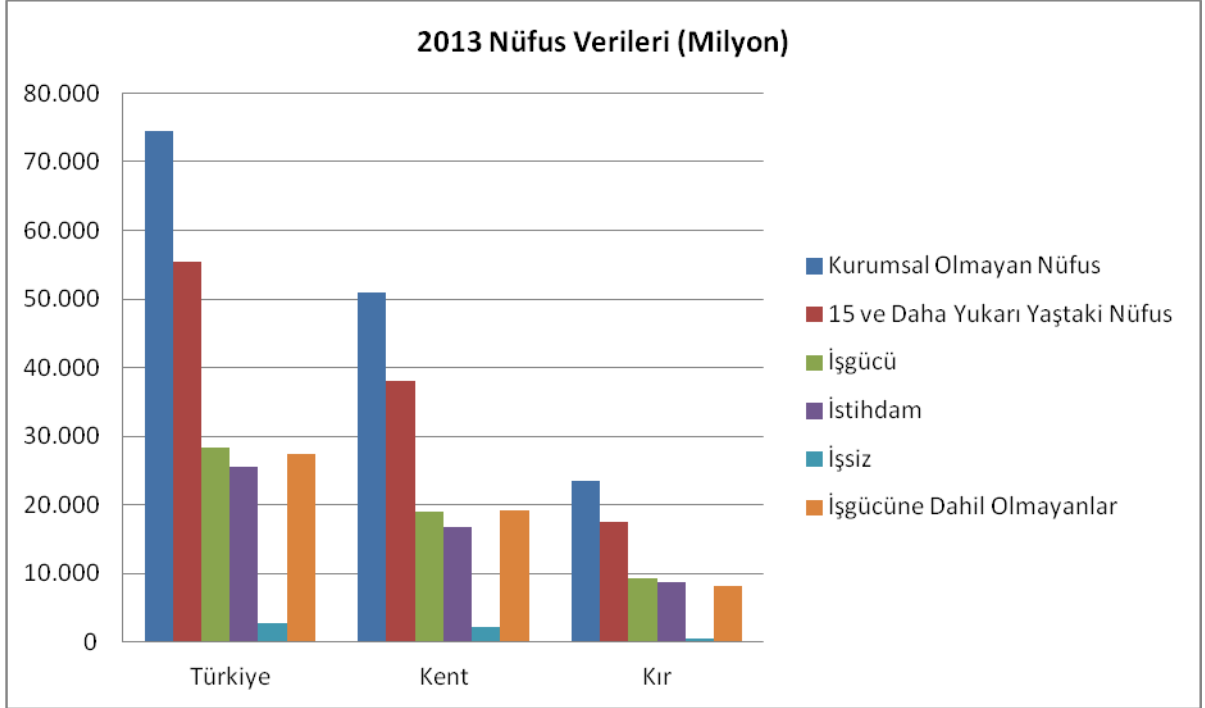
Tabloda Türkiye'nin nüfus verileri Türkiye geneli, kent ve kırsal ölçekte incelenmiştir. 2013 ve 2014 verileri karşılaştırılmıştır.

	TÜRKİYE		KENT		KIR	
	2012	2013	2012	2013	2012	2013
Kurumsal Olmayan Nüfus (000)	73.504	74.457	50.397	50.885	23.207	23.572
15 ve daha yukarı yaşta nüfus (000)	54.724	55.508	37.656	38.129	17.068	17.479
İşgücü (000)	27.339	28.271	18.186	18.907	9.153	9.364
İstihdam (000)	24.821	25.524	16.167	16.736	8.653	8.788
İşsiz (000)	2.518	2.747	2.018	2.171	500	576
İşgücüne dahil olmayanlar (000)	27.385	27.337	19.470	19.222	7.915	8.115
İşgücüne Katılma Oranı (%)	50	50,80	48,30	49,60	53,6	53,60
İstihdam Oranı (%)	45,40	45,90	42,90	43,90	50,70	50,30
İşsizlik Oranı (%)	9,20	9,70	11,10	11,50	5,50	6,10
Tanımlanmış işsizlik oranı (%)	11,50	12,00	11,40	11,80	11,90	12,90
Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı (%)	17,50	18,70	20,30	21,20	11,90	13,70

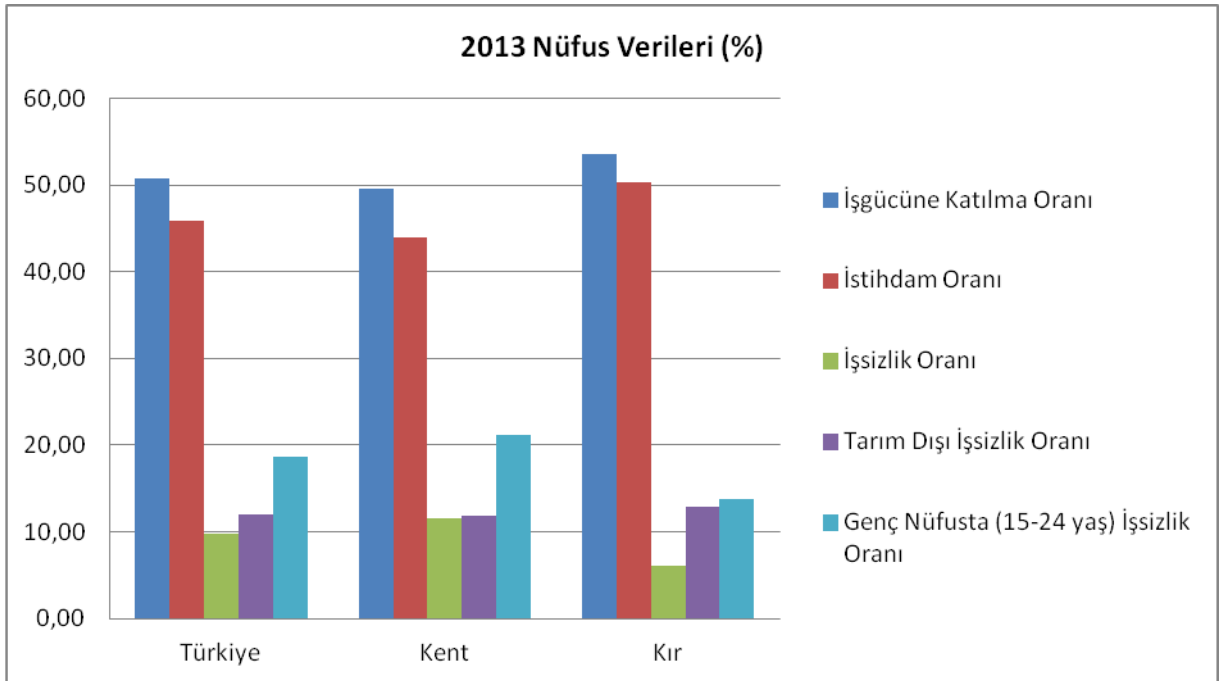
2012 ve 2013 Nüfus Verileri (Kaynak: TÜİK)

Burada 2012 ve 2013 verilerine bakıldığında Türkiye geneli, kent ve kırsal için sayıca nüfus, işgücü, istihdam artışı olduğu görülmektedir. Ancak işsizlik de artmıştır. İşgücüne dahil olmayanlar ise kentte düşüş gösterirken kırsal nüfusunda artış göstermiştir. Bununla beraber oranlara bakıldığında iş gücüne

katılma oranının ve istihdamın kentte artış göstermiş olması dikkat çekmektedir. İşsizlik oranı her üçü için artmıştır. Genç nüfusta işsizlik oranı ise Türkiye geneli ve kent nüfusu için dikkat çeken bir diğer konudur.



Ayrıca ikinci bir karşılaştırma, tabloda yer alan 2013 nüfus verilerinin Türkiye geneli kent ve kır bazında incelenmesidir. Burada Türkiye geneli grafikleri ile kent grafiklerinin dağılım olarak benzerliği dikkat çekmektedir.



Bu bilgiler ışığında genel ekonomik görünüme ve gayrimenkul sektörüne ilişkin bilgiler verilecektir.

Türkiye Ekonomik Görünüm

Küresel ekonomi halen ılımlı bir büyüme trendinde olsa da büyümenin görünümü zayıf ve dengesiz seyretmektedir. Daha önce açıklanmış olan, gelişmiş ekonomilere yönelik 2014 büyüme beklentileri aşağı revize edilmektedir. Euro Bölgesi'ne ilişkin büyüme oranı beklentisi %1,2'den %0,8'e çekilirken, ABD ve Japonya'da ise sırasıyla %2,6'dan %2,1'e ve %1,2'den %0,9'a doğru aşağı yönlü revizyonlar söz konusu olmuştur.

Gelişmekte olan piyasalar için de benzer bir tablo söz konusudur. Gelişmekte olan ülkelerde büyüme sürmekte; ancak büyüme oranları geçmişteki seviyelerin belirgin derecede altında seyretmektedir.

ABD Merkez Bankası Fed'in parasal genişlemesinin sonuna gelmesi ve artık faiz artırımlarının söz konusu olması gibi adımlarıyla değişen likidite koşulları gelişmekte olan ülkeleri etkilemiştir. 2014 ün ilk çeyreğinde beklentilerin altında büyüyen Euro Bölgesi ve Japonya 2014 yılının ilk 9 ayında beklenilenden düşük bir performans sergilemiştir.

Bu durum merkez bankalarının politikalarına da yansımış olup, Fed'in 2014 başından başlayan varlık alım programını küçültmesi sürecine devam etmesi, Avrupa Merkez Bankası'nın ek genişleme adımları atması Japonya'nın da mevcut gevşek politika duruşunu sürdürmesi beklenmektedir.

Uluslararası piyasalarda bu gelişmeler olurken 2014 yılının ilk çeyreğinde Türkiye ekonomisi iç talebin, özellikle de özel tüketimin etkisiyle büyümesini sürdürmüş, ikinci çeyrekte beklentilerin üzerinde bir yavaşlama olmuştur. İlk çeyrekteki yıllık %4,7'lik büyüme, ikinci çeyrekte %2,1'e gerilemiş çeyreksel büyüme ise 2012'nin birinci çeyreğinden bu yana ilk kez daralma göstermiş ve ekonomi bir önceki çeyreğe göre %0,5 oranında küçülmüştür.

Ekonomideki bu yavaşlamanın nedenleri olarak 2014 Şubat ayında yürürlüğe giren ve tüketimi kısımaya dönük makro ihtiyati önlemler ile Merkez Bankası'nın Ocak ayı sonunda yaptığı sert faiz artırımının iç talep, özellikle de tüketim üzerinde etkileri, TL'deki zayıflama gösterilebilir.

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER					
	2011	2012	2013	2014*	2015*
GSYİH	774 Milyon \$	785,7 Milyon \$	820 Milyon \$	-	
GSYİH -Kişi Başı	10.604 USD	10.666 USD	10.782 USD	-	
Büyüme	8,50%	2,20%	4,00%	3,50%	3,90%
Enflasyon	10,50%	6,20%	7,40%	8,50%	7,20%
Cari Açık	-77 Milyar USD	-48 Milyar USD	-65,1 Milyar USD	-63 Milyar USD	-65 Milyar USD
Cari Açık / GSYİH	9,90%	6,30%	7,90%	6,00%	6,20%
İşsizlik Oranı	9,80%	9,20%	9,70%	9,90%	9,60%

Kaynak: TUIK, TCMB, Dünya Bankası (Tahminler, öngörüler)*



Önümüzdeki dönemde Uluslararası sermaye akımlarının yeniden ABD'yi merkez alması ve doların güçlenmesi beklenmektedir. Bu durum, özellikle Türkiye gibi finansman ihtiyacı yüksek olan ülkeler açısından önem taşımakta olup Avrupa ve Amerikalı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisini sınırlamaktadır.

Körfez Bölgesi yatırımcıları büyük ölçüde konut projelerine olan ilgileriyle pazara geri dönmüşlerdir. Yerel yatırımcılar ise arsa satın alımları ve mal sahibi tarafından kullanılma amaçlı mülk satışları konusunda istekli bir tutum sergilemeye devam etmişlerdir.

Gelecek yıl Fed'in faiz artışı ilişkili zorlukların, Türkiye'nin dış finansmana olan bağıllığı göz önüne alındığında, diğer gelişmekte olan ülkelerle birlikte Türkiye ekonomisini etkilemesi ve 2014 sonu itibarıyla Türkiye'deki düşük ekonomik büyümenin, azalan sermaye girişi, yüksek enflasyon ve faiz oranları nedeniyle sürmesi bu durumun da iç tüketimi ve yatırım aktivitesini azaltması beklenmektedir.

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Türkiye'de inşaat sektörü 2010 yılında yüzde 18,3 ve 2011 yılında yüzde 11,3 gibi yüksek hızlarla büyüdükten sonra 2012 yılında yüzde 0,6 oranında büyüme göstermiştir. Ekonomik yavaşlamaya bağlı olarak inşaat sektörünün büyüme performansında da önemli bir yavaşlama ortaya çıkmıştır.

Kamuoyunda "2B Yasası" olarak bilinen "Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun" kapsamındaki arazilerinin satışları da yasal çerçevesi içinde 2012 yılında gerçekleştirilmiştir. Ancak satışlar beklentilerin altında kalmış ve inşaat sektörüne etkisi sınırlı olmuştur.

Kentsel dönüşüm yasası çıkarıldıktan sonra 2013 yılında yasa ile ilgili uygulamaların artmaya başlaması ile çoğu büyük ölçekli olan kamu alt yapı yatırımları ivme kazanmış, yasanın sağladığı avantajlar da 2013 yılında gayrimenkul sektöründeki büyümeyi yeniden hızlandırmıştır.

"Yabancılar Mülk Satışını Düzenleyen Kanun" ile yabancıların gayrimenkul sahibi olmaları üzerindeki kısıtlamaların kaldırılmasına ilişkin karar özellikle Rusya, Ortadoğu ve Asya'daki yatırımcıların dikkatlerinin Türkiye'ye yönelmesine sebep olmuş, yabancıların Türkiye'deki gayrimenkul alımları kademeli olarak artmaya başlamıştır.

2014 yılında gayrimenkul piyasası genellikle dalgalı bir seyir halinde ilerlemiştir. Yüksek iç talep ve yabancı yatırımcıların bir miktar desteği fiyatların dengede kalmasına sebep olmuş ve 2013 yılı ile benzer şekilde konut fiyatları ortalama %13-14 lere yakın şekilde yükselme göstermiştir.

2014 Yılında ABD Merkez Bankası (FED)'nin gevşek para politikasına son vermesi beklentisi ile faizler ve TL- Dolar kuru Dolar lehine miktar atmış, uluslararası fonlar gelişmekte olan ülkelerdeki fonlarını azaltma eğilimine girmişse de Haziran 2014 'de Avrupa Merkez Bankası'nın faiz oranlarını negatife çekmesinin gelecekte fon girişlerine olumlu etkileri olabileceği düşünülmektedir.

Standard & Poor's, "Gelişmekte Olan Ekonomilerde Konut Sektörü" raporunda Türkiye'de halen konut talebi arzın üzerinde seyretmekte olduğu, Türkiye konut piyasasının kredi odaklı iç talepten uzak olarak, daha fazla ihracata dayalı hareket edeceği ve Türkiye'de reel ve nominal konut fiyatlarının 2014 ve 2015'te yavaşlayacağı "öngörüsüne yer vermiştir.

Türkiye'nin genç nüfusu ve hızlı kentleşme oranı özellikle büyük şehirlerde gayrimenkule olan talebi her zaman yüksek tutmuştur. Ancak arsa arzının kısıtlı olması ve arsa fiyatlarının çok yüksek olması, müteahhit firmaları genellikle orta-üst gelir grubuna hitap edecek projeler geliştirmeye yönelmektedir. Bu durum, hedef kitleyi oldukça kısıtlı tutmakta, orta ve orta-alt gelir grubuna dahil kesimin geliştirilecek yeni projelere erişimini zorlaştırmaktadır. Gelecekte Türkiye'de gayrimenkul piyasasının istikrarlı biçimde yükselebilmesinin siyasi ve ekonomik istikrar, yabancı yatırımcının Türkiye'ye olan ilgisi ve Türkiye ekonomisinin gerçekleştireceği yüksek büyüme oranlarına bağlı olacağı değerlendirilmektedir.

4.3 Turizm Sektörüne İlişkin Veriler

Türkiye turizmi yabancı ziyaretçi bakımından 2013 yılını %9,5 artışla 34.910.098 kişi ile tamamlamıştır.

Turistik merkezlere gelen yabancı ziyaretçi sayısı bakımından ilik sırayı 11.12 milyon kişi ile Antalya almıştır. Öte yünden İstanbul %11 dolayında bir büyüme sağlamıştır. Muğla ve İzmir 'de ise artış %2,8 civarında olmuştur.

Turistik Merkezlere Gelen Ziyaretçi Sayısı			
	2012	2013	Değişim
Antalya	10.299.366	11.122.510	7,9
İstanbul	9.381.670	10.475.307	11,6
Muğla	3.009.342	3.078.781	2,3
İzmir	1.368.929	1.407.240	2,8
4 İl Toplam	24.061.319	26.085.851	8,4
Türkiye	31.782.832	34.910.098	9,5

Kaynak: TÜROFED Turizm Raporu 2013

Yabancılar ve yurtdışında yaşayan Türklerin ülkeyi ziyaretlerinden elde edilen turizm geliri 2013'te yüzde 11.4 artarak 32.3 milyar dolara ulaşmıştır. 2013'te yabancı ziyaretçilerden elde edilen gelir % 13 artarak 22.4 milyar dolardan 25.3 milyar dolara çıkmıştır. Aynı dönemde, yurtdışında yaşayan

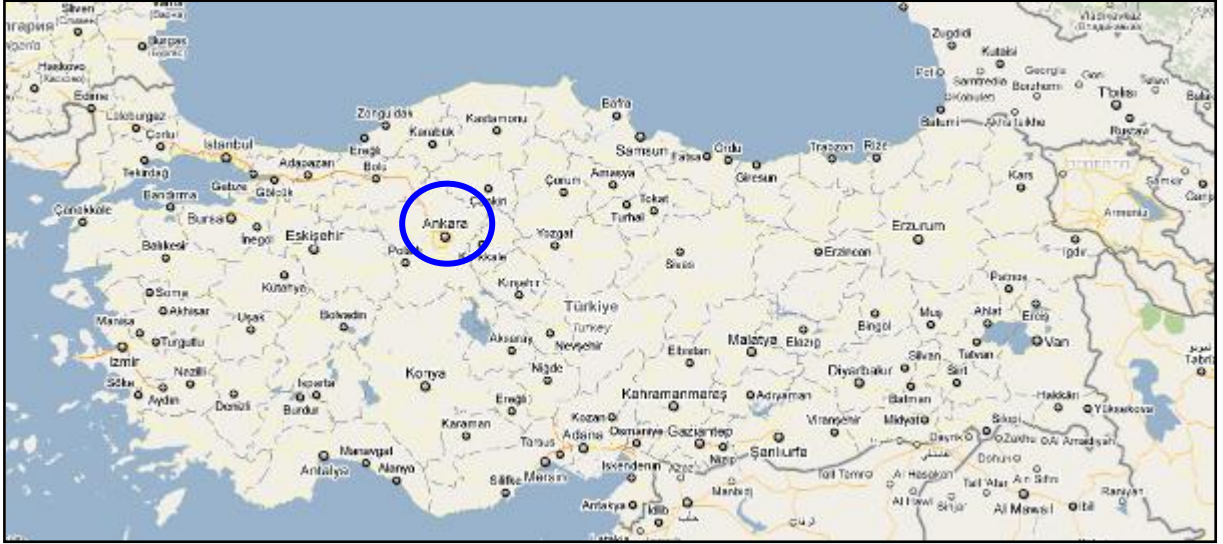
vatandaşların ülkeyi ziyaretlerinden elde edilen turizm geliri ise % 6.4 artışla 6.7 milyar dolara yükselmiştir. (Kaynak: Akdeniz Turistik Otelciler ve İşletmeciler Birliği (AKTOB) Araştırma Birimi)

Türkiye en büyük 20 ülke, G20'ler arasına girerken, turizmde de ilk 10 ülkesi arasına girme başarısını göstermiştir. Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) verilerine göre, Türkiye dünyanın ilk 10 ülkesi arasında ziyaretçi sayısında 6. sırada yer almaktadır.

Deloitte Türkiye'nin 2014 yılında yayınladığı gayrimenkul sektörü raporunda göze çarpan bir konu Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 2023 Turizm Stratejisi'dir. Burada hedeflenen ziyaretçi sayısı 63 milyon olup hedeflenen toplam turizm geliri (yabancı ziyaretçilerden) 86 milyar dolardır. Dünya'da turizm lokasyonu bakımından ilk 5'e girmek hedeflenmektedir.

4.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.4.1 Ankara İli



İç Anadolu Bölgesi'nde yer alan başkent Ankara, Türkiye'nin ikinci büyük ilidir. 30.715 km² yüzölçümündeki şehir; nüfus bakımından İstanbul'dan; yüzölçümü bakımından Konya'dan sonraki ikinci büyük şehirdir.

Doğusunda Kırıkkale ve Kırşehir, kuzeyinde Çankırı ve Bolu, kuzeybatısında Bolu, batısında Eskişehir, güneyinde Konya ve Aksaray illeri ile sınırlı olan Ankara'nın 1927 yılı nüfus sayımına göre toplam nüfusu 404.581 iken, son 86 yılda yaklaşık 13 kat artarak 2013 yılında 5.045.083'e yükselirken, aynı dönemde ülke nüfusu 5 kat artmıştır. 1927 yılında il nüfusu ülke nüfusu içinde % 3,2'lik bir paya sahip iken, 2013 yılında yaklaşık % 7,2'lik bir paya ulaşmıştır.

Genel Nüfus Sayımlarına Göre Ankara İli Kırsal ve Kentsel Nüfus

NÜFUS	1990	Şehir ve Köy Nüfusunun Toplam Nüfus İçindeki Oranı %	2000	Şehir ve Köy Nüfusunun Toplam Nüfus İçindeki Oranı %	Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2013	Şehir ve Köy Nüfusunun Toplam Nüfus İçindeki Oranı %
Kırsal Nüfus	399.907	12,36	467.338	11,66	0	0
Kentsel Nüfus	2.836.719	87,64	3.540.522	88,34	5.045.083	100,00
TOPLAM	3.236.626	100,00	4.007.860	100,00	5.045.083	100,00

Ankara'nın 25 ilçesi vardır ve bunların 18'i merkez ilçedir. Ankara Büyükşehir Belediyesi'ni oluşturan merkez ilçeler Akyurt, Altındağ, Ayaş, Bala, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Gölbaşı, Kalecik, Kazan, Keçiören, Mamak, Pursaklar, Sincan ve Yenimahalle'dir.

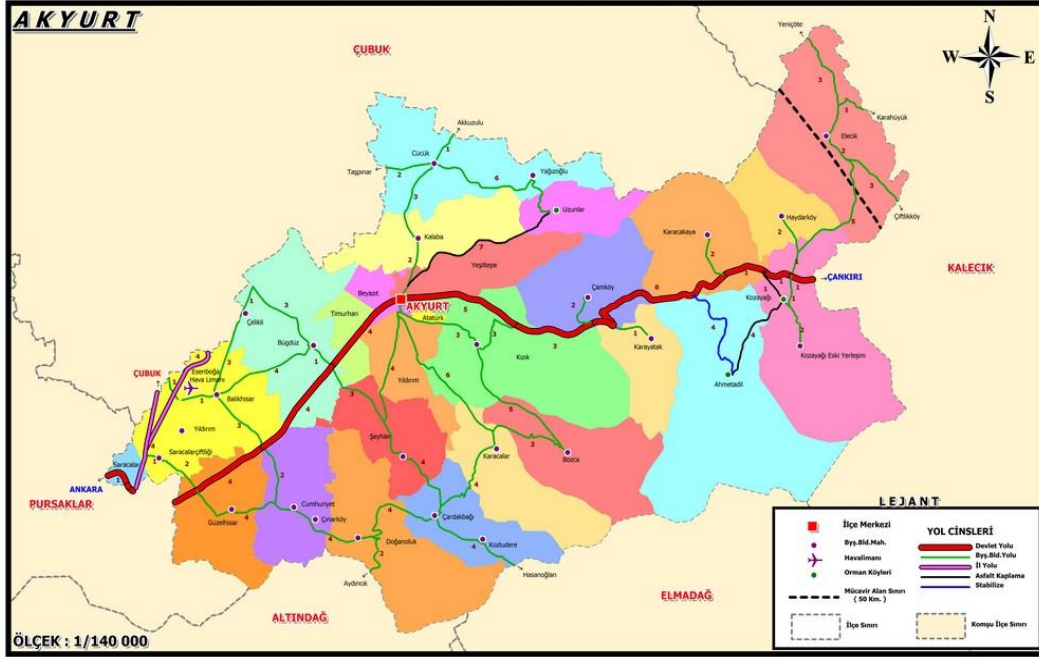
Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ekonomideki payı giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü ile çekmiş ve çekmeye devam etmektedir. Nüfusun yaklaşık %71,5'i hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde; %25,7'si sanayide, %2,8'i ise tarım alanında çalışmaktadır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Ankara'daki sanayi üretimin büyük kısmı Sincan, Akyurt, Çubuk ve il merkezine yakın olan İvedik ile OSTİM Organize Sanayi bölgelerinde gerçekleşmektedir. OSTİM, Türkiye'nin en büyük küçük ve orta ölçekli sanayi üretim alanıdır.

Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitilmiş nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturmaktadır.

İl içinde karayolu, demiryolu ve havayolu ile ulaşım yapılmaktadır. İl merkezinin kuzeyinde yer alan Esenboğa Uluslararası Havalimanı havayolu ile giriş çıkışı sağlayan en önemli noktadır. Ankara ili, başkente gidip gelen motorlu vasıta trafiğini kaldırabilmek üzere modern bir karayolu ağına sahiptir. Başkenti çevreleyen O-20 çevre yolu, şehirlerarası trafiğin şehir trafiğini aksatmadan geçmesini sağlamaktadır. O-20 başka otoyollara bağlanarak ilin ve ülkenin diğer kentlerine ulaşımını sağlamaktadır. Ankara ilinden geçen, şehri, batıda Sincan ve Polatlı üzerinden Eskişehir'e, doğuda Irmak ve Boğazköprü üzerinden Kayseri'ye bağlayan bir demiryolu hattı ile Irmak'ı Çankırı üzerinden Karabük ve Zonguldak'a bağlayan ikinci bir demiryolu hattı bulunmaktadır. Halihazırda ülkenin dört bir yanına ve banliyöle buradan tren seferleri düzenlenmektedir. Ayrıca Yüksek Hızlı Tren hattının Ankara-Konya, Ankara-Eskişehir ve Ankara-İstanbul hatlarının da tamamlanarak faaliyete geçmesi ile ilin ulaşılabilirliği önemli ölçüde artmıştır.

4.4.2 Akyurt İlçesi

Akyurt ilçesi, Ankara'nın kuzeydoğusunda, merkeze yaklaşık 32 km mesafede yer almaktadır. Esenboğa Uluslararası Havaalanı sınırları içerisinde yer alan ilçe hızla büyümektedir.



İlçe merkezi Çankırı, Kastamonu ve Sinop'u Ankara'ya bağlayan Devlet karayolu üzerindedir. Yüzölçümü 258 km², denizden yüksekliği ise 960m'dir. Arazi yapısı itibarı ile arazinin büyük bir bölümü tarım arazisi niteliğindedir.

2013 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi sonuçlarına göre ilçenin toplam nüfusu 28.349 kişidir. 2007 yılında 23.354 kişi olan nüfus 6 yılda %21 artış göstermiştir.

Yıl	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Toplam Nüfus
2013	14.456	13.893	28.349
2012	13.858	13.343	27.201
2011	13.683	13.097	26.780
2010	13.186	12.820	26.006
2009	12.930	12.471	25.401
2008	12.676	12.310	24.986
2007	11.902	11.452	23.354

2007-2013 Yılı İlçe Nüfusu

Esenboğa Havaalanı'nın yolcu kapasitesinin 10 Milyon'a çıkarılması Akyurt-Esenboğa, Esenboğa-Ankara arası bölünmüş yol çalışmalarının da tamamlanması ile ilin hızlı gelişen ilçelerinden biri olmuştur.



İlçenin ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanmaktadır. 1995 yılından itibaren ilçe ekonomisi hayvancılıktan sanayiye kaymaya başlamıştır. Hava alanına yakın olması nedeniyle; elektronik, gıda, lojistik, tekstil, otomotiv, elektrik, mobilya sektörlerinde faaliyet gösteren firmalar ilçede faaliyet göstermektedir. Sanayi tesislerinin çokluğu nedeniyle gündüz nüfusu akşam nüfusuna göre yüksek olan ilçede irili ufaklı 300'e yakın sanayi kuruluşu yer almaktadır. Bu sanayi kuruluşları AKSİAD (Akyurt Sanayici ve İş Adamları Derneği) çatısı altında bir araya gelmişlerdir. Ülker, ASELSAN, M.A.N, CASA, Yakupoğlu, Nabay, Nurus, Kavaklıdere Şarapları, Coca Cola, Doğadan gibi firmalar yatırımlarının büyük bir kısmını ilçeye yapmışlardır. Ankara'ya yakınlığı ve ulaşım kolaylığı nedeniyle yatırımlarını Akyurt'a yapan tesisler; ilçede yaşayan binlerce kişinin istihdamına ve ilçenin gelişimine önemli katkılar sağlamışlardır.

4.4.3 Ankara Turizm Sektörün ve Otel Piyasasına İlişkin Veriler

Ankara, yabancı turist talebi gösterdiği bir il değildir. Türkiye'ye gelen yabancıların sadece %1.5'u, 344.087 kişi (2012) Ankara Esenboğa Havaalanı'ndan giriş yapmaktadır. Bunların çoğu Mayıs-Eylül döneminde gelmektedir ve %38'i Alman vatandaşlarıdır. 2013 yılı Aralık sonu itibarıyla 489.197 yerli, 333.178 yabancı olmak üzere toplam 822.375 kişi giriş yapmıştır.

	2011 Yıl Sonu	2013 Yıl Sonu
Giriş Yapan Yabancı	369.892	333.178
Giriş Yapan Vatandaş	487.637	489.197

Ankara'ya Giriş Yapan Yabancı ve Vatandaş Sayıları

Yurtiçi turizmi bakımından, başta kültür turizmi olmak üzere, kent merkezi ve çevresinde kongre turizmi, Elmadağ çevresinde kış turizmi, Kızılcahamam, Ayaş, Çubuk ve Haymana çevresinde kaplıca turizmi ile Gündül'deki Tuluntaş Mağarası'nda mağara turizmi gerçekleştirilmektedir. Anıtkabir başta olmak üzere birçok müze ve anıt ile Beypazarı ve Kızılcahamam'daki tarihi evler yurtiçi turizmimize katkıda bulunmaktadır. Ayrıca Evren İlçesi Hirfanlı Baraj Gölü kıyısında sahip olduğu sahille Ankara ve çevre illere alternatif bir su ve doğa tatili imkânı sunmaktadır.

Ankara İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 2013 il raporuna göre Ankara'da işletme belgeli tesis sayısı 159, belediye belgeli tesis sayısı 169'dur. İşletme Belgeli oda sayısı 10.688 ve yatak sayısı 21.362'dir.

Yatırım Belgeli 38 konaklama tesisinde 4.038 oda, 352 suite ve 74 engelli ve 280 apart olmak üzere toplam 4.744 oda ve 10.521 yatak daha hedeflenmektedir. Ankara'da halen Turizm İşletme Belgeli ve Belediye Belgeli olarak toplam 328 konaklama tesisinde 30.870 yatak bulunmaktadır. Yatırım Belgeli tesislerin 3 yıl içinde tamamlanması halinde Ankara'nın toplam yatak kapasitesi 41.391'e ulaşacaktır. İşletme belgeli 159 konaklama tesisinde, 16 adet 5 yıldızlı, 42 adet 4 yıldızlı, 49 adet 3 yıldızlı, 36 adet 2 yıldızlı, 2 adet 1 yıldızlı, 11 adet özel belgeli, 1 adet pansiyon, 1 adet 2. sınıf motel ve 1 adet Oberj bulunmaktadır.

	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
İşletme Belgeli	159	10.688	21.362
Belediye Belgeli	169	4.932	9.508
Toplam	324	15.247	30.220

Turizm İşletme ve Belediye Belgeli Konaklama Tesisi, Oda ve Yatak Sayısı, 2013 Aralık

Ankara ilindeki konaklama tesislerinde doluluk oranları; 2009 yılında % 50.20, 2010 yılında % 56.96, 2011 yılında % 63.44, 2012 yılında % 63.13 ve 2013 sonu itibarı ile de % 58 olarak gerçekleşmiştir.

Ülke bütününde işletme belgeli tesislerde ortalama kalış süresi, 3.3 gece iken, Ankara'da bu oran 1.7 gecedir.

	Tesise Giriş Sayısı		Geceleme		Ortalama Kalış Süresi		Doluluk Oranı (%)	
	Toplam (milyon)	*Y/Y Oranı	Toplam (milyon)	*Y/Y Oranı	Toplam	*Y/Y Oranı	Toplam	*Y/Y Oranı
Ankara	1,77	3,18	3,02	2,10	1,7	0,66	63,13	2,10
Antalya	12,79	0,26	68,04	0,13	5,3	0,50	63,22	0,13
İstanbul	6,16	0,39	13,93	0,27	2,3	0,69	53,94	0,27
İzmir	1,88	1,75	4,26	0,92	2,3	0,53	46,67	0,92
Türkiye	36,18	0,77	121,15	0,33	3,3	0,44	54,34	0,33

İşletme Belgeli Tesislere Geliş, Geceleme, Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranının İllere Göre Dağılımı, 2012 *Y/Y: Yerli/Yabancı

Ankara ili bütününde konaklama tercihlerinde oteller ilk sırayı alırken; ortalama kalış süresi 6,1 ile termal otellerde ilk sırada yer almaktadır.

Tesis Türü	Tesise Giriş Sayısı		Geceleme		Ortalama Kalış Süresi			Doluluk Oranı (%)		
	Toplam	*Y/Y Oranı	Toplam	*Y/Y Oranı	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
Otel	1.662.802	3,18	2.852.675	2,07	2,3	1,5	1,7	13,00	27,0	40,0
Motel	1.812	257,86	4.573	380,08	1,7	2,5	2,5	0,08	31,2	31,2
Pansiyon	1.493	Hepsi Yerli	2.408	Hepsi Yerli	-	1,6	1,6	-	22,3	22,3
Oberj	8.848	Hepsi Yerli	8.848	Hepsi Yerli	-	1	1	-	36,6	36,6
Özel Tesis	51.971	1,59	73.332	1,51	1,5	1,4	1,4	17,5	26,3	43,7
Butik Otel	12.943	1,54	24.243	0,88	2,5	1,4	1,9	15,5	13,6	29,1
Termal Otel	29.585	31,87	57.352	9,52	6,1	1,8	1,9	1,81	16,2	18
Genel Toplam	1.769.454	3,18	3.023.431	2,10	2,3	1,5	1,7	12,6	26,5	39,0

İşletme Belgeli Tesislere Geliş Sayısı, Geceleme, Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranının Tesis Tür ve Sınıflarına Göre Dağılımı, 2012 *Y/Y: Yerli/Yabancı

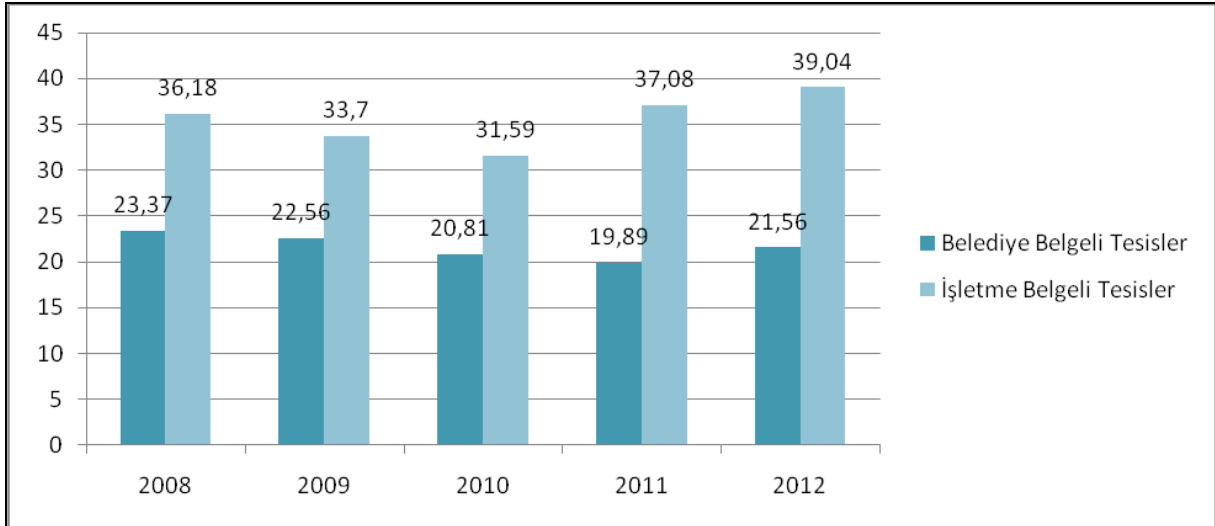
2012 yılında Ankara ilçelerinde işletme belgeli tesislerin doluluk oranı karşılaştırıldığında, il bütününde en yüksek doluluk oranının Altındağ'da, sonrasında Çankaya ilçesinde olduğu görülmektedir. Altındağ Ankara'nın eski tarihi merkezi Ulus; Çankaya ise Kızılay ve Tunalı'yı sınırları

içerisinde barındırmaktadır. Doluluk oranları il merkezinde yükselmektedir. Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu Akyurt ilçesinde ortalama doluluk oranı %38,48'dir.

	Tesise Geliş Sayısı	Geceleme	Ortalama Kalış Süresi	Doluluk Oranı (%)
Altındağ	470.232	778.918	1,6	42,07
Çankaya	990.638	1.733.720	1,8	40,02
Etimesgut	10.021	11.661	1,2	37,93
Keçiören	22.547	31.014	1,4	34,73
Mamak	2.896	7.318	2,5	31,24
Yenimahalle	94.134	163.886	1,7	39,14
Akyurt	46.862	96.041	2	38,48
Beypazarı	9.206	12.383	1,3	32,85
Elmadağ	8.848	8.848	1	36,63
Gölbaşı	32.603	42.919	1,3	37,95
Haymana	7.702	14.558	1,9	17,96
Kazan	274	670	2,4	4,36
Kızılcahamam	58.933	107.485	1,8	28,02
Polatlı	3.460	8.736	2,5	13,84
Şereflikoçhisar	2.098	5.274	2,5	17,15
Toplam	1.769.454	3.023.431	1,7	39,04

İşletme Belgeli Tesislere Geliş, Geceleme, Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranının Ankara'daki İlçelere Göre Dağılımı, 2012

2008-2012 yılları arasında İşletme Belgeli Tesislerde Konaklama ile Belediye Belgeli Tesislerde Konaklama Oranları karşılaştırılırsa; İşletme Belgeli Tesislerde Konaklama oranı Belediye Belgeli Tesislerde Konaklama Oranına göre % 45 fazladır.



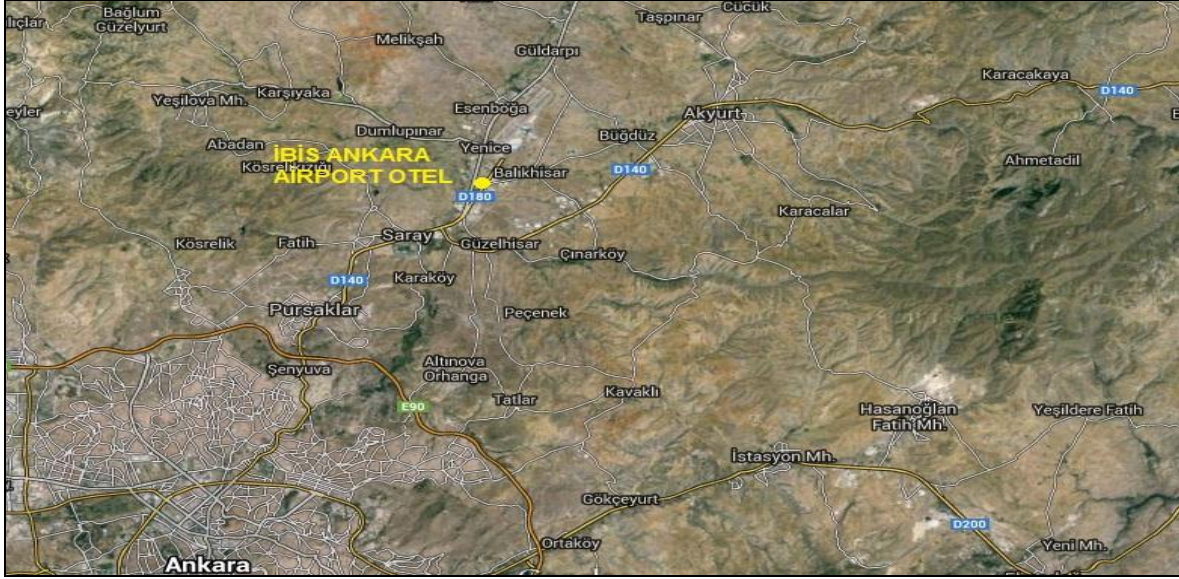
Ankara'daki Konaklama Tesislerinde Yıllar İtibarı ile Konaklama Oranları, 2008-2012

Gayrimenkulün bulunduğu bölge Esenboğa Havalimanı'nın oldukça yakınında yer almakta olup bölgede değerlendirme konusu 3 yıldızlı İbis Ankara Airport Otel dışında, Büdüz Mahallesi içerisinde 5 yıldızlı 354 oda kapasiteli Büyük Anadolu Otel ve Pursaklar İlçesi Saray Mahallesi içerisinde yer alan, havalimanına yaklaşık 5 km mesafede olan, 5 yıldızlı, 122 odalı Esenboğa Airport Otel'dir.

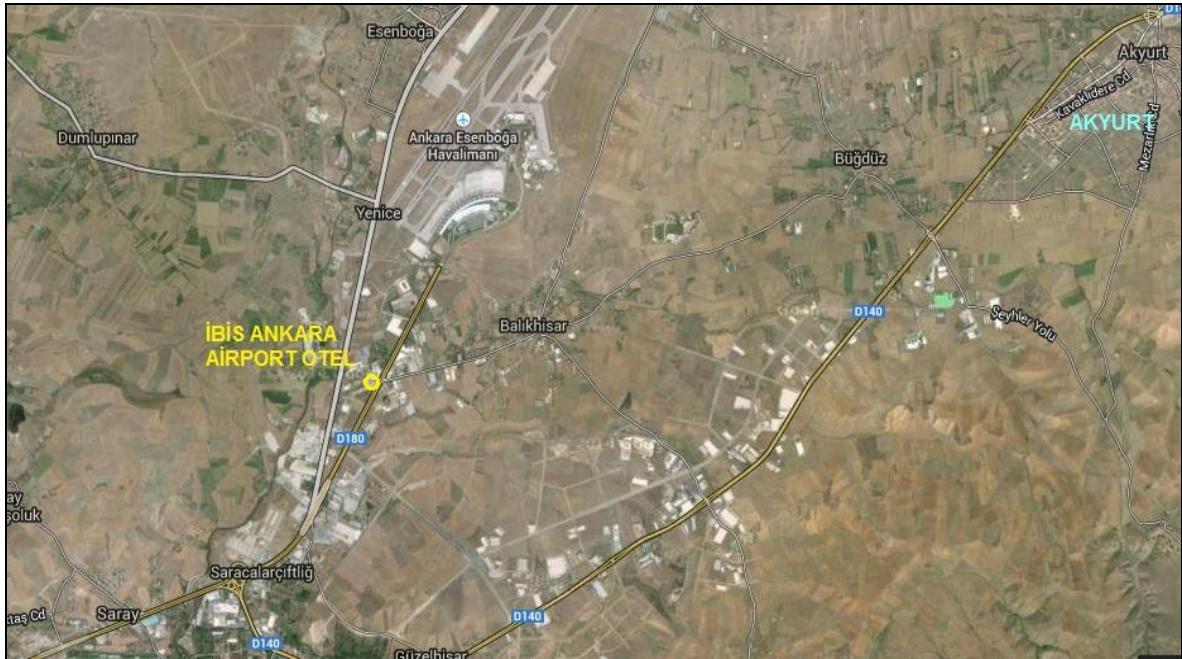
5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz Akyurt İlçesi, Balıkhisar Mahallesi, Özal Bulvarı No: 617 Ankara adresinde yer almaktadır. Tapuda Ankara İli, Akyurt İlçesi, Balıkhisar Mahallesi, 1843 ada, 5 parsel numarası ile kayıtlıdır. Parsel üzerinde 3 yıldızlı İbis Ankara Airport Otel olarak faaliyet gösteren otel bulunmaktadır.



Uydu Görüntüsü



Uydu Görüntüsü



Değerleme Konusu Gayrimenkulün (İbis Ankara Airport Otel) Konumu

Taşınmaza ulaşmak için; Protokol Yolu olarak adlandırılan, Özal Bulvarı üzerinde Esenboğa Havaalanı istikametine doğru ilerlenir. Bulvar üzerinde Ülker Tesisleri'nin olduğu Akyurt sapağı geçildikten sonra havalimanı istikametine doğru 2.9 km devam edilir. Gayrimenkul bu noktada gidiş istikametine doğru yolun sol tarafında yer almaktadır. Tesise ulaşmak için Esenboğa Havaalanı nizamıyesinden geri dönüş yapıp yaklaşık 1.5 km ilerledikten sonra gayrimenkule ulaşım sağlanmaktadır. Bölgeye Ulus-Kızılay hatlı toplu taşıma araçları ile ulaşım sağlanabilmektedir.

Gayrimenkul Balıkhisar köy merkezine yaklaşık 2 km, Akyurt ilçe merkezi'ne 17 km, Ankara il merkezi'ne 25 km mesafededir.

Taşınmazın cepheli olduğu Özal Bulvarı Ankara il merkezinden başlayıp, havaalanına kadar ulaşımı sağlayan oldukça uzun bir bulvardır. Gayrimenkul bulvarın kuzeydoğusunda, Çankırı yolu ile Esenboğa Havaalanı arasındaki kesiminde yer almaktadır. Gayrimenkulün bulunduğu bulvar boyunca imar uygulamaları ile lojistik merkez ve kentsel servis alanı olarak belirlenmiştir. Gayrimenkulün doğu cephesi olan ve Balıkhisar Köy Merkezinin güney kesimlerinde ise Fuar Alanı Projesi yapılmıştır. Bölge yapılaşma oranı düşük olup; sanayi tesisleri yoğunlukta yer almaktadır. Taşınmazın güney cephesinde boş arsalar, kuzeydoğu cephesinde Habertürk Tesisleri yer almaktadır. Yakın çevresinde Novagenix ilaç Fabrikası, Man Kamyon Otobüs fabrikası, Borusan Oto Akyurt Tesisleri, Yakupoğlu (YDA) Tesisleri, inşaat halinde olan il merkezindeki galericileri bünyesinde toplayacak, ülke ve Avrupa ölçeğinde



büyük bir oto avm projesi olan Otonomi ile küçük ve orta ölçekli depolar, fabrika binaları bulunmaktadır.

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	Ankara
İlçesi	:	Akyurt
Mahallesi	:	Balıkhisar-İmar Mahallesi
Pafta No	:	-
Ada No	:	1843
Parsel No	:	5
Yüzölçümü	:	14.443,40 m ²
Maliki	:	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (Tam)
Niteliği	:	On Katlı Otel ve Arsası
Tapu Tarihi	:	21.07.2011
Yevmiye No	:	3094
Cilt No	:	9
Sayfa No	:	792

Değerleme konusu taşınmaz Akyurt Tapu Müdürlüğü, Balıkhisar-İmar Mahallesi 9 cilt, 792 sayfada kayıtlıdır. Niteliği “On Katlı Otel ve Arsası” olup, maliki “Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi”dir.

Taşınmaz üzerinde yer alan takyidatlar aşağıda gösterilmiştir.

5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Akyurt İlçesi Tapu Müdürlüğü’nde 01.12.2014 tarih, saat 14:05 itibariyle tapu kütüğünün ilgili sayfalarında yapılan incelemede ve ekte sunulan 01.12.2014 tarihli tapu kaydına göre değerlendirme konusu gayrimenkul üzerinde aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır. Takyidat belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

Beyanlar Hanesinde (Balıkhisar-İmar Mahallesi, 9 Cilt, 792 Sayfa)

- Zeytinburnu Tapu Müdürlüğü’ne 27.01.2014 tarih, 159 sayı ile yetki verilmiştir.

Serhler Hanesinde (Balıkhisar-İmar Mahallesi, 9 Cilt, 792 Sayfa)

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (T.C. Türkiye elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine yıllığı 1.00 TL.'den 99 yıllığına trafo yeri olarak kullanılmak üzere 29.11.2013 tarihinde başlamak üzere kira şerhi. Başlama tarihi:12.12.2013 Süre:99 Yıl) T:12.12.2013 Y:6311

Rehinler Hanesinde (Balıkhisar-İmar Mahallesi, 9 Cilt, 792 Sayfa):

- A-İ: Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine, 11.250.000,00 EURO tutarında, FBK müddetle, yıllık euribor+5(değ.) oranı ile 25.04.2013 tarih ve 2071 yevmiye no ile 1. Derece ipotek bulunmaktadır.
- B-İ: Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine, 38.250.000,00 EURO tutarında, FBK müddetle, yıllık %6,35 faiz oranı (3 aylık euribor) ile 29.05.2014 tarih ve 6661 yevmiye no ile 2. Derece ipotek bulunmaktadır. Düşünceler: Bu ipotek Osmangazi Tapu Md. Altınova Mahallesi 3198 ada 67 parsel, Pervane Mahallesi 2420 ada 9 parsel, Zeytinburnu Mahallesi 774 ada 55 parsel, Yaprak Mahallesi 5020 ada 2 parsel, Yakuplu Mahallesi 404 ada 39 parsel, Kaşüstü/Cumhuriyet Mahallesi 209 ada 12 parsel, Çınarlı Mahallesi 585 ada 2 parsel 1 nolu bağımsız bölüm, Çınarlı Mahallesi, 585 ada 2 parsel 2 nolu bağımsız bölüm ile müşterektir.

5.2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmaz için son üç yıl içinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir. Ancak Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine, 38.250.000,00 EURO tutarında, FBK müddetle, yıllık %6,35 faiz oranı ile 29.05.2014 tarih ve 6661 yevmiye no ile 2. derece ipotek ilave edilmiştir. Bu ipotek Osmangazi Tapu Md. Altınova Mahallesi 3198 ada 67 parsel, Pervane Mahallesi 2420 ada 9 parsel, Zeytinburnu Mahallesi 774 ada 55 parsel, Yaprak Mahallesi 5020 ada 2 parsel, Yakuplu Mahallesi 404 ada 39 parsel, Kaşüstü/Cumhuriyet Mahallesi 209 ada 12 parsel, Çınarlı Mahallesi 585 ada 2 parsel 1 nolu bağımsız bölüm, Çınarlı Mahallesi, 585 ada 2 parsel 2 nolu bağımsız bölüm ile müşterektir.

5.2.3 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazın tapu kaydında yer alan 2. derece ipoteğin borçlusunu olarak "Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat Anonim Şirketi" görülmektedir.

Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş. Akfen GYO A.Ş.'nin %69,99 oranında bağlı ortaklığı olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün

5.3 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Akyurt Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 03.12.2014 tarihinde yapılan incelemelere ve rapor ekinde yer alan 03.12.2014 tarihi onaylı 11165416/310.05-8267 sayılı güncel imar durum belgesine göre taşınmazın imar durumu aşağıdaki gibidir.

Değerleme konusu taşınmaz Akyurt Belediyesi tarafından 05.09.2008 tarih 3102 sayılı ve Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından 16.01.2009 tarih 195 sayı ile onaylanmış 1/1000 ölçekli Akyurt (Ankara) Lojistik Merkez ve Kentsel Servis Alanları Uygulama İmar Planı kapsamında "Lojistik Merkez" alanında kalmaktadır. Yapılaşma koşulları; Emsal: 1,00, Hmax: Plan notlarının 1.8 Maddesi'ne göre belirlenecektir, Parselin 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. maddesine göre farklı ulaşım tür ve sistemler arasında aktarımların gerçekleştirildiği, mal ve hizmetlerin yanı sıra yolcu aktarımının da yapılacağı alanlardır. Bu amaçla lojistik merkez alanlarında konaklama, otel, motel, sosyal tesis, ofis, ticaret üniteleri yer alabilir ve bu tesislerin Esenboğa-Ankara Protokol Yoluna cephe 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 Protokol Yolunda cephe alan parsellere yapılamaz. Arka parsellerde yapılacak depo yapılarının ofis üniteleri ile birlikte yapılması ve ofis ünitelerinin Esenboğa-Ankara Protokol Yoluna yönelmesi zorunludur. Minimum parsel büyüklüğü 5.000 m² olacaktır.

Plan notları 1.8 maddesine göre "planlama alanındaki hmax, onaylı mania planında verilen yüksekliklere, parselasyon planlarına ve yol projesine göre belediyesince hazırlanacak kentsel tasarım projelerince belirlenecektir. Kentsel tasarım projeleri hazırlanmadan ve belediye meclisince onaylanmadan imar çapı ve inşaat ruhsatı verilemez".

03.12.2014 tarihinde Akyurt Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu parselin bulunduğu imar planında mahkeme tarafından verilmiş yürütmeyi durdurma kararı bulunmaktadır. Mahkemenin yürütmeyi duruduma kararı 07.05.2014 tarihinde Akyurt Belediyesi'ne tebliğ edilmiş olup, davanın devam ettiği beyan edilmiştir. Dava konusu ile ilgili tarafımıza detaylı bilgi verilmemiştir. Sözlü olarak öğrenilen bilgilere göre, gayrimenkulün bulunduğu noktada farklı bir malike ait kadastro parselinin imar uygulaması sonucunda bulvar cephesinin daraltılması ile ilgili olarak dava açıldığı, davanın değerlendirme konusu parseli de içerdiği beyan edilmiştir. İtirazın plan askı sürecinde yapılmaması nedeniyle dava konusu olduğu beyan edilmiştir. Değerleme konusu gayrimenkule ait ruhsat ve yapı kullanma izin belgelerinin dava tebliğ tarihinden

önce düzenlendiği ve kazanılmış bir hak olduğu için değerlendirme konusu binayı etkilemeyeceği fakat dava sonucuna göre parselin sınırında değişik olabileceği beyan edilmiştir.

5.3.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Akyurt Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu gayrimenkul için 31.12.2012 tarihinde 105/12 belge no'lu Yapı Ruhsatı; 18.02.2013 tarihinde 32/13 belge no'lu İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı; 25.04.2014 tarihinde 33/2014 belge no'lu Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmıştır.

	Tarih ve Belge No	Alanı	Açıklama
Yapı Ruhsatı	31.12.2012/105-12	7.663,78m ²	Otel ve bunlara benzer misafir evi
İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	18.02.2013/32-13	7.663,78m ²	Otel ve bunlara benzer misafir evi
Yapı Kullanma İzin Belgesi	25.04.2014/33-2014	7.663,78m ²	Otel

Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Yapı Ruhsatı ve İsim Değişikliği Ruhsatı üzerinde proje tarihi 31.12.2012 olarak belirtilmiştir. 31.12.2012 tarihi onaylı bodrum+zemin+8+çatı olmak üzere 147 oda için hazırlanmış mimari projesi incelenmiştir.

Yerinde yapılan incelemelere göre mevcut durumu ile yasal durumu arasında fark yoktur. Mevcut yapı 31.12.2013 tarihli mimari projesi ile uyumludur. Söz konusu belgeler rapor ekinde yer almaktadır.

5.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'un 11. maddesinde *"Bu Kanunun uygulanmasına pilot iller olarak; Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova illerinde başlanır."* denmektedir.

Değerleme konusu gayrimenkul Yapı Denetim Kanunu'na tabi olup, yapı denetimi Tek Yapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti tarafından yapılmıştır.

5.3.3 Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Akyurt Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre son 3 yıl içerisinde gayrimenkulün imar durumunda herhangi bir değişiklik söz konusu değildir. Değerleme konusu parselin bulunduğu imar planında mahkeme tarafından verilmiş yürütmeyi durdurma kararı bulunmaktadır. Mahkemenin yürütmeyi durdurma kararı 07.05.2014 tarihinde Akyurt Belediyesi'ne tebliğ edilmiş olup, davanın devam ettiği beyan edilmiştir. Dava konusu ile ilgili tarafımıza detaylı bilgi verilmemiştir. Sözlü olarak alınan bilgilere, gayrimenkulün bulunduğu noktada farklı bir malike ait kadastro parselinin imar uygulaması sonucunda bulvar cephesinin daraltılması ile ilgili olarak dava açıldığı, davanın değerlendirme konusu parseli de içerdiği beyan edilmiştir. İtirazın plan askı sürecinde yapılmaması nedeniyle dava konusu olduğu beyan edilmiştir. Değerleme konusu gayrimenkule ait ruhsat ve iskanlarının dava tebliğ tarihinden önce düzenlendiği beyan edilmiştir.

5.3.4 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak İmar Durum Belgesi, Onaylı Mimari Proje, Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcut olup gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır.

5.3.5 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı parselin imar planına ilişkin mahkeme tarafından yürütmeyi durdurma kararı verilmiştir. Fakat bu karar tarihi öncesinde, parsel üzerindeki mevcut yapıya ait tasdikli mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinin mevcut olduğu görülmüştür. Bu nedenle gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca yoktur.

5.3.6 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Söz konusu değerlendirme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

5.4 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

5.4.1 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Ankara ili, Akyurt ilçesi, Balıkhisar Mahallesi, 1843 ada, 5 no'lu parsel kayıtlı, 14.443,00 m² yüzölçümüne sahip, mülkiyeti "Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." üzerinde olan "On Katlı Otel ve Arsası" vasıflı taşınmazdır.

1843 ada 5 no'lu parsel Özal Bulvarı cepheli olup, kuzeybatı doğrultusunda yer almaktadır. Parsel kuzeybatıya doğru eğimi azalan, hafif eğimli arazi yapısına sahip, imar planına göre köşe konumlu parseldir. Geometrik olarak dikdörtgen şeklindedir. Onaylı imar planına göre konu taşınmazın batısında 1843 ada 6 no'lu parsel; güneyinde 10,00 m'lik imar yolu; doğusunda 50,00 m'lik Özal Bulvarı; kuzeyinde ise 1843 ada 4 no'lu parsel bulunmaktadır. Parselin bulvar cephesi yaklaşık 125m, 10m'lik yol cephesi 97m, batı cephesi 132m ve kuzey cephesi 120m'dir.

Fiili durumda parsel üzerinde 2014 yılında, betonarme yapı tarzında, ayırık nizamlı bodrum+zemin+8 normal kat +çatı katlı olarak inşa edilmiş, otel olarak işletilen bina yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre yaklaşık 7.663,78m² kapalı alanlıdır.

İBİS ANKARA AIRPORT OTEL		
Kat	Proje Alanı (m ²)	Fiili Alan (m ²)
Bodrum Kat	1.233,86	1.233,86
Zemin Kat	1.232,98	1.232,98
1	1.244,28	1.244,28
2, 3, 4, 5, 6, 7, 8	559,34	559,34
Çatı katı	37,28	37,28
TOPLAM	7.663,78	7.663,78

Otel Kat Proje ve Fiili Alanları

Bodrum kat; -4,50 kotunda yer alan bodrum kat onaylı mimari projesine göre 1.233,86m² alanlıdır. 16 araçlık kapalı otopark, içerisinde wc bulunan sığınak, yakıt tankı odası, teknik müdür odası, kullanım suyu ve yangın suyu deposu, pompa odası, elektrik odası yer almaktadır. Fiili durumda kapalı alan projesi ile uyumludur. Projede kullanma suyu deposu olarak belirtilen bölümde fiili durumda su deposu yapılmamış; bu bölüme içme suyu yumuşatma ve ultraviyole ile sterilize sistemi montajı yapılmıştır. Garaj girişi arka cephede yer almakta olup, otomatik kapıdır. Zeminler seramik kaplı, depo bölümlerinde pleksi kaplı, otopark bölümünde betondur. Duvarlar saten boyalıdır. İç kapılar kısmi alüminyum, kısmi paneldir.

Zemin Kat; -1,50 kotunda yer alan zemin kat Özal Bulvarı'na göre aşağı kotta yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre 1.232,98m² alanlıdır. 15 araç kapasiteli otopark, çöp odası, satın alma ofisi, depo, 3 adet soğuk hava deposu, mutfak, çamaşırhane, bay ve bayan personel soyunma odaları, personel yemekhane, yangın alarm odası, depo, sistem odası, ana pano, kirli ve temiz çamaşır odası,

ısıtma merkezi yer almaktadır. Fiili durumda kapalı alan projesi ile uyumlu olup; kullanım niteliğine bağlı olarak bölmelendirmelerde değişiklikler yapılmıştır. Çöp odası, satın alma ofisi ve depo bölümü ve önündeki koridor açık alan şeklinde otoparka eklenmiştir. Asansör hizasında pvc doğrama ile açık alandan bölmelendirilmiş ofis yer almaktadır. Çöp odası yemekhane hizasında yer almaktadır. Zeminler seramik kaplı, depo bölümlerinde pleksi kaplı, otopark bölümünde betondur. Duvarlar saten boyalıdır. İç kapılar kısmi alüminyum, kısmi paneldir.

1. Kat;+2,50 kotunda yer alan 1. Kat otel girişinin olduğu, Özal Bulvarı ile aynı kotta yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre 1.244,28 m²'dir. Restoran,içerisinde günlük depo, hazırlık odası, soğuk hava deposu ve bulaşıkhanne bölümlerinin bulunduğu restoran mutfağı, 1 adet bölünebilir ve 2 adet normal toplantı salonu, bay-bayan wc, ofis alanları, arşiv odası, bagaj odası, elektrik odası, teras, lobi bar, resepsiyon, mobilya deposu yer almaktadır. Fiili durumda kapalı alan ve bölmelendirme projesi ile uyumludur. Otel giriş holü ahşap döşeme, toplantı odaları fuaye alanı halı kaplı, restoran zeminini laminat kaplı, toplantı odaları zeminini halı kaplı, ofis zeminleri laminat kaplı ve ıslak hacim, mutfak zeminleri seramik kaplıdır. Duvarlar saten boyalı olup; mutfak duvarları fayans kaplıdır.

2. Kat;+7,50 kotunda yer alan 2. Kat onaylı mimari projesine göre 559,34m² alanlıdır. 2. Katta 1 engelli, 6 ikiz, 14 standart olmak üzere 21 adet oda, ütü odası ve elektrik odası yer almaktadır. Fiili durumda kapalı alan ve bölmelendirme projesi ile uyumludur. Kat holü zeminini halı kaplı, oda zeminleri laminat kaplı, oda banyo zeminleri seramik kaplıdır. Duvarlar saten boyalı olup, oda kapıları ahşaptır. Banyolarda duş teknesi, duşakabin, alafranga tuvalet ve Hilton tipi lavabo bulunmaktadır.

3. Kat;+10,70 kotunda yer alan 3. Kat onaylı mimari projesine göre 559,34m² alanlıdır. 3. Katta 1 engelli, 6 ikiz, 14 standart olmak üzere 21 adet oda, ütü odası ve elektrik odası yer almaktadır. Fiili durumda kapalı alan ve bölmelendirme projesi ile uyumludur. Kat holü zeminini halı kaplı, oda zeminleri laminat kaplı, oda banyo zeminleri seramik kaplıdır. Duvarlar saten boyalı olup, oda kapıları ahşaptır. Banyolarda duş teknesi, duşakabin, alafranga tuvalet ve Hilton tipi lavabo bulunmaktadır.

4. Kat;+13,90 kotunda yer alan 3. Kat onaylı mimari projesine göre 559,34m² alanlıdır. 4. Katta 1 engelli, 6 ikiz, 14 standart olmak üzere 21 adet oda, ütü odası ve elektrik odası yer almaktadır. Fiili durumda kapalı alan ve bölmelendirme projesi ile uyumludur. Kat holü zeminini halı kaplı, oda zeminleri laminat kaplı, oda banyo zeminleri seramik kaplıdır. Duvarlar saten boyalı olup, oda kapıları ahşaptır. Banyolarda duş teknesi, duşakabin, alafranga tuvalet ve Hilton tipi lavabo bulunmaktadır.

5. Kat;+17,10 kotunda yer alan 5. Kat onaylı mimari projesine göre 559,34m² alanlıdır. 5. Katta 1 engelli, 6 ikiz, 14 standart olmak üzere 21 adet oda, ütü odası ve elektrik odası yer almaktadır. Fiili durumda kapalı alan ve bölmelendirme projesi ile uyumludur. Kat holü zeminini halı kaplı, oda

zeminleri laminat kaplı, oda banyo zeminleri seramik kaplıdır. Duvarlar saten boyalı olup, oda kapıları ahşaptır. Banyolarda duş teknesi, duşakabin, alafranga tuvalet ve Hilton tipi lavabo bulunmaktadır.

6. Kat;+20,30 kotunda yer alan 6. Kat onaylı mimari projesine göre 559,34m² alanlıdır. 6. Katta 6 ikiz, 15 standart olmak üzere 21 adet oda, ütü odası ve elektrik odası yer almaktadır. Fiili durumda kapalı alan ve bölmelendirme projesi ile uyumludur. Kat holü zemini halı kaplı, oda zeminleri laminat kaplı, oda banyo zeminleri seramik kaplıdır. Duvarlar saten boyalı olup, oda kapıları ahşaptır. Banyolarda duş teknesi, duşakabin, alafranga tuvalet ve Hilton tipi lavabo bulunmaktadır.

7. Kat;+23,50 kotunda yer alan 7. Kat onaylı mimari projesine göre 559,34m² alanlıdır. 7. Katta 6 ikiz, 15 standart olmak üzere 21 adet oda, ütü odası ve elektrik odası yer almaktadır. Fiili durumda kapalı alan ve bölmelendirme projesi ile uyumludur. Kat holü zemini halı kaplı, oda zeminleri laminat kaplı, oda banyo zeminleri seramik kaplıdır. Duvarlar saten boyalı olup, oda kapıları ahşaptır. Banyolarda duş teknesi, duşakabin, alafranga tuvalet ve Hilton tipi lavabo bulunmaktadır.

8. Kat;+26,70 kotunda yer alan 8. Kat onaylı mimari projesine göre 559,34m² alanlıdır. 8. Katta 6 ikiz, 15 standart olmak üzere 21 adet oda, ütü odası ve elektrik odası yer almaktadır. Fiili durumda kapalı alan ve bölmelendirme projesi ile uyumludur. Kat holü zemini halı kaplı, oda zeminleri laminat kaplı, oda banyo zeminleri seramik kaplıdır. Duvarlar saten boyalı olup, oda kapıları ahşaptır. Banyolarda duş teknesi, duşakabin, alafranga tuvalet ve Hilton tipi lavabo bulunmaktadır.

Çatı Katı; Çatı katı onaylı mimari projesine göre 37,28m² alanlıdır. Asansör platformu bulunmaktadır. Fiili durumda kapalı alan ve bölmelendirme projesi ile uyumludur.

İBİS ANKARA AIRPORT OTEL								
	2.Kat	3.Kat	4.Kat	5.Kat	6.Kat	7.Kat	8. Kat	Toplam
Standart Oda	14	14	14	14	15	15	15	101
İkiz Oda	6	6	6	6	6	6	6	42
Engelli Oda	1	1	1	1	-	-	-	4
Toplam	21	21	21	21	21	21	21	147

Otel Kat Bazında Oda Nitelikleri ve Sayısı

Binada 2 tane 8 kişilik Mitsubishi marka misafir asansörü, zemin ile 1. Bodrum kat arasında geçişi sağlayan otopark asansörü ve servis asansörü bulunmaktadır. Bina yangın merdivenlidir.

Bina girişi 1. Katta, Özal Bulvarı üzerinde, güneydoğu cephede yer almaktadır. Ön ve arka bahçede açık otopark alanı yer almaktadır.

Onaylı mimari projesine göre 147 oda kapasitelidir. İkiz odalar 14,68m², standart odalar 13,26m²,engelli odası 15,98m²dir.

Otelin cephe kaplamaları taş yünü üzerine mekanik taş kaplamadır. Bina girişi, kanopi ile kapatılmış büyük, geniş kapılardan sağlanmaktadır. Doğramalar alüminyum çift camlı doğramadır.

İbis Ankara Airport Otel'in yapısal iç mekan inşaat özellikleri şu şekildedir:

Yapısal ve İç Mekan İnşaat Özellikleri	
Toplam Alan	<u>Mimari projeye ve mevcut duruma göre:</u> 7.663,78 m ² <u>Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine göre:</u> 7.663,78 m ²
Yaş	Yeni Bina
Yapı Tipi	Betonarme
Çatı Sistemi	Teras çatı
Nizamı	Ayrık nizam
Kat Adedi	11 katlı (Bodrum+Zemin + 8 Normal Kat+Çatı Katı)
Dış cephe	Mekanik Taş Kaplama
Elektrik	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi
Su	Şebeke
Kanalizasyon	Şebeke
Asansör	Mevcut (4 Adet)
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Yangın Söndürme Sistemi	Mevcut
Park Yeri	Mevcut (Açık ve Kapalı)
Zemin	Halı döşemesi, seramik, laminat, ahşap
Duvar	Saten boya, fayans
Doğrama	Alüminyum
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Duvar tipi aplikler, avizeler, abajurlar, spot ışıklandırma ve floresan armatürler

5.4.2 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu otel parselin kuzeydoğusunda yer almakta olup, yaklaşık 6.000m²'lik alan kullanılmaktadır. Kullanılan alan etrafı duvar üzeri tel örgü ile çevrilidir. Parselin kalan yaklaşık 8.443m²'lik kısmı boş olup, arsa üzerinde herhangi bir düzenleme yapılmamıştır.
- Otel olarak kullanılan bölümde ön ve arka bahçe kilitli parke taşı döşenmiştir.
- Girişte özel güvenlik bulunmaktadır.
- 01.10.2014 tarihinde faaliyete giren otel 3 yıldızlıdır. 147 odalı otel 294 yatak kapasitelidir.
- Otel müşteri portföyü yakın çevre sanayi kuruluşları çalışanları, iş amaçlı seyahat edenler olmak üzere orta gelir grubudur.
- Otelin konaklama dışında restoran ve toplantı hizmet gelirleri bulunmaktadır. 3 ayrı toplantı salonundan en büyüğü 181 kişilik; diğer iki oda 12'şer kişiliktir. Küçük ve orta ölçekte, özellikle yakın çevrede yer alan sanayi kuruluşlarının toplantı ve eğitimlerinin yapıldığı beyan edilmiştir.
- Otel restoranı 150 kişi kapasitelidir.
- Otelin toplam 28 personeli bulunmaktadır.
- Parsel üzerinde 1 adet trafo binası ve 1 adet taşınabilir jeneratör binası bulunmaktadır.
- Sahada tespit edilen ve değerlendirme kapsamına alınan diğer konular harici ve müteferrik işler olarak trafo binası, beton sahalar, peyzaj çalışması, parsel etrafını çevreleyen beton duvar, güvenlik kulübesi ve peyzaj düzenlemesidir. Harici ve müteferrik işler maliyet yaklaşımı analizinde yapılan hesaplamalara ek maliyet olarak ilave edilmiştir.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Söz konusu değerlendirme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

6.2 Swot Analizi

Güçlü Yönler

- Yakın çevresinde 5 yıldızlı iki ayrı otel mevcuttur. Bu durum bölgenin gelişimini olumlu yönde etkilemektedir.
- Konu taşınmazın Ankara-Esenboğa Havaalanı yolu üzerinde, bulvara cephelidir.
- Arsa yüzölçümü geniş ve bulvara cephesi uzundur.
- Otel tüm dünyada faaliyet gösteren Accor oteller grubuna ait bir marka olan İBİS ANKARA AIRPORT OTEL adı altında faaliyet göstermektedir.
- Çok amaçlı toplantı salonları mevcuttur.
- Açık ve kapalı otoparkı mevcuttur.

Zayıf Yönler

- Ankara il merkezine uzak konumda yer alması nedeniyle, il ziyaretine gelen yerel ve yabancı turistlere hitap etmemektedir.

Fırsatlar

- Yakın çevresinde büyük sanayi kuruluşları yer almaktadır.
- Yakınında ülkenin en büyük ve tek oto alışveriş merkezi inşaat halindedir.

Tehditler

- Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin açılan dava sonucu imar planına yürütmeyi durdurma kararı verilmiştir. Bu durum mevcut yapıyı direkt etkilememektedir. Dava sürecinden önce yapıya ait yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Fakat dava sonucunda mahkeme kadastral sınırların değişmesi yönünde karar verirse arsanın büyüklüğü ile ilgili bir değişiklik olması ihtimali mevcuttur.
- Yerel ve globalde gerçekleşen ekonomik değişiklikler, gayrimenkul sektörünü de doğrudan etkilemektedir. Bu durumun bölgeye yapılması planlanan yatırımları geciktirme ihtimali bulunmaktadır.



6.3 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın otel nitelikli gelir getiren ticari bir mülk olması nedeniyle Gelir Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır. Maliyet Yaklaşımı Yönteminde "Arsa değeri" Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre belirlenmiştir.

6.4.1 Emsal Yaklaşımı

Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmaza benzer konum, nitelik ve yapılanma koşullarında yakın zamanda satışı gerçekleşmiş ve satışta olan otel emsali bulunamamıştır.

Maliyet Analizi Yöntemi'nin uygulanması için bölgede benzer yapılaşma koşullarında arsa emsalleri araştırılmıştır.

6.4.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Gayrimenkulün bulunduğu bölgede, yakın çevresinde, benzer yapılaşma koşullarına sahip satılık veya satışı gerçekleşmiş arsa emsalleri araştırılmış; ulaşılan veriler aşağıda tablo halinde gösterilmiştir.

EMSAL	Yeri	Özellik	Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak
Emsal 1	Özal Bulvarı üzerinde, bulvarın gayrimenkulün bulunduğu cephenin karşısında, Borusan yanında	10.904m ² ve 8.360m ² büyüklüğünde yan yana iki ayrı parsel, Sanayi Alanı İmarlı, E:1.00, hmax:serbest yapılaşma koşullu	10.904m ² ve 8.360m ² alanlı yan yana iki ayrı parsel	22.153.000 TL	1.150TL (satılık)	Arsa Sahibi, 0530 330 53 41
Emsal 2	Hizasında yer alan, Özal Bulvarı cepheli, 1836 ada 1 parsel	Kentsel Servis alanı, E:1,00 (plan notlarına göre 10.000m ² arsa üzeri E:1,20), hmax:serbest	15.800 m ²	18.960.000 TL	1.200TL (satılık)	Yatırım Emlak, 0312 844 01 52
Emsal 3	Gayrimenkulün bulunduğu bölgede bulvar cepheli arsalar için talep edilen birim m ² değerlerin 1.200TL civarında olduğu, satılabilir rakamın 1.000TL civarında olacağı beyan edilmiştir.				1.000TL (beyan)	
Emsal 4	Özal Bulvarı cepheli	Lojistik Merkez, E:1.00, hmax:serbest yapılaşma koşullu	8.000m ²	6.800.000 TL	850TL (satışı gerçekleşmiş)	
Emsal 5	Gayrimenkulün bulunduğu bölgede bulvar cepheli arsalar için talep edilen birim m ² değerlerin 1.000TL civarında olduğu, satılabilir rakamın 850TL civarında olacağı beyan edilmiştir.				850TL (beyan)	Toprak Emlak, 0312 844 01 07
Emsal 6	Özal Bulvarı cepheli	Lojistik Merkez, E:1,00 (plan notlarına göre 10.000m ² arsa üzeri E:1,20) , hmax:serbest yapılaşma koşullu arsa birim m2 değeri 1.000TL'den satılık olup, 800TL'ye bırakılacağı beyan edilmiştir.	10.000m ²	8.000.000 TL	800TL (satılık)	Arslan Emlak, 0312 399 20 02
Emsal 7	Gayrimenkulün hizasında, Genpower yanında, Özal Bulvarı cepheli	Ticaret alanı imarlı, otel yapımına uygun, 220 yataklı otel projesi hazırlanmış, E:1.00 olan arsa	5.200m ²	10.400.000 TL	2.000TL (satılık)	Arsa Sahibi, 0532 597 80 22
Emsal 8	Özal Bulvarı üzerinde, gayrimenkulün hizasında	Kentsel servis alanı imarlı, E:1,00 olan (plan notlarına göre 10.000m ² arsa üzeri E:1,20), hmax:serbest yapılaşma koşullu	6.900m ² 11.300m ²	18.200.000 TL	1.000TL (satılık)	Arcadia Emlak, 0312 837 47 47
Emsal 9	Özal Bulvarı ile Çubuk Yolu arasında, gayrimenkulün batısında	Kentsel servis alanı imarlı, E:1,00 olan (plan notlarına göre 10.000m ² arsa üzeri E:1,20), hmax:serbest yapılaşma koşullu	10.000 m ² 6.289 m ² 6.699 m ²	9.195.000 TL	400TL (satılık)	

Emsaller gayrimenkulün bulunduğu bölgede benzer yapılaşma koşullarına sahip satılmış veya satılık olan arsalar. Emsal 1, 2, 3, 6, 7, 8 Özal Bulvarı cepheli benzer yapılaşma koşullarına sahip arsalar. Emsal 4 satışı gerçekleşmiş bir arsa olup, gerçekleşen birim m² değeri 850TL'dir. İstenen birim m² değerleri 800-2.000TL aralığında değişmektedir. Bölgede imar planlarının kesinleşmesi, plan notları ile bölgede otel, ofis kullanımı vb. türden yapılaşmaların önünün açılması, havaalanı çevresinin fuar alanı olarak belirlenmesi, Özal Bulvarı üzerinde ülkenin en büyük oto avm'sinin inşaatının başlaması ile bölgede fiyatlar yükselmiştir. Emsal 9, Özal Bulvarı ile Çubuk Yolu arasında, bulvardan iç kesimde yer alan arsadır. Konaklama tesislerinin bulvar cepheli parsellere inşa edilebileceğine dair plan notu olması; bulvar cepheli parseller ile iç kısımda kalan parsellerin değerini oldukça farklılaştırmıştır. Bulvardan uzaklaştıkça fiyatlar oldukça düşmektedir.

ARSA EMSAL DEĞERLENDİRME TABLOSU

	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 4		Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8	
Alan (m ²)	10.904	m ²	15.800	m ²	8.000	m ²	10.000	m ²	5.200	m ²	6.900	m ²
İstenen Değer (TL)	12.539.600		18.960.000		6.800.000		8.000.000		10.400.000		6.900.000	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	10.658.660		14.220.000		6.800.000		7.360.000		5.200.000		5.865.000	
Konum Düzeltmesi (+-%)	-5%		0%		0%		0%		0%		0%	
Yüzölçüm Düzeltmesi (+-%)	5%		0%		7%		5%		15%		12%	
İmar Durumu Düzeltmesi (+-%)	10%		0%		0%		0%		0%		0%	
Düzeltilmiş Birim Fiyat	880	TL/m ²	900	TL/m ²	791	TL/m ²	699	TL/m ²	850	TL/m ²	748	TL/m ²
Emsal Ortalaması	811											TL/m ²

*Satışta olan mülklerin satış fiyatları üzerindeki muhtemel pazarlık payları, alım satım masrafları ve emlakçı komisyonları göz önünde bulundurulmuştur.

Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazın mevkii, konumu, parsel alanı, turizm tesisi yapılabilir imarlı oluşu, çevresinin teşekkül tarzı, parsel üzerinde gelir getiren otel binasının mevcut ve faaliyette olması, tüm yasal izinlerinin alınmış ve cins tashihi yapılmış olması (yasal) durumu göz önünde bulundurularak ve çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerleri de dikkate alınarak, arsa birim satış değeri **810 TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

	Yüzölçümü	Birim m ² Değeri	Toplam Değer
1843 Ada 5 Parsel	14.443m ²	810 TL/m ² 287 Euro/m ²	11.698.830 TL 4.147.492 €

* 30.12.2014 Tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası EURO Alış Kuru: 2,8207 TL

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde bina maliyet değerleri, maliyet oluşumu yaklaşımı ile; binaların teknik özellikleri, binaların inşasında kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, benzer otel maliyetlerine ilişkin sektörel tecrübelerimiz ve AKFEN Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.den temin edilen değerlendirme konusu taşınmaza ait gerçekleşmiş inşaat maliyetleri dikkate alınmıştır.

MALİYET TABLOSU (ARSA + BİNA)

KAPALI ALANLAR		MALİYET	
KAT ALANLARI (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	İBİS OTEL BİRİM M ² MALİYET (€)	TOPLAM MALİYET (€)
1.Bodrum Kat	1.233,86	500	616.930
Zemin Kat	1.232,98	500	616.490
1. Normal Kat	1.244,28	1.100	1.368.708
2. Normal Kat	559,34	1.100	615.274
3. Normal Kat	559,34	1.100	615.274
4. Normal Kat	559,34	1.100	615.274
5. Normal Kat	559,34	1.100	615.274
6. Normal Kat	559,34	1.100	615.274
7. Normal Kat	559,34	1.100	615.274
8. Normal Kat	559,34	1.100	615.274
Çatı Katı	37,28	500	18.640
TOPLAM İNŞ.MLY.	7.663,78		6.927.686
Harici Müteferrik İşler (***) (€)			250.000
TOPLAM YAPI DEĞERİ			7.177.686
ARSA DEĞERİ	14.443	287	4.147.492
TOPLAM DEĞERİ (€)			11.325.000

(*)Toplam inşaat maliyeti değeri Akfen GYO A.Ş.'den temin edilen gerçekleşen inşaat maliyetleri bilgileri ve benzer otel maliyetlerine ilişkin sektör tecrübelerimizin birlikte irdelenmesi ile hesaplanmıştır.

(**) Değerleme konusu taşınmazın inşaatının bitim tarihi 25.04.2014'tür. Değerleme tarihinde taşınmazın yaşı ve fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

(***) Saha betonu, parseli çevreleyen beton duvar üzeri tel örgüler, açık otopark alanı düzenlemesi, trafo, jeneratör vb. maliyetler için yaklaşık olarak takdir edilmiştir.

6.4.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın gelir getiren ticari bir mülk olması nedeniyle gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

İBİS ANKARA AIRPORT OTEL PROJEKSİYONU:

- Değerleme konusu otel 147 odadan oluşmuştur.
- Doluluk oranının 2015 yılında %50 olarak gerçekleşeceği ve bu oranın her yıl %5 artış ile 2021 yılında %64'e ulaşacağı ve bu tarihten sonra sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Otelin 365 gün açık olacağı varsayılmıştır.
- Otel fiyatları, oda-kahvaltı sistemde olacak şekilde öngörülmüştür. Tesis yeni faaliyete geçmiş bir tesis olup; turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler göz önünde bulundurularak, ortalama oda fiyatının 2015 yılı içinde 40 EURO olacağı varsayılmıştır. Oda fiyatları 2019 yılına kadar yıllık 5 Euro artmaktadır. Takip eden yıllarda oda fiyatının EURO Bölgesi enflasyon oranında (%2,5) artacağı öngörülmüştür.
- Tesisin performansı göz önünde bulunarak, yıllar bazında oda gelirlerinin toplam gelirlerin %85'i, diğer gelirlerin ise % 15'i olacağı varsayılmıştır.
- Toplam gelirlerden departman giderleri ve işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır. Otelde Brüt İşletme Karının (GOP) 2015 yılında %39 oranında olacağı, 2017'den itibaren %47'e, 2022 yılında artarak, %49'a ulaşacağı; sonra ki yıllarda da sabit devam edeceği kabul edilmiştir.
- Akfen GYO A.Ş.'den temin edilen bilgilere göre 2015 yılında emlak vergisinden muaf olduğu 2020 yılı için ise 106.418 TL (36.074 Euro) ödeneceği ve sonraki yıllarda %3 oranında artacağı kabul edilmiştir.
- Sigorta bedeli Akfen GYO A.Ş.'den temin edilen bilgilere göre 2015 yılı için 3.947,34 Euro olarak kabul edilmiş ve sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Mobilya Demirbaş Yenileme Rezervi, yıllık brüt gelirin %1,5'u olarak kabul edilmiştir.
- Otel tesisinin dönem sonu değerinin belirlenmesi için kapitalizasyon oranı %8,5 olarak alınmıştır.
- Değerleme çalışmasında 10 yıllık EURO bazlı Eurobond tahvili oranı olan %3,10 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır (Bu değerlendirme çalışmasında en likid 10 yıllık EURO bazlı Eurobond tahvili getiri oranı, risksiz getiri oranı olarak seçilmiştir.)



- Projeksiyonda indirgeme oranı %9 olarak belirlenmiştir.
- Çalışmalarda 1 EURO 30.12.2014 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası döviz alış kuru olan 2,8207 TL kabul edilmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Çalışmalarda Euro bölgesi enflasyon oranı olan %2,5 enflasyon oranı olarak kullanılmıştır.
- Çalışmalara, IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.



Yıl	0	1	2	3	4	5	7	8	9	10
Tarih	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
GELİRLER										
ODA GELİRLERİ										
Yıllık Ortalama Doluluk , %		50%	53%	55%	58%	61%	64%	64%	64%	64%
Ortalama Oda Fiyatı, EUR		40	45	50	55	60	64	66	68	70
Toplam Oda Gelirleri		1.073.100	1.267.599	1.478.866	1.708.090	1.956.540	2.202.103	2.268.166	2.336.211	2.406.297
DEPARTMAN GELİRLERİ										
Yiyecek & İçecek-Toplantı		189.594	206.594	231.073	264.606	303.094	341.135	351.369	361.910	372.767
Telefon & İnternet		632	738	856	987	1.131	1.273	1.311	1.350	1.391
Kiralamalar		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diğer Gelirler		632	738	856	987	1.131	1.273	1.311	1.350	1.391
Toplam Departman Gelirleri		190.858	208.069	232.784	266.581	305.356	343.681	353.991	364.611	375.549
TOPLAM GELİRLER		1.263.958	1.475.669	1.711.650	1.974.671	2.261.896	2.545.783	2.622.157	2.700.822	2.781.846
GİDERLER										
DEPARTMAN GİDERLERİ										
Toplam Departman Giderleri		524.669	611.074	663.573	765.284	876.598	986.618	948.172	976.617	1.005.916
Net Departman Gelirleri		739.289	864.594	1.048.078	1.209.387	1.385.298	1.559.165	1.673.985	1.724.204	1.775.931
İŞLETME GİDERLERİ										
Toplam İşletme Giderleri		246.472	287.755	248.189	286.327	327.975	369.139	380.213	391.619	403.368
BRÜT İŞLETME KARI		492.817	576.839	799.888	923.060	1.057.323	1.190.026	1.293.772	1.332.585	1.372.563
SABİT GİDERLER										
Emlak Vergisi		0	0	0	0	0	37.878	39.772	40.965	42.194
Sigorta		3.947	3.947	3.947	3.947	3.947	3.947	3.947	3.947	3.947
Mobilya Demirbaş Yenileme Rezervi		18.959	22.135	25.675	29.620	33.928	38.187	39.332	40.512	41.728
Toplam Sabit Giderler		22.907	26.082	29.622	33.567	37.876	80.012	83.051	85.424	87.869
TOPLAM GİDERLER		794.047	924.912	941.384	1.085.178	1.242.448	1.435.769	1.411.436	1.453.661	1.497.152
NET İŞLETME GELİRİ		469.910	550.757	770.266	889.492	1.019.447	1.110.015	1.210.721	1.247.161	1.284.694
DÖNEM SONU DEĞER (%8,5)										15.567.472
NET NAKİT AKIŞI		469.910	550.757	770.266	889.492	1.019.447	1.110.015	1.210.721	1.247.161	16.852.166
KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI		469.910	1.020.667	1.790.933	2.680.426	3.699.873	5.855.586	7.066.307	8.313.468	25.165.634



İŞLETME MODELİ NAKİT AKIŞI												
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Yıllar	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	
NET NAKİT AKIŞI	0	469.910	550.757	770.266	889.492	1.019.447	1.045.698	1.110.015	1.210.721	1.247.161	16.852.166	

Risksiz Getiri oranı	3,10%	3,10%	3,10%	
Risk Primi	5,40%	5,90%	6,40%	
İndirgeme Oranı	8,50%	9,00%	9,50%	
NET BUGÜNKÜ DEĞER (Euro)	12.767.527	12.306.550	11.866.257	
NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (Euro)	12.770.000	12.310.000	11.870.000	
NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	36.020.000	34.723.000	33.482.000	

6.4.4 Gayrimenkulün Kira Gelirine Göre Değeri

Akfen GYO A.Ş.’nin tarafımıza ulaştırdığı kira şartları dokümanına göre;

- Değerleme çalışması yapılan Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan otel için uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından ödenmesi gereken yıllık kira bedeli olarak İbis Ankara Airport Otel için %25’i veya düzeltilmiş brüt işletme gelirin (AGOP) 2015 yılında yüzde seksen beşinden (%85) yüksek olan miktarı ödeyecektir. Sözleşme şartlarına bağlı olarak brüt işletme geliri (AGOP) paylaşım oranı yüzde %85 olarak kabul edilmiştir.
- Düzeltilmiş brüt işletme geliri (AGOP) brüt işletme karından (GOP), brüt gelirin %4’ü oranında ACCOR’a ödenecek işletmeci payı ve brüt gelirin yıllara göre değişen oranda (1. Yıl %1, 2. Yıl %2, 3. Yıl %3, takip eden yıllarda ise %4) Mobilya Demirbaş Yenileme Rezervinin düşülmesiyle hesaplanmıştır.

Düzeltilmiş Brüt İşletme Karı= Brüt İşletme Karı- Accor Fee+ Mobilya ve Demirbaş Yenileme Rezervi

- Değerleme çalışması yapılan otelin uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından işletilmektedir. Çalışmada otelin mevcut konseptte işletileceği varsayılmıştır.
- Tesisin yıl boyunca 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.
- Otelin kiralama modeli için yatırımcı tarafından karşılanacak yenileme gideri, kiralama alternatifinde hesaplanan yenileme giderinin %5’i oranında alınmıştır. Kiralama modelinde otelin yenileme çalışmalarının kiracı tarafından yapılacağı varsayılmıştır.
- Akfen GYO A.Ş.’den temin edilen bilgilere göre otel 2020 yılına kadar emlak vergisinden muaf olup; 2020 yılı için ise 106.418 TL (36.074 Euro) ödeneceği ve sonraki yıllarda %3 oranında artacağı kabul edilmiştir.
- Sigorta bedeli Akfen GYO A.Ş.’den temin edilen bilgilere göre 2015 yılı için 3.947,34 Euro olduğu öğrenilmiş ve sonraki yıllarda Akfen GYO A.Ş. tarafından sigorta primlerinde artış meydana gelmeyeceği öngörüldüğünden sabit kalacağı kabul edilmiştir.
- Dönem sonu değeri olarak kira üzerinden kapitalizasyon değeri %6 alınmıştır.
- 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 varsayılarak hesaplanmıştır.



%3,10 “Risksiz Getiri Oranı” na %3,90 “Risk Primi” eklenerek indirgeme oranı %7 olarak öngörülmüştür.

- Çalışmalarda 1 EURO 30.12.2014 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası döviz alış kuru olan 2,8207 TL kabul edilmiştir.
- Çalışmalarda Euro bölgesi enflasyon oranı olan %2,5 enflasyon oranı olarak kullanılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.



Yıl	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Tarih	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
AKFEN ELDE EDİLEN KİRA											
İBİSOTEL GELİRİ ÜZERİNDEN KİRA		227.512	295.134	427.913	493.668	565.474	599.911	636.446	655.539	675.205	695.462
İşletmeci Payı		50.558	59.027	68.466	78.987	90.476	95.986	101.831	104.886	108.033	111.274
Mobilya Demirbaş Yenileme Rezervi		12.640	29.513	51.350	78.987	90.476	95.986	101.831	104.886	108.033	111.274
NOVOTEL OTEL AGOP		365.176	415.054	578.062	650.323	744.916	790.281	838.409	921.400	949.042	977.513
KULLANILAN İBİS OTEL KİRA GELİRİ		365.176	415.054	578.062	650.323	744.916	790.281	838.409	921.400	949.042	977.513
Emlak Vergisi		0	0	0	0	0	36.074	37.878	39.772	40.965	42.194
Sigorta		3.947	3.947	3.947	3.947	3.947	3.947	3.947	3.947	3.947	3.947
Mobilya Demirbaş Yenileme Rezervi %5		632	1.476	2.567	3.949	4.524	4.799	5.092	5.244	5.402	5.564
Arsa Kirası		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
KİRA NAKİT AKIŞI		360.597	409.631	571.547	642.427	736.445	745.461	791.493	872.437	898.728	925.808
Dönem Sonu Değer											15.893.042
NET NAKİT AKIŞI		360.597	409.631	571.547	642.427	736.445	745.461	791.493	872.437	898.728	16.818.851
KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI		360.597	770.228	1.341.775	1.984.202	2.720.646	3.466.107	4.257.599	5.130.036	6.028.764	6.954.572
Yıllar	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
NET NAKİT AKIŞI	0	360.597	409.631	571.547	642.427	736.445	745.461	791.493	872.437	898.728	16.818.851

Risksiz Getiri oranı	3,10%	3,10%	3,10%
Risk Primi	3,40%	3,90%	4,40%
İndirgeme Oranı	6,50%	7,00%	7,50%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (Euro)	13.221.228	12.706.794	12.216.487
NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (Euro)	13.220.000	12.710.000	12.220.000
NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	37.290.000	35.851.000	34.469.000

6.4.5 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkulün değeri; gelir indirgeme yaklaşımına ve kira gelirine göre ilk yılki net nakit akışı değerlerinin ortalaması dikkate alınarak hesaplanmıştır. İlk yılki 1 yıllık ortalama net nakit akışlarının değerleme gününe indirgenmesi ile taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin yıllık kira değeri **381.000.- EURO (1.075.000- Türk Lirası)** takdir edilmiştir. Bu hesaplamada iskonto oranı %9 olarak belirlenmiştir.

Tarih	31.12.2014	31.12.2015
Bir Yıllık Kira Geliri	0	415.254

Bir Yıllık Yaklaşık Kira Değeri (Euro)	381.000
Bir Yıllık Yaklaşık Kira Değeri (TL)	1.075.000

6.4.6 zerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerleme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

6.4.7 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazın imar durumu ve yapılaşma şartları ile uyumlu mevcut (otel olarak) kullanımının en etkin ve verimli kullanım olduğu değerlendirilmektedir.

6.4.8 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi kapsamında bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın otel nitelikli gelir getiren ticari bir mülk olması nedeniyle Gelir Yaklaşımı Yöntemi ve Maliyet Yaklaşımı Kullanılmıştır. Maliyet Yaklaşımı Yönteminde “Arsa değeri” Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre belirlenmiştir.

Arsa dahil maliyet yöntemine göre değer **11.325.000 Euro (31.944.000 TL)** olarak hesaplanmıştır

Parsel üzerinde konumlanmış yapının oluşacak potansiyel gelirlerinin gelir indirgeme yaklaşımına göre indirgenmesi sonucu hesaplanan OTEL net bugünkü değeri **12.310.000 Euro (34.723.000.- TL)** olarak hesaplanmıştır. Accor Grubu tarafından Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firmasına ödenecek kira gelirinin indirgeme yöntemine göre hesaplanan değeri ise **12.710.000.Euro (35.851.000.- TL)**’dir.

Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve kira gelirinin indirgeme yöntemine göre hesaplanan değerler birbiri ile uyumludur. Maliyet Analizi Yöntemi ile ulaşılan değer ile diğer iki yöntemle ulaşılan değer arasında %10 civarında bir farklılık bulunmaktadır. Bu da kabul edilebilir bir farklılıktır. Her 3 yöntem ile ulaşılan değer birbirini desteklemektedir. Değerleme konusu gayrimenkulün gelir getiren bir mülk olması nedeniyle nihai olarak gelir indirgeme yaklaşımı ve kira gelirinin indirgeme yöntemi ile yapılmıştır. Otelin sonuç değeri her iki yöntem ile hesaplanan değerlerin aritmetik ortalaması olan **12.510.000 Euro (35.287.000.- TL)** olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazın 31.12.2014 tarihi itibarıyla kira değeri ise; gelir indirgeme yaklaşımına ve kira gelinine göre ilk yılki net nakit akışı değerlerinin ortalaması dikkate alınarak hesaplanmıştır. İlk yılki 1 yıllık ortalama net nakit akışlarının değerlendirme gününe indirgenmesi ile taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin yıllık kira değeri **381.000.- Euro (1.075.000.- TL)** takdir edilmiştir.

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

Gelir indirgeme yönteminde taşınmazın elde edeceği toplam gelir üzerinden brüt işletme gelirleri, ardından net işletme gelirleri hesap edilmiştir.

Kira gelirlerine göre indirgeme modelinde, kira gelirleri değerlendirilmiş ve bu değerler üzerinden hesaplamalar yapılmıştır. Her iki modelde farklı iskonto oranı kullanılmıştır. Kira geliri analizinde garantilenmiş bir kira geliri söz konusu olduğu için risk primi daha düşük alınmıştır.



Taşınmazın gelir indirgeme yaklaşımına göre bulunan değeri tespit edilirken, 1. modelde konu taşınmazın bir marka olmadan işletilmesi ve 2. modelde ise, bir marka (Accor) tarafından kiralanarak işletilmesi durumuna göre elde edilecek geliri hesaplanmıştır. Her iki model de piyasada uygulanan yöntemler olup bu değerlerin ortalaması alınarak nihai değer tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaza ait sigorta poliçesi Akfen GYO A.Ş 'den temin edilmiş olup rapor ekinde sunulmuştur. Buna göre söz konusu taşınmazın sigorta bedelinin 10.935.000 Euro olduğu öğrenilmiştir.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafından yapılan herhangi bir değerlendirme çalışması bulunmamaktadır.

7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazın tapu kaydında yer alan 2. derece ipotegin borçlusu olarak "Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat Anonim Şirketi" görülmektedir.

Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş. Akfen GYO A.Ş.nin %69,99 oranında bağlı ortaklığı olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." Denmektedir.

Tebliğin 30.Maddesinin birinci fıkrasında "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis



edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz". Hükmü yer almaktadır.

Bunun yanında Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23.09.2014 tarih 2014/27 sayılı kurul bülteninde duyurulan i-SPK.48.5(23.09.2014 tarih ve 28/928 sayılı karar) ilke kararında "Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının, sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri bağı ortaklıklarının portföylerinde yer alan gayrimenkul yatırımlarının finansmanı amacıyla, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyündeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis ettirebilmesine ve söz konusu bağı ortaklıkları lehine teminat ve kefalet verebilmesine, ancak, söz konusu işlemlerin II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabi olduğu hususunun hatırlatılmasına karar verilmiştir." Hükmü bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde tesis edilmiş olan 2.derece ipotek yukarıda belirtilen tebliğ hükümlerine aykırılık teşkil ettiğinden ve Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş'nin Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23.09.2014 tarihli ilke kararı kapsamında değerlendirilebilecek bir ortaklık olmadığı dikkate alınarak değerlendirilerek değerleme konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne dahil edilemeyeceği sonucuna ulaşılmıştır.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanlarının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

31.12.2014 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Pazar Değeri (Euro)	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	12.510.000	35.287.000
KDV Dahil	14.762.000	41.639.000

	Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (EURO)	Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (TL)
KDV Hariç	381.000	1.075.000
KDV Dâhil	450.000	1.269.000

- 1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- 2-) KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3-) Rapor içeriğinde 1,-Euro = 2,8207 -TL; 1,-EUR = 1,21-USD olarak kabul edilmiştir.
- 4-) Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

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

Dilek Yılmaz Aydın

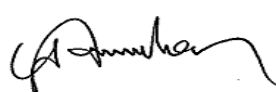
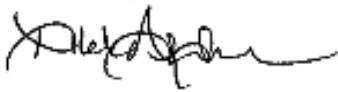
Hamdi Arıkan

Neşecan Çekici

Lisanslı Değerleme Uzmanı

Lisanslı Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı





9 EKLER

1. Tapu Fotokopisi
2. Onaylı Takyidat Belgesi
3. Onaylı İmar Durum Belgesi ve Plan Notları
4. İş Yeri Açma ve Çalışma Ruhsatı
5. Turizm Yatırımı Belgesi
6. Yapı Ruhsatları
7. Yapı Kullanım İzin Belgesi
8. M2 Cetveli
9. Mimari Proje Kapak
10. Vaziyet Planı ve Kat Planları
11. Otel Kira Sözleşmesi
12. Fotoğraflar
13. Özgeçmişler
14. SPK Lisans Örnekleri