

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Tarih: 30.09.2011

R. No: 2011REVC68



ISO9001:2008  
FS 509685

AKFEN  
GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI  
A.Ş.

İZMİR İBİS OTEL  
PROJESİ

KONAK/İZMİR

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. için 30.09.2011 tarihinde 2011REVC68 rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## YÖNETİCİ ÖZETİ

### GAYRİMEKULÜN AÇIK ADRESİ

Alsancak Mahallesi, Atatürk Caddesi, 7656 ada, 2 parsel, Konak/İZMİR

### GAYRİMENKULÜN KULLANIMI

629 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde otel inşaatı yapılmaktadır.

### TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İzmir ili, Konak ilçesi, Alsancak mahallesi, 909 plan, 7656 ada, 2 parsel no'lu "Arsa" vasıflı, 629 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip "Vakıflar Genel Müdürlüğü" mülkiyetindeki gayrimenkul.

### İMAR DURUMU

İmar Durumu Bilgisi 4.3 Bölümünde belirtilmiştir.

#### TAŞINMAZIN 30.09.2011 TARİHLİ ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)

7.280.000.-TL

(Yedimilyonikiyüzseksenbin.-TL)

2.890.000.-EURO

(İkimilyonsekiyüzdoksanbin.-EURO)

#### TAŞINMAZIN ÜZERİNDE GERÇEKLEŞTİRİLEN "OTEL" PROJESİNİN 30.09.2011 TARİHLİ PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)

27.450.000.-TL

(Yirmiyedimilyondörtüyüzebin.-TL)

10.910.000.-EURO

(Onmilyondokuzyüzebin.-EURO)

#### TAŞINMAZIN 30.09.2011 TARİHLİ ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)

8.590.400.-TL

(Sekizmilyonbeşyüzdoksanbindörtüyüz.-TL)

3.410.200.-EURO

(Üçmilyondörtüyüzebinikiyüz.-EURO)

#### TAŞINMAZIN ÜZERİNDE GERÇEKLEŞTİRİLEN "OTEL" PROJESİNİN 30.09.2011 TARİHLİ PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)

32.391.000.-TL

(Otuzikimilyonüçyüzdoksanbirbin.-TL)

12.873.800.-EURO

(Onikimilyonsekiyüzyetmişüçbin.-EURO)

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

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

Bilge BELLER ÖZÇAM  
Değerleme Uzmanı (400512)

Fatih TOSUN  
Sorumlu Değerleme Uzmanı (400812)

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 .....	6
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
1.1 Rapor Tarih ve Numarası .....	6
1.2 Rapor Türü .....	6
1.3 Raporu Hazırlayanlar .....	6
1.5 Dayanak Sözleşmesi.....	6
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler .....	6
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar .....	6
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	6
1.9 Şirket Bilgileri .....	7
1.10 Müşteri Bilgileri .....	7
BÖLÜM 2 .....	9
DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI .....	9
2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler .....	9
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı .....	9
2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı .....	9
2.1.3 Maliyet Yaklaşımı.....	9
2.1.4 Geliştirme Yaklaşımı Analizi .....	10
2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi .....	10
2.2.1 Tanımlar ve Hesaplama Yöntem Modeli.....	10
2.2.2 Geliştirme Yaklaşımı Analizi .....	13
2.3.1 Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri).....	13
2.3.2 Düzenli Likidasyon Değeri.....	13
2.2.4 Proje Değerlemesi .....	13
2.4.1 Proje Değerlemenin Tanımı, Amaç ve Kapsamı .....	14
BÖLÜM 3 .....	16
GENEL VE ÖZEL VERİLER.....	16
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler .....	16
3.1.1 Demografik Veriler .....	16
3.1.2 Ekonomik Veriler .....	17
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi.....	18
3.2.1 İzmir İli .....	18
3.2.2 Konak İlçesi .....	20
BÖLÜM 4 .....	23
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ .....	23
4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri .....	23
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri .....	23
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri .....	23
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri .....	23
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi .....	24
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydalar Hakkında Görüş.....	24
4.5 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon) .....	25
BÖLÜM 5 .....	27
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ .....	27
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri .....	27
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı .....	28

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

5.3 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler .....	29
BÖLÜM 6 .....	31
DEĞERLEME KONUSU OLAN PROJE İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER .....	31
6.1. Gayrimenkul Sektörünün Değerlendirilmesi ve Projenin Amacı .....	31
6.2 Otel Sektör Raporu .....	32
6.2.1 Pazar Araştırması .....	34
6.2.1.1 Butik Otel Sektörü Açısından Proje Alanı Yakın Çevresi.....	34
6.2.1.2 Otel Sektörü Açısından Proje Alanı Yakın Çevresi .....	41
BÖLÜM 7 .....	64
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ .....	64
BÖLÜM 8 .....	66
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER .....	66
8.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler .....	66
8.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi .....	66
8.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi .....	67
8.2.2 Maliyet Oluşum Analizi .....	68
8.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı .....	69
8.3.4 Projenin Kira Gelirlerine Göre Değeri .....	76
8.3.5 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi .....	79
BÖLÜM 9 .....	81
SONUÇ .....	81
BÖLÜM 10 .....	83
EKLER.....	83

***BÖLÜM 1***

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 1

### RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

#### 1.1 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Turizm Ortaklığı A.Ş. 'nin 06.09.2011 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 30.09.2011 tarihinde, 2011REVC68 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü

Bu değerlendirme raporu İzmir ili, Konak ilçesi, Alsancak mahallesi, 909 plan, 7656 ada, 2 parsel no'lu "Arsa" vasıflı, 629 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, "Vakıflar Genel Müdürlüğü" mülkiyetindeki gayrimenkulün 15.02.2011 tarihli kira sözleşmesinden doğan hakkının 30.09.2011 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri doğrultusunda hazırlanan değerlendirme raporudur.

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz değerlendirme uzmanı Bilge BELLER ÖZÇAM ve sorumlu değerlendirme uzmanı Fatih TOSUN tarafından hazırlanmıştır.

#### 1.4 Değerleme Tarihi

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

#### 1.5 Dayanak Sözleşmesi

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

#### 1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

#### 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 06.09.2011 tarihli talebine istinaden, söz konusu taşınmaz için hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

	Rapor-1	Rapor-2	
Rapor Tarihi	30.09.2010	31.12.2010	28.02.2011
Rapor Numarası	2010C67	2010REV387-10	2011REV78-10
Raporu Hazırlayanlar	Bilge BELLER ÖZÇAM Coşkun KANBEROĞLU	Bilge BELLER ÖZÇAM Adem YOL	Hüsnüye BOZTUNÇ Adem YOL
Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL)	3.520.000 TL	3.520.000 TL	4.630.000 TL
Gayrimenkulün Toplam Proje Değeri (TL)	-	22.292.000 TL	23.328.000 TL

RAPOR NO: 2011REVC68

RAPOR TARİHİ: 30.09.2011

\*GİZLİDİR

# **AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

## **1.9 Şirket Bilgileri**

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

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

## **1.10 Müşteri Bilgileri**

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



***BÖLÜM 2***

***DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI***

## BÖLÜM 2

### DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

#### 2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

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

##### 2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

##### 2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

##### 2.1.3 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

## 2.1.4 Geliştirme Yaklaşımı Analizi

Yatırımların amacı mal veya hizmetler üretip piyasaya arz etmek ve bunun sonucunda kar etmektir. Yatırım, ticari karlılığı üretilen mal veya hizmetler için yeterli talebin bulunmasına ve bunların beklenen karı temin etme olanağı sağlayacak fiyatlarla satılmasına bağlıdır. Projenin girişimci yönünde incelenmesi, proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesini içerir. Proje konusu mal veya hizmetlerin yer aldığı pazarın değerlendirilmesi mevcut durum ve geleceğe yönelik beklentiler olarak incelenebilir.

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

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

## 2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Çalışmanın bu bölümünde gayrimenkül değeri için gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır.

### 2.2.1 Tanımlar ve Hesaplama Yöntem Modeli

#### Risksiz getiri oranı

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

#### Risksiz getiri oranı değişkenleri<sup>1</sup>

Risksiz getiri oranının hesaplanmasına ilişkin 3 farklı yaklaşım bulunmaktadır.

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

**Değişken 2:** Cari kısa vadeli devlet tahvili ile piyasadaki geçmiş prim miktarı kullanılarak ilk dönem (yıl) için sermaye maliyeti hesaplanır. İlerideki dönemler

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

için ileriye dönük oranlar oluşturulur ve ileriki yıllara ilişkin sermaye maliyetinin hesaplanmasında kullanılır.

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

Bütün bu bilgilerden yola çıkarak yaptığımız kabullerde şirketimiz Variant 3'ü kullanmaktadır. Ancak özellikle uzun dönemli ticari ömrü olan gayrimenkullerin değerlemesinde gayrimenkulün ticari ömrüne uygun vadede bir varlık bulunmamaktadır. Bu nedenle şirketimiz risksiz getiri oranı kabullerinde en uzun vadeli bond çeşidi olan 2019 vadeli Eurobond'un kullanılması dünya kabullerine uygun olacağı öngörülmüştür. Bu oranının içinde ülke riski de bulunmaktadır. Bununla birlikte Damodaran'ın Finansal Market Karakteristik özelliklerine göre kullanılmasını tavsiye ettiği oranlar aşağıdaki gibidir:

Finansal Piyasa Özellikleri <sup>2</sup>	Devlet Tahvili Prim Kapsam Oranı
Siyasi risk taşıyan gelişmekte olan piyasalar (Güney Amerika, Doğu Avrupa)	Devlet tahvili oranı üzerinden %8.5
Sınırlı listelemeye sahip gelişmiş piyasalar (Batı Avrupa, Almanya ve İsviçre hariç)	Devlet tahvili oranı üzerinden %4.5 - 5.5
Sınırlı listelemeye ve istikrarlı ekonomiye sahip gelişmiş piyasalar (Almanya ve İsviçre)	Devlet tahvili oranı üzerinden %3.5 - 4

## Piyasa Riski Primi- Piyasa Endeksi

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

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

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

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

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

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

<sup>3</sup> International Valuation Standarts, Sixth Edition , 2003 , p.323

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Discount rate Risk free rate ile Market risk premium'un toplamından oluşur.

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

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

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

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

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

$R_f$  = Risksiz getiri oranı

$E(R_m)$  Piyasa Endeksi üzerinden beklenen getiri

## **Değerlemede Kullanılan Yöntemin Açıklaması:**

Değerlendirme kapsamında CAPM Modeli kullanılmamıştır.

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

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

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

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

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

## 2.2.2 Geliştirme Yaklaşımı Analizi

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

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

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

## 2.3 Kullanılan Değer Tanımları

### 2.3.1 Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

### 2.3.2 Düzenli Likidasyon Değeri

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

### 2.2.4 Proje Değerlemesi

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

# **AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

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

## **2.4.1 Proje Değerlemenin Tanımı, Amaç ve Kapsamı**

Bu proje değerlendirme çalışmasında genelde aşağıda belirtilen hususlara ışık tutulmaya çalışılmıştır:

- Yapılması düşünülen yatırım sonucu üretilecek mal veya hizmetlerin ait olduğu sektörün genel görünümü,
- Proje konusu mal veya hizmetlerin yurt içinde ve/veya yurt dışında pazarlama olanakları,
- Yapılması tasarlanan yatırımda kullanılacak teknolojinin istenilen kalite ve teknik normlara uygun olup olmadığı,
- Öngörülen projenin yatırım maliyetinin ne olacağı,
- Projede yatırımı düşünülen mal veya hizmetler için piyasa koşullarında kabul edilebilir maliyetler ve satış fiyatlarının bu yatırım için kabul edilebilir bir yatırım sağlayıp sağlamayacağı.

**BÖLÜM 3**

**GENEL VE ÖZEL VERİLER**



## BÖLÜM 3

### GENEL VE ÖZEL VERİLER

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

#### 3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

##### 3.1.1 Demografik Veriler

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

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

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

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

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Konya'nın nüfus yoğunluğu 52, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 241'dur.

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

## 3.1.2 Ekonomik Veriler<sup>6</sup>

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

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

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

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

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

2008 yılı sonu ve 2009 yılı başında Türkiye'de ekonomik kriz reel sektörde de hissedilmeye başlamıştır. 2009 yılı içerisinde ekonomik daralma ile birlikte sanayi üretimi

<sup>6</sup> TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
RAPOR NO: 2011REVC68

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ve istihdamda düşüşler yaşanmıştır. Gayrimenkul sektörünün de 2009 yılını küçülerek geçirdiği, fiyatların düşüş hareketini sürdürdüğü ve talebin az olduğu bilinmektedir.

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

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

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

## 3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

### 3.2.1 İzmir İli



Ege kıyı bölgesinin tipik bir örneği olan İzmir, kuzeyde Madra Dağları, güneyde Kuşadası Körfezi, batıda Çeşme Yarımadası'nın Teke Burnu, doğuda ise Aydın–Manisa il sınırları ile çevrilmiş, 11.973 km<sup>2</sup> ' lik bir alana yayılmıştır. İzmir, Ege Bölgesi' nin en büyük, ülkemizin de üçüncü büyük ilidir.

Doğal konumu itibarı ile Türkiye'nin zengin il merkezlerinden birisi olma özelliklerini üstünde toplayan İzmir ili, kaliteli ve bol hammade kaynaklarına , modern deniz, hava ve

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

kara ulaşım ağına, eğitilmiş insan gücüne ve öncelikle tarımsal faaliyetlerle geliştirilmiş ve sınai üretimle arttırılmış olan önemli sayılabilecek sermaye birikimine sahiptir. Bu özellikler ilin sanayileşmesinin itici gücünü oluşturmaktadır. Kentteki en önemli organize sanayi bölgeleri; Atatürk Organize Sanayi Bölgesi, Ege Serbest Bölgesi ve Kemalpaşa Organize Sanayi Bölgesi'dir.

İzmir nüfusunun, 2000 yılı itibariyle Türkiye nüfusu içinde aldığı pay %4.97 iken bu oran (2008 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre 71.517.100 kişilik Türkiye nüfusu içinde 3.795.978 kişi ile) %5.31'a ulaşmıştır.

2000 ve 2008 yılları arasında nüfus 425.112 kişi artış göstermiştir. İzmir iline bağlı köylerin toplam nüfusu 2000-2008 yılları arasında %84,7 oranında azalmıştır.

İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı metropol ilçeler ile İzmir'in nüfusu 2009 TÜİK verilerine göre 2.727.968 kişidir. Buna diğer ilçe merkezleri eklenince İzmir'in nüfusu 3.525.202'e çıkmaktadır. İzmir ilinin toplam nüfusu ise 3.868.308'dir. Kentin nüfusu 1970-1985 arasında çok artmış olup, İzmir, 1945'e kadar Türkiye'nin ikinci büyük şehri olmuştur.

	Toplam	Erkek	Kadın
Türkiye - toplam nüfus	72.561.312	36.462.470	36.098.842
İzmir - il nüfusu	3.868.308	1.933.681	1.934.627
İzmir - il/ilçe merkezleri nüfusu	3.525.202	1.761.353	1.763.849
İzmir - belde ve köyler nüfusu	343.106	172.328	170.778

Doğal konumu itibari ile Türkiye'nin zengin il merkezlerinden birisi olma özelliklerini üstünde toplayan İzmir ili, kaliteli ve bol hammadde kaynaklarına , modern deniz, hava ve kara ulaşım ağına , eğitilmiş insan gücüne ve öncelikle tarımsal faaliyetlerle geliştirilmiş ve sınai üretimle arttırılmış olan önemli sayılabilecek sermaye birikimine sahiptir. Bu özellikler ilin sanayileşmesinin itici gücünü oluşturmaktadır. İzmir'de geleneksel sanayideki özelliklerini taşıyan gıda, tekstil, tütün ve kurutulmuş sebze-meyve sanayi yanında imalat sanayiinin hemen hemen tüm dalları kurulmuş ve etkinlik gösterir düzeye ulaşmıştır. İzmir tarih boyunca ticaret ve liman kenti olmanın avantajlarını yaşamış bir kenttir. Alsancak Limanı 20.000.000 ton kapasiteli önemli bir ihracat ve ithalat merkezidir. İzmir'den yapılan ihracat genel ihracatımızın % 40' ına yakındır. Alsancak Limanı, ihracat alanında Türkiye'nin önemli bir limanıdır.

Cumhuriyetin ilanıyla beraber modern bir kent olma yolunda giren İzmir şehri her geçen gün bu özelliğini geliştirmektedir. İzmir, günümüzde turizm merkezi olmasının yanısıra, üniversiteleri, müzeleri, konser salonları, kültür-sanat dernekleri, her yıl düzenlenen ulusal ve uluslararası festivalleri ve zengin çeşitliliğe sahip medyasıyla ülkenin en önemli kültür kavşağıdır.

İzmir iline bağlı, İlçe Sayısı: 30, Belediye Sayısı: 91, Köy Sayısı: 621'dir. İzmir iline bağlı toplam 30 ilçe bulunmakta olup, bunlardan Konak, Bornova, Karşıyaka, Çiğli, Balçova, Buca, Narlıdere, Güzelbahçe ve Gaziemir, Foça, Aliağa, Menemen, Kemalpaşa, Bayındır, Torbalı, Selçuk, Seferihisar, Menderes, Karaburun, Bayraklı, Karabağlar ve Urla

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Büyükşehir statüsü içinde kalan ilçelerdir. Diğerleri; Bergama, Kınık, Dikili, Ödemiş, Beydağ, Kiraz, Tire, Çeşme'dir.

İzmir'de alışveriş pazarı, genellikle şehrin merkezinde, Körfez'in iki tarafında yoğunlaşmıştır. Özellikle son yıllarda, perakende alışverişe yönelik büyük alışveriş merkezlerinin projelendirilmesinde ciddi bir gelişme görülmektedir. Forum Bornova, Agora ve Ege Park bunlardan başlıcaları ve en önemlileridir.

İzmir'de ofis sektörü incelendiğinde ise şehrin merkezi iş alanının özellikle Çankaya, kısmen Alsancak ve kısmen Konak bölgelerinden oluştuğu görülmektedir. İzmir'de klasik anlamda A tipi ofis binası olarak kabul edilen binalar İstanbul ve Ankara'daki benzer yapılaşmalara göre B tipi ofis binası standartlarındadır.

İzmir ulaşım ağı bakımından ülkenin diğer illerine göre imkanları oldukça gelişmiş bir yerleşim merkezidir. Kent, kara, hava, deniz ve demiryolu ile yurtiçi ve yurtdışı bağlantılarına sahiptir.

## 3.2.2 Konak İlçesi



Konak İlçesi, İzmir Büyükşehir sınırları içerisinde yer alan en büyük ilçedir. Kuzeyinde İzmir Körfezi ve Karşıyaka; doğusunda Bornova; güneyinde Buca ve Gaziemir; batısında Balçova ilçeleri bulunmaktadır.

Türkiye'nin ikinci büyük ilçesi olma özelliğini taşır. 2008 yılı ADNKS sonuçlarına göre toplam nüfusu 411.112' dir. İlçenin yüzölçümü 69 km<sup>2</sup> dir. 168 mahalle, 6611 cadde-meydan-bulvar-sokak ve 2 köyü bulunmaktadır. Bağlı beldesi yoktur. Konak İlçesi, İzmir'in yönetsel, sanatsal, kültürel ve ticari merkezidir.

9 Eylül 1922'de gönderine çekilen bayrak ile yalnız İzmir'in değil Türkiye'nin kurtuluşunun simgelerinden biri olmuş Hükümet Konağı Konak Meydanı'ndadır. Hükümet Konağı 1868-1872 tarihleri arasında inşa edilmiştir.

Yapılışından günümüze bir İzmirliğin buluşma noktalarından biri olan Saat Kulesi Konak Meydanı'ndadır. II. Abdülhamit'in tahta çıkışının 25. yılı için 1901'de Sadrazam Mehmet Said Paşa tarafından Alman Konsolosluk binasını yapan mimara yaptırılan kule 25 metre yüksekliğindedir. Kulenin saati Alman İmparatoru II. Wilhelm'in hediyesidir.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Antik çağdan günümüze taşınmış eserlerle, Osmanlı döneminden kalan eserlerle, ama en çok Cumhuriyet Döneminin eserleriyle karakterize olur. Konak, İzmir'in kültür, sanat ve eğlence merkezi olması nedeniyle yerli ve yabancı tüm turistlerin uğrak yeri durumundadır. Özellikle Kemeraltı Çarşısı ilçe ekonomisine ve İzmir'in tanıtımına önemli katkılar yapar. Konak yakınlarında bulunan Romalılardan kalma Agora ören yeri turistlerin ziyaretine açıktır. Konak ayrıca Karşıyaka ile denizden bağlantıyı sağlayan Konak İskelesi ve Konak Meydanı ile de ünlüdür. Konak sahil yolu, yürüyüş parkurları özellikle hafta sonları bütün İzmir' lilerle dolup taşar.

İlçelere göre il/ilçe merkezi ve belde/köy nüfusu-2010						
İzmir	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
Konak	405.580	199.485	206.095	405.580	199.485	206.095
Toplam	405.580	199.485	206.095	405.580	199.485	206.095

**BÖLÜM 4**

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 4

### DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

#### 4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	:	İzmir
İlçesi	:	Konak
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	Alsancak
Köyü	:	-
Mevkii	:	-
Pafta No.	:	909 Plan
Ada No.	:	7656
Parsel No.	:	2
Yüzölçümü	:	629 m <sup>2</sup>
Niteliği	:	Arsa
Maliği	:	Vakıflar Genel Müdürlüğü
Hissesi	:	Tam

#### 4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

İzmir ili, Konak İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 14.09.2011 tarihinde, saat 10.30 'da yapılan tespitlerde, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından temin edilen ve ekte sunulan onaylı takyidat belgesine göre değerlendirme konusu gayrimenkul üzerinde aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır.

##### Şerhler Hanesinde:

- 16.09.2010 tarihinde başlamak üzere 49 yıl süre ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine kira şerhi) (Başlama tarihi: 16.09.2010 Süre:49 yıl)(15.02.2011 tarih ve 3272 yev.no ile)

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

- Konu taşınmazla ilgili son üç sene içinde herhangi bir satış veya devir işlemi gerçekleşmediği öğrenilmiştir.
- 15.02.2011 tarih ve 3272 yev. no ile 16.09.2010 tarihinde başlamak üzere 49 yıl süre ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine kira şerhi.

#### 4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

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

İzmir ili, Konak ilçesi, Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 14.09.2011 tarihinde yapılan inceleme ve tespitlere göre ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından temin edilen onaylı imar durum belgesine göre değerlendirme konusu parsel için aşağıda listelenmiştir:



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## ✓ İmar Durumu:

- Taşınmaz 24.01.1985 onay tarihli, 1/1000 ölçekli Alsancak İmar Planı'na göre "Ticaret Seçenekli Konut Bölgesi(TM-taralı)" alanında kalmaktadır.
- Taşınmaz Bitişik Nizam'da, çatı katsız 8 katlıdır. Hmax: 24.80 m.'dir.
- Zemin katta konut yapılamaz.
- Parselin tamamına yapılaşma yapılabilir.

## Plan notlarına göre(Ticaret Seçenekli Konut Bölgesi):

- Konut, çarşı, büro, parakende ticaret, eğlence yerleri, turistik tesisler, otel ve motel, bölgesel kamu kuruluşları, çok katlı taşıt parkları vb. yapılabilir. Zemin katta konut yapılamaz.

## ✓ Ruhsat ve İzinler

- 30.04.2009 tarihli dükkan ve apartman kullanımı için 5.716 m<sup>2</sup> alanı kapsayan ruhsat belgesi bulunmaktadır. Ancak konu ruhsat iptal edilip otel kullanımı için yeni ruhsat alınacaktır.
- 28.04.2011 tarih, 1 dosya no'lu, 760 m<sup>2</sup> "Ortak Alan (İKSA)" için alınmış yapı ruhsatı belgesi bulunmaktadır.

## ✓ Yapı Denetim

- Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabidir. Taşınmazın yapı denetim firması "Kordon Yapı Denetim Ltd. Şti." olup, firma adresi Güneşli Mah., Eskiizmir Cad., No:12/B, 35270, Yağhaneler / İZMİR'dir.

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

- Değerleme konusu gayrimenkulün son üç yıllık dönemde hukuki durumunda (imar planı, kamulaştırma, ifraz-tevhid vb.) herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

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

Konu taşınmazın maliki Vakıflar Genel Müdürlüğü olup Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. şirketi tarafından taşınmaz 49 yıllık sözleşme ile kiralanmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğinin 25. maddesinin "J" bendine istinaden **(25. md./J: Özel sözleşme hükümleri müsait olmak kaydıyla, kira geliri elde etmek amacıyla üçüncü şahıslardan gayrimenkul kiralayabilirler ve bunları tekrar kiraya verebilirler)** değerlendirme konusu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı faaliyet konusu dahilinde olabileceği düşünülmektedir.

# **AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

## **4.5 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)**

Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "evre 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 değerleme çalışması yapılmıştır.

**BÖLÜM 5**

**GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE  
FİZİKSEL BİLGİLERİ**

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 5

### GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

#### 5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

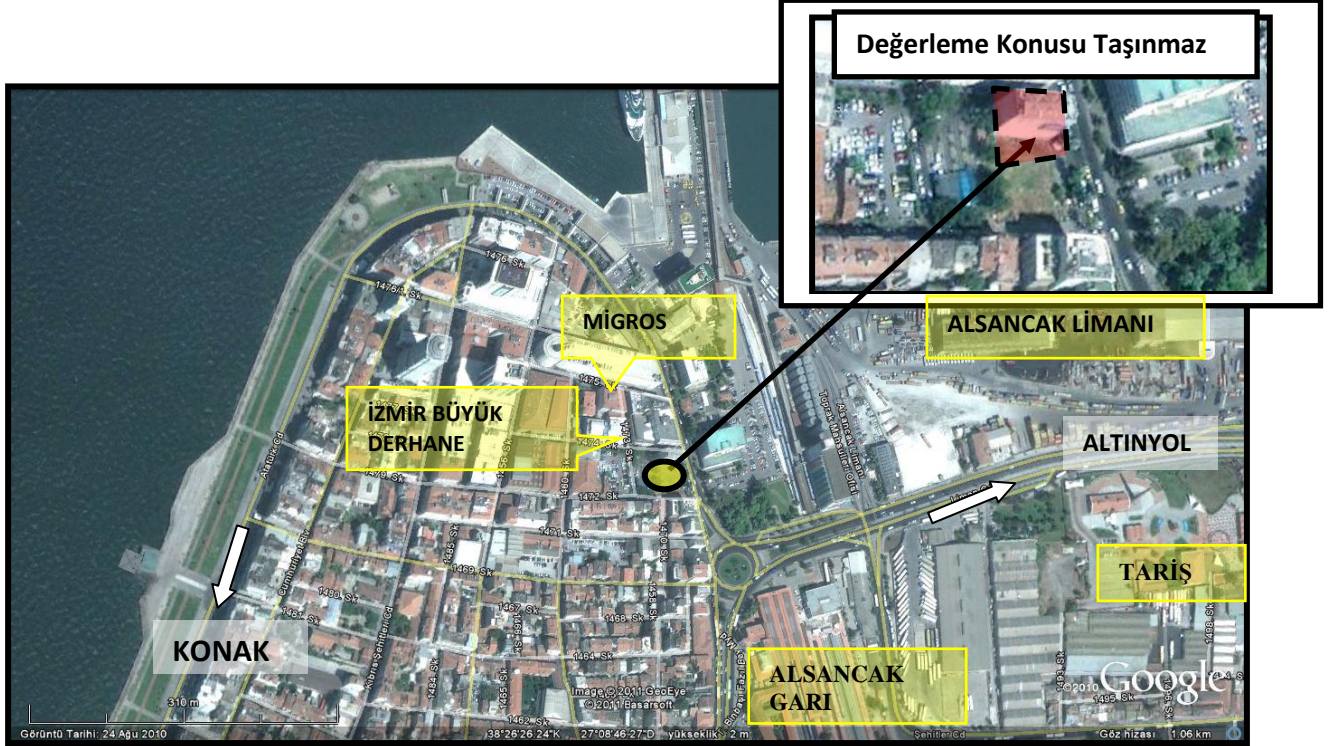
**Gayrimenkulün açık adresi:** Alsancak mahallesi, Atatürk Caddesi, 7656 ada, 2 parsel, Konak/İZMİR'dir.

Söz konusu taşınmaz, Atatürk Caddesi üzerinde, Konak yönünden Alsancak Polis Karakolu istikametinde ilerlerken, Gümrük Müdürlüğü karşısında, cadde üzerinde sol kolda yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde, Tariş, Gümrük Müdürlüğü, İzmir Büyük Derhane, Final Derhanesi, Migros, Alsancak Ağız ve Diş Sağlık Merkezi, eski Tekel depoları, Alsancak katlı otopark, Toprak Mahsülleri Ofisi, Punta Residans, Aksoy Residans, Kordon Kule Residans, Alsancak Garı, Alsancak Limanı, Tarihi Havagazı Fabrikası, Ulaştırma Bakanlığı İzmir Bölge Müdürlüğü, taksi dolmuş durağı ve işhanları yer almaktadır.

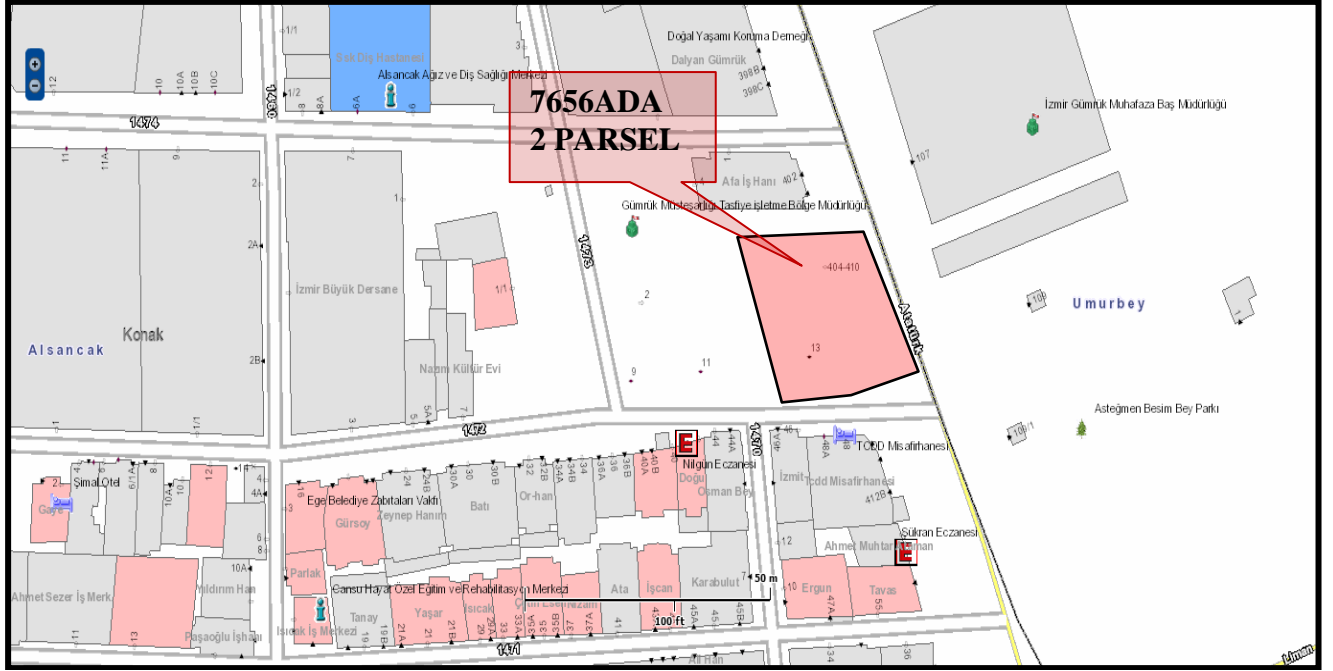
Taşınmazın bulunduğu bölge, kentin odak noktalarından biri niteliğindedir. Son dönemlerde lüks konut talebinde artış olması sebebi ile yakın çevrede residans inşaatlarında artış gözlenmekte olup, bu süreç bölgenin imajına prestij katmaktadır. Ancak taşınmazın güney cephesinde ve Kıbrıs Şehitleri Caddesi aksına kadar olan batı cephesinde sosyal dokunun bozuk olduğu ve kentsel dönüşümün başlamadığı gözlenmektedir.

Taşınmazın Alsancak Garı'na ve Alsancak vapur iskelesi'ne yakın konumda olması sebebi ile alternatif kolay ulaşım imkanı bulunmaktadır. Aliğa-Menderes metro hattının açılması birlikte, taşınmaza ulaşım imkanları daha da gelişmiştir.

Söz konusu gayrimenkulün konumlu olduğu bölge, kentin prestijli yerleşik dokularından biridir. Değerleme konusu taşınmaz, Alsancak Limanı'na 0,20 km., Bornova Merkez'e 6,60 km., Konak Merkez'e 4,90 km., Karşıyaka Merkez'e 10,80 km. mesafededir.



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



## Konu Gayrimenkul'den Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (km)
Alsancak Limanı	~0,20
Bornova İlçe Merkezi	~6,60
Konak İlçe Merkezi	~4,90
Karşıya İlçe Merkezi	~10,80
Adnan Menderes Havaalanı	~18,70

## 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz, Konak İlçesi, Alsancak mahallesi, 7656 ada 2 no'lu parseldir.

Değerleme konusu olan 629,00 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip parsel, dikdörtgen şeklinde olup, düz bir topoğrafyaya sahiptir. Değerleme konusu taşınmazın üzerinde otel inşaatı devam etmektedir. Taşınmazın mahallinde yapılan incelemede, otelin iksa ve iksa başlıklarının inşaatlarının tamamlandığı, temel altı kazıklarının ise 22 adetinin tamamlandığı tespit edilmiştir.

Taşınmazın, mevcut durumda Atatürk Caddesi'ne ve 1472 Sokak'a cephesi bulunmaktadır. Taşınmazın Atatürk Caddesi'ne yaklaşık 25 m., 1472 sokağa ise yaklaşık 15 m. cephesi bulunmaktadır. Parselin görülebilirliği yüksektir. Taşınmazın çevresi yaklaşık 2 m. yüksekliğinde ahşap paravan ile çevrilmiştir.

Taşınmaza hem toplu taşıma araçları, hem de özel araçlar ile ulaşım imkanı bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz, Aliğa-Cumaovası metro durağına çok yakın konumda yer almaktadır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



## 5.3 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- Taşınmazın üzerinde otel inşaatı devam etmektedir.
- Otelin iksa ve iksa başlıklarının inşaatlarının tamamlandığı, temel altı kazıklarının ise 22 adeti tamamlanmıştır.
- Taşınmazın Atatürk Caddesi'ne yaklaşık 25 m., 1472 sokağa ise yaklaşık 15 m. cephesi bulunmaktadır.
- Parselin görülebilirliği yüksektir.
- Taşınmazın çevresi yaklaşık 2 m. yüksekliğin ahşap paravan ile çevrilmiştir
- Taşınmaz düz bir topografyaya sahiptir.
- Taşınmazın yakın çevresinde, Tariş, Gümrük Müdürlüğü, İzmir Büyük Dershane, Final Dershanesi, Migros, Alsancak Ağız ve Diş Sağlık Merkezi, eski Tekel depoları, Alsancak katlı otopark, Toprak Mahsülleri Ofisi, Aliağa-Cumaovası metro durağı, Punta Residans, Aksoy Residans, Kordon Kule Residans, Alsancak Garı, Alsancak Limanı, Tarihi Havagazı Fabrikası, taksi dolmuş durağı ve işhanları yer almaktadır.
- Taşınmazın kent merkezine, 1. Kordon'a olan yakınlığı nedeniyle cazibesi yüksek olmakla birlikte, güneyinde kalan bölge ve Kıbrıs Şehitleri Caddesi aksına kadar olan batı cephesi sosyal hareketlilik açısından az tercih edilen bölgedir.
- Taşınmaza ulaşım merkezi konumda ve ana arterlerin yakınında olması sebebiyle oldukça kolaydır.

***BÖLÜM 6***

***DEĞERLEME KONUSU OLAN  
PROJE İLE İLGİLİ BİLGİLERİ***

## BÖLÜM 6

### DEĞERLEME KONUSU OLAN PROJE İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

#### 6.1. Gayrimenkul Sektörünün Değerlendirilmesi ve Projenin Amacı

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır.

Mevcut duruma eklenen olası deprem beklentisi özellikle gayrimenkul sektöründe hareket kabiliyetini 2001 ve 2002 yıllarında oldukça kısıtlamıştır. Bu dönemde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

2004 yılı, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörünün canlandığı bir yıl olmuş ve fiyatlarda eskiye göre belirli ölçüde artış görülmüştür. Ekonomik ve siyasi istikrarın sağlanmaya başlaması, enflasyonun tek haneli rakamlara inmesi, Mortgage yasası ile ilgili gelişmeler ve Avrupa Birliği yolundaki sürecin beklentiler doğrultusunda seyretmesiyle gayrimenkul ve inşaat sektöründe olumlu gelişmeler kaydedilmiştir.

2004 yılında hayata geçen özel sektör yatırımları ve gerçekleştirilen büyük ölçekli projelerin 2005 yılında da artarak devam etmesiyle, özellikle 2005 yılının ikinci yarısıyla beraber gayrimenkul fiyatlarında önemli artışlar gözlenmiştir. Yukarı doğru süren ivme 2006 yılının son çeyreğine kadar devam etmiştir. 2007 yılı seçim yılı olduğundan yerli ve yabancı yatırımcılar yatırım kararları için seçimi beklemiş ve seçim sonucunda siyasi istikrarın devam edeceği görülüp yatırımlara devam edilmiştir.

2007 yılı seçim yılı olduğundan yerli ve yabancı yatırımcılar yatırım kararları için seçimi beklemiş ve seçim sonucunda siyasi istikrarın devam edeceği görülüp yatırımlara devam edilmiştir.

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

Ancak 2008 yılının üçüncü çeyreğinde patlak veren küresel mali kriz, Amerika başta olmak üzere Avrupa ülkeleri ve birçok gelişmekte olan ülkelerin piyasa ekonomilerini etkilemiştir. Bir çok yatırım ve mevduat bankası iflasın eşiğine gelmiş, satılmış veya devlet tarafından kamu yardımı görerek kurtarılmaya çalışılmıştır. Gayrimenkul piyasası bu dönemde kredi faizlerinin yükselmesi, yatırımların ertelenmesi ve gelecek öngörülerinin zor olması sebebi ile durgun bir döneme girmiştir.

2006 yılında yaşanan konut sektöründeki hareketlilik 2009 yılı itibariyle iç, dış siyasi ve ekonomik etkilerden dolayı yerini durgunluğa bırakmıştır. Ancak nitelikli A+ konut ve residence projelerine bakıldığında, bu projelere olan ilginin devam ettiği görülmektedir. Ayrıca özellikle son aylarda yeni projelerin finansmanlarının yapılmasıyla, faiz oranların yaşanan düşüşler ile konut sektöründe hareketlilik yaşanmaya başlamıştır.



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Borsada yaşanan düşüşlerden dolayı kar edemeyen körfez yatırımcısının, merkez bankalarının faiz indirme kararları ve gayrimenkul fiyatlarındaki avantajlarla fazla konut arzından yararlanıp gayrimenkul alımına yöneldiği gözlenmektedir. Günümüzdeki kriz ortamında Türkiye'nin, küresel mali krizden en az etkilenen ülkelerden biri olduğu, yatırım yapılacak ülkelerin başında geldiği yurtdışındaki global yatırım kaynakları tarafından belirtilmektedir.

Son yıllarda turizmin yıl boyunca yoğunluk kazanması için Turizm Bakanlığınca, turizmi çeşitlendirme politikası uygulanmıştır.

İzmir ili, İzmir Enternasyonel Fuarı, mavi bayraklı plajları ve limanlarıyla ülke ekonomisine ciddi katkı sağlayan bir yapıdadır. İzmir, Kruvaziyer turizmi, kongre turizmi, yat turizmi gibi konularda da her geçen gün gelişimini sürdürmekte olup, kent kimliğini ön plana alacak nitelikteki yatırımları da beraberinde getirmektedir.

Proje alanının bulunduğu Konak ilçesi, ticaret alanları ağırlıklı olmak üzere, alışveriş merkezleri, kongre salonları, residanslar, 5 yıldızlı otel ve butik oteller olmak üzere turistik tesisler şeklinde çok geniş bir konseptte sahiptir. Otellerin, İzmir enternasyonel Fuarı nedeniyle, residancelerin kentin silüetindeki varlığı, imajı ve lüks konut kavramını daha belirgin yaşatabilmesi nedeniyle, alışveriş merkezlerinin kentin odak noktası olması sebebiyle, kongre merkezlerinin ise fuar ve ticari olarak yoğun bir mevkide olması nedenleriyle, kent içinde Konak bölgesinde yoğunlaştığı görülmektedir.

Proje alanı, Konak İlçesi'nde olup, konum olarak Kent merkezinde ticaret turizm sektörünün merkez noktasında yer almaktadır. Otel sektörü açısından yatırım potansiyeli yüksek olan bir bölgedir. Yakın çevrede nitelikli otellerin ve iş merkezlerinin yer alması, Alsancak Limanı'na yakınlığı olması gibi sebeplerle bölge tercih edilebilirliğini sürdürmektedir.

Bölgenin kent merkezinde konumlu olması, tüm sektörel faaliyetlerin odak noktasında yer alması ve yakın çevrede taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte başka bir arazinin yer alması sebebi ile proje alanı nitelikli bir konuma sahiptir.

Taşınmazın sahip olduğu arsa büyüklüğü, konumu, yola cephesi, imar durumu gibi özellikleri göz önüne alındığında otel sektörü açısından önemli bir potansiyele sahip olduğu görülmüştür.

Bu sebeple bölgede gerçekleştirilecek "Otel" projesinin başarılı olacağı düşünülmektedir.

## 6.2 Otel Sektör Raporu

Konaklama sektörü dünya çapındaki hızlı büyümesini sürdürürken, Ekin Grubu Araştırma Birimi'nin dünya genelinde ve Türkiye'de otel yatırımlarına ilişkin veriler üzerinden yaptığı araştırmaya göre, yatırım yapma hızında, ABD ilk sırada yer alırken; ABD'yi Çin, Almanya, Hindistan ve Türkiye izliyor.

Ege Bölgesi, Marmara Bölgesi'nden sonra turizm geliri en fazla ikinci bölgedir. Akdeniz ikliminin görüldüğü kıyılar deniz turizmi açısından zengindir. İzmir'in en önemli turizm merkezlerinden birisi olması yanında; İzmir'de yer alan 9 adet üniversite, ülkedeki ilk uluslararası sanayi fuarı ve şehrin iklim koşullarının uygun olması dolayısı ile kentin tüm yıl kongre turizmi imkânına sahip olması İzmir'deki otel piyasasını olumlu yönde etkilemektedir.

## **AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Gelecek vizyonunu “fuurlar ve kongreler kenti” hedefi ile oluşturan İzmir’in şehirlerarası ve şehirici ulaşım kolaylıkları, iklim avantajları, 9 adet üniversitesi, uluslararası sanayi fuarı (İzmir Enternasyonal Fuarı), zengin tarihsel mirası, coğrafi güzellikleri, kongre ve sergi merkezlerinin olanakları ile birleşerek kongre, sempozyum, fuar, gösteri, tiyatro, konser ve her boyuttaki toplantılar için tercih edilen şehirler arasında yer almaya başlaması şehirdeki konaklama kapasitesi arttırır hale gelmiştir.

İzmir’de oteller genellikle Konak ilçesi ve civarında konumlanmıştır. Bunun sebebi ise; şehir merkezi olarak, resmi kurum ve kuruluşların bu bölgede olması, özel firmaların müdürlükleri ile banka vb. kuruluşların bu merkezde yer alması ve ulaşım seğeneklerinin çeşitli olmasıdır.

Turizm kenti olma yolunda ilerleyen İzmir’de 4 ve 5 yıldızlı otellerin ardından, konaklamada özel tasarlanmış butik otellerde yatırımcılar tarafından tercih edilmeye başlanmıştır. İzmir’de gelişimini sürdüren kruvaziyer turizmi ve kongre turizmi yeni otel yatırımlarının artmasına sebep olmaktadır. Bu doğrultuda otel yatırımları için kent merkezi daha çok tercih edilmekte olup, mevcut potansiyel üzerinden gelişimin devam etmesi eğilimi vardır. İzmir’de otel sektörü, Konak, Çankaya, Basmane ilçelerinde gelişimini sürdürmektedir.

İzmir’de bulunan oteller, konumlandıkları bölgelere göre şehir merkezi ve civarında yer alan oteller ile; turizm çeşitliliğine bağlı olarak ilçelerde yer alan oteller olarak sınıflandırılabilir.

İzmir’in şehir merkezinde yer alan otellerin bazıları detaylarıyla birlikte aşağıda listelenmiştir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 6.2.1 Pazar Araştırması

### 6.2.1.1 Butik Otel Sektörü Açısından Proje Alanı Yakın Çevresi

#### 6.2.1.1.1 Konak'taki Bazı Butik Oteller Hakkında Genel Bilgiler

Adı: ONTUR HOTEL (Özel Belgeli)



Yer: Çankaya, İZMİR

Proje Sahibi:

İşbirliği:

Mimari Tasarım: Umut İNAN- Efe İNAN

Yatırım Değeri:-

İnşaat Başlangıcı:-

Tamamlanma Tarihi:

Açılış Tarihi:

Arsa Büyüklüğü:

Toplam İnşaat Alanı:

Toplam Oda Sayısı: 80

Yatak Kapasitesi: 160

Oda Büyüklükleri: 30 m<sup>2</sup>

Suit Büyüklükleri: 45 m<sup>2</sup>

Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi: 100–150 kişi kapasiteli 195 m<sup>2</sup>'lik 1 adet toplantı salonu bulunmaktadır.

Otopark Kapasitesi: Yok

Otelin Genel Özellikleri:, 300 m<sup>2</sup>'lik 180 kişi kapasiteli restoranı ile birlikte kapalı yüzme havuzu, sauna, jimnastik salonu, masaj odaları, şok duşu gibi sosyal aktivitelerinde yer almaktadır.

Odaların Genel Özellikleri: 5 suit,1 engelli odası, 74 çift kişilik oda olmak üzere toplam 80 oda yer almaktadır. Tüm odalar VIP statüsünde olup, %100 kaz tüyü yastık & yorgan ve bornoz servisi mevcuttur. Tüm odalarda kablolu TV sistemi, internet bağlantısı, elektronik kasa, plazma TV bulunmaktadır.

Oda Fiyatı: Şirket Özel Fiyatı=Tek kişilik: 65 EURO, çift kişilik:80 EURO, suit: 150 EURO, KDV dahildir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: BEYOND HOTEL ( Özel Belgeli)



**Yer:** Alsancak, İZMİR

**Proje Sahibi:** Norm - Kar İnşaat San. Ve Tic. Ltd. Şti.

**İşbirliği:** Norm - Kar İnşaat San. Ve Tic. Ltd. Şti.

**Mimari Tasarım:** IPD Mimarlık

**Yatırım Değeri:-**

**İnşaat Başlangıcı:** 2005

**Tamamlanma Tarihi:** 2007

**Açılış Tarihi:** 2007

**Arsa Büyüklüğü:** 497 m<sup>2</sup>

**Toplam İnşaat Alanı:** 2.775 m<sup>2</sup>

**Toplam Oda Sayısı:** 60

**Yatak Kapasitesi:** 126

**Oda Büyüklükleri:** 20-23 m<sup>2</sup>

**Suit Büyüklükleri:** 42 m<sup>2</sup>

**Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi:** 70 kişilik seminer ve toplantı salonu, 10 kişilik executive salon ve 4 kişilik interview salonu mevcuttur. Salonların hepsinde, kablosuz internet bağlantısı, projeksiyon, yazı tahtası, DVD/VCD player, müzik yayını, fotokopi, kablolu/kablosuz mikrofon, yaka mikrofonu ve kürsü bulunmaktadır.

**Otopark Kapasitesi:** Yok

**Otelin Genel Özellikleri:** Split klima, klima ile ısıtma, internet bağlantısı, business center, çamaşırhane, ütü, kuru temizleme, resepsiyonda kasa, 24 saat oda servisi, jeneratör, telefonla doktor, ücretli bebek bakıcısı, ücretsiz otopark hizmetleri sunulmaktadır. Kahvaltı salonu, lobi bar, snack bar ve 1 alakart restoran mevcuttur.

**Odaların Genel Özellikleri:** 6 suit oda, 6 bağlantılı oda, 1 özürlü odası, 5 sigara içilmeyen oda, 6 executive oda, 41 standart oda olmak üzere toplam 60 oda ve 126 yatak kapasitesi olan otelin odalarında, direkt hatlı telefon, duman dedektörü, minibar, klima, kablolu/kablosuz internet hattı, laptop konulabilir safebox, çay-kahve seti, çalışma masası, pantolon pres ütü, LCD TV, ışık geçirmez perde, banyoda, su jetli küvet, telefon, ışıklı makyaj aynası, bornoz, 110-220 volt adaptörlü, traş prizli saç kurutma makinesi.

**Oda Fiyatı:** Şirket Özel Fiyatı=Tek kişilik:85 EURO, çift kişilik: 98 EURO, suit: 150 EURO, KDV dahildir.

**Otelin Doluluk Oranları:** Mermer Fuarının olduğu dönemlerinde doluluk oranı %70-%80 kapasitesine ulaştığı, yıllık ortalama olarak %60 oranında doluluk olduğu belirtilmektedir.

RAPOR NO: 2011REVC68

RAPOR TARİHİ: 30.09.2011

\*GİZLİDİR

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: MY HOTEL ( Özel Belgeli )



**Yer:** Alsancak, İZMİR

**Proje Sahibi:**

**İşbirliği:** .

**Mimari Tasarım:** -

**Yatırım Değeri:**

**İnşaat Başlangıcı:**

**Tamamlanma Tarihi:**

**Açılış Tarihi:** 2005

**Arsa Büyüklüğü:**

**Toplam İnşaat Alanı:**

**Toplam Oda Sayısı:** 30

**Yatak Kapasitesi:** 84

**Oda Büyüklükleri:** 30 m<sup>2</sup>

**Suit Büyüklükleri:** 45 m<sup>2</sup>

**Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi:** 12 kişilik toplantı salonu

**Otopark Kapasitesi:** Yok

**Otelin Genel Özellikleri:** Açık büfe kahvaltı salonu, 24 saat oda servisi, tüm odalarda bağımsız klima sistemi, kafe, bar bulunmaktadır.

**Odaların Genel Özellikleri:** 7 katta, 12'si mutfaklı toplam 30 lüks oda. Otelde 30 metrekarelik odalarda çift kişilik yatak ve 45 metrekarelik odalarda da 2 adet çift kişilik yatak mevcut olup ücretsiz kablolu ve kablosuz İnternet bağlantısı ile tüm odalarda notebook için özel çalışma masası mevcuttur.

**Oda Fiyatı:** Şirket Özel Fiyatı=Tek kişilik:130 TL, çift kişilik: 160 TL KDV dahildir.

**Otelin Doluluk Oranları:** Şirket Özel Fiyatı=Tek kişilik:160 TL, çift kişilik: 190 TL KDV dahildir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: SC INN HOTEL (Özel Belgeli)



**Yer:** Basmane, İZMİR

**Proje Sahibi:**

**İşbirliği:**

**Mimari Tasarım:** -

**Yatırım Değeri:-**

**İnşaat Başlangıcı:**

**Tamamlanma Tarihi:**

**Açılış Tarihi:** 2007

**Arsa Büyüklüğü:**

**Toplam İnşaat Alanı:**

**Toplam Oda Sayısı:** 50

**Yatak Kapasitesi:** 102

**Oda Büyüklükleri:** 30 m<sup>2</sup>

**Suit Büyüklükleri:** 50 m<sup>2</sup>

**Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi:** 1 toplantı odası (100 kişi max. kapasite).

**Otopark Kapasitesi:** 20 araçlık kapalı otopark

**Otelin Genel Özellikleri:** 24 saat oda servisi, jeneratör, ücretsiz otopark.

**Odaların Genel Özellikleri:** Direk telefon, minibar, kasa, internet bağlantısı, plazma TV, uydu TV, merkezi klima ve ısıtma, WC, saç kurutma makinası, banyoda müzik, banyoda telefon.

**Oda Fiyatı:** Şirket Özel Fiyatı=Tek kişilik:60 EURO, çift kişilik: 80 EURO, sauna, fitness center hizmetleri ve KDV dahildir.

**Otelin Doluluk Oranları:** Fuar dönemlerinde doluluk oranı %100 kapasitesine ulaşmakta olup, yıl içinde en düşük %65 oranlarında doluluk olduğu bilgisi verilmiştir. Yıllık ortalama olarak %75 oranında doluluk olduğu belirtilmektedir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: BLUE OTEL (Özel Belgesi)



**Yer:** Basmane, İZMİR

**Proje Sahibi:**

**İşbirliği:**

**Mimari Tasarım:**

**Yatırım Değeri:-**

**İnşaat Başlangıcı:**

**Tamamlanma Tarihi:**

**Açılış Tarihi:** 2006

**Arsa Büyüklüğü:**

**Toplam İnşaat Alanı:**

**Toplam Oda Sayısı:** 24

**Yatak Kapasitesi:** 42

**Oda Büyüklükleri:** 33 m<sup>2</sup>

**Suit Büyüklükleri:** yok

**Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi:** 1 toplantı odası (60 kişi max. kapasite). Beyaz tahta, televizyon, fax, klima, bilgisayar, kablosuz internet bağlantısı, internet, fotokopi, telefon bulunmaktadır.

**Otopark Kapasitesi:** 20 araçlık açık otopark

**Otelin Genel Özellikleri:** 24 executive oda. Şehir manzarası var. Merkezi klima ve ısıtma, TV köşesi, digitürk, kablosuz internet, business center, çamaşırhane, ütü, kuru temizleme, resepsiyonda kasa, 24 saat oda servisi, jeneratör, telefonla doktor, ücretli bebek bakıcısı, ücretsiz otopark bulunmaktadır.

**Odaların Genel Özellikleri:** Direk telefon, minibar, kasa, bilgisayar, kablosuz internet, çay/kahve makinesi, digitürk, split klima, duş, wc, saç kurutma makinası, jakuzi, banyoda telefon bulunmaktadır.

**Oda Fiyatı:** Çift kişilik standart oda:149 TL, Çift kişilik saunalı oda: 179 TL, kahvaltı hariç, KDV dahildir. (Kahvaltı ücreti :16 TL, KDV dahil)

**Otelin Doluluk Oranları:** Özel günlerde ve Fuar dönemlerinde doluluk oranı %100 kapasitesine ulaşmakta olup, yıl içinde değişkenlik göstermektedir. Yıllık ortalama olarak %90 oranında doluluk olduğu belirtilmektedir.

RAPOR NO: 2011REVC68

RAPOR TARİHİ: 30.09.2011

\*GİZLİDİR

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: COMFORT HOTEL (Özel Belgeli)



**Yer:** Kahramanlar, İZMİR

**Proje Sahibi:**

**İşbirliği:**

**Mimari Tasarım:**

**Yatırım Değeri:-**

**İnşaat Başlangıcı:**

**Tamamlanma Tarihi:**

**Açılış Tarihi:** 2007

**Arsa Büyüklüğü:**

**Toplam İnşaat Alanı: -**

**Toplam Oda Sayısı:** 30

**Yatak Kapasitesi:** 90

**Oda Büyüklükleri:** Bütün odalar standart 30 m<sup>2</sup>

**Suit Büyüklükleri:** -

**Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi:** -

**Otopark Kapasitesi:** 20 araç

**Otelin Genel Özellikleri:** 8 katı bulunan otelde her biri 30 metrekare olan 30 oda bulunuyor. Merkezi ısıtma ve soğutma sistemi ile otelin 7. ve 8. katları sigara içmeyen ve sigaradan hoşlanmayan misafirleri için ayrılmış durumda.

**Odaların Genel Özellikleri:** Odalarda kettle çay ve kahve servisinin yanında TV, direkt telefon, dijital para kasası, kablosuz internet, kaz tüyü ve ortopedik yastık seçenekleri, bay ve bayanlar için özel deluxe banyo malzemeleri, bornoz, saç kurutma makinesi ve jakuzi bulunuyor.

**Oda Fiyatı:** Tek kişilik: 110 TL, çift kişilik: 150 TL KDV dahildir.

**Otelin Doluluk Oranları:** Özel günlerde ve Fuar döneminde doluluk oranı %90-%100 arasında değişmekte olup, yıl içinde değişkenlik göstermektedir. Yıllık ortalama olarak %70-%75 oranında doluluk olduğu belirtilmektedir.



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: RESIDENCE HOTEL (Özel Belgeli)



**Yer:** Kahramanlar, İZMİR

**Proje Sahibi:** Oxygen A.Ş.

**İşbirliği:** -

**Mimari Tasarım:** Ergün Demirbek

**Yatırım Değeri:-**

**İnşaat Başlangıcı:** 2006

**Tamamlanma Tarihi:** -

**Açılış Tarihi:** 6 Mayıs 2009

**Arsa Büyüklüğü:** -

**Toplam İnşaat Alanı:** -

**Toplam Oda Sayısı:** 33

**Yatak Kapasitesi:** 70

**Oda Büyüklükleri:** Bütün odalar standart 28 m<sup>2</sup>

**Suit Büyüklükleri:** -

**Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi:** 40 kişi kapasiteli toplantı salonu, 10 kişi kapasiteli workshop atölyesi yer almaktadır. Toplantı salonunda, ses düzeni, kürsü, internet, laptop ve barkovizyon, Isıtma-soğutma ve havalandırma sistemi mevcuttur. Workshop atölyesinde, internet, faks, fotokopi, telefon, bilgisayar, printer, 106 ekran Lcd TV, Dvd player ve laptop bulunmaktadır.

**Otopark Kapasitesi:** Toplam 70 araç kapasiteli 2 adet açık otopark alanı bulunmakta olup, bir tanesi otelin yanında, bir tanesi otele yakın konumdadır.

**Otelin Genel Özellikleri:** 8 katı bulunan otelde 33 oda bulunuyor. Merkezi klima ve ısıtma, internet bağlantısı, ütü, 24 saat oda servisi, jeneratör, telefonla doktor, ücretli bebek bakıcısı, ücretsiz otopark hizmetleri bulunmaktadır. Otelde, Wellnes alanı, Türk hamamı, sauna, jakuzi, 70 kişilik kapalı Olive A'la Carte Restaurant, Lobby bar ve 2 adet toplantı salonu mevcuttur.

**Odaların Genel Özellikleri:** 1 suit, 32 standart oda olmak üzere toplam 33 oda ve 70 yatak kapasitesi olan otelin odalarında, 24 saat oda servisi, merkezi VRV sistemi ile ısıtma&soğutma, büyük ekran LCD tv, pay tv, ekrandan oda hesabını görebilme ve mesaj gönderebilme(interactive system), uyandırma servisi, mini bar, çay&kahve makinesi, kasa,balkon, banyo'da terlik ve bornoz, saç kurutma makinesi, telefon bulunuyor.

**Oda Fiyatı:** Şirket Özel Fiyatı=Tek kişilik:55 EURO, çift kişilik: 60 EURO KDV dahildir.

**Otelin Doluluk Oranları:** Otel açılışından bugünkü tarihe kadar yaklaşık %35-%40 oranında doluluk kapasitesi bulunmakta olup, fuar döneminde bulunduğu mevkii itibariyle %100 oranında doluluk planmakta olup, en düşük %80 oranında doluluk beklenmektedir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 6.2.1.2 Otel Sektörü Açısından Proje Alanı Yakın Çevresi

### 6.2.1.2.1 İzmir'deki Bazı Oteller Hakkında Genel Bilgiler

Adı: SWISSOTEL GRAND EFES ( \* \* \* \* \* )



**Yer:** Pasaport, İZMİR

**Proje Sahibi:** Swissotel

**İşbirliği:** Swissotel

**Mimari Tasarım:** -

**Yatırım Değeri:** 55.000.000-USD

**İnşaat Başlangıcı:-**

**Tamamlanma Tarihi:-**

**Açılış Tarihi:** Mayıs-2008

**Arsa Büyüklüğü:** 36.804,50

**Toplam İnşaat Alanı:** -

**Toplam Oda Sayısı:** 531

**Yatak Kapasitesi:** 670

**Oda Büyüklükleri:** Klasik 27 m<sup>2</sup>, premier 30 m<sup>2</sup>, advantage 26 m<sup>2</sup>

**Suit Büyüklükleri:** Business 58 m<sup>2</sup>, Executive 125 m<sup>2</sup>

**Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi:** 1000 kişilik 2 bölümden oluşan Convention Center, her biri 250 kişi kapasiteli 13 adet toplantı salonu, 1270 kişi kapasiteli 1 adet balo salonu.

**Otopark Kapasitesi:** 300 araçlık kapalı otopark

**Otelin Genel Özellikleri:** Açık ve kapalı yüzme havuzu, sauna, SPA, Rooftop Equinox, Café Swiss, Swiss Gourmet, Aquarium Restaurant

**Odaların Genel Özellikleri:** Rain shower, kettle, çay/kahve ikramı, 32" LCD TV, Pay TV, wireless Internet bağlantısı, Internet TV bağlantısı

**Oda Fiyatı:** Tek kişilik: 150 EURO, çift kişilik:165 EURO, KDV hariçtir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: MÖVENPICK HOTEL ( \* \* \* \* \* )



**Yer:** Pasaport, İZMİR

**Proje Sahibi:**

**İşbirliği:**

**Mimari Tasarım:**

**Yatırım Değeri:**

**İnşaat Başlangıcı:**

**Tamamlanma Tarihi:**

**Açılış Tarihi:** 12.02.2008

**Arsa Büyüklüğü:** -

**Toplam İnşaat Alanı:**

**Toplam Oda Sayısı:** 185

**Yatak Kapasitesi:** 254

**Oda Büyüklükleri:** 23-43 m<sup>2</sup>

**Suit Büyüklükleri:** 39-43 m<sup>2</sup>

**Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi:** 9 adet toplantı salonu mevcut olup kapasitesi 15 ile 300 kişi arasında değişmektedir.

**Otopark Kapasitesi:** Yok

**Otelin Genel Özellikleri:** Kapalı yüzme havuzu, 185 oda, fitness center, sauna, masaj salonu, kuaför ve iş merkezi mevcuttur.

**Odaların Genel Özellikleri:** Direk telefon, çalışma masası, saç kurutma makinesi, televizyon/radyo, havalandırma

**Oda Fiyatı:** Tek kişilik: 380, çift kişilik 430 TL KDV dahildir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: İZMİR HILTON (\*\*\*\*)



**Yer:** Alsancak, İZMİR

**Proje Sahibi:** -

**İşbirliği:** Hilton Grubu

**Mimari Tasarım:** -

**Yatırım Değeri:-**

**İnşaat Başlangıcı:-**

**Tamamlanma Tarihi:**

**Açılış Tarihi:** 1992

**Arsa Büyüklüğü:**

**Toplam İnşaat Alanı:**

**Toplam Oda Sayısı:** 380

**Yatak Kapasitesi:** 754

**Oda Büyüklükleri:** 34 m<sup>2</sup>

**Suit Büyüklükleri:** 70 m<sup>2</sup>

**Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi:** 14 toplantı odası (1500 kişi max. kapasite) bulunmakta olup, içerisinde; tepegöz, perde, beyaz tahta, slayt projektör, flipchart, ses sistemi, mikrofon, video player, DVD player, televizyon, faks ve klima mevcuttur. Ayrıca, balo salonu, en büyük salon kapasitesi 1000 kişilik, en büyük alan 617 m<sup>2</sup>, Fuar/Sergi Alanı (kapasite 617 m<sup>2</sup>) bulunmaktadır.

**Otopark Kapasitesi:** 1000 araçlık kapalı otopark mevcuttur.

**Otelin Genel Özellikleri:** Business center, merkezi ısıtma, merkezi klima, kablosuz internet, kuaför salonu, çamaşırhane, kuru temizleme, resepsiyonda kasa, kuyumcu, hediyelik eşya, 24 saat oda servisi, doktor, bebek bakıcısı, evcil hayvan kabulü, ücretsiz otopark, açık-kapalı havuz, Türk hamamı, jakuzi, sauna, fitness center, masaj, 1 açık büfe restoran, kahvaltı salonu, 30 kişilik 1 açık restoran, lobi bar, dans bar, havuz bar, 1 akşam yemeği restoranı bulunmaktadır.

**Odaların Genel Özellikleri:** 754 toplam yatak, 2 kral dairesi, 2 balayı suiti, 64 delux Odalı, 3 suit Odalı, 4 Çocuk Suiti, 1 özurlü odası, 64 executive odalı, 239 standart odalı olup bu odalardan 84'ünde sigara içilmemektedir. Odalarda direk telefon, müzik yayını, minibar, internet bağlantısı, kablo tv, merkezi klima, küvet-banyo, wc, bide, saç kurutma makinası, presidential suitlerde jakuzi, banyoda müzik, banyoda telefon bulunmaktadır.

**Oda Fiyatı:** Tek kişilik: 380, çift kişilik 430 TL KDV dahildir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: CROWNE PLAZA İZMİR ( \* \* \* \* )



**Yer:** Balçova, İzmir

**Proje Sahibi:** Özdilek A.Ş.

**İşbirliği:** Inter Continental Hotels Group

**Mimari Tasarım:**

**Yatırım Değeri:**

**İnşaat Başlangıcı:**

**Tamamlanma Tarihi:**

**Açılış Tarihi:**

**Arsa Büyüklüğü:**

**Toplam İnşaat Alanı:**

**Toplam Oda Sayısı:** 219

**Yatak Kapasitesi:** 333

**Oda Büyüklükleri:** 30-35 m<sup>2</sup>

**Suit Büyüklükleri:** 60 – 90 m<sup>2</sup>

**Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi:** Toplantı ve kongreler için düzenlenmiş 900 kişilik 6 toplantı odası, ses sistemi, mikrofon, video player, DVD player, televizyon, fax, klima, ışık sistemi, simultane çeviri sistemi, kürsü, taşınabilir pist, tepegöz, perde, beyaz tahta, slide projektör, flipchart, projeksiyon, barkovizyon, taşınabilir sahne, 900 kişilik 6 Balo Salonu, Fuar ve Sergi Alanı (542 m<sup>2</sup>) bulunmaktadır.

**Otopark Kapasitesi:** Kapalı 160, açık 60 araçlık otopark.

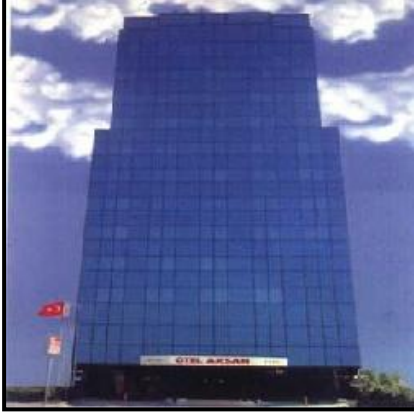
**Otelin Genel Özellikleri:** Business center, kuaför salonu, çamaşırhane, ütü, kuru temizleme, resepsiyonda kasa, merkezi klima ve ısıtma, bahçe, internet, ücretli bebek bakıcısı, market, hediyelik eşya, 24 saat oda servisi, jeneratör, termal havuz, Türk hamamı, sauna, masaj, jakuzi, solaryum, güzellik ve sağlık merkezi, açık havuz, kapalı havuz, çocuk havuzu, ısıtmalı havuz, SPA, fitness center, aerobik, gece klübü bulunmaktadır.

**Odaların Genel Özellikleri:** 2'si özürlü odası, 56'sı sigara içilmeyen oda olan 167 standart oda, 1 kral dairesi, 42 club oda, 6 junior suit, 3 senior suit, ve bu odaların 30'u bağlantılı oda olmak üzere toplam 219 oda bulunmakta. Odalarında internet bağlantısı, çay ve kahve makinesi, ücretli tv, uydu tv, interaktif tv, dijitürk, merkezi klima, ütü, duş, küvet, banyo, wc, saç kurutma makinası, direk telefon, müzik yayını, minibar, elektronik kasa, suitlerde ve club odalarında, banyoda müzik, banyoda telefon, jakuzi, bazı odalarda termal su bulunmaktadır. Odalar, deniz ve dağ manzaralıdır.

**Oda Fiyatı:** Tek kişilik: 70 Euro, çift kişilik: 90 Euro, KDV dahildir. (Deniz manzaralı oda: +15 Euro +KDV)

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: AKSAN OTEL ( \* \* \* \* )



**Yer:** Basmane, İZMİR

**Proje Sahibi:**

**İşbirliği:**

**Mimari Tasarım:**

**Yatırım Değeri:**

**İnşaat Başlangıcı:**

**Tamamlanma Tarihi:**

**Açılış Tarihi:**

**Arsa Büyüklüğü:**

**Toplam İnşaat Alanı:**

**Toplam Oda Sayısı:** 87

**Yatak Kapasitesi:** 186

**Oda Büyüklükleri:** 30 m<sup>2</sup>

**Suit Büyüklükleri:** 50 m<sup>2</sup>

**Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi:** Özel toplantı ve seminer grupları için maksimum 200 kişi kapasiteli tam donanımlı 1 adet toplantı salonuna sahiptir.

**Otopark Kapasitesi:** 20 araçlık açık otopark

**Otelin Genel Özellikleri:** Otelde 1 alakart restoran, 2 açık restoran ve 1 balo salonu bulunmakta olup, Türk hamamı, sauna, masaj, jakuzi aktiviteleri yer almaktadır.

**Odaların Genel Özellikleri:** 12 suit oda mevcut olup, bunlardan 7'si bağlantılı oda, 1'i özürli odasıdır. Ayrıca 75 standart oda olmak üzere toplam 87 oda ve 186 yatak kapasiteli olan otelde; odalarda direk telefon, müzik yayını, minibar, kasa, uydu TV, digitürk, merkezi klima, split klima, küvet-banyo, WC, saç kurutma makinası bulunmaktadır.

**Oda Fiyatı:** Tek kişilik: 85, çift kişilik: 120, üç kişilik: 140 TL, KDV dahildir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: KAYA PRESTİJ OTEL İZMİR ( \* \* \* \* )



**Yer:** Çankaya, İZMİR

**Proje Sahibi:** Fe-Ka Tur. İşl. Ltd. Şti.

**İşbirliği:** -

**Mimari Tasarım:** -

**Yatırım Değeri:** -

**İnşaat Başlangıcı:** -

**Tamamlanma Tarihi:** -

**Açılış Tarihi:** 1992

**Arsa Büyüklüğü:**

**Toplam İnşaat Alanı:**

**Toplam Oda Sayısı:** 142

**Yatak Kapasitesi:** 284

**Oda Büyüklükleri:** 20 m<sup>2</sup> (maksimum)

**Suit Büyüklükleri:** 55 m<sup>2</sup> (maksimum)

**Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi:** 4 toplam kongre salonu, 300 kişi toplam kapasite. Tüm salonlarda ses ve ışık sistemi, havalandırma sistemi, telefon, bilgisayar-internet bağlantısı, müzik yayını, yangın alarm sistemi, televizyon-video, tepegöz, fotokopi, flip chart ve diğer toplantı olanakları sunulmaktadır.

**Otopark Kapasitesi:** 10 araçlık açık otopark.

**Otelin Genel Özellikleri:** Kokteyl, Kokteyl / Prolonge, Set Menü Açık Büfe olarak öğle ve akşam yemekleri, lunch - box servisi, coffee- break hizmetleri, Fuar alanı stand organizasyonları, piknik organizasyonları

**Odaların Genel Özellikleri:** 133 standart ve 9 suit odası ile tatil yada iş amaçlı gelen tüm konuklarına her türlü konforu sağlamaktadır. 7 adet teraslı standart odası ve 1 adet jakuzili suiti mevcut olup, ayrıca mini bar, kablolu tv, merkezi sistem klima, radyo, direk telefon hattı ve saç kurutma makinesi bulunmaktadır. Suit odalarda standart odalara ilaveten cattle servisi bulunmaktadır.

**Oda Fiyatı:** Tek kişilik:130 TL, çift kişilik: 160 TL, Suit: 200 TL, KDV hariçtir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: BEST WESTERN KONAK OTEL ( \* \* \* \* )



**Yer:** Konak, İZMİR

**Proje Sahibi:** Savranoğlu Turistik Tesisler A.Ş.

**İşbirliği:** Savranoğlu Turistik Tesisler A.Ş.

**Mimari Tasarım:** -

**Yatırım Değeri:-**

**İnşaat Başlangıcı:** 1987

**Tamamlanma Tarihi:** 1989

**Açılış Tarihi:** 1989

**Arsa Büyüklüğü:** -

**Toplam İnşaat Alanı:** -

**Toplam Oda Sayısı:** 82

**Yatak Kapasitesi:** 165

**Oda Büyüklükleri:** 25 m<sup>2</sup>

**Suit Büyüklükleri:** 40 m<sup>2</sup>

**Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi:** 6 Toplantı Salonu mevcut olup, toplam kapasite: maksimum (m2/kap): 250/350, minimum (m2/kap): 47/45, kurumsal internet bağlantısı, ses sistemi, yaka mikrofonu, kablosuz mikrofon, masa mikrofonu, ses kayıt sistemi, ışık sistemi, DVD oynatıcı, VCD oynatıcı, video, sahne, kürsü, slayt oynatıcı, bilgisayar projektörü, görüntü kaydı, projektör perdesi, barkovizyon, tepegöz, flipchart, tv, yazı tahtası, faks, klima, lazer işaretleyici bulunmaktadır.

**Otopark Kapasitesi:** 25 Araçlık açık otopark

**Otelin Genel Özellikleri:** Çocuk bakımı, engelliler için servisler, uyandırma servisi, iş adamları için sekreteryası servisi, internet, evcil hayvan kabulü, kuru temizleme, çamaşır ve ütü servisi, resepsiyonda emanet kasası, jeneratör bulunmaktadır.

**Odaların Genel Özellikleri:** 80 standart, 2 suit oda mevcut olup odalarda, telefon, direkt telefon, duş ve tuvalet, banyo, saç kurutma makinası, minibar, uyandırma servisi, kasa, 24 saat oda servisi, kablo tv, uydu tv, internet bağlantısı, kablosuz internet, merkezi klima, dağ manzarası, deniz manzarası bulunmaktadır.

**Oda Fiyatı:** Tek, çift kişilik: 135, çift kişilik:165 TL, Suit: 300 TL, KDV dahildir.



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: PALM CITY İZMİR ( \* \* \* \* )



**Yer:** Kahramanlar, İZMİR

**Proje Sahibi:** -

**İşbirliği:** -

**Mimari Tasarım:** -

**Yatırım Değeri:-**

**İnşaat Başlangıcı:-**

**Tamamlanma Tarihi:-**

**Açılış Tarihi:-**

**Arsa Büyüklüğü:** -

**Toplam İnşaat Alanı:** -

**Toplam Oda Sayısı:** 55

**Yatak Kapasitesi:** 110

**Oda Büyüklükleri:** 19 m<sup>2</sup>

**Suit Büyüklükleri:** 40 m<sup>2</sup>

**Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi:** 1 toplantı salonu toplam kap: 40, kablosuz ağ bağlantısı, DVD oynatıcı, VCD oynatıcı, video, projektör perdesi, barkovizyon, tepegöz, flipchart, tv, yazı tahtası, faks, klima

**Otopark Kapasitesi:** 20 araçlık açık, 20 araçlık kapalı otopark

**Otelin Genel Özellikleri:** Sağlık odası , uyandırma servisi , internet , kuru temizleme , çamaşır ve ütü servisi , resepsiyonda emanet kasası , jeneratör bulunmaktadır.

**Odaların Genel Özellikleri:** Telefon, duş ve tuvalet, banyo, banyoda telefon, saç kurutma makinası, jakuzi, elektronik kilit sistemi, yangın alarmı, minibar, uyandırma servisi, kasa, 24 saat oda servisi, kablo tv, uydu tv, internet bağlantısı, kablosuz internet, merkezi klima, şehir manzarası.

**Oda Fiyatı:** Tek kişilik:110 TL, çift kişilik:150 TL KDV dahildir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: EGE PALAS İZMİR ( \* \* \* \* )



**Yer:** Alsancak, İZMİR

**Proje Sahibi:**

**İşbirliği:**

**Mimari Tasarım:**

**Yatırım Değeri:**

**İnşaat Başlangıcı:**

**Tamamlanma Tarihi:**

**Açılış Tarihi:**

**Arsa Büyüklüğü:**

**Toplam İnşaat Alanı:** -

**Toplam Oda Sayısı:** 116

**Yatak Kapasitesi:** 235

**Oda Büyüklükleri:** 26 m<sup>2</sup>

**Suit Büyüklükleri:** 26 m<sup>2</sup>

**Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi:** 8 toplantı odası (1000 max. kapasite). Tepegöz, projeksiyon perdesi, slayt projektör, flipchart, ses sistemi, mikrofon, video player, televizyon, faks, klima, ışık sistemi. En büyük salon kapasitesi 400 kişiliktir.

**Otopark Kapasitesi:** A Blok: 34 araç - B Blok : 42 araç

**Otelin Genel Özellikleri:** Merkezi klima, merkezi ısıtma, TV salonu, oyun odası, business merkez, kuaför salonu, çamaşırhane, ütü, kuru temizleme, resepsiyonda kasa, hediyelik eşya, 24 saat oda servisi, telefonla doktor, ücretsiz otopark.

**Odaların Genel Özellikleri:** 1 kral dairesi, 2 çocuk suiti, 5 bağlantılı odalı, 2 özurlü odası, 8 sigara içilmeyen odalı, 113 Standart oda. Deniz, şehir manzarası bulunmaktadır. Odalarda direk telefon, minibar, kasa, internet bağlantısı, kablo TV, merkezi klima, küvet-banyo, WC, bide, saç kurutma makinası, banyoda telefon bulunmaktadır.

**Oda Fiyatı:** Tek kişilik 140 TL, çift kişilik: 170 TL, Suit: 200 EURO, KDV dahildir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: ANEMON OTEL ( \* \* \* \* )



**Yer:** Basmane, İZMİR

**Proje Sahibi:**

**İşbirliği:**

**Mimari Tasarım:**

**Yatırım Değeri:**

**İnşaat Başlangıcı:**

**Tamamlanma Tarihi:**

**Açılış Tarihi:**

**Arsa Büyüklüğü:**

**Toplam İnşaat Alanı:**

**Toplam Oda Sayısı:** 98

**Yatak Kapasitesi:** 120

**Oda Büyüklükleri:** 12 m<sup>2</sup>

**Suit Büyüklükleri:** 15 m<sup>2</sup>

**Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi:** 1 toplantı odası (150 min. kapasite). tepegöz, slayt projektör, flipchart, ses sistemi, mikrofon, video player, DVD player, televizyon, laser pointer

**Otopark Kapasitesi:-**

**Otelin Genel Özellikleri:** Genel alanlarda internet bağlantısı, merkezi ısıtma, TV salonu, digitürk, çamaşırhane, kuru temizleme, 24 saat oda servisi, özel otopark hizmetleri bulunmaktadır.

**Odaların Genel Özellikleri:** Banyo, WC, duş, küvet, saç kurutma makinası, kablosuz internet bağlantısı, telefon, minibar, kasa, TV (uydu yayınlı), klima bulunmaktadır.

**Oda Fiyatı:** Tek kişilik: 70, çift kişilik: 85 EURO, KDV dahildir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: ANEMON FUAR OTEL ( \* \* \* \* )



**Yer:** Alsancak, İZMİR

**Proje Sahibi:**

**İşbirliği:**

**Mimari Tasarım:** -

**Yatırım Değeri:-**

**İnşaat Başlangıcı:-**

**Tamamlanma Tarihi:-**

**Açılış Tarihi:**

**Arsa Büyüklüğü:** -

**Toplam İnşaat Alanı:** -

**Toplam Oda Sayısı:** 118

**Yatak Kapasitesi:** 130

**Oda Büyüklükleri:** 26 m<sup>2</sup>

**Suit Büyüklükleri:** 50 m<sup>2</sup>

**Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi:** 4 toplantı odası (30 min. 400 max. kişi kapasiteli). Salonlarda, tepegöz, geniş perde, beyaz tahta, flipchart, barkovizyon, ses sistemi, mikrofon, video player, DVD player, televizyon, fax, laser pointer bulunmaktadır.

**Otopark Kapasitesi:** 100 araçlık kapalı, 20 araçlık açık (otel çevresi) otopark.

**Otelin Genel Özellikleri:** Merkezi klima ve ısıtma, tv köşesi, kablosuz internet, business center, çamaşırhane, kuru temizleme, 24 saat oda servisi, asansör, jeneratör, istendiğinde doktor veya hemşire, kapalı otopark.

**Odaların Genel Özellikleri:** Direk telefon, minibar, elektronik kasa, kablosuz internet, ücretsiz çay/kahve tepsisi, kettle, plazma TV, ücretli TV, merkezi klima, küvet-banyo, WC, saç kurutma makinası, banyoda telefon.

**Oda Fiyatı:** Tek kişilik: 80 EURO , çift kişilik: 100 EURO, Suit: 200 EURO, KDV dahildir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: KORDON OTEL ( \* \* \* \* )



**Yer:** Pasaport, İZMİR

**Proje Sahibi:**

**İşbirliği:**

**Mimari Tasarım:**

**Yatırım Değeri:-**

**İnşaat Başlangıcı:**

**Tamamlanma Tarihi:-**

**Açılış Tarihi:**

**Arsa Büyüklüğü: -**

**Toplam İnşaat Alanı: -**

**Toplam Oda Sayısı: 60**

**Yatak Kapasitesi: 120**

**Oda Büyüklükleri: 28-30 m<sup>2</sup>**

**Suit Büyüklükleri: 45 m<sup>2</sup>**

**Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi:** 3 toplantı odası (250 kişi max. kapasite). Tepegöz, perde, beyaz tahta, slide projektör, projeksiyon, barkovizyon, ses sistemi, mikrofon, video player, DVD player, televizyon, fax, klima, ışık sistemi, bilgisayar, internet, fotokopi, telefon. En büyük salon kapasitesi 175 pax, Balo Salonu 250 pax.

**Otopark Kapasitesi:** Yok

**Otelin Genel Özellikleri:** Direk telefon, müzik yayını, bazı odalarda balkon, minibar, kasa, bilgisayar, internet bağlantısı, çay/kahve makinesi, uydu tv, merkezi klima, duş, küvet-banyo, wc, saç kurutma makinası, bazı odalarda jakuzi, banyoda müzik, banyoda telefon.

**Odaların Genel Özellikleri:** Direk telefon, minibar, kasa, bilgisayar, internet bağlantısı, kablo TV, uydu TV, merkezi klima, küvet-banyo, WC, saç kurutma makinası, suitlerde jakuzi, banyoda müzik, banyoda telefon.

**Oda Fiyatı:** Şirket Özel Fiyatı=Tek kişilik:85 EURO, çift kişilik: 105 EURO, Suit:165 EURO, KDV dahildir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: HOTEL THE RESIDENCE COMFORT ( \* \* \* \* )



**Yer:** Basmane, İZMİR

**Proje Sahibi:** -

**İşbirliği:** -

**Mimari Tasarım:** -

**Yatırım Değeri:-**

**İnşaat Başlangıcı:** -

**Tamamlanma Tarihi:**2007

**Açılış Tarihi:** 2008

**Arsa Büyüklüğü:** -

**Toplam İnşaat Alanı:** -

**Toplam Oda Sayısı:** 25

**Yatak Kapasitesi:** 60

**Oda Büyüklükleri:** 90 m<sup>2</sup>

**Suit Büyüklükleri:** 45-70 m<sup>2</sup>

**Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi:** Otelde toplantı salonu mevcut değildir.

**Otopark Kapasitesi:** Yaklaşık 60 araç kapasiteli otopark alanı mevcuttur.

**Otelin Genel Özellikleri:** Çamaşırhane, kuru temizleme, ütü servisi, jeneratör, uyandırma servisi, emanet kasa, kuru temizleme, kablosuz internet, havaalanı servisi, bebek yatağı, bisiklet kiralama, oda servisi jakuzi, bebek bakıcısı, ücretsiz otopark hizmetleri mevcuttur. Ayrıca, otelin odaları, aylık veya haftalık olarak kiralanabilmektedir.

**Odaların Genel Özellikleri:** 5 apart oda, 20 suit oda olmak üzere toplam 25 oda, 60 yatak kapasiteli oteldir. Junior Suit Odada, 45 m2. yatak odası, salon, amerikan mutfak, mikrodalga fırın, buzdolabı, telsiz telefon, Lcd Tv+Digitürk+dvd, senior suit odada, 70 m2. yatak odası, salon, amerikan mutfak, mikrodalga fırın, buzdolabı, çamaşır makinası, telsiz telefon, Lcd Tv+Digitürk+dvd, connection odada, 90 m2. çift yatak odası, çift banyo, çift salon, çift amerikan mutfak, mikrodalga fırın, çift Lcd Tv+Digitürk+dvd mevcuttur. Ayrıca odalarda, çay/kahve makinası, halı kaplı zemin, küvet, merkezi ısıtma ve soğutma sistemi, oturma grubu, seramik kaplı zemin, uydu tv, ütü/pres ütü, saç kurutma makinası mevcuttur.

**Oda Fiyatı:** Tek: 55 EURO, çift kişilik oda: 60 EURO, KDV dahildir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: BLANCA HOTEL ( \* \* \* \* )



**Yer:** Kahramanlar, İZMİR

**Proje Sahibi:** -

**İşbirliği:** -

**Mimari Tasarım:** -

**Yatırım Değeri:-**

**İnşaat Başlangıcı:** -

**Tamamlanma Tarihi:-**

**Açılış Tarihi:** 2008

**Arsa Büyüklüğü:** -

**Toplam İnşaat Alanı:** -

**Toplam Oda Sayısı:** 75

**Yatak Kapasitesi:** 156

**Oda Büyüklükleri:** 20 m<sup>2</sup>

**Suit Büyüklükleri:** Suit oda:40 m<sup>2</sup>, King Suit:60 m<sup>2</sup>

**Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi:** 130 m<sup>2</sup>'lik 80-100 kişilik toplantı salonu bulunmakta olup, salonda, Kablosuz internet, ses istemi, yaka mikrofonu, video, DVD, bilgisayar projektörü, perde, barkovizyon, tepegöz, flipcart, tv, faks, klima, lazer işaretleyici, fotokopi mevcuttur.

**Otopark Kapasitesi:** Yaklaşık 30 araç kapasiteli otopark alanı mevcuttur.

**Otelin Genel Özellikleri:** Uyandırma, kablosuz internet, business center, kuru temizleme, yıkama-ütü servisi, 24 saat oda servisi, açık otopark, posta servis, market, ücretli doktor ve ambulans hizmetleri mevcuttur. 180 kişi kapasiteli 2 adet restoran, 100 kişi kapasiteli amerikan bar, cafe bistro, 50 kişi kapasiteli roof bar bulunmaktadır.

**Odaların Genel Özellikleri:** 4 suit oda, 1 king suit, 70 standart oda olmak üzere toplam 75 oda, 156 yatak kapasiteli oteldir. Standart Odalar: Lcd tv, Kablosuz internet erişimi, ısıtma ve soğutmalı merkezi klima, minibar, direk çıkışlı oda ve banyo telefonu, saç kurutma makinası,terlik,bornoz,ortopedik yatak,ses ve ısı yalıtımlı açılabilir camlar,elektronik kartlı kapı klitleri. Suit Odalar:Yatak ve oturma odası, Lcd tv, Kablosuz internet erişimi, ısıtma ve soğutmalı merkezi klima, minibar, direk çıkışlı oda ve banyo telefonu, saç kurutma makinası, terlik, bornoz, ortopedik yatak, ses ve ısı yalıtımlı açılabilir camlar,elektronik kartlı kapı klitleri. King Suiti: 2 adet yatak odası (1 Frech bed 1 Twin bed) ve 1 oturma odası,jakuzili banyo küveti,odaya özel şehir manzaralı teras, Lcd tv, kablosuz internet erişimi, ısıtma ve soğutmalı merkezi klima, minibar, direk çıkışlı oda ve banyo telefonu, saç kurutma makinası, terlik,bornoz,ortopedik yatak,ses ve ısı yalıtımlı açılabilir camlar,elektronik kartlı kapı klitleri mevcuttur.

**Oda Fiyatı:** Tek kişilik oda: 100 TL, çift kişilik oda: 130 TL, KDV dahildir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: YUMUKOĞLU HOTEL ( \* \* \* )



**Yer:** Çankaya, İZMİR

**Proje Sahibi:** -

**İşbirliği:** -

**Mimari Tasarım:** -

**Yatırım Değeri:-**

**İnşaat Başlangıcı:** -

**Tamamlanma Tarihi:** -

**Açılış Tarihi:** 1987

**Arsa Büyüklüğü:** -

**Toplam İnşaat Alanı:** -

**Toplam Oda Sayısı:** 79

**Yatak Kapasitesi:** 180

**Oda Büyüklükleri:** 25 m<sup>2</sup>

**Suit Büyüklükleri:** 50 m<sup>2</sup>

**Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi:** 70 kişilik seminer ve toplantı salonu mevcuttur. Salonunda, tepegöz, beyaz tahta, flipchart, video player, televizyon bulunmaktadır.

**Otopark Kapasitesi:** Yaklaşık 90 araç kapasiteli otopark mevcuttur.

**Otelin Genel Özellikleri:** 24 saat oda servisi, kuaför salonu, çamaşırhane, kuru temizleme, resepsiyonda kasa, jeneratör, ücretsiz otopark hizmetleri sunulmaktadır. 100 kişilik ala carte restoran, 100 kişilik açık büfe restoran, bar mevcuttur.

**Odaların Genel Özellikleri:** 7'si suit oda olmak üzere toplam 79 oda ve 180 yatak kapasitesi olan otelin odalarında, televizyon, mini bar, müzik yayını, uydu tv, merkezi klima, küvet-banyo, saç kurutma makinası bulunmaktadır.

**Oda Fiyatı:** Tek kişilik oda: 110 TL, çift kişilik oda:160 TL, üç kişilik oda:200 TL, KDV dahildir.



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: OTEL EGE SAĞLIK ( \* \* \* )



**Yer:** Bornova, İZMİR

**Proje Sahibi:** -

**İşbirliği:** -

**Mimari Tasarım:** -

**Yatırım Değeri:-**

**İnşaat Başlangıcı:** -

**Tamamlanma Tarihi:** -

**Açılış Tarihi:** Aralık 1993

**Arsa Büyüklüğü:** -

**Toplam İnşaat Alanı:** -

**Toplam Oda Sayısı:** 100

**Yatak Kapasitesi:** 200

**Oda Büyüklükleri:** ~30 m<sup>2</sup>

**Suit Büyüklükleri:** ~55 m<sup>2</sup>

**Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi:** Özel davet ve toplantılar için 400 kişilik balo salonu, 200 ve 100 kişilik toplantı salonları mevcuttur. Salonların hepsinde, tepegöz, beyaz tahta, slide projektör, flipchart, barkovizyon, ses sistemi, mikrofon, video player, DVD player, televizyon ve faks bulunmaktadır.

**Otopark Kapasitesi:** Yaklaşık 170 araç kapasiteli otopark mevcuttur.

**Otelin Genel Özellikleri:** 24 saat oda servisi, çamaşırhane, kuru temizleme, resepsiyonda kasa, doktor yada hemşire ve ücretsiz otopark hizmetleri sunulmaktadır. Açık havuz, çocuk havuzu fitness center, tenis, jogging, havuz bar, 750 kişilik havuzbaşı restoran, 600 kişil kapalı restoran, 1 adet ala carte restoran mevcuttur.

**Odaların Genel Özellikleri:** 4 suit oda, 96 twin oda olmak üzere toplam 100 oda ve 200 yatak kapasitesi olan otelin odalarında, televizyon, mini bar, müzik yayını, digitürk, ADSL internet bağlantısı, kahve makinesi, merkezi klima, küvet-banyo, saç kurutma makinesi bulunmaktadır.

**Oda Fiyatı:** Tek kişilik oda: 70 EURO, çift kişilik oda:85 EURO, Suit: 135 EURO, KDV dahildir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: ÇEŞME ALTINYUNUS HOTEL (\*\*\*\*)



**Yer:** Çeşme, İZMİR

**Proje Sahibi:**

**İşbirliği:** Yaşar Holding

**Mimari Tasarım:** Aytaç Manço (Çeşme Altın Yunus Tatil Köyü Kongre Oteli olarak yeniden düzenlenmesi)

**Yatırım Değeri:**

**İnşaat Başlangıcı:** 1972 (1995'te restorasyon yapıp,2006'da da yenilenme yapılmış.)

**Tamamlanma Tarihi:** 1974

**Açılış Tarihi:** 1974

**Arsa Büyüklüğü:** 140.000 m<sup>2</sup>

**Toplam İnşaat Alanı:**

**Toplam Oda Sayısı:** 417 oda 42 sahil evleri

**Yatak Kapasitesi:** 1000

**Oda Büyüklükleri:** 28 m<sup>2</sup>

**Suit Büyüklükleri:** 40 m<sup>2</sup>

**Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi:** 8 toplantı-konferans odası toplam 2.480 kişilik kapasite. Slide projektör, tepegöz, barko vizyon,mikrofon, ses sistemi, DVD player, video player, televizyon, ışık sistemi, audio konferans sistem üniteleri, anfi-mixerlar, klima. 2 büyük salon, kapasitesi 1600 kişilik balo salonu, 6 tiyatro ve sergi alanı 880 kişi kapasiteli.

**Otopark Kapasitesi:** -

**Otelin Genel Özellikleri:**Alışveriş merkezi,merkezi klima, kablosuz internet, kuaför salonu, kuyumcu, hediyelik eşya, 24 saat oda servisi, doktor, bebek bakıcısı,ücretsiz otopark,cafe games,okçuluk. Açık-kapalı havuz, soğuk şok havuzu,Bio-Venüs sağlıklı yaşam ünitesi, Türk hamamı, jakuzi, sauna, fitness center, masaj, tenis kortları, araç kiralama, ücretsiz havaalanı transferi, 1 açık büfe restoran, kahvaltı salonu, 1 balık restoran, lobi bar, dans bar, havuz bar, 1 akşam yemeği restoran.

**Odaların Genel Özellikleri:** 417 oda, 1000 yatak kapasitesi bulunmaktadır. Odalar 319 standart oda, 17 dolphine suite oda, 2 golden suite oda, 6 ocean suite oda ,sigara içilmeyen odalar ve fiziksel engelli odaları, apart olarak adlandırılan 39 marina studio ve 34 marina aile odaları, 42 havuz manzaralı sahil evleri, şeklinde dağılmaktadır. Odalarda telefon, direkt telefon,küvetli banyo, saç kurutma makinası, merkezi klima, emanet kasa, yangın alarmı, minibar, kablo TV, merkezi klima, balkon ve apartlarda temel ihtiyaçları karşılayacak ekipmanlı mutfak.

**Oda Fiyatı:** Çift kişilik Bahçe: (Yarım Pansiyon) Yaz sezonu 220 TL-Kış sezonu: 95 TL

Çift kişilik Deniz: (Yarım Pansiyon) Yaz sezonu 240 TL-Kış sezonu: 95 TL

Yaz sezonu doluluk oranları haftasonu %100 hafta içi %70,Kış sezonunda ise % 30 oranlarındadır.

RAPOR NO: 2011REVC68

RAPOR TARİHİ: 30.09.2011

\*GİZLİDİR

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: ÇEŞME SHERATON HOTEL İZMİR ( \* \* \* \* )



**Yer:**Çeşme, İzmir

**Proje Sahibi:** İskender Dilek

**İşbirliği:** Dilek Holding

**Mimari Tasarım:** -

**Yatırım Değeri:** 12.000.000 \$ (Eski Turban Hotel Çeşme Sheraton olarak yenilenmiştir.)

**İnşaat Başlangıcı:** 1997'de Turban Otel Satın alınıp 2000'de Sheraton olarak başlanıyor.

**Tamamlanma Tarihi:** 2000

**Açılış Tarihi:** 2000

**Arsa Büyüklüğü:** 34.000 m<sup>2</sup>

**Toplam İnşaat Alanı:** -

**Toplam Oda Sayısı:** 398 (Aile odası, standart oda, junior suite ve executive suite seçenekleri)

**Yatak Kapasitesi:** 1000

**Oda Büyüklükleri:** 30 m<sup>2</sup>

**Suit Büyüklükleri:** 38 m<sup>2</sup> -78 m<sup>2</sup>

**Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi:** 1535 ve 875 m<sup>2</sup> 3'e bölünebilir 2 ana salon, 1250 m<sup>2</sup> stand salonu, 150 m<sup>2</sup>,160 m<sup>2</sup>,185 m<sup>2</sup> ve 215 m<sup>2</sup> 4 toplantı salonu, üst düzey toplantılar için 4 özel vip salonu ve 12 adet 40-50 m<sup>2</sup> fonksiyonel çalışma odaları, 4 katlı yeni Kongre Merkezi ve havuzbaşında düğün, gala ve özel davetler için 1750 m<sup>2</sup> kullanım alanı bulunmaktadır.

**Otopark Kapasitesi:** 274 araçlık kapalı otopark

**Otelin Genel Özellikleri:** 24 saat önbüro hizmeti ,baby sitting hizmetleri ,berber ,kuaför ,fotoğrafçı ,alışveriş merkezi, market,business center hizmetleri ,fitness merkezi ,thermal spa merkezi ,2 açık havuz ,ısıtılmış kapalı havuz ,termal havuz ,uyandırma servisi ,concierge ,tur hizmetleri ,araba kiralama servisi, kurutemizleme ve çamaşırhane ,tenis ,billardo ,bowling ,cinema ,açık ve kapalı otopark ,teras ,depozitli safe kasaları.

**Odaların Genel Özellikleri:** Odalar; Şehir / Deniz Manzaralı odalar, Engelli odaları, Suit odalar, Sigara içilmeyen odalar şeklinde dağılmaktadır. Odalarda merkezi sistem klima, saatli radyo ,balkon, interaktif TV, LCD TV, uydu kanalları, 24 saat oda servisi, odalarda safe kasaları, ilave yatak, minibar, yüksek hızda inetrnet erişimi, 2 telefon, kettle bulunmaktadır.

**Oda Fiyatı:** (Yarım Pansiyon) Deniz manzaralı odalar: 320 TL

Doğa manzaralı odalar : 300 TL

Temmuz Ağustos haftasonu doluluk oranları % 100'dür. Kış sezonunda doluluk oranları yalnızca özel günlerde, bayramlar ve toplantı-organizasyon günlerinde yükselmektedir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: ÇEŞME ILICA HOTEL( \* \* \* \* )



**Yer:** Çeşme Ilica, İZMİR

**Proje Sahibi:**

**İşbirliği:** Özilhan & Özkardeş Kuruluşu

**Mimari Tasarım:** Vedat Tokyay ( Oran Mimarlık İnşaat San. Tic. Ltd. Şti.)

**Yatırım Değeri:** 8.000.000 \$

**İnşaat Başlangıcı:** 2004 (Proje Tairihi)

**Tamamlanma Tarihi:**

**Açılış Tarihi:** 2005

**Arsa Büyüklüğü:** 30.000 m<sup>2</sup>

**Toplam İnşaat Alanı:**

**Toplam Oda Sayısı:** 256

**Yatak Kapasitesi:** 600

**Oda Büyüklükleri:** 22-24 m<sup>2</sup>

**Suit Büyüklükleri:** 55-60 m<sup>2</sup>

**Toplantı Salonu Sayısı ve Kapasitesi:** 700 kişi kapasiteli 6 Toplantı salonu bulunmaktadır. Tüm salonlarda uzaktan kumandalı LCD data video multivizyon projektörü ,video switcher elektronik 3D tepegöz, mobil projeksiyon perdeleri, video monitörleri - video / kaydedici uzaktan kumandalı kamera kontrol ünitesi, ses mikseri, sabit ve taşınabilir hoparlörler, kaset çalar, disk çalar, kaydedici, DAT çalar / DAT kaydedici, uzaktan kumandalı slide projektörleri, televizyon kürsü videonics title marker kablolu mikrofon kablosuz mikrofon yaka mikrofonu bilgisayarlı ışık kontrol sistemi ışıklı işaret çubuğu yazı tahtası ve silinebilir kalemleri ayaklı yazı tahtası (flipchart) kırtasiye seti pc / faks / telefon / fotokopi sahne ışıklandırma projektörleri taşınabilir sahne takip spotları ses ve görüntü kayıt sistemi efekt spotları internet çıkışı bilgisayar ve faks bağlantısı olanakları bulunmaktadır.

**Otopark Kapasitesi:** 50 araç kapasiteli açık otopark

**Otelin Genel Özellikleri:** Isıtmalı kapalı havuz, açık havuz (çocuk bölümlü), mini disco, mini club, çocuk animasyonu, su kaydırağı, dart, tenis, mini golf, step, aerobik ,su topu oyunları,su sporları, yoga , masaj salonları ve 6 toplantı salonubulunmaktadır.merkezi klima ve ısıtma, teras, bahçe, kablosuz internet, internet bağlantısı, kahvaltı,açık büfe, su sporları barı bahçe bar,beach bar, kalamar restaurant,düğün ve organizasyon hizmetleri verilmektedir.

**Odaların Genel Özellikleri:** Odalarda uydu yayını, kablo tv, 20" LCD televizyon, direkt telefon, internet çıkışı (2mbit), bilgisayar ve faks bağlantısı, müzik yayını, minibar, saç kurutma makinesi, bornoz ve banyo kiti, küvet, bebek yatağı, makyaj aynası, yastık mönüsü, elektronik kilit sistemi, merkezi sistem klima, elektronik kasa hizmetleri, 24 saat oda servisi, günlük gazete servisi , uyandırma servisi, mesaj servisi, ekstra oda temizliği, kuru temizleme ve aynı gün yıkama hizmeti, duman dedektörü ve otomatik yangın alarm sistemi bulunmaktadır.

**Oda Fiyatı:** Yaz Sezonu

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Çift Kişilik (Yarım Pansiyon): Ana Bina 598 TL , Bahçe Binası 498 TL  
Tek Kişilik (Yarım Pansiyon) : Ana Bina 449 TL, Bahçe Binası 369 TL

## Kış Sezonu

Çift Kişilik (Yarım Pansiyon): Ana Bina 338 TL , Bahçe Binası 249 TL  
Tek Kişilik (Yarım Pansiyon) : Ana Bina 298 TL, Bahçe Binası 219 TL

**\*\*Otelin doluluk oranları yaz sezonu Temmuz-Ağustos haftasonları % 100, Kış sezonunda ise % 20 olmaktadır.**

## 6.2.1.2.2 İzmir'deki Bazı Otellerde Gecelik Konaklama Fiyatları

Otel	Oda Cinsi	Fiyat	Özellik
Swissotel Grand Efes	Tek kişilik	150 EURO	O+K+KDV hariç
	Çift kişilik	165 EURO	
Mövenpick Hotel	Tek kişilik	380 TL	O+K+KDV
	Çift kişilik	430 TL	
İzmir Hilton Oteli	Tek kişilik	380 TL	O+K+KDV
	Çift kişilik	430 TL	
Crowne Plaza	Tek kişilik	70 EURO	O+K+KDV
	Çift kişilik	90 EURO	
Aksan Otel	Tek kişilik	85 TL	O+K+KDV
	Çift kişilik	120 TL	
	Üç kişilik	140 TL	
Kaya Prestij Otel	Tek kişilik	130 TL	O+K+KDV hariç
	Çift kişilik	160 TL	
Best Western Konak Otel	Tek kişilik	135 TL	O+K+KDV
	Çift kişilik	165 TL	
Palm City Otel	Tek kişilik	110 TL	O+K+KDV
	Çift kişilik	150 TL	
Ege Palas Otel	Tek kişilik	140 TL	O+K+KDV
	Çift kişilik	170 TL	
Anemon Otel	Tek kişilik	70 EURO	O+K+KDV
	Çift kişilik	85 EURO	
Anemon Fuar Otel	Tek kişilik	80 EURO	O+K+KDV
	Çift kişilik	100 EURO	
Kordon Otel	Tek kişilik	85 EURO	O+K+KDV (şirket fiyatıdır.)
	Çift kişilik	105 EURO	
Hotel The Residence Comfort	Tek kişilik	55 EURO	O+K+KDV
	Çift kişilik	60 EURO	
Blanca Hotel	Tek kişilik	100 TL	O+K+KDV
	Çift kişilik	130 TL	
Marla Otel	Çift kişilik	140 TL	O+K+KDV
Yumukoğlu Otel	Tek kişilik	110 TL	O+K+KDV
	Çift kişilik	160 TL	
	Üç kişilik	200 TL	
Otel Ege Sağlık	Tek kişilik	70 EURO	O+K+KDV
	Çift kişilik	85 EURO	

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kilim Otel	Tek kişilik Çift kişilik	120 TL 160 TL	O+K+KDV
Otel Karaca	Tek kişilik(balkonlu) Çift kişilik(balkonlu) Tek kişilik(balkonsuz) Çift kişilik(balkonsuz)	160 TL 220 TL 120 TL 150 TL	O+K+KDV
Anba Otel	Tek kişilik(arka cephe) Tek kişilik(ön cephe) Çift kişilik	80 TL 110 TL 140 TL	O+K+KDV (şirket fiyatıdır.)
Kocaman Otel	Tek kişilik Çift kişilik	60 TL 100 TL	O+K+KDV (şirket fiyatıdır.)
Park Hotel İzmir	Tek kişilik Çift kişilik	110 TL 140 TL	O+K+KDV
İzmir Palas Otel	Tek kişilik(ön cephe) Çift kişilik(ön cephe) Tek kişilik(arka cephe) Çift kişilik(arka cephe)	140 TL 190 TL 125 TL 170 TL	O+K+KDV (şirket fiyatıdır.)
Hotel İsmira	Tek kişilik Çift kişilik	65 EURO 85 EURO	O+K+KDV

### 6.2.1.3 Bed & Breakfast İşletme Modeli;

Türkiye’de, turizmin en önemli sorunlardan biri olarak ifade edilen arz fazlalığı karşısında konaklama işletmeleri en kolay pazarlama aracı olan fiyatı, sistem işletmelerinde ön plana çıkarmayı tercih etmektedir. Bunun beraberinde fiyatı, her şey dahil sistemi ile bütünleştirerek rekabet üstünlüğü sağlamaya çalışmaktadırlar. Ancak işletmelerin farklı ve uyumsuz politikaları turist kalitesinin düşmesine ve işletmelerin karlılık oranlarının azalmasına neden olmaktadır. Bu durum, aktif ve devamlı müşteri sağlayan, ayrıca karlılık oranı ve getirisi daha yüksek olan konaklama arayışlarını başlatmaktadır. Türkiye genelinde, çeşitli ekonomik kesimlere de hitap edebilen motel, pansiyon ve konuk evi işletmeleri, konaklama piyasasındaki etkin yerini almaktadır. Türkiye genelinde turizm işletmelerinde uygulanan pansiyon sistemleri şöyledir:

Turizm İşletmelerinde Uygulanan Pansiyon Sistemleri	
<b>O.B. (Only Bed)</b>	Tüm yiyecek-İçecek ve aktivitelerin ekstra olarak ücrete tabi olduğu sadece konaklamayı içeren pansiyon şekli
<b>B.B (Bed and Breakfast)</b>	Ücrete sadece konaklama ve kahvaltının dahil olduğu; diğer tüm yiyecek-İçecekler için farklı fiyatlandırmanın uygulandığı pansiyon şekli
<b>H.B (Half Board)</b>	Konaklama ve kahvaltı hizmetleri yanında öğle veya akşam yemeğinden birisinin verilmesine dayanan pansiyon sistemidir.
<b>F.B (Full Board)</b>	Konaklama, kahvaltı, öğlen ve akşam yemeklerinin dahil olduğu pansiyon çeşididir. Yemeklerde içilen içki ve meşrubatlar ücrete dahil değildir.
<b>Herşey Dahil(H.D)</b>	Konaklama yanında, kahvaltı, öğlen ve akşam yemekleri ile yemeklerde içilen yerli içki ve günün her saatinde içilen yerli içki, soğuk ve sıcak alkolsüz içecekler verilen ücrete dahil olduğu pansiyon çeşididir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Alternatif konaklama işletmelerinde, pozitif getirinin birçok açıdan daha yüksek olacağı ön görülen başka bir seçenek ise bed & berakfast özelliğindeki bir yaklaşımdır.

Bed&breakfast: ücrete sadece konaklama ve kahvaltının dahil olduğu, diğer tüm içecekler için farklı fiyatlandırmanın uygulandığı pansiyon sistemidir.

Türkiye’de bu konsepte tam anlamıyla karşılık gelen herhangi bir işletme mevcut olmamakla birlikte, bu anlayış daha çok motel ve pansiyon tarzı işletmelerde açığını kapatmaya çalışmaktadır. Bu tür konaklama yerleri, Türkiye’de özellikle tatil beldelerinde bulunan pansiyon türü yerlere benzemektedir. Otellere göre daha ekonomik ancak kalite olarak daha mütevazı olan B&B'lerin çoğunda ödediğiniz ücrete yatma ve kahvaltı ücreti dahildir.

Bed & Breakfast konseptindeki işletmelerin, maliyet ve aktif müşteri sirkülasyonu konusunda avantajları mevcuttur. Oysa herşey dahil işletmelerde, konukların sürekli tesis içinde olması nedeniyle tesisin yıpranması, her şey dahil paketinde yer alan unsurların sürekli olarak üretilmesi veya depolanması ve hizmete sunulma mecburiyetinin oluşu, operasyonun maliyetinin yükselmesi ve uygulamayı güçleştirmesi, ürün ve malzeme fiyatlarının artması halinde bunların fiyata yansıtılmaması gibi dezavantajlar söz konusudur. Genel olarak çevre esnafında satış potansiyelini düşüren bu tarz işletme yaklaşımı daha çok turistik kesimlerde halen tercih edilmeye devam edilmektedir. Bu sebeplerle her gelir grubundaki müşteriye hitap edebilecek nitelikteki B&B konseptindeki yatırımlar ülkemizde alternatif konaklama hususunda daha cazip hale gelmekte olup, mevcut piyasadaki uygulama şekli pansiyon ve konuk evi işletmeleri ölçeğinde sınırlı kalmıştır.

Yurtdışında daha yaygın bir pansiyon şekli olan B&B sistemi işletmelerinde farklı kalite ve özellikler söz konusudur. Buldukları ülkeye göre sunulan hizmet ve işletme kalitesinde çeşitlilik göstermekle beraber, çoğunlukla dil eğitimi ya da kısa süreli seyahatlerde bulunan turistler tarafından tercih edilmektedir. Yurtdışında da çok nitelikli, kaliteli ve lüks özelliklere sahip B&B tarzı işletmeler yoğun değildir.

Daha çok İngiltere’de kendini gösteren bu işletme tarzı, şimdilerde ABD’de yaygınlıkla uygulanmaktadır. B&B (Bed and Breakfast) işletmesi sadece bireysel evler tarafından kullanılmamaktadır.

Ülkemizde uygulanan pansiyon işletmeciliğinin geliştirilerek, daha kaliteli hizmetle sunulabilmesi, pansiyon işletmeciliğindeki halihazır altyapımızın gücüyle birleşerek, B&B konseptindeki işletmelerde daha verimli bir sonuç elde etmemiz için avantaj yaratacağı düşünülmektedir.

***BÖLÜM 7***

***EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ***



## BÖLÜM 7

### EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazın en etkin ve verimli kullanımı, bulunduğu konum, çevresindeki yapılaşma,ve yapılaşma şartları, imar durumu dikkate alındığında, **“Ticaret Seçenekli Konut Bölgesi”** amaçlı kullanımlarıdır. Parselin bulunduğu bölgeden dolayı, imar durumu ile uyumlu **“Otel”** tarzı yapıların en etkin ve en verimli kullanımı oluşturacağı düşünülmektedir.

**BÖLÜM 8**  
**TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER**

## BÖLÜM 8

### TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

#### 8.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Söz konusu taşınmazın İzmir kent merkezinde yer alması,</li><li>✓ Taşınmaz bulunduğu bölgenin coğrafik olarak da kentin merkezini işaret ediyor olması,</li><li>✓ Ulaşılabilirliğinin yüksek olması,</li><li>+ Altyapısı tamamlanmış bir bölgede konumlu olması,</li><li>✓ Alsancak Limanı ve fuara yakın konumda olması,</li><li>✓ İzmir Limanı'na, ana akslara yakın olması nedeniyle güçlü ulaşım ilişkilerine sahip olması,</li><li>✓ Gelişmekte olan bir bölgede yer alması,</li><li>✓ Sosyal donatılara yakın konumda yer alması,</li><li>✓ Köşe konumda olması sebebi ile reklam kabiliyetinin yüksek olması,</li><li>✓ Atatürk Caddesi'ne cephesinin olması,</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Taşınmazın bulunduğu bölgede otopark sorunu yaşanmakta olması,</li></ul>
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmaz emsal teşkil edebilecek nitelikte arsanın bulunmaması,</li><li>✓ Taşınmazın köşe konumda olması ve cephesinin açık olması sebebi ile reklam ve görülebilirlik kabiliyetinin yüksek olması,</li><li>✓ Taşınmazın Alsancak Limanı'na yakın olması sebebi, üzerinde geliştirilecek projenin gayrimenkule pozitif getiri sağlayabilecek olması,</li><li>✓ Taşınmazın bulunduğu bölgede kaliteli inşaatların artması sebebi ile bölgenin cazibe merkezinin olması beklentisinin bulunması,</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>* Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemekte olması,</li></ul>

#### 8.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 8.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

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

### Arsa Emsalleri

- Taşınmaz ile aynı mevkide, limanın karşısında, üzerinde yaklaşık 500 m<sup>2</sup> kargir bina bulunan, 800 m<sup>2</sup> taban alanlı inşaat hakkı bulunan, ticaret alanı imarlı, 3.000 m<sup>2</sup> net arsanın 18.000.000 TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. (6.000 TL/m<sup>2</sup>)
- Taşınmaz ile aynı mevkide, sokak içerisinde yer alan, ticaret + konut alanı imarlı, toplamı 117 m<sup>2</sup> olan iki arsanın, 210.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.795 TL/m<sup>2</sup>)
- Taşınmaz ile aynı bölgede 1472 sokakta konumlu, üzerinde kargir ev bulunan, 4 katlı, ticaret seçenekli konut alanı imarlı olan 40 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsanın 6-7 ay önce 60.000 TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. (1.500 TL/m<sup>2</sup>)
- Taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmaza 50 m. mesafede yer alan 100 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki dükkanın, 750.000 TL'ye satıldığı bilgisi alınmıştır. (7.500 TL/m<sup>2</sup>)
- Söz konusu taşınmazın bulunduğu bölgede taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte arazinin bulunmadığı, taşınmazın deniz manzaralı olmaması, merkezi konumunda olması gibi sebeplerle m<sup>2</sup> birim fiyatının 6.500 TL/m<sup>2</sup>- 8.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında değişebileceği bilgisi alınmıştır.
- Taşınmazın bulunduğu bölgede, yeni ofislerin m<sup>2</sup> birim fiyatlarının 2.000-3.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği, zemin katta yer alan dükkanların m<sup>2</sup> birim fiyatlarının 4.000-6.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği bilgi alınmıştır.
- Taşınmazın bulunduğu bölgede taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte bir arsa bulunmadığı ve bölgede arsa kiralaması yapılmadığı bilgisi alınmıştır. Bölgede arsa kiralamasının sadece otopark amaçlı kullanıma yönelik olabileceği, bu nedenle arsa kira birim değerlerinin düşük olduğu ve taşınmazın gerçek değerini yansıtmadığı bilgisi alınmıştır.
- Taşınmazın bulunduğu bölgede otopark amaçlı kullanıma yönelik arsa kiralama işlemlerinde arsaların m<sup>2</sup> birim değerlerinin 5-8 TL/m<sup>2</sup>/ay aralığında olduğu bilgisi alınmıştır.
- Taşınmazın bulunduğu bölgede kat karşılığı oranının %50 oranında olduğu belirtilmiştir.

### Arsa Emsal Özet Tablosu

Emsal No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Niteliği	Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	Açıklama
1	3.000	Ticaret Alanı	6.000	Üzerinde 500 m <sup>2</sup> kapalı alanı bulunmaktadır.
2	117	Ticaret + Konut Alanı	350	2 parselden oluşmaktadır.
3	40	Ticaret + Konut Alanı	1.500	Üzerinde kargir yapı bulunmaktadır.
2	100	Dükkan	7.500	

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## ✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazın konumu, limana ve şehir merkezine yakınlığı, ulaşım olanakları, eğimi, imar durumu, yüzölçümü, geometrik şekli, deprem bölgesinde yer alması gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerleri araştırılmış olup, söz konusu taşınmazın değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da dikkate alınarak taşınmazın değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir;

ARSA DEĞERİ				
1 m <sup>2</sup> Arsa Değeri (*) 49/49 yıllık(**)	5.486	.-TL/m <sup>2</sup>		
Arsa Büyüklüğü	629	m <sup>2</sup>		
Toplam Arsa Değeri	3.450.514	.-TL	<b>3.450.000</b>	<b>TL</b>
(*) Arsa için birim değeri olarak <b>8.000 TL/m<sup>2</sup></b> arsa değerine binaen 49 yıllık kira değeri olarak % 70'i alınmıştır.				
Arsa Değeri Hesap Detayı = (imarlı arsa değeri x 49 yıllık üst hakkı katsayısı x süre oranı)				
= 8.000(TL/m <sup>2</sup> ) x 0.70 x 48/49				
= <b>5.486 (TL/m<sup>2</sup>)</b>				

Değerlemeye konu taşınmazda, mevcut kullanım itibarıyla kiralanabilir açık alan 629 m<sup>2</sup>'dir. Arsanın ortalama aylık kira değeri **32 TL/m<sup>2</sup>/ay** olarak takdir edilmiştir.

Açık alanların m <sup>2</sup> başına ortalama aylık kira değeri	32,00	TL/m <sup>2</sup> /ay
Kiralanabilir açık alan	629,00	m <sup>2</sup>
Kiralanabilir açık alanların aylık kira getirisi	20.128,00	TL
Kiralanabilir açık alanların yıllık kira getirisi	241.536,00	TL
<b>Kiralanabilir açık alanların yaklaşık aylık kira getirisi</b>	<b>20.000,00</b>	<b>TL</b>

## 8.2.2 Maliyet Oluşum Analizi

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

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

TOPLAM MALİYET (EURO)	
İnşaat Maliyeti (€)	<b>4.640.164</b>
Altyapı Maliyeti (€)	<b>417.615</b>
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti(€)	<b>185.607</b>
Proje Genel Giderler (€)	<b>419.471</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İksa Maliyet Bedeli (€)	72.000
<b>TOPLAM (€)</b>	<b>5.734.856</b>
<b>TAMAMLANMIŞ MALİYET (€)</b>	<b>1.520.862</b>
<b>KALAN İNŞAAT MALİYETİ</b>	<b>4.213.994</b>

<b>TOPLAM ARSA DEĞERİ(€)</b>	<b>1.371.592</b>
<b>TAMAMLANMIŞ MALİYETİ(€)</b>	<b>1.520.862</b>
<b>TOPLAM DEĞER(€)</b>	<b>2.892.454</b>
<b>TOPLAM DEĞER(TL)</b>	<b>7.276.548</b>
<b>TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER(TL)</b>	<b>7.280.000</b>

## 8.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Önerilen Projede, her yıl ödenen kira bedelleri için, T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü ile Akfen Yatırım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında imzalanmış olan 16.09.2010 tarihli, 09060 no'lu sözleşme şartlarının geçerli olacağı kabul edilmiştir. Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır

### Proje Varsayımları;

- Halen devam eden ruhsat tadilatı işlemlerinin olumlu sonuçlanacağı ve otel olarak ruhsatlandırılacağı varsayılmıştır.
- Önerilen projede, 629 m<sup>2</sup> parsel alanı üzerinde 3 yıldızlı otel inşa edileceği varsayılmıştır.
- Söz konusu projenin mevcut imar durumu, İzmir Büyükşehir Belediyesi ilgili yönetmeliklerine bağlı olarak toplam inşaat alanının 5.555 m<sup>2</sup> olacağı öngörülmüştür.
- Önerilen projede toplam inşaat alanının, 4.485 m<sup>2</sup>'sinin otel alanına, 89,70 m<sup>2</sup>'sinin tesisat alanına, 224,24 m<sup>2</sup>'sinin sığınak alanına, 756 m<sup>2</sup>'sinin otopark alanına ayrılacağı kabul edilmiştir.

Alansal Dağılım	Alan (m <sup>2</sup> )
<b>Otel</b>	<b>4.485</b>
Tesisat Katı (Otel)	89,70
Sığınak	224,24
Otopark Alanı (Emsal Dışı)	756,00
<b>Toplam</b>	<b>5.555</b>

İmar Planına Göre, Yasal İnşaat Hakkı	Kat Sayısı	Alan (m <sup>2</sup> )
Zemin Oturum Alanı İnşaatı	1	629,00
Üst Katlar İnşaatı	7	629,00
<b>TOPLAM</b>		<b>5.032,00</b>

- Otelin 140 odalı olacağı varsayılmıştır.
- Önerilen projede, otelin bir sene içinde 365 gün açık olacağı varsayılmıştır.
- Değerleme çalışması yapılan otelin üst hakkı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olup, uluslararası otel işletme şirketi olan Accor grubu tarafından

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

işletilecektir. Otel'in öngörülen doluluk oranları, yatak/oda fiyatı gibi potansiyelini etkileyen kalemleri, otelin 3 yıldızlı şehir oteli şeklinde işleyeceği varsayılarak verilmiştir.

- Önerilen projede, inşaatın % 20 'sinin 2011 yılında, % 80 'inin 2012 yılı içinde tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Önerilen projede, otel işletmesinin 2013 yılı Ocak ayı başında hizmete gireceği kabul edilmiştir.
- Önerilen projede, planlanan inşaatlarının inşaat büyüklüğü ve inşaat başlamadan önceki yasal prosedürün 2011 yılı içinde tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Otel oda satış değerinin çevredeki diğer otel projelerinin rakamları baz alınarak, 2013 yılında 60 €/oda ile başlayarak, ilk 10 yıl % 4,00 artış oranı ile 2022 yılında 85,40 €/oda mertebesine, kalan yıllar boyunca %2,5 artış oranı ile 2059 yılında 212,93 €/oda mertebesine yükselerek tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Önerilen projede, otel doluluk oranlarının 2013 yılında %50, 2014 yılında %65, 2015 yılında %75, 2016 yılında %82 mertebelerinde gerçekleşeceği daha sonraki yıllarda değişmeyeceği öngörülmüştür.
- Otelin işletmeye açılmasından itibaren, her yıl düzenli olarak %1,5 oranında yenileme maliyeti giderinin olacağı varsayılmıştır.
- Önerilen projede, otelde satılan odalardan hariç extra yiyecek-içecek gelirleri, diğer gelirler başlığı altında otelin toplam gelirlerine dahil edilmiş olup, diğer gelirler oranı %20 olarak kabul edilmiştir.
- Önerilen projede, çevredeki diğer benzer nitelikteki otel projelerinin verimliliği baz alınarak, otelin karlılığının 2013 yılında %36 oranından başlayıp, 2016 yılında %57 oranına yükselerek sabitleneceği varsayılmıştır.
- T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü ile Akfen Yatırım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında imzalanmış olan kira ve işletme sözleşmesi doğrultusunda, her yıl düzenli kira ödemesi yapılacağı kabul edilmiştir.
- Kira ve işletme sözleşmesinde yer alan ÜFE oranı yıllık ortalaması olan %2,5 olarak kabul edilmiş olup, kalan yıllarda da bu oranın sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Yapının tamamının Akfen GYO 3 yıldızlı otel standartlarında inşaa edileceği varsayılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı, gerekli tüm izinlerin alındığı varsayılmıştır.
- Değerleme çalışmasında 2020 yılı son 6 aylık Euro bazlı Eurobond tahvili oranı olan %5,20 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır. ( Bu değerlendirme çalışmasında en uzun vadeli 2020 yılı Euro bazlı Eurobond tahvili getiri oranı, risksiz getiri oranı olarak seçilmiştir. )
- İndirgeme oranının %11 olacağı varsayılmıştır.
- Proje değerlendirme çalışmasında % 5,8 "Risk Primi Oranı" olarak kabul edilmiştir.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Toplam maliyet hesapları içinde; ortak alan dekorasyon ve ince işler maliyetleri, zemin iyileştirme, elektrik ve mekanik, otomasyon dahil maliyetlerin gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Altyapı maliyeti hesabı içerisinde; arazinin harfiyatı, elektrik altyapısı, atık-içme suyu altyapısı, telekom altyapısı v.b. bulunmaktadır.
- Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde; çevre düzenleme maliyetleri, peyzaj maliyetleri, açık alan aydınlatma maliyetleri, drenaj maliyetleri v.b. bulunmaktadır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Proje genel giderleri maliyetleri içerisinde; elektrik, sıhhi tesisat, statik gibi her türlü projenin ve detayın çizdirilmesi, yapı denetim şirketi bedelleri, proje yönetim firması bedelleri v.b. maliyetler bulunmaktadır.
- Çalışmalar sırasında birim fiyat ve toplam değerler EURO olarak kullanılmıştır. 1 EURO: 2,5157 TL kabul edilmiştir.
- Projedeki maliyetler anahtar teslim maliyetleri içermektedir.
- Avans ödemesi hariç proje çizim ile onay maliyetleri, ruhsat harçları gibi belli proje genel giderlerinin gerçekleşmiş olduğu kısımları gerçekleşmiş olup, gerçekleşen maliyet değeri olarak Akfen GYO A.Ş.'nin muhasebe kayıtlarında ki değer olan 1.520.862.-€ kullanılmıştır. Kalan inşaat maliyeti nakit akışına yansıtılmıştır.

## İNŞAAT MALİYETİ (€)

Alansal Dağılım	Alan (m2)	Maliyet (EURO/m2)	Maliyet (EURO)	Yüzde dağılım (%)
Otel	4.485	975	4.372.680	100,00%
Tesisat Katı (Otel)	89,70	250	22.424	
Sığınak	224,24	250	56.060	
Otopark Alanı (Emsal Dışı)	756,00	250	189.000	
<b>Toplam</b>	<b>5.555</b>		<b>4.640.164</b>	<b>100,00%</b>

ALTYAPI MALİYETİ		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (EURO)	Oran	Maliyet (EURO)
4.640.164	9%	417.615

- Altyapı maliyeti hesabı içerisinde; tali ve ana su kanallarının maliyeti, arazinin harfiyatı, doğalgaz altyapısı, elektrik altyapısı, atık-çeme suyu altyapısı, telekom altyapısı, zemin iyileştirme v.b. bulunmaktadır.

ÇEVRE TANZİMİ VE PEYZAJ MALİYETLERİ		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (EURO)	Oran	Maliyet (EURO)
4.640.164	4%	185.607

- Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde; asfaltlama maliyetleri, açık otopark düzenlemeleri, çevre düzenleme maliyetleri, peyzaj maliyetleri, açık alan aydınlatma maliyetleri, drenaj maliyetleri v.b. bulunmaktadır.

ARA TOPLAM MALİYET (EURO)	
İnşaat Maliyeti (EURO)	4.640.164
Altyapı Maliyeti (EURO)	417.615
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti (EURO)	185.607
<b>TOPLAM (EURO)</b>	<b>5.243.385</b>



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Toplam maliyet hesapları içinde; bina anahtar teslim maliyeti, ortak alanların inşaat maliyeti, elektrik ve mekanik, otomasyon dahil maliyetlerin gerçekleşeceği varsayılmıştır.

PROJE GENEL GİDERLER		
Toplam Maliyet (EURO)	Oran	Maliyet (EURO)
5.243.385	8%	<b>419.471</b>

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

İKSA MALİYET TABLOSU	
Bodrum Kat Adedi	2
İksa Yapılacak Yüzey Derinliği (m./kat adedi)	3
Toplam Derinlik (m.)	6
Temel-İksa Sistemi Çevresi (m.)	45
İksa Yapılacak Yüzey Alanı	288
İksa Maliyeti (EURO/m <sup>2</sup> )	250
Toplam Maliyet (EURO)	<b>72.000</b>

TOPLAM MALİYET (EURO)	
İnşaat Maliyeti (€)	4.640.164
Altyapı Maliyeti (€)	417.615
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Mal.(€)	185.607
Proje Genel Giderler (€)	419.471
İksa Maliyet Bedeli (€)	72.000
<b>TOPLAM (€)</b>	<b>5.734.856</b>
<b>TAMAMLANMIŞ MALİYET (€)</b>	<b>1.520.862</b>
<b>KALAN İNŞAAT MALİYETİ</b>	<b>4.213.994</b>

KALAN MALİYETİN YILLARA DAĞILIMI			
	2011	2012	TOPLAM
ORAN	20%	80%	100%
MALİYET (EURO)	842.799	3.371.195	4.213.994

OTEL	
ODA SAYISI	140
YATAK SAYISI	280
AÇIK OLAN GÜN SAYISI	365
YILLIK ODA KAPASİTESİ	51.100
ODA FİYATI (€) (2012)	60
İLK 10 YIL İÇİN ODA FİYATI ARTIŞ ORANI (%)	4,0%

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KALAN YILLAR İÇİN ODA FİYATI ARTIŞ ORANI (%)	2,5%
EURO BÖLGESİ ENFLASYON ORANI	
DİĞER GELİR ORANI (%)	20%
YENİLEME MALİYETİ ORANI	1,5%
ENFLASYON ORANI	2,50%

Rayiç Değeri (€)	Bina Sigorta Esas Değeri (€)	Toplam (€)
1.442.862	3.281.004	4.723.866

	2011 YILI	2012 YILI	2013 YILI
Bina Sigorta Bedeli (€)	10.499	10.762	11.031
Emlak Vergisi Bedeli (€)	18.895	19.368	19.852
Enflasyon	2,5%		

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

OTEL NAKİT AKIŞI			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
YILLAR	30.09.2011	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
KAPASİTE KULLANIM ORANI (%)	0	0		50%	65%	75%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%
SATILAN ODA SAYISI				25.550	33.215	38.325	41.902	41.902	41.902	41.902	41.902	41.902	41.902	41.902	41.902	41.902
ODA FİYATI (EURO)				60,00	63,00	66,15	69,46	72,93	76,58	80,41	84,43	88,65	93,08	95,41	97,79	100,24
ODA GELİRİ (EURO)				1.533.000	2.092.545	2.535.199	2.910.408	3.055.929	3.208.725	3.369.161	3.537.619	3.714.500	3.900.225	3.997.731	4.097.674	4.200.116
DİĞER GELİRLER (EURO)				306.600	418.509	507.040	582.082	611.186	641.745	673.832	707.524	742.900	780.045	799.546	819.535	840.023
<b>TOPLAM GELİRLER (EURO)</b>				<b>1.839.600</b>	<b>2.511.054</b>	<b>3.042.239</b>	<b>3.492.490</b>	<b>3.667.114</b>	<b>3.850.470</b>	<b>4.042.994</b>	<b>4.245.143</b>	<b>4.457.400</b>	<b>4.680.270</b>	<b>4.797.277</b>	<b>4.917.209</b>	<b>5.040.139</b>
GOP (%)				36%	45%	54%	57%	57%	57%	57%	57%	57%	57%	57%	57%	57%
GOP (EURO)				662.256	1.129.974	1.642.809	1.990.719	2.090.255	2.194.768	2.304.506	2.419.732	2.540.718	2.667.754	2.734.448	2.802.809	2.872.879
İŞLETME GİDERLERİ				-1.177.344	-1.381.080	-1.399.430	-1.501.771	-1.576.859	-1.655.702	-1.738.487	-1.825.412	-1.916.682	-2.012.516	-2.062.829	-2.114.400	-2.167.260
YENİLEME MALİYETİ (EURO)				-69.602	-71.343	-73.126	-74.954	-76.828	-78.749	-80.718	-82.735	-84.804	-86.924	-89.097	-91.324	-93.608
BİNA SİGORTASI				-10.499	-10.762	-11.031	-11.307	-11.589	-11.879	-12.176	-12.176	-12.176	-12.176	-12.176	-12.176	-12.176
<b>GİDERLER (EURO)</b>				<b>-1.257.446</b>	<b>-1.463.184</b>	<b>-1.483.587</b>	<b>-1.588.031</b>	<b>-1.665.276</b>	<b>-1.746.330</b>	<b>-1.831.381</b>	<b>-1.920.323</b>	<b>-2.013.662</b>	<b>-2.111.616</b>	<b>-2.164.102</b>	<b>-2.217.900</b>	<b>-2.273.043</b>
ESAS FAALİYET KARI				582.154	1.047.870	1.558.652	1.904.458	2.001.838	2.104.140	2.211.613	2.324.820	2.443.738	2.568.654	2.633.175	2.699.309	2.767.096
İNŞAAT MALİYETİ (EURO)	0	-842.799	-3.371.195													
KİRA ÖDEMESİ(€)		-15.217	-15.217	-15.217	-163.583	-167.673	-171.865	-176.161	-180.565	-185.079	-189.706	-194.449	-199.310	-204.293	-209.400	-214.635
<b>NET NAKİT AKIŞLARI</b>	<b>0,00</b>	<b>-858.015,79</b>	<b>-3.386.412,05</b>	<b>566.937,29</b>	<b>884.286,93</b>	<b>1.390.979,23</b>	<b>1.732.593,89</b>	<b>1.825.676,72</b>	<b>1.923.575,01</b>	<b>2.026.533,59</b>	<b>2.135.113,98</b>	<b>2.249.289,52</b>	<b>2.369.344,10</b>	<b>2.428.882,10</b>	<b>2.489.908,55</b>	<b>2.552.460,66</b>

14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	31.12.2037	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042	31.12.2043
82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%
41.902	41.902	41.902	41.902	41.902	41.902	41.902	41.902	41.902	41.902	41.902	41.902	41.902	41.902	41.902	41.902	41.902	41.902
102,74	105,31	107,94	110,64	113,41	116,24	119,15	122,13	125,18	128,31	131,52	134,81	138,18	141,63	145,17	148,80	152,52	156,33
4.305.119	4.412.747	4.523.066	4.636.142	4.752.046	4.870.847	4.992.618	5.117.434	5.245.369	5.376.504	5.510.916	5.648.689	5.789.906	5.934.654	6.083.020	6.235.096	6.390.973	6.550.748
861.024	882.549	904.613	927.228	950.409	974.169	998.524	1.023.487	1.049.074	1.075.301	1.102.183	1.129.738	1.157.981	1.186.931	1.216.604	1.247.019	1.278.195	1.310.150
5.166.143	5.295.296	5.427.679	5.563.371	5.702.455	5.845.016	5.991.142	6.140.920	6.294.443	6.451.804	6.613.099	6.778.427	6.947.888	7.121.585	7.299.624	7.482.115	7.669.168	7.860.897
57%	57%	57%	57%	57%	57%	57%	57%	57%	57%	57%	57%	57%	57%	57%	57%	57%	57%
2.944.701	3.018.319	3.093.777	3.171.121	3.250.399	3.331.659	3.414.951	3.500.325	3.587.833	3.677.528	3.769.467	3.863.703	3.960.296	4.059.303	4.160.786	4.264.806	4.371.426	4.480.711
-2.221.441	-2.276.977	-2.333.902	-2.392.249	-2.452.056	-2.513.357	-2.576.191	-2.640.596	-2.706.611	-2.774.276	-2.843.633	-2.914.724	-2.987.592	-3.062.281	-3.138.839	-3.217.309	-3.297.742	-3.380.186
-95.948	-98.346	-100.805	-103.325	-105.908	-108.556	-111.270	-114.052	-116.903	-119.826	-122.821	-125.892	-129.039	-132.265	-135.572	-138.961	-142.435	-145.996
-12.176	-12.176	-12.176	-12.176	-12.176	-12.176	-12.176	-12.176	-12.176	-12.176	-12.176	-12.176	-12.176	-12.176	-12.176	-12.176	-12.176	-12.176
-2.329.565	-2.387.500	-2.446.883	-2.507.751	-2.570.140	-2.634.089	-2.699.637	-2.766.823	-2.835.690	-2.906.277	-2.978.630	-3.052.791	-3.128.807	-3.206.722	-3.286.586	-3.368.446	-3.452.353	-3.538.358
2.836.578	2.907.797	2.980.796	3.055.620	3.132.315	3.210.927	3.291.505	3.374.097	3.458.754	3.545.527	3.634.470	3.725.636	3.819.081	3.914.862	4.013.038	4.113.669	4.216.815	4.322.540
-304.341	-311.949	-319.748	-327.742	-335.935	-344.334	-352.942	-361.766	-370.810	-380.080	-389.582	-399.321	-409.304	-419.537	-430.026	-440.776	-451.796	-463.090
2.532.236,98	2.595.847,30	2.661.047,88	2.727.878,47	2.796.379,83	2.866.593,72	2.938.562,96	3.012.331,44	3.087.944,12	3.165.447,12	3.244.887,69	3.326.314,28	3.409.776,54	3.495.325,35	3.583.012,88	3.672.892,59	3.765.019,31	3.859.449,19

RAPOR NO: 2011REVC68

RAPOR TARİHİ: 30.09.2011

\*GİZLİDİR

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47
31.12.2044	31.12.2045	31.12.2046	31.12.2047	31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051	31.12.2052	31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	31.12.2057	31.12.2058	16.09.2059
82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%
41.902	41.902	41.902	41.902	41.902	41.902	41.902	41.902	41.902	41.902	41.902	41.902	41.902	41.902	41.902	29.733
160,24	164,25	168,36	172,56	176,88	181,30	185,83	190,48	195,24	200,12	205,13	210,25	215,51	220,90	226,42	232,08
6.714.516	6.882.379	7.054.439	7.230.800	7.411.570	7.596.859	7.786.780	7.981.450	8.180.986	8.385.511	8.595.149	8.810.027	9.030.278	9.256.035	9.487.436	6.900.485
1.342.903	1.376.476	1.410.888	1.446.160	1.482.314	1.519.372	1.557.356	1.596.290	1.636.197	1.677.102	1.719.030	1.762.005	1.806.056	1.851.207	1.897.487	1.380.097
8.057.420	8.258.855	8.465.326	8.676.960	8.893.884	9.116.231	9.344.136	9.577.740	9.817.183	10.062.613	10.314.178	10.572.033	10.836.334	11.107.242	11.384.923	8.280.582
57%	57%	57%	57%	57%	57%	57%	57%	57%	57%	57%	57%	57%	57%	57%	57%
4.592.729	4.707.547	4.825.236	4.945.867	5.069.514	5.196.251	5.326.158	5.459.312	5.595.795	5.735.689	5.879.082	6.026.059	6.176.710	6.331.128	6.489.406	4.719.932
-3.464.690	-3.551.308	-3.640.090	-3.731.093	-3.824.370	-3.919.979	-4.017.979	-4.118.428	-4.221.389	-4.326.924	-4.435.097	-4.545.974	-4.659.623	-4.776.114	-4.895.517	-3.560.650
-149.646	-153.387	-157.222	-161.152	-165.181	-169.310	-173.543	-177.882	-182.329	-186.887	-191.559	-196.348	-201.257	-206.288	-211.446	-216.732
-12.176	-12.176	-12.176	-12.176	-12.176	-12.176	-12.176	-12.176	-12.176	-12.176	-12.176	-12.176	-12.176	-12.176	-12.176	-12.176
-3.626.512	-3.716.870	-3.809.488	-3.904.421	-4.001.727	-4.101.466	-4.203.698	-4.308.486	-4.415.894	-4.525.986	-4.638.832	-4.754.498	-4.873.056	-4.994.578	-5.119.138	-3.789.558
4.430.908	4.541.985	4.655.839	4.772.539	4.892.157	5.014.765	5.140.439	5.269.254	5.401.290	5.536.626	5.675.347	5.817.535	5.963.277	6.112.664	6.265.785	4.491.024
-474.668	-486.534	-498.698	-511.165	-523.944	-537.043	-550.469	-564.231	-578.337	-592.795	-607.615	-622.805	-638.375	-654.335	-670.693	-687.460
3.956.239,81	4.055.450,20	4.157.140,86	4.261.373,77	4.368.212,51	4.477.722,22	4.589.969,68	4.705.023,32	4.822.953,30	4.943.831,52	5.067.731,71	5.194.729,40	5.324.902,03	5.458.328,98	5.595.091,60	3.803.563,78

## Değerleme Tablosu

Risksiz Getiri Oranı	5,20%	5,20%	5,20%
Risk Primi	4,8%	5,8%	6,8%
İNDİRGEME ORANI	10,00%	11,00%	12,00%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)	14.653.787	12.328.887	10.436.642

RAPOR NO: 2011REVC68

RAPOR TARİHİ: 30.09.2011

\*GİZLİDİR

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 8.3.4 Projenin Kira Gelirlerine Göre Değeri

- Bu çalışmada Akfen GYO A.Ş. ve Accor Grubu arasındaki çerçeve anlaşmasına göre otelin Accor Grubu tarafından 3 yıldızlı İbis Otel konseptinde işletileceği varsayılmıştır. Kira gelirleri diğer otellerdeki oranlar üzerinden alınmıştır.
- **Değerleme çalışması yapılan Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş tarafından geliştirilen otelin Accor grubu tarafından ödenmesi gereken yıllık kira bedeli olarak brüt gelirin (KDV hariç) yüzde yirmi beşi (%25) veya düzeltilmiş brüt işletme gelirinin yüzde yetmişinden (%70) yüksek olan miktarı ödeyeceği varsayılmıştır.**
- Önerilen projede, 629 m<sup>2</sup> parsel alanı üzerinde 3 yıldızlı otel inşa edileceği varsayılmıştır.
- Söz konusu projenin mevcut imar durumu, İzmir Büyükşehir Belediyesi ilgili yönetmeliklerine bağlı olarak toplam inşaat alanının 5.555 m<sup>2</sup> olacağı öngörülmüştür.
- Önerilen projede toplam inşaat alanının, 4.485 m<sup>2</sup>'sinin otel alanına, 89,70 m<sup>2</sup>'sinin tesisat alanına, 224,24 m<sup>2</sup>'sinin sığınak alanına, 756 m<sup>2</sup>'sinin otopark alanına ayrılacağı kabul edilmiştir.
- Otelin 140 odalı olacağı varsayılmıştır.
- Önerilen projede, otelin bir sene içinde 365 gün açık olacağı varsayılmıştır.
- Değerleme çalışması yapılan otelin üst hakkı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olup, uluslararası otel işletme şirketi olan Accor grubu tarafından işletilecektir. Otel'in öngörülen doluluk oranları, yatak/oda fiyatı gibi potansiyelini etkileyen kalemleri, otelin 3 yıldızlı şehir oteli konseptinde işleyeceği varsayılarak verilmiştir.
- Önerilen projede, inşaatın % 20 'sinin 2011 yılında, % 80 'inin 2012 yılı içinde tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Önerilen projede, otel işletmesinin 2013 yılı Ocak ayı başında hizmete gireceği kabul edilmiştir.
- Önerilen projede, planlanan inşaatlarının inşaat büyüklüğü ve inşaata başlamadan önceki yasal prosedürün 2011 yılı içinde tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Otel oda satış değerinin çevredeki diğer otel projelerinin rakamları baz alınarak, 2013 yılında 60 €/oda ile başlayarak, ilk 10 yıl % 4,00 artış oranı ile 2022 yılında 85,40 €/oda mertebesine, kalan yıllar boyunca %2,5 artış oranı ile 2059 yılında 212,93 €/oda mertebesine yükselerek tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Önerilen projede, otel doluluk oranlarının 2013 yılında %50, 2014 yılında %65, 2015 yılında %75, 2016 yılında %82 mertebelerinde gerçekleşeceği daha sonraki yıllarda değişmeyeceği öngörülmüştür.
- Önerilen projede, otelde satılan odalardan hariç extra yiyecek-icecek gelirleri, diğer gelirler başlığı altında otelin toplam gelirlerine dahil edilmiş olup, diğer gelirler oranı %20 olarak kabul edilmiştir.
- Önerilen projede, çevredeki diğer benzer nitelikteki otel projelerinin verimliliği baz alınarak, otelin karlılığının 2013 yılında %36 oranından başlayıp, 2016 yılında %57 oranına yükselerek sabitleneceği varsayılmıştır.
- T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü ile Akfen Yatırım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında imzalanmış olan kira ve işletme sözleşmesi doğrultusunda, her yıl düzenli kira ödemesi yapılacağı kabul edilmiştir.
- Kira ve işletme sözleşmesinde yer alan ÜFE oranı yıllık ortalaması olan %2,5 olarak kabul edilmiş olup, kalan yıllarda da bu oranın sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Yapının tamamının Akfen GYO 3 yıldızlı otel standartlarında inşa edileceği varsayılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı, gerekli tüm izinlerin alındığı varsayılmıştır.
- Değerleme çalışmasında 2020 yılı son 6 aylık Euro bazlı Eurobond tahvili oranı olan %5,20 “Risksiz Getiri Oranı” olarak alınmıştır. ( Bu değerlendirme çalışmasında en uzun vadeli 2020 yılı Euro bazlı Eurobond tahvili getiri oranı, risksiz getiri oranı olarak seçilmiştir. )
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Bu çalışmada 49 yıllık kira yapım işletme sözleşmesi ile kiralanan arsa üzerinde geliştirilecek otelin Accor grubuna kiralanacağı varsayılmıştır. Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin kira gelirlerini elde etmesindeki risk priminin oldukça düşük olacağı varsayılarak hesaplanmıştır. %5,20 “Risksiz Getiri Oranı”na %3,30 “Risk Primi” eklenerek indirgeme oranı % 8,50 olarak öngörülmüştür.
- Düşük indirgeme oranı ve risk primi Accor’un uluslararası bilinirliği ve marka gücü ile garantilenmiş kira gelirlerinin yıllar itibari ile saptanacağı düşünülmektedir.
- Toplam maliyet hesapları içinde; ortak alan dekorasyon ve ince işler maliyetleri, zemin iyileştirme, elektrik ve mekanik, otomasyon dahil maliyetlerin gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Altyapı maliyeti hesabı içerisinde; arazinin harfiyatı, elektrik altyapısı, atık-ıçme suyu altyapısı, telekom altyapısı v.b. bulunmaktadır.
- Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde; çevre düzenleme maliyetleri, peyzaj maliyetleri, açık alan aydınlatma maliyetleri, drenaj maliyetleri v.b. bulunmaktadır.
- Proje genel giderleri maliyetleri içerisinde; elektrik, sıhhi tesisat, statik gibi her türlü projenin ve detayın çizdirilmesi, yapı denetim şirketi bedelleri, proje yönetim firması bedelleri v.b. maliyetler bulunmaktadır.
- Çalışmalar sırasında birim fiyat ve toplam değerler EURO olarak kullanılmıştır. 1 EURO: 2,5157 TL kabul edilmiştir.
- Projedeki maliyetler anahtar teslim maliyetleri içermektedir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## İBİS OTEL NAKİT AKIŞI

YILLAR	30.09.2011	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
OTEL GELİRİ ÜZERİNDEN İBİS OTEL		0		459.900	627.764	760.560	873.122	916.779	962.618	1.010.748	1.061.286	1.114.350	1.170.068	1.199.319	1.229.302
AGOP İBİS OTEL		0		360.562	650.363	979.601	1.197.924	1.257.820	1.320.711	1.386.747	1.456.084	1.528.888	1.605.333	1.645.466	1.686.603
KULLANILAN İBİS OTEL KİRA GELİRİ		0		459.900	650.363	979.601	1.197.924	1.257.820	1.320.711	1.386.747	1.456.084	1.528.888	1.605.333	1.645.466	1.686.603
ARSA KİRAŞI	0	-15.217	-15.217	-15.217	-163.583	-167.673	-171.865	-176.161	-180.565	-185.079	-189.706	-194.449	-199.310	-204.293	-209.400
BİNA SİGORTASI	0	0		-10.499	-10.762	-11.031	-11.307	-11.589	-11.879	-12.176	-12.176	-12.176	-12.176	-12.176	-12.176
YENİLEME MALİYETİ (EURO) (%0,05)	0	0		-3.480	-3.567	-3.656	-3.748	-3.841	-3.937	-4.036	-4.137	-4.240	-4.346	-4.455	-4.566
İNŞAAT MALİYETİ (EURO)		-842.799	-3.371.195												
TOPLAM NAKİT AKIŞLARI (EURO)	0	-858.016	-3.386.412	430.704	472.451	797.241	1.011.005	1.066.228	1.124.330	1.185.456	1.250.065	1.318.023	1.389.500	1.424.542	1.460.460

31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	31.12.2037	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042
1.260.035	1.291.536	1.323.824	1.356.920	1.390.843	1.425.614	1.461.254	1.497.785	1.535.230	1.573.611	1.612.951	1.653.275	1.694.607	1.736.972	1.780.396	1.824.906	1.870.529	1.917.292
1.728.768	1.771.987	1.816.287	1.861.694	1.908.236	1.955.942	2.004.841	2.054.962	2.106.336	2.158.994	2.212.969	2.268.293	2.325.000	2.383.125	2.442.704	2.503.771	2.566.365	2.630.525
1.728.768	1.771.987	1.816.287	1.861.694	1.908.236	1.955.942	2.004.841	2.054.962	2.106.336	2.158.994	2.212.969	2.268.293	2.325.000	2.383.125	2.442.704	2.503.771	2.566.365	2.630.525
-214.635	-304.341	-311.949	-319.748	-327.742	-335.935	-344.334	-352.942	-361.766	-370.810	-380.080	-389.582	-399.321	-409.304	-419.537	-430.026	-440.776	-451.796
-12.176	-12.176	-12.176	-12.176	-12.176	-12.176	-12.176	-12.176	-12.176	-12.176	-12.176	-12.176	-12.176	-12.176	-12.176	-12.176	-12.176	-12.176
-4.680	-4.797	-4.917	-5.040	-5.166	-5.295	-5.428	-5.563	-5.703	-5.845	-5.991	-6.141	-6.295	-6.452	-6.613	-6.779	-6.948	-7.122
1.497.276	1.450.673	1.487.244	1.524.730	1.563.152	1.602.536	1.642.903	1.684.280	1.726.692	1.770.163	1.814.722	1.860.394	1.907.209	1.955.193	2.004.377	2.054.791	2.106.465	2.159.431

31.12.2043	31.12.2044	31.12.2045	31.12.2046	31.12.2047	31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051	31.12.2052	31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	31.12.2057	31.12.2058	16.09.2059
1.965.224	2.014.355	2.064.714	2.116.332	2.169.240	2.223.471	2.279.058	2.336.034	2.394.435	2.454.296	2.515.653	2.578.545	2.643.008	2.709.083	2.776.810	2.846.231	2.070.145
2.696.288	2.763.695	2.832.787	2.903.607	2.976.197	3.050.602	3.126.867	3.205.039	3.285.165	3.367.294	3.451.476	3.537.763	3.626.207	3.716.862	3.809.784	3.905.029	2.840.240
2.696.288	2.763.695	2.832.787	2.903.607	2.976.197	3.050.602	3.126.867	3.205.039	3.285.165	3.367.294	3.451.476	3.537.763	3.626.207	3.716.862	3.809.784	3.905.029	2.840.240
-463.090	-474.668	-486.534	-498.698	-511.165	-523.944	-537.043	-550.469	-564.231	-578.337	-592.795	-607.615	-622.805	-638.375	-654.335	-670.693	-687.460
-12.176	-12.176	-12.176	-12.176	-12.176	-12.176	-12.176	-12.176	-12.176	-12.176	-12.176	-12.176	-12.176	-12.176	-12.176	-12.176	-12.176
-7.300	-7.482	-7.669	-7.861	-8.058	-8.259	-8.466	-8.677	-8.894	-9.116	-9.344	-9.578	-9.817	-10.063	-10.314	-10.572	-10.837
2.213.722	2.269.369	2.326.408	2.384.872	2.444.798	2.506.223	2.569.183	2.633.717	2.699.864	2.767.665	2.837.161	2.908.395	2.981.409	3.056.248	3.132.959	3.211.587	-710.473

RAPOR NO: 2011REVC68

RAPOR TARİHİ: 30.09.2011

\*GİZLİDİR

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	5,20%	5,20%	5,20%
Risk Primi	2,80%	3,30%	3,80%
İNDİRGEME ORANI	8,00%	8,50%	9,00%
<b>NET BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)</b>	<b>10.591.890</b>	<b>9.500.885</b>	<b>8.531.514</b>

## 8.3.5 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

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

- Emsal karşılaştırma yaklaşımına göre Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı tarafından kira yapım işletme sözleşmesi ile kiralanmış olan arsanın sözleşmesinden doğan hak değeri **3.450.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.
- Proje geliştirme yönteminde; Akfen GYO A.Ş. tarafından kiralanmış arsa üzerinde geliştirecek olan otel projesinin gelir indirgeme yöntemine göre bulunan değer olan **12.329.000 -€** ve kira gelirinin net bugünkü değeri olan **9.501.000 -€**'nin yaklaşık ortalaması olan **10.910.000.-€) / 27.450.000. -TL (Yirmiyedimilyondörtüyüzellibin.-Türk Lirası)** olarak hesaplanmıştır.
- İnşaatı devam eden otelin, maliyet yaklaşımı analizine göre bulunan adil piyasa değeri **7.280.000.-TL(Yedimilyonikiyüzseksenbin.-TL) (2.890.000.- €)** bulunmuştur.

Konu taşınmazın maliki Vakıflar Genel Müdürlüğü olup Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. şirketi tarafından taşınmaz 49 yıllık sözleşme ile kiralanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğinin 25. maddesinin "J" bendine istinaden **(25. md./J: Özel sözleşme hükümleri müsait olmak kaydıyla, kira geliri elde etmek amacıyla üçüncü şahıslardan gayrimenkul kiralayabilirler ve bunları tekrar kiraya verebilirler)** değerlendirme konusu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı faaliyet konusu dahilinde olabileceği düşünülmektedir.

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

## KDV UYGULAMASI

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



**BÖLÜM 9**  
**SONUÇ**

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 9

### SONUÇ

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

TAŞINMAZIN 30.09.2011 TARİHLİ ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)	
7.280.000.-TL (Yedimilyonikiyüzseksenbin.-TL)	2.890.000.-EURO (İkimilyonsekiyüzdoksanbin.-EURO)

TAŞINMAZIN ÜZERİNDE GERÇEKLEŞTİRİLEN "OTEL" PROJESİNİN 30.09.2011 TARİHLİ PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)	
27.450.000.-TL (Yirmiyedimilyondörtüyüzellibin.-TL)	10.910.000.-EURO (Onmilyondokuzyüzonbin.-EURO)

TAŞINMAZIN 30.09.2011 TARİHLİ ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)	
8.590.400.-TL (Sekizmilyonbeşyüzdoksanbindörtüyüz.-TL)	3.410.200.-EURO (Üçmilyondörtüyüzonbinikiyüz.-EURO)

TAŞINMAZIN ÜZERİNDE GERÇEKLEŞTİRİLEN "OTEL" PROJESİNİN 30.09.2011 TARİHLİ PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)	
32.391.000.-TL (Otuzikimilyonüçyüzdoksanbirbin.-TL)	12.873.800.-EURO (Onikimilyonsekiyüzyetmişüçbin.-EURO)

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik adil piyasa değeridir.
- 2- KDV hariçtir.
- 3- 1 EURO= 2,5157 TL kabul edilmiştir. EURO değeri bilgi amaçlı verilmiştir.
- 4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmamıştır.
- 5- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

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

<b>Bilge BELLER ÖZÇAM</b> Değerleme Uzmanı (400512)	<b>Fatih TOSUN</b> Sorumlu Değerleme Uzmanı (400812)
--	---

**BÖLÜM 10**  
**EKLER**

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 10

### EKLER

#### Ek Listesi

1	Tapu Fotokopileri
2	Fotoğraflar
3	Özgeçmişler
4	SPK Lisansları