

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

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



# **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**Tarih: 30.09.2011**

**R. No: 2011REVB55**



ISO9001: 2008  
FS 509685

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

**ESKİŞEHİR IBIS OTEL,  
FITNESS CENTER VE  
RESTAURANT**

**MERKEZ / ESKİŞEHİR**

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

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için 30.09.2011 tarihinde 2011REVB55 rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
  - Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
  - Değerleme Uzmanının 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

Hoşnudiye Mahallesi, Siloönü Sokak, No: 5, İbis Otel, Tepebaşı / ESKİŞEHİR

### GAYRİMENKULÜN KULLANIMI

Otel, restaurant ve fitness center

### TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Hoşnudiye Mahallesi, 442 ada, 37 no'lu parselde kayıtlı, 6.806,75 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, "Arsa ve Ofis Lojmanı ve Kargir Ardiye" vasıflı, "Eskişehir Büyükşehir Belediyesi" mülkiyetindeki taşınmaz.

### İMAR DURUMU

Değerleme konusu taşınmaz 18.10.2001 onay tarihli 1/1000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" kapsamında "Belediye Hizmet Alanı ve Yol Alanı" lejandı altında kalmaktadır.

#### 30.09.2011 TARİHİ İTİBARI İLE ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)

20.326.000.- TL  
(Yirmimilyonüçyüzmialtıbin.- TürkLirası)

8.080.000.- EURO  
(Sekizmilyonseksenbin.- EURO)

#### 30.09.2011 TARİHİ İTİBARI İLE ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)

23.984.680.- TL  
(Yirmiüçmilyondokuzyüzseksendörtbinaltıyüzseksen.- TürkLirası)

9.534.400.- EURO  
(Dokuzmilyonbeşyüzotuzdörtbindörtüz.- EURO)

#### 30.09.2011 TARİHİ İTİBARI İLE OTEL+FITNESS CENTER+RESTORAN YILLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)

2.490.000.- TL  
(İkimilyondörtüzdoksanbin.- Türk Lirası)

990.000.- EURO  
(Dokuzyüzdoksanbin.- EURO)

#### 30.09.2011 TARİHİ İTİBARI İLE OTELİN YILLIK KİRA DEĞERİ (KDV Dahil)

2.938.200.- TL  
(İkimilyondokuzyüzotuzsekizbinikiyüz.- Türk Lirası)

1.168.200.- EURO  
(Birmilyonyüztümüşsekizbinikiyüz.- EURO)

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

MEHMET ASLAN  
Değerleme Uzmanı (401124)

MAKBULE YÖNEL MAYA  
Sorumlu Değerleme Uzmanı (401456)

# 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
1.4 Değerleme Tarihi .....	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 Şirket Bilgileri .....	6
1.9 Müşteri Bilgileri .....	7
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	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 Kullanılan Değer Tanımları .....	10
2.2.1 Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri) .....	10
2.2.2 Düzenli Likiditasyon Değeri .....	10
2.2.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri) .....	10
BÖLÜM 3 .....	13
GENEL VE ÖZEL VERİLER .....	13
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler .....	13
3.1.1 Demografik Veriler .....	13
3.1.2 Ekonomik Veriler .....	14
3.2 Turizm Sektörü .....	15
3.2.1 Dünya Turizmi .....	15
3.2.2 Türkiye’de Turizm .....	18
3.2.3 Eskişehir’de Turizm .....	32
3.2.4 Eskişehir İli Otel Analizi .....	33
3.3 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi .....	37
3.3.1 Eskişehir İli .....	37
3.3.2 Tepebaşı İlçesi .....	39
BÖLÜM 4 .....	42
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ .....	42
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri .....	42
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri .....	43
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri .....	44
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri .....	44
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi .....	46
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi Veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydalar Hakkında Görüş .....	46
4.5 Hukuki Sorumluluk .....	47
4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon) .....	47
BÖLÜM 5 .....	49
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ .....	49
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri .....	49
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı .....	51
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri .....	55
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri .....	56
5.5 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler .....	58
5.6 Harici ve Müteferrik İşler .....	58

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 6 .....	60
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ .....	60
BÖLÜM 7 .....	62
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER .....	62
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler .....	62
7.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi .....	62
7.2.1 Gelir İndirgeme Yaklaşımı .....	63
7.2.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımının Düzenlenmiş Kira Gelirlerinden Hesabı .....	67
7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi .....	71
BÖLÜM 8 .....	74
SONUÇ .....	74
BÖLÜM 9 .....	76
EKLER .....	76

**BÖLÜM 1**

**RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

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

## **BÖLÜM 1**

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

#### **1.1 Rapor Tarih ve Numarası**

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 14.07.2011 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 30.09.2011 tarihinde, 2011REVB55 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### **1.2 Rapor Türü**

Bu rapor Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Hoşnudiye Mahallesi, 442 ada, 37 no'lu parselde kayıtlı, 6.806,75 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, "Arsa ve Ofis Lojmanı ve Kargir Ardiye" vasıflı "Eskişehir Büyükşehir Belediyesi" mülkiyetindeki taşınmazın imzalanan 22 yıllık sözleşmesinin kalan süresince işletilmesi ve kiralanması sonucu ortaya çıkacak potansiyel gelirlerinin 30.09.2011 tarihi itibarıyla indirgenmesi sonucu hesaplanacak net bugünkü değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

#### **1.3 Raporu Hazırlayanlar**

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor değerlendirme uzmanı Mehmet ASLAN ve sorumlu değerlendirme uzmanı Makbule YÖNEL MAYA 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 işlemi genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

#### **1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar**

Bu rapor Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 14.07.2011 tarihli talebine istinaden ilgili gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

#### **1.8 Şirket Bilgileri**

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

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1.9 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.

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

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
<b>Rapor Tarihi</b>	30.06.2010 (Rev: 06.10.2010)	31.12.2010	28.02.2011
<b>Rapor Numarası</b>	2010REV195-3	2010REV387-3	2010REV78-3
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Hüsniye BOZTUNÇ- Adem YOL	Hüsniye BOZTUNÇ- Adem YOL	Hüsniye BOZTUNÇ- Adem YOL
<b>Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL)</b>	<b>13.865.000 TL</b>	<b>17.521.000 TL</b>	<b>18.856.000 TL</b>

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



***BÖLÜM 2***

***DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI***

## BÖLÜM 2

### DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

#### 2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

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

##### 2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

##### 2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

##### 2.1.3 Maliyet Yaklaşımı

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

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olmayacağı 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 üretilecek mal veya hizmetler için yeterli talebin bulunmasına ve bunların beklenen karı temin etme olanağı sağlayacak fiyatlarla satılmasına bağlıdır. Projenin girişimci yönünde incelenmesi, proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesini içerir. Proje konusu mal veya hizmetlerin yer aldığı pazarın değerlendirilmesi mevcut durum ve geleceğe yönelik beklentiler olarak incelenebilir.

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

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

## 2.2 Kullanılan Değer Tanımları

### 2.2.1 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.

### 2.2.2 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.

### 2.2.3 Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değeridir. Zorunlu

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

likiditasyonda, varlıklar olabildiğince çabuk satılırlar. Satış için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

## **2.3 Proje Değerlemesi**

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.

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

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

- Yapılması düşünülen yatırım sonucu üretilen 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 (binde -32,70) ve Ardahan (binde -25,42)'dir. Nüfus artış hızı en yüksek olan ilk üç il ise sırasıyla; Bilecik (binde 109,22), Isparta (binde 63,31) ve Erzincan (binde 53,23)'dir.

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

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

Ülkemizde ortalama yaş 29,2'dir. Ortalama yaş erkeklerde 28,7 iken, kadınlarda 29,8'dir. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin yaşı 29,1; belde ve köylerde ikamet edenlerin 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 ildir. Bunu sırasıyla; 432 kişi ile Kocaeli, 329 kişi ile İzmir, 254 kişi ile Hatay ve 250 kişi ile Bursa illeri izlemektedir. Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 10 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 52, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 241'dur.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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>1</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 ve istihdamda düşüşler yaşanmıştır. Gayrimenkul sektörünün de 2009 yılını küçülerek geçirdiği, fiyatların düşüş hareketini sürdürdüğü ve talebin az olduğu bilinmektedir.

<sup>1</sup> TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
RAPOR NO: 2011REVB55

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ancak 2010 yılı başlarında ülke ekonomisinde ve dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile birlikte sürdürülebilir bir kalkınmanın tekrar başladığı ve krizin etkilerinin pozitif hava ile beraber bir nebze de azaldığı gözlemlenmektedir. 2010 yılı genelinde döviz fiyatlarının belirli bir bant seviyesinde kalması, İstanbul Borsa'sının 2010 yılı başı itibariyle artış eğilimini devam ettirmesi, 2010 Eylül ayında yapılan 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 ilerki yıllar için yapılan öngörülere paralel ülke ekonomisinin lokomotif gayrimenkul sektörünün gelişen ekonomik talep ve fiyat istikrarı ile birlikte yerli ve yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisinin devam edeceği düşünülmektedir.

Ayrıca Türkiye'nin ekonomik olarak 2011-2017 döneminde yıllık %6,7 beklenen büyüme ile en hızlı büyüyecek OECD ülkesi aralarında olması ve yaşanan ekonomik kriz sonrası büyüme hızı artan tek OECD ülkesi olması, kredi notu artırılan çok az ülkeden biri ve bundan sonra kredi notu en çok artmaya aday ülkelerden biri olması ise uluslararası piyasalarda Türkiye'ye olan bakışın olumlu yönde devam ettirmesini sağlayacaktır.

## 3.2 Turizm Sektörü

Turizm sektörü, dünyada en hızlı gelişen ve büyüyen sektörlerin başında yer almaktadır. Sınırlar ortadan kalktıkça dünya daha da küçülmeye başlamış ve insanlar daha uzak mesafelere seyahat etme eğilimine girmiştir. Bunun başlıca nedenleri; harcanabilir kişisel gelirlerden turizme ve tatile ayrılan payın artması, ulaşım ve iletişim teknolojisindeki hızlı gelişme ve insanların şimdiye kadar görmedikleri ve merak ettikleri yeni bölgeleri ziyaret etme isteğidir.

Turizm çok çeşitli yapısı sonucu bir yandan tipik turistik faaliyet olarak adlandırılan konaklama, planlama, gezi organizasyonu ve satışı gibi faaliyetleri, öte yandan yalnızca turistlerin tüketimine bağlı olmayan, ancak onlar tarafından da kullanılan ulaşım, oto kiralama gibi faaliyetleri kapsamaktadır. Turizm bugün dünya gayrisafi hasılasının önemli bölümünü oluşturan bir sektör konumundadır. Tüm dünyadaki ekonomik duraklamaya karşın büyümesini devam ettirmekte olan bu dinamik sektör, diğer sektörlerin de motor gücü olarak işlev görmektedir.

Turizm milli gelire olan katkısı yanında, sağladığı döviz geliri ile ödemeler dengesi açığının kapanmasında da önemli rol oynamaktadır. Geniş kitlelere iş imkanı sağlamasının bir sonucu olarak istihdamın en yoğun olduğu sektörlerden biri olma avantajına sahip olan turizm sektörü, aynı zamanda ülke için etkin bir pazarlama ve reklam aracı olma özelliğini de sürdürmektedir.

### 3.2.1 Dünya Turizmi

Dünya turizminin ağırlık noktasını ülkemizin de yer aldığı Avrupa Bölgesi oluşturmaktadır. Avrupa'dan sonra en önemli pay Doğu ve Asya/Pasifik Bölgesi'ne aittir. Bu iki bölge dışında en büyük paya sahip 3. bölge ise Güney ve Kuzey Amerika Bölgesi'dir. Buradan, dünya turizminin ekonomik yönden gelişmiş ve gelir düzeyi yüksek üç bölge arasında yoğunlaştığı söylenebilir. Nitekim turist akımları da karşılıklı olarak bu üç bölge içinde gerçekleşmektedir.

Dünyada en fazla turist alan ülke Fransa ama en fazla turizm geliri elde eden ülke ABD'dir. Türkiye turist sayısı bakımından dünya'da on birinci, turizm gelirleri bakımından ise onuncu sıradadır.



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## Turist Sayısı ve Turizm Geliri (2008 yılı)

SIRA NO	ÜLKE	MİLYON KİŞİ	MİLYAR DOLAR
1	Fransa	79.1	43
2	İspanya	58.5	51
3	ABD	51.1	86
4	Çin	49.6	34
5	İtalya	41.1	38
6	İngiltere	30.1	34
7	Almanya	23.6	33
8	Meksika	21.4	10
9	Avusturya	20.3	17
10	Rusya	20.2	47
11	Türkiye	18.9	17
12	Kanada	18.2	14
13	Ukrayna	17.6	3
14	Malezya	17.5	13
15	Hong Kong	15.8	7
16	Polonya	15.7	7
17	Yunanistan	14.3	14
18	Tayland	13.9	7
19	Portekiz	11.3	10

\* T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatik Kurumu

Madrid'de 2007 uluslararası turizme ilişkin bir açıklama yapan Dünya Turizm Örgütü Genel Sekreteri Francesco Frangialli, uluslararası turizmin geçen yılda önceki yıla göre yüzde 6 büyüdüğünü bildirmektedir.

Böylece, dünya ülkelerindeki toplam yabancı turist girişlerinin 52 milyon artarak 898 milyona tırmandığı belirtilen açıklamada, geçen yıl uluslararası turizmde sağlanan artışın önemli bir bölümünün Avrupa'da kaydedildiği ifade edilmiştir.

Avrupa'da turistlerin sayısının 19 milyon artarak 480 milyona çıkarken Avrupa'nın tüm uluslararası turist girişlerinin yarısını oluşturduğu belirtilmiştir.

Bu arada, bazı Avrupa ülkelerindeki sağlanan artışlara da yer verilen açıklamada Türkiye'de yabancı turist sayısında yüzde 18'lik artış meydana geldiğine de dikkat çekildi. Türkiye, artış oranı yönünden Yunanistan, Portekiz, İtalya ve İsviçre gibi ülkeleri geride bırakmış olduğu ortaya çıkmıştır.

2006 yılı toplam turizm gelirleri açısından incelendiğinde ABD 1. sırada yer alırken İspanya 2., Fransa ise 3. sırada bulunuyor. Türkiye ise bu sıralamada 9. durumdadır. Türkiye, Avusturya ve Avustralya için uluslararası turizm geliri rakamlarının birbirine çok yakın olduğunun belirtildiği raporda, verilerdeki ufak değişikliklerin sıralamayı değiştirebileceği vurgulanıyor. Ayrıca Almanya'nın sıralamadaki yerinin ticari amaçlı gelen ziyaretçilere sağladığı konfordan kaynaklandığının altı çizilmektedir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Türkiye'de turizmin oluşturduğu GSMH'nin 2009 yılında yüzde 1.3'lük büyüme ile 27 milyar dolara ulaşacağı beklenirken turizmde doğrudan istihdam edilen kişi sayısının da yüzde 1.5'lik artışla 443 bine ulaşacağı beklenmektedir.

Türkiye'de turizmin dolaylı olarak oluşturacağı ekonomik büyüklüğün 64 milyar dolar olacağına dikkat çekilen Dünya Turizm Konseyi raporunda turizmin dolaylı olarak istihdam sağladığı kişi sayısının da 1.375.000 olacağına işaret edilmektedir.

WTTC (Dünya Turizm Konseyi)'nin raporunda Türkiye'nin önde gelen rakiplerinden olan İspanya, Yunanistan, İtalya ve Mısır turizminin küçülmesinin beklendiği ifade edilmektedir. Buna göre 2009 yılında İspanya turizmi yüzde 4.9, Yunanistan turizmi yüzde 1.8, İtalya turizmi yüzde 5.5, Mısır turizmi ise yüzde 2.8 oranında küçülmesi beklenmektedir.

**Türkiye ve Rakiplerinin Karşılaştırmalı Tablosu**

2009 yılı			2019 yılı	
Ülke	Büyüme oranı	İstihdam	Büyüme oranı	İstihdam
TÜRKİYE	+1,3	+1,5	+ 4,1	+ 2,7
İSPANYA	- 4,9	- 4,2	+ 1,3	+ 1,0
YUNANİSTAN	-1,8	- 2,0	+ 3,5	+ 2,6
İTALYA	-5,5	- 5,2	+ 2,0	+ 0,8
MISIR	-2,8	- 4,3	+ 4,5	+ 2,0

\* T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatik Kurumu

Uzmanlar, önümüzdeki yıllarda Çin'in ABD'yi geride bırakarak dünyanın 3. büyük turizm ülkesi olacağı, 2020 yılına kadar da dünyanın en büyük turizm hedef ülkesi haline geleceği tahmininde bulunuyorlar. Çin'in, Fransa, İspanya ve ABD'den sonra dünyanın 4. büyük turizm hedef ülkesi olduğunu belirtilerek, Çin'i geçen yıl 49 milyon 600 bin turistin ziyaret ettiğine dikkat çekiliyor. Ekonomisi hızla gelişen Çin'in yabancı turist çekmenin yanı sıra 2020 yılında yurt dışına 1 milyon turist göndereceği de tahmin edilmektedir.

Dünya Turizm Örgütü'nden yapılan açıklamada, Çin'in 2008 "Pekin Olimpiyatları" ve "2010 Şanghai World Expo" fuarı da etkisiyle 2014 yılında Fransa'yı geride bırakarak turizmde ilk sırayı alacağı bildirildi. Çin'in bu yıl yabancı turist gelmesi itibarıyla dünya üçüncüsü ABD'yi bu yılın sonunda, dünya 2. İspanya'yı da 2010'dan önce geçeceğini tahmininde bulunuldu. Örgüt, normalde 2020'de Fransa'yı geçmesi beklenen Çin'in bunu 6 yıl farkla 2014'te gerçekleştireceğini bildirilmiştir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 3.2.2 Türkiye’de Turizm

Türkiye’nin rekabet gücü en yüksek sektörü turizmdir. Sadece cari açık sorununu çözmek için değil, istihdamı arttırmak, Türkiye’yi daha yaşanabilir kılmak; hatta tanıtmak için de turizm, altın bir sektör konumundadır. Turizm, Türkiye’yi ödemeler bilançosu içinde ihracattan sonra 2. büyük döviz geliri sağlayan faaliyet konumuna yükseltmiş olup, endüstri içinde 40’a yakın sektörü doğrudan etkilemektedir.

### 2008 yılı değerlendirmesi:

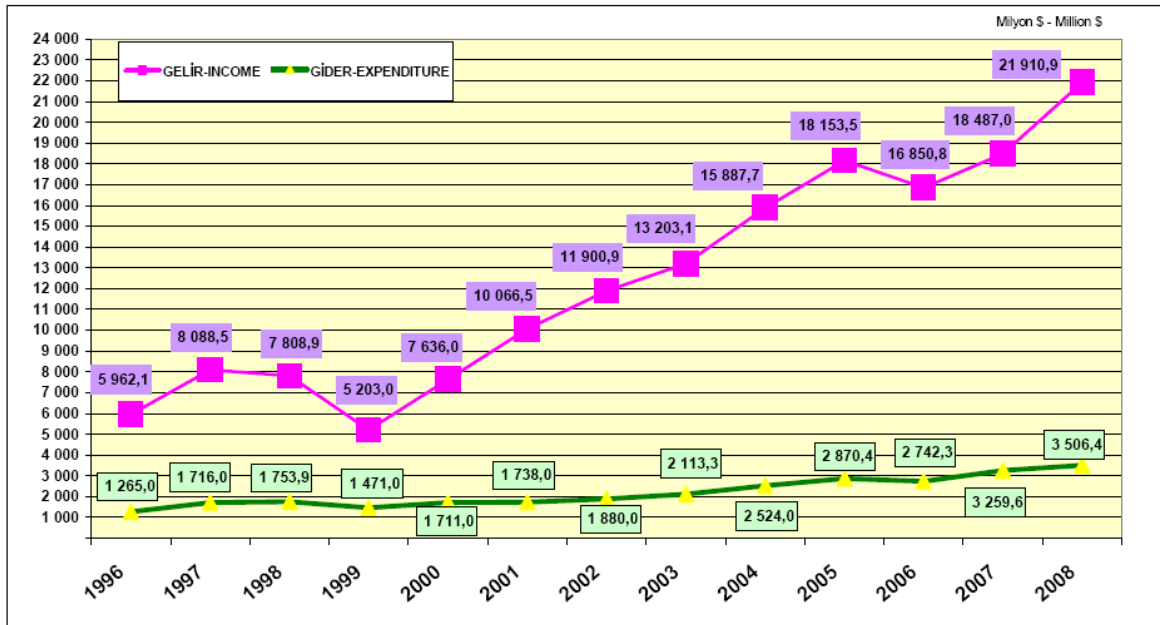
Türkiye turizm sektörü 2008 yılında %13,5 büyüme gerçekleştirerek 22 milyar USD’ın üzerinde gelir kaynağı sağlanmıştır. 2008 yılında Türkiye’ye 30 milyon 929 bin turist giriş yapmış olup, giriş yapan turistlerin 6 milyonu kültür turizmi kapsamında Anadolu’yu gezmişlerdir. THY ve özel havayolu şirketleri ile birlikte, hava yolcu taşımacılığının cirosu 7,5 milyar USD olmuştur. Bu rakamların 2009 yılında %20 büyüme kaydetmesi beklenmektedir.

Krizin etkisi ile birlikte teşvikli turizm sektörü yatırımlarında 2007 yılına göre %3’lük bir gerileme yaşanmıştır.

### Rakamlarla 2008:

- Turizm geliri yaklaşık 22 milyar dolar olmuştur.
- Türkiye’yi 30 milyon 929 bin turist ziyaret etmiştir.
- En fazla turist yaklaşık 4 milyon kişiyle Ağustos ayında gelmiştir.
- Turistler kişi başı ortalama 708 dolar harcamıştır.

**TURİZM GELİR VE GİDERİNİN YILLARA GÖRE DAĞILIMI**  
Distribution of Tourism Receipts and Tourism Expenditure by Years



\* T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2008 Yılı Ocak-Aralık Analizi

Ocak-Aralık Ayında Ulaşım Yoluna Göre Ülkemize Giriş Yapan Ziyaretçiler (2006-2008*)												
	Toplam			Değişim Oranı %	Yabancılar			Değişim Oranı %	Vatandaşlar			Değişim Oranı %
	2 006	2 007	2008*		2 006	2 007	2008*		2 006	2 007	2008*	
Havayolu	19 683 478	22 967 702	25 368 296	10,45	14 084 727	16 807 681	18 838 735	12,08	5 598 751	6 160 021	6 529 561	6,00
Karayolu	6 359 353	7 040 683	8 168 164	16,01	4 206 198	4 721 569	5 388 308	14,12	2 153 155	2 319 114	2 779 856	19,87
Demiryolu	90 354	81 831	85 463	4,44	71 707	68 755	72 320	5,19	18 647	13 076	13 143	0,51
Denizyolu	1 854 018	2 105 483	2 408 567	14,39	1 457 201	1 742 906	2 037 314	16,89	396 817	362 577	371 253	2,39
<b>Toplam</b>	<b>27 987 203</b>	<b>32 195 699</b>	<b>36 030 490</b>	<b>11,91</b>	<b>19 819 833</b>	<b>23 340 911</b>	<b>26 336 677</b>	<b>12,83</b>	<b>8 167 370</b>	<b>8 854 788</b>	<b>9 693 813</b>	<b>9,48</b>
Günübirlik	903 398	1 092 583	1 345 669		903 397	1 092 583	1 342 670		1		2 999	

\* T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu

Geçici verilere göre; 2008 yılı Ocak-Aralık döneminde ülkemize giriş yapan vatandaş ziyaretçi sayısında 2007 yılı aynı dönemine göre **%9,48**'lik bir artış (**9.693.813**), çıkış yapan vatandaş ziyaretçi sayısında ise **%10,46**'lık bir artış (**9.872.520**) kaydedilmiştir.

Ocak-Aralık Aylarında Ulaşım Yoluna Göre Ülkemizden Çıkış Yapan Ziyaretçiler (2006-2008*)												
	Toplam			Değişim Oranı %	Yabancılar			Değişim Oranı %	Vatandaşlar			Değişim Oranı %
	2 006	2 007	2008*		2 006	2 007	2008*		2 006	2 007	2008*	
Havayolu	19 516 678	22 931 678	25 634 963	11,79	13 790 412	16 681 417	18 921 565	13,43	5 726 266	6 250 261	6 713 398	7,41
Karayolu	6 099 635	6 817 529	8 197 715	20,24	3 970 198	4 524 309	5 425 201	19,91	2 129 437	2 293 220	2 772 514	20,90
Demiryolu	87 331	77 112	80 610	4,54	67 193	63 439	67 171	5,88	20 138	13 673	13 439	-1,71
Denizyolu	1 847 104	2 128 422	2 390 356	12,31	1 448 152	1 747 916	2 017 187	15,41	398 952	380 506	373 169	-1,93
<b>Toplam</b>	<b>27 550 748</b>	<b>31 954 741</b>	<b>36 303 644</b>	<b>13,61</b>	<b>19 275 955</b>	<b>23 017 081</b>	<b>26 431 124</b>	<b>14,83</b>	<b>8 274 793</b>	<b>8 937 660</b>	<b>9 872 520</b>	<b>10,46</b>
Günübirlik	903 398	1 092 583	1 345 669		903 397	1 092 583	1 342 670		1		2 999	

(\*): Veriler geçicidir.

Not: Günübirlikçi ziyaretçiler denizyolu toplamına dahil edilmiştir.

\* T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu

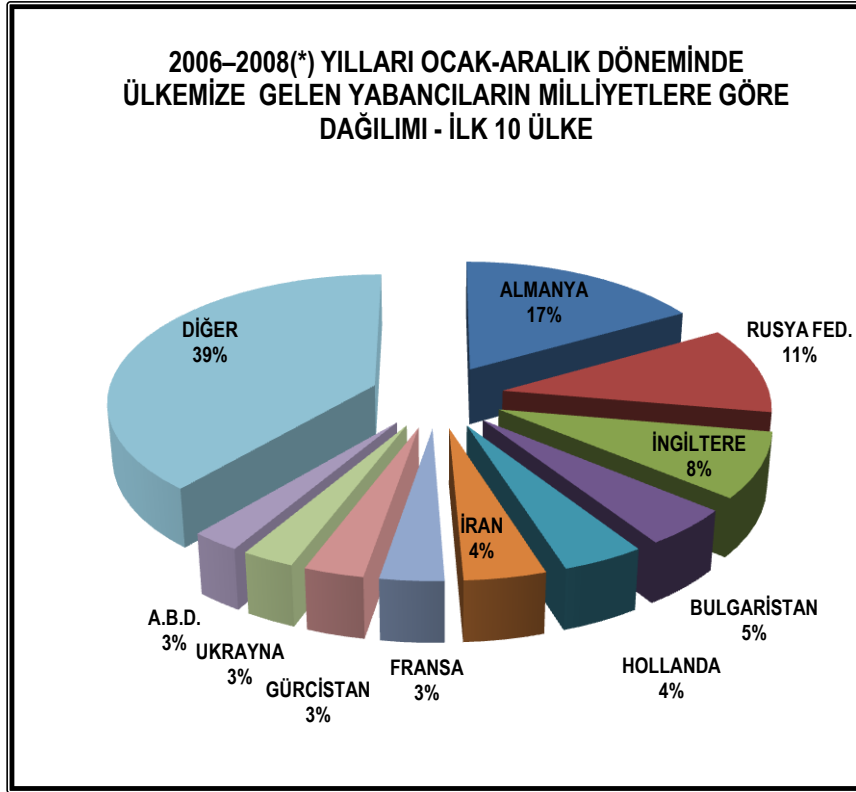
2006-2008(*) YILLARI OCAK-ARALIK DÖNEMİNDE ÜLKEMİZE GELEN YABANCILARIN MİLLİYETLERE GÖRE DAĞILIMI - İLK 10 ÜLKE						
ÜLKELER	2008*	MİL.PAY%	2 007	MİL.PAY%	2 006	MİL.PAY%
ALMANYA	4 415 525	16,77	4 149 805	17,78	3 762 475	18,98
RUSYA FED.	2 879 278	10,93	2 465 336	10,56	1 853 442	9,35
İNGİLTERE	2 169 924	8,24	1 916 130	8,21	1 678 845	8,47
BULGARİSTAN	1 255 343	4,77	1 239 667	5,31	1 177 906	5,94
HOLLANDA	1 141 580	4,33	1 053 675	4,51	997 556	5,03
İRAN	1 134 965	4,31	1 058 206	4,53	865 941	4,37
FRANSA	885 006	3,36	768 167	3,29	657 859	3,32
GÜRCİSTAN	830 184	3,15	630 979	2,70	549 328	2,77
UKRAYNA	730 689	2,77	593 302	2,54	487 917	2,46
A.B.D.	679 445	2,58	642 911	2,75	532 419	2,69
DİĞER	10 214 738	38,79	8 822 733	37,82	7 256 145	36,62
<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>26 336 677</b>	<b>100,00</b>	<b>23 340 911</b>	<b>100,00</b>	<b>19 819 833</b>	<b>100,00</b>

(\*): Veriler geçicidir.

\* T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu

2008 yılı Ocak-Aralık döneminde ülkemize en çok ziyaretçi gönderen ülkeler sıralamasında Almanya **%16,77 (4.415.525)** ile 1., Rusya Federasyonu **%10,93 (2.879.278)** ile 2., İngiltere **%8,24 (2.169.924)** ile 3. sıradadır. İngiltere'yi Bulgaristan, Hollanda, İran, Fransa, Gürcistan, Ukrayna ve A.B.D. izlemektedir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



\* T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu

## **2009 Yılı 1. Dönem (Ocak-Şubat-Mart) Analizi:**

Turizm geliri, 2008 yılının aynı dönemine göre %11,2 oranında düşmüştür.

Çıkış Yapan Ziyaretçiler Anketi sonuçlarına göre 2009 yılı I. Dönem Turizm Geliri, geçen yılın aynı dönemine göre %11,2 oranında azalarak 2.466.573.727 USD olmuştur. Bunun 1.790.860.681 USD'ı yabancı ziyaretçilerden, 675.713.046 USD'ı ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerimizden elde edilmiştir.

Ziyaretçiler seyahatlerini kişisel olarak veya paket tur ile gerçekleştirmektedir. Turizm gelirinin 2.258.656.662 USD'ı kişisel, 207.917.065 USD'ı ise paket tur harcamalarından oluşmaktadır.

Ocak, Şubat ve Mart aylarından oluşan I. Dönem'de en yüksek turizm geliri 945.578.361 USD ile Mart ayında gerçekleşmiştir. Ocak ayında 798.687.484 USD, Şubat ayında ise 722.307.882 USD gelir elde edilmiştir. Ocak-Mart döneminde kişi başı ortalama harcama yabancılarda 608 USD, vatandaşlarda ise 975 USD'dır.

Çıkış yapan ziyaretçi sayısı geçen yılın aynı dönemine göre %2,4 azalmıştır.

Ocak, Şubat ve Mart aylarında toplam çıkış yapan ziyaretçi sayısı 3.636.464 kişidir. Bunun 2.943.175 kişisini yabancı ziyaretçi, 693.289 kişisini ise yurt dışında ikamet eden vatandaşlarımız oluşturmaktadır. I. Dönem'de en fazla ziyaretçi 1.426.537 kişi ile Mart ayında gerçekleşmiştir. Ocak ayında 1.151.951, Şubat ayında ise 1.057.976 kişi ülkemizi ziyaret etmiştir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## Aylık Turizm Geliri ve Gideri, I. Dönem

2009

Aylar	Turizm geliri		Kişi başı	Turizm gideri		Kişi başı
	(USD)	Ziyaretçi sayısı (*)	ortalama harcama (USD)	(USD)	Vatandaş sayısı (**)	ortalama harcama (USD)
Ocak	798.687.484	1.151.951	693	282 105 147	378 771	745
Şubat	722.307.882	1.057.976	683	287 901 482	384 447	749
Mart	945.578.361	1.426.537	663	326 603 863	439 320	743
<b>Toplam</b>	<b>2.466.573.727</b>	<b>3.636.464</b>	<b>678</b>	<b>896.610.492</b>	<b>1.202.539</b>	<b>746</b>

\* T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu

Not: Beraberinde giden ziyaretçi sayıları toplama dahil edilmiştir.

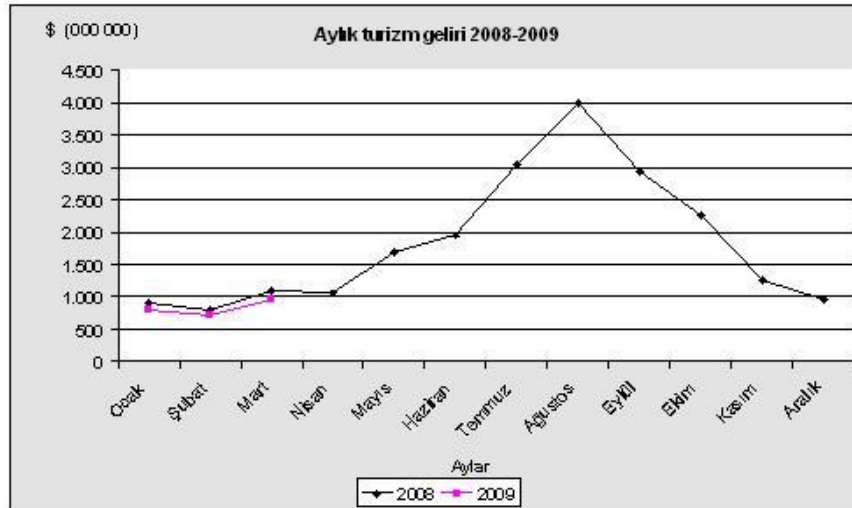
(\*) Yurt dışında ikamet eden Yabancı ve Vatandaş ziyaretçi sayılarıdır.

(\*\*) Yurt dışını ziyaret edip ülkemize giriş yapan ve yurt içinde ikamet eden Türkiye Cumhuriyeti pasaportu taşıyan vatandaş sayılarıdır.

Turizm gideri geçen yılın aynı dönemine göre %11,3 oranında artmıştır.

Giriş Yapan Vatandaş Ziyaretçiler Anketi sonuçlarına göre 2009 yılı I. Dönem Turizm Gideri, geçen yılın aynı dönemine göre %11,3 oranında artarak 896.610.492 USD olmuştur. Bunun 851.050.373 USD'ı kişisel, 45.560.119 USD'ı ise paket tur harcamalardan oluşmuştur.

I. Dönem'de en yüksek turizm gideri 326.603.864 USD ile Mart ayında gerçekleşirken, Şubat ayında 287.901.482 USD, Ocak ayında ise 282.105.147 USD turizm gideri gerçekleşmiştir. Ocak-Mart döneminde kişi başı ortalama harcama 746 USD'dır.



\* T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu

Ziyaretçilerden elde edilen turizm gelirin aylar itibarıyla bakıldığında 2009 yılında geçen yıla göre azalış olduğu görülmektedir. 2009 yılı Mart ayında dönemin en yüksek turizm gelirin ulaşılmıştır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2007-2009(*) YILLARI OCAK-MART DÖNEMİNDE ÜLKEMİZE GELEN YABANCILARIN MİLLİYETLERE GÖRE DAĞILIMI - İLK10 ÜLKE						
ÜLKELER	2009*	MİL.PAY%	2008	MİL.PAY%	2007	MİL.PAY%
ALMANYA	475.930	16,65	562.827	18,86	496.903	19,1
BULGARİSTAN	266.325	9,32	226.219	7,58	249.025	9,57
GÜRCİSTAN	239.598	8,38	141.480	4,74	119.551	4,6
İRAN	203.953	7,14	183.539	6,15	172.884	6,65
İNGİLTERE	112.370	3,93	115.560	3,87	90.417	3,48
RUSYA FED.	101.094	3,54	154.750	5,19	136.431	5,24
YUNANİSTAN	99.432	3,48	94.048	3,15	65.005	2,5
FRANSA	91.276	3,19	92.264	3,09	84.594	3,25
AZERBAYCAN	86.965	3,04	102.109	3,42	83.398	3,21
SURİYE	81.413	2,85	80.562	2,7	59.144	2,27
DİĞER	1.100.117	38,49	1.231.207	41,25	1.044.081	40,13
<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>2.858.473</b>	<b>100,00</b>	<b>2.984.565</b>	<b>100,00</b>	<b>2.601.433</b>	<b>100,00</b>

\* T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu

2009 yılı Ocak-Mart döneminde ülkemize en çok ziyaretçi gönderen ülkeler sıralamasında Almanya **%16,65 (475.930)** ile 1., Bulgaristan **%9,32 (266.325)** ile 2., Gürcistan **%8,38 (239.598)** ile 3. sıradadır. Gürcistan'ı İran, İngiltere, Rusya Federasyonu, Yunanistan, Fransa, Azerbaycan ve Suriye izlemektedir.

2007-2009(*) YILLARI MART AYINDA ÜLKEMİZE GELEN YABANCILARIN MİLLİYETLERE GÖRE DAĞILIMI - İLK10 ÜLKE						
ÜLKELER	2009*	MİL.PAY%	2008	MİL.PAY%	2007	MİL.PAY%
ALMANYA	214.617	17,77	268.000	20,53	226.071	20,55
İRAN	147.262	12,19	112.760	8,64	101.008	9,18
BULGARİSTAN	101.203	8,38	83.691	6,41	87.305	7,94
GÜRCİSTAN	82.870	6,86	52.084	3,99	45.332	4,12
İNGİLTERE	49.547	4,1	55.362	4,24	39.105	3,56
YUNANİSTAN	41.955	3,47	45.593	3,49	26.946	2,45
FRANSA	36.530	3,02	38.424	2,94	36.264	3,3
RUSYA FED.	36.134	2,99	57.515	4,41	47.118	4,28
HOLLANDA	31.367	2,6	34.509	2,64	30.689	2,79
SURİYE	29.676	2,46	28.822	2,21	18.431	1,68
DİĞER	436.568	36,15	528.537	40,49	441.691	40,16
<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>1.207.729</b>	<b>100,00</b>	<b>1.305.297</b>	<b>100,00</b>	<b>1.099.960</b>	<b>100,00</b>

\* T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu

Mart 2009'da ülkemize en çok ziyaretçi gönderen ülkeler sıralamasında Almanya **%17,77 (214.617)** ile 1., İran **%12,19 (147.262)** ile 2., Bulgaristan **%8,38 (101.203)** ile 3. sıradadır. Bulgaristan'ı Gürcistan, İngiltere, Yunanistan, Fransa, Rusya Federasyonu, Hollanda ve Suriye izlemektedir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ocak-Mart Aylarında Ulaşım Yoluna Göre Ülkemize Giriş Yapan Ziyaretçiler (2007-2009*)												
	Toplam			Değişim Oranı %	Yabancılar			Değişim Oranı %	Vatandaşlar			Değişim Oranı %
	2007	2008	2009*		2007	2008	2009*		2007	2008	2009*	
Havayolu	3.003.068	3.389.620	3.054.645	-9,88	1.740.974	2.066.870	1.798.284	-12,99	1.262.094	1.322.750	1.256.361	-5,02
Karayolu	1.165.383	1.320.166	1.538.960	16,57	766.857	823.595	961.669	16,76	398.526	496.571	577.291	16,26
Demiryolu	13.124	13.668	13.452	-1,58	11.823	12.143	12.339	1,61	1.301	1.525	1.113	-27,02
Denizyolu	146.585	143.371	144.301	0,65	81.779	81.957	86.181	5,15	64.806	61.414	58.120	-5,36
Toplam	4.328.160	4.866.825	4.751.358	-2,37	2.601.433	2.984.565	2.858.473	-4,22	1.726.727	1.882.260	1.892.885	0,56
Günübirlik	20.195	27.517	33.774		20.195	27.512	33.772		0	5	2	

Ocak-Mart Aylarında Ulaşım Yoluna Göre Ülkemizden Çıkış Yapan Ziyaretçiler (2007-2009*)												
	Toplam			Değişim Oranı %	Yabancılar			Değişim Oranı %	Vatandaşlar			Değişim Oranı %
	2007	2008	2009*		2007	2008	2009*		2007	2008	2009*	
Havayolu	3.007.107	3.497.532	3.189.423	-8,81	1.741.460	2.073.942	1.849.942	-10,80	1.265.647	1.423.590	1.339.481	-5,91
Karayolu	1.111.195	1.343.612	1.591.123	18,42	717.599	831.462	997.691	19,99	393.596	512.150	593.432	15,87
Demiryolu	12.232	12.747	11.858	-6,97	10.980	11.278	10.555	-6,41	1.252	1.469	1.303	-11,30
Denizyolu	160.035	150.950	144.636	-4,18	82.334	83.176	84.987	2,18	77.701	67.774	59.649	-11,99
Toplam	4.290.569	5.004.841	4.937.040	-1,35	2.552.373	2.999.858	2.943.175	-1,89	1.738.196	2.004.983	1.993.865	-0,55
Günübirlik	20.195	27.517	33.774		20.195	27.512	33.772		0	5	2	

\* T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu

Geçici verilere göre; 2009 yılı Ocak-Mart döneminde ülkemize giriş yapan vatandaş ziyaretçi sayısında 2008 yılı aynı dönemine göre **%0,56'lık (1.892.885)** bir artış olmuştur. Çıkış yapan vatandaş ziyaretçi sayısında ise **%0,55'lik** bir azalış (**1.993.865**) kaydedilmiştir.

## **2009 Yılı 1. Yarı (Ocak-Haziran) Analizi<sup>2</sup>:**

Turizm geliri 2008 yılının aynı dönemine göre %9,6 düşmüştür.

Çıkış Yapan Ziyaretçiler Anketi sonuçlarına göre 2009 yılı II. Dönem turizm geliri, geçen yılın aynı dönemine göre %9,6 oranında azalarak 4.243.545.107 USD olmuştur. Turizm gelirinin, 3.494.473.020 USD'ı yabancı ziyaretçilerden, 749.072.087 USD'ı ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerimizden elde edilmiştir.

Ziyaretçiler seyahatlerini kişisel olarak veya paket tur ile gerçekleştirmektedir. Turizm gelirinin 3.257.485.319 USD'ı kişisel, 986.059.788 USD'ı ise paket tur harcamalarından oluşmaktadır.

Nisan, Mayıs ve Haziran aylarından oluşan II. Dönem'de en yüksek turizm geliri 1.777.999.175 USD ile Haziran ayında gerçekleşmiştir. Mayıs ayında 1.444.131.880 USD, Nisan ayında ise 1.021.414.051 USD gelir elde edilmiştir. Nisan-Haziran döneminde kişi başı ortalama harcama yabancılar arasında 501 USD, vatandaşlarda ise 984 USD'dır.

Çıkış yapan ziyaretçi sayısı geçen yılın aynı dönemine göre %1,6 artmıştır.

Nisan, Mayıs ve Haziran aylarında toplam çıkış yapan ziyaretçi sayısı 7.742.308 kişidir. Bunun 6.980.875 kişisini yabancı ziyaretçi, 761.433 kişisini ise yurt dışında ikamet eden vatandaşlarımız oluşturmaktadır. II. Dönem'de en fazla ziyaretçi 3.261.081 kişi ile Haziran ayında gerçekleşmiştir. Mayıs ayında 2.656.507, Nisan ayında ise 1.824.721 kişi ülkemizi ziyaret etmiştir.

<sup>2</sup> Veriler Türkiye İstatistik Kurumu Haber Bülten'inden alınmıştır.



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## Aylık Turizm Geliri ve Gideri, II. Dönem

2009

Aylar	Turizm geliri (USD)	Ziyaretçi sayısı (*)	Kişi başı ortalama harcama (USD)	Turizm gideri (USD)	Vatandaş sayısı (**)	Kişi başı ortalama harcama (USD)
Ocak	798.687.484	1.151.951	693	282.105.147	378.771	745
Şubat	722.307.882	1.057.976	683	287.901.482	384.447	749
Mart	945.578.361	1.426.537	663	326.603.864	439.320	743
Nisan	1.021.414.051	1.824.721	560	268.517.511	364.114	737
Mayıs	1.444.131.880	2.656.507	544	306.746.195	413.407	742
Haziran	1.777.999.175	3.261.081	545	361.266.354	488.989	739
<b>Toplam</b>	<b>6.710.118.834</b>	<b>11.378.772</b>	<b>590</b>	<b>1.833.140.553</b>	<b>2.469.048</b>	<b>742</b>

\* T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu

Not: Beraberinde giden ziyaretçi sayıları toplama dahil edilmiştir.

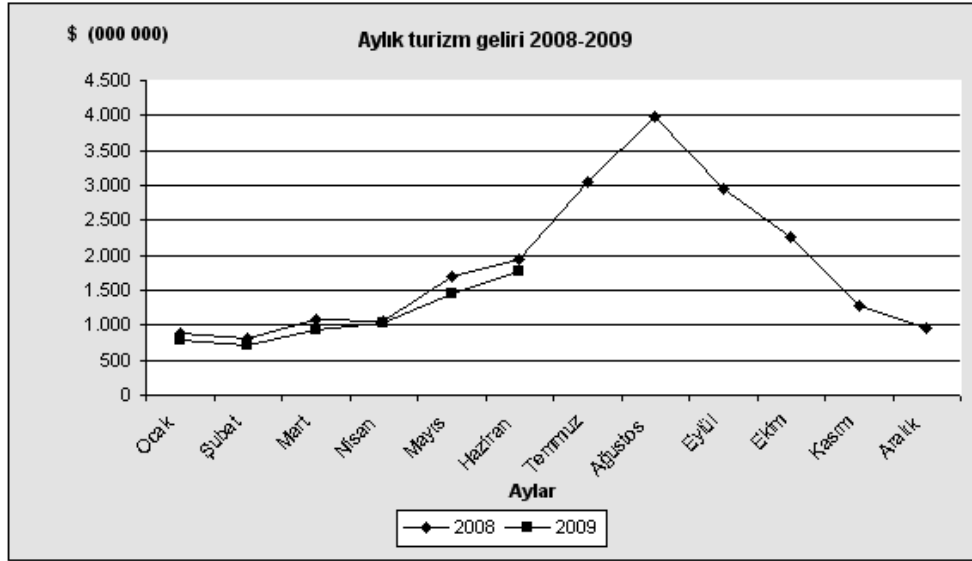
(\*) Yurt dışında ikamet eden yabancı ve vatandaş ziyaretçi sayılarıdır.

(\*\*) Yurt dışını ziyaret edip ülkemize giriş yapan ve yurt içinde ikamet eden Türkiye Cumhuriyeti pasaportu taşıyan vatandaş sayılarıdır.

Turizm gideri 2008 yılı dönemine göre %7 azalmıştır.

Giriş Yapan Vatandaş Ziyaretçiler Anketi sonuçlarına göre 2009 yılı II. Dönem Turizm Gideri, geçen yılın aynı dönemine göre %7 oranında azalarak 936.530.060 USD olmuştur. Bunun 832.579.726 USD'ı kişisel, 103.950.334 USD'ı ise paket tur harcamalardan oluşmuştur.

II. Dönem'de en yüksek turizm gideri 361.266.354 USD ile Haziran ayında gerçekleşirken, Mayıs ayında 306.746.195 USD, Nisan ayında ise 268.517.511 USD turizm gideri gerçekleşmiştir. Nisan - Haziran döneminde kişi başına ortalama harcama 739 USD' dir.



\* T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2008-2009 yıllarında turizm gelirine aylar itibarıyla bakıldığında, 2009 yılında turizm gelirinde geçen yıla göre düşüş olduğu görülmektedir.

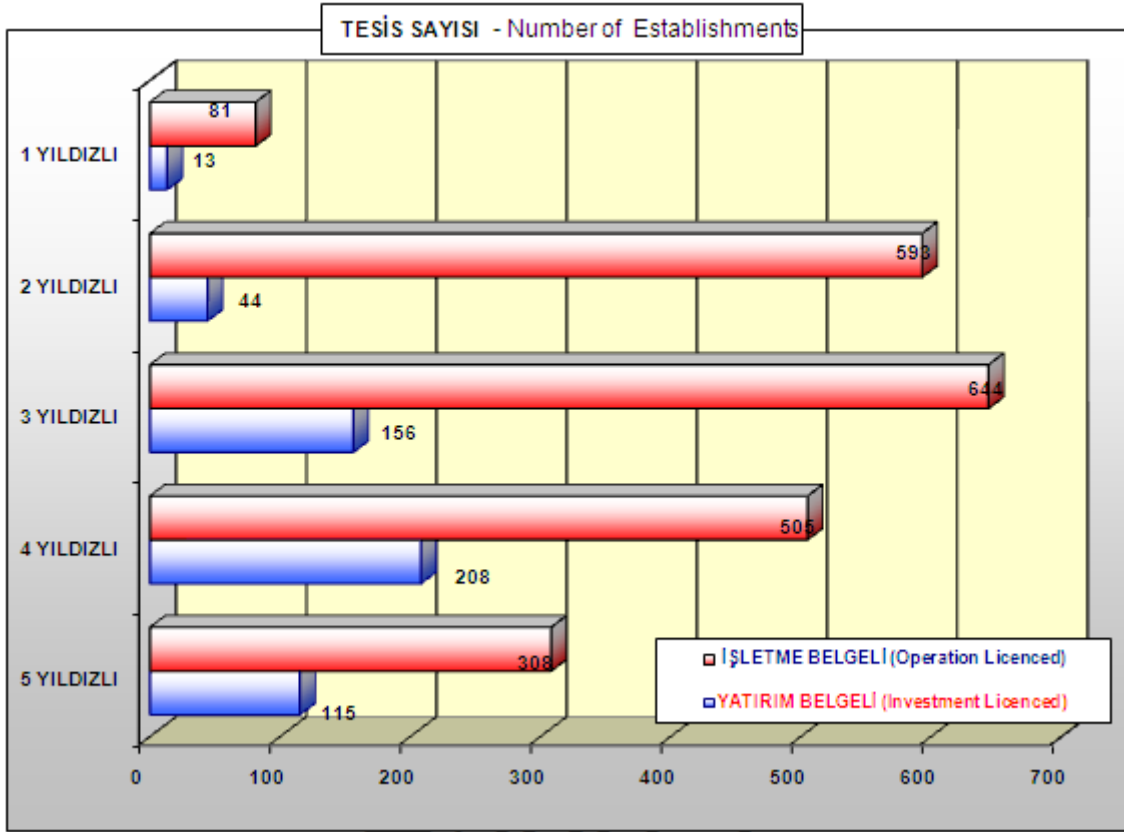
2007-2009(*) YILLARINDA ÜLKEMİZE GELEN YABANCILARIN MİLLİYETLERİNE GÖRE KARŞILAŞTIRILMASI (MAYIS)								
MİLLİYET	YILLAR			MİLLİYET PAYI (%)			% DEĞİŞİM ORANI	
	2007	2008	2009(*)	2007	2008	2009(*)	2008/2007	2009(*)/2008
ALMANYA	408 513	459 283	429 250	17,86	16,71	15,79	12,43	-6,54
AVUSTURYA	28 138	37 121	38 162	1,23	1,35	1,40	31,92	2,80
BELÇİKA	51 777	56 892	60 509	2,26	2,07	2,23	9,88	6,36
DANİMARKA	25 734	28 750	28 632	1,12	1,05	1,05	11,72	-0,41
FİNLANDİYA	9 405	13 463	16 766	0,41	0,49	0,62	43,15	24,53
FRANSA	61 156	86 213	95 906	2,67	3,14	3,53	40,97	11,24
HOLLANDA	139 691	145 638	126 676	6,11	5,30	4,66	4,26	-13,02
İNGİLTERE	223 162	260 937	288 936	9,76	9,49	10,63	16,93	10,73
İRLANDA	12 708	14 198	16 181	0,56	0,52	0,60	11,72	13,97
İSPANYA	18 337	34 031	27 723	0,80	1,24	1,02	85,59	-18,54
İSVEÇ	41 663	54 697	53 002	1,82	1,99	1,95	31,28	-3,10
İTALYA	30 542	59 952	65 833	1,34	2,18	2,42	96,29	9,81
LÜKSEMBURG	640	2 878	1 109	0,03	0,10	0,04	349,69	-61,47
PORTEKİZ	2 217	3 808	4 013	0,10	0,14	0,15	71,76	5,38
YUNANİSTAN	35 766	47 661	51 041	1,56	1,73	1,88	33,26	7,09
ÇEK CUMHURİYETİ	7 997	12 713	11 520	0,35	0,46	0,42	58,97	-9,38
İSVİÇRE	19 134	21 579	25 861	0,84	0,79	0,95	12,78	19,84
İZLANDA	553	1 016	658	0,02	0,04	0,02	83,73	-35,24
POLONYA	24 078	38 597	39 526	1,05	1,40	1,45	60,30	2,41
MACARİSTAN	5 238	5 311	6 043	0,23	0,19	0,22	1,39	13,78
NORVEÇ	19 884	29 646	27 184	0,87	1,08	1,00	49,09	-8,30
SLOVAKYA	1 881	3 038	3 661	0,08	0,11	0,13	61,51	20,51
<b>AVRUPA OECD</b>	<b>1 168 214</b>	<b>1 417 422</b>	<b>1 418 192</b>	<b>51,07</b>	<b>51,57</b>	<b>52,16</b>	<b>21,33</b>	<b>0,05</b>
A.B.D	77 453	85 016	65 505	3,39	3,09	2,41	9,76	-22,95
AVUSTRALYA	14 918	16 498	16 753	0,65	0,60	0,62	10,59	1,55
JAPONYA	16 366	14 419	13 394	0,72	0,52	0,49	-11,90	-7,11
KANADA	17 554	19 050	16 037	0,77	0,69	0,59	8,52	-15,82
G.KORE	14 820	12 685	7 080	0,65	0,46	0,26	-14,41	-44,19
MEKSİKA	2 249	2 432	2 095	0,10	0,09	0,08	8,14	-13,86
YENİ ZELANDA	2 568	2 654	3 530	0,11	0,10	0,13	3,35	33,01
<b>TOPLAM OECD</b>	<b>1 314 142</b>	<b>1 570 176</b>	<b>1 542 586</b>	<b>57,45</b>	<b>57,13</b>	<b>56,74</b>	<b>19,48</b>	<b>-1,76</b>
ESTONYA	2 854	5 187	4 827	0,12	0,19	0,18	81,74	-6,94
KARADAĞ	-	-	2 614	-	-	0,10	-	-
KOSOVA	-	-	1 674	-	-	0,06	-	-
MALTA	228	256	199	0,01	0,01	0,01	12,28	-22,27
LİTVANYA	9 737	16 029	10 865	0,43	0,58	0,40	64,62	-32,22
G.KIBRIS RUM YÖN.	327	832	653	0,01	0,03	0,02	154,43	-21,51

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

LETONYA	7 901	7 510	4 826	0,35	0,27	0,18	-4,95	-35,74
BOSNA HERSEK	3 557	4 468	4 436	0,16	0,16	0,16	25,61	-0,72
HIRVATİSTAN	2 694	2 852	2 581	0,12	0,10	0,09	5,86	-9,50
SLOVENYA	2 256	2 360	2 268	0,10	0,09	0,08	4,61	-3,90
SİRBİSTAN&KARADAĞ	4 644	10 536	5 770	0,20	0,38	0,21	126,87	-45,24
MAKEDONYA	7 474	7 785	8 936	0,33	0,28	0,33	4,16	14,78
ARNAVUTLUK	3 776	3 900	4 018	0,17	0,14	0,15	3,28	3,03
BULGARİSTAN	108 469	115 882	139 377	4,74	4,22	5,13	6,83	20,27
ROMANYA	28 370	30 000	27 621	1,24	1,09	1,02	5,75	-7,93
DİĞER AVRUPA ÜLKELERİ	6 934	1 891	1 660	0,30	0,07	0,06	-72,73	-12,22
<b>TOPLAM AVRUPA</b>	<b>1 357 435</b>	<b>1 626 910</b>	<b>1 640 517</b>	<b>59,34</b>	<b>59,19</b>	<b>60,34</b>	<b>19,85</b>	<b>0,84</b>
AZERBAYCAN	37 458	40 049	34 169	1,64	1,46	1,26	6,92	-14,68
B.RUSYA (BELARUS)	14 590	21 683	20 710	0,64	0,79	0,76	48,62	-4,49
ERMENİSTAN	3 926	4 425	4 360	0,17	0,16	0,16	12,71	-1,47
GÜRCİSTAN	67 209	71 033	126 840	2,94	2,58	4,67	5,69	78,56
KAZAKİSTAN	13 369	16 405	17 882	0,58	0,60	0,66	22,71	9,00
KIRGİZİSTAN	4 003	4 061	3 563	0,17	0,15	0,13	1,45	-12,26
MOLDOVA CUM.	13 734	16 703	14 406	0,60	0,61	0,53	21,62	-13,75
ÖZBEKİSTAN	2 794	4 826	5 291	0,12	0,18	0,19	72,73	9,64
RUSYA FEDERASYONU	283 026	385 999	340 373	12,37	14,04	12,52	36,38	-11,82
TACİKİSTAN	2 930	3 957	2 098	0,13	0,14	0,08	35,05	-46,98
TÜRKMENİSTAN	6 396	6 349	7 757	0,28	0,23	0,29	-0,73	22,18
UKRAYNA	70 331	93 325	83 609	3,07	3,40	3,08	32,69	-10,41
<b>B.D.T</b>	<b>519 766</b>	<b>668 815</b>	<b>661 058</b>	<b>22,72</b>	<b>24,33</b>	<b>24,31</b>	<b>28,68</b>	<b>-1,16</b>
(*) Veriler Geçicidir.								

\* T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu

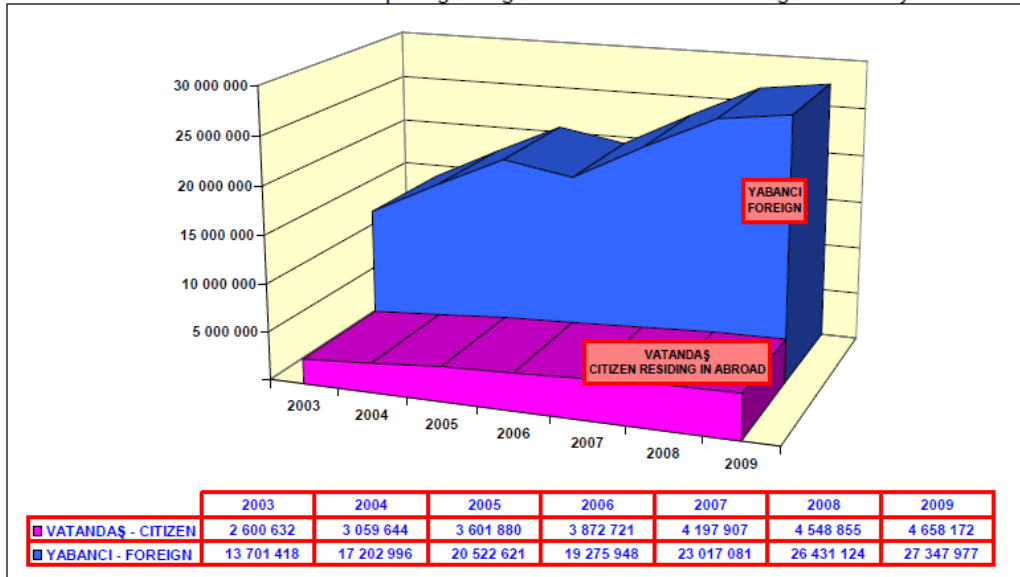
# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



\* Turizm Belgeli Otellerin Tesis ve Yatak Sayılarının Sınıflara Dağılımı - 2009

## ÜLKEMİZDEN ÇIKAN YABANCI ZİYARETÇİLER VE YURTDIŞI İKAMETLİ VATANDAŞ SAYILARININ YILLARA GÖRE DAĞILIMI

Distribution of The Number of Departing Foreign Visitors and Citizen residing in abroad by Years

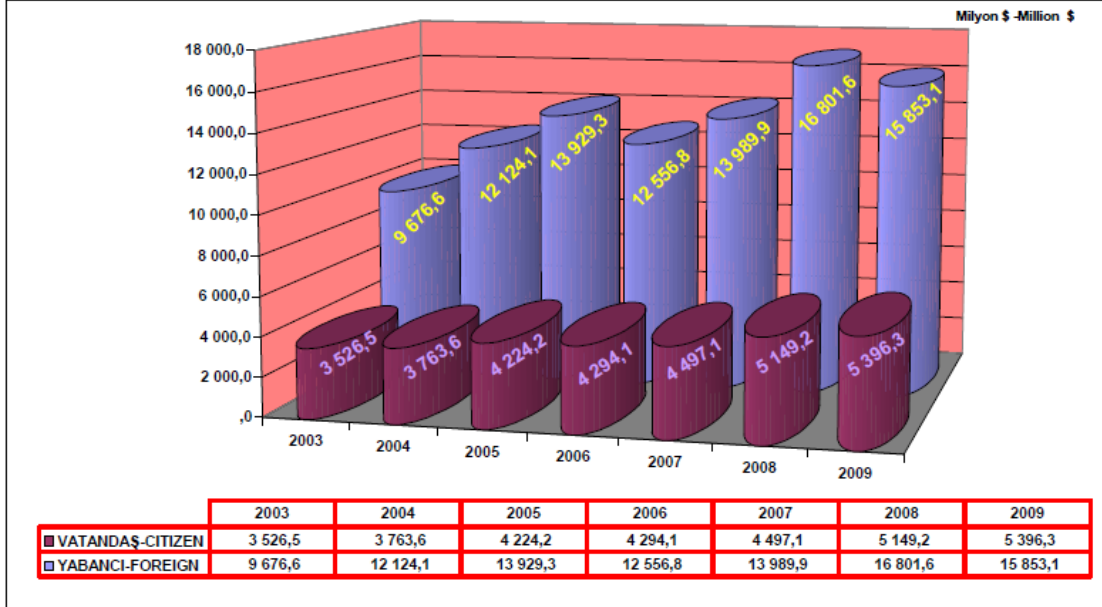


\* T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## ÜLKEMİZDEN ÇIKAN YABANCI ZİYARETÇİLERDEN VE YURTDIŞI İKAMETLİ VATANDAŞLARDAN ELDE EDİLEN TURİZM GELİRLERİN YILLARA GÖRE DAĞILIMI

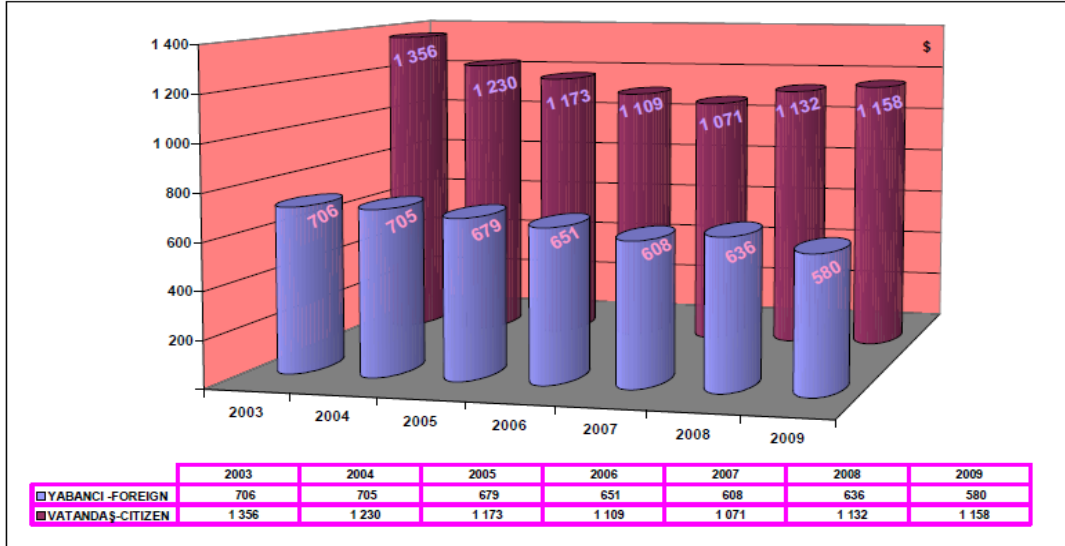
Distribution of Tourism Receipts of Departing Foreign Visitors and Citizen residing in abroad by Years



\* T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu

## ÜLKEMİZDEN ÇIKAN YABANCI ZİYARETÇİLER VE YURTDIŞI İKAMETLİ VATANDAŞLARDAN ELDE EDİLEN ORTALAMA GELİRİN YILLARA GÖRE DAĞILIMI

Distribution of Average Tourism Receipts of Departing Foreign Visitors and Citizen residing in abroad by Years



\* T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## Konaklama ve 2009 Yılı Değerlendirmesi

2009 yılında işletme belgeli tesislerde toplam tesise geliş sayısı 26,5 milyondur. Bunun %54,2'sini yabancılar, %45,8'ini yerliler teşkil etmektedir. Toplam gecekalmeler ise 82,9 milyon olup, bunun %72,3'ünü yabancı gecekalmeler, %27,7'sini yerli gecekalmeler oluşturmaktadır.

2009 yılında tesiste ortalama kalış süresi yabancılar için yıllık ortalama 4 gece, yerliler için 2 gece. Yatak üzerinden yıllık ortalama doluluk oranı ise %48,9'dur. Doluluk oranının en yüksek olduğu ay %49,8 yabancı ile Eylül ayı, %16,9 yerli ile Temmuz ayı ve %62,6 toplamda Temmuz ayıdır.

Tesis cins ve sınıflarına göre yabancılar için ortalama kalış süresinin en uzun olduğu tesis türü 6,0 gece ile tatil köyleridir. Bunu 5,9 gece ile turizm kompleksleri, 5,3 gece ile pansiyonlar izlemektedir. Yerliler için ortalama kalış süresinin en uzun olduğu tesis türü 3,5 gece ile tatil köyleri ve turizm kompleksleridir. Bunu 3,1 gece ile golf tesisleri, 2,5 gece ile apart oteller izlemektedir.

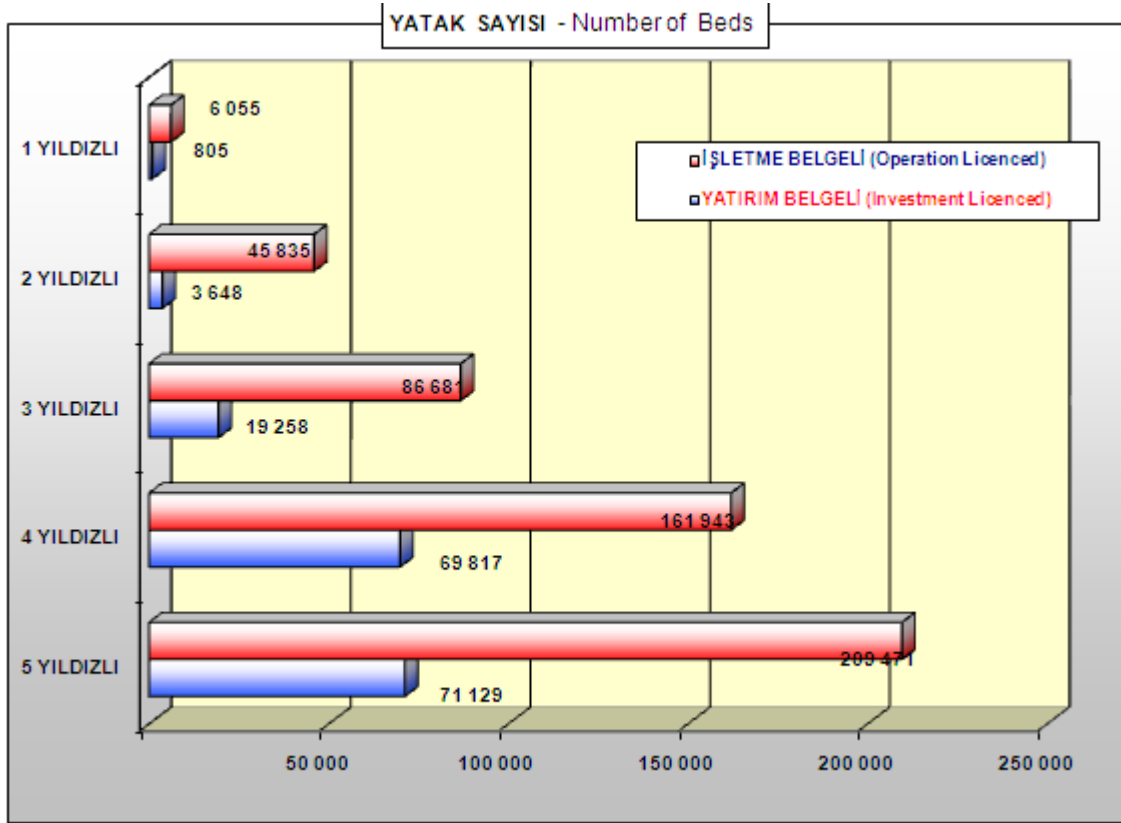
Yabancı doluluk oranının en yüksek olduğu tesis türü yıllık ortalama %53,4 ile tatil köyleridir. Bunu %45,9 ile turizm kompleksleri, %44,3 ile apart oteller izlemektedir. Yerli doluluk oranının en yüksek olduğu tesis türü %35,5 ile oberjlerdir. Bunu %26,9 doluluk oranı ile dağ evi, %25,4 ile butik oteller ve termal oteller izlemektedir.

Turizm işletmesi belgeli konaklama tesislerine giriş yapan toplam 14,4 milyon yabancıdan 3,1 milyonunu Almanlar gerçekleştirmiş olup, toplam yabancılar içinde %21,9 ile ilk sırayı almaktadır. Bunu 2,0 milyon (%14,2) ile Rusya Federasyonu, 1,2 milyon (%8,2) ile İngiltere izlemektedir.

Toplam 59,9 milyon yabancı gecekalmesinin 16,5 milyonu (%27,5) Almanlar, 10,6 milyonu (%17,7) Rusya Federasyonu, 5,6 milyonu (%9,4) İngiltere tarafından gerçekleştirilmiştir.

Belgeli konaklama tesislerinde en uzun süre kalan yabancılar 8,1 gece ile Karadağ olup, bunu 7,7 gece ile Kosova, 6,1 gece ile Belarus (B. Rusya) izlemektedir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



\* Turizm Belgeli Otellerin Tesis ve Yatak Sayıları - 2009

## 2010 yılına Temmuz-Ağustos-Eylül Analizi

Turizm geliri 2009 yılının aynı dönemine göre %10 azalmıştır.

Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarından oluşan III. Dönem'de turizm geliri, 2009 yılının aynı dönemine göre %10 azalarak 8.574.889.686 USD olmuştur. Turizm gelirin 6.453.320.361 USD'si yabancı ziyaretçilerden, 2.121.569.325 USD'si ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerden elde edilmiştir.

Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile gerçekleştirmektedir. Bu dönemde yapılan harcamaların 6.637.222.358 USD'sini kişisel, 1.937.667.328 USD'sini ise paket tur oluşturmaktadır.

Yabancıların ülkemizde ortalama kalış süresi 8,8 gece, kişi başı yaptıkları ortalama harcaması ise 550 USD'dir. Yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerin ülkemizde ortalama kalış süresi 17,9 gece, kişi başı ortalama harcaması ise 1.001 USD'dir.

Ziyaretçi sayısı 2009 yılının aynı dönemine göre %1,2 artmıştır.

2010 yılı III. Dönem'de ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 13.861.776 kişidir. Bunun 11.742.391 kişisini yabancı, 2.119.385 kişisini ise yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturmaktadır.

Turizm gideri 2009 yılının aynı dönemine göre %19 artmıştır.

Yurt içinde ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden vatandaşlarımızın harcamalarından oluşan turizm gideri, 2009 yılının aynı dönemine göre %19 artarak 1.305.900.206 USD olmuştur.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

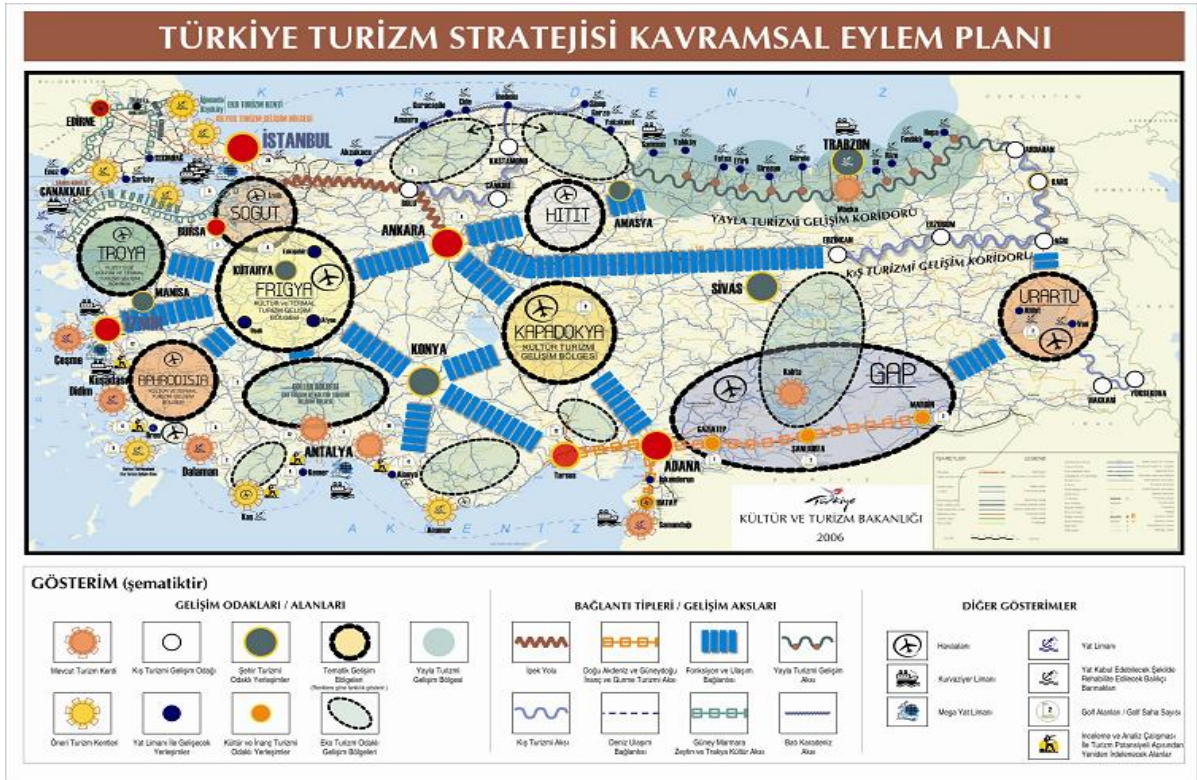
Bunun 1.239.589.768 USD'sini kişisel, 66.310.438 USD'si ise paket tur harcamalarıdır. Yurt dışını ziyaret eden 1.837.126 vatandaşın kişi başı ortalama harcaması 711 USD'dir.

Aylar	Turizm geliri (\$)	Çıkış Yapan Ziyaretçi Sayısı	Kişi başı ortalama harcama (\$)	Turizm gideri (\$)	Yurtiçi İkametli Vatandaş Sayısı	Kişi başı ortalama harcama (\$)
2009						
Temmuz	2.906.792.509	4.218.369	689	460.697.012	651.212	707
Ağustos	3.813.819.077	5.491.275	695	329.229.786	460.934	714
Eylül	2.805.708.246	3.989.011	703	307.165.477	411.943	746
Ekim	2.466.201.396	3.515.977	701	374.671.441	490.962	763
Kasım	1.441.776.357	1.945.675	741	393.619.402	517.640	760
Aralık	1.104.920.838	1.467.070	753	447.217.180	559.614	799
2010						
Ocak	735.469.267	1.133.655	649	272.349.030	354.260	769
Şubat	721.358.120	1.105.749	652	320.836.151	444.881	721
Mart	956.697.423	1.513.316	632	396.740.807	494.956	802
Nisan	1.044.280.697	1.875.486	557	350.964.158	518.761	677
Mayıs	1.600.640.039	2.952.864	542	392.547.210	575.820	682
Haziran	1.913.929.110	3.545.058	540	425.734.213	617.491	689
Temmuz	2.741.034.945	4.450.459	616	537.105.301	770.870	697
Ağustos	3.197.707.333	5.145.381	621	380.132.689	547.433	694
Eylül	2.636.147.408	4.265.936	618	388.662.216	518.823	749
I - III. Dönem Toplam	15.547.264.342	25.987.902	601	3.465.071.775	4.843.296	720

Aylık turizm geliri ve gideri, 2009-2010 T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 2023 yılına ilişkin hazırlanmış olduğu eylem planında, geliştirilmesi düşünülen turizm yatırımları aşağıdaki haritada grafiksel olarak görülmektedir.



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



### 3.2.3 Eskişehir'de Turizm

Eskişehir ilinde yer alan Turizm yatırım belgeli 2 adet tesis bulunmakta olup toplamda 119 oda ve 235 yatak mevcuttur. Turizm işletme belgeli 14 adet tesis bulunmakta olup, 922 adet oda ve 1.826 adet yatak mevcuttur.

İSTATİSTİKİ BÖLGE BİRİMLERİ SINIFLAMASI Classification of Statistical Region Units	TURİZM YATIRIMI BELGELİ Tourism Investment Licenced			TURİZM İŞLETMESİ BELGELİ Tourism Operation Licenced		
	TESİS SAYISI Number of Establishments	ODA SAYISI Number of Rooms	YATAK SAYISI Number of Beds	TESİS SAYISI Number of Establishments	ODA SAYISI Number of Rooms	YATAK SAYISI Number of Beds
TR4- DOĞU MARMARA East Marmara	42	2 471	5 298	128	8 211	16 762
BURSA	17	1 156	2 456	51	3 321	6 847
ESKİŞEHİR	2	119	235	14	922	1 826
BİLECİK				5	247	461
KOCAELİ	6	293	592	22	1 265	2 546
SAKARYA	5	201	417	8	680	1 412
DÜZCE	4	114	238	8	316	642
BOLU	5	451	980	16	1 338	2 780
YALOVA	3	137	380	4	122	248

Eskişehir ilinde tesise geliş sayısı, geceleme, ortalama kalış süresi ve doluluk oranları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

İLLER Provinces	İLÇELER Districts	TESİSE GELİŞ SAYISI Number of Arrivals			GECELEME Nights Spent			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ Average Length of Stay			DOLULUK ORANI(%) Occupancy Rate		
		YABANCI Foreigner	YERLİ Citizen	TOPLAM Total	YABANCI Foreigner	YERLİ Citizen	TOPLAM Total	YABANCI Foreigner	YERLİ Citizen	TOPLAM Total	YABANCI Foreigner	YERLİ Citizen	TOPLAM Total
ESKİŞEHİR	Merkez	9 082	129 774	138 836	19 657	195 904	215 561	2,2	1,5	1,6	3,50	34,87	38,36
	Toplam	9 062	129 774	138 836	19 657	195 904	215 561	2,2	1,5	1,6	3,50	34,87	38,36

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 3.2.4 Eskişehir İli Otel Analizi

### Anemon Otel (\*\*\*\*\*)



5 yıldızlı Anemon 160 standart oda, 2 bedensel engelli odası, 11 junior suit ve 1 presidential suit olmak üzere toplam 174 oda kapasitesindedir. Bursa – Ankara Yolu üzerinde Neo Alışveriş Merkezi'ne yakın konumda bulunan otel kent merkezine yaklaşık 3 km. mesafededir. Odalarında TV ve uydu yayınları, merkezi sistem havalandırma, emanet kasası, makyaj ve çalışma masası, saç kurutma makinesi, küvet ve banyo, banyoda telefon, direk hatlı telefon, minibar, çay-kahve makinesi, adsl internet bağlantısı, gibi hizmetler sunan otel; ayrıca 24 saat oda servisi, gazete servisi, sigara içilmeyen kat, kuru temizleme servisi, tv ve oyun salonu, doktor, alışveriş üniteleri, bagaj odası, açık ve kapalı otopark, bay – bayan kuaförü hizmet olanaklarını da bünyesinde barındırmaktadır. Otelde açık havuz, çocuk havuzu, jakuzi, fitness Salonu, masaj, kapalı havuz, sauna, buhar Odası, aerobic salonu, bilardo salonu yanı sıra otelde 8 adet toplantı ve konferans salonu da bulunmaktadır. Tek kişi için oda fiyatı 165.-TL (65,59.-EURO), iki kişi için oda fiyatı 198.-TL(78,71.-EURO)'dir. Bu fiyata kahvaltı ve KDV dahildir. Söz konusu otelin yıllık oda doluluk oranının %50 civarlarında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Konum	Bursa- Ankara Yolu
Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	N/A
Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	N/A
Oda Sayısı	174
Yatak Sayısı	348
Açık Kalan Gün Sayısı	365 Gün
Çalışma Sistemi	Oda+kahvaltı
Fiyat Bilgisi (KDV dahil)	Ortalama 165 TL/kişi

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## Safroon Otel (\*\*\*\*)



1997 yılında hizmete giren 4 yıldızlı Yimpaş Otel'in yenilenmesi üzerine 2010 yılı Ocak ayında yeniden hizmete giren Safroon Hotel; 68 standart oda, 10 suit oda ve 1 engelli odası olmak üzere toplam 79 oda ile hizmet vermektedir. Odalarında WC, duş, fön makinesi, klima, mini bar, kasa, telefon, TV mevcuttur. Otelde kahvaltı salonu, A la carte restoran, özel davet ve kokteyl salonu, şark köşesi, lobi bar ve vitamin bar haricinde çeşitli büyüklerde toplantı salonları da hizmet vermektedir. Tek kişi için oda fiyatı 85.-TL (33,79.-EURO), iki kişi için oda fiyatı 130.-TL (51,67.-EURO)'dur. Bu fiyata kahvaltı ve KDV dahildir. Söz konusu otelin yıllık oda doluluk oranının %50-60 civarlarında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Konum	Eskişehir / Merkez
Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	N/A
Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	N/A
Oda Sayısı	79
Yatak Sayısı	158
Açık Kalan Gün Sayısı	365 Gün
Çalışma Sistemi	Oda+kahvaltı
Fiyat Bilgisi (KDV dahil)	Ortalama 85 TL/kişi

## Grand Namlı Otel (\*\*\*)



21 Haziran 2008 tarihinde hizmete açılmış olan Grand Namlı Otel, 28 tek kişilik, 14 çift kişilik, 14 üç kişilik ve 1 engelli odası olmak üzere toplam 57 oda, 109 yatak kapasitesinde hizmet vermektedir. Odalarda; banyo, direkt telefon, ısıtma soğutma ve temiz hava alabilme özellikli klima, mini bar, hızlı internet, uydu yayınlı plazma televizyon, elektronik kapı kilit sistemi, elektronik kasa, duman dedektörleri ve sprinkler, banyoda telefon, saç kurutma makinesi bulunmaktadır. Otelde yer alan 150 kişi kapasiteli kahvaltı salonu, 150 kişi kapasiteli restaurant haricinde 50 kişi kapasiteli çok amaçlı salonu bulunmaktadır. Tek kişi için oda fiyatı 119.TL (47,30.-EURO), iki kişi için oda fiyatı 169.-TL (67,18.-EURO)'dur. Bu fiyata kahvaltı ve KDV dahildir.

Konum	Eskişehir/Merkez
Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	N/A
Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	N/A
Oda Sayısı	57
Yatak Sayısı	109
Açık Kalan Gün Sayısı	365 Gün
Çalışma Sistemi	Oda+kahvaltı
Fiyat Bilgisi (KDV dahil)	Ortalama 119 TL/kişi

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## Atışkan Otel (\*\*\*)



1992 yılında faaliyete geçen 3 yıldızlı Atışkan Otel'in, 61 standart oda ve 1 suit oda olmak üzere toplam 62 odası, toplam 126 yatak kapasitesi mevcuttur. Odalarında merkezi ısıtma, split klima, TV, mini bar, banyo, küvet ve saç kurutma makinesi bulunmaktadır. Atışkan Otel'de çeşitli organizasyonların yapılması için uygun 150 kişi kapasiteli toplantı salonu bulunmaktadır. Salonlarda TV, video, tepegöz, perde, yazı tahtası, flip chart, barkovizyon, slayt makinası gibi tüm ekipmanlar bulunmaktadır. Tek kişi için oda fiyatı 70.-TL (27,82.-EURO), iki kişi için oda fiyatı 100.-TL (39,75.-EURO)'dur. Bu fiyata kahvaltı ve KDV dahildir.

Konum	Eskişehir/Merkez
Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	N/A
Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	N/A
Oda Sayısı	62
Yatak Sayısı	126
Açık Kalan Gün Sayısı	365 Gün
Çalışma Sistemi	Oda+kahvaltı
Fiyat Bilgisi (KDV dahil)	Ortalama 70 TL/kişi

## Es Albatros Hotel (\*\*\*)



Özel belgeli olan Es Albatros Otel'in, 79 adet standart oda, 2 adet suit oda ve 1 adet engelli odası olmak üzere toplam 82 odası mevcuttur. Odalarında özel dizaynli banyo (Banyoda telefon ve saç kurutma makinesi), direkt telefon, ısıtma-soğutma ve temiz hava alabilme özellikli klima, mini bar, hızlı internet, uydu yayınlı televizyon, elektronik kapı kilit sistemi, elektronik kasa, duman dedektörleri ve sprinkler bulunmaktadır. Es Albatros Otel'de çeşitli organizasyonların yapılması için uygun 150 kişi ve 20 kişi kapasiteli 2 adet toplantı salonu bulunmaktadır. Tek kişi için oda fiyatı 120.TL (47,70.-EURO), iki kişi için oda fiyatı 160.-TL (63,61.-EURO)'dur. Bu fiyata kahvaltı ve KDV dahildir.

Konum	Eskişehir / Merkez
Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	N/A
Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	N/A
Oda Sayısı	82
Yatak Sayısı	164
Açık Kalan Gün Sayısı	365 Gün
Çalışma Sistemi	Oda+kahvaltı
Fiyat Bilgisi (KDV dahil)	Ortalama 120 TL/kişi

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## Dedepark Hotel (\*\*\*\*)



4 yıldızlı Dedepark Otel'in, 64 adet standart odası bulunmaktadır. Odalarında banyo, direkt telefon, ısıtma-soğutma ve temiz hava alabilme özellikli klima, mini bar, hızlı internet, uydu yayınlı televizyon, elektronik kapı kilit sistemi, duman dedektörleri ve sprinkler bulunmaktadır. Dedepark Otel'de çeşitli organizasyonların yapılması için uygun 750 kişi kapasiteli 3 adet toplantı salonu bulunmaktadır. Tek kişi için oda fiyatı 145 TL (57,63.-EURO), iki kişi için oda fiyatı 190.-TL (75,53.-EURO)'dir. Bu

fiyata kahvaltı ve KDV dahildir.

Konum	Eskişehir/Merkez
Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	N/A
Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	N/A
Oda Sayısı	64
Yatak Sayısı	128
Açık Kalan Gün Sayısı	365 Gün
Çalışma Sistemi	Oda+kahvaltı
Fiyat Bilgisi (KDV dahil)	Ortalama 145 TL/kişi

## Verman Otel (\*\*\*)



3 yıldızlı Verman Otel'in 44 adet standart oda ve 5 adet suit oda olmak üzere 49 adet oda bulunmaktadır. Odalarında LCD televizyon, klima, telefon, minibar, makyaj aynası, kablosuz internet, sprinkler bulunmaktadır. Verman Otel'de toplantı odası olarak kullanılabilen yaklaşık 200 kişi kapasiteli 3 adet toplantı salonu bulunmaktadır. Tek kişi oda fiyatı 110.-TL (43,73.- EURO), iki kişilik için oda fiyatı 158.-TL (62,81.-EURO)'dir. Bu fiyata kahvaltı dahil olmayıp, KDV dahildir.

Konum	Eskişehir / Merkez
Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	N/A
Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	N/A
Oda Sayısı	49
Yatak Sayısı	98
Açık Kalan Gün Sayısı	365 Gün
Çalışma Sistemi	Oda+kahvaltı
Fiyat Bilgisi (KDV dahil)	Ortalama 110 TL/kişi

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## Roof Garden Hotel (\*\*\*)



Roof Garden Hotel, havaalanına 20 km. ve Eskişehir Otobüs Terminali'ne 10 km. mesafededir. Eskişehir Osmangazi Üniversitesi Tıp Fakültesi karşısında konumlanmış Roof Garden Hotel 2009 yılında faaliyete girmiştir. Toplamda 57 adet odaya sahip olan Roof Garden Hotel'in odalarında klima, lcd TV, uydu yayını, ücretsiz internet, çalışma masası, banyolarda telefon bulunmaktadır. Roof Garden Hotel'de seminer ve toplantılarda kullanılabilir 150 kişi kapasiteli bir adet toplantı salonu bulunmaktadır. Tek kişi için oda fiyatı 129.-TL (51,28.-EURO), iki kişi için oda fiyatı 159.-TL (63,20.-

EURO)'dir. Bu fiyata kahvaltı ve KDV dahildir. 2010 yılı için doluluk oranı %87 civarındadır.

Konum	Eskişehir
Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	N/A
Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	N/A
Oda Sayısı	57
Yatak Sayısı	104
Açık Kalan Gün Sayısı	365 Gün
Çalışma Sistemi	Oda+kahvaltı
Fiyat Bilgisi (KDV dahil)	Ortalama 129 TL/kişi

## 3.3 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

### 3.3.1 Eskişehir İli



#### Coğrafi Yapı

Eskişehir ili, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatı bölgesinde yer alır. Kuzeyden Karadeniz; kuzeybatıdan Marmara; batı ve güneybatıdan da Ege coğrafi bölgeleri ile komşudur.

Eskişehir, güneyden Afyon Karahisar; güneydoğudan Konya; doğudan ve kuzeyden Ankara; kuzeybatıdan Bolu; batıdan Bilecik ve Kütahya illeri tarafından çevrelenmiştir. İlin yüzölçümü 13.652 km<sup>2</sup>'dir.

İlin kuzeyini batı - doğu yönünde Bozdağ, Sündiken dağları kaplar; İlin güneydoğu köşesinde Sakarya dirseği içinde başlayan Sivrihisar Dağları, güneydoğuda -kuzeybatı yönünde ili ortadan kateder.

İlin içindeki başlıca ovaları Porsuk Ovası, Yukarı Sakarya Ovası, Sarısu Ovası ve Seyitgazi Ovasıdır. Porsuk Ovası'nın yüzölçümü ise 1.500 km<sup>2</sup>'dir.

Türkiye'nin en önemli akarsularından olan Sakarya, aynı zamanda Eskişehir'in de başlıca akarsuyudur. Çok sayıda kola sahiptir. En önemli kolu Porsuk Çayı'dır.

Eskişehir ilinde 6 adet baraj bulunmaktadır. Bunlar Porsuk barajı, Gökçekaya barajı, Musaözü barajı, Kunduzlar barajı, Çatören barajı, ve Kaymaz barajıdır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Eskişehir iklim yönünden İç Anadolu'nun tüm karakterini bünyesinde toplamıştır. Yazları sıcak ve kurak, kışları soğuk ve yağışlı geçmektedir. Yıllık yağışın %70'i Ekim - Mart arası soğuk dönemde olmaktadır.

## Nüfus

Eskişehir ilinde 1980-1984 yılları arasındaki nüfus artışı %18,80, 1985-1989 yılları arası nüfus artışı %14,10 ve 1990-2000 yılları arasındaki nüfus artışı %9,65 olduğu tespit edilmiştir.

İlçelere Göre 2010 Yılı Şehir ve Köy Nüfus Dağılımları;

İLÇE ADI	TOPLAM	ŞEHİR NÜFUSU	KÖY NÜFUSU
ODUNPAZARI	358.713	351.852	6.861
TEPEBAŞI	284.927	277.757	7.170
ALPU	12.768	5.126	7.642
BEYLİKOVA	6.562	3.157	3.405
ÇİFTELER	16.716	11.872	4.844
GÜNYÜZÜ	7.025	2.104	4.921
HAN	2.165	1.057	1.108
İNÖNÜ	7.228	3.980	3.248
MAHMUDIYE	8.770	4.707	4.063
MİHALGAZİ	3.876	1.730	2.146
MİHALIÇCIK	10.482	3.133	7.349
SARICAKAYA	5.642	2.672	2.970
SEYİTGAZİ	16.222	2.890	13.332
SİVRİHİSAR	23.488	9.817	13.671
<b>TOPLAM</b>	<b>764.584</b>	<b>681.854</b>	<b>82.730</b>

## Ekonomi

Cumhuriyetten önce ekonomisi genelde tarıma dayalı olan Eskişehir'de 1894'te Almanlar tarafından lokomotif ve tamir atölyesi kurulmuş ve bu atölye 1924 yılında TCDD işletmesine devredilmiştir. Cumhuriyetten sonra 1933 yılında şeker fabrikası ve ona bağlı olarak makine fabrikası, 1965 yılında Sümerbank Basma Sanayi Müessesesi kurulmuştur. Şeker fabrikasına bağlı makine fabrikası 1969 yılında müstakil bir kuruluş haline gelmiştir. Bu fabrikalar bölge sanayinin gelişmesi ve dolayısıyla ekonominin canlanmasını sağlamıştır.

Kamu sektörünün yanı sıra özel sektörde çeşitli alanlarda faaliyet göstermeye başlamış, toprak sanayi, un ve mamülleri sanayi, ağaç sanayi, çimento ve mamülleri ile çelik eşya sanayi ve makine sanayi gelişmiştir.

Bu durumda il, Türkiye'nin sayılı illerinden biri haline gelmiştir. Sanayinin daha ekonomik ve rahat çalışabilmesi için Organize Sanayi Bölgesi ve Küçük Sanayi Sitesi gibi sanayi alanları oluşturulmuştur.

Türkiye'nin tek uçak motor fabrikası (TUSAŞ) ile dizel lokomotif motoru üreten tek fabrikası (TÜLOMSAŞ) Eskişehir ilindedir. Yine Türkiye'nin en yüksek kapasiteli buzdolabı (ARÇELİK) ve kompresör fabrikası Eskişehir ilinde bulunmaktadır. Ayrıca bisküvi üretimi ve soba üretiminde de ilin ülke genelinde ağırlıklı bir paya sahiptir.

## Organize Sanayi Bölgeleri

İlde sanayi yatırımlarının büyük bölümü 32 milyon metrekarelik Organize Sanayi Bölgesi'nde planlı bir şekilde gerçekleşmiştir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi:** Eskişehirde sanayi yatırımlarının planlı bir şekilde gerçekleştirilmesi için 1973 yılında Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi (EOSB) yatırımcıların hizmetine sunulmuştur. 1992 yılında EOSB’de büyük bir yatırım hamlesi gerçekleşmiş olup, toplam alan 21 milyon m<sup>2</sup>’ye çıkarılmıştır. Son yıllarda özellikle il dışından büyük ölçekli yatırım taleplerindeki artışı karşılamak üzere EOSB 1996 yılında 10 milyon m<sup>2</sup>’lik bir gelişme daha kaydetmiştir. Şu anda EOSB 32 milyon m<sup>2</sup>’lik alanı ile Türkiye’nin en büyük ve doğalgaz kullanan ilk sanayi bölgesi durumundadır.

ESB dışındaki sanayi bölgeleri ise Sivrihisar Organize Sanayi Bölgesi, Çifteler Organize Sanayi Bölgesi, Beylikova İhtisas Organize Sanayi Bölgesi ve Küçük Sanayi Siteleri’dir.

## Tarım ve Hayvancılık

Eskişehir yurdumuzun önemli tarım merkezlerinden biridir. Özellikle tahıl üretiminde önemli paylara sahip olan il, şeker pancarı gibi bitkilerin üretiminde de önemli yer teşkil etmektedir. Ekim yapılan arazilerin kuru arazi olması nedeniyle sahip olunan arazinin tümüne her yıl ekim yapılamamaktadır. Ayrıca ilde düşen yıllık yağış miktarının azlığı bu olayı kaçınılmaz kılmaktadır.

Eskişehir’de sulamaya elverişli alan 202 609 ha.’dır. Toplam sulanan arazi ise 132.178 ha.’dır.

Eskişehir Arazi Durumu;

CİNSİ	ALAN(Hektar)	ORANI(%)
Tarım Alanı	582.505	43
Çayır - Mera	325.851	24
Orman-Fidanlık	331.263	24
Diğer	125.581	9
TOPLAM	1.365.200	100

İlde hayvancılık mera hayvancılığından entansif hayvancılığa dönüşmeye başlamış ve kültür ırkı hayvancılık büyük bir gelişme göstermiştir.

## 3.3.2 Tepebaşı İlçesi



284.927 nüfuslu (2010 yılı nüfus sayımına göre) 976.350 da yüzölçümüne sahip 43 mahalle ve 40 köyden müteşekkil olan ilçe Tepebaşı, Bozdağ ve Sündiken Dağları ile Kütahya Yükseltisi arasında kalan Porsuk Ovası’nın ortasından geçen ve Sakarya Nehri’nin en önemli kollarından biri olan Porsuk Çayı’nın iki yakasına kurulmuş; Eskişehir kent merkezinin kuzey, kuzey-batısında bulunmaktadır. Yazlar sıcak ve kurak kışlar soğuk ve yağışlıdır. Yağışlar özellikle Aralık –Mart ayları arasında kar şeklinde görülür. İlçede yıllık yağış ortalaması 378,9

kg/m<sup>2</sup> dir.

## Ekonomi

Eskişehir kent merkezinin, alışveriş merkezlerinin ve perakende ticaret işletmelerinin büyük çoğunluğunun ilçenin sınırlarında bulunması ilçeye büyük hareketlilik sağlamaktadır. Gerek alışveriş merkezleri gerekse diğer işletmeler doğal olarak istihdam olanağı sağlamaktadır. Bu durum hizmet sektörü ağırlıklı istihdam alanını oluşturmaktadır. Çiftçi kayıt sistemine göre



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

tarımsal faaliyet yapılan alan 546.607 da olup, çalışan çiftçi sayısı 2.821'dir. Tarım alanlarında yetiştirilen ürünlerin başında buğday, arpa ve şekerpancarı gelmektedir. Kent çevresinde bulunan ve diğer merkez ilçe sınırları içindeki organize sanayi bölgesinde bulunan sanayi kuruluşları istihdamın en yüksek olduğu iş alanlarıdır. Kentin gelişimine paralel olarak ilçe kent merkezi olma yolunda ilerlemektedir. Buna bağlı olarak da büyük mağazalar, bankalar ve diğer hizmet sektörü temsilcileri ilçenin sınırlarında yeni şubeler açmakta veya merkezlerini taşımaktadırlar. Anadolu Üniversitesi Sivil Havaalanı, Şehirlerarası Otobüs Terminali ve Eskişehir Garı kent içi hareketliliğin odak noktasını oluşturmaktadırlar.

## Eğitim ve Kültür

İlçenin eğitim düzeyi ülke geneline oranla oldukça yüksektir. Bu konuyla ilgili 2008 yılında yapılan çalışmaya göre ilçe nüfusunun %31'i yüksek okul fakülte yüksek lisans ve /veya doktora eğitimlidir. Ortaöğretim düzeyindeki eğitilmiş nüfusun oranı %6, ilköğretim eğitilmiş nüfusun oranı %39, okuma yazma bilen ancak bir diplomaya sahip olmayanların oranı %14 ve okuma yazma bilmeyenlerin oranı %3 olarak tespit edilmiştir.

İlçedeki en önemli eğitim kurumu kuşkusuz ülkenin de önde gelen üniversitelerinden biri olan ve içinde barındırdığı 1.154.508 Açık Öğretim Fakültesi öğrencisi ile dünyada en çok öğrenciyi sahip üniversitelerden biridir.

## Nüfus

**2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine (ADNKS) göre ilçenin nüfusu 277.757 kişi şehir merkezi, 7.170 belde ve köylerin nüfusu olmak üzere toplam 284.927 kişidir.**

	İl/İlçe Merkezleri			Belde/ Köyler			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
<b>Tepebaşı</b>	277.757	138.379	139.378	7.170	3.612	3.558	284.927	141.991	142.936

**BÖLÜM 4**

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

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 4

### DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

#### 4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Eskişehir
İlçesi	Tepebaşı*
Bucağı	-
Mahallesi	Hoşnudiye
Köyü	-
Mevkii	..**
Pafta No	-
Ada No	442
Parsel No	37
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa ve Ofis Lojmanı ve Kargir Ardiye
Yüzölçümü	6.806,75 m <sup>2</sup>
Maliki	Eskişehir Büyükşehir Belediyesi
Hissesi	Tam

\*Müşteri tarafından temin edilen tapu suretinde ilçesi hanesinde "Merkez/2" yazmakta olup, taşınmazın takyidat belgesinde ilçesi "Tepebaşı" olarak kayıtlıdır.

\*\* Tapu kütüğünde Bağlar Caddesi Sokağı hanesinde yazmakta olup, takyidat belgesinde Bağlar Caddesi yazmamaktadır.

#### Sözleşme Bilgileri;

- ✓ Sözleşme 1; Konu taşınmaz ile ilgili Eskişehir Büyükşehir Belediyesi adına Büyükşehir Belediye Başkanı ile gayrimenkulü kiralayan Aksel Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş. arasında imzalanan 16.05.2006 tarihinde imzalanmış kira sözleşmesi bulunmaktadır. Kira sözleşmesinin başlama tarihi 08.02.2007, bitiş tarihi 08.02.2029'dur.
- ✓ Sözleşme 2; Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Sportif Makine Sanayi Ticaret Ltd. Şti. arasında 01.09.2006 tarihinde imzalanan ortalama 750 m<sup>2</sup> inşaat alanı olan 3 katlı (Bodrum + giriş + 1. normal kat) yapıya sahip havuz-fitness center binasının alt kiralama sözleşmesi bulunmaktadır. (Söz konusu bina spor merkezi olarak faaliyet göstermektedir.) Bu sözleşmeye ek olarak 30.12.2010 tarihinde yeni bir sözleşme imzalanarak 2011 yılı kira indirimi uygulanması kararlaştırılmıştır. 2012 yılından itibaren eski kira sözleşme bedelleri geçerli olacaktır.
- ✓ Sözleşme 3; Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Seven Turizm İnş. ve Reklam San. Tic. Ltd. Şti. arasında 11.05.2007 tarihinde imzalanan 442 ada, 37 parselin batısında bulunan ekli krokide işaretlenen tek katlı mevcut eski binanın bar / cafe olarak işletilmesi amacıyla düzenlenmiş alt kiralama sözleşmesi bulunmaktadır.
- ✓ Sözleşme 4; Accotel Yapım Yatırım ve İşletim A.Ş. ve Accorsa arasında 18.12.2005 tarihinde imzalanan otel binasının alt kiralama sözleşmesi bulunmaktadır.
- ✓ Sözleşme 5; Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Tamaris Turizm A.Ş. arasında 29.06.2010 tarihinde imzalanan otel binasının alt kiralama sözleşmesi bulunmaktadır.

**Müşteri tarafından beyan edilen kira sözleşmeleri ekte verilmektedir.**

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 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.

Tepebaşı Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 13.09.2011 tarihinde yapılan araştırmalara ve ekte sunulan 13.09.2011 tarihli takyidat yazısına göre taşınmaz üzerinde;

### Beyanlar Hanesinde:

- Eskişehir 2. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 18.04.2009 tarih 2008/21, 2009/110 esas ve karar sayılı mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (24.04.2009 tarih, 4713 yevmiye )
- Eskişehir Kadastro Müdürlüğü'nün 28.09.2007 tarih ve 805/4729 sayılı yazılarına göre yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinemeyecekleri alandır. (01.10.2007 tarih, 18804 yevmiye) Bu şerh takyidat belgesinde yer almamasına rağmen, tapu kütüğünden henüz kaldırılmamıştır.

### Serhler Hanesinde:

- Kira Şerhi: 3.960.000.-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (22 yıl müddetle Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi lehine kira şerhi) (Başlama Tarihi: 08.02.2007, Süre : 22 yıl) (17.03.2009 tarih, 2954 yevmiye) ( Malik/Lehtar: Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi)

TAŞINMAZ BİLGİLERİ					
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parcel	: 442/37		
Zemin No	: 4322677	Yüzölçümü	: 6.806,75 m2		
İ / İlçe	: ESKİŞEHİR/TEPEBAŞI	Ana Tap. Nitelik	: ARSA VE OFİS LOJMANI VE KARŞIR ARDİYE		
Kurum Adı	: Tepebaşı TM				
Mahalle / Köy Adı	: HOŞNÜDİYE Mah.				
Mevki	:				
Çift / Sayfa No	: 21 / 2063				
Kayıt Durumu	: Aktif				

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/Şİ	Açıklama	Malik / Lehtar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.
Beyan	ESKİŞEHİR 2. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 18/04/2009 tarih 2008/21 2009/110 ESAS VE KARAR sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.		24/04/2009 - 4713	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sizem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Merekeze	Edinim Sebepi - Tarih - Yev.	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.
0805499	ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	TAM		6.806,75	Kamulaştırma - 21/11/2002 - 7664	-

S/Şİ	Açıklama	Malik / Lehtar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.
Şerh	3.960.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır ( 22 yıl müddetle AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine kirayeri ) (Başlama Tarihi:08/02/2007 Süre:22 Yıl )	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	17/03/2009 - 2954	-

Raporlayan: 20319-Melih ŞAHİN  
Kaydet Uygundur.  
13.09.2011

Paper Tübbi / Seri: 13.09.2011 11:00

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

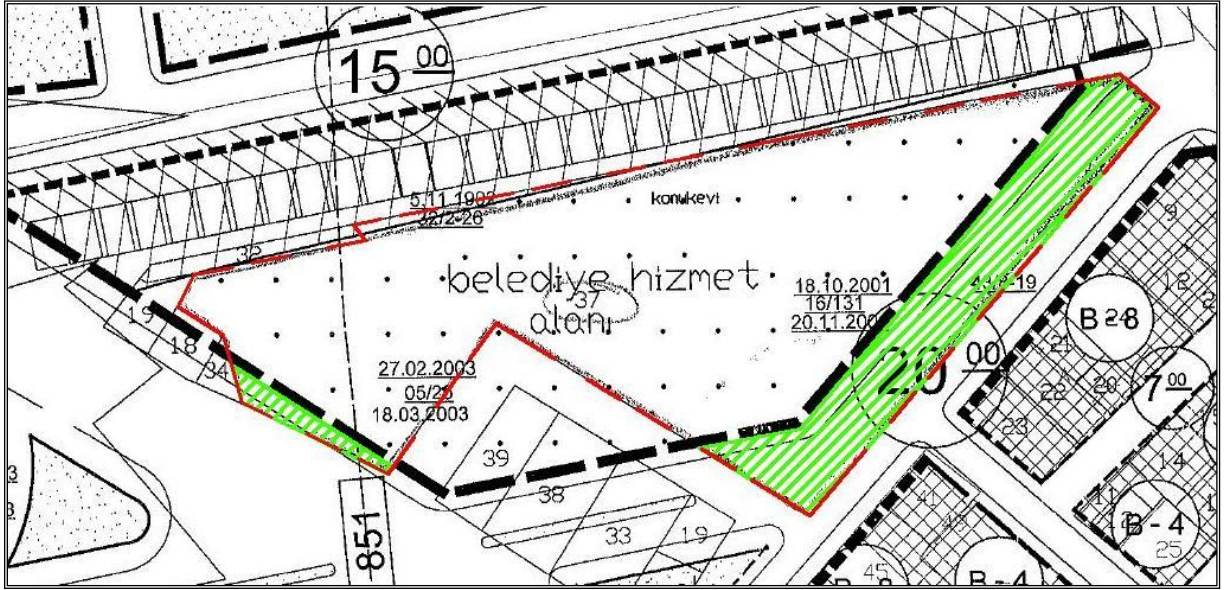
Söz konusu taşınmaz üzerinde Eskişehir 7. İcra Müdürlüğü lehine 10.03.2009 gün 2009/4275 sayılı yazı ile haciz kararı bulunmaktadır. (12.03.2009 tarih, 2794 yevmiye) Terkin tarihi 01.06.2009 tarih, 6432 yevmiye )

## 4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

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


Tepebaşı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 13.09.2011 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre ve ekte sunulan 15.09.2011 tarih ve M.26.6.TEP.0.1312430/12607-sayılı resmi imar durum belgesine göre taşınmazın imar durumu ve yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir.

Değerleme konusu taşınmaz 18.10.2001 onay tarihli 1/1000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" kapsamında "Belediye Hizmet Alanı ve Yol Alanı" lejandı altında kalmaktadır.



Değerleme konusu taşınmazın üzerinde konumlu olduğu arsanın yol terk alanları kabaca yukarıdaki krokide yeşil olarak işaretlenmiştir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**T.C.  
ESKİŞEHİR TEPEBAŞI BELEDİYESİ  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü**

Sayı : M.26.6.TEP.0.13 *12430/12607* 15 -09- 2011

Konu : İmar durumu

**Bilge KALYONCU**  
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Aziziye Mh. Piyade Sk. No:3 B Blok 7  
Çankaya / ANKARA

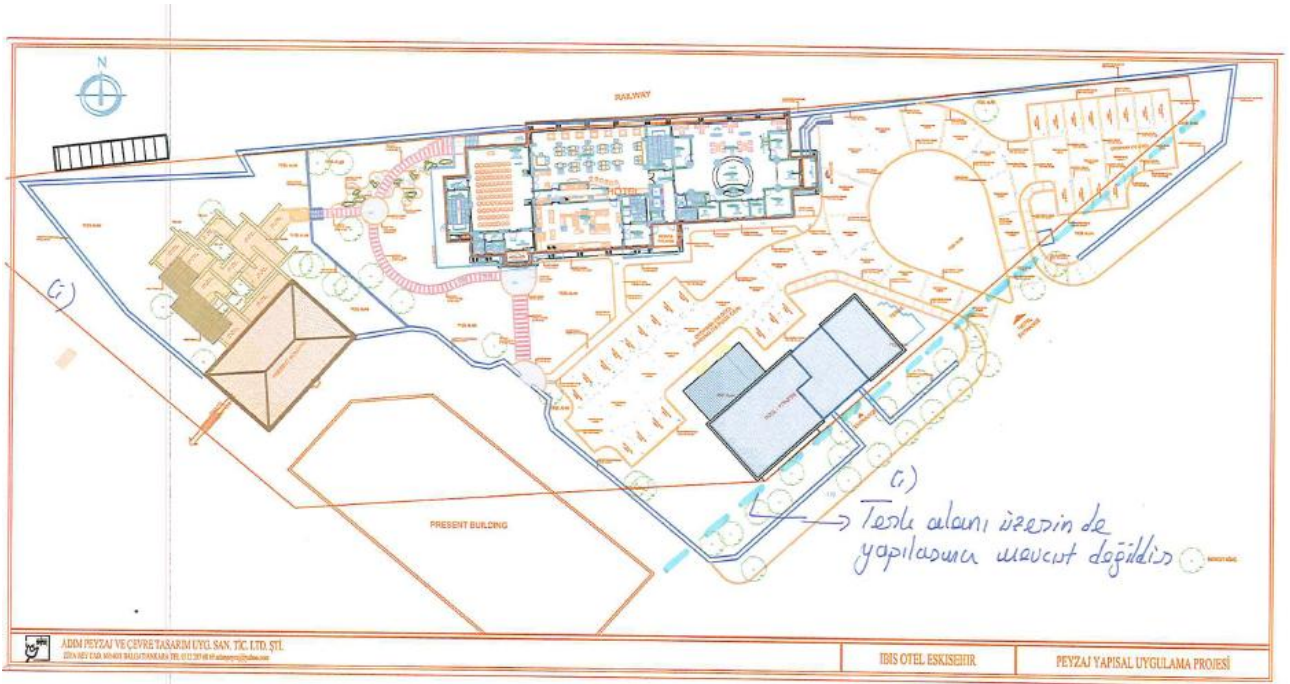
İLGİ: 13.09.2011 tarih ve 21920 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçede Hoşnudiye Mahallesi, 442 ada, 37 nolu parselin güncel imar durumu ve son 3 yılda imar durumunda herhangi bir değişiklik olup olmadığı sorulmaktadır.

Söz konusu 442 ada, 37 nolu parsel 1/1000 ölçekli imar planında yol ve Belediye hizmet alanına isabet etmekte olup, şuyuludur. Son 3 yıl içerisinde parselin imar durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

*Bilgi edinmenizi rica ederim.*

**Meral SOYER**  
İmar ve Şehircilik Müdür



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Arsanın yaklaşık 1.322 m<sup>2</sup>'si yola terk edilecek alan sınırları içerisinde kalmakta olup, yukarıda da görüldüğü gibi terk edilecek alanlar üzerinde yapı bulunmamaktadır.

## ✓ Ruhsat ve İzinler:

- Tepebaşı Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede konu taşınmaza ait arşiv dosyasına erişilememiştir.
- Eskişehir Büyükşehir Belediyesi İmar Uygulama departmanında yapılan incelemede konu taşınmaza ait imar dosyasına erişilememiş ancak, herhangi bir zabıt, yıkım kararı vs. olmadığı ve 6 ay önceki durumunda hiçbir değişiklik yapılmadığı belediye yetkilileri tarafından teyit edilmiştir.
- Konu taşınmaza ait 15.12.2005 tarih, 2 no'lu 5.000 m<sup>2</sup> "Otel" alanı için düzenlenmiş ilave "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Konu taşınmaza ait 2007 tarih, 6 no'lu 5.000 m<sup>2</sup> "Otel" alanı için düzenlenmiş ilave-tadilat "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
- Konu taşınmaza ait 27.07.2006 tarih, 3 no'lu 868 m<sup>2</sup> "Yüzme Havuzu ve Spor Salonu (Silo otel ilave blok)" için düzenlenmiş ilave "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Otel alanına ait bila onay tarihli; bodrum katı 605,58 m<sup>2</sup>; zemin katı 763,03 m<sup>2</sup>; 1., 2., 3., 4., 5. ve 6. normal katlarının her biri 585,72 m<sup>2</sup>'şer; 1. çatı katı 397,12 m<sup>2</sup>; 2.çatı katı 197,54 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 5.477,59 m<sup>2</sup> kapalı alan için verilmiş mimari proje bulunmaktadır.
- Konu taşınmazlardan fitness-center ve restaurantın mimari projesine arşiv kayıtlarında ulaşılamamıştır.

## ✓ Yapı Denetim:

- Değerleme konusu gayrimenkullerin yapı denetim işlemleri Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Daire Başkanlığı tarafından yapılmıştır.

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

Tepebaşı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalarda alınan bilgilere ve müşteri tarafından alınan ve ekte beyan edilen imar durum yazısına göre son 3 yıllık süre içerisinde değerlendirme konusu gayrimenkulün imar durumunda 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 Eskişehir Büyükşehir Belediyesi olup, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. şirketi tarafından taşınmaz 22 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 Hukuki Sorumluluk**

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde bulunan hacizler, mülk sahibi adına kayıtlı olduğundan, kiracı konumunda olan Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. açısından kısıtlayıcı bir durum yaratmamaktadır.

Söz konusu taşınmaz, iskanlı olduğundan, kazanılmış bir hak söz konusudur ve mevcut durumda "Belediye Hizmet Alanı" ya da "Yol"a alan terk edilmesi söz konusu değildir. Ayrıca terk edilecek alanlar üzerinde yapı bulunmamaktadır. Ancak mevcut binanın yıkılıp yerine yenisinin yapılması halinde, yeni imar durumunun gerektirdiği terkler belediye tarafından uygulamaya alınacaktır. İmar planında yaklaşık 1.322 m<sup>2</sup> olarak görülen yola terk edilecek alanın taşınmazın mevcut durumuna olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

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

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



**BÖLÜM 5**

**GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ**

## BÖLÜM 5

### GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

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

Gayrimenkulün açık adresi: Hoşnudiye Mahallesi, Siloönü Sokak, No: 5, İbis Otel, Tepebaşı / ESKİŞEHİR'dir.

Söz konusu taşınmaz Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Hoşnudiye Mahallesi, 442 ada, 37 no'lu parselde kayıtlı, 6.806,75 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, "Arsa ve Ofis Lojmanı ve Kargir Ardiye" vasıflı "Eskişehir Büyükşehir Belediyesi" mülkiyetindeki taşınmaz.

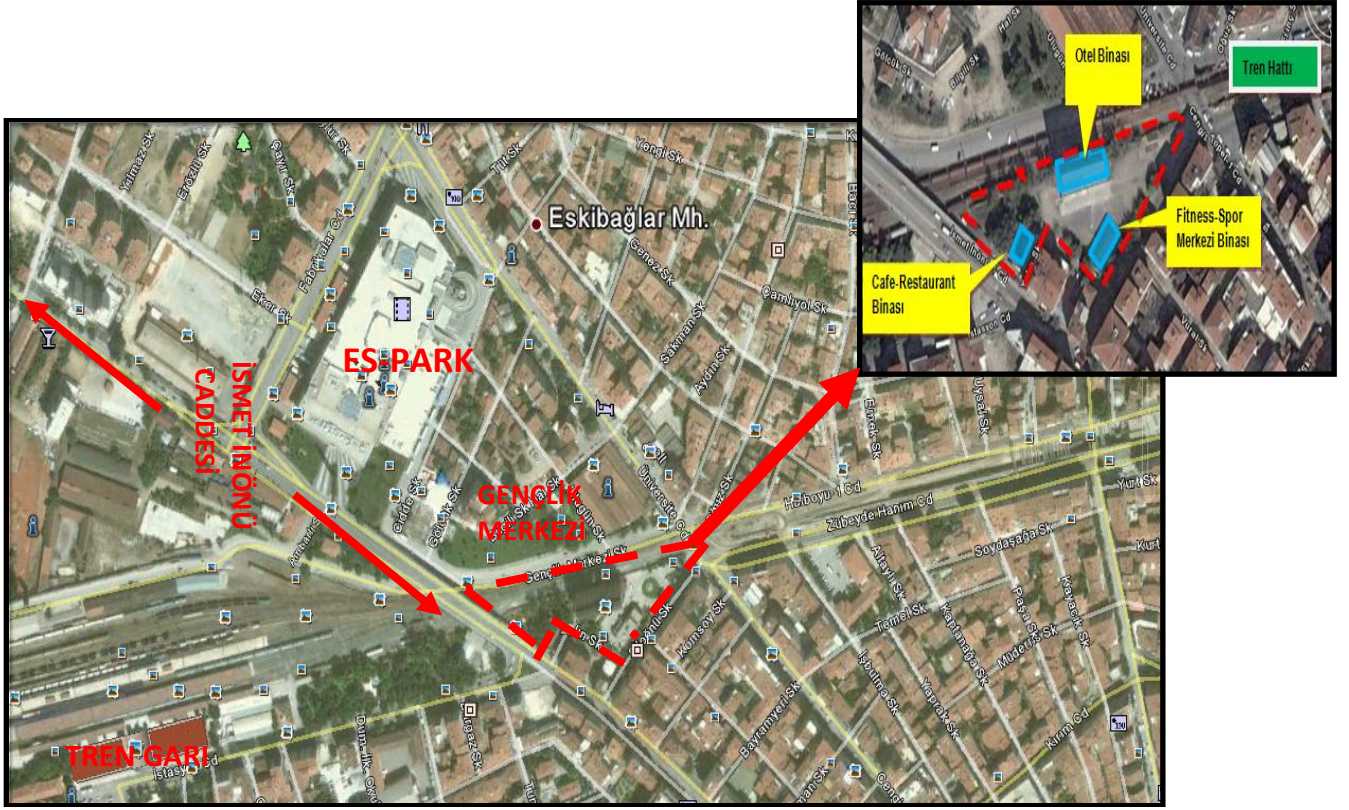
Rapor konusu taşınmaza ulaşım için; bölgenin önemli akslarından olan İsmet İnönü Caddesi üzerinden güney-doğu istikametinde Es-park'tan itibaren yaklaşık 340 m. ilerledikten sonra sağ konumda olan Siloönü Sokak'a dönülür. Konu taşınmaz bu güzergah üzerinde sol konumda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazın bulunduğu alan Eskişehir şehir merkezinde İsmet İnönü Caddesi, Hatboyu Caddesi ve Cengiz Topel Caddesi'nin kesiştiği alanda yer almaktadır.

Merkezi bir konumda bulunan taşınmazın yakın çevresinde bilinirliği çok yüksek olan Espark Alışveriş Merkezi, Anadolu Üniversitesi, Kanatlı Alışveriş Merkezi, Gençlik Merkezi ve tren istasyonu gibi yapılar bulunmaktadır. Demiryoluna cepheli olan parselin bir tarafı İsmet İnönü Caddesi üst geçidi ve Siloönü Sokak ile çevrelenmiştir. Ticaret fonksiyonunun yoğun olduğu İsmet İnönü Caddesi ve Cengiz Topel Caddesi'ne yakın konumlu olan taşınmaz yüksek erişebilirliğe sahiptir. Mülkiyeti Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'ne ait olan taşınmaz 22 yıllığına Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'ye kiralanmıştır. Kiralama yolu ile elde edilen hak, alt kiralama yöntemi ile üçüncü şahıslara kiralanmaktadır.

442 ada 37 parselin demir yoluna yaklaşık 190 m., Silönü Sokak'a 100 m. ve İsmet İnönü Caddesi'ne 70 m. cephesi bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu alanın bölgenin en önemli alışveriş merkezleri, üniversite alanlarına ve bölgenin en önemli aksları üzerinde ve yakınında olmasından dolayı reklam kabiliyeti ve ulaşılabilirliği yüksektir. Ancak taşınmazın kuzeyinde yer alan demir yolu gürültü ve görüntü açısından olumsuz etkilemektedir.

Konu taşınmaz Eskişehir il merkezine 850 m., Odunpazarı ilçe merkezine 17,80 km., Es-park AVM'ye 320 m., Anadolu Üniversitesi'ne 2 km., Osman Gazi Üniversite Kampüsü'ne 5 km., Neo AVM'ye 4 km. uzaklıkta bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza, özel ve toplu taşıma araçlarıyla ulaşım kolaylıkla sağlanmaktadır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Yer	Mesafe (km)
Eskişehir İl Merkezi	~0,84 km.
Odunpazarı İlçe Merkezi	~17,80 km.
Anadolu Üniversitesi Kampüsü	~2 km.
Osmangazi Üniversitesi Kampüsü	~5 km.
Neo Alışveriş Merkezi	~4 km.
Es-park Alışveriş Merkezi	~0,32 km.

## 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Söz konusu taşınmaz Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Hoşnudiye Mahallesi, 442 ada, 37 no'lu parselde kayıtlı, 6.806,75 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, "Arsa ve Ofis Lojmanı ve Kargir Ardiye" vasıflı "Eskişehir Büyükşehir Belediyesi" mülkiyetindeki taşınmaz.

Parsel topoğrafik olarak düz yapıya sahiptir. Parselin kuzeyinde tren hattı, güneyinde Siloönü Sokak, batısında İsmet İnönü Caddesi, doğusunda Üniversite Caddesi yer almaktadır. Parselin üzerinde bodrum + zemin + 6 normal ve 2 çatı katı olmak üzere toplam 10 kattan oluşan, toplam 5.477,59 m<sup>2</sup> alana sahip 3 yıldızlı İbis Otel; 2 bodrum + zemin + 1. normal ve çatı katı olmak üzere toplam 5 kattan oluşan, toplam 868,00 m<sup>2</sup> alana sahip Fitness- Center; bodrum ve zemin kat olmak üzere toplam 2 kattan oluşan, toplam 250 m<sup>2</sup> alana sahip restaurant ve bu restaurantın kuzey batısında yaklaşık 20 m<sup>2</sup> alana sahip bistro-bar bulunmaktadır. Parselin geri kalan alanları yeşil alan ve otopark olarak kullanılmaktadır. Taşınmaza ait kapalı otopark bulunmamakta olup, 12 adetlik açık otopark alanı yer almaktadır.

**İBİS OTEL** çelik ve betonarme karkas tarzda inşa edilmiş, bodrum, zemin, 6 normal ve 2 adet çatı katından oluşmakta olan, mevcutta otel olarak kullanılan binadır. 1930'lu yıllarda silo ambarı ve yan tesisleri olarak inşa edilen yapılardan otel binası yanına ek bina inşa edilerek ve içerisinde restorasyon yapılarak 108 odalı üç yıldızlı otel binasına dönüştürülmüştür. Yapı onaylı mimari projesine göre bodrum katı 605,58 m<sup>2</sup>; zemin katı 763,03 m<sup>2</sup>; 1., 2., 3., 4., 5., 6. normal katlarının her biri 585,72 m<sup>2</sup>'şer; 1. çatı katı 397,12 m<sup>2</sup>; 2. çatı katı 197,54 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 5.477,59 m<sup>2</sup> brüt alana sahiptir. Konu taşınmaza yapı ruhsatına göre 5.000 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip olup, mimari projesine göre 5.477,59 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir. Değerleme çalışmasında mimari projesinde kapalı alanlar baz alınmıştır.

**İnşaat ve Kullanım Özellikleri:** Taşınmazın dış cephesi dış cephe boyasıdır. Taşınmazın ana giriş kapısı alüminyum cam kaplama olup, otomatiktir.

**2. Çatı katı (35.30 kotu);** Onaylı mimari projesine ve mevcut durumuna göre tesisat bölümü ve eğitim odası olarak kullanılan katın zemini seramik, duvarları ve tavanları boya kaplıdır. Bu alan bila onay tarihli onaylı mimari projeye göre yaklaşık 197,54 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

**1. Çatı katı (32.30 kotu);** Onaylı mimari projesine ve mevcut durumuna göre tesisat bölümü ve depo olarak kullanılan katın zemini seramik, duvarları ve tavanları boya kaplıdır. Bu alan bila onay tarihli onaylı mimari projeye göre yaklaşık 397,12 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

**6. Normal Kat;** Onaylı mimari projesine ve mevcut durumuna göre 18 adet otel odasından oluşan katın 6 adedi silo odası, 12 adedi standart oda olarak inşaa edilmiştir. Ortak alanlarında zemin halı ve mermer, duvarları ve tavanları alçı üzeri boyadır. Odalar banyo ve yatak odası bölümlerinden oluşmaktadır. Banyoda zemin PVC, duvar kağıt kaplama ve seramik, tavan asma tavandır. Yatak odası bölümünde zemin halı, duvarlar alçı sıva üzeri

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

boya, tavan asma tavan içi spot aydınlatmadır. Pencere doğramaları alüminyum doğrama olan katın kapıları ahşap doğramadır. Bu alan onaylı mimari projeye göre yaklaşık 585,72 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

5. Normal Kat: Onaylı mimari projesine ve mevcut durumuna göre 18 adet otel odasından oluşan katın 6 adedi silo odası, 12 adedi standart oda olarak inşa edilmiştir. Ortak alanlarında zemin halı ve mermer, duvarları ve tavanları alçı üzeri boyadır. Odalar banyo ve yatak odası bölümlerinden oluşmaktadır. Banyoda zemin PVC, kağıt kaplama ve seramik, tavan ise asma tavadır. Yatak odası bölümünde zemin halı, duvarlar alçı sıva üzeri boya, tavan asma tavan içi spot aydınlatmadır. Pencere doğramaları alüminyum doğrama olan katın kapıları ahşap doğramadır. Bu alan onaylı mimari projeye göre yaklaşık 585,72 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

4. Normal Kat: Onaylı mimari projesine ve mevcut durumuna göre 18 adet otel odasından oluşan katın 6 adedi silo odası, 12 adedi standart oda olarak inşa edilmiştir. Ortak alanlarında zemin halı ve mermer, duvarları ve tavanları alçı üzeri boyadır. Odalar; banyo ve yatak odası bölümlerinden oluşmaktadır. Banyoda zemin PVC, kağıt kaplama ve seramik, tavan asma tavadır. Yatak odası bölümünde zemin halı, duvarlar alçı sıva üzeri boya, tavan asma tavan içi spot aydınlatmadır. Pencere doğramaları alüminyum doğrama olan katın kapıları ahşap doğramadır. Bu alan onaylı mimari projeye göre yaklaşık 585,72 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

3. Normal Kat: Onaylı mimari projesine ve mevcut durumuna göre 18 adet otel odasından oluşan katın 6 adedi silo odası, 12 adedi standart oda olarak inşa edilmiştir. Ortak alanlarında zemin halı ve mermer, duvarları ve tavanları alçı üzeri boyadır. Odalar banyo ve yatak odası bölümlerinden oluşmaktadır. Banyoda zemin PVC, kağıt kaplama ve seramik, tavan asma tavadır. Yatak odası bölümünde zemin halı, duvarlar alçı sıva üzeri boya, tavan asma tavan içi spot aydınlatmadır. Pencere doğramaları alüminyum doğrama olan katın kapıları ahşap doğramadır. Bu alan onaylı mimari projeye göre yaklaşık 585,72 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

2. Normal Kat: Onaylı mimari projesine ve mevcut durumuna göre 18 adet otel odasından oluşan katın 6 adedi silo odası, 10 adedi standart oda ve 2 adedi engelli odası olarak inşa edilmiştir. Ortak alanlarında zemin halı ve mermer, duvarları ve tavanları alçı üzeri boyadır. Odalar banyo ve yatak odası bölümlerinden oluşmaktadır. Banyoda zemin PVC, kağıt kaplama ve seramik, tavan asma tavadır. Yatak odası bölümünde zemin halı, duvarlar alçı sıva üzeri boya, tavan asma tavan içi spot aydınlatmadır. Pencere doğramaları alüminyum doğrama olan katın kapıları ahşap doğramadır. Bu alan onaylı mimari projeye göre yaklaşık 585,72 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

1. Normal Kat: Onaylı mimari projesine ve mevcut durumuna göre 18 adet otel odasından oluşan katın 6 adedi silo odası, 12 adedi standart oda olarak inşa edilmiştir. Ortak alanlarında zemin halı ve mermer, duvarları ve tavanları alçı üzeri boyadır. Odalar banyo ve yatak odası bölümlerinden oluşmaktadır. Banyoda zemin PVC, kağıt kaplama ve seramik, tavan asma tavadır. Yatak odası bölümünde zemin halı, duvarlar alçı sıva üzeri boya, tavan asma tavan içi spot aydınlatmadır. Pencere doğramaları alüminyum doğrama olan katın kapıları ahşap doğramadır. Bu alan onaylı mimari projeye göre yaklaşık 585,72 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

Zemin Kat: Onaylı mimari projesine ve mevcut durumuna göre lobi, restaurant, bar, toplantı salonu, WC, idari ofis, yiyecek müdür odası, ütü odası, bilgisayar odası ve mutfak hacimlerinden oluşmaktadır. Zeminler halı, seramik, mermer ve ahşap döşemelerden oluşmakta olup, duvarlar seramik, ahşap dekoratif elemanlar ve alçı üzeri boyadır. Tavanlar taşıyıcı ve kartonpiyer asma tavanlarda oluşmaktadır. Pencere doğramaları alüminyum doğrama olan katın kapıları ahşap doğramadır. Mutfak bölümünde paslanmaz çelik mutfak

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ekipmanları bulunmaktadır. Taşınmaza ana giriş zemin kattan olup, giriş kapısı camekanlı 2 adet otomatik kapıdır. Zemin kat üzerinden buna ek olarak 5 adet çıkış bulunmaktadır. Bunlar restaurant alanından, asansör ve servis alanından, acil çıkış alanından ve restaurantın yanında bulunan yangın çıkış merdiveninden sağlanmaktadır. Bu alan onaylı mimari projeye göre yaklaşık 763,03 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

**Bodrum Kat:** Onaylı mimari projesine ve mevcut durumuna göre kazan dairesi, çamaşırhane, personel WC, yemekhane, pompa odası, elektrik odası ve su deposu bölümlerinden oluşmaktadır. Zeminler beton ve seramik, duvarlar sıva üzeri boya ve seramik, tavan sıva üzeri boyadan oluşmaktadır. Katın tamamı doğal zemin kotu altında kalmaktadır. Bu alan onaylı mimari projeye göre yaklaşık 605,58 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

Binada taşınmazın bütün katlarına hizmet eden yangın merdiveni bulunmaktadır. Yangın merdiveninin zemini mermer, duvarları ve tavanları alçı sıva üzeri boyadır.

Binada 2 adet asansör bulunmaktadır. Bir tanesi bodrum kat ile 1. çatı katı arasında hizmet verirken, diğeri zemin kat ile 6. normal kat arasında hizmet vermektedir.

Merkezi sistem doğalgaz yakıtlı sistem ile ısıtılan binada klima, yangın söndürme tesisatı (Sprinter sistem), duman dedektörleri ve kameralı güvenlik sistemi bulunmaktadır.

**FİTNESS CENTER** 2 bodrum, zemin, 1 normal ve çatı kattan oluşan fitness center değerlendirme günü itibariyle sportif firması tarafından kullanılmaktadır. Siloönü Sokak tarafında konumlanan bina yıkılarak yerine yeni bina inşa edilmiş olup, fitness center olarak kullanılmaya başlanmıştır. Yapı yaklaşık 868,00 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir.

**İnşaat ve Kullanım Özellikleri:** Sıva üzeri dış cephe boya ve alüminyum cephe giydirme elemanları ile kaplanmış binanın çatısı teras çatıdır.

**Çatı Katı:** su deposu, klima tesisatlarının koyulduğu teknik kat olarak hizmet vermektedir. Bu kata erişim binanın dışından duvara monte edilmiş demir doğrama basit merdiven ile sağlanmaktadır.

**1.Normal Kat:** fitness ve kardiyo bölümü olarak hizmet vermektedir. Zemini laminat parke, duvarları sıva üzeri saten boya, tavanları alçıpan asma tavan içi spot aydınlatma olan katın kapı ve pencere doğramaları alüminyum doğramadır.

**Zemin Kat:** aktivite odası, sekreteryaya ve idari ofis hacimlerinden oluşmaktadır. Zemini laminat parke ve seramik, duvarları sıva üzeri saten boya, tavanları alçıpan asma tavan içi spot aydınlatma olan katın kapı ve pencere doğramaları alüminyum doğramadır.

**1.Bodrum Kat:** havuz, 11.60 m<sup>2</sup> alanlı sauna ve dinleme bölümleri olarak hizmet vermektedir. Zemini seramik, ahşap, duvarları sıva üzeri saten boya ve seramik, tavanları alçıpan asma tavan içi spot aydınlatma olan katın kapı ve pencere doğramaları alüminyum ve PVC doğramadır.

**2. Bodrum Kat:** bay- bayan soyunma odası ve duş alanlarından oluşmaktadır. Zemini seramik, duvarları sıva üzeri saten boya ve seramik, tavanları alçıpan asma tavan içi spot aydınlatma olan katın kapı ve pencere doğramaları alüminyum ve PVC doğramadır.

Bina içinde yaklaşık 166 m<sup>2</sup> büyüklüğe 1,45 m. derinliğe sahip yüzme havuzu bulunmaktadır. Havuz bölümünün tavan yüksekliği yaklaşık 5,50 m. yüksekliğe sahiptir. Havuz bölümü tavan yüksekliğinin diğer bölümlere ait tavan yüksekliğinden farklı olması sebebiyle bölümlerin oluşturduğu katlar

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

arasında kot farklılıkları bulunmaktadır. Havuz bölümünün altında kalan bölüm ise taşıma deposu olarak kullanılmaktadır.

“Fitness Center”ın vaziyet planından gösterilen konumdan farklı bir konuma inşa edilmiş olması da hukuki yönden engel teşkil etmektedir.

**RESTAURANT** mevcutta cafe- restaurant olarak kullanılan bodrum+zemin kattan oluşan binadır. Parselin İsmet İnönü Caddesi demir yolu üst geçidi tarafında konumlanmış olan yapı, restore edilerek restaurant fonksiyonu kazandırılmıştır. Taşınmazın bodrum katında mutfak ve 2 adet WC hacmi, zemin katında ise cafe-restaurant olarak hizmet vermekte olan alan bulunmaktadır. Taşınmazın zemin kaplamaları mutfak alanında seramik, WC hacminde mermer, diğer kullanım alanlarında ahşap kaplamalıdır. Tavanlar bodrum katta asma tavanlı olup, zemin katta çelik konstrüksiyon üzeri kiremit kaplamalıdır. Duvarlar bodrum katta bulunan ıslak zeminlerde mermer kaplama, mutfak bölümünde seramik, diğer kullanım alanlarında tuğla kaplamadır. Taşınmazın dış cephe çerçeveleri camekanlı ahşaptır. Ayrıca taşınmazın yan cephesinde sigara içme bölümü olarak dış cephesi PVC ile kapatılmış alan bulunmaktadır. Yapı yerinde yapılan ölçüm ve tespitlere göre yaklaşık 250 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir.

## Taşınmazların Alansal Dağılım Tablosu

### OTEL BİNASI

Bodrum Kat	605,58 m <sup>2</sup>
Zemin Kat	763,03 m <sup>2</sup>
1. Normal Kat	585,72 m <sup>2</sup>
2. Normal Kat	585,72 m <sup>2</sup>
3. Normal Kat	585,72 m <sup>2</sup>
4. Normal Kat	585,72 m <sup>2</sup>
5. Normal Kat	585,72 m <sup>2</sup>
6. Normal Kat	585,72 m <sup>2</sup>
1.Çatı Katı	397,12 m <sup>2</sup>
2.Çatı Katı	197,54 m <sup>2</sup>
<b>TOPLAM</b>	<b>5.477,59 m<sup>2</sup></b>

### FITNESS CENTER

2Bodrum + Zemin + 1. Normal + Çatı Katı	868,00 m <sup>2</sup>
---	-----------------------

### RESTAURANT

Bodrum + Zemin	250,00 m <sup>2</sup>
----------------	-----------------------

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

### İBİS OTEL (\*\*\*)

OTEL BİNASI	
Ekspertiz Konusu Toplam Alan	5.477,59 m <sup>2</sup> kapalı alan (Mimari projesine ve mevcut duruma göre) 5.000,00 m <sup>2</sup> (Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine göre)
Yaşı	~4 yıllık
İnşaat Tarzı	Betonarme
Çatı Sistemi	Shingle
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Binanın Kat Adedi	10 katlı (Bodrum + Zemin + 6 Normal + 2 Çatı Katı)
Dış cephe	Dış cephe boyası
Elektrik	Şebeke
Isıtma Sistemi	Mevcut (Merkezi)
Su	Şebeke
Kanalizasyon	Şebeke
Asansör	2 adet
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Yangın Söndürme Sistemi	Mevcut
Park Yeri	Mevcut (Açık)

### FITNESS CENTER

OTEL BİNASI	
Ekspertiz Konusu Toplam Alan	868,00 m <sup>2</sup> kapalı alan (Yapı ruhsatı ve mevcut duruma göre)
Yaşı	~4 yıllık
İnşaat Tarzı	Betonarme
Çatı Sistemi	Kiremit
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Binanın Kat Adedi	5 katlı (2 Bodrum + Zemin +1 Normal + Çatı Katı)
Dış cephe	Dış cephe boyası
Elektrik	Şebeke
Isıtma Sistemi	Mevcut (Merkezi)
Su	Şebeke
Kanalizasyon	Şebeke
Asansör	Mevcut değil
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Yangın Söndürme Sistemi	Mevcut
Park Yeri	Mevcut (Açık)



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## RESTAURANT CENTER

OTEL BİNASI	
Ekspertiz Konusu Toplam Alan	250,00 m <sup>2</sup> kapalı alan (Mevcut duruma göre)
Yaşı	~4 yıllık
İnşaat Tarzı	Betonarme
Çatı Sistemi	Kiremit
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Binanın Kat Adedi	2 katlı (Bodrum + Zemin)
Dış cephe	Dış cephe boyası
Elektrik	Şebeke
Isıtma Sistemi	Mevcut (Merkezi)
Su	Şebeke
Kanalizasyon	Şebeke
Asansör	Mevcut değil
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Yangın Söndürme Sistemi	Mevcut
Park Yeri	Mevcut (Açık)

### 5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri

OTEL BİNASI	
<p>Çelik ve betonarme karkas tarzda inşa edilmiş, bodrum, zemin, 6 normal ve 2 adet çatı katından oluşmakta olan, mevcutta otel olarak kullanılan binadır. 1930'lu yıllarda silo ambarı ve yan tesisleri olarak inşa edilen yapılardan otel binası yanına ek bina inşa edilerek ve içerisinde restorasyon yapılarak 108 odalı üç yıldızlı otel binasına dönüştürülmüştür. Yapı onaylı mimari projesine göre bodrum katı 605,58 m<sup>2</sup>; zemin katı 763,03 m<sup>2</sup>; 1., 2., 3., 4., 5., 6. normal katlarının her biri 585,72 m<sup>2</sup>'şer; 1. çatı katı 397,12 m<sup>2</sup>; 2. çatı katı 197,54 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 5.477,59 m<sup>2</sup> brüt alana sahiptir. Taşınmazın dış cephesi dış cephe boyasıdır. Taşınmazın ana giriş kapısı alüminyum cam kaplama olup, otomatiktir.</p>	
Kapalı Alanı	: 5.477,59 m <sup>2</sup> kapalı alan (Mimari projesine ve mevcut duruma göre) 5.000,00 m <sup>2</sup> (Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine göre)
İnşaat Tarzı	: Betonarme
Kullanım Amacı	: Tesisat bölümü, eğitim odası, ütü odası, lobi, restaurant, bar, toplantı odası, otel odaları, mutfak, çamaşırhane, depo alanları, idari ofis, yiyecek müdür odası, bilgisayar odası
Kat	: Bodrum + Zemin + 6 Normal Kat + 2 Çatı Katı
Zemin	: Seramik (Tesisat ve eğitim odası, mutfak, çamaşırhane, depo alanları ve WC), halı (Ortak alan ve odalar), laminant parke (Restaurant ve idari ofisler), banyo (PVC)
Duvar	: Ahşap dekoratif elemanlar, kağıt kaplama, alçıpan (Restaurant, lobi, toplantı odası), fayans ( Mutfak, yemekhane, WC), plastik boya ( Oda hacimleri, ütü odası, ortak alanlar, banyo )
Doğrama	: Dış doğramalar alüminyum, iç doğramalar ahşap ve alüminyum
Tavan	: Asma tavan ve plastik boya
Isıtma	: Merkezi
Aydınlatma	: Spot
Çatı Kaplaması	: Shingle
Dış Cephesi	: Dış cephe boyası

RAPOR NO: 2011REVB55

RAPOR TARİHİ:30.09.2011

\*GİZLİDİR

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

FİTNESS CENTER	
2 bodrum, zemin, 1 normal ve çatı kattan oluşan fitness center değerlendirme günü itibariyle Sportif firması tarafından kullanılmaktadır. Siloönü Sokak tarafında konumlanan bina yıkılarak yerine yeni bina inşa edilmiş olup, fitness center olarak kullanılmaya başlanmıştır. Yapı yaklaşık 868 m <sup>2</sup> kapalı alana sahiptir. Sıva üzeri dış cephe boya ve alüminyum cephe giydirme elemanları ile kaplanmış binanın çatısı teras çatıdır.	
Kapalı Alanı	: 868,00 m <sup>2</sup> kapalı alan (Yapı ruhsatı ve mevcut duruma göre)
İnşaat Tarzı	: Betonarme
Kullanım Amacı	: İdari ofis, soyunma odaları, havuz, sauna, dinlenme odası, fitness center
Kat	: 2Bodrum + Zemin + 1 Normal + Çatı Katı
Zemin	: Laminant parke (İdari ofis, fitness ve kardiyo bölümü), seramik (Soyunma odaları, sauna, dinlenme odası, WC alanı), deck döşeme ( Havuz kenarı)
Duvar	: Saten boya (İdari ofis, soyunma odaları, havuz, sauna, dinlenme odası, fitness ve kardiyo bölümü, WC alanı)
Doğrama	: Dış doğramalar alüminyum, iç doğramalar ahşap ve alüminyum
Tavan	: Plastik boya
Isıtma	: Merkezi
Aydınlatma	: Spot
Çatı Kaplaması	: Kiremit
Dış Cephesi	: Dış cephe boyası ve tuğla

RESTAURANT	
Bodrum + zemin kattan oluşan binadır. Taşınmazın bodrum katında mutfak ve 2 WC hacmi; zemin katında ise cafe-restaurant olarak hizmet vermekte olan alan bulunmaktadır. Taşınmazın zemin kaplamaları mutfak alanında seramik, WC hacminde mermer, diğer kullanım alanlarında ahşap kaplamalıdır. Tavanlar bodrum katta asma tavanlı olup, zemin katta çelik konstrüksiyon üzeri kiremit kaplamalıdır. Duvarlar bodrum katta ıslak zeminlerde mermer kaplama, mutfak bölümünde seramik, diğer kullanım alanlarında tuğla kaplamalıdır. Taşınmazın dış cephe çerçeveleri camekanlı ahşaptır. Ayrıca taşınmazın yan cephesinde sigara içme bölümü olarak dış cephesi PVC ile kapatılmış alan bulunmaktadır. Yapı yerinde yapılan ölçüm ve tespitlere göre yaklaşık 250 m <sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir.	
Kapalı Alanı	: 250,00 m <sup>2</sup> kapalı alan (Mevcut duruma göre)
İnşaat Tarzı	: Betonarme
Kullanım Amacı	: Restaurant
Kat	: Bodrum + Zemin
Zemin	: Seramik, mermer (Mutfak, WC alanı), laminant parke (Cafe)
Duvar	: Seramik ( WC, mutfak), tuğla (Cafe)
Doğrama	: Dış doğramalar ahşap, PVC, iç doğramalar ahşap
Tavan	: Çelik konstrüksiyon üzeri kiremit
Isıtma	: Merkezi
Aydınlatma	: Armatür
Çatı Kaplaması	: Kiremit
Dış Cephesi	: Tuğla

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 5.5 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- Konu parsel içerisinde kapalı otopark alanı bulunmamaktadır.
- Söz konusu otel binası, Eskişehir şehir merkezinde erişilebilirliği yüksek bir konumda yer almaktadır.
- Taşınmaz Eskişehir'in bilinirliği ve ticaret yoğunluğu en çok olan caddelerine yakın mesafede konumlanmıştır.
- Taşınmaz şehrin önemli merkezlerine yürüyüş mesafesinde konumlanmıştır.
- Konu otel uluslararası bilinirliği yüksek bir otel zinciri şirketi tarafından işletilmektedir.
- Taşınmazın Akfen GYO A.Ş. tarafından Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'nden kiralanmasına dair kira şerhi tapu kütüğüne işlenmiştir.
- Parsel topoğrafik olarak düz yapıya sahiptir.
- Parselin kuzeyinde tren hattı, güneyinde Silönü Sokak, batısında İsmet İnönü Caddesi, doğusunda Üniversite Caddesi yer almaktadır.
- Parselin üzerinde bodrum + zemin + 6 normal ve 2 çatı katı olmak üzere toplam 5.477,59 m<sup>2</sup> alana sahip 3 yıldızlı İbis Otel; 2 bodrum + zemin + 1. normal ve çatı katı olmak üzere toplam 868,00 m<sup>2</sup> alana sahip Fitness Center; bodrum ve zemin kat olmak üzere yaklaşık 250 m<sup>2</sup> alana sahip restaurant ve bu restaurantın kuzey batısında yaklaşık 20 m<sup>2</sup> alana sahip bistro-bar bulunmaktadır.
- 442 ada 37 parselin tren yoluna yaklaşık 190 m., Silönü Sokak'a 100 m. ve İsmet İnönü Caddesi'ne 70 m. cepheleri bulunmaktadır.
- Taşınmazın bulunduğu alan bölgenin en önemli alışveriş merkezleri, üniversite alanlarına ve bölgenin en önemli aksları üzerinde ve yakınında olmasından dolayı reklam kabiliyeti ve ulaşılabilirliği yüksektir. Ancak taşınmazın kuzeyinde yer alan demir yolu gürültü ve görüntü açısından olumsuz etkilemektedir.
- Taşınmazın yakın çevresinde bilinirliği çok yüksek olan Espark Alışveriş Merkezi, Anadolu Üniversitesi, Kanatlı Alışveriş Merkezi, Gençlik Merkezi ve Tren istasyonu gibi yapılar bulunmaktadır.
- Taşınmazın mülkiyetinin Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'ne ait olmasından dolayı, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı bir üst hakkı sözleşmesine istinaden herhangi bir mülkiyet hakkına mevcut olmayıp, konu mülkte kiracı konumunda bulunmaktadır. Ancak söz konusu şirket adına, tapuya şerh edilmiş, 2029 yılına kadar geçerli olan kira sözleşmesi yer almaktadır.

## 5.6 Harici ve Müteferrik İşler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin harici ve müteferrik işler kapsamında herhangi bir iş dahil edilmemiştir.

**BÖLÜM 6**

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

## BÖLÜM 6

### EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

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

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

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

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

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

**BÖLÜM 7**

**TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER**

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 7

### TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

#### 7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
<ul style="list-style-type: none"><li>+ Söz konusu otel binası, Eskişehir şehir merkezinde erişilebilirliği yüksek bir konumda yer almaktadır.</li><li>+ Taşınmaz Eskişehir'in bilinirliği ve ticaret yoğunluğu en çok olan caddelerine yakın mesafede konumlanmıştır.</li><li>+ Taşınmaz şehrin önemli merkezlerine yürüyüş mesafesinde konumlanmıştır.</li><li>+ Konu otel uluslararası bilinirliği yüksek bir otel zinciri şirketi tarafından işletilmektedir.</li><li>+ Taşınmazın Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'nden kiralanmasına dair kira şerhi tapu kütüğüne işlenmiştir.</li><li>+ Değerleme konusu otel dünyanın her yerinde aynı standartları sağlayan bir marka adı altında işletilmektedir.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Taşınmazın bünyesinde kapalı otopark alanı bulunmamaktadır.</li><li>- Taşınmazın kuzeyinde yer alan tren yolunun yer alması.</li></ul>
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Eskişehir ilinde yer alan 2 adet üniversitenin şehrin gelişmesine olan katkısından dolayı şehir gün geçtikçe gelişen bir sanayi, ticari ve yaşam merkezi haline gelmektedir.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Taşınmazın mülkiyetinin Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'ne ait olmasından dolayı, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. bir üst hakkı sözleşmesine istinaden herhangi bir mülkiyet hakkına mevcut olmayıp, konu mülkte kiracı konumunda bulunmaktadır. Ancak söz konusu şirket adına, tapuya şerh edilmiş, 2029 yılına kadar geçerli olan kira sözleşmesi yer almaktadır.</li><li>- Söz konusu taşınmazın tapu kayıtlarında beyanlar hanesinde; "Eskişehir 2. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 18.04.2009 tarih 2008/21, 2009/110 esas ve karar sayılı mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır." diye ibare bulunmaktadır. (Eskişehir Büyükşehir Belediyesi avukatlarından alınan bilgilere göre davanın büyükşehir belediyesi lehine sonuçlandığı bilgisine ulaşılmıştır. Ayrıca Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., kiracı konumunda olduğunda, söz konusu davada taraf olarak yer almamaktadır.)</li></ul>

#### 7.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Çalışmada gelir kapitalizasyonu ve kira gelirlerine göre gelir indirgeme yaklaşımı uygulanarak değerlendirme yapılmıştır. Taşınmaz malikinin Eskişehir Büyükşehir Belediyesi olması sebebiyle, maliyet yönteminin uygulanması uygun görülmemiştir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 7.2.1 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Çalışmada gelir indirgeme yaklaşımı uygulanarak değer takdiri yapılmıştır. İkinci bir yöntem uygulanması uygun görülmemiştir.

### Otel Varsayımları :

- Değerleme çalışması yapılan otel Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından kiralanmış olup, uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından işletilmektedir. Otel'in doluluk oranları, yatak/oda fiyatı gibi potansiyelini etkileyen kalemlere uluslararası marka tarafından işletilmesi olumlu etki sağlamaktadır. Çalışmada otelin gelecek yıllardaki kapasitesi, mevcut işletme potansiyelinin devam edeceği varsayımı ile öngörülmüştür.
- Gelir indirgeme yönteminde kullanılan yıllar itibariyle gayrimenkulün işletilmesinden dolayı elden edilen nakit akımları, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Accor grubunun elde ettiği nakit akımlarının toplamından oluşmaktadır.
- Projeksiyonda mevcutta otel olarak işletilen 108 odalı üç yıldızlı otel gelirleri ve aynı parsel üzerinde konumlanmış restaurant ve fitness center kira gelirleri dikkate alınmıştır.
- Otelin ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının %77'den başlayıp %82'ye ulaşip sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Otelde fiyatlar, oda-kahvaltı sisteminde olacak şekilde öngörülmüştür. Turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler sonucunda oda fiyatının 2011 yılında 51.-€ olacağı varsayılmıştır. Oda fiyatı ilk 10 yıl %3 oranında arttırılmıştır. İlk 10 yıl içerisinde otelin reklam kabiliyeti, bilinirliği ve priminin artması, oda fiyatlarının %3 oranında artarak doygunluk seviyesine ulaşacağı ve bu tarihten sonraki yıllarda %2,5 olan enflasyon oranında artacağı öngörülmüştür.
- 3 yıldızlı otel genelinde ekstra harcama olarak nitelendirilen öğle ve akşam yemekleri, içecekler, çamaşır vs. harcamaları ayrıca diğer gelirlere ilave edilmiştir. Bu kalem için öngörülen gelir, toplam gelirin % 19'u olarak öngörülmüştür. Bu oranın sabit kalacağı, ancak gelirin otel gelirleri ile orantılı olarak artacağı varsayılmıştır.
- 3 yıldızlı otelde GOP (Gross Operating Profit) oranının 2011 yılından %48 mertebelerinde olacağı ve yıllar itibariyle %50'e yükselerek bu oranda sabit kalacağı kabul edilmiştir.
- Parsel üzerinde konumlanan fitness center ve restaurant bölümleri üçüncü şahıslar tarafından kiralanmış olup mevcutta işletilmektedir.
- Eklerde verilen kira sözleşmesi şartlarına göre Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mal sahibi olan Eskişehir Büyükşehir Belediyesine aylık kira ödemekle yükümlüdür. Sözleşme şartlarına göre aylık 9.209.-Euro veya işletme brüt cirosunun %5'i oranında ciro kirası ödemekle sorumludur. Kira ödemelerinde ciro ve sabit kiradan yüksek olan, o ayın kira değeri olarak belirlenecektir.
- Sözleşme 16.05.2006 tarihinde imzalanmış olup, süresi 08.02.2007 - 08.02.2029 tarihleri arasındadır.
- Bina kiralama sözleşmesine göre ilk beş yıl kira üzerinden %20 indirim yapılacağı göz önünde bulundurulmuş olup, kiralamanın başlangıç tarihi olan 2007 yılından itibaren 5 yıllık sürenin 2012 yılında dolacağından, projeksiyonda 2011 ve 2012 yıllarında %20'lik kira indirimi yapılmıştır.
- 3 yıldızlı otelde yenileme maliyetinin sabit kıymet yatırımının % 3'ü civarında olacağı ve her yıl %2,5 oranında artacağı öngörülmüştür. Binanın yaşının ve yıpranmasının yüksek olması nedeni ile bu oran %3 alınmıştır.



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- 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.)
- Fitness center ile Akfen GYO arasında 01.09.2006 tarihinde imzalanmış sözleşmeye göre fitness center kira gelir aylık 6.500.-€ olup, her yıl Euribor oranında artış gerçekleştirileceği varsayılmıştır. 2010 yılı Euribor kapanış oranı %1,50 2011 için piyasa beklentisi olarak kabul edilmiş olup, önümüzdeki yıllar için bu oran kullanılmıştır. Söz konusu sözleşmeye ek olarak 30.12.2010 imzalanan sözleşmeye göre 2011 yılı için kira indirimi uygulanması kararlaştırılmıştır. 2011 yılı toplam kira geliri 61.500 Euro olarak belirtilmiştir. 2012 yılından itibaren eski kira sözleşme bedelleri geçerli olacaktır.
- Restaurant ile Akfen GYO arasında 11.05.2007 tarihinde imzalanmış sözleşmeye göre restaurant kira geliri aylık 3.000.-TL olup, her yıl Tefe ve Tüfe ortalamasında arttırılacaktır. TL bazlı Tefe ve Tüfe ortalamasının tam olarak kestirilememesi sebebiyle yıllık artışın %2,50 enflasyon oranında olacağı varsayılmıştır. Kira bedelindeki artışın, kira sözleşmenin imzalandığı gündeki kiranın EURO cinsinden değeri üzerinden yıllık %2,50 enflasyon artışı oranında olacağı varsayılmıştır.

2008	2009	2010	2011	2012
19.822	20.317	20.825	21.346	21.879

- Projeksiyonda kiralama sözleşmesinin sona ereceği 08.02.2029 tarihi gözönünde bulundurulup, son yıl gelir ve giderleri 39 gün üzerinden hesaplanmıştır.
- Projeksiyonda indirgeme oranı 9,13 % olarak belirlenmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında Euro kullanılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.

## Özellikler Tablosu

<b>3 YILDIZLI HOTEL</b>	
Otel İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	5.478
Fitness Center İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	868
Restaurant İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	250
Fitness Artış Oranı (Eurobor)	1,50%
ODA SAYISI	108
AÇIK OLAN GÜN SAYISI	365
YILLIK ODA KAPASİTESİ	39.420
ODA FİYATI (€) (2011)	51,00
İLK 10 YIL ODA FİYATI ARTIŞ ORANI (%)	3,0%
KALAN YILLAR İÇİN ODA FİYATI ARTIŞ ORANI (%)	2,5%
DİĞER GELİR ORANI (%)	19%
YENİLEME MALİYETİ ORANI	3,0%
BİNA SİGORTASI ARTIŞ ORANI	3,0%

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3 YILDIZLI 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	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	08.02.2029
Kapasite Kullanım Oranı (%)		77%	78%	80%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%
Satılan Oda Sayısı		9.936	39.420	39.420	39.420	39.420	39.420	39.420	39.420	39.420	39.420	39.420	39.420	39.420	39.420	39.420	39.420	39.420	39.420	4.212
Oda Fiyatı (€)		51,00	52,53	54,11	55,73	57,40	59,12	60,90	62,72	64,61	66,54	68,54	70,25	72,01	73,81	75,66	77,55	79,49	81,47	83,51
Oda Geliri (€)		390.187	1.615.171	1.706.284	1.801.409	1.855.451	1.911.115	1.968.448	2.027.502	2.088.327	2.150.977	2.215.506	2.270.893	2.327.666	2.385.857	2.445.504	2.506.641	2.569.308	2.496.452	288.427
Diğer Gelirler (€)	19%	72.185	298.807	315.662	333.261	343.258	353.556	364.163	375.088	386.340	397.931	409.869	420.115	430.618	441.384	452.418	463.729	475.322	461.844	53.359
<b>Toplam Otel Gelirleri (€)</b>		<b>462.371</b>	<b>1.913.978</b>	<b>2.021.946</b>	<b>2.134.670</b>	<b>2.198.710</b>	<b>2.264.671</b>	<b>2.332.611</b>	<b>2.402.589</b>	<b>2.474.667</b>	<b>2.548.907</b>	<b>2.625.374</b>	<b>2.691.009</b>	<b>2.758.284</b>	<b>2.827.241</b>	<b>2.897.922</b>	<b>2.970.370</b>	<b>3.044.629</b>	<b>2.958.295</b>	<b>341.786</b>
Otel GOP (%)		48%	48%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
Otel GOP (€)		221.938	918.710	1.010.973	1.067.335	1.099.355	1.132.336	1.166.306	1.201.295	1.237.334	1.274.454	1.312.687	1.345.504	1.379.142	1.413.621	1.448.961	1.485.185	1.522.315	1.479.148	170.893
Otel İşletme Giderleri (€)		-240.433	-995.269	-1.010.973	-1.067.335	-1.099.355	-1.132.336	-1.166.306	-1.201.295	-1.237.334	-1.274.454	-1.312.687	-1.345.504	-1.379.142	-1.413.621	-1.448.961	-1.485.185	-1.522.315	-1.479.148	-170.893
<b>OTEL ALANI NET NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>221.938</b>	<b>918.710</b>	<b>1.010.973</b>	<b>1.067.335</b>	<b>1.099.355</b>	<b>1.132.336</b>	<b>1.166.306</b>	<b>1.201.295</b>	<b>1.237.334</b>	<b>1.274.454</b>	<b>1.312.687</b>	<b>1.345.504</b>	<b>1.379.142</b>	<b>1.413.621</b>	<b>1.448.961</b>	<b>1.485.185</b>	<b>1.522.315</b>	<b>1.479.148</b>	<b>170.893</b>
Yenileme Maliyeti (%3,0)		-22.358	-90.920	-93.193	-95.523	-97.911	-100.359	-102.868	-105.440	-108.076	-110.778	-113.547	-116.386	-119.295	-122.278	-125.335	-128.468	-131.680	-134.972	-14.782
Bina Sigortası		-4.029	-16.519	-16.932	-17.355	-17.789	-18.234	-18.690	-19.157	-19.636	-20.127	-20.630	-21.146	-21.674	-22.216	-22.771	-23.341	-23.924	-24.522	-2.686
Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Yıllık Sabit Kira Ödemeleri (€)		-27.627	-110.508	-110.508	-110.508	-110.508	-110.508	-110.508	-110.508	-110.508	-110.508	-110.508	-110.508	-110.508	-110.508	-110.508	-110.508	-110.508	-110.508	-11.808
Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Yıllık Ciro Kirası (%5)		-23.119	-95.699	-101.097	-106.733	-109.935	-113.234	-116.631	-120.129	-123.733	-127.445	-131.269	-134.550	-137.914	-141.362	-144.896	-148.519	-152.231	-147.915	-17.089
Geçekleşecek Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Yıllık Kira Ödemeleri (€)		-27.627	-110.508	-110.508	-110.508	-110.508	-113.234	-116.631	-120.129	-123.733	-127.445	-131.269	-134.550	-137.914	-141.362	-144.896	-148.519	-152.231	-147.915	-17.089
Sözleşme Kira İndirimi Oranları (%)		20%	20%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Sözleşme Kira İndirimi Uygulanmış Oranlar (%)		-22.102	-88.406	-110.508	-110.508	-110.508	-113.234	-116.631	-120.129	-123.733	-127.445	-131.269	-134.550	-137.914	-141.362	-144.896	-148.519	-152.231	-147.915	-17.089
<b>OTEL NET NAKİT AKIŞLARI</b>	0	<b>173.450</b>	<b>722.864</b>	<b>790.340</b>	<b>843.948</b>	<b>873.146</b>	<b>900.509</b>	<b>928.117</b>	<b>956.569</b>	<b>985.889</b>	<b>1.016.104</b>	<b>1.047.242</b>	<b>1.073.423</b>	<b>1.100.258</b>	<b>1.127.765</b>	<b>1.155.959</b>	<b>1.184.858</b>	<b>1.214.479</b>	<b>1.171.739</b>	<b>136.336</b>
<b>KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞLARI</b>	0	<b>173.450</b>	<b>896.313</b>	<b>1.686.653</b>	<b>2.530.602</b>	<b>3.403.748</b>	<b>4.304.257</b>	<b>5.232.375</b>	<b>6.188.943</b>	<b>7.174.832</b>	<b>8.190.936</b>	<b>9.238.177</b>	<b>10.311.600</b>	<b>11.411.858</b>	<b>12.539.622</b>	<b>13.695.581</b>	<b>14.880.439</b>	<b>16.094.918</b>	<b>17.266.657</b>	<b>17.402.992</b>
<b>İŞLETME GELİRLERİ</b>	0	<b>167.924</b>	<b>700.762</b>	<b>790.340</b>	<b>843.948</b>	<b>873.146</b>	<b>903.235</b>	<b>934.240</b>	<b>966.190</b>	<b>999.114</b>	<b>1.033.041</b>	<b>1.068.002</b>	<b>1.097.465</b>	<b>1.127.664</b>	<b>1.158.619</b>	<b>1.190.347</b>	<b>1.222.868</b>	<b>1.256.203</b>	<b>1.209.145</b>	<b>141.617</b>

## Değerleme Tablosu

<b>Risksiz Getiri Oranı</b>	<b>5,20%</b>	<b>5,20%</b>	<b>5,20%</b>
<b>Risk Primi</b>	<b>3,18%</b>	<b>3,93%</b>	<b>4,18%</b>
<b>İNDİRGEME ORANI</b>	<b>8,38%</b>	<b>9,13%</b>	<b>9,38%</b>
<b>NET BUGÜNKÜ DEĞER (€)</b>	<b>8.483.820</b>	<b>8.035.415</b>	<b>7.893.875</b>
<b>NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)</b>	<b>21.342.747</b>	<b>20.214.693</b>	<b>19.858.621</b>

RAPOR NO: 2011REVB55

RAPOR TARİHİ: 30.09.2011

\*GİZLİDİR

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

FITNESS CENTER 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	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	08.02.2029
Fitness Center Kira Geliri (€)	0	16.500	81.563	82.786	84.028	85.289	86.568	87.866	89.184	90.522	91.880	93.258	94.657	96.077	97.518	98.981	100.466	101.973	103.502	11.225

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	5,20%	5,20%	5,20%
Risk Primi	3,18%	3,93%	4,18%
İNDİRGEME ORANI	8,38%	9,13%	9,38%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (€)	799.292	758.914	746.155
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	2.010.779	1.909.201	1.877.103

RESTAURANT 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	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	08.02.2029
Restaurant Kira Geliri (€)	0	5.380	21.879	22.426	22.987	23.562	24.151	24.754	25.373	26.008	26.658	27.324	28.007	28.708	29.425	30.161	30.915	31.688	32.480	3.557

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	5,20%	5,20%	5,20%
Risk Primi	3,18%	3,93%	4,18%
İNDİRGEME ORANI	8,38%	9,13%	9,38%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (€)	229.403	217.517	213.764
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	577.110	547.207	537.766

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 7.2.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımının Düzenlenmiş Kira Gelirlerinden Hesabı

- Mevcutta faal durumda bulunan otelin mülkiyeti Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'ne ait olup, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. oteli 2029 yılında bitecek bir sözleşme ile kiralamıştır. Söz konusu otel uluslararası otel işletme şirketi olan Accor grubu tarafından işletilmektedir. Akfen GYO ile Accor grubu arasında düzenlenmiş olan ek sözleşmeye göre değerlendirme konusu taşınmazların gelir indirgeme hesapları düzenlenmiş gelirlerine (AGOP) göre yapılmıştır.
- Accor grubu ile Akfen GYO arasında düzenlenen anlaşmaya göre değerlendirme konusu gayrimenkullerden Akfen GYO'na ödenecek yıllık kira bedeli: "IBIS için %65 DBİG ya da Brüt Gelirin (KDV hariç) %25'i arasında daha büyük olan miktar" olarak düzenlenmiştir.
- Projeksiyonda indirgeme oranı %6,50 alınmıştır.
- Otel tesisinin sigorta bedelinin 2011 yılında 13.266 EURO olacağı gerçekleşmiş değerlerden hesaplanmış ve yıllar itibari ile enflasyon oranında %2,5 artarak 2028 yılında 18.576 EURO bedele ulaşacağı düşünülmüştür.
- Yıllık kira bedeli, 2011 ve 2012 yılı için yıllık 88.406 EURO olup, 2013 ve 2015 yılları için 110.508 EURO, 2016 yılından itibaren yıllar itibariyle artış göstererek 2027 yılında 152.321 EURO bedel Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'ne ödeneceği düşünülmüştür.
- Otelin mevcut durumdaki oda sayısının 108 olarak yıllar itibariyle sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Tesisin yıl boyunca 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.
- Otelin kiralama modeli için yenileme gideri, işletme alternatifinde hesaplanan yenileme giderinin %0,05'i oranında alınmıştır. Kiralama modelinde otelin yenileme çalışmalarının kiracı tarafından yapılacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında EURO kullanılmış olup, 1 TL=2,5157 EURO kabul edilmiştir.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Değerleme çalışmasında 2020 yılı son 6 aylık Euro bazlı Eurobond tahvili oranı olan %5,20 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır. (Bu değerlendirme çalışmasında en uzun vadeli 2020 yılı Euro bazlı Eurobond tahvili getiri oranı, risksiz getiri oranı olarak seçilmiştir.)
- Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kira gelirlerini elde etmesindeki risk priminin oldukça düşük olacağı varsayılarak hesaplanmıştır. %5,20 "Risksiz Getiri Oranı"na %1,30 "Risk Primi" eklenerek indirgeme oranı % 6,50 olarak öngörülmüştür.
- Accor ve Akfen arasındaki sözleşmenin aynı şartlarda gayrimenkulün Akfen tarafından kullanılan süre boyunca devam edeceği varsayılmıştır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TOPLAM 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	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	08.02.2029
IBIS OTEL GELİRLERİ ÜZERİNDEN		101.722	478.495	505.487	533.667	549.677	566.168	583.153	600.647	618.667	637.227	656.344	672.752	689.571	706.810	724.481	742.593	761.157	739.574	85.446
AGOP IBIS OTEL		120.217	497.634	551.991	582.765	600.248	618.255	636.803	655.907	675.584	695.852	716.727	734.645	753.012	771.837	791.133	810.911	831.184	807.615	93.308
KULLANILAN IBIS OTEL KİRA GELİRİ		120.217	497.634	551.991	582.765	600.248	618.255	636.803	655.907	675.584	695.852	716.727	734.645	753.012	771.837	791.133	810.911	831.184	807.615	93.308
YILLIK KİRA BEDELİ (€)		-22.102	-88.406	-110.508	-110.508	-110.508	-113.234	-116.631	-120.129	-123.733	-127.445	-131.269	-134.550	-137.914	-141.362	-144.896	-148.519	-152.231	-147.915	-17.089
SİGORTA GİDERİ (€)	0,4%	-13.266	-13.531	-13.802	-14.078	-14.360	-14.647	-14.940	-15.238	-15.543	-15.854	-16.171	-16.495	-16.824	-17.161	-17.504	-17.854	-18.211	-18.576	-18.947
YENİLEME MALİYETİ	0	-1.118	-4.546	-4.660	-4.776	-4.896	-5.018	-5.143	-5.272	-5.404	-5.539	-5.677	-5.819	-5.965	-6.114	-6.267	-6.423	-6.584	-6.749	-739
TOPLAM NAKİT AKIŞLARI (€)	0	100.231	472.713	505.808	537.431	555.773	571.925	587.956	604.451	621.426	638.893	656.868	672.438	688.385	704.718	721.447	738.580	756.130	737.878	67.757

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı		5,20%	5,20%
Risk Primi		0,80%	1,30%
İNDİRGEME ORANI		6,00%	6,50%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (€)		6.419.689	5.936.871
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)		16.150.012	14.935.387

## Taşınmazın Kira Değeri

YILLAR	30.09.2011	31.12.2011
Kira Değeri Ortalama Nakit Akışı	0	136.840

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

<b>Kira Değerleme Tablosu - Otel</b>			
Risksiz Getiri Oranı	5,20%	5,20%	5,20%
Risk Primi	3,80%	3,93%	4,80%
<b>İNDİRGE ME ORANI</b>	<b>9,00%</b>	<b>9,13%</b>	<b>10,00%</b>
<b>NET BUGÜNKÜ DEĞER (€)</b>	<b>533.811</b>	<b>133.860</b>	<b>529.858</b>

NET BUGÜNKÜ DEĞER (€)		<b>133.860</b>
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)		<b>336.751</b>

30.09.2011 ve 31.12.2011 arasındaki gün sayısı		92
OTELİN YILLIK KİRA DEĞERİ (€)		<b>531.074</b>
OTELİN YILLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (€)		<b>530.000</b>

<b>Kira Değerleme Tablosu - Restoran</b>			
Risksiz Getiri Oranı	5,20%	5,20%	5,20%
Risk Primi	3,80%	3,93%	4,80%
<b>İNDİRGE ME ORANI</b>	<b>9,00%</b>	<b>9,13%</b>	<b>10,00%</b>
<b>NET BUGÜNKÜ DEĞER (€)</b>	<b>25.448</b>	<b>25.424</b>	<b>25.265</b>

NET BUGÜNKÜ DEĞER (€)		<b>25.424</b>
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)		<b>63.960</b>

30.09.2011 ve 31.12.2011 arasındaki gün sayısı		92
RESTORAN YILLIK KİRA DEĞERİ (€)		<b>100.868</b>
RESTORAN YILLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (€)		<b>100.000</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kira Değerleme Tablosu - FITNESS			
Risksiz Getiri Oranı	5,20%	5,20%	5,20%
Risk Primi	3,80%	3,93%	4,80%
İNDİRGEME ORANI	9,00%	9,13%	10,00%
<b>NET BUGÜNKÜ DEĞER (€)</b>	<b>91.311</b>	<b>91.221</b>	<b>90.629</b>

NET BUGÜNKÜ DEĞER (€)		<b>91.221</b>
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)		<b>229.486</b>

30.09.2011 ve 31.12.2011 arasındaki gün sayısı		92
FITNESS YILLIK KİRA DEĞERİ (€)		<b>361.911</b>
FITNESS YILLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (€)		<b>360.000</b>

TOPLAM OTEL + RESTORAN + FITNESS KİRA DEĞERİ (€)		<b>990.000</b>
TOPLAM OTEL + RESTORAN + FITNESS KİRA DEĞERİ (TL)		<b>2.490.543</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Çalışmada gelir kapitalizasyonu ve kira gelirlerine göre gelir indirgeme yaklaşımı uygulanarak değerlendirilmiştir. Taşınmaz malikinin Eskişehir Büyükşehir Belediyesi olması sebebiyle, maliyet yönteminin uygulanması uygun görülmüştür.

- Parsel üzerinde konumlanmış yapıların imzalanan 22 yıllık kira sözleşmesinin kalan süresinde oluşacak potansiyel gelirlerinin gelir indirgeme analizi yaklaşımına göre indirgenmesi sonucu hesaplanan OTEL net bugünkü değeri **20.215.000.- TL** olarak hesaplanmıştır. Accor Grubu tarafından Akfen GYO A.Ş. firmasına ödenecek kira gelirinin indirgeme yöntemine göre hesaplanan değeri ise **15.525.000.- TL**'dir. Otelin sonuç değeri her iki yöntem ile hesaplanan değerlerin yaklaşık aritmetik ortalaması olan **17.870.000.- TL** olarak hesaplanmıştır.
- Taşınmazın kira değeri; gelir indirgeme yöntemine ve kira gelirin'e göre ilk yıl ki net nakit akışı değerlerinin ortalaması dikkate alınarak hesaplanmıştır. İlk yıl ki 1 yıllık ortalama net nakit akışlarının değerlendirilmesine göre indirgenmesi ile taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin yıllık kira değeri **530.000.- EURO (1.333.321.- TÜRK LİRASI)**, restoranın yıllık kira değeri **100.000.- EURO (251.570.- TÜRK LİRASI)**, Fitness Center'ın yıllık kira değeri **360.000.- EURO (905.652.- TÜRK LİRASI)** olmak üzere toplam **990.000.- EURO (2.490.543.- TÜRK LİRASI)** olarak takdir edilmiştir.
- Parsel üzerinde konumlanmış yapıların imzalanan 22 yıllık kira sözleşmesinin kalan süresinde oluşacak potansiyel gelirlerinin gelir indirgeme analizi yaklaşımına göre indirgenmesi sonucu hesaplanan FITNESS CENTER net bugünkü değeri **1.909.000.- TL** olarak hesaplanmıştır.
- Parsel üzerinde konumlanmış yapıların imzalanan 22 yıllık kira sözleşmesinin kalan süresinde oluşacak potansiyel gelirlerinin gelir indirgeme analizi yaklaşımına göre indirgenmesi sonucu hesaplanan RESTAURANT net bugünkü değeri **547.000.- TL** olarak hesaplanmıştır.
- Buna göre gayrimenkulün (Otel, fitness center ve restaurant) net bugünkü değeri **20.326.000.- TL** olarak hesaplanmıştır.

Bina sigortası bedeli, Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü 2011 Maliyetleri'ne göre, **1.627.778.- EURO** olarak hesaplanmış, hesaplanan bu maliyetin %35'i oranında teçhizat / tefrişat maliyeti de eklenerek **2.215.370.- EURO** olarak belirlenmiştir. Sigorta değerini hesaplamak için kullanılan inşaat maliyeti, Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü 2011 Maliyetleri'ne göre bulunmuştur. Mevcut durum itibari ile binanın, maliyet yaklaşımı bölümünde takdir ettiğimiz inşaat maliyeti üzerinden sigortalanması uygundur.

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

**Konu taşınmazın maliki Eskişehir Büyükşehir Belediyesi olup Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. şirketi tarafından taşınmaz 22 yıllık sözleşme ile kiralanmıştır.**



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

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.

KDV uygulaması ile ilgili olarak aşağıda belirtilen karar kapsamında hareket edilmiştir.

## **KDV Uygulaması ile İlgili Karar:**

"2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile kanun ile net alanı 150 m<sup>2</sup>'ye kadar olan konut teslimlerinde %1 net alanı 150 m<sup>2</sup>'nin üstünde olan konut teslimleriyle iş yeri ve diğer gayrimenkullerin teslimlerinde ise % 18 KDV uygulanacaktır." Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmazlar için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

***BÖLÜM 8***

***SONUÇ***

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 8

### SONUÇ

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

#### 30.09.2011 TARİHİ İTİBARI İLE ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)

20.326.000.- TL  
(Yirmimilyonüçyüzyirmialtıbin.- TürkLirası)

8.080.000.- EURO  
(Sekizmilyonseksenbin.- EURO)

#### 30.09.2011 TARİHİ İTİBARI İLE ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)

23.984.680.- TL  
(Yirmiüçmilyondokuzyüzseksendörtbinaltıyüzseksen.- TürkLirası)

9.534.400.- EURO  
(Dokuzmilyonbesyüzotuzdörtbindörtüç.- EURO)

#### 30.09.2011 TARİHİ İTİBARI İLE OTEL+FİTNESS CENTER+RESTORAN YILLIK KİRA DEĞERİ (KDV Haric)

2.490.000.- TL  
(İkimilyondörtüzdoksanbin.- Türk Lirası)

990.000.- EURO  
(Dokuzyüzdoksanbin.- EURO)

#### 30.09.2011 TARİHİ İTİBARI İLE OTELİN YILLIK KİRA DEĞERİ (KDV Dahil)

2.938.200.- TL  
(İkimilyondokuzyüzotuzsekizbinikiyüz.- Türk Lirası)

1.168.200.- EURO  
(Birmilyonyüzaltmışsekizbinikiyüz.- EURO)

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik adil piyasa değeridir.
- 2- KDV dahil olup, KDV oranının %18 olduğu kabul edilmiştir. ( KDV'li değer bilgi amaçlı olarak verilmiştir.)\*
- 3- 1 EURO = 2,5157 TL kabul edilmiştir. EURO bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.
- 4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 5- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

\* KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamada rutin KDV uygulaması olacağı varsayılmıştır.

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

MEHMET ASLAN  
Değerleme Uzmanı (401124)

MAKBULE YÖNEL MAYA  
Sorumlu Değerleme Uzmanı (401456)

***BÖLÜM 9***

***EKLER***

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 9

### EKLER

#### Ek Listesi

- 1 Tapu Fotokopisi
- 2 Onaylı Tapu Takyidat Belgesi
- 4 İmar Paftası
- 5 Onaylı İmar Durum Belgesi
- 6 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- 7 Onaylı Mimari proje
- 8 SözleşmeFotokopileri
- 9 Fotoğraflar
- 10 Özgeçmişler