

## Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### Gayrimenkul Değerleme Raporu

3 Yıldızlı İbis Otel ve 4 Yıldızlı Novotel

Zeytinburnu / İstanbul

2017REV772 / 05.01.2018



**Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

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

**Sayın Hüseyin YILMAZ,**

Talebiniz doğrultusunda Zeytinburnu ilçesinde konumlu olan **“3 Yıldızlı İbis Otel ve 4 Yıldızlı Novotel”**in üst hakkının pazar değerine yönelik **2017REV772** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 11.720 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 26.372 m<sup>2</sup> brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın üst hakkının pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

**TAŞINMAZIN 29.12.2017 TARİHİ İTİBARIYLA ÜST HAKKI PAZAR DEĞERİ**

|                                       |                |                                       |
|---------------------------------------|----------------|---------------------------------------|
| <b>Rapor Tarihi</b>                   | 05.01.2018     |                                       |
| <b>Değer Tarihi</b>                   | 29.12.2017     |                                       |
| <b>Pazar Değeri (KDV Hariç)</b>       | 176.300.000 TL | Yüzyetmişaltımilyonüçyüzbin-TL        |
| <b>Pazar Değeri (KDV Dahil)</b>       | 208.034.000 TL | İkiyüzsekizmilyonotuzdörtbin-TL       |
| <b>Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç)</b> | 6.570.000 TL   | Altımilyonbeşyüzyetmişbin-TL          |
| <b>Yıllık Kira Değeri (KDV Dahil)</b> | 7.752.600 TL   | Yedimilyonyediyüzelliikibinaltıyüz-TL |

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 13.10.2017 tarih, 2977-1 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

**Bu çalışmada sizler ile birlikte işbirliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.**

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

**Değerlemeye Yardım Eden**  
**Delal EKİNCİ****Ece KADIOĞLU**  
**Değerleme Uzmanı**  
**Lisans No: 403562****Ozan KOLCUOĞLU, MRICS**  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
**Lisans No: 402293**

## İçindekiler

|                                                                      |    |
|----------------------------------------------------------------------|----|
| Yönetici Özeti.....                                                  | 4  |
| Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....                              | 6  |
| Demografik ve Ekonomik Veriler.....                                  | 9  |
| Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri .....                 | 12 |
| Gayrimenkulün Konum Analizi.....                                     | 27 |
| Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri .....                               | 30 |
| SWOT Analizi.....                                                    | 36 |
| Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi .....                   | 38 |
| Otelin Kira Gelirine Göre Değeri.....                                | 46 |
| Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme ..... | 50 |
| Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....                  | 52 |
| Ekler .....                                                          | 55 |

**Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;**

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığının varsayıldığını,
- ✓ Değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceğinin varsayıldığını,
- ✓ Bu değerleme raporunun ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.

**Ayrıca, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş'nin üretim faaliyeti, FS 509685 sertifika no ile ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi BSI tarafından belgelendirilmiştir.**

## Yönetici Özeti

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ</b>      | Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi, No:56<br>Zeytinburnu – İstanbul                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>GAYRİMENKULÜN KULLANIMI</b>        | 3 yıldızlı İbis Otel ve 4 yıldızlı Novotel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>TAPU KAYIT BİLGİLERİ</b>           | İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Zeytinburnu Mahallesi, Sahilyolu Mevkisi, 774 ada, 55 no.lu parsel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>İMAR DURUMU</b>                    | <p>Değerleme konusu 774 ada, 55 no.lu parsel İstanbul İl Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 15.06.2007 tarihli kararı ile onaylanan 1/1.000 ölçekli "Ataköy Turizm Merkezi Zeytinburnu Kısmı Uygulama İmar Planı" kapsamında "Tercihli Kullanım Alanı" lejandında kalmakta olup yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>KAKS: 2,50 (Turizm tesisleri için)</li><li>H<sub>maks</sub>: Silüet onayı alınması gerekiyor. Sıfır kotuna göre 45-55 m</li></ul> |
| <b>ÖZEL VARSAYIMLAR</b>               | Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir özel varsayım getirilmemiştir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>KISITLAMALAR</b>                   | Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>DEĞERLEMENİN AMACI</b>             | <p>Taraflar, hazırlanacak değerleme çalışmasının; taşınmazın GYO kapsamında halka arz edilmiş bir gayrimenkul olması nedeni ile hazırlandığı hususunda anlaşmışlardır.</p> <p>Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.</p>                                                                                                                                                                        |
| <b>EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI</b> | Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Turizm Tesis" amaçlı kullanımıdır.                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>DEĞERLEME TARİHİ</b>               | 29.12.2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>RAPOR TARİHİ</b>                   | 05.01.2018                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>       | <b>176.300.000 TL</b><br>Yüzyetmişaltımilyonüçyüzbin-TL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)</b>       | <b>208.034.000 TL</b><br>İkiyüzsekizmilyonotuzdörtbin-TL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

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

# BÖLÜM 1

## RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

## Bölüm 1

### Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

#### 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 05.01.2018 tarihinde, 2017REV772 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Zeytinburnu Mahallesi, Sahilyolu Mevkisi, 774 ada, 55 no.lu parsel üzerinde yer alan 04.12.2052 tarihine kadar üst hakkı kullanımı olan otellerin 29.12.2017 tarihli üst hakkı pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında tanzim edilmiş olup Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.

Taraflar, hazırlanacak değerleme çalışmasının; taşınmazın GYO kapsamında halka arz edilmiş bir gayrimenkul olması nedeni ile hazırlandığı hususunda anlaşmışlardır.

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No:402293) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Ece KADIOĞLU tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Delal EKİNCİ yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

#### 1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 25.12.2017 tarihinde çalışmalara başlamış ve 05.01.2018 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

#### 1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2977-1 no.lu ve 13.10.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

#### 1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

#### 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu, 2977-1 no.lu ve 13.10.2017 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Zeytinburnu Mahallesi, Sahilyolu Mevkisi, 774 ada, 55 no.lu parsel üzerinde yer alan, 04.12.2052 tarihine kadar üst hakkı kullanımı olan otellerin 29.12.2017 tarihli üst hakkı pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Bununla birlikte değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

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

| Rapor          | Rapor Tarihi | Rapor Numarası | Raporu Hazırlayanlar                    | KDV Hariç Toplam Değeri (TL) |
|----------------|--------------|----------------|-----------------------------------------|------------------------------|
| <b>Rapor 1</b> | 30.09.2011   | 2011REV366     | Özge AKLAR<br>Hüsniye BOZTUNÇ           | 207.640.000                  |
| <b>Rapor 2</b> | 08.02.2013   | 2012REV366     | Özge AKLAR<br>Hüsniye BOZTUNÇ           | 211.310.000                  |
| <b>Rapor 3</b> | 03.02.2014   | 2013REV946     | Simge SEVİN AKSAN<br>Makbule YÖNEL MAYA | 247.380.000                  |

### 1.9 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Meclisi Mebusan Caddesi Molla Bayırı Sokak No.1 Fındıklı – Beyoğlu, İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

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

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu’nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile “Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi” hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından “Regulated by RICS” statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2008 Kalite Belgesi’ne sahiptir.

Şirket web adresi: [www.tskgd.com.tr](http://www.tskgd.com.tr)

### 1.10 Müşteri Bilgileri

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

## BÖLÜM 2

### DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

## Bölüm 2

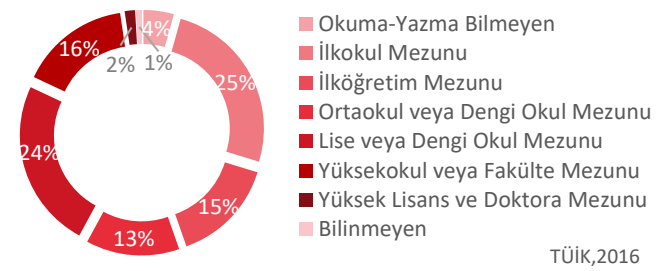
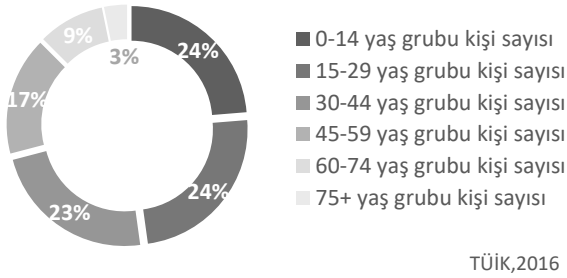
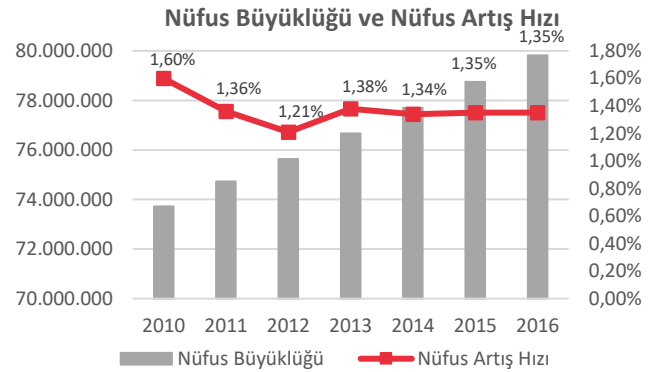
### Demografik ve Ekonomik Veriler

#### 2.1 Demografik Veriler

##### Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 79.814.871 kişidir. 2016 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.073.818 kişi (% 1,35 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,2’sini (40.043.650 kişi) erkekler, % 49,8’ini (39.771.221 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,58 olduğu görülmüştür.

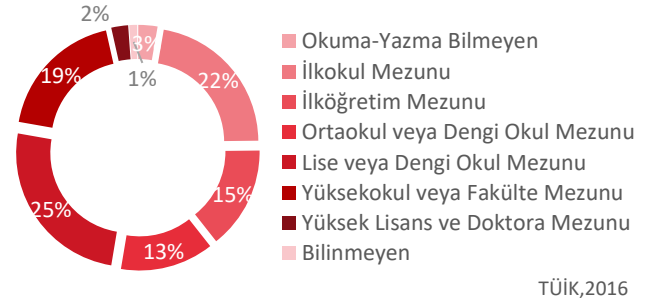
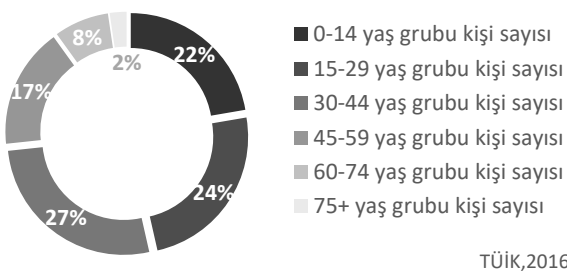
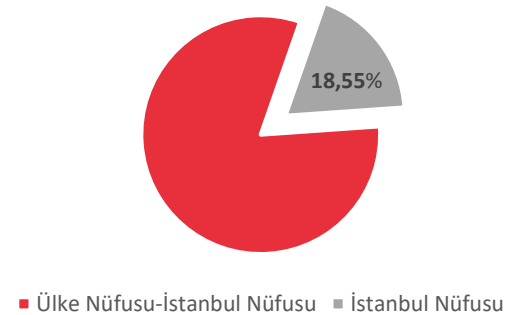
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



##### İstanbul

2016 yılında, Türkiye nüfusunun % 18,5’inin ikamet ettiği İstanbul, 14.804.116 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2016 yılında binde 10 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,51 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

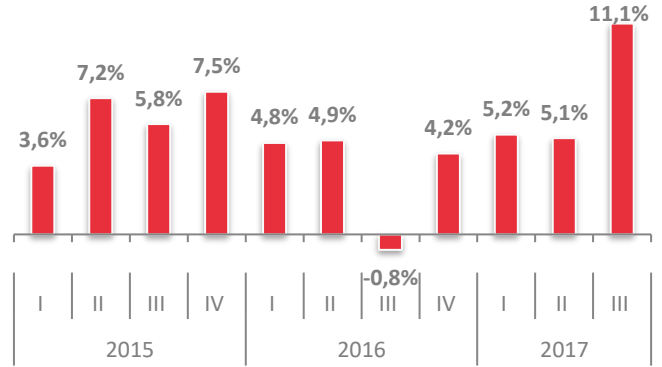


## 2.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

Türkiye ekonomisi 2017'nin üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %11,1 büyümüştür. Harcamalar tarafından bakıldığında üçüncü çeyrekte hanehalkı talebindeki %11,7 artış büyümenin itici gücü olmuştur. İlaveten inşaat yatırımlarındaki %12 ve makine-teçhizatındaki %15,3 artışların desteklediği sabit sermaye oluşumu %12,4 artış göstermiştir. Üretim tarafından bakıldığında finans hariç tüm sektörlerde pozitif bir tablo görülmüştür. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriye göre 2017 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre GSYİH'de %1,2 gibi artış olmuştur. Eylül 2017 sonu itibarıyla Türkiye ekonomisinin büyüklüğü 2,9 trilyon TL'ye (844 milyar ABD doları) ulaşmıştır.

Kasım'da TÜFE'nin %1,49 artması ve geçen yılın aynı ayındaki %0,52'nin seriden çıkmasıyla, yıllık enflasyon %11,90'dan %12,98'e yükselmiştir. Gıdadaki %2,11, giyimdeki %3,77 yükselişler yukarı yönlü etki yaparken, uluslararası piyasalardaki petrolün yükselişi ve kur artışıyla ulaştırmada %2 artış enflasyonun sert yükselişinde etkili olan diğer faktörlerdir. Enerji ve gıda hariç olan çekirdek rakamın %12,08 gibi son 13 yılın en yüksek seviyesinde olması, enflasyonda yukarı yönlü risklerin devam ettiğini göstermektedir.

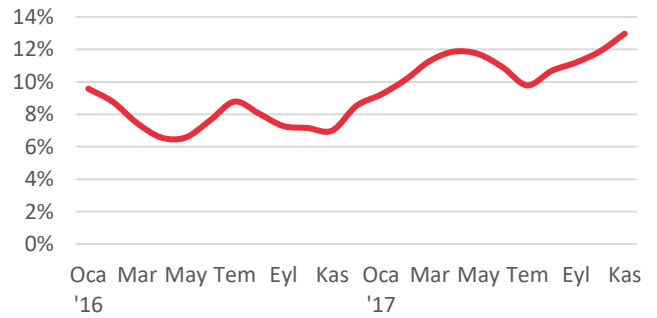
Çeyreklere Göre Büyüme (%)



Kaynak: TÜİK

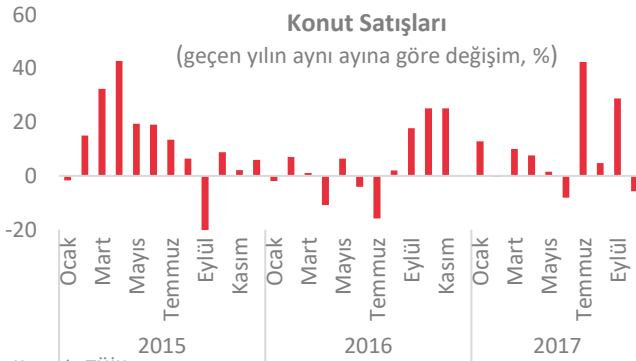
milyar ABD doları) ulaşmıştır.

Enflasyon (%)

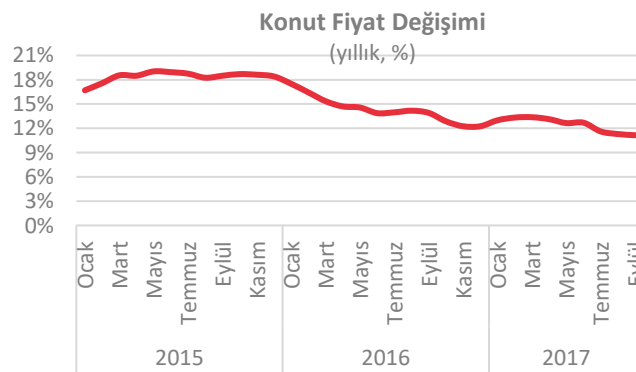


Kaynak: TÜİK

Ekim'de toplam konut satışları geçen yılın aynı ayına göre %5,7 gerilemiştir. Eylül ayında vergi düzenlemeleri öncesinde talebin öne çekilmesinden kaynaklanan yüksek artışın ardından Ekim'de düşüş beklentisi bulunuyordu. Ancak ipotekli satışlardaki %19,8 gibi yüksek düşüş, faizlerdeki yükselişin olumsuz yansıması olarak görülebilir. On aylık konut satışları %8,2 artışla 1.153.610 adet olmuştur.



Kaynak: TÜİK



Kaynak: TCMB

Konut fiyat endeksinin yıllık artışı ise Eylül'de %11,3'ten %11,1'e gerilemiştir. 2017 yıl boyunca ivme kaybeden yıllık konut fiyat artışı, %11,1 ile 2013 yılından bu yana gerçekleşen en düşük artış oranı olmuştur. Ağustos ayı konut fiyat artışı ile yılbaşı itibarıyla ilk 9 aylık fiyat artış oranı %8,90 olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte konut kredisi hacmi ise geçen aya göre %0,85 artışla yılın en düşük artış oranını kaydederek Ekim ayı itibarıyla 188,28 milyar TL seviyesine ulaşmıştır.

<sup>1</sup> TSKB A.Ş.

## BÖLÜM 3

### GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

## Bölüm 3

### Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

#### 3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

##### Değerleme Konusu Otellerin Konumlu Olduğu Parsele Ait Mülkiyet Bilgileri

|                              |                                                                                  |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| İli                          | İstanbul                                                                         |
| İlçesi                       | Zeytinburnu                                                                      |
| Mahallesi                    | Zeytinburnu                                                                      |
| Köyü                         | -                                                                                |
| Sokağı                       | -                                                                                |
| Mevki                        | Sahil Yolu                                                                       |
| Ada No                       | 774                                                                              |
| Parsel No                    | 55                                                                               |
| Ana Gayrimenkulün Niteliği   | Zemin+12 Normal Katlı Otel Binası İle Zemin+7 Normal Katlı Otel Binası ve Arsası |
| Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü | 11.720 m <sup>2</sup>                                                            |
| Malik / Hisse                | Maliye Hazinesi / Tam                                                            |

##### Değerleme Konusu Üst Hakkına Ait Mülkiyet Bilgileri

|                              |                                                                                                       |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| İli                          | İstanbul                                                                                              |
| İlçesi                       | Zeytinburnu                                                                                           |
| Mahallesi                    | Zeytinburnu                                                                                           |
| Köyü                         | -                                                                                                     |
| Sokağı                       | -                                                                                                     |
| Mevki                        | Sahil Yolu                                                                                            |
| Ada No                       | 774                                                                                                   |
| Parsel No                    | 55                                                                                                    |
| Ana Gayrimenkulün Niteliği   | Kırkdokuz Yıl Süre İle Altıyüzdört Sahifedeki Yediyüzyetmişdört Ada Ellibeş Parsel Üzerinde Üst Hakkı |
| Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü | -                                                                                                     |
| Malik / Hisse                | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam                                                        |

#### 3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Zeytinburnu Tapu Müdürlüğü'nden alınan 30.10.2017 tarih, saat 11:11 itibarıyla alınan onaylı takyidat belgesine göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

##### Beyanlar Hanesinde;

- 03.09.2008 gün, 11096 yevmiye no.lu akit tablosunda görüldüğü gibi üst hakkı ile ilgili resmi senet değişikliği yapılmıştır. (03.09.2008 tarih ve 11096 yevmiye no ile)

##### Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- A-H: Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 49 yıl müddetle müstakil ve daimi nitelikte üst hakkı 610 sahifeye tescil edilmiştir. (Başlama Tarih: 04.12.2003 süre) (04.12.2003 tarih ve 6650 yevmiye no ile)

## Rehinler Hanesinde;

- Credit Europe Bank lehine 173.052.185,00 Euro bedel ile %7,2, değişken faizli, 1. dereceden, F.B.K. süre ile değerlendirme konusu taşınmaz ve diğer Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki bazı taşınmazlar üzerinde müştereken ipotek bulunmaktadır. (28.01.2015 tarih ve 3407 yevmiye no ile)\*
- Credit Europe Bank lehine 5.000.000,00 Euro bedel ile %7,2 yıllık faizli, 2. dereceden, F.B.K. süre ile değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde kurulmuş ipotek bulunmaktadır. (07.09.2016 tarih ve 11661 yevmiye no ile)
- Credit Europe Bank lehine 20.000.000,00 TL bedel ile %16 yıllık faizli, 3. dereceden, F.B.K. süre ile değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde kurulmuş ipotek bulunmaktadır. (09.09.2016 tarih ve 11779 yevmiye no ile)

\* Söz konusu ipotekte yer alan detaylı bilgiler ile diğer ipotek bilgilerinin yer aldığı takyidat belgesi rapor ekinde sunulmuştur.

| TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehiner) |                        |                  |                                                                                    |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| Zemin Tipi                                                                                        | : Ana Taşınmaz         | Ada/Parsel       | : 774/55                                                                           |  |  |
| Zemin No                                                                                          | : 22927150             | Yüzölçüm         | : 11.720,00 m2                                                                     |  |  |
| İli / İlçe                                                                                        | : İSTANBUL/ZEYTİNBURNU | Ana Tap. Nitelik | : ZEMİN+12 NORMAL KATLI OTEL BİNASI İLE ZEMİN+7 NORMAL KATLI OTEL BİNASI VE ARSASI |  |  |
| Kurum Adı                                                                                         | : ZEYTİNBURNU TM       |                  |                                                                                    |  |  |
| Mahalle / Köy Adı                                                                                 | : ZEYTİNBURNU Mah.     |                  |                                                                                    |  |  |
| Mevkii                                                                                            | : SAHİL YOLU           |                  |                                                                                    |  |  |
| Cilt / Sayfa No                                                                                   | : 7 / 604              |                  |                                                                                    |  |  |
| Kayıt Durum                                                                                       | : Aktif                |                  |                                                                                    |  |  |

| TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK |                                                                                                                                                     |                |                    |                             |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------|-----------------------------|
| S/Bİ                            | Acıdama                                                                                                                                             | Malik / Lehdar | Tarih - Yevmiye    | Terkin Sebebi - Tarih - Yev |
| İrtifak                         | A-İ-AKFEY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. LEHİNE 49 YIL AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ                                       |                | 04/12/2003 - 6650  | --                          |
| Şerh                            | MÜDÜRLÜĞÜ NİN 23/01/2014 TARİH 3868 SAYILI İFAZİ YAZISI SAYILI YAZILARI İLE BORÇ: 466506 TL (Alacaklı: 0)                                           |                | 28/01/2014 - 1189  | --                          |
| Beyan                           | 03.9.2008 GÜN, 11096 YEVMIYE NOLU AKIT TABLOSUNDA GÖRÜLDÜĞÜ GİBİ ÖST HAKKI İLE İLGİLİ RESMİ SENET DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMIŞTIR.03.9.2008 TARİH YEV 11096 |                | 03/09/2008 - 11096 | --                          |

| MÜLKİYET BİLGİLERİ |                 |              |                 |           |                                                   |
|--------------------|-----------------|--------------|-----------------|-----------|---------------------------------------------------|
| Sistem No          | Malik           | Elbirliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Edinme Sebebi - Tarih - Yev.                      |
| 52513148           | MALİYE HAZİNESİ |              | 1/AM            | 11.720,00 | Kadastro Parselinde Birleşime - 31/01/2003 - 690- |

\* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: 06/30/12  
Mustafa KARABULUT  
Kayıt ve Takyidat  
19.10.2017

Rapor Tarihi/ Saati: 19.10.2017 10:51

| TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ yok + Pasif Malikler) |                                                    |                   |                                                                                                        |          |                                                          |                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Zemin Tipi                                                                        | : Düz ve Mıncıklı Hak                              | Ada/Parsel        | : 774/55                                                                                               |          |                                                          |                                                          |
| Zemin No                                                                          | : 32147364                                         | Yatırım           | : m2                                                                                                   |          |                                                          |                                                          |
| İl / İlçe                                                                         | : İSTANBUL/ZEYTİNBURNU                             | Ana Tap. Niteliği | : KIRKDOĞUZ YIL SÖRİ İLE ALTIYÜZDÖRT SAHFEDERİ YEDİYÜZYETMİŞDÖRT ADA ELLİBES PARSEL ÜZERİNDE ÖST HAKKI |          |                                                          |                                                          |
| Kurum Adı                                                                         | : ZEYTİNBURNU TM                                   |                   |                                                                                                        |          |                                                          |                                                          |
| Mahalle / Köy Adı                                                                 | : ZEYTİNBURNU Mah.                                 |                   |                                                                                                        |          |                                                          |                                                          |
| Mevki                                                                             | : SAHİL YOLU                                       |                   |                                                                                                        |          |                                                          |                                                          |
| Cih / Sayfa No                                                                    | : 7 / 610                                          |                   |                                                                                                        |          |                                                          |                                                          |
| Kayıt Durum                                                                       | : Aktif                                            |                   |                                                                                                        |          |                                                          |                                                          |
| <b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>                                                         |                                                    |                   |                                                                                                        |          |                                                          |                                                          |
| Sistem No                                                                         | Malik                                              | Ehliyeti No       | Hisse Pay/Payda                                                                                        | Mevkikat | Edişme Sebebi - Tarih - Yev.                             | Terkis Sebebi - Tarih - Yev.                             |
| 762548                                                                            | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM VE İŞLETMECİLİK A.Ş.     |                   | YAM                                                                                                    |          | Davası ve Mülkate Öst Hakkı Tarih - 04/12/2003 - 6650    | Tasit Kipliklerin Üvvan Değişikliği - 03/09/2008 - 11020 |
| 7665934                                                                           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ |                   | YAM                                                                                                    |          | Tasit Kipliklerin Üvvan Değişikliği - 03/09/2008 - 11020 |                                                          |

\* Tesis edilen perhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Rapor Tarihi / Sayı : 30.10.2017 / 11.11

| TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var) |                                                                                                                                                       |                    |                                                                                                        |                              |                                                          |                              |                                                    |           |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------------|-----------|
| Zemin Tipi                                                       | : Düz ve Mıncıklı Hak                                                                                                                                 | Ada/Parsel         | : 774/55                                                                                               |                              |                                                          |                              |                                                    |           |
| Zemin No                                                         | : 32147364                                                                                                                                            | Yatırım            | : m2                                                                                                   |                              |                                                          |                              |                                                    |           |
| İl / İlçe                                                        | : İSTANBUL/ZEYTİNBURNU                                                                                                                                | Ana Tap. Niteliği  | : KIRKDOĞUZ YIL SÖRİ İLE ALTIYÜZDÖRT SAHFEDERİ YEDİYÜZYETMİŞDÖRT ADA ELLİBES PARSEL ÜZERİNDE ÖST HAKKI |                              |                                                          |                              |                                                    |           |
| Kurum Adı                                                        | : ZEYTİNBURNU TM                                                                                                                                      |                    |                                                                                                        |                              |                                                          |                              |                                                    |           |
| Mahalle / Köy Adı                                                | : ZEYTİNBURNU Mah.                                                                                                                                    |                    |                                                                                                        |                              |                                                          |                              |                                                    |           |
| Mevki                                                            | : SAHİL YOLU                                                                                                                                          |                    |                                                                                                        |                              |                                                          |                              |                                                    |           |
| Cih / Sayfa No                                                   | : 7 / 610                                                                                                                                             |                    |                                                                                                        |                              |                                                          |                              |                                                    |           |
| Kayıt Durum                                                      | : Aktif                                                                                                                                               |                    |                                                                                                        |                              |                                                          |                              |                                                    |           |
| <b>TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK</b>                           |                                                                                                                                                       |                    |                                                                                                        |                              |                                                          |                              |                                                    |           |
| ŞBİ                                                              | Açıklama                                                                                                                                              | Malik / Lehine     | Tarih - Yevnize                                                                                        | Terkis Sebebi - Tarih - Yev. |                                                          |                              |                                                    |           |
| İrtifak                                                          | (A)A-E AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. LEHİNE 49 YIL AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ                                      |                    | 04/12/2003 - 6650                                                                                      | -                            |                                                          |                              |                                                    |           |
| Beyan                                                            | AT 03.9.2008 GÜN.11096 VEVHİYE NOLU AKIT TABLOSUNDA GÖRÜLDÜĞÜ GIBİ ÖST HAKKI İLE İLCLİ RESMİ SENET DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMIŞTIR.03.9.2008 T/RTİ YEV 11090. |                    | 03/09/2008 - 11096                                                                                     | -                            |                                                          |                              |                                                    |           |
| <b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>                                        |                                                                                                                                                       |                    |                                                                                                        |                              |                                                          |                              |                                                    |           |
| Sistem No                                                        | Malik                                                                                                                                                 | Ehliyeti No        | Hisse Pay/Payda                                                                                        | Mevkikat                     | Edişme Sebebi - Tarih - Yev.                             | Terkis Sebebi - Tarih - Yev. |                                                    |           |
| 7665934                                                          | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ                                                                                                    |                    | YAM                                                                                                    |                              | Tasit Kipliklerin Üvvan Değişikliği - 03/09/2008 - 11020 |                              |                                                    |           |
| <b>İpotek:</b>                                                   |                                                                                                                                                       |                    |                                                                                                        |                              |                                                          |                              |                                                    |           |
| Akreditör                                                        | Müşterikim?                                                                                                                                           | Borç               | Faiz                                                                                                   | Borçer/Sıra                  | Sıra                                                     | Tesis Tarihi - Yev.          | Borçlu                                             | SDF Hakkı |
| SN 4883408 CREDIT EUROPE BANK N.V.                               | Eve                                                                                                                                                   | 173,052,185.00 EUR | 57,3 deşşim / 0                                                                                        | P.B.K.                       |                                                          | 28/01/2015- 3407             | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | Yok       |

Rapor Tarihi / Sayı : 30.10.2017 / 11.11



**İpoteğin Kapsamındaki Hisseler**

| Tasınmaz                                                                                                       | Hisse Payı/Payda | Borcun Malik                                       | Malik Borç         | Teslim Tarih - Yev. | Teslim Sebebi - Tarih - Yev. |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------------------------------|--------------------|---------------------|------------------------------|
| Özergüçü TM - ALTINÖVA Mah. 3198 Ada 67 Parcel üzerindeki DMH (Baş Tarih: 03/08/2008 Sıra: 30 yıl)             | 1/1              | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173,052,185.00 EUR | 28/01/2015- 3407    | -                            |
| Kocasinan TM - PERVAH Mah. 2420 Ada 9 Parcel üzerindeki DMH (Baş Tarih: 20/08/2008 Sıra: 49 yıl)               | 1/1              | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173,052,185.00 EUR | 28/01/2015- 3407    | -                            |
| Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parcel üzerindeki DMH (Baş Tarih: - Sıra: Sıra)                   | 1/1              | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173,052,185.00 EUR | 28/01/2015- 3407    | -                            |
| Selimiye TM - YAPRAK Mah. 5029 Ada 2 Parcel üzerindeki DMH (Baş Tarih: 17/03/2007 Sıra: 30 yıl)                | 1/1              | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173,052,185.00 EUR | 28/01/2015- 3407    | -                            |
| Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parcel                                                                   | 1/1              | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173,052,185.00 EUR | 28/01/2015- 3407    | -                            |
| Akşar TM - BALIKTESAR Mah. 1843 Ada 7 Parcel                                                                   | 1/1              | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173,052,185.00 EUR | 28/01/2015- 3407    | -                            |
| Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parcel 1 mola Bağ BİBİ                                                      | 1/1              | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173,052,185.00 EUR | 28/01/2015- 3407    | -                            |
| Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parcel 2 mola Bağ BİBİ                                                      | 1/1              | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173,052,185.00 EUR | 28/01/2015- 3407    | -                            |
| Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parcel 1 mola Bağ BİBİ                                                      | 1/1              | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173,052,185.00 EUR | 28/01/2015- 3407    | -                            |
| Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parcel 2 mola Bağ BİBİ                                                      | 1/1              | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173,052,185.00 EUR | 28/01/2015- 3407    | -                            |
| Akşar TM - BALIKTESAR Mah. 1843 Ada 7 Parcel                                                                   | 1/1              | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173,052,185.00 EUR | 22/04/2015- 2387    | -                            |
| Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parcel                                                                   | 1/1              | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173,052,185.00 EUR | 11/05/2015- 3000    | -                            |
| Kocasinan TM - PERVAH Mah. 2420 Ada 9 Parcel üzerindeki DMH (Baş Tarih: 20/08/2008 Sıra: 49 yıl)               | 1/1              | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173,052,185.00 EUR | 25/05/2015- 6726    | -                            |
| Kocasinan TM - PERVAH Mah. 2420 Ada 9 Parcel üzerindeki DMH (Baş Tarih: 20/08/2008 Sıra: 49 yıl)               | 1/1              | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173,052,185.00 EUR | 25/05/2015- 6726    | -                            |
| Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parcel üzerindeki DMH (Baş Tarih: - Sıra: Sıra)                   | 1/1              | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173,052,185.00 EUR | 25/05/2015- 6726    | -                            |
| Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parcel üzerindeki DMH (Baş Tarih: - Sıra: Sıra)                   | 1/1              | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173,052,185.00 EUR | 25/05/2015- 6726    | -                            |
| Selimiye TM - YAPRAK Mah. 5029 Ada 2 Parcel üzerindeki DMH (Baş Tarih: 17/03/2007 Sıra: 30 yıl)                | 1/1              | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173,052,185.00 EUR | 25/05/2015- 6726    | -                            |
| Selimiye TM - YAPRAK Mah. 5029 Ada 2 Parcel üzerindeki DMH (Baş Tarih: 17/03/2007 Sıra: 30 yıl)                | 1/1              | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173,052,185.00 EUR | 25/05/2015- 6726    | -                            |
| Yenimah. TM - KAŞIĞIÇI Mah. 209 Ada 12 Parcel üzerindeki DMH (Baş Tarih: 27/02/2008 Sıra: 49 yıl 00 ay 00 gün) | 1/1              | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173,052,185.00 EUR | 28/01/2015- 3407    | -                            |

Rapor Tarihi / Sayı: 18.10.2017 / 11.11

|                                                                                                                |     |                                                    |                    |                   |   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------------------------------------------|--------------------|-------------------|---|
| Yenimah. TM - KAŞIĞIÇI Mah. 209 Ada 12 Parcel üzerindeki DMH (Baş Tarih: 27/02/2008 Sıra: 49 yıl 00 ay 00 gün) | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173,052,185.00 EUR | 28/01/2015- 1203  | - |
| Yenimah. TM - KAŞIĞIÇI Mah. 209 Ada 12 Parcel üzerindeki DMH (Baş Tarih: 27/02/2008 Sıra: 49 yıl 00 ay 00 gün) | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173,052,185.00 EUR | 28/01/2015- 1203  | - |
| Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parcel üzerindeki DMH (Baş Tarih: - Sıra: Sıra)                   | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173,052,185.00 EUR | 28/01/2015- 1446  | - |
| Kocasinan TM - PERVAH Mah. 2420 Ada 9 Parcel üzerindeki DMH (Baş Tarih: 20/08/2008 Sıra: 49 yıl)               | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173,052,185.00 EUR | 01/12/2015- 30526 | - |
| Selimiye TM - YAPRAK Mah. 5029 Ada 2 Parcel üzerindeki DMH (Baş Tarih: 17/03/2007 Sıra: 30 yıl)                | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173,052,185.00 EUR | 25/11/2015- 36406 | - |
| Yenimah. TM - KAŞIĞIÇI Mah. 209 Ada 12 Parcel üzerindeki DMH (Baş Tarih: 27/02/2008 Sıra: 49 yıl 00 ay 00 gün) | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173,052,185.00 EUR | 25/11/2015- 36406 | - |

**İpoteğin Kapsamındaki Hisseler**

| Sıra | Açıklama | Malik | Tarih/Yerinde | Teslim Sebebi - Tarih - Yev. |
|------|----------|-------|---------------|------------------------------|
|      |          |       |               |                              |

**DB Bilgileri**

| Alınan                               | Alınan Tarih | Borç               | Paiz         | Dernek/Sıra | Sıra   | Teslim Tarih - Yev. | Borçlu                                             | SDP Hissesi |
|--------------------------------------|--------------|--------------------|--------------|-------------|--------|---------------------|----------------------------------------------------|-------------|
| (SN:4885108) CREDIT EUROPE BANK N.V. | Evci         | 173,052,185.00 EUR | 507,2 değeri | 2/1         | F.B.K. | 28/01/2015- 3407    | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | Vat         |

Rapor Tarihi / Sayı: 30.10.2017 / 11.11

**İpoteklin Konutduğu Hisse Bilgisi**

| Taahhüt                                                                                                                   | Hisse Pay/Payda | Borçlu Malik                        | Malik Borç         | Tescil Tarih - Yev. | Tekin Sebebi - Tarih - Yev |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------|--------------------|---------------------|----------------------------|
| Osmangazi TM - ALTINOVA Mah. 3158 Ada 67 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:07/08/2008 Süre:30 yıl)                         | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI | 173,052,185.00 EUR | 28/01/2015- 3407    | --                         |
| Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)                           | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI | 173,052,185.00 EUR | 28/01/2015- 3407    | --                         |
| Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:-- Süre:Süresiz)                            | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI | 173,052,185.00 EUR | 28/01/2015- 3407    | --                         |
| Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)                           | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI | 173,052,185.00 EUR | 28/01/2015- 3407    | --                         |
| Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel                                                                              | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI | 173,052,185.00 EUR | 28/01/2015- 3407    | --                         |
| Akyurt TM - BALIKHİSAR Mah. 1843 Ada 7 Parsel                                                                             | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI | 173,052,185.00 EUR | 28/01/2015- 3407    | --                         |
| Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ.Bölüm                                                                | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI | 173,052,185.00 EUR | 28/01/2015- 3407    | --                         |
| Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ.Bölüm                                                                | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI | 173,052,185.00 EUR | 28/01/2015- 3407    | --                         |
| Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ.Bölüm                                                                | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI | 173,052,185.00 EUR | 21/04/2015- 16239   | --                         |
| Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ.Bölüm                                                                | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI | 173,052,185.00 EUR | 21/04/2015- 16239   | --                         |
| Akyurt TM - BALIKHİSAR Mah. 1843 Ada 7 Parsel                                                                             | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI | 173,052,185.00 EUR | 22/04/2015- 2587    | --                         |
| Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel                                                                              | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI | 173,052,185.00 EUR | 11/05/2015- 30808   | --                         |
| Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)                           | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI | 173,052,185.00 EUR | 25/05/2015- 6726    | --                         |
| Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)                           | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI | 173,052,185.00 EUR | 25/05/2015- 6726    | --                         |
| Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:-- Süre:Süresiz)                            | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI | 173,052,185.00 EUR | 25/05/2015- 6726    | --                         |
| Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:-- Süre:Süresiz)                            | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI | 173,052,185.00 EUR | 25/05/2015- 6726    | --                         |
| Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)                           | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI | 173,052,185.00 EUR | 25/05/2015- 6726    | --                         |
| Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)                           | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI | 173,052,185.00 EUR | 25/05/2015- 6726    | --                         |
| Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün) | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI | 173,052,185.00 EUR | 28/01/2015- 3407    | --                         |

Rapor Tarihi / Saati : 30.10.2017 11:11

6

|                                                                                                                           |       |                                     |                    |                   |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------------------------|--------------------|-------------------|----|
| Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün) | 1 / 1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI | 173,052,185.00 EUR | 20/04/2015- 1203  | -- |
| Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün) | 1 / 1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI | 173,052,185.00 EUR | 20/04/2015- 1203  | -- |
| Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:-- Süre:Süresiz)                            | 1 / 1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI | 173,052,185.00 EUR | 26/11/2015- 14461 | -- |
| Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)                           | 1 / 1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI | 173,052,185.00 EUR | 01/12/2015- 30526 | -- |
| Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)                           | 1 / 1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI | 173,052,185.00 EUR | 25/11/2015- 36406 | -- |
| Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün) | 1 / 1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI | 173,052,185.00 EUR | 25/11/2015- 36406 | -- |

**İpotek Ş/B/İ Bilgisi**

| S/B/İ | Açıklama | Malik | Tarih/Yevmiye | Tekin Sebebi - Tarih - Yev |
|-------|----------|-------|---------------|----------------------------|
|       |          |       |               |                            |

**Düşünceler**

| Alacaklı                             | Müşterekmi? | Borç               | Faiz                 | Derece/Sıra | Süre | Tesis Tarih - Yev. | Borçlu                                             | SDF Hakkı |
|--------------------------------------|-------------|--------------------|----------------------|-------------|------|--------------------|----------------------------------------------------|-----------|
| (SN 4805108) CREDIT EUROPE BANK N.V. | Evet        | 173,052,185.00 EUR | %67,2 değişken 3 / 0 | F.B.K.      |      | 28/01/2015- 3407   | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | Var       |

Rapor Tarihi / Saati : 30.10.2017 11:11

7

**İpoteklin Konusu Hissesi Bilgisi**

| Tasınmaz                                                                                                                  | Hisse Payı/Payda | Borçlu Malik                                       | Malik Borç         | Tescil Tarih - Yev. | Terkin Sebehi - Tarih - Yev |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------------------------------|--------------------|---------------------|-----------------------------|
| Osmanaga TM - ALTINOVA Mah. 3198 Ada 67 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:07/08/2008 Süre:30 yıl)                          | 1 / 1            | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173,052,185.00 EUR | 28/01/2015- 3407    | --                          |
| Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)                           | 1 / 1            | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173,052,185.00 EUR | 28/01/2015- 3407    | --                          |
| Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:-- Süre:Süresiz)                            | 1 / 1            | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173,052,185.00 EUR | 28/01/2015- 3407    | --                          |
| Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)                           | 1 / 1            | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173,052,185.00 EUR | 28/01/2015- 3407    | --                          |
| Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel                                                                              | 1 / 1            | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173,052,185.00 EUR | 28/01/2015- 3407    | --                          |
| Akyurt TM - BALIKHİSAR Mah. 1843 Ada 7 Parsel                                                                             | 1 / 1            | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173,052,185.00 EUR | 28/01/2015- 3407    | --                          |
| Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 no.lu Bağ Bölüm                                                               | 1 / 1            | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173,052,185.00 EUR | 28/01/2015- 3407    | --                          |
| Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 no.lu Bağ Bölüm                                                               | 1 / 1            | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173,052,185.00 EUR | 28/01/2015- 3407    | --                          |
| Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 no.lu Bağ Bölüm                                                               | 1 / 1            | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173,052,185.00 EUR | 21/04/2015- 16239   | --                          |
| Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 no.lu Bağ Bölüm                                                               | 1 / 1            | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173,052,185.00 EUR | 21/04/2015- 16239   | --                          |
| Akyurt TM - BALIKHİSAR Mah. 1843 Ada 7 Parsel                                                                             | 1 / 1            | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173,052,185.00 EUR | 22/04/2015- 2587    | --                          |
| Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel                                                                              | 1 / 1            | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173,052,185.00 EUR | 11/05/2015- 30808   | --                          |
| Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)                           | 1 / 1            | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173,052,185.00 EUR | 25/05/2015- 6726    | --                          |
| Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)                           | 1 / 1            | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173,052,185.00 EUR | 25/05/2015- 6726    | --                          |
| Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:-- Süre:Süresiz)                            | 1 / 1            | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173,052,185.00 EUR | 25/05/2015- 6726    | --                          |
| Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:-- Süre:Süresiz)                            | 1 / 1            | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173,052,185.00 EUR | 25/05/2015- 6726    | --                          |
| Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)                           | 1 / 1            | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173,052,185.00 EUR | 25/05/2015- 6726    | --                          |
| Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)                           | 1 / 1            | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173,052,185.00 EUR | 25/05/2015- 6726    | --                          |
| Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün) | 1 / 1            | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173,052,185.00 EUR | 28/01/2015- 3407    | --                          |

Rapor Tarihi / Sayı : 30.10.2017 / 11-11

8

|                                                                                                                           |       |                                                    |                    |                   |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|----------------------------------------------------|--------------------|-------------------|----|
| Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün) | 1 / 1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173,052,185.00 EUR | 20/04/2015- 1203  | -- |
| Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün) | 1 / 1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173,052,185.00 EUR | 20/04/2015- 1203  | -- |
| Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:-- Süre:Süresiz)                            | 1 / 1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173,052,185.00 EUR | 26/11/2015- 14461 | -- |
| Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)                           | 1 / 1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173,052,185.00 EUR | 01/12/2015- 30526 | -- |
| Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)                           | 1 / 1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173,052,185.00 EUR | 25/11/2015- 36406 | -- |
| Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün) | 1 / 1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173,052,185.00 EUR | 25/11/2015- 36406 | -- |

**İpotek Ş/Bl Bilgisi**

| Ş/Bl | Açıklama | Malik | Tarih/Yevmiye | Terkin Sebehi - Tarih - Yev |
|------|----------|-------|---------------|-----------------------------|
|      |          |       |               | --                          |

**Düşünceler**

| Alacaklı                                               | Mühteremi? | Borç             | Faiz                 | Derece/Sıra | Süre   | Tesis Tarih - Yev. | Borçlu                                             | SDF Hakkı |
|--------------------------------------------------------|------------|------------------|----------------------|-------------|--------|--------------------|----------------------------------------------------|-----------|
| (SN:5612952) CREDIT EUROPE BANK N.V VergiNo 8540047994 | Hayır      | 20,000,000.00 TL | yıllık %416 değişken | 3 / 1       | F.B.K. | 09/09/2016- 11779  | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | Yok       |

**İpoteklin Konusu Hissesi Bilgisi**

| Tasınmaz                                                                                       | Hisse Payı/Payda | Borçlu Malik                                       | Malik Borç       | Tescil Tarih - Yev. | Terkin Sebehi - Tarih - Yev |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------------------------------|------------------|---------------------|-----------------------------|
| Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:-- Süre:Süresiz) | 1 / 1            | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 20,000,000.00 TL | 09/09/2016- 11779   | --                          |

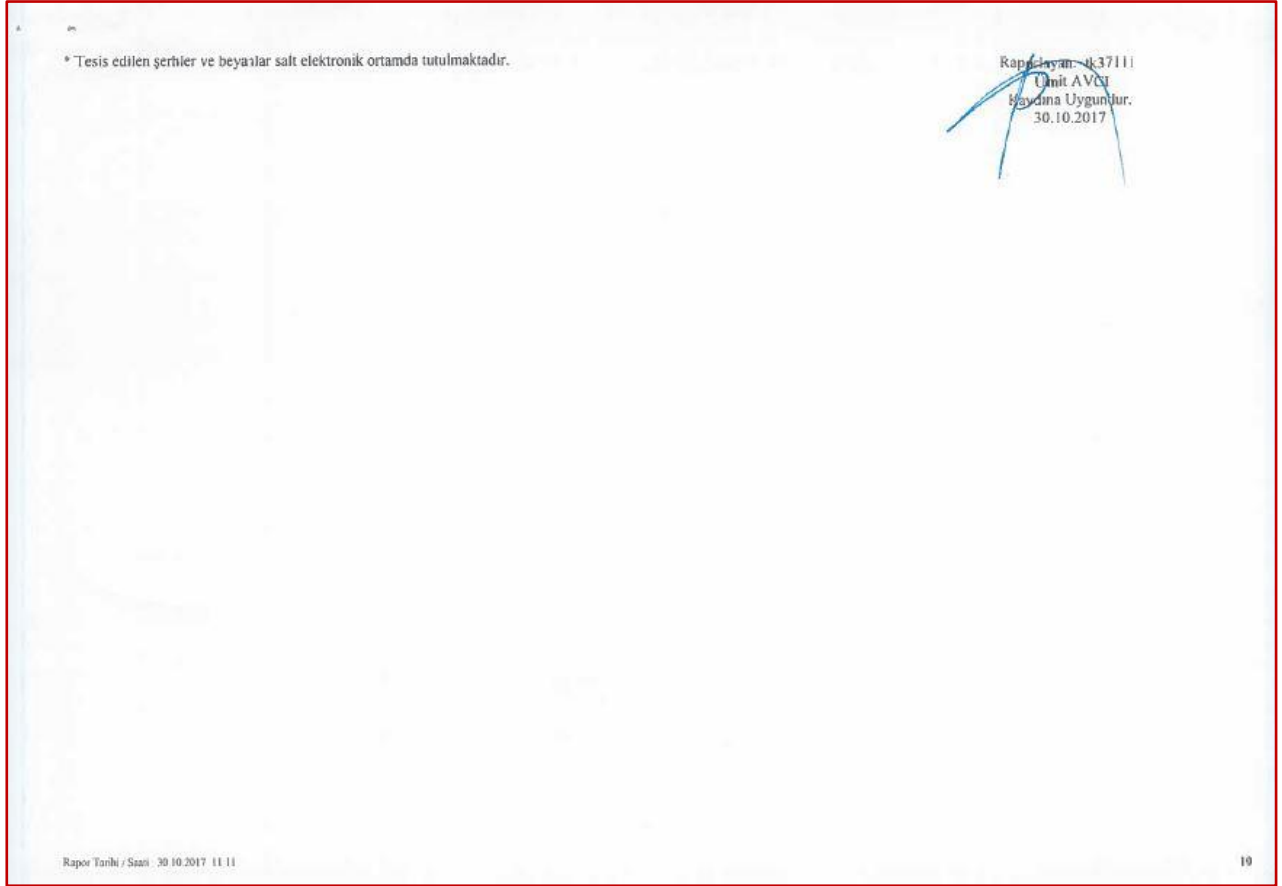
**İpotek Ş/Bl Bilgisi**

| Ş/Bl | Açıklama | Malik | Tarih/Yevmiye | Terkin Sebehi - Tarih - Yev |
|------|----------|-------|---------------|-----------------------------|
|      |          |       |               | --                          |

**Düşünceler**

Rapor Tarihi / Sayı : 30.10.2017 / 11-11

9

**Değerleme Konusu Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumuna İlişkin Görüş:**

Değerleme konusu taşınmaz, 774 ada, 55 no.lu parsel üzerinde Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine, 18.11.2002 tarihinden itibaren 49 yıllık müddetle müstakil ve daimi nitelikte üst hakkına sahiptir. Değerleme raporu kapsamında, taşınmazın üst hakkına yönelik pazar değeri takdiri yapılmıştır.

Ayrıca taşınmaz üzerinde 28.01.2015 tarih, 3407 no., 07.09.2016 tarih, 11661 no. ve 09.09.2016 tarih, 11779 no ile tesis edilmiş ipotekler bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30.maddesi 1.fıkrası gereğince söz konusu ipoteğin proje finansmanı maksadıyla tesis edilmiş olduğu tespit edilmiş olup ilgili 01.12.2017 tarihli banka yazısı iş bu rapor ve rapor ekinde sunulmuştur.

**Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:**

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

**Takyidat Bilgilerinin Değere Etkisine İlişkin Görüş:**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesi gereğince söz konusu ipoteğin proje finansmanı maksadıyla tesis edilmiş olduğu tespit edilmiş olup ilgili 01.12.2017 tarihli banka yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

**İpotek Yazısı**

**Credit EuropeBank**

Credit Europe Bank NV.  
Karspeldreef 6A 1101 CJ Amsterdam  
P.O. Box 12036 1100 AA Amsterdam  
Tel.: + 31 (20) 35 76 300  
Fax: + 31 (20) 35 76 301  
Trade Register Amsterdam 33256675  
www.crediteurope.nl

1 Aralık 2017

**Sermaye Piyasası Kurulu'na**

**Konu :** Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Akfen GYO) ile ilgili teminat niteliğinde alınana ipotekler hakkında

Accor Grubu ve Akfen Akfen GYO arasındaki anlaşma uyarınca Accor Grubu tarafından "IBIS" ve "NOVOTEL" markaları altında işletilmekte olan 9 adet otelin yatırımının finansmanı amacıyla Proje Finansman Sendikasyon Kredisi sağlanmıştır.

Bahsi geçen Proje Finansman Sendikasyon Kredisi'nin teminatı olarak aşağıda bahsi geçen taşınmazlar üzerinde ipotek tesis edilmiştir.

| No | Malik / Üst Hakkı Sahibi                 | İli, İlçesi, Mahallesi, Mevkii                                                      | Pafta, Ada, Parsel, Yüzölçümü, Bağımsız Bölüm No                                      | Niteliği  | Bağlı Olduğu Tapu Sicil Müdürlüğü         |
|----|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------------------------------|
| 1. | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Zeytinburnu Mahallesi, 1. Bölge Sahil Yolu Mevkii | 774 ada, 55 parsel, 85/1 pafta numaralı                                               | Üst Hakkı | Zeytinburnu 1. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü |
| 2. | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Trabzon İli, Yomra İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Kaşüstü Köyü, Yalı Mevkii          | 209 ada, 12 parsel, G43B02C1C2AD2 pafta numaralı, 13.450,71 m <sup>2</sup> yüzölçümlü | Üst Hakkı | Yomra Tapu Sicil Müdürlüğü                |
| 3. | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Yaprak Mahallesi                                  | 5020 ada, 2 parsel, 21L.4C pafta numaralı, 6.750,00 m <sup>2</sup> yüzölçümlü         | Üst Hakkı | Şehitkamil 2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü  |
| 4. | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Kayseri İli, Kocasinan İlçesi, Pervane Mahallesi                                    | 2420 ada, 9 parsel, 349 pafta numaralı, 11.035,40 m <sup>2</sup> yüzölçümlü           | Üst Hakkı | Kocasinan Tapu Sicil Müdürlüğü            |
| 5. | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Altınova Mahallesi                                     | 3198 ada, 67 parsel numaralı, 7.961,79 m <sup>2</sup> yüzölçümlü                      | Üst Hakkı | Osmangazi 2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü   |
| 6. | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi                                         | 585 ada, 2 parsel numaralı, 2.213,00 m <sup>2</sup> Yüzölçümlü, Bağımsız No:1         | Otel      | Seyhan Tapu Sicil Müdürlüğü               |

8

1

**Credit EuropeBank**

Credit Europe Bank N.V.  
Karspeldreef 6A, 1101 CJ Amsterdam  
P.O. Box 12036, 1100 AA Amsterdam  
Tel.: +31 (20) 35 76 300  
Fax: +31 (20) 35 76 301  
Trade Register Amsterdam 33256675  
www.crediteurope.nl

| No  | Malik / Öst Hakkı Sahibi                 | İli, İlçesi, Mahallesi, Mevki                   | Pafta, Ada, Parsel, Yüzölçümü, Bağımsız Bölüm No                                 | Niteliği                          | Bağlı Olduğu Tapu Sicil Müdürlüğü   |
|-----|------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
| 7.  | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi     | 585 ada, 2 parsel numaralı, 2.213,00 m <sup>2</sup> Yüzölçümlü Bağımsız No:2     | İş yeri                           | Seyhan Tapu Sicil Müdürlüğü         |
| 8.  | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Köyü     | 404 ada, 39 parsel, F21d24d3a pafta numaralı, 1.755,37 m <sup>2</sup> yüzölçümlü | On Katlı Betonarme Otel ve Arsası | Büyükcemece 2. Tapu Sicil Müdürlüğü |
| 9.  | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Ankara İli, Akyurt İlçesi, Balıkhisar Mahallesi | 1843 ada, 5 parsel numaralı, 14.443,00 m <sup>2</sup> yüzölçümlü                 | On Katlı Otel ve Arsası           | Akyurt Tapu Sicil Müdürlüğü         |
| 10. | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesi   | 4599 parsel ve G22B1C3C pafta numaralı ve 4.687,64 m <sup>2</sup> yüzölçümlü     | Arsa                              | Tuzla Tapu Sicil Müdürlüğü          |

Bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,  
Credit Europe Bank N.V.  
Karspeldreef 6A, 1101 CJ,  
Amsterdam, Hollanda



### 3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım ve Terkin İşlemlerine İlişkin Bilgi

İstanbul ili, Zeytinburnu Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım ya da herhangi bir terkin işlemi gerçekleşmemiştir.

### 3.4 Gayrimenkulün İmar Durumu ve Yasal Belgeleri

İmar yönetmelikleri, arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. İmar yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikler ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikler dikkate alınmaktadır. İmar planları, konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlamakta ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtmektedir.

Zeytinburnu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 25.12.2017 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan 31.10.2017 tarihli onaylı imar durum belgesine göre değerleme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

**Plan Adı:** 1/1.000 ölçekli “Ataköy Turizm Merkezi Zeytinburnu Kısmı Uygulama İmar Planı”

**Plan Onay tarihi:** 15.06.2007

**Lejandı:** Tercihli Kullanım Alanı

**Yapılaşma koşulları;**

- Emsal: 2,50 (Turizm tesisi için)
- $H_{max}$ : \*Silüet onayı alınması gerekiyor. Sıfır kotuna göre 45-55 m

**\* İlgili belediyeden alınan onaylı imar durumunda belirtilen  $H_{max}$ : 70 m (çatı-baca dahil) ibaresinin son kararda silüet onayına göre belileneceği ilgili belediyece belirtilmiştir.**

**Plan Notları**

- Tercihli kullanım alanı (TK), bu alanlarda;  
Turizm tesisleri için emsal: 2.50,  
Turizm+Ticaret için toplam inşaat alanının en az %50’si turizm kullanımına ayrılmak koşuluyla emsal: 2.00  
Ticaret veya konut için emsal: 1.00’dır.
- TK alanlarında 10.000 m<sup>2</sup>’den büyük parsellerde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı’nca onaylanacak avan projesine göre uygulama yapılacaktır.



T.C.  
ZEYTİNBURNU BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 32042687-622.03-E.59524  
Konu : Bilgi ve Belge Talepleri

31/10/2017

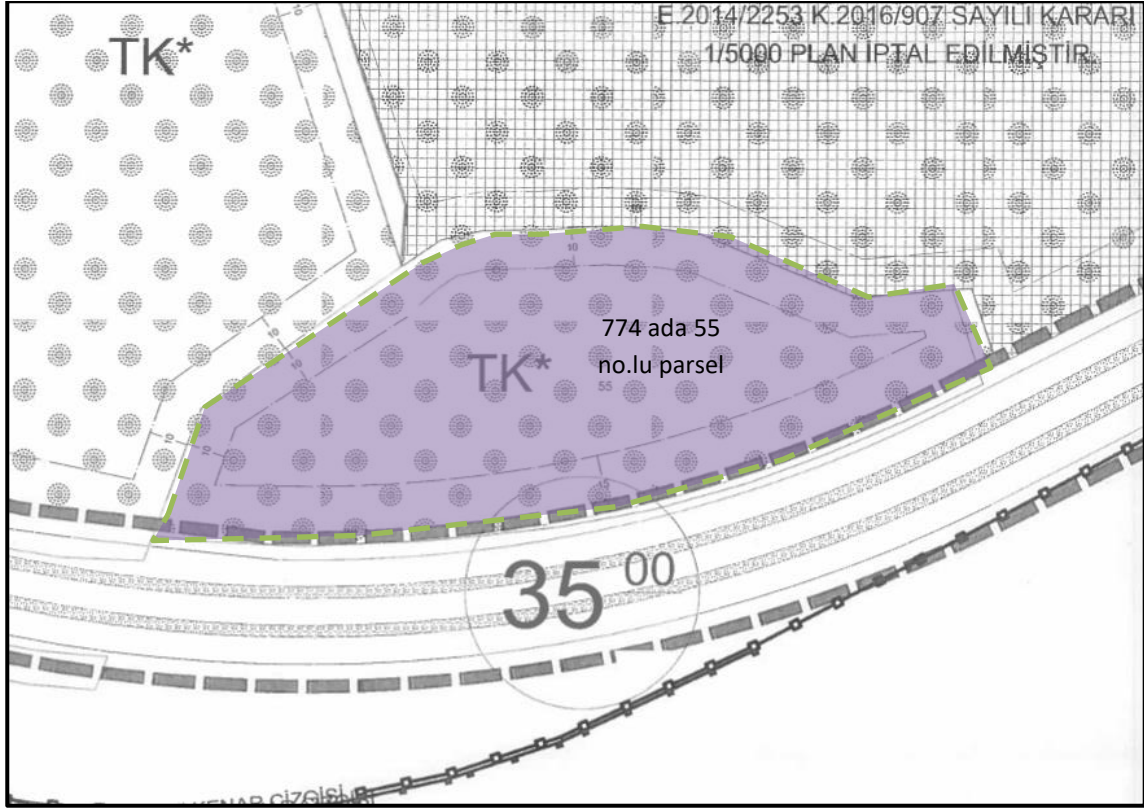
AKFEN GYO  
Levent Loft- Büyükdere Cad. No:201 C Blok K:8 Levent / İSTANBUL

İlgi : delal ekinci'nin 30/10/2017 teslim tarihli 34164 sayılı dilekçesi.

İlgideki dilekçenizde Kazlıçeşme Mahallesi 774 ada 55 parsel sayılı taşınmazın imar durumu bilgisi istenmektedir. Söz konusu parsel 15.06.2007 tasdik tarihli İstanbul Ataköy Turizm Merkezi Zeytinburnu Kısım 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Tercihli Kullanım" alanında kalmaktadır. Plan örneği ve plan notları yazımız ekinde olup bilgilerinize rica ederim.

Hatice KÜÇÜKAKYÜZ  
Belediye Başkanı a.  
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek:  
1-Plan Örneği  
2-Plan Notu  
3-Plan Notu (İrtifa)  
4-Plan Notu



✓ **Ruhsat ve İzinler:**

Zeytinburnu Belediyesi'nde 25.12.2017 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmaza ait yasal belgeler tarih sırasıyla belirtilmiştir.

- 06.01.2005 tarihli, toplam 26.372,71 m<sup>2</sup> kapalı alanlı oteller için hazırlanmış **"Onaylı Mimari Proje"** bulunmaktadır.
- 06.01.2005 tarih, 2004/6254 numaralı, 26.372,00 m<sup>2</sup> kapalı alanlı oteller için verilmiş yeni yapı amaçlı **"Yapı Ruhsatı"** bulunmaktadır.
- 23.02.2007 tarih, 2007/1544 numaralı, 26.372,00 m<sup>2</sup> kapalı alanlı oteller için verilmiş **"Yapı Kullanma İzin Belgesi"** bulunmaktadır.

| Mimari Proje |                        | Yapı Ruhsatı |                        | Yapı Kullanma İzin Belgesi |                        |
|--------------|------------------------|--------------|------------------------|----------------------------|------------------------|
| Tarih        | Alan (m <sup>2</sup> ) | Tarih        | Alan (m <sup>2</sup> ) | Tarih                      | Alan (m <sup>2</sup> ) |
| 06.01.2005   | 26.372,71              | 06.01.2005   | 26.372                 | 23.02.2007                 | 26.372                 |

✓ **Yapı Denetim:**

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, İncirli Caddesi, Toprak Apt., No:37, Kat:2, Bakırköy / İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Birikim Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel için 28.02.2012 tarihinde belirlenmiş olan "H<sub>max</sub>: 70 m'yi geçemez" ibaresi, 2017 yılı içerisinde "H<sub>max</sub>: Silüet onayı alınması gereklidir. Sıfır kotuna göre 45-55 m" şeklinde değiştirilmiştir. Söz konusu karar mevcut bina değerini etkilememektedir.

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

Bu değerleme raporu, bir projenin değerleme çalışması için hazırlanmamıştır.

### 3.7 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği ve İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 06.01.2005 tarihli “Mimari Proje” ve 23.02.2007 tarih, 2007/1544 no’lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup cins tashihi işlemini yaptığından yasal sürecini tamamlamıştır.

## **BÖLÜM 4**

### **GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ**

## Bölüm 4

### Gayrimenkulün Konum Analizi

#### 4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

**Gayrimenkulün açık adresi:** Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi, No:56, Zeytinburnu/ İstanbul

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde konumlandığı 774 ada, 55 no.lu parsel, İstanbul'un en eski yerleşim merkezlerinden birinde, Zeytinburnu ilçesinin sahil bölümünde, Kazlıçeşme mevkinde yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel, bölgenin ana ulaşım akslarından biri olan Kenndy Caddesi'ne cepheli durumda yer almaktadır. Taşınmazın üzerinde yer aldığı parselin Kenndey Caddesi'ne yaklaşık 220 m cephesi vardır. Taşınmazdan Ataköy, Yeşilköy ve Yenikapı gibi yerleşim merkezlerine ulaşım oldukça kolaydır.

Zeytinburnu, Kazlıçeşme ve Ataköy sahil şeridi özellikle son zamanlarda, manzara faktörüne sahip olması, sahil aksında sağ ve sol tarafta yer alan arsaların reklam kabiliyetlerinin ve görünürlüğünün yüksek olması, Tarihi Yarımada'ya yakınlık gibi nedenlerle pek çok proje yatırımının ilgi odağı olmaktadır.



Bölgede geliştirilen projeler genellikle karma kullanımlı projeler olup hemen hemen her projede rezidans ve ticari birimler yer almaktadır. Genellikle Ataköy bölgesinde geliştirilen projelerin pek çoğunun inşaatı ilerlemiş durumdadır ve teslim edilmek üzeredir. Seapearl, Yedimavi, Pruva 34, Küçük Yalı Projeleri bölgede geliştirilen projelerden bazılarıdır. Bölgede rezidans ve ticari fonksiyonların yanında konaklama tesisleri de bulunmakta olup bölge, konaklama açısından İstanbul'da tercih edilen bölgelerden biridir. Söz konusu projeler sayesinde bölge oldukça hareketli duruma gelmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgenin Atatürk Havalimanı'na ve fuar alanlarına yakın olması, deniz kenarında olması sayesinde deniz ulaşımından yararlanabilmesi gibi sebepler, bölgenin bilinirliğini artırmış ve bölgede pek çok turizm tesisi yatırımı da gerçekleşmiştir. Sahil şeridinde Polat Renaissance, Hyatt Regency, Hilton (rapor tarihi itibarıyla açılmamıştır), Radisson Blu, Sheraton gibi çok sayıda bilinirliği yüksek 5 yıldızlı otel konumlanmaktadır. Ataköy sahilinde yer alan karma kullanımlı projeler, oteller, ticari birimler gibi fonksiyonların yanısıra, sahilin prestijini artıran bir başka etmen de Ataköy Marina'dır.

Değerleme konusu konaklama tesisleri, Kazlıçeşme- Halkalı Banliyö Hatları İyileştirme Projesi kapsamında olan ve çalışma bittikten sonra Marmaray ile entegre edilecek tren hattının güneyinde yer almaktadır. Zeytinburnu Tren İstasyonu, değerleme konusu taşınmazlara 3,1 km sürüş, 1,6 yürüyüş mesafesinde yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz, Kazlıçeşme Marmaray İstasyonu'na ve Avrasya Tüp Geçiş Tüneli'ne yakın mesafede konumlanmaktadır. Marmaray ve Avrasya Tüneli ile Avrupa Yakası ile Anadolu Yakası arası erişim hızlı ve rahatlıkla sağlanmaktadır. Ayrıca taşınmaz, Zeytinburnu metrobüs, metro ve tramvay istasyonlarının kesişim noktasına 4,2 km uzaklıkta konumlanmaktadır. Bölgeye ulaşım için bir başka alternatif olan Bakırköy deniz otobüsü iskelesi ise taşınmaza 4,7 km sürüş mesafesinde yer almaktadır.



#### Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

| Yer                         | Mesafe    |
|-----------------------------|-----------|
| Marmaray                    | 6,10 km.  |
| Zeytinburnu Merkez          | 6,30 km.  |
| Avrasya Tüneli              | 8,70 km.  |
| Atatürk Havalimanı          | 8,80 km.  |
| 15 Temmuz Şehitler Köprüsü  | 20,30 km. |
| Fatih Sultan Mehmet Köprüsü | 26,4 km.  |
| Sabiha Gökçen Havalimanı    | 48,40 km. |

## BÖLÜM 5

### GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

## Bölüm 5

### Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

#### 5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi'ne (Sahilyolu) cepheli konumlanmış Novotel ve İbis Oteller'dir. Parselin doğu cephesinde İbis Otel, batı cephesinde ise Novotel yer almakta olup her iki otelin de panoramik deniz manzarası mevcuttur.

Değerleme konusu otellerin konumlandığı parsel Maliye Hazinesi mülkiyetindedir. Maliye Hazinesi ile Akfen GYO A.Ş. arasında 18.12.2002 tarihinde imzalanan üst hakkı sözleşmesine göre 18.11.2051 tarihine kadar Akfen GYO A.Ş. lehine üst hakkı tesis edilmiştir. Akfen GYO A.Ş. ise konu parseli üzerine inşa ettiği otellerle birlikte 5 yılı opsiyonlu olmak üzere 25 yıl müddetle Fransız Accor Tamaris Turizm A.Ş.'ye kiralamıştır.

Değerleme konusu parsel üzerinde konumlu olan Novotel; 2 bodrum+ zemin+ 12 kattan oluşmaktadır. 16.649 m<sup>2</sup> toplam kapalı alana sahip olan otelin 10.901 m<sup>2</sup>'lik kısmı emsale dahil alandır. Novotel'de 2. bodrum katta kapalı otopark, 1. bodrum katta kapalı otopark, yönetim ofisleri, çamaşırhane, yemekhane, teknik ve tesisat hacimleri, zemin katta lobby, restoran, toplantı salonları, fuaye alanı, mutfak, business center, 1. normal katta fitness center, sauna, buhar odası, dinlenme odası, 4 adet masaj salonu, diğer katlarda ise yatak katları mevcuttur. Ayrıca Novotel dahilinde 1 adet açık yüzme havuzu bulunmaktadır.

Novotel'de 2. katta 14, 3-6. katlarda 20'şer ve 7-12. katlarda 19'ar olmak üzere toplam 208 adet oda mevcuttur. Bu odalar; 38'i iletişimli oda, 4 adet özürlü odası, 6 adet suit oda ve 160 adet standart oda şeklinde dizayn edilmiştir. Herbiri 772 m<sup>2</sup> büyüklükte olan oda katları toplamda 8.492 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir.

Değerleme konusu Novotel'de; Marmara, Bosphorus 1, Bosphorus 2 ve Golden olmak üzere 4 adet toplantı odası bulunmaktadır. Marmara toplantı odası tercihen 3'e, Golden toplantı odası ise 2'ye bölünebilmektedir. Ayrıca toplantı salonlarından 166 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü fuaye alanına ortak çıkış bulunmaktadır.

Değerleme konusu parsel üzerinde konumlu olan İbis Otel ise; 2 bodrum+ zemin+ 7 kattan oluşmaktadır. 9.723 m<sup>2</sup> toplam kapalı alana sahip olan otelin 6.461 m<sup>2</sup>'lik kısmı emsale dahil alandır. İbis Otel'de 2. bodrum katta kapalı otopark, 1. bodrum katta kapalı otopark, teknik ve tesisat hacimleri, zemin katta lobi, restoran, mutfak ile oda hacimleri, diğer katlarda ise yatak katları mevcuttur.

İbis Otel'de ise zemin katta 11 adet, diğer katlarda 31'er adet olmak üzere toplam 228 adet oda mevcuttur. Bu odalar; 18 adet sofabed, 42 adet desk bed, 45 adet twin, 6 adet VIP, 2 adet özürlü odası, 115 adet standart oda şeklinde dizayn edilmiştir. 1. kat 858 m<sup>2</sup>, diğer oda katlarının herbiri 845 m<sup>2</sup> olmak üzere katları toplamda 5.928 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir.

Odalarda klima, minibar, internet bilgisayar bağlantısı, uydu televizyon kanalları, direkt telefon, mini buzdolabı, cattle, çay-kahve, fön makinesi, yangın alarm sistemi, ses-anons sistemi, elektronik kapı kilitleme sistemi, özel kasa, 24 saat oda servisi ve kuru temizleme hizmeti mevcuttur.

Değerleme konusu otellerin zemin katlarında yer alan restoranlardan Novotel'deki restoranın 2017 yılında, İbis Otel'dekinin ise 2016 yılında yenilendiği öğrenilmiştir. Yapıların düzenli olarak bakım ve onarımlarının da yapıldığı görülmüştür.



Otel Kullanımına Ait Olan Brüt Alanlar ve Oda Dağılımları (Novotel)\*\*

| Akfen Gyo Zeytinburnu Novotel Mimari Proje Kat Alan ve Fonksiyonları |                                         |                                             |                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Katlar                                                               | Brüt İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> ) (*) | Emsale Dahil İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> ) | Kullanım Durumu                                                                                                                                                                                                                                          |
| 2. Bodrum Kat                                                        | 1.468                                   |                                             | Kapalı otopark ve depolar                                                                                                                                                                                                                                |
| 1. Bodrum Kat                                                        | 3.474                                   | 322                                         | Kapalı otopark, yönetim ofisleri, çamaşırhane, yemekhane, teknik ve tesisat hacimleri, otomasyon, teknik md. odası, teknik depo, santral, personel girişi, personel kayıt/muhasebe, makine dairesi, sığınak, personel soyunma odaları ve WC'ler, depolar |
| Zemin Kat                                                            | 2.197                                   | 2.051                                       | Lobby, restoran, toplantı salonları, fuaye alanı, mutfak, business center, lobby bar                                                                                                                                                                     |
| 1.Normal Kat                                                         | 1.018                                   | 927                                         | Fitness center, sauna, buhar odası, dinlenme odası, 4 adet masaj salonu                                                                                                                                                                                  |
| 2.Normal Kat                                                         | 772                                     | 691                                         | Yatak Katı (14 adet oda)                                                                                                                                                                                                                                 |
| 3.Normal Kat                                                         | 772                                     | 691                                         | Yatak Katı (20 adet oda)                                                                                                                                                                                                                                 |
| 4.Normal Kat                                                         | 772                                     | 691                                         | Yatak Katı (20 adet oda)                                                                                                                                                                                                                                 |
| 5.Normal Kat                                                         | 772                                     | 691                                         | Yatak Katı (20 adet oda)                                                                                                                                                                                                                                 |
| 6.Normal Kat                                                         | 772                                     | 691                                         | Yatak Katı (20 adet oda)                                                                                                                                                                                                                                 |
| 7. Normal Kat                                                        | 772                                     | 691                                         | Yatak Katı (19 adet oda)                                                                                                                                                                                                                                 |
| 8. Normal Kat                                                        | 772                                     | 691                                         | Yatak Katı (19 adet oda)                                                                                                                                                                                                                                 |
| 9. Normal Kat                                                        | 772                                     | 691                                         | Yatak Katı (19 adet oda)                                                                                                                                                                                                                                 |
| 10. Normal Kat                                                       | 772                                     | 691                                         | Yatak Katı (19 adet oda)                                                                                                                                                                                                                                 |

| Akfen Gyo Zeytinburnu Novotel Mimari Proje Kat Alan ve Fonksiyonları |                                         |                                             |                          |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|
| Katlar                                                               | Brüt İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> ) (*) | Emsale Dahil İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> ) | Kullanım Durumu          |
| 11. Normal Kat                                                       | 772                                     | 691                                         | Yatak Katı (19 adet oda) |
| 12. Normal Kat                                                       | 772                                     | 691                                         | Yatak Katı (19 adet oda) |
| <b>OTEL BLOĞU TOPLAM ALAN</b>                                        | <b>16.649</b>                           | <b>10.901</b>                               |                          |

**Otel Kullanımına Ait Olan Brüt Alanlar ve Oda Dağılımları (İbis Otel)\*\***

| AKFEN GYO ZEYTİNBURNU İBİS OTEL MİMARİ PROJE KAT ALAN VE FONKSİYONLARI |                                         |                                             |                                                         |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Katlar                                                                 | Brüt İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> ) (*) | Emsale Dahil İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> ) | Kullanım Durumu                                         |
| 2. Bodrum Kat                                                          | 734                                     | -                                           | Kapalı otopark                                          |
| 1. Bodrum Kat                                                          | 1.816                                   | -                                           | Kapalı otopark, teknik ve tesisat hacimleri             |
| Zemin Kat                                                              | 1.245                                   | 1.162                                       | Lobby, restoran, mutfak ile oda hacimleri (11 adet oda) |
| 1.Normal Kat                                                           | 858                                     | 781                                         | Yatak Katı (31 adet oda)                                |
| 2.Normal Kat                                                           | 845                                     | 753                                         | Yatak Katı (31 adet oda)                                |
| 3.Normal Kat                                                           | 845                                     | 752                                         | Yatak Katı (31 adet oda)                                |
| 4.Normal Kat                                                           | 845                                     | 753                                         | Yatak Katı (31 adet oda)                                |
| 5.Normal Kat                                                           | 845                                     | 753                                         | Yatak Katı (31 adet oda)                                |
| 6.Normal Kat                                                           | 845                                     | 753                                         | Yatak Katı (31 adet oda)                                |
| 7. Normal Kat                                                          | 845                                     | 753                                         | Yatak Katı (31 adet oda)                                |
| <b>OTEL BLOĞU TOPLAM ALAN</b>                                          | <b>9.723</b>                            | <b>6.461</b>                                |                                                         |

\* Brüt inşaat alanları ve emsale dahil inşaat alanları onaylı mimari projeden temin edilmiş olup mevcuttaki kullanımı da onaylı mimari proje ile uyumludur.

\*\* Otel alanının emsale dahil inşaat alanı mevcut durumda toplamda 17.361,32 m<sup>2</sup> olup imar durumuna göre 2.50 olan emsal hakkının 1.48'i kullanılmış durumdadır. Mevcut imar durumuna göre toplam emsale dahil inşaat hakkı 29.300 m<sup>2</sup> olan parsel üzerinde 11.938 m<sup>2</sup> daha emsale dahil inşaat hakkı bulunmaktadır.

**5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri**

| Otel Adı                     | Novotel                                       | İbis Otel                                    |
|------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| İnşaat Tarzı                 | Betonarme Karkas                              |                                              |
| İnşaat Nizamı                | Ayrık nizam                                   |                                              |
| Ana Gayrimenkulün Kat Adedi  | 2 adet bodrum kat + zemin kat + 12 normal kat | 2 adet bodrum kat + zemin kat + 7 normal kat |
| Bina Toplam İnşaat Alanı     | 16.649,00 m <sup>2</sup>                      | 9.723,00 m <sup>2</sup>                      |
| Yaşı                         | ~10 (Yapı kullanma izin belgesine göre)       |                                              |
| Dış Cephe                    | Kısmen granit, kısmen cam kaplamadır.         |                                              |
| Elektrik / Su / Kanalizasyon | Şebeke                                        |                                              |
| Isıtma Sistemi               | Doğalgaz yakıtlı merkezi sistem               |                                              |
| Havalandırma Sistemi         | Mevcut                                        |                                              |

| Otel Adı         | Novotel                                           | İbis Otel                               |
|------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Asansör          | 2'si servis asansörü olmak üzere 6 adet           | 2'si servis asansörü olmak üzere 4 adet |
| Jeneratör        | Mevcut                                            |                                         |
| Yangın Merdiveni | Mevcut                                            |                                         |
| Park Yeri        | Kapalı Otopark                                    |                                         |
| Diğer            | Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi, Kartlı Geçiş |                                         |

### 5.3 Değerleme Konusu Taşınmazın İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

| 2. Bodrum Kat  |                                                   |                              |
|----------------|---------------------------------------------------|------------------------------|
| Otel Adı       | Novotel                                           | İbis Otel                    |
| Kullanım Amacı | Otel (Yasal ve mevcut duruma göre)                |                              |
| Alanı          | 1.468 m <sup>2</sup>                              | İbis Otel 734 m <sup>2</sup> |
| Zemin          | Beton kaplama (ortak alanlar ve otopark alanları) |                              |
| Duvar          | Sıva üzeri boya, seramik (WC'ler)                 |                              |
| Tavan          | Metal asma tavan, plastik boya (otopark alanları) |                              |
| Aydınlatma     | Floresan armatür                                  |                              |

| 1. Bodrum Kat  |                                                                                                                                                                  |                                                                                     |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Otel Adı       | Novotel                                                                                                                                                          | İbis Otel                                                                           |
| Kullanım Amacı | Otel (Yasal ve mevcut duruma göre)                                                                                                                               |                                                                                     |
| Alanı          | 3.474 m <sup>2</sup>                                                                                                                                             | İbis Otel 1.816 m <sup>2</sup>                                                      |
| Zemin          | Beton kaplama (ortak alanlar ve otopark alanları), karo mozaik (kazan dairesi), parke (ofis alanları), seramik (yemekhane, soyunma odaları WC'ler, çamaşırhane). | Beton kaplama (ortak alanlar ve otopark alanları), karo mozaik (kazan dairesi)      |
| Duvar          | Sıva üzeri boya, seramik (WC'ler), plastik boya (tesisat hacimleri)                                                                                              |                                                                                     |
| Tavan          | Taşıyünü asma tavan (ofisler), metal asma tavan, plastik boya (otopark alanları)                                                                                 | Metal asma tavan, plastik boya (otopark alanları), plastik boya (tesisat hacimleri) |
| Aydınlatma     | Floresan armatür                                                                                                                                                 |                                                                                     |

| Zemin Kat      |                                                                                                                                 |                                                                                   |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Otel Adı       | Novotel                                                                                                                         | İbis Otel                                                                         |
| Kullanım Amacı | Otel (Yasal ve mevcut duruma göre)                                                                                              |                                                                                   |
| Alanı          | 2.197 m <sup>2</sup>                                                                                                            | İbis Otel 1.245 m <sup>2</sup>                                                    |
| Zemin          | Kısmen parke, kısmen seramik (fuaye alanı, lobby ve restoran), halı (toplantı odaları), karo seramik (WC'ler ve ıslak hacimler) | Parke (lobby ve restoran), halı (odalar), karo seramik (Mutfak ve ıslak hacimler) |
| Duvar          | Kağıt ve kısmen granit (toplantı odaları ve restoran), seramik (WC'ler)                                                         | Kısmen boya ve kısmen granit (lobby, restoran ve odalar), seramik (WC'ler)        |
| Tavan          | Spot aydınlatmalı asma tavan                                                                                                    |                                                                                   |
| Aydınlatma     | Floresan armatür, spot armatür                                                                                                  |                                                                                   |

#### 1. Normal Kat

|                |                                          |
|----------------|------------------------------------------|
| Otel Adı       | Novotel                                  |
| Kullanım Amacı | Otel (Yasal ve mevcut duruma göre)       |
| Alanı          | 1.018 m <sup>2</sup>                     |
| Zemin          | Kısmen parke, kısmen granit              |
| Duvar          | Kısmen granit, kısmen kağıt, kısmen boya |
| Tavan          | Spot aydınlatmalı asma tavan             |
| Aydınlatma     | Floresan armatür, spot armatür           |

#### Oda Katları

|                |                                         |                              |
|----------------|-----------------------------------------|------------------------------|
| Otel Adı       | Novotel                                 | İbis Otel                    |
| Kullanım Amacı | Otel (Yasal ve mevcut duruma göre)      |                              |
| Alanı          | 772 m <sup>2</sup>                      | İbis Otel 845 m <sup>2</sup> |
| Zemin          | Halı, seramik (banyo ve WC'ler)         |                              |
| Duvar          | Boya, seramik (WC'ler)                  |                              |
| Tavan          | Alçıpan asma tavan                      |                              |
| Aydınlatma     | Spot armatür ve dekoratif aydınlatmalar |                              |

#### 5.4 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Değerleme konusu parsel üzerinde 4 yıldızlı Novotel ve 3 yıldızlı İbis Otel bulunmaktadır. 49 yıl süre ile üst hakkı kurulu olduğu rapor kapsamında üst hakkının pazar değeri takdir edilmiştir.
- Otellerin 1. ve 2. bodrum katları otopark olarak kullanılmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın yasal ve mevcut durumlarının uyumlu olduğu görülmüştür.
- Taşınmazın ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmaz topografik olarak düz bir parsel üzerinde konumlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın panoramik deniz manzarası bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz Kenndy Caddesi'ne cepheli durumda olup ulaşım açısından oldukça avantajlı bir lokasyondadır.
- Taşınmazın konumlu olduğu bölgede genel olarak konut+ticaret ve turizm fonksiyonlu projeler bulunmaktadır.
- Söz konusu otellere çeşitli ulaşım alternatifleri ile erişim sağlanabilir. Taşınmazın yakın çevresinde Atatürk Havalimanı, D-100 Karayolu, Marmaray Kazlıçeşme İstasyonu, İDO Yenikapı İskelesi ve Avrasya Tünel Geçişi gibi ulaşım bağlantıları ile Ataköy, Yeşilköy, Yenikapı gibi yerleşim yerleri vardır.
- Oteller Kenndy Caddesi üzerinden geiriş yapılmakta olup taşınmazın Kenney Caddesi'ne yaklaşık 220 m cephesi vardır.

## BÖLÜM 6

### SWOT ANALİZİ

## Bölüm 6

### SWOT Analizi

#### + GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz Atatürk Havaalanı'na çok yakın konumda yer almaktadır.
- Taşınmaz, panoramik deniz manzarasına sahiptir.
- Taşınmazın sahilyoluna cepheli konumlanmış olmasından dolayı ulaşım olanakları oldukça rahattır.
- Değerleme konusu oteller, dünyanın her yerinde aynı standartları sağlayan bir marka adı altında işletilmektedir.
- Değerleme konusu oteller havaalanı güzergahında konumlanmış olan iş otelleri konseptine sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazın kapalı otopark alanı bulunmaktadır.
- Taşınmazın görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmaza metro, otobüs, minibüs, Marmaray, Avrasya Tüneli gibi toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.

#### - ZAYIF YANLAR

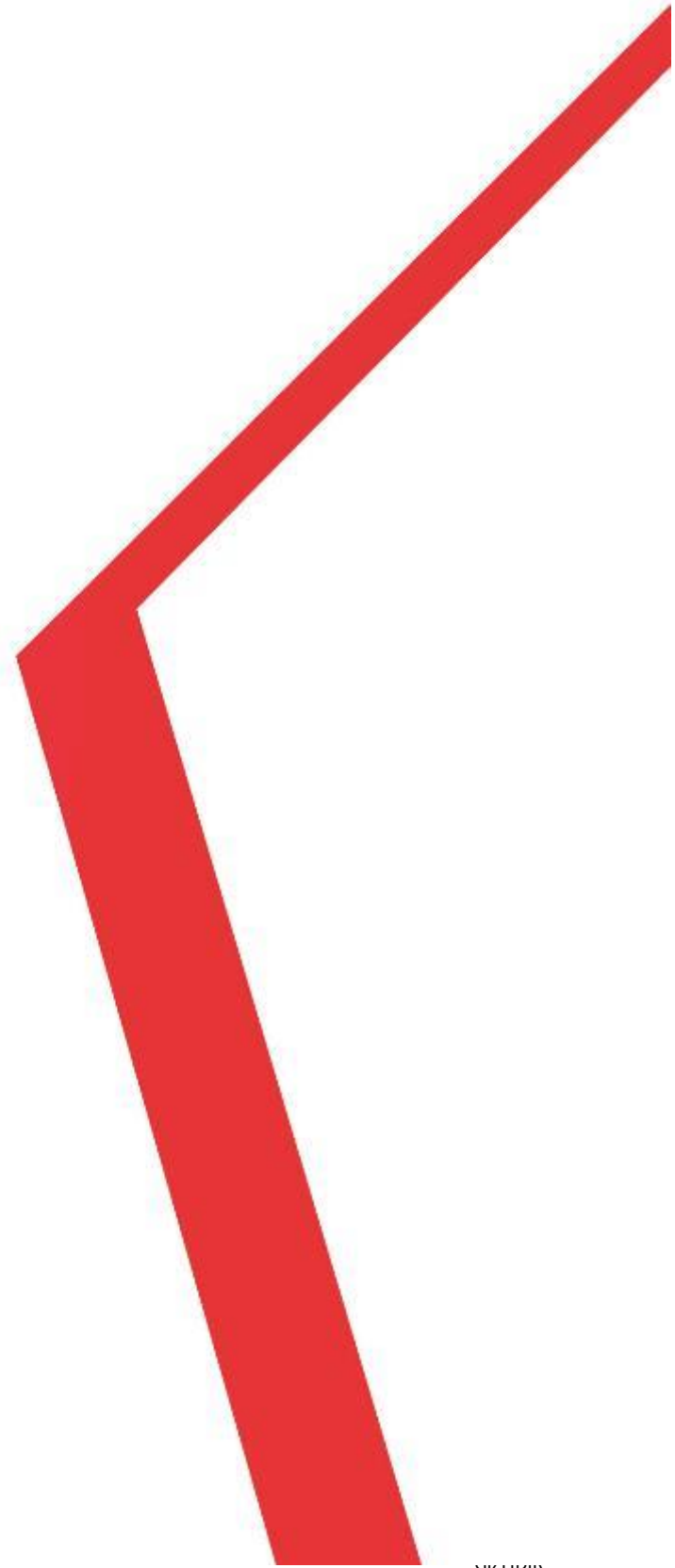
- Değerleme konusu taşınmazın cepheli olduğu Sahilyolu'nda zaman zaman sıkışan trafik yoğunluğunun ulaşım olumsuz etkisi bulunmaktadır.
- Bölgede rakip olabilecek nitelikte otel sayısı fazladır.

#### ✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgeye yapılan kamusal ve özel yatırımlar ile birlikte bölgenin öneminin gelecekte daha da artacağı düşünülmektedir.

#### ✗ TEHDİTLER

- Atatürk Havalimanı'nın taşınacak olması Zeytinburnu- Yeşilköy arasındaki bölgede yer alan otellerin doluluklarını etkileyecek bir unsurdur.
- Turizm sektöründe gerçekleşen satış işlemleri genellikle dolar ve euro bazlı gerçekleşmektedir. Günümüzde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar satış değerlerinde döviz bazında düşüşler yaratabilmektedir.



## **BÖLÜM 7**

### **DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ**

## Bölüm 7

### Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

#### 7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

##### Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

##### Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

##### Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

#### 7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

## Pazar Değeri

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli pazar 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.

### 7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, yapılan pazar araştırmaları doğrultusunda maliyet yaklaşımı ve taşınmazın mevcutta faal durumda olan ve gelir getiren bir otel olması nedeniyle gelir yaklaşımı uygulanabilir olarak değerlendirilmiştir.

#### Pazar Yaklaşımı - Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira Örneklerinin Tanımı ve Satış – Kiralama Bedelleri ile Bunların Seçilme Nedenleri

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

## Arsa Emsalleri / Satış

| No | Konum                                                                     | Lejant        | Yapılaşma Hakkı                         | Satış Durumu/<br>Zamanı | Yüz Ölçümü<br>(m <sup>2</sup> ) | Satış Fiyatı  |             | Birim Satış Fiyatı   |                       | Konu Taşınmaza Göre<br>Değerlendirme                                                                               |
|----|---------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------|-------------------------|---------------------------------|---------------|-------------|----------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                           |               |                                         |                         |                                 | (TL)          | (USD)       | (TL/m <sup>2</sup> ) | (USD/m <sup>2</sup> ) |                                                                                                                    |
| 1  | Kazlıçeşme, Büyükyalı Projesi arsası                                      |               |                                         | İhale, 2014             | 111.262                         | 1.568.800.000 | 735.145.267 | 14.100               | 6.607                 | * İhalenin yapıldığı dönem kuru: 2,13.<br>* Hasılat paylaşım oranı %37 arsa, %63 müteahhit olarak gerçekleşmiştir. |
| 2  | Kazlıçeşme Mahallesi'nde                                                  | Turizm        | -                                       | Satılık                 | 60                              | 750.000       | 196.474     | 12.500               | 3.275                 | * 715.000 TL bedel ile teklif geldiği fakat kabul edilmediği belirtilmiştir.<br>* Denize cephelidir.               |
| 3  | Bakırköy, Yenimahalle'de konumlu                                          | Konut+Ticaret | 10 kat                                  | Satılık                 | 7.500                           | 190.520.000   | 50.000.000  | 25.403               | 6.667                 | * Deniz manzaralı ve cadde cephelidir.                                                                             |
| 4  | Bakırköy, Yeşilyurt Mahallesi'nde, Yeşilyurt İstasyon Caddesi'nde konumlu | Konut+Ticaret | Hmax: 14 m, TAKS: 0,25                  | Satılık                 | 1.125                           | 41.914.400    | 11.000.000  | 37.257               | 9.778                 | * Havaalanı ve sahil arasında konumludur.                                                                          |
| 5  | Bakırköy, Yeşilköy Mahallesi'nde, İstasyon Caddesi'ne konumlu             | Ticaret       | 135 m <sup>2</sup> inşaat hakkı, 25 kat | Satılık                 | 97                              | 3.334.100     | 875.000     | 34.372               | 9.021                 | * 700.000 USD teklif geldiği fakat kabul edilmediği belirtilmiştir.                                                |

### Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede en son yapılan satışlar ve diğer emsal araştırmaları sonucu benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu arsanın net birim satış değerinin 16.000.-18.000.-TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU                  |                           |                                    |        |        |        |        |
|----------------------------------------|---------------------------|------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Alım-Satım<br>Yönelik<br>Düzeltilmeler | Karşılaştırılan Etmenler  | Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller |        |        |        |        |
|                                        |                           | 1                                  | 2      | 3      | 4      | 5      |
|                                        | Birim Fiyatı (TL/m²)      | 14.100                             | 12.500 | 25.403 | 37.257 | 34.372 |
|                                        | Pazarlık Payı             | 0%                                 | 0%     | -15%   | -25%   | -25%   |
|                                        | Mülkiyet Durumu           | 0%                                 | 0%     | 0%     | 0%     | 0%     |
|                                        | Satış Koşulları           | 0%                                 | 0%     | 0%     | 0%     | 0%     |
|                                        | Ruhsata Sahip Olma Durumu | 0%                                 | 0%     | 0%     | 0%     | 0%     |
|                                        | Piyasa Koşulları          | 5%                                 | 0%     | 0%     | 0%     | 0%     |
| Taşınmaz<br>Yönelik<br>Düzeltilmeler   | Konum                     | 0%                                 | 20%    | -5%    | -20%   | -10%   |
|                                        | Yapılaşma Hakkı           | 0%                                 | 10%    | 5%     | 5%     | 5%     |
|                                        | Yüz Ölçümü                | 15%                                | -10%   | -5%    | -8%    | -10%   |
|                                        | Fiziksel Özellikleri      | 0%                                 | 0%     | 0%     | 0%     | 0%     |
|                                        | Yasal Özellikleri         | 0%                                 | 0%     | 0%     | 0%     | 0%     |
| Düzeltilmiş Değer                      |                           | 17.026                             | 15.000 | 20.513 | 21.516 | 21.912 |

Rapor tarihindeki TCMB alış kuru 1 USD = 3,8104.- TL olarak, 1 Euro = 4,5478.- TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 USD = 3,8173.- TL olarak, 1 Euro = 4,5560.- TL olarak esas alınmıştır.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

| ARSA ÜST HAKKI DEĞERİ                                                                                                                              |            |                     |            |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------|------------|------|
| 1 m <sup>2</sup> Arsa Değeri (*)                                                                                                                   | 7.840      | .-TL/m <sup>2</sup> |            |      |
| Arsa Büyüklüğü                                                                                                                                     | 11.720,00  | m <sup>2</sup>      |            |      |
| Toplam Arsa Değeri                                                                                                                                 | 91.884.800 | .-TL/m <sup>2</sup> | 91.884.800 | .-TL |
| Yaklaşık Arsa Değeri (TL)                                                                                                                          |            |                     | 91.885.000 | .-TL |
| (*) Arsa için birim değeri olarak 17.000 TL/m <sup>2</sup> arsa değerine binaen 49 yıllık üst hakkı değeri olarak 2/3'ü alınmıştır.                |            |                     |            |      |
| (**) Maliye hazinesi mülkiyetinde bulunan arsa üzerinde "Akfen GYO A.Ş." lehine 18.11.2051 tarihine kadar Müstakil ve Daimi Üst Hakkı kurulmuştur. |            |                     |            |      |
| Arsa Değeri Hesap Detayı = (İmarlı arsa değeri x Üst hakkı katsayısı x Üst hakkı kalan süre / Üst hakkı süresi)                                    |            |                     |            |      |
| = 17.000 x 2/3 x 33.9 / 49                                                                                                                         |            |                     |            |      |
| = 7.840 (TL/m <sup>2</sup> )                                                                                                                       |            |                     |            |      |

**Maliyet Yaklaşımı**

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

| BİNA DEĞERİ            |                              |                                    |                   |                  |
|------------------------|------------------------------|------------------------------------|-------------------|------------------|
| Binalar                | Bina Alanı (m <sup>2</sup> ) | Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> ) | Yıpranma Payı (%) | Bina Değeri (TL) |
| Novotel                | 16.649                       | 3.750                              | 11%               | 55.566.038       |
| İbis Otel              | 9.723                        | 3.400                              | 11%               | 29.421.798       |
| TOPLAM DEĞERİ          |                              |                                    |                   | 84.987.836       |
| TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ |                              |                                    |                   | 84.990.000       |

| MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ                                                                                                                               |                         |                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------|
| Arsa Değeri                                                                                                                                                              | ₺ 91.884.800,00         | € 20.170.000        |
| Bina Değeri                                                                                                                                                              | ₺ 84.987.835,50         | € 18.655.000        |
| Harici Müteferrik İşler                                                                                                                                                  | ₺ 1.165.800,00          | € 255.000           |
| <b>TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ</b>                                                                                                                                          | <b>₺ 178.040.000,00</b> | <b>€ 39.080.000</b> |
| *Harici müteferrik kalemler içerisinde; saha betonu, istinat duvarı, parseli çevreleyen betonarme duvarlar, açık otopark alanı düzenlemesi vb. maliyetler bulunmaktadır. |                         |                     |

### Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın faal durumda olan bir otel olması dolayısıyla “İndirgenmiş Nakit Akışı” yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

### İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlemesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

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

### Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

- Değerleme çalışması yapılan otelin üst hakkı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olup uluslararası otel işletme şirketi olan Accor grubu tarafından işletilmektedir. Çalışmada üst hakkı süresi boyunca otelin mevcut konseptte işletileceği varsayılmıştır.
- Değerleme çalışması sırasında mimari proje üzerindeki alansal bilgiler kullanılmıştır.
- Değerleme konusu tesiste üst hakkının başlangıç tarihi, 18.11.2002’dir. Üst hakkının bitiş süresi, yapılan üst hakkı sözleşmesinin başladığı tarihten itibaren 49 sene olup üst hakkı süresi 18.11.2051 yılında sona erecektir.
- Söz konusu parsel üzerinde 3 yıldızlı İbis Otel ve 4 yıldızlı Novotel’in işletileceği varsayılmıştır.
- 3 yıldızlı İbis Otel’in 228 oda, 456 yatak, 4 yıldızlı Novotel’in 208 oda, 416 yatak kapasiteli olacağı öngörülmüştür.
- Tesisin yıl boyunca, 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.
- Novotelin ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının 2018 yılında % 68 ile başlayıp yıllar itibari ile 2022 yılında % 85’e yükseleceği ve sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- İbis Otel’in ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının 2018 yılında % 65 ile başlayıp yıllar itibari ile 2023 yılında % 87’ye yükseleceği ve sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.

- Otelde fiyatlar, oda-kahvaltı sistemde olacak şekilde öngörülmüştür. Turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler sonucunda Novotel oda fiyatının 2018 yılı için 47 € İbis Otel oda fiyatının ise 38,50 € olacağı, oda fiyatı artış oranının ise ilk 4 yıl %5,5, sonraki 5-10 yıl %3,5 ve sonraki yıllarda ise %1,5 olacağı öngörülmüştür.
- Oteller genelinde ekstra harcama olarak nitelendirilen öğle ve akşam yemekleri, içecekler, çamaşır vs. harcamalar ayrıca diğer gelirlere ilave edilmiştir. Bu kalem için öngörülen gelir, Novotel için toplam gelirin % 40'ı, İbis Otel için toplam gelirin % 25'i olarak öngörülmüştür. Bu oranın sabit kalacağı, ancak gelirin otel gelirleri ile orantılı olarak artacağı varsayılmıştır.
- 4 yıldızlı Novotel'de GOP (Gross Operating Profit) % 33'ten başlayarak yıllar itibari ile doluluk oranındaki artışla % 48'ye yükseleceği, 3 yıldızlı İbis Otel'de GOP (Gross Operating Profit) % 39'dan başlayarak yıllar itibari ile doluluk oranındaki artışla % 55'e yükseleceği kabul edilmiştir.
- Her yıl ödenecek üst hakkı bedeli Akfen GYO A.Ş. ile Maliye Hazinesi arasında imzalanan üst hakkı sözleşmesine göre kabul edilmiştir.
- 2016 yılında çıkan 375 nolu Milli Emlak Genel Tebliğ gereği, 2016 yılında ödenmesi gereken kiralardan ilgili yıl içerisinde ödenmeyip takip eden 3 yıl içinde eşit taksitlerde ödenmesine ilişkin bir tebliğ yayınlanmıştır. Bu tebliğe istinaden gerçekleşecek ödeme miktarlarına ilişkin veriler müşteriden temin edilerek 2018 ve 2019 yıllarına ait üst hakkı bedelleri belirlenmiştir. 2020 yılından itibaren üst hakkı bedelinin her yıl %2 oranında artarak devam edeceği varsayılmıştır.
- Novotel bina sigorta bedelinin Akfen GYO A.Ş.'den temin edilen bilgilere göre 2018 yılı için 40.284 Euro, İbis Otel için 23.526 Euro olduğu öğrenilmiş olup söz konusu bina sigortası bedelinin 10 yılda bir %2 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Söz konusu otellerin emlak vergisinden muaf olduğu varsayılmıştır.
- Novotel içerisinde yer alan Tamaris Turizm A.Ş.'nin kiracısı olduğu ofis için 2018 yılı için yıllık 9.000 Euro kira elde edileceği ve bu kiranın doğrudan Akfen GYO A.Ş.'ye aktarılacağı kabul edilmiştir.
- Tamaris Turizm A.Ş.'nin kiracısı olduğu ofis alanına ait kira bedelinin yıllık bazda %2,0 artacağı kabul edilmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamladığı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında Euro kullanılmıştır.
- 2025 vadeli EUR bazlı Eurobond son 6 aylık ortalaması %3,30 olarak kabul edilmiştir.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- Projeksiyonda indirgeme oranı 10 % olarak belirlenmiştir.

| Novotel (4 Yıldızlı)                                          |        |
|---------------------------------------------------------------|--------|
| Oda Sayısı                                                    | 208    |
| Açık Olan Gün Sayısı                                          | 365    |
| Oda Kapasitesi (Yıllık)                                       | 75.920 |
| Oda Fiyatı (EURO)                                             | 47,00  |
| Fiyat Artış Oranı (İlk 4 yıl) (%)                             | 5,50%  |
| Fiyat Artış Oranı (İlk 5-10 yıl) (%)                          | 3,50%  |
| Fiyat Artış Oranı (11. ve sonraki yıllar) (%)                 | 1,50%  |
| Diğer Gelirler Oranı (%) (Yıllık Oda Satışı Geliri Üzerinden) | 40%    |
| Yenileme Maliyeti Oranı (Yıllık Ciro Üzerinden) (%)           | 1,00%  |
| Enflasyon Oranı (%)                                           | 2,00%  |

| 4 Yıldızlı Novotel (EURO)                                 |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Yıllar                                                    | 29/12/2017 | 29/12/2018 | 29/12/2019 | 29/12/2020 | 29/12/2021 | 29/12/2022 | 29/12/2023 | 29/12/2024 | 29/12/2025 | 29/12/2026 | 29/12/2027 | 29/12/2028 | 29/12/2029 | 29/12/2030 | 29/12/2031 |
| <b>Otel Fonksiyonu</b>                                    |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Yıllık Oda Kapasitesi                                     | 75.920     | 75.920     | 75.920     | 75.920     | 75.920     | 75.920     | 75.920     | 75.920     | 75.920     | 75.920     | 75.920     | 75.920     | 75.920     | 75.920     | 75.920     |
| Doluluk Oranı                                             | 0%         | 68%        | 70%        | 75%        | 78%        | 80%        | 82%        | 84%        | 85%        | 85%        | 85%        | 85%        | 85%        | 85%        | 85%        |
| Satılan Oda Sayısı                                        | -          | 51.626     | 53.144     | 56.940     | 59.218     | 60.736     | 62.254     | 63.773     | 64.532     | 64.532     | 64.532     | 64.532     | 64.532     | 64.532     | 64.532     |
| Oda Fiyatı (EURO) (Adet)                                  |            | 47,00      | 49,59      | 52,31      | 55,19      | 57,12      | 59,12      | 61,19      | 63,33      | 65,55      | 67,84      | 68,86      | 69,89      | 70,94      | 72,00      |
| Yıllık Oda Satış Gelirleri (EURO)                         | -          | 2.426.403  | 2.635.145  | 2.978.655  | 3.268.181  | 3.469.299  | 3.680.493  | 3.902.220  | 4.086.879  | 4.229.920  | 4.377.967  | 4.443.636  | 4.510.291  | 4.577.945  | 4.646.614  |
| Diğer Gelirler (EURO)                                     | -          | -          | 970.561    | 1.054.058  | 1.191.462  | 1.307.272  | 1.387.720  | 1.472.197  | 1.560.888  | 1.634.752  | 1.691.968  | 1.751.187  | 1.777.455  | 1.804.116  | 1.858.646  |
| Toplam Otel Gelirleri (EURO)                              | -          | 3.396.964  | 3.689.203  | 4.170.117  | 4.575.453  | 4.857.019  | 5.152.690  | 5.463.108  | 5.721.630  | 5.921.887  | 6.129.153  | 6.221.091  | 6.314.407  | 6.409.123  | 6.505.260  |
| GOP (%)                                                   | -          | 33%        | 35%        | 38%        | 40%        | 42%        | 45%        | 47%        | 48%        | 48%        | 48%        | 48%        | 48%        | 48%        | 48%        |
| Operasyonel Giderler Sonrası Gelirler (EURO)              | -          | 1.120.998  | 1.291.221  | 1.584.645  | 1.830.181  | 2.039.948  | 2.318.711  | 2.567.661  | 2.746.383  | 2.842.506  | 2.941.994  | 2.986.124  | 3.030.915  | 3.076.379  | 3.122.525  |
| Kira Gelirleri (EURO)                                     |            | 9.000      | 9.180      | 9.364      | 9.551      | 9.742      | 9.937      | 10.135     | 10.338     | 10.545     | 10.756     | 10.971     | 11.190     | 11.414     | 11.642     |
| Operasyonel Giderler Sonrası Toplam Otel Gelirleri (EURO) |            | 1.129.998  | 1.300.401  | 1.594.008  | 1.839.732  | 2.049.690  | 2.328.647  | 2.577.796  | 2.756.721  | 2.853.051  | 2.952.750  | 2.997.095  | 3.042.106  | 3.087.793  | 3.134.167  |
| Yenileme Maliyeti (EURO)                                  | -          | 33.970     | 36.892     | 41.701     | 45.755     | 48.570     | 51.527     | 54.631     | 57.216     | 59.219     | 61.292     | 62.211     | 63.144     | 64.091     | 65.053     |
| Emlak Vergisi (EURO)                                      | -          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Bina Sigorta (EURO)                                       | -          | 40.284,74  | 40.284,74  | 40.284,74  | 40.284,74  | 40.284,74  | 40.284,74  | 40.284,74  | 40.284,74  | 40.284,74  | 40.284,74  | 41.090,44  | 41.090,44  | 41.090,44  | 41.090,44  |
| Toplam Giderler (EURO)                                    | -          | 74.254     | 77.177     | 81.986     | 86.039     | 88.855     | 91.812     | 94.916     | 97.501     | 99.504     | 101.576    | 103.301    | 104.235    | 105.182    | 106.143    |
| Toplam Otel Net Gelirleri (EURO)                          | 0          | 1.055.744  | 1.223.224  | 1.512.022  | 1.753.693  | 1.960.835  | 2.236.836  | 2.482.881  | 2.659.220  | 2.753.547  | 2.851.173  | 2.893.793  | 2.937.871  | 2.982.612  | 3.028.024  |

| 29/12/2032 | 29/12/2033 | 29/12/2034 | 29/12/2035 | 29/12/2036 | 29/12/2037 | 29/12/2038 | 29/12/2039 | 29/12/2040 | 29/12/2041 | 29/12/2042 | 29/12/2043 | 29/12/2044 | 29/12/2045 | 29/12/2046 | 29/12/2047 | 29/12/2048 | 29/12/2049 | 29/12/2050 | 18/11/2051   |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| 75.920     | 75.920     | 75.920     | 75.920     | 75.920     | 75.920     | 75.920     | 75.920     | 75.920     | 75.920     | 75.920     | 75.920     | 75.920     | 75.920     | 75.920     | 75.920     | 75.920     | 75.920     | 75.920     | 67.392       |
| 85%        | 85%        | 85%        | 85%        | 85%        | 85%        | 85%        | 85%        | 85%        | 85%        | 85%        | 85%        | 85%        | 85%        | 85%        | 85%        | 85%        | 85%        | 85%        | 85%          |
| 64.532     | 64.532     | 64.532     | 64.532     | 64.532     | 64.532     | 64.532     | 64.532     | 64.532     | 64.532     | 64.532     | 64.532     | 64.532     | 64.532     | 64.532     | 64.532     | 64.532     | 64.532     | 64.532     | 57.283       |
| 73,08      | 74,18      | 75,29      | 76,42      | 77,57      | 78,73      | 79,91      | 81,11      | 82,33      | 83,56      | 84,82      | 86,09      | 87,38      | 88,69      | 90,02      | 91,37      | 92,74      | 94,13      | 95,55      | 96,98        |
| 4.716.314  | 4.787.058  | 4.858.864  | 4.931.747  | 5.005.723  | 5.080.809  | 5.157.021  | 5.234.377  | 5.312.892  | 5.392.586  | 5.473.474  | 5.555.577  | 5.638.910  | 5.723.494  | 5.809.346  | 5.896.486  | 5.984.934  | 6.074.708  | 6.165.828  | 5.555.327    |
| 1.886.525  | 1.914.823  | 1.943.546  | 1.972.699  | 2.002.289  | 2.032.324  | 2.062.809  | 2.093.751  | 2.125.157  | 2.157.034  | 2.189.390  | 2.222.231  | 2.255.564  | 2.289.398  | 2.323.739  | 2.358.595  | 2.393.974  | 2.429.883  | 2.466.331  | 2.222.130,76 |
| 6.602.839  | 6.701.882  | 6.802.410  | 6.904.446  | 7.008.013  | 7.113.133  | 7.219.830  | 7.328.127  | 7.438.049  | 7.549.620  | 7.662.864  | 7.777.807  | 7.894.474  | 8.012.891  | 8.133.085  | 8.255.081  | 8.378.907  | 8.504.591  | 8.632.160  | 7.777.458    |
| 48%        | 48%        | 48%        | 48%        | 48%        | 48%        | 48%        | 48%        | 48%        | 48%        | 48%        | 48%        | 48%        | 48%        | 48%        | 48%        | 48%        | 48%        | 48%        | 48%          |
| 3.169.363  | 3.216.903  | 3.265.157  | 3.314.134  | 3.363.846  | 3.414.304  | 3.465.518  | 3.517.501  | 3.570.264  | 3.623.818  | 3.678.175  | 3.733.347  | 3.789.348  | 3.846.188  | 3.903.881  | 3.962.439  | 4.021.875  | 4.082.204  | 4.143.437  | 3.733.180    |
| 11.875     | 12.113     | 12.355     | 12.602     | 12.854     | 13.111     | 13.374     | 13.641     | 13.914     | 14.192     | 14.476     | 14.765     | 15.061     | 15.362     | 15.669     | 15.983     | 16.302     | 16.628     | 16.961     | 17.300       |
| 3.181.238  | 3.229.016  | 3.277.512  | 3.326.736  | 3.376.700  | 3.427.415  | 3.478.892  | 3.531.142  | 3.584.177  | 3.638.010  | 3.692.651  | 3.748.113  | 3.804.408  | 3.861.550  | 3.919.550  | 3.978.422  | 4.038.178  | 4.098.832  | 4.160.398  | 3.750.480    |
| 66.028     | 67.019     | 68.024     | 69.044     | 70.080     | 71.131     | 72.198     | 73.281     | 74.380     | 75.496     | 76.629     | 77.778     | 78.945     | 80.129     | 81.331     | 82.551     | 83.789     | 85.046     | 86.322     | 77.775       |
| 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0            |
| 41.090,44  | 41.090,44  | 41.090,44  | 41.090,44  | 41.090,44  | 41.090,44  | 41.912,24  | 41.912,24  | 41.912,24  | 41.912,24  | 41.912,24  | 41.912,24  | 41.912,24  | 41.912,24  | 41.912,24  | 41.912,24  | 42.750,49  | 42.750,49  | 42.750,49  | 37.948,38    |
| 107.119    | 108.109    | 109.115    | 110.135    | 111.171    | 112.222    | 114.111    | 115.194    | 116.293    | 117.408    | 118.541    | 119.690    | 120.857    | 122.041    | 123.243    | 124.463    | 126.540    | 127.796    | 129.072    | 115.723      |
| 3.074.119  | 3.120.907  | 3.168.397  | 3.216.601  | 3.265.530  | 3.315.193  | 3.364.781  | 3.415.949  | 3.467.885  | 3.520.601  | 3.574.110  | 3.628.423  | 3.683.551  | 3.739.509  | 3.796.307  | 3.853.958  | 3.911.638  | 3.971.036  | 4.031.325  | 3.634.757    |

| İbis Otel (3 Yıldızlı)                                        |        |
|---------------------------------------------------------------|--------|
| Oda Sayısı                                                    | 228    |
| Açık Olan Gün Sayısı                                          | 365    |
| Oda Kapasitesi (Yıllık)                                       | 83.220 |
| Oda Fiyatı (EURO)                                             | 38,50  |
| Fiyat Artış Oranı (İlk 4 yıl) (%)                             | 5,50%  |
| Fiyat Artış Oranı (İlk 5-10 yıl) (%)                          | 3,50%  |
| Fiyat Artış Oranı (11. ve sonraki yıllar) (%)                 | 1,50%  |
| Diğer Gelirler Oranı (%) (Yıllık Oda Satışı Geliri Üzerinden) | 25%    |
| Yenileme Maliyeti Oranı (Yıllık Ciro Üzerinden) (%)           | 1,00%  |

| 3 Yıldızlı İbis Otel (EURO)                                      |            |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
|------------------------------------------------------------------|------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Yıllar                                                           | 29/12/2017 | 29/12/2018       | 29/12/2019       | 29/12/2020       | 29/12/2021       | 29/12/2022       | 29/12/2023       | 29/12/2024       | 29/12/2025       | 29/12/2026       | 29/12/2027       | 29/12/2028       | 29/12/2029       | 29/12/2030       | 29/12/2031       |                  |
| <b>Otel Fonksiyonu</b>                                           |            |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Yıllık Oda Kapasitesi                                            | 83.220     | 83.220           | 83.220           | 83.220           | 83.220           | 83.220           | 83.220           | 83.220           | 83.220           | 83.220           | 83.220           | 83.220           | 83.220           | 83.220           | 83.220           | 83.220           |
| Doluluk Oranı                                                    | 0%         | 65%              | 68%              | 72%              | 78%              | 82%              | 83%              | 85%              | 87%              | 87%              | 87%              | 87%              | 87%              | 87%              | 87%              | 87%              |
| Satılan Oda Sayısı                                               | -          | 54.093           | 56.590           | 59.918           | 64.912           | 68.240           | 69.073           | 70.737           | 72.401           | 72.401           | 72.401           | 72.401           | 72.401           | 72.401           | 72.401           | 72.401           |
| Oda Fiyatı (EURO) (Adet)                                         |            | 38,50            | 40,62            | 42,85            | 45,21            | 46,79            | 48,43            | 50,12            | 51,88            | 53,69            | 55,57            | 56,41            | 57,25            | 58,11            | 58,98            | 58,98            |
| Yıllık Oda Satış Gelirleri (EURO)                                | -          | 2.082.581        | 2.298.528        | 2.567.591        | 2.934.543        | 3.193.008        | 3.345.065        | 3.545.568        | 3.756.008        | 3.887.468        | 4.023.529        | 4.083.882        | 4.145.141        | 4.207.318        | 4.270.427        | 4.270.427        |
| Diğer Gelirler (EURO)                                            | -          | 833.032          | 919.411          | 1.027.036        | 1.173.817        | 1.277.203        | 1.338.026        | 1.418.227        | 1.502.403        | 1.554.987        | 1.609.412        | 1.633.553        | 1.658.056        | 1.682.927        | 1.708.171        | 1.708.171        |
| <b>Toplam Otel Gelirleri (EURO)</b>                              | <b>-</b>   | <b>2.915.613</b> | <b>3.217.939</b> | <b>3.594.627</b> | <b>4.108.360</b> | <b>4.470.211</b> | <b>4.683.092</b> | <b>4.963.795</b> | <b>5.258.411</b> | <b>5.442.455</b> | <b>5.632.941</b> | <b>5.717.435</b> | <b>5.803.197</b> | <b>5.890.245</b> | <b>5.978.598</b> | <b>5.978.598</b> |
| GOP (%)                                                          | -          | 39%              | 42%              | 44%              | 46%              | 48%              | 50%              | 53%              | 55%              | 55%              | 55%              | 55%              | 55%              | 55%              | 55%              | 55%              |
| <b>Operasyonel Giderler Sonrası Toplam Otel Gelirleri (EURO)</b> | <b>-</b>   | <b>1.137.089</b> | <b>1.351.535</b> | <b>1.581.636</b> | <b>1.889.845</b> | <b>2.145.701</b> | <b>2.341.546</b> | <b>2.630.811</b> | <b>2.892.126</b> | <b>2.993.350</b> | <b>3.098.118</b> | <b>3.144.589</b> | <b>3.191.758</b> | <b>3.239.635</b> | <b>3.288.229</b> | <b>3.288.229</b> |
| Yenileme Maliyeti (EURO)                                         | -          | 29.156           | 32.179           | 35.946           | 41.084           | 44.702           | 46.831           | 49.638           | 52.584           | 54.425           | 56.329           | 57.174           | 58.032           | 58.902           | 59.786           | 59.786           |
| Emlak Vergisi (EURO)                                             | -          | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| Bina Sigorta (EURO)                                              | -          | 23.526           | 23.526           | 23.526           | 23.526           | 23.526           | 23.526           | 23.526           | 23.526           | 23.526           | 23.526           | 23.997           | 23.997           | 23.997           | 23.997           | 23.997           |
| <b>Toplam Giderler (EURO)</b>                                    | <b>-</b>   | <b>52.682</b>    | <b>55.706</b>    | <b>59.473</b>    | <b>64.610</b>    | <b>68.228</b>    | <b>70.357</b>    | <b>73.164</b>    | <b>76.110</b>    | <b>77.951</b>    | <b>79.856</b>    | <b>81.171</b>    | <b>82.029</b>    | <b>82.899</b>    | <b>83.783</b>    | <b>83.783</b>    |
| <b>Toplam Otel Net Gelirleri (EURO)</b>                          | <b>0</b>   | <b>1.084.407</b> | <b>1.295.829</b> | <b>1.522.164</b> | <b>1.825.236</b> | <b>2.077.473</b> | <b>2.271.189</b> | <b>2.557.647</b> | <b>2.816.016</b> | <b>2.915.400</b> | <b>3.018.262</b> | <b>3.063.418</b> | <b>3.109.729</b> | <b>3.156.735</b> | <b>3.204.446</b> | <b>3.204.446</b> |

| 29/12/2032 | 29/12/2033 | 29/12/2034 | 29/12/2035 | 29/12/2036 | 29/12/2037 | 29/12/2038 | 29/12/2039 | 29/12/2040 | 29/12/2041 | 29/12/2042 | 29/12/2043 | 29/12/2044 | 29/12/2045 | 29/12/2046 | 29/12/2047 | 29/12/2048 | 29/12/2049 | 29/12/2050 | 18/11/2051 |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 83.220     | 83.220     | 83.220     | 83.220     | 83.220     | 83.220     | 83.220     | 83.220     | 83.220     | 83.220     | 83.220     | 83.220     | 83.220     | 83.220     | 83.220     | 83.220     | 83.220     | 83.220     | 83.220     | 73.872     |
| 87%        | 87%        | 87%        | 87%        | 87%        | 87%        | 87%        | 87%        | 87%        | 87%        | 87%        | 87%        | 87%        | 87%        | 87%        | 87%        | 87%        | 87%        | 87%        | 87%        |
| 72.401     | 72.401     | 72.401     | 72.401     | 72.401     | 72.401     | 72.401     | 72.401     | 72.401     | 72.401     | 72.401     | 72.401     | 72.401     | 72.401     | 72.401     | 72.401     | 72.401     | 72.401     | 72.401     | 64.269     |
| 59,87      | 60,77      | 61,68      | 62,60      | 63,54      | 64,49      | 65,46      | 66,44      | 67,44      | 68,45      | 69,48      | 70,52      | 71,58      | 72,65      | 73,74      | 74,85      | 75,97      | 77,11      | 78,27      | 79,44      |
| 4.334.484  | 4.399.501  | 4.465.494  | 4.532.476  | 4.600.463  | 4.669.470  | 4.739.512  | 4.810.605  | 4.882.764  | 4.956.005  | 5.030.345  | 5.105.801  | 5.182.388  | 5.260.123  | 5.339.025  | 5.419.111  | 5.500.397  | 5.582.903  | 5.666.647  | 5.105.571  |
| 1.733.794  | 1.759.800  | 1.786.197  | 1.812.990  | 1.840.185  | 1.867.788  | 1.895.805  | 1.924.242  | 1.953.106  | 1.982.402  | 2.012.138  | 2.042.320  | 2.072.955  | 2.104.049  | 2.135.610  | 2.167.644  | 2.200.159  | 2.233.161  | 2.266.659  | 2.042.228  |
| 6.068.277  | 6.159.301  | 6.251.691  | 6.345.466  | 6.440.648  | 6.537.258  | 6.635.317  | 6.734.847  | 6.835.869  | 6.938.407  | 7.042.484  | 7.148.121  | 7.255.343  | 7.364.173  | 7.474.635  | 7.586.755  | 7.700.556  | 7.816.065  | 7.933.305  | 7.147.800  |
| 55%        | 55%        | 55%        | 55%        | 55%        | 55%        | 55%        | 55%        | 55%        | 55%        | 55%        | 55%        | 55%        | 55%        | 55%        | 55%        | 55%        | 55%        | 55%        | 55%        |
| 3.337.553  | 3.387.616  | 3.438.430  | 3.490.006  | 3.542.357  | 3.595.492  | 3.649.424  | 3.704.166  | 3.759.728  | 3.816.124  | 3.873.366  | 3.931.466  | 3.990.438  | 4.050.295  | 4.111.049  | 4.172.715  | 4.235.306  | 4.298.835  | 4.363.318  | 3.931.290  |
| 60.683     | 61.593     | 62.517     | 63.455     | 64.406     | 65.373     | 66.353     | 67.348     | 68.359     | 69.384     | 70.425     | 71.481     | 72.553     | 73.642     | 74.746     | 75.868     | 77.006     | 78.161     | 79.333     | 71.478     |
| 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| 23.997     | 23.997     | 23.997     | 23.997     | 23.997     | 23.997     | 24.477     | 24.477     | 24.477     | 24.477     | 24.477     | 24.477     | 24.477     | 24.477     | 24.477     | 24.477     | 24.966     | 24.966     | 24.966     | 22.162     |
| 84.680     | 85.590     | 86.514     | 87.451     | 88.403     | 89.369     | 90.830     | 91.825     | 92.835     | 93.861     | 94.902     | 95.958     | 97.030     | 98.118     | 99.223     | 100.344    | 101.972    | 103.127    | 104.299    | 93.640     |
| 3.252.873  | 3.302.026  | 3.351.916  | 3.402.555  | 3.453.953  | 3.506.123  | 3.558.594  | 3.612.341  | 3.666.893  | 3.722.263  | 3.778.464  | 3.835.509  | 3.893.408  | 3.952.177  | 4.011.826  | 4.072.371  | 4.133.334  | 4.195.709  | 4.259.019  | 3.837.650  |

| TOPLAM NAKİT AKIŞI                   |            |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
|--------------------------------------|------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| YILLAR                               | 29/12/2017 | 29/12/2018       | 29/12/2019       | 29/12/2020       | 29/12/2021       | 29/12/2022       | 29/12/2023       | 29/12/2024       | 29/12/2025       | 29/12/2026       | 29/12/2027       | 29/12/2028       | 29/12/2029       | 29/12/2030       | 29/12/2031       |                  |
| Novotel (4 Yıldız) Net Nakit Akışı   | 0          | 1.055.744        | 1.223.224        | 1.512.022        | 1.753.693        | 1.960.835        | 2.236.836        | 2.482.881        | 2.659.220        | 2.753.547        | 2.851.173        | 2.893.793        | 2.937.871        | 2.982.612        | 3.028.024        | 3.028.024        |
| Ibis Otel (3 Yıldız) Net Nakit Akışı | 0          | 1.084.407        | 1.295.829        | 1.522.164        | 1.825.236        | 2.077.473        | 2.271.189        | 2.557.647        | 2.816.016        | 2.915.400        | 3.018.262        | 3.063.418        | 3.109.729        | 3.156.735        | 3.204.446        | 3.204.446        |
| Yıllık Üst Hakkı Bedeli              | 0          | 131.548          | 142.002          | 126.490          | 129.020          | 131.601          | 134.233          | 136.917          | 139.656          | 142.449          | 145.298          | 148.204          | 151.168          | 154.191          | 157.275          | 157.275          |
| Hasılattan Pay Bedeli                | 0          | 67.293           | 94.690           | 77.647           | 86.838           | 93.272           | 98.358           | 104.269          | 109.800          | 113.643          | 117.621          | 119.385          | 121.176          | 122.994          | 124.839          | 124.839          |
| <b>TOPLAM NAKİT AKIŞLARI</b>         | <b>0</b>   | <b>1.941.309</b> | <b>2.282.361</b> | <b>2.830.048</b> | <b>3.363.070</b> | <b>3.813.435</b> | <b>4.275.434</b> | <b>4.799.341</b> | <b>5.225.779</b> | <b>5.412.855</b> | <b>5.606.516</b> | <b>5.689.622</b> | <b>5.775.257</b> | <b>5.862.162</b> | <b>5.950.357</b> | <b>5.950.357</b> |

| 29/12/2032 | 29/12/2033 | 29/12/2034 | 29/12/2035 | 29/12/2036 | 29/12/2037 | 29/12/2038 | 29/12/2039 | 29/12/2040 | 29/12/2041 | 29/12/2042 | 29/12/2043 | 29/12/2044 | 29/12/2045 | 29/12/2046 | 29/12/2047 | 29/12/2048 | 29/12/2049 | 29/12/2050 | 18/11/2051 |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 3.074.119  | 3.120.907  | 3.168.397  | 3.216.601  | 3.265.530  | 3.315.193  | 3.364.781  | 3.415.949  | 3.467.885  | 3.520.601  | 3.574.110  | 3.628.423  | 3.683.551  | 3.739.509  | 3.796.307  | 3.853.958  | 3.911.638  | 3.971.036  | 4.031.325  | 3.634.757  |
| 3.252.873  | 3.302.026  | 3.351.916  | 3.402.555  | 3.453.953  | 3.506.123  | 3.558.594  | 3.612.341  | 3.666.893  | 3.722.263  | 3.778.464  | 3.835.509  | 3.893.408  | 3.952.177  | 4.011.826  | 4.072.371  | 4.133.334  | 4.195.709  | 4.259.019  | 3.837.650  |
| 160.420    | 163.629    | 166.901    | 170.239    | 173.644    | 177.117    | 180.659    | 184.273    | 187.958    | 191.717    | 195.552    | 199.463    | 203.452    | 207.521    | 211.671    | 215.905    | 220.223    | 224.627    | 229.120    | 233.702    |
| 126.711    | 128.612    | 130.541    | 132.499    | 134.487    | 136.504    | 138.551    | 140.630    | 142.739    | 144.880    | 147.053    | 149.259    | 151.498    | 153.771    | 156.077    | 158.418    | 160.795    | 163.207    | 165.655    | 149.253    |
| 6.039.861  | 6.130.692  | 6.222.871  | 6.316.418  | 6.411.352  | 6.507.695  | 6.604.165  | 6.703.387  | 6.804.080  | 6.906.267  | 7.009.969  | 7.115.209  | 7.222.010  | 7.330.394  | 7.440.385  | 7.552.006  | 7.663.955  | 7.778.910  | 7.895.570  | 7.089.452  |

| Değerleme Tablosu                           |                    |                    |                    |
|---------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Risksiz Getiri Oranı                        | 3,30%              | 3,30%              | 3,30%              |
| Risk Primi                                  | 6,20%              | 6,70%              | 7,20%              |
| İndirgeme Oranı                             | 9,50%              | 10,00%             | 10,50%             |
| <b>Toplam Bugünkü Değer (EURO)</b>          | <b>46.781.129</b>  | <b>44.211.997</b>  | <b>41.852.407</b>  |
| <b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>            | <b>212.751.219</b> | <b>201.067.320</b> | <b>190.336.375</b> |
| <b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)</b> | <b>46.780.000</b>  | <b>44.210.000</b>  | <b>41.850.000</b>  |
| <b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>   | <b>212.750.000</b> | <b>201.070.000</b> | <b>190.340.000</b> |

## Otelin Kira Gelirine Göre Değeri

- **Değerleme çalışması yapılan mülkiyeti Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan otel için uluslararası otel işletme şirketi olan Accor grubu tarafından ödenmesi gereken yıllık kira bedeli olarak brüt gelirin (KDV hariç) yüzde yirmi beşi (%25) veya brüt gelirden %4 işletme giderleri için ve %4 yenileme giderleri için olmak üzere toplam %8 düşülerek elde edilen düzeltilmiş brüt işletme gelirin %72.5'inden yüksek olan miktarı ödeyecektir.**
- Accor Grubu ve Akfen GYO A.Ş. arasındaki sözleşmenin aynı şartlarda gayrimenkulün Akfen GYO A.Ş. tarafından kullanılan süre boyunca devam edeceği varsayılmıştır.
- Değerleme çalışması yapılan otelin mülkiyeti Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olup uluslararası otel işletme şirketi olan Accor grubu tarafından işletilmek üzere sözleşmesi imzalanmıştır. Otellerin öngörülen doluluk oranları, yatak/oda fiyatı gibi potansiyelini etkileyen kalemleri, otellerin 3 ve 4 yıldızlı şehir oteli konseptinde işleyeceği varsayılarak verilmiştir.
- Akfen Holding A.Ş. ile Accor SA arasında imzalanan kira sözleşmesi tadilatı uyarınca, değerlendirme konusu otelin AGOP (düzeltilmiş brüt otel karı) oranının değişmeyeceği varsayılmıştır. İlgili sözleşme tadilatı rapor ekinde sunulmuştur.
- Değerleme çalışması sırasında mimari proje üzerinde bulunan alansal bilgiler kullanılmıştır.
- Söz konusu parsel üzerinde 3 yıldızlı İbis Otel ve 4 yıldızlı Novotel'in işletileceği varsayılmıştır.
- 3 yıldızlı İbis Otel'in 228 oda, 456 yatak, 4 yıldızlı Novotel'in 208 oda, 416 yatak kapasiteli olacağı öngörülmüştür.
- Tesisin yıl boyunca, 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.
- Novotel bina sigorta bedelinin Akfen GYO A.Ş.'den temin edilen bilgilere göre 2018 yılı için 40.284 Euro, İbis Otel için 23.526 Euro olduğu öğrenilmiş olup söz konusu bina sigortası bedelinin 10 yılda bir %2 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Söz konusu otellerin emlak vergisinden muaf olduğu varsayılmıştır.
- Otelin kiralama modeli için yatırımcı tarafından karşılanacak yenileme gideri, işletme alternatifinde hesaplanan yenileme giderinin %5'i oranında alınmıştır. Kiralama modelinde otelin yenileme çalışmalarının kiracı tarafından yapılacağı varsayılmıştır.
- Accor Grubu'na kiralanmış otelin kira gelirlerinin sözleşme ile garanti altına alınmış olması da dikkate alınarak projeksiyonda indirgeme oranı 8 % olarak belirlenmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamladığı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında Euro kullanılmıştır.
- 2025 vadeli EUR bazlı Eurobond son 6 aylık ortalaması %3,30 olarak kabul edilmiştir.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.

|                                                   |       |
|---------------------------------------------------|-------|
| Novotel için Gelir Oranı                          | 22%   |
| AGOP Hesabı için GOP'den düşülecek oran (İlk yıl) | 8,00% |
| AGOP Geliri oranı                                 | 72,5% |

|                                                   |       |
|---------------------------------------------------|-------|
| İbis Otel için Gelir Oranı                        | 25%   |
| AGOP Hesabı için GOP'den düşülecek oran (İlk yıl) | 8,00% |
| AGOP Geliri oranı                                 | 72,5% |

| Konsolide Nakit Akışı (EURO)               |            |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
|--------------------------------------------|------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Yıllar                                     | 29/12/2017 | 29/12/2018       | 29/12/2019       | 29/12/2020       | 29/12/2021       | 29/12/2022       | 29/12/2023       | 29/12/2024       | 29/12/2025       | 29/12/2026       | 29/12/2027       | 29/12/2028       | 29/12/2029       | 29/12/2030       | 29/12/2031       |
| Novotel Cirosu Üzerinden (EURO)            | -          | 747.332          | 811.625          | 917.426          | 1.006.600        | 1.068.544        | 1.133.592        | 1.201.884        | 1.258.759        | 1.302.815        | 1.348.414        | 1.368.640        | 1.389.170        | 1.410.007        | 1.431.157        |
| AGOP Hesabı ile (EURO)                     | -          | 615.700          | 722.162          | 907.001          | 1.061.505        | 1.197.255        | 1.382.209        | 1.544.694        | 1.659.273        | 1.717.347        | 1.777.455        | 1.804.116        | 1.831.178        | 1.858.646        | 1.886.525        |
| <b>Yapı Sahibi Otel Kira Geliri (EURO)</b> | -          | <b>747.332</b>   | <b>811.625</b>   | <b>917.426</b>   | <b>1.061.505</b> | <b>1.197.255</b> | <b>1.382.209</b> | <b>1.544.694</b> | <b>1.659.273</b> | <b>1.717.347</b> | <b>1.777.455</b> | <b>1.804.116</b> | <b>1.831.178</b> | <b>1.858.646</b> | <b>1.886.525</b> |
| İbis Otel Cirosu Üzerinden (EURO)          |            | <b>728.903</b>   | <b>804.485</b>   | <b>898.657</b>   | <b>1.027.090</b> | <b>1.117.553</b> | <b>1.170.773</b> | <b>1.240.949</b> | <b>1.314.603</b> | <b>1.360.614</b> | <b>1.408.235</b> | <b>1.429.359</b> | <b>1.450.799</b> | <b>1.472.561</b> | <b>1.494.650</b> |
| AGOP Hesabı ile (EURO)                     |            | 655.284          | 793.222          | 938.198          | 1.131.853        | 1.296.361        | 1.426.001        | 1.619.438        | 1.791.803        | 1.854.517        | 1.919.425        | 1.948.216        | 1.977.439        | 2.007.101        | 2.037.207        |
| <b>Yapı Sahibi Otel Kira Geliri (EURO)</b> |            | <b>728.903</b>   | <b>804.485</b>   | <b>938.198</b>   | <b>1.131.853</b> | <b>1.296.361</b> | <b>1.426.001</b> | <b>1.619.438</b> | <b>1.791.803</b> | <b>1.854.517</b> | <b>1.919.425</b> | <b>1.948.216</b> | <b>1.977.439</b> | <b>2.007.101</b> | <b>2.037.207</b> |
| <b>Toplam Kira Gelirleri (EURO)</b>        | -          | <b>1.476.235</b> | <b>1.616.110</b> | <b>1.855.624</b> | <b>2.193.358</b> | <b>2.493.616</b> | <b>2.808.210</b> | <b>3.164.132</b> | <b>3.451.076</b> | <b>3.571.864</b> | <b>3.696.879</b> | <b>3.752.332</b> | <b>3.808.617</b> | <b>3.865.747</b> | <b>3.923.733</b> |
| Bina Sigortası (EURO)                      | -          | 63.811           | 63.811           | 63.811           | 63.811           | 63.811           | 63.811           | 63.811           | 63.811           | 63.811           | 63.811           | 65.087           | 65.087           | 65.087           | 65.087           |
| Yenileme Maliyeti (EURO)                   | -          | 3.156            | 3.454            | 3.882            | 4.342            | 4.664            | 4.918            | 5.213            | 5.490            | 5.682            | 5.881            | 5.969            | 6.059            | 6.150            | 6.242            |
| Yıllık Üst Hakkı Bedeli (EURO)             |            | 131.548          | 142.002          | 126.490          | 129.020          | 131.601          | 134.233          | 136.917          | 139.656          | 142.449          | 145.298          | 148.204          | 151.168          | 154.191          | 157.275          |
| Hasılatтан Pay Bedeli (EURO)               |            | 67.293           | 94.690           | 77.647           | 86.838           | 93.272           | 98.358           | 104.269          | 109.800          | 113.643          | 117.621          | 119.385          | 121.176          | 122.994          | 124.839          |
| <b>Toplam Net Gelirler (EURO)</b>          | -          | <b>1.210.427</b> | <b>1.312.153</b> | <b>1.583.792</b> | <b>1.909.347</b> | <b>2.200.269</b> | <b>2.506.891</b> | <b>2.853.921</b> | <b>3.132.319</b> | <b>3.246.279</b> | <b>3.364.268</b> | <b>3.413.687</b> | <b>3.465.128</b> | <b>3.517.325</b> | <b>3.570.290</b> |

| 29/12/2032       | 29/12/2033       | 29/12/2034       | 29/12/2035       | 29/12/2036       | 29/12/2037       | 29/12/2038       | 29/12/2039       | 29/12/2040       | 29/12/2041       | 29/12/2042       | 29/12/2043       | 29/12/2044       | 29/12/2045       | 29/12/2046       | 29/12/2047       | 29/12/2048       | 29/12/2049       | 29/12/2050       | 18/11/2051       |
|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 1.452.625        | 1.474.414        | 1.496.530        | 1.518.978        | 1.541.763        | 1.564.889        | 1.588.363        | 1.612.188        | 1.636.371        | 1.660.916        | 1.685.830        | 1.711.118        | 1.736.784        | 1.762.836        | 1.789.279        | 1.816.118        | 1.843.360        | 1.871.010        | 1.899.075        | 1.711.041        |
| 1.914.823        | 1.943.546        | 1.972.699        | 2.002.289        | 2.032.324        | 2.062.809        | 2.093.751        | 2.125.157        | 2.157.034        | 2.189.390        | 2.222.231        | 2.255.564        | 2.289.398        | 2.323.739        | 2.358.595        | 2.393.974        | 2.429.883        | 2.466.331        | 2.503.326        | 2.255.463        |
| <b>1.914.823</b> | <b>1.943.546</b> | <b>1.972.699</b> | <b>2.002.289</b> | <b>2.032.324</b> | <b>2.062.809</b> | <b>2.093.751</b> | <b>2.125.157</b> | <b>2.157.034</b> | <b>2.189.390</b> | <b>2.222.231</b> | <b>2.255.564</b> | <b>2.289.398</b> | <b>2.323.739</b> | <b>2.358.595</b> | <b>2.393.974</b> | <b>2.429.883</b> | <b>2.466.331</b> | <b>2.503.326</b> | <b>2.255.463</b> |
| 1.517.069        | 1.539.825        | 1.562.923        | 1.586.367        | 1.610.162        | 1.634.315        | 1.658.829        | 1.683.712        | 1.708.967        | 1.734.602        | 1.760.621        | 1.787.030        | 1.813.836        | 1.841.043        | 1.868.659        | 1.896.689        | 1.925.139        | 1.954.016        | 1.983.326        | 1.786.950        |
| 2.067.765        | 2.098.782        | 2.130.264        | 2.162.218        | 2.194.651        | 2.227.571        | 2.260.984        | 2.294.899        | 2.329.322        | 2.364.262        | 2.399.726        | 2.435.722        | 2.472.258        | 2.509.342        | 2.546.982        | 2.585.187        | 2.623.965        | 2.663.324        | 2.703.274        | 2.435.613        |
| <b>2.067.765</b> | <b>2.098.782</b> | <b>2.130.264</b> | <b>2.162.218</b> | <b>2.194.651</b> | <b>2.227.571</b> | <b>2.260.984</b> | <b>2.294.899</b> | <b>2.329.322</b> | <b>2.364.262</b> | <b>2.399.726</b> | <b>2.435.722</b> | <b>2.472.258</b> | <b>2.509.342</b> | <b>2.546.982</b> | <b>2.585.187</b> | <b>2.623.965</b> | <b>2.663.324</b> | <b>2.703.274</b> | <b>2.435.613</b> |
| 3.982.589        | 4.042.328        | 4.102.963        | 4.164.507        | 4.226.975        | 4.290.379        | 4.354.735        | 4.420.056        | 4.486.357        | 4.553.652        | 4.621.957        | 4.691.286        | 4.761.656        | 4.833.080        | 4.905.577        | 4.979.160        | 5.053.848        | 5.129.655        | 5.206.600        | 4.691.075        |
| 65.087           | 65.087           | 65.087           | 65.087           | 65.087           | 65.087           | 66.389           | 66.389           | 66.389           | 66.389           | 66.389           | 66.389           | 66.389           | 66.389           | 66.389           | 66.389           | 67.717           | 67.717           | 67.717           | 60.110           |
| 6.336            | 6.431            | 6.527            | 6.625            | 6.724            | 6.825            | 6.928            | 7.031            | 7.137            | 7.244            | 7.353            | 7.463            | 7.575            | 7.689            | 7.804            | 7.921            | 8.040            | 8.160            | 8.283            | 7.463            |
| 160.420          | 163.629          | 166.901          | 170.239          | 173.644          | 177.117          | 180.659          | 184.273          | 187.958          | 191.717          | 195.552          | 199.463          | 203.452          | 207.521          | 211.671          | 215.905          | 220.223          | 224.627          | 229.120          | 233.702          |
| 126.711          | 128.612          | 130.541          | 132.499          | 134.487          | 136.504          | 138.551          | 140.630          | 142.739          | 144.880          | 147.053          | 149.259          | 151.498          | 153.771          | 156.077          | 158.418          | 160.795          | 163.207          | 165.655          | 149.253          |
| <b>3.624.034</b> | <b>3.678.569</b> | <b>3.733.906</b> | <b>3.790.056</b> | <b>3.847.032</b> | <b>3.904.846</b> | <b>3.962.207</b> | <b>4.021.733</b> | <b>4.082.134</b> | <b>4.143.422</b> | <b>4.205.610</b> | <b>4.268.712</b> | <b>4.332.742</b> | <b>4.397.711</b> | <b>4.463.635</b> | <b>4.530.527</b> | <b>4.597.074</b> | <b>4.665.944</b> | <b>4.735.826</b> | <b>4.240.548</b> |

| Değerleme Tablosu                           |                    |                    |                    |
|---------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Risksiz Getiri Oranı                        | 3,30%              | 3,30%              | 3,30%              |
| Risk Primi                                  | 4,20%              | 4,70%              | 5,20%              |
| İndirgeme Oranı                             | 7,50%              | 8,00%              | 8,50%              |
| <b>Toplam Bugünkü Değer (EURO)</b>          | <b>35.508.309</b>  | <b>33.307.247</b>  | <b>31.301.287</b>  |
| <b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>            | <b>161.484.689</b> | <b>151.474.700</b> | <b>142.351.993</b> |
| <b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)</b> | <b>35.510.000</b>  | <b>33.310.000</b>  | <b>31.300.000</b>  |
| <b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>   | <b>161.480.000</b> | <b>151.470.000</b> | <b>142.350.000</b> |

|                       |
|-----------------------|
| Ortalama Değer        |
| <b>EUR 38.800.000</b> |
| <b>₺176.300.000</b>   |

| Kira Değerleme Tablosu             |                  |                  |                  |
|------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Risksiz Getiri Oranı               | 1,44%            | 1,44%            | 1,44%            |
| Risk Primi                         | 7,06%            | 7,56%            | 8,06%            |
| İNDİRGEME ORANI                    | 8,50%            | 9,00%            | 9,50%            |
| <b>TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)</b> | <b>1.452.413</b> | <b>1.445.751</b> | <b>1.439.149</b> |

\*Yıllık kira değeri hesaplanırken 2020 vadeli EUR bazlı Eurobond son 6 aylık ortalaması %1,44 olarak kabul edilmiştir.

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| TOPLAM BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (EURO) | <b>1.450.000</b> |
| TOPLAM BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)   | <b>6.570.000</b> |

• **Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları**

Bu değerleme çalışmasında hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

**7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi**

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ile uyumlu olarak "Turizm Tesis" amaçlı kullanımıdır.

**7.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri**

Bu değerleme raporu, bir projenin değerleme çalışması için hazırlanmamıştır.

**7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Bu değerleme çalışmasında, değerlemeye konu taşınmazın üst hakkının değerinin tespiti yapılmıştır. Taşınmazın çıplak mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne aittir.

**7.7 KDV Konusu**

26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararnamesine göre güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu karar kapsamında değerleme konusu taşınmaz için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

| KDV ORANI                                                         |                      |                       |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| İş Yeri Teslimlerinde                                             |                      | 18%                   |
| Net Alanı 150 m <sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda                  |                      | 18%                   |
| Net Alanı 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Konutlarda *               |                      |                       |
| 01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda          |                      | 1%                    |
| 01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda | 499 TL' ye kadar ise | 1%                    |
|                                                                   | 500 - 999 TL ise     | 8%                    |
| Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte                                  |                      |                       |
| Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> Rayiç Değeri     |                      | 1.000 TL ve üzeri     |
| 01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda       |                      | 1.000 TL'ye kadar ise |
| Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte                                  |                      | 1.000-1.999 TL ise    |
| Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> Rayiç Değeri     |                      | 2.000 TL ve üzeri     |

\* Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m<sup>2</sup>' nin altında ise KDV oranı %1' dir.

\*\* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

\*\*\* Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

## BÖLÜM 8

### GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

## Bölüm 8

### Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

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

- **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme**

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

- **Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme**

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel, 15.06.2007 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Ataköy Turizm Uygulama İmar Planı” kapsamında “Tercihli Kullanım Alanı” lejandında kalmaktadır. Parsel üzerindeki yapı imar durumu ile uyumlu şekilde inşa edilmiş olup mevcut durumu ile mimari projesi birbiriyle uyumludur. Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 06.01.2005 tarihli “Mimari Proje” ve 23.02.2007 tarih, 2007/1544 no’lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup cins tashihi işlemini yaptığından yasal sürecini tamamlamıştır.

- **Sonuç Görüş**

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne “**Bina**” olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

## BÖLÜM 9

### ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

## Bölüm 9

### Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

#### 9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

#### 9.2 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

#### 9.3 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

| Yaklaşım          | TL          | EURO       |
|-------------------|-------------|------------|
| Maliyet Yaklaşımı | 178.040.000 | 39.080.000 |
| Gelir Yaklaşımı   | 176.300.000 | 38.800.000 |

Maliyet yaklaşımında bina maliyet değeri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerleme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Otel vasıflı konu taşınmaz, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup taşınmazın değerlemesinde gelir yaklaşımı da kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan verilere yönelik olarak bölgede benzer nitelikteki gayrimenkuller için pazar araştırması yapılmıştır. Gelir yaklaşımı taşınmazın mevcut kira sözleşmesine göre elde ettiği gelirler ve potansiyel olarak pazarda elde edebileceği nakit akışı dikkate alınarak iki ayrı şekilde yapılmıştır.

Söz konusu otel, mevcutta işletilmek üzere kiralama sözleşmesi ile Accor Grubu'na kiralanmıştır. Bu doğrultuda, sözleşme ile garanti altına alınmış olan kira gelirleri için daha düşük risk primi ile indirgeme yapılarak taşınmazın değeri hesaplanmıştır. Bir diğer şekilde ise, yapılan pazar araştırmasına göre otelin elde edebileceği potansiyel net nakit akışlarına göre değerlendirme yapılmıştır.

Bu bağlamda taşınmazın gelir yaklaşımına göre takdir edilen değeri; kira sözleşmesine göre garanti altına alınmış olan kira gelirine göre hesaplanan ve işletmenin potansiyel net nakit akışlarının indirgenmesiyle bulunmuş olan iki değer ortalaması alınarak takdir edilmiştir.

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri rapor sonuç değeri olarak takdir edilmiştir.

**9.4 Nihai Değer Takdiri**

| TAŞINMAZIN 29.12.2017 TARİHİ İTİBARI İLE ÜST HAKKI PAZAR DEĞERİ |                |                                       |
|-----------------------------------------------------------------|----------------|---------------------------------------|
| Rapor Tarihi                                                    | 05.01.2018     |                                       |
| Değer Tarihi                                                    | 29.12.2017     |                                       |
| Pazar Değeri (KDV Hariç)                                        | 176.300.000 TL | Yüzyetmişaltımilyonüçyüzbin-TL        |
| Pazar Değeri (KDV Dahil)                                        | 208.034.000 TL | İkiyüzsekizmilyonotuzdörtbin-TL       |
| Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç)                                  | 6.570.000 TL   | Altımilyonbeşyüzyetmişbin-TL          |
| Yıllık Kira Değeri (KDV Dahil)                                  | 7.752.600 TL   | Yedimilyonyediyüzelliikibinaltıyüz-TL |

**Değerlemeye Yardım Eden****Delal EKİNCİ****Ece KADIOĞLU**  
**Değerleme Uzmanı**  
**Lisans no: 403562****Ozan KOLCUOĞLU, MRICS**  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
**Lisans no: 402293**

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

## BÖLÜM 10

### EKLER

## Bölüm 10

### Ekler

|    |                              |
|----|------------------------------|
| 1  | Sektör Raporu                |
| 2  | Tapu Belgesi                 |
| 3  | Onaylı Takyidat Belgesi      |
| 4  | Onaylı İmar Durumu           |
| 5  | Vaziyet Planı                |
| 6  | Yapı Ruhsatları              |
| 7  | Yapı Kullanma İzin Belgeleri |
| 8  | Sözleşmeler                  |
| 9  | Turizm İşletme Belgesi       |
| 10 | İpotek Yazısı                |
| 11 | Fotoğraflar                  |
| 12 | Özgeçmişler                  |
| 13 | SPK Lisansları               |