

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Gayrimenkul
Değerleme
Raporu**

ibis İstanbul Tuzla Hotel

Tuzla / İstanbul

2017REV773 / 05.01.2018



Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Sayın Hüseyin YILMAZ,

Talebiniz doğrultusunda Tuzla'da konumlu olan **"İbis İstanbul Tuzla Hotel"**in pazar değerine yönelik **2017REV773** no'lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 4.687,64 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 10.965,28 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	05.01.2018	
Değer Tarihi	29.12.2017	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	67.080.000 TL	Altmışyedimilyonseksenbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	79.154.400 TL	Yetmişdokuzmilyonyüzellidörtbindörtü-TL
Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç)	2.560.000 TL	İkimilyonbeşyüzaltmışbin-TL
Yıllık Kira Değeri (KDV Dahil)	3.020.800 TL	Üçmilyonyirmibinsekizyüz-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, 2977-12 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.

Gizem NAMAL
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 405381**Doğuşcan İĞDIR**
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244**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.....	23
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	26
SWOT Analizi.....	30
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	32
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	44
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	46
Ekler	49

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

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	Aydıntepe Mahallesi, Selin Sokak, No:7 Tuzla – İstanbul
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI	Otel
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Aydınlı Mahallesi, 4599 parsel
İMAR DURUMU	Değerleme konusu 4599 no’lu parsel 21.02.2017 tarihli, 1/1.000 ölçekli “Tuzla İlçesi İçmeler ve Esenyalı Kavşağı ile E-5 ve Demir Yolu Arası Uygulama İmar Planı” kapsamında “Otel Alanı” lejandında kalmakta olup yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir. - Emsal: 2,25 - TAKS:0,40 - Hmaks: Serbest
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir özel varsayım getirilmemiştir.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
DEĞERLEMENİN AMACI	Bu değerleme raporu, taşınmazın GYO kapsamında halka arz edilmiş bir gayrimenkul olması nedeni ile hazırlanmıştır. Konu değerleme çalışması; Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI	Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandi ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “Otel” amaçlı kullanımıdır.
DEĞERLEME TARİHİ	29.12.2017
RAPOR TARİHİ	05.01.2018
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	67.080.000 TL Altmışyedimilyonseksenbin-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	79.154.400 TL Yetmişdokuzmilyonyüzellidörtbindörttyüz-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, 2017REV773 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesi, 4599 parsel no'lu gayrimenkulün 29.12.2017 tarihli 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.

Konu değerleme çalışması; taşınmazın GYO kapsamında halka arz edilmiş bir gayrimenkul olması nedeni ile hazırlanmıştır.

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) ve Doğuşcan IĞDIR (Lisans No:404244) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Gizem NAMAL (Lisans No:405381) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 26.12.2017 tarihinde çalışmalara başlamış ve 05.01.2018 tarihi itibarı ile 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 2977-12 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, 2977-12 no.lu ve 13.10.2017 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesi, 4599 parsel no'lu gayrimenkulün 29.12.2017 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	28.06.2013	2013A492	Özge AKLAR Hüsniye BOZTUNÇ	15.352.000
Rapor 2*	03.02.2014	2013REV950	Ozan KOLCUOĞLU Makbule YÖNEL MAYA	16.470.000

Konu raporlardaki değerin güncel rapora göre daha düşük olmasının nedeni ilgili rapor hazırlandığı dönemde konu otel henüz inşaat halinde değildir.

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 değerlendirme 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

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

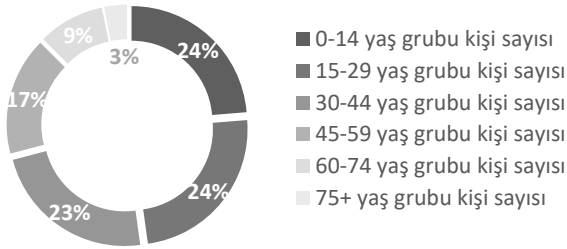
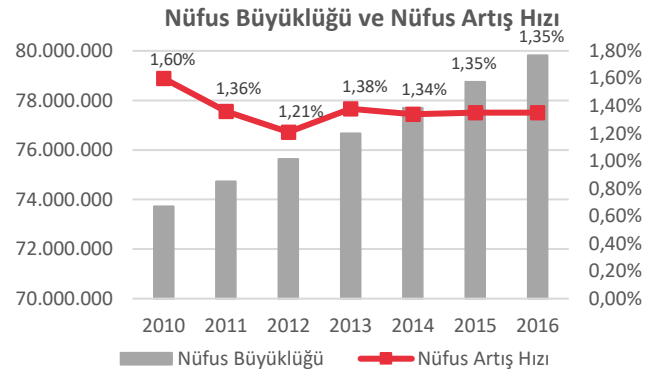
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

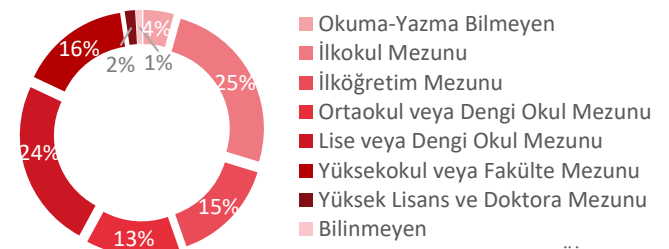
Türkiye

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.



TÜİK,2016

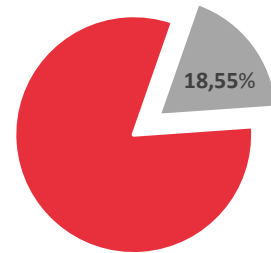


TÜİK,2016

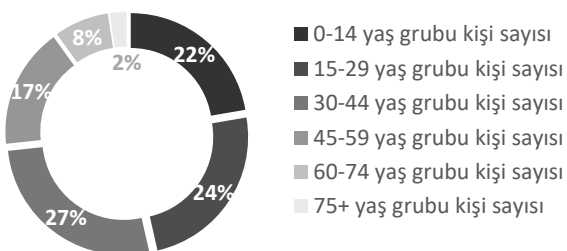
İstanbul

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.

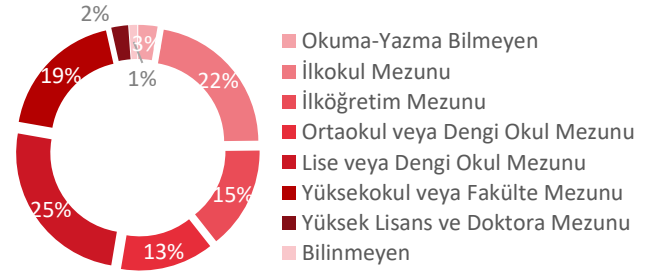
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



■ Ülke Nüfusu-İstanbul Nüfusu ■ İstanbul Nüfusu



TÜİK,2016



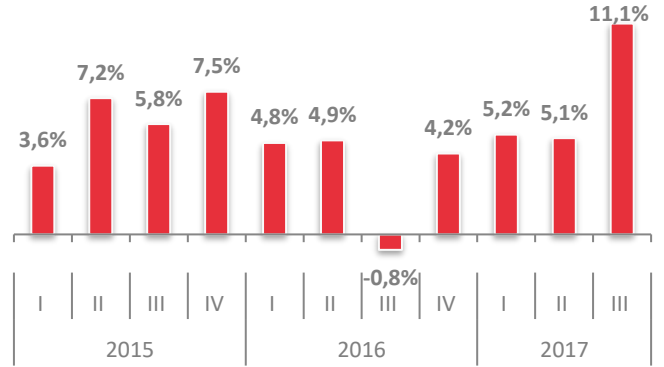
TÜİK,2016

2.2 Ekonomik Veriler¹

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 ulaşırmada %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.

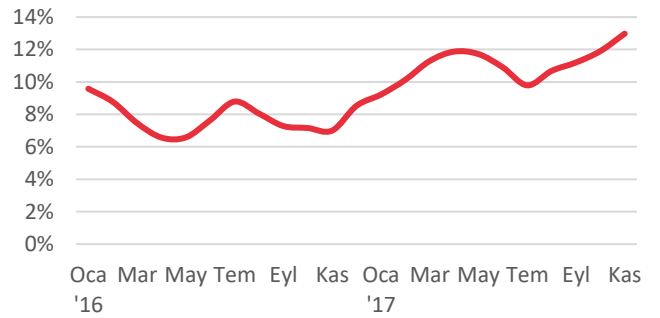
Çeyreklere Göre Büyüme (%)



Kaynak: TÜİK

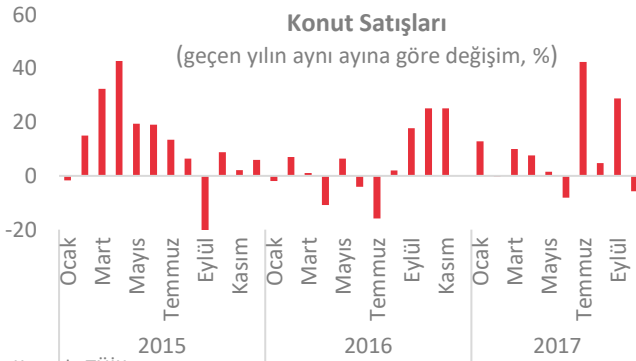
(844 milyar ABD doları) ulaşmıştır.

Enflasyon (%)

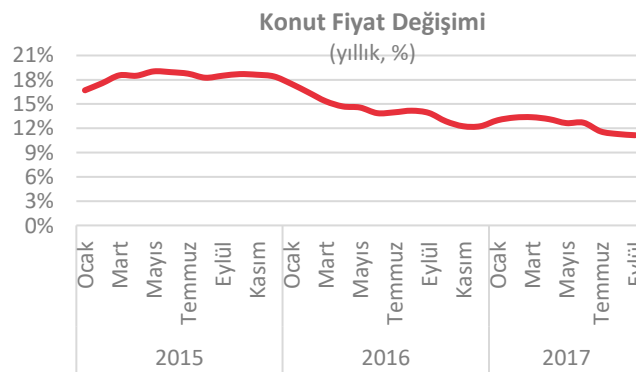


Kaynak: TÜİK

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.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Tuzla
Mahallesi	Aydınlı
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	-
Parsel No	4599
Ana Gayrimenkulün Niteliği	15 Katlı Betonarme Otel ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	4.687,64 m ²
Malik / Hisse	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi / (425990/468764) Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi / (21387/234382)

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.

Tuzla Tapu Müdürlüğü'nden 24.10.2017 tarih, saat 10:32 itibarıyla alınan onaylı takyidat belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- Diğer (Konusu: Teferruat Şerhi:09/07/1976 tarih 5543 yevmiye) Tarih:01/01/1900 Sayı:- (Başlama Tarihi:10/04/2014, Bitiş Tarihi:10/04/2014) (Bila tarih ve bila yevmiye no)

Şerhler Hanesinde;

- Seneliği 1 liradan 99 yıl vade ile TEDAŞ lehine kira kontrat şerhi 29/01/2004 tarih ve 1503 yevmiye no (03/08/1976, Y:6389) (03.08.1976 tarih ve 6389 yevmiye no ile)

Rehinler Hanesinde;

- Credit Europe Bank lehine 173.052.185,00 EUR bedelle, %7.2 değişken faizle, 1. dereceden ipotek bulunmaktadır. (26.02.2015 tarih ve 2965 yevmiye no ile) (Düşünceler kısmında ipoteğin faiz oranının değişken olduğu belirtilmiştir.)

Credit Europe Bank

Credit Europe Bank NV.
Karpelhofweg 6A 1101 CA Amsterdam
P.O. Box 12036 1100 AA Amsterdam
Tel.: +38 (20) 35 76 300
Fax: +38 (20) 35 76 300
Trade Register Amsterdam 33256675
www.credit-europe.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	İl, İlçesi, Mahallesi, Muvkili	Pafta, Ada, Parsel, Yüzölçümü, Bağımsız Bölüm No	Niteligi	Bağlı Olduğu Tapu Sicil Mülkiyeti
1.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul İl, Zeytinburnu İlçesi, Zeytinburnu Mahallesi, 1. Bölge Sahil Yolu Muvkili	774 ada, 56 parsel, 851 pafta numarası	Üst Hakkı	Zeytinburnu 1. Bölge Tapu Sicil Mülkiyeti
2.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tatvan İl, Yomra İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Kağıthane Köyü, Yakı Muvkili	206 ada, 12 parsel, G43802C1C2AD2 pafta numarası, 13.459,71 m ² yüzölçümü	Üst Hakkı	Yomra Tapu Sicil Mülkiyeti
3.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Gaziantep İl, Şehitkamil İlçesi, Yaprak Mahallesi	5000 ada, 2 parsel, 21L4C pafta numarası, 6.750,00 m ² yüzölçümü	Üst Hakkı	Şehitkamil 2. Bölge Tapu Sicil Mülkiyeti
4.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kayseri İl, Kocasinan İlçesi, Perwane Mahallesi	2420 ada, 9 parsel, 349 pafta numarası, 11.035,40 m ² yüzölçümü	Üst Hakkı	Kocasinan Tapu Sicil Mülkiyeti
5.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Bursa İl, Osmangazi İlçesi, Alınova Mahallesi	3186 ada, 67 parsel numarası, 7.961,79 m ² yüzölçümü	Üst Hakkı	Osmangazi 2. Bölge Tapu Sicil Mülkiyeti
6.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Adana İl, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi	585 ada, 2 parsel numarası, 2.213,00 m ² yüzölçümü, Bağımsız Bölüm	Otel	Seyhan Tapu Sicil Mülkiyeti

8

Credit EuropeBank

Credit Europe Bank N.V.

Karpeldroef 6A, 1101 CJ Amsterdam
P.O. Box 12036 1000 AA Amsterdam
Tel.: +31 (0)20 35 76 300
Fax: +31 (0)20 35 76 301
Trade Register Amsterdam 33256675
www.credit-europe.nl

No.	Malik / Üst Hakkı Sahibi	İl, İlçesi, Mahallesi, Merkezi	Pafta, Ada, Parsel, Yüzölçümü, Bağımsız Bölüm No	Nispeti	Bağılı Olduğu Tapu Sicil Müdürlüğü
7.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Adana İl, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi	585 ada, 2 parsel numaralı, 2.213,00 m ² Yüzölçümlü Bağımsız No.2	İç yeri	Seyhan Tapu Sicil Müdürlüğü
8.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul İl, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Köyü	404 ada, 39 parsel, P21d24c3a pafta numaralı, 1.755,37 m ² yüzölçümlü	On Kafa Betonarme Ötel ve Arası	Büyükderece 2. Tapu Sicil Müdürlüğü
9.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Ankara İl, Akyurt İlçesi, Bakırhisar Mahallesi	1843 ada, 5 parsel numaralı, 14.443,00 m ² yüzölçümlü	On Kafa Ötel ve Arası	Akyurt Tapu Sicil Müdürlüğü
10.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul İl, Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesi	4999 parsel ve Q22B1C3C pafta numaralı ve 4.687,64 m ² yüzölçümlü	Arası	Tuzla Tapu Sicil Müdürlüğü

Bilgilerinize arz ederiz.

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



Düştürmeler

İpoteklin faiz oranı değişkindir.

Alınan	Müşterikodu	Borç	Faiz	Denet/Sıra	Sıra	Tarih Tarih - Yev.	Borçlu	SDP Halka
(SN:6342810) CREDIT EUROPE BANK	Geni	172,083,185.00 EUR	96.2	128	F.B.K.	26/02/2015 - 2965	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	V.B.

İpoteklin Konutuna Hisseleri Bilgi

Tanım	Hiss Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tarih Tarih - Yev.	Tarih Sebebi - Tarih - Yev
Tuzla TM - AYDINLI Mah. 4599 Panel	425946 / 468764	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 14,999,999.99 EUR	26/02/2015 - 2965	--	--
Tuzla TM - AYDINLI Mah. 4599 Panel	21387 / 234382	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 14,999,999.99 EUR	26/02/2015 - 2965	--	--
Tuzla TM - AYDINLI Mah. 4599 Panel	425946 / 468764	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 158,082,185.01 EUR	22/04/2015 - 6906	--	--
Tuzla TM - AYDINLI Mah. 4599 Panel	21387 / 234382	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 158,082,185.01 EUR	22/04/2015 - 6906	--	--

İpoteklin Şekli Bilgi

Şekli	Arzıkama	Malik	Tarih/Yevmiye	Tarih Sebebi - Tarih - Yev

Düştürmeler

İpoteklin faiz oranı değişkindir.

* Tesis edilen şartlar ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Rapor Tarihi: 05.01.2018

Rapor No: 2017REV773

Rapor Tarihi: 05.01.2018

Rapor No: 2017REV773

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

İstanbul ili, Tuzla Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre;

- Değerleme konusu taşınmazın niteliği "Arsa" iken, 08.03.2017 tarih ve 4638 yevmiye no ile konu taşınmazın niteliğinin "15 Katlı Betonarme Otel ve Arsası" olarak değiştirildiği görülmüştür.
- Değerleme konusu taşınmazın 21387/234382 hissesi "Maliye Hazinesi" mülkiyetinde iken 07.01.2015 tarih ve 165 yevmiye no ile "Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı"na geçmiştir.

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.

Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 26.12.2017 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan onaylı imar durum belgesine göre* değerleme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Tuzla İlçesi İçmeler ve Esenyalı Kavşağı ile E-5 ve Demir Yolu Arası Uygulama İmar Planı"

Plan Onay tarihi: 21.02.2017

Lejandı: Otel Alanı

21.02.2017 tarihli imar planı notlarında "4599 parsel sayılı taşınmaz Otel Alanı'nda kalmakta olup söz—öz konusu parselde 21.06.2011 tarihli 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kararları geçerlidir " ibaresi yer almaktadır.

2.2.Otel Alanı

Plan onama sınırı içerisindeki eski 3623 yeni 4599 parsel sayılı taşınmaz Otel Alanında kalmakta olup, söz konusu parselde 21.06.2011 t.t.'li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kararları geçerlidir.

TUZLA İLÇESİ AYDINLI 18 PAFTA 3623 PARSEL UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ (21.06.2011 T.T.)

TUZLA İLÇESİ AYDINLI 18 PAFTA 3623 PARSELDE AŞAĞIDAKİ PLAN NOTLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

- 1.PARSEL OT RUMUZLU OTEL VE KONGRE MERKEZİ ALANIDIR.OTEL DIŞINDA İSKAN EDİLEMEZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK TİCARİ BİRİMLER YER ALAMAZ.
- 2.TAKS:0.40 , KAKS:2.25 DİR.EMSAL NET PARSEL ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.
- 3.HMAX:SERBEST (120 M.TEPE KOTUNU AŞMAMAK KAYDIYLA)
- 4.KAVŞAK KOLUNDAN VE RAUF ORBAY CADDESİNDEN ÇEKME MESAFESİ MİN 10 M'DİR.
- 5.ZEMİN KAT MAX:8 M, NORMAL KAT YÜKESEKLİKLERİ MAX. 4.50 M. DİR.
- 6.+0.00 KOTU İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.BİRDEN FAZLA BODRUM KAT YAPILABİLİR.
- 7.DOĞAL ZEMİN KOTU ÜZERİNE ÇIKAN KISIMLAR TAKS'A DAHİLDİR.
- 8.OTOPARK İHTİYACININ PARSEL BÜNYESİNDE SAĞLANMASI KAYDI İLE İSKAN EDİLEN 1.BODRUM KAT EMSAL HESABINA DAHİL EDİLEMEZ.İSKAN EDİLEN BODRUM KATTA TAKS DEĞERİ AŞILAMAZ.
- 9.ASMA KAT YAPILMASI HALİNDE EMSALE DAHİLDİR.

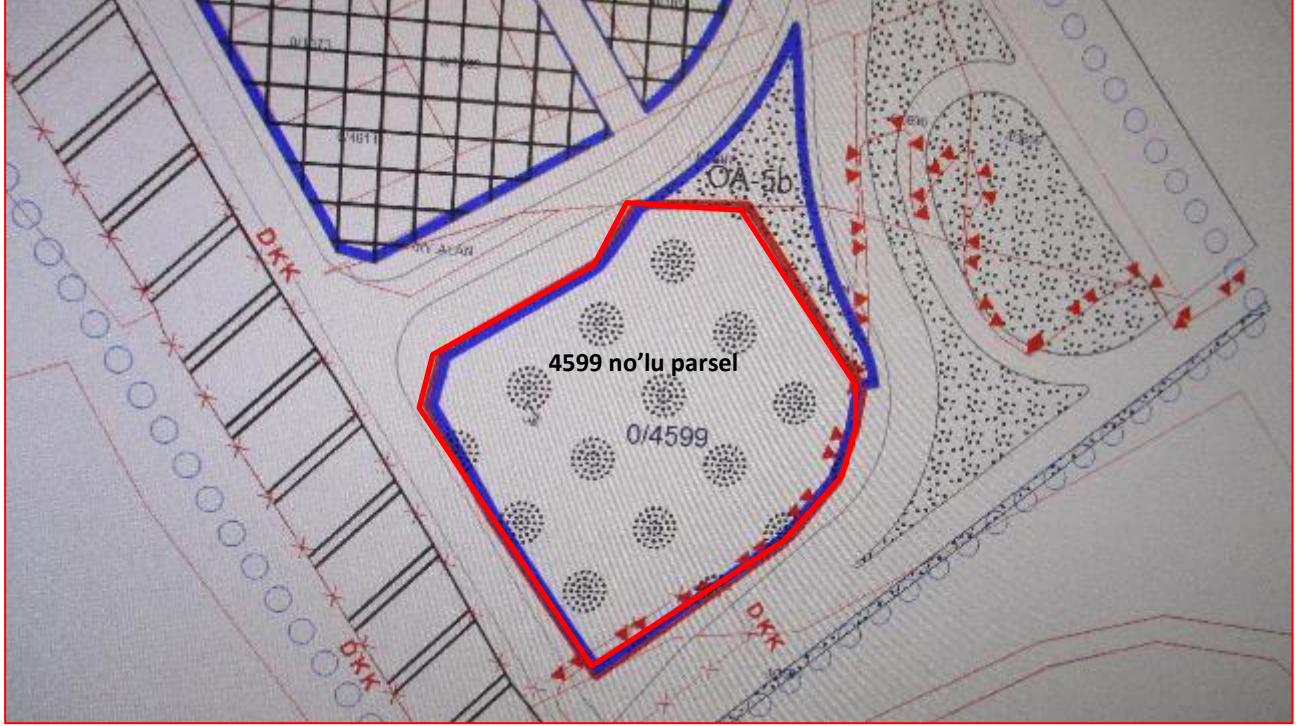
Yapılaşma koşulları;

- Emsal: 2,25
- TAKS:0,40
- H_{maks}: Serbest

Plan Notları

- Parsel "OT" rumuzlu otel ve kongre merkezi alanıdır. Otel dışında iskan edilemez ve bağımsız bölüm olarak ticari birimler yer alamaz.
- Taks: 0,40, Kaks: 2,25 dir. Emsal net parsel üzerinden hesaplanacaktır.
- Hmax: Serbest'tir. (120 m. tepe kotunu aşmamak kaydıyla)
- Kavşak kolundan ve Rauf Orbay caddesinden çekme mesafesi minimum 10 m'dir.
- Zemin kat max:8 m, normal kat yükseklikleri max: 4,50 m'dir.
- +-0.00 kotu İstanbul İmar Yönetmeliği'ne göre belirlenecektir. Birden fazla bodrum kat yapılabilir.
- Doğal zemin kotu üzerine çıkan kısımlar "TAKS"'a dâhildir.
- Otopark ihtiyacının parsel bünyesinde sağlanması kaydı ile iskân edilen 1. bodrum kat emsal hesabına dâhil edilemez. İskân edilen bodrum katta Taks değeri aşılamaz.
- Asma kat yapılması halinde emsale dâhildir.

- Parselin bulunduğu alanda yapılan 18.10.2007 TT'li yol ve kavşak düzenlemelerine ait istikametler korunacaktır.
- Kamuya ayrılan alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- Yeşil alan miktarında azaltma yapılamaz.
- Uygulama belediyesince onanacak avan projeye göre yapılacaktır.
- Birden fazla bağımsız bölüm yapılamaz



T.C. TUZLA BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü		Adı Soyadı: AKFEN GYO ANONİM ŞİRKETİ Adres : Levent Loft Büyükdere cd.No:201C Blok K.8 Levent/İSTANBUL	
Sayı : 2015/96 Tarih : 14.01.2015		İlgili : 09.01.2015 tarih ve 96 sayılı yazıya / dilekçeye karşılıktır.	
236 - 748		İMAR DURUMU	
- İmar durumu ve inşaat şartları meri inşaat planı ve imar mevzuatına uygun olarak belirlenmiştir. - İmar durumu ve inşaat şartları meri inşaat planı ve imar mevzuatına uygun olarak belirlenmiştir. - İmar durumu ve inşaat şartları meri inşaat planı ve imar mevzuatına uygun olarak belirlenmiştir. - Proje ile inşaatın yapılması halinde inşaat planı ile ilgili olarak inşaat planı ve inşaat mevzuatına uygun olarak belirlenmiştir. - Proje ile inşaatın yapılması halinde inşaat planı ile ilgili olarak inşaat planı ve inşaat mevzuatına uygun olarak belirlenmiştir. - İmar durumu ve inşaat şartları meri inşaat planı ve imar mevzuatına uygun olarak belirlenmiştir.			
--- : 1000m2 emsal alan, arazi ve solum caddeleri, kentsel estetik kompozisyonu belirlenmiştir. --- : Sahne Çıkışları ile ilgili olarak inşaat planı ve inşaat mevzuatına uygun olarak belirlenmiştir. --- : Yıkılma mesafelerini gösterir. Kısaca veya tahmin olarak belirlenmiştir. --- : Çukurluklarda yerleşim için inşaat planı ve inşaat mevzuatına uygun olarak belirlenmiştir.			
Meri İmar Planı		Bina Yüksekliği/İmar: SERBEST	
Adı	Tuzla E-5 Karayolu ile Demiryolu Arası Sanayi Şerhli Dönüşüm Uygulama İmar Planı	Bina Derinliği	: Yöneltilmiş
Tasdik Tarihi	03.01.2003-21.06.2011	Ön Bahçe Mesafesi	: Plan Notu
Çölge	1/1000	Yan Bahçe Mesafesi	: Plan Notu
Mahalle	Aydıntepe	Arka Bahçe Mesafesi	: Plan Notu
Kadastro	Pafta : Ada : Parsel : Yüzölçümü	Kot Alınacak Nokta	: Plan Notu
	1C3C - 4599 4667.04m²	Avan Proje	: -
		Plan Fonksiyonu	: Otel ve Kongre Merkezi Alanı
İmar durumu, imar planı ve imar mevzuatına uygun olarak belirlenmiştir ve inşaat edilmiştir.		İmar ve Şehircilik Müdürü V.	
Raporör Selma ÇARIKLI Şehircilik Müdürlüğü 13.01.2015		İmar ve Şehircilik Şefi 14.01.2015	

***Konu taşınmazın imar durumunda belge tarihinden rapor tarihine kadar herhangi bir değişiklik olmamıştır.**

✓ **Ruhsat ve İzinler:**

Tuzla Belediyesi'nde 24.10.2017 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmaza ait yasal belgeler tarih sırasıyla belirtilmiştir.

- 20.02.2015 tarih ve 26/2 sayılı, toplam 10.965,28 m² kapalı alanlı "Otel" için hazırlanmış "**Onaylı Mimari Proje**" bulunmaktadır.
- 02.03.2015 tarih, 110/15 numaralı, 10.965,28 m² kapalı alanlı "Otel" için verilmiş yeni yapı amaçlı "**Yapı Ruhsatı**" bulunmaktadır.
- 31.08.2016 tarih, 251/16 numaralı, 10.965,28 m² kapalı alanlı "Otel" için verilmiş "**Yapı Kullanma İzin Belgesi**" bulunmaktadır.

Mimari Proje		Yapı Ruhsatı		Yapı Kullanma İzin Belgesi	
Tarih	Alan (m ²)	Tarih	Alan (m ²)	Tarih	Alan (m ²)
20.02.2015	10.965,28	02.03.2015	10.965,28	31.08.2016	10.965,28

✓ **Yapı Denetim:**

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Talatpaşa Mahallesi, Duru Sokak, No:1, Kat:5, Kağıthane/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Etik Yapı Denetim A.Ş. 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 taşınmaz 31.02.2017 tarihli "Tuzla İlçesi İçmeler ve Esenyalı Kavşağı ile E-5 ve Demir Yolu Arası Uygulama İmar Planı" kapsamında yer almakta olup konu parselde 21.06.2011 tarihli, Uygulama İmar Planı Değişikliği kararları geçerli olup taşınmazın son 3 yıllık dönemde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik yaşanmamıştır.

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 değerlendirme raporu, bir projenin değerlendirme 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; 20.02.2015 tarihli "Mimari Proje" ve 31.08.2016 tarih, 251/16 no'lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Konu taşınmaz "15 Katlı Betonarme Otel ve Arsası" olarak cins tashihi işlemini gerçekleştirmiştir. Taşınmaz, iskânlı olup cins tashihi işlemini gerçekleştirmiş ve yasal süreçlerini tamamlamıştır.

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

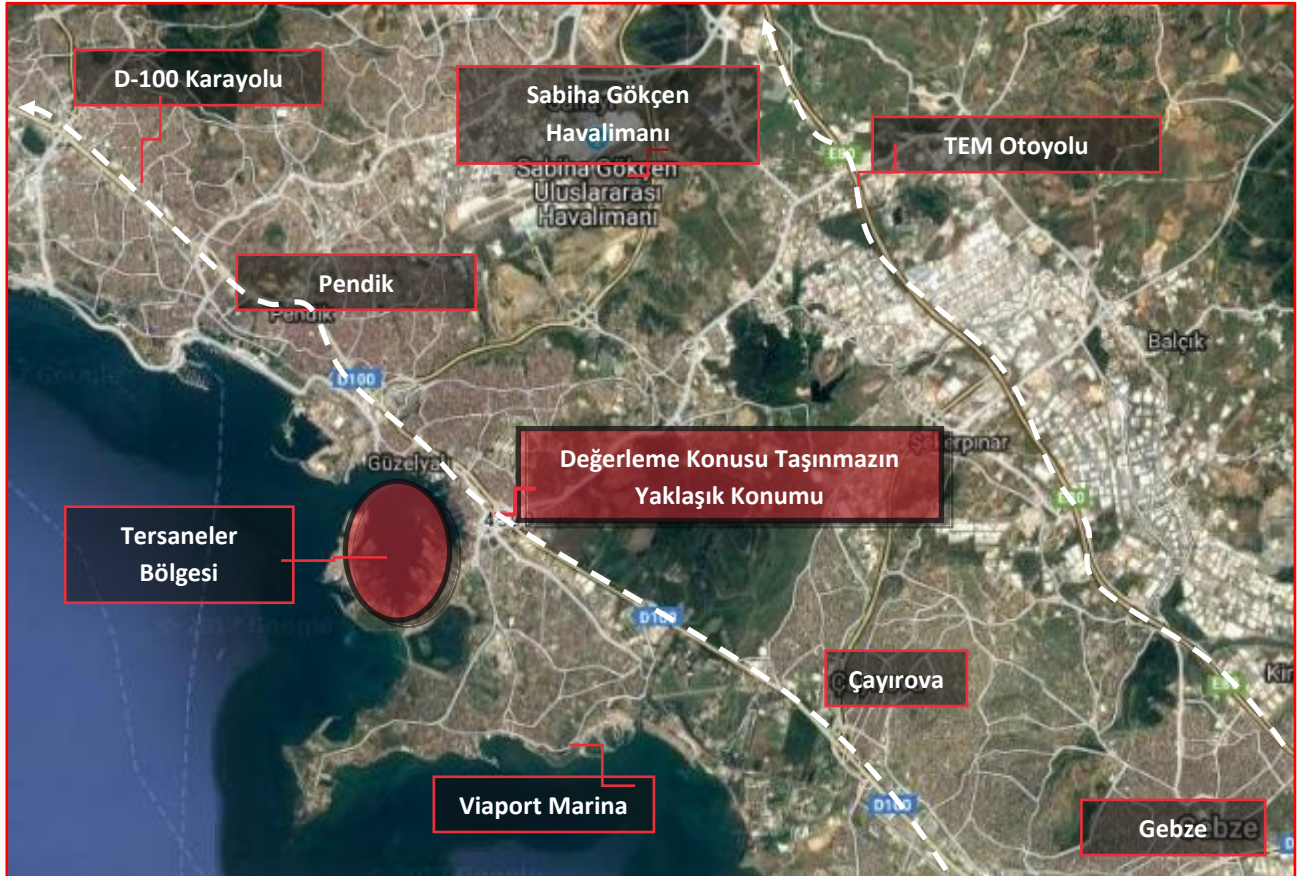
Gayrimenkulün açık adresi: Aydıntepe Mahallesi, Selin Sokak, No:7, Tuzla – İstanbul

Taşınmaz, İstanbul’un güneydoğu bölümünde yer alan Tuzla ilçesinde konumlanmıştır. Tuzla ilçesinin batısı ve kuzeyinde Pendik, doğusunda Çayırova ilçeleri ile güneyinde Marmara Denizi bulunmaktadır. İlçe, 13 km sahil şeridinde sahiptir. Tuzla ilçesi nüfusu 2016 yılı ADNKS verilerine göre 242. 232 kişidir.

Tuzla ilçesinin Marmara Denizi’ne yakın bölümlerinde konut, tersane ve sanayi alanı, orta bölümlerinde ise yoğunlukla sanayi alanı yerleşimleri bulunmaktadır. İlçe sınırları içinde bulunan sanayi alanlarının bir kısmı organize biçimde şekillenmiş durumda iken bir kısmı ise müstakil durumdadır. Bölgede bilinirliği yüksek Deri OSB, İstanbul Anadolu Yakası OSB ve Birlik OSB gibi sanayi bölgeleri bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı bölgede Sabiha Gökçen Havalimanı, F1 İstanbul Park ve Via Port alışveriş merkezi bölgenin gelişiminde tetikleyici rol almıştır. Bölgede yer alan Teknopark İstanbul, organize sanayi bölgeleri, lojistik depolar ve tersane bölgeyi olumlu etkilemektedir.

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde, Tuzla Gisbir Hastanesi, Tuzla Tersanesi, Thermal Stadyumu, F1 İstanbul Park, Via Port Alışveriş Merkezi, , Okan Üniversitesi Hastanesi, Double Tree By Hilton Hotel, Tuzla Belediyesi yer almaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;



Yer	Mesafe
Kartal Merkez	10,0 km.
Sabiha Gökçen Havalimanı	12,00 km.
TEM Otoyolu	14,00 km.
Maltepe Merkez	17,00 km.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Aydınlı Mahallesi, 4599 parsel no'lu, "15 Katlı Betonarme Otel ve Arsası" vasıflı, "Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkuldür. Konu taşınmaz mevcut durumda İbis Otel Tuzla olarak kullanılmaktadır.

Değerleme konusu parsel üzerinde konumlu olan İbis Hotel 3 bodrum+ zemin+ 11 kat+çatı katından oluşmaktadır. İbis Hotel'de 3. bodrum katta kapalı otopark, 2. bodrum katta sığınak, jeneratör odası, çamaşır odaları, house keeper, soyunma odaları, revir, depolar, yemekhane ve elektrik odası, 1. bodrum katta lobi, cafe-bar, restoran, mutfak, idari ofisler ve depolar, zemin katta toplantı salonları, ofisler ve fuaye alanı, diğer katlarda ise yatak katları mevcuttur. İbis Hotel'de 198 standart oda, 2 özüllü odası olmak üzere toplam 200 adet oda bulunmaktadır.

İbis Hotelde 1-3. katlarda 19'ar, diğer katlarda ise 18'er olmak üzere toplam 200 adet oda mevcuttur. Bu odalar; 2 adet özüllü odası, 198 adet standart oda şeklinde dizayn edilmiştir.

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

MİMARİ PROJE KAT ALAN VE FONKSİYONLARI			
Kat	Brüt İnşaat Alanı (m ²)	Emsale Dahil İnşaat Alanı (m ²)	Kullanım Fonksiyonu
3. Bodrum Kat	1,145.32		Kapalı otopark
2. Bodrum Kat	1,219.25		Sığınak, jeneratör odası, çamaşır odaları, house keper, soyunma odaları, revir, depolar, yemekhane ve elektrik odası
1. Bodrum Kat	1,120.14		Lobi, cafe-bar, restoran, mutfak, idari ofisler ve depolar
Zemin Kat	809.14	398.50	Toplantı salonları, ofisler ve fuaye alanı
1. Kat	639.41	405.13	19 oda
2. Kat	553.65	405.13	18 oda
3 Kat	546.00	391.14	19 oda
4. Kat	541.54	379.03	18 oda
5. Kat	528.62	378.91	18 oda
6. Kat	528.62	378.91	18 oda
7. Kat	528.62	378.91	18 oda
8. Kat	528.62	378.91	18 oda
9. Kat	528.62	378.91	18 oda
10. Kat	528.62	378.91	18 oda
11. Kat	536.40	386.68	18 oda
Çatı katı	564.84		
Çatı	117.87		
TOPLAM ALAN	10,965.28	4,639.07*	

***Konu taşınmazın kullanılabilir emsal alanı 10.547,19 m² olup 5.908,14 m² rezerv otel, ofis ve ticaret alanı olarak bırakılan kullanılmamış emsal hakkı bulunmaktadır.**

**** Brüt inşaat alanları ve emsale dahil inşaat alanları onaylı mimari projeden temin edilmiş olup mevcuttaki kullanımıyla uyumludur.**

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	3 adet bodrum kat + zemin kat + 11 normal kat + çatı katı
Bina Toplam İnşaat Alanı	10.965,28 m ²
Yaşı	2
Dış Cephe	Kısmen granit, kısmen cam kaplama
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Fan Coil
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	5 adet mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Kapalı Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi

5.3 Değerleme Konusu Taşınmazın İç Mekân İnşaat ve Teknik Özellikleri

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

Kullanım Amacı	Otel (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	10.965,28 m ² (Yasal ve mevcut duruma göre)
Zemin	Kısmen mermer kısmen granit olup ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans, otel odalarında halıfleks kaplama
Duvar	Saten boya, dekoratif kaplama, kısmen granit, kısmen mermer, ıslak hacimlerde seramik
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

5.4 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Değerleme konusu taşınmazın D-100 Karayolu üzerinde yer alan İçmeler Kavşağı'na cephesi bulunmakta olup ana yollardan görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Otelin 3. bodrum katı otopark olarak kullanılmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın yasal ve mevcut durumunun birbiri ile uyumlu olduğu görülmüştür.
- Değerleme konusu parsel üzerinde 3 yıldızlı İbis Otel yapıları bulunmaktadır.
- Taşınmaz topografik olarak düz bir parsel üzerinde konumlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz İçmeler Kavşağına cepheli durumda olup ulaşım açısından oldukça avantajlıdır.
- Taşınmazların konumlu olduğu bölgede genel olarak konut+ticaret ve turizm fonksiyonlu projeler bulunmaktadır.
- Değerleme konusu parselin yakın çevresinde, Thermal İstanbul Projesi, Yenişehir Projesi, F1 İstanbul Park, Via Port Alışveriş Merkezi, Crown Plaza Asia Otel, Teknopark Proje Alanı, Sabancı Üniversitesi ve Sabiha Gökçen Havalimanı yer almaktadır.

- Söz konusu otele çeşitli ulaşım alternatifleri ile erişim sağlanabilir.
- Taşınmazın yakın çevresinde Tuzla Gisbir Hastanesi, Tuzla Tersanesi, Sabiha Gökçen Havalimanı, D-100 Karayolu gibi ulaşım bağlantıları ile Pendik, Çayırova, Güzelyalı gibi yerleşim yerleri vardır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın D-100 Karayolu ve Rauf Orbay Caddesi üzerinden görünürlüğü ve reklam kabiliyeti oldukça yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde, Tuzla Tersaneler Bölgesi, GİSBİR Hastanesi ve yakın çevresinde ise Sabiha Gökçen Havalimanı yer almaktadır.
- Taşınmazın D-100 Karayolu yanyola cephele konumlanmış olmasından dolayı ulaşım olanakları açısından oldukça rahattır.
- Değerleme konusu otel, dünyanın her yerinde aynı standartları sağlayan bir marka altında işletilmektedir.
- Değerleme konusu otel havaalanı güzergahında konumlanmış olan iş otelleri konseptine sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazın kapalı ve açık otopark alanı bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz, mevcut durumda gelişmekte olan bir bölgede yer almasına karşın, proje alanının yakın çevresinde nitelikli yerleşme bulunmamaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Konu taşınmazın konumlu olduğu parselin kullanılmamış emsal hakkı bulunmaktadır.

* TEHDİTLER

- Ekonomideki belirsizlik ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.
- 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 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	Kullanımı	Lejand	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Birim Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	(USD)	(TL/m ²)	(USD/m ²)	
1	Konu taşınmaza yakın konumlu	Arsa	Ticaret E:1,75	Satılık	4,000	18,460,000	5,200,000	4,615	140	*D-100 Karayolu'na cephelidir. *Yüz ölçümü konu taşınmaza göre daha küçüktür. * 10 ay önce 5.200.000 USD bedel ile teklif geldiği fakat kabul edilmediği belirtilmiştir. *Teklif geldiği tarihteki 1USD:3,55'tir.
2	Konu taşınmaza yakın konumlu	Arsa	Ticaret E:1,75	Satılık	1,320	10,000,000	2,695,418	7,576	2,042	*D-100 Karayolu yanyola cephelidir. *Yüz ölçümü konu taşınmaza göre daha küçüktür. * 1 ay önce 715.000 TL bedel ile teklif geldiği fakat kabul edilmediği belirtilmiştir.
3	Konu taşınmaza yakın konumlu	Arsa	Ticaret+Turizm+Konut Alanı E:1,75	Satılık	29,865	103,880,000	28,000,000	3,478	938	*D-100 Karayolu cephelidir. *Net parsel alanı 23.000 m ² 'dir. *Yüz ölçümü konu taşınmaza göre daha büyüktür.
4	Konu taşınmaza yakın konumlu	Arsa	Ticaret E:1,75	Satılık	1,071	3,750,000	1,010,782	3,501	944	*Piri Reis Caddes, üzerinde konumludur. *D-100 Karayolu'na 400 m mesafede konumludur.

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 5.500.-6.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	4,615	7,576	3,478	3,501
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	0%	0%	0%	25%
	Yapılaşma Hakkı	0%	-5%	25%	20%
	Yüz Ölçümü	10%	-20%	25%	25%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	15%	0%
Düzeltilmiş Değer		5,077	5,682	5,739	5,952

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

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmazın 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, taşınmazın göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
4599 parsel	4,687.64	5.500	25,780,000
TOPLAM DEĞERİ			25,780,000

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 ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Otel	10,965	3250	3%	34,568,045
TOPLAM DEĞERİ				34,568,045
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				34,570,000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ		
Arsa Değeri	25,780,000 TL	5,658,472 EUR
Bina Değeri	34,570,000 TL	7,587,796 EUR
Harici Müteferrik İşler	380,000 TL	
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	60,730,000 TL	13,329,675 EUR

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmaz mevcut durumda 3 yıldızlı otel olarak, şehir oteli konseptinde hizmet vermektedir. Bu nedenle taşınmazın değeri, bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi'ne göre değer tespiti yapılmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

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

Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

- Mevcut durum ve turizm işletme belgesi dikkate alınarak, otelin toplam 200 odadan oluşacağı kabul edilmiştir.
- Tesisin yıl boyunca 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.
- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Çalışmalar sırasında EURO kullanılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.
- Enflasyon oranının % 2,0 olacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.
- Otel için toplam inşaat maliyetinin %1'i kadar yenileme fonu ayrılmıştır.
- Projede kapitalizasyon oranı % 7,5 kabul edilmiştir.
- Otel fiyatları, oda-kahvaltı sistemde olacak şekilde öngörülmüştür. Turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler göz önünde bulundurularak, oda fiyatının 2018 yılı için 38.50 Euro olacağı ve ilk 5 yılda %4, sonraki yıllarda ise %2,5 oranla artacağı varsayılmıştır.
- Otelin doluluk oranının 2018 yılında %60 ile başlayıp yıllar bazında artarak %80 oranına ulaşacağı ve bu oranda sabit kalacağı varsayılmıştır.

- Otel GOP (Gross Operating Profit) oranının, %34 ile başlayıp yıllar bazında artarak %42 oranına ulaşacağı ve bu oranda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Otel içinde yer alan diğer gelirler kaleminin, konaklama gelirlerinin %25'i oranında olacağı düşünülmüştür.
- 2018 yılı için emlak vergisi bedeli 4.261 olup bu bedelin her yıl enflasyon oranında artacağı öngörülmüştür.
- 2018 yılı için bina sigorta bedeli bedeli 19.270 olup bu bedelin her yıl döviz bazında sabit kalacağı kabul edilmiştir.
- Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tesiste kapitalizasyon oranı % 7,5 kabul edilmiştir.
- Değerleme çalışmasında 2025 yılı son 6 aylık EURO bazlı Eurobond tahvili oranı olan %3,30 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır.
- %3,30 "Risksiz Getiri Oranı"na %6,70 "Risk Primi" eklenerek indirgeme oranı %10 olarak öngörülmüştür.

Proje 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
Otel Fonksiyonu											
Doluluk Oranı	0%	60%	65%	70%	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Yıllık Oda Kapasitesi	73,000	73,000	73,000	73,000	73,000	73,000	73,000	73,000	73,000	73,000	73,000
Satılan Oda Sayısı	0	43,800	47,450	51,100	54,750	58,400	58,400	58,400	58,400	58,400	58,400
Oda Fiyatı (EURO)	0.00	38.50	40.04	41.64	43.31	45.04	46.17	47.32	48.50	49.72	50.96
Oda Geliri (EURO)	0	1,686,300	1,899,898	2,127,886	2,371,073	2,630,310	2,696,068	2,763,469	2,832,556	2,903,370	2,975,954
Diğer Gelirler (EURO)	0	421,575	474,975	531,971	592,768	657,577	674,017	690,867	708,139	725,843	743,989
Toplam Otel Gelirleri (EURO)	0	2,107,875	2,374,873	2,659,857	2,963,841	3,287,887	3,370,085	3,454,337	3,540,695	3,629,213	3,719,943
GOP (%)	0%	34%	36%	38%	40%	42%	42%	42%	42%	42%	42%
GOP	-	716,677.50	854,954.10	1,010,745.74	1,185,536.35	1,380,912.74	1,415,435.56	1,450,821.45	1,487,091.99	1,524,269.29	1,562,376.02
Operasyonel Giderler Sonrası											
Toplam Otel Gelirleri (EURO)	-	716,678	854,954	1,010,746	1,185,536	1,380,913	1,415,436	1,450,821	1,487,092	1,524,269	1,562,376
Yenileme Maliyeti (Otel)	0	21,079	23,749	26,599	29,638	32,879	33,701	34,543	35,407	36,292	37,199
Emlak Vergisi Bedeli	0	2,746	2,801	2,857	2,914	2,972	3,031	3,092	3,154	3,217	3,281
Bina Sigorta Bedeli	0	19,270	19,270	19,270	19,270	19,270	19,270	19,270	19,270	19,270	19,270
Proje Toplam Maliyeti	0	43,095	45,820	48,725	51,822	55,121	56,003	56,906	57,831	58,779	59,751
Proje Net Gelirleri	0	673,583	809,134	962,020	1,133,714	1,325,792	1,359,433	1,393,916	1,429,261	1,465,490	1,502,625
Dönem Sonu Değer	7.5%										20,542,516
Net Nakit Akışları	0	673,583	809,134	962,020	1,133,714	1,325,792	1,359,433	1,393,916	1,429,261	1,465,490	22,045,141

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%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	15,408,889	14,865,390	14,345,985
Toplam Bugünkü Değer (TL)	70,076,546	67,604,819	65,242,673
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	15,410,000	14,870,000	14,350,000
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	70,080,000	67,600,000	65,240,000

- **Taşınmazın 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 düzeltilmiş brüt işletme gelirinin yüzde yetmişinden (%85) yüksek olan miktarı ödeyecektir.**
- 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. Otel'in öngörülen doluluk oranları, yatak/oda fiyatı gibi potansiyelini etkileyen kalemleri, otelin 3 yıldızlı şehir oteli konseptinde işleyeceği varsayılarak verilmiştir.
- Otelin yatak sayısının mevcut durumdaki oda sayısı olan 200 olarak yıllar itibariyle sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Tesisin yıl boyunca 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.
- Enflasyon oranının % 2,0 olacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.
- Otel için toplam inşaat maliyetinin %1'i kadar yenileme fonu ayrılmıştır.
- Projede kapitalizasyon oranı % 6,5 kabul edilmiştir.
- Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamladığı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında Euro kullanılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- Accor Grubu ve Akfen GYO A.Ş. arasındaki sözleşmenin aynı şartlarda gayrimenkulün Akfen GYO A.Ş. tarafından kullanılan süre boyunca devam edeceği varsayılmıştır.
- Akfen Holding A.Ş. ile Accor SA arasında imzalanan kira sözleşmesi tadilatı uyarınca, değerleme konusu otelin AGOP (düzeltilmiş brüt otel karı) oranının değişmeyeceği varsayılmıştır. İlgili sözleşme tadilatı rapor ekinde sunulmuştur.

Otel için Gelir Oranı (1. yıl)	18%
Otel için Gelir Oranı (2. yıl)	20%
Otel için Gelir Oranı (Sonraki yıllar)	25%
AGOP Hesabı için GOP'den düşülecek oran (1. yıl)	2%
AGOP Hesabı için GOP'den düşülecek oran (2. yıl)	3%
AGOP Hesabı için GOP'den düşülecek oran (sonraki yıllar)	4.00%
AGOP Geliri oranı	85%

- Değerleme çalışmasında 2025 yılı son 6 aylık EURO bazlı Eurobond tahvili oranı olan %3,30 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır.
- %3,30 "Risksiz Getiri Oranı"na %4,70 "Risk Primi" eklenerek indirgeme oranı %8,00 olarak öngörülmüştür.

Yapı Sahibi Nakit Akışı (EURO)											
Oda Fiyatı (EURO)	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
Otel Ciroşu Üzerinden (EURO)	-	379,418	474,975	664,964	740,960	821,972	842,521	863,584	885,174	907,303	929,986
AGOP Hesabı ile (EURO)	-	573,342	666,152	768,699	906,935	1,061,988	1,088,537	1,115,751	1,143,645	1,172,236	1,201,542
Yapı Sahibi Otel Kira Geliri (EURO)	-	573,342	666,152	768,699	906,935	1,061,988	1,088,537	1,115,751	1,143,645	1,172,236	1,201,542
Akfen GYO Hissesine Düşen Emlak Vergisi (EURO)	-	2,746	2,801	2,857	2,914	2,972	3,031	3,092	3,154	3,217	3,281
Akfen GYO Hissesine Düşen Bina Sigortası (EURO)	0	19,270	19,270	19,270	19,270	19,270	19,270	19,270	19,270	19,270	19,270
Akfen GYO Hissesine Düşen Yenileme Maliyeti (EURO)	-	1,054	1,187	1,330	1,482	1,644	1,685	1,727	1,770	1,815	1,860
Otel Dönem Sonu Değer (EUR)	6.5%										18,570,097
Akfen GYO Hissesine Düşen Net Geli -	1	550,272	642,893	745,242	883,269	1,038,101	1,064,551	1,091,661	1,119,450	1,147,934	19,747,227

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%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	15,202,954	14,636,519	14,096,061
Toplam Bugünkü Değer (TL)	69,139,992	66,563,962	64,106,067
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	15,200,000	14,640,000	14,100,000
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	69,140,000	66,560,000	64,110,000

Ortalama Değer
14,755,000 EUR
67,080,000 TRY

YILLAR	29/12/2017	29/12/2018
Kira Değeri Ortalama Nakit Akışı	0	611,927

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%
TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)	563,988	561,401	558,838

TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)	561,401
TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	2,557,744

TOPLAM BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (EURO)	560,000
TOPLAM BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	2,560,000

• **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 ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “Otel” 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, konu taşınmazın mülkiyeti Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi’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 değerlendirme konusu taşınmaz için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

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

* 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 m²' 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**

Parsel üzerindeki yapı imar durumu ve resmi belgeleri ile uyumlu şekilde inşa edilmiş olup mevcut durumu ile mimari projesi birbiri ile uyumludur. Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 20.02.2015 tarihli “Mimari Proje” ve 31.08.2016 tarih, 251/16 no’lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Konu taşınmaz “15 Katlı Betonarme Otel ve Arsası” olarak cins tashihi işlemini gerçekleştirmiştir. Taşınmaz, iskânlı olup cins tashihi işlemini gerçekleştirmiş ve yasal süreçlerini 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 kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL	EUR
Maliyet Yaklaşımı	60,730,000	13,330,000
Gelir Yaklaşımı	67,080,000	14,755,000

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 ortalama 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 PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	05.01.2018	
Değer Tarihi	29.12.2017	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	67.080.000 TL	Altmışyedimilyonseksenbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	79.154.400 TL	Yetmişdokuzmilyonyüzellidörtbindörtüz-TL
Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç)	2.560.000 TL	İkimilyonbeşyüzaltmışbin-TL
Yıllık Kira Değeri (KDV Dahil)	3.020.800 TL	Üçmilyonyirmibinsekizyüz-TL

Gizem NAMAL
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 405381

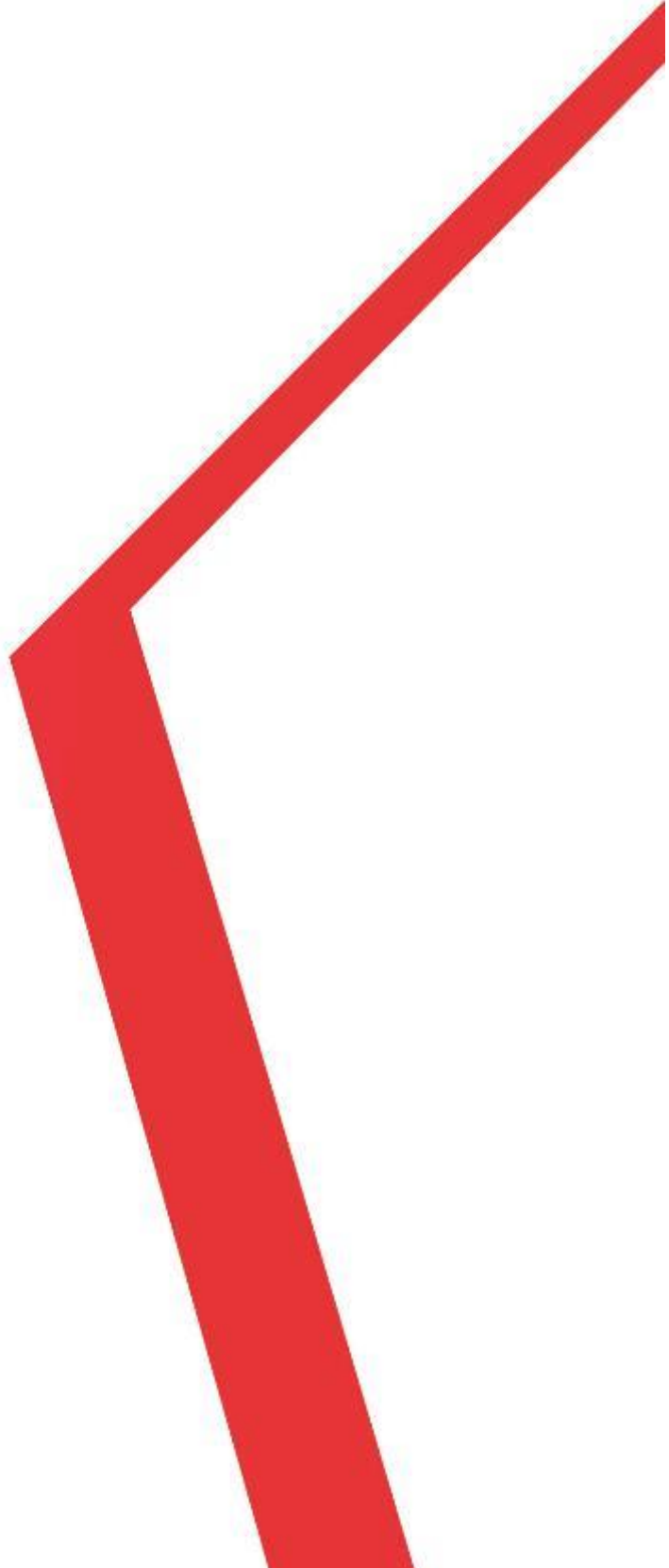
Doğuşcan İĞDIR
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404244

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	Turizm İşletme Belgesi
9	İpotek Yazısı
10	Fotoğraflar
11	Özgeçmişler
12	SPK Lisansları
13	Sözleşmeler