



# **TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU**

**3 Yıldızlı İbis Otel ve 4 Yıldızlı Novotel**

**Zeytinburnu / İstanbul**

# İÇİNDEKİLER

1. RAPOR ÖZETİ	3
2. RAPOR BİLGİLERİ	4
3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .	5
4. GENEL ANALİZ VE VERİLER	6
4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	6
4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	8
5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	13
5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,	13
5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	15
5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	15
5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ .	16
5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	16
5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	16
5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ	16
5.3.1.1. TAPU KAYITLARI .	16
5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	16
5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ	17
5.3.2.1. İMAR DURUMU	17
5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	17
5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	17
5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI .	17
5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	18
5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE .	18
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	19
6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	19
6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER..	20
6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	20
6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	20
6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI .	21
6.6. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	22
6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	22
6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	22
6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	23
6.7. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	26
6.8. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ .	26
6.9. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	26
6.10. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	26
6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	26
6.12. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	26
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	27
7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.	27
7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	27
7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	27
7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	27
8. SONUÇ	28
8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .	28
8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	28

## 1. RAPOR ÖZETİ DEĞERLENEN

TAŞINMAZIN TÜRÜ  
DEĞERLENEN

OTEL

TAŞINMAZIN KISA TANIMI

:

İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Zeytinburnu Mahallesi, Sahilyolu Mevkii, 774 ada, 55 no.lu parsel üzerinde yer alan 4 yıldızlı NOVOTEL ve 3 yıldızlı İBİS OTEL

TAŞINMAZIN İMAR  
DURUMU

:

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" lejantında kalmakta olup yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir.

- KAKS: 2,50 (Turizm tesisleri için)
- Hmaks: Silüet onayı alınması gerekiyor. Sıfır kotuna göre 45-55 m

KULLANILAN DEĞERLEME  
YÖNTEMLERİ

:

Bu değerleme 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.

## TESPİT EDİLEN DEĞER

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ	
Rapor Tarihi	31.12.2018
Değer Tarihi	25.12.2018
Pazar Değeri (KDV Hariç)	221.000.000.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	260.780.000.-TL
Pazar Değeri(KDV Hariç)	36.700.000.-EURO
Pazar Değeri(KDV Dahil)	43.306.000.-EURO
Kira Değeri (KDV Hariç)	8.770.000.-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	10.348.600.-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	1.450.000.-EURO
Kira Değeri (KDV Dahil)	1.711.000.-EURO

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	:	25.12.2018
<b>RAPORUN TARİHİ</b>	:	31.12.2018
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	:	2018_AKFENGYO_9
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	:	31.12.2018
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	:	05.09.2018
<b>RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ</b>	:	Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI portföyü için hazırlanmıştır. Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliğ'inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.
<b>DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI</b>	:	Bu rapor, İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Zeytinburnu Mahallesi, Sahilyolu Mevkisi, 774 ada, 55 no.lu parsel üzerinde yer alan 22.12.2067 tarihine kadar üst hakkı kullanımı olan otellerin 31.12.2018 tarihli üst hakkı pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında tanzim edilmiş olup Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır. Taraflar, hazırlanacak değerlendirme çalışmasının; taşınmazın GYO kapsamında halka arz edilmiş bir gayrimenkul olması nedeni ile hazırlandığı hususunda anlaşmışlardır.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN</b>	:	Muhammed Safa ÖZTÜRK SPK Lisans NO:407893 Değerleme Uzmanı
<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	:	Şeref EMEN SPK Lisans No: 401584 Harita Mühendisi
<b>DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ</b>	:	Değerleme konusu taşınmaz için şirketimizce daha önce hazırlanan rapor bulunmamaktadır.

### 3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI : ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ : Mebusevler Mahallesi, Ayten Sokak, no:22/7  
Çankaya/ANKARA

MÜŞTERİ ÜNVANI : Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

MÜŞTERİ TALEBİNİN  
KAPSAMI ve VARSA  
GETİRİLEN SINIRLAMALAR :

İş Bu Değerleme Raporu'nun kapsamı; Rapor'da detayları verilen taşınmazın güncel piyasa değerinin tespiti ve Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

### 4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

#### 4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

##### İstanbul

İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık, iktisadi ve kültürel açıdan en önemli şehridir. İktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci sırada gelir.

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir.

Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır.

Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, M.S. 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Doğu Roma İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır. Ayrıca, hilafetin Osmanlı Devleti'ne geçtiği 1517'den, kaldırıldığı 1924'e kadar, İstanbul İslamiyet'in de merkezi olmuştur.

İstanbul, yerleşim tarihi son yapılan Yenikapı'daki kazılarla bulunan liman doğrultusunda 8500 yıl, kentsel tarihi yaklaşık 3000 yıl, başkentlik tarihi 1600 yıla kadar uzanan Avrupa ile Asya kıtalarının kesiştiği noktada bulunan bir şehirdir.

Şehir, çağlar boyunca farklı uygarlık ve kültürlerle ev sahipliği yapmış, yüzyıllar boyu çeşitli din, dil ve ırktan insanların bir arada yaşadığı kozmopolit ve metropolit yapısını korumuş ve tarihsel süreçte

eşsiz bir mozaik halini almıştır. Uzun zaman dilimleri boyunca her alanda merkez olmayı ve iktidarda kalmayı başaran dünyadaki ender yerleşim yerlerinden biri olan İstanbul geçmişten günümüze bir dünya başkentidir.

Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi bulunmaktadır. Kadıköy ilçesindeki Bağdat Caddesi genişliği ve uzunluğuyla birçok alışveriş merkezi ve restoranı barındırmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu verilere göre Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 29 bin 231 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur.



### İstanbul'un Konumu

## 4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

### Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre Türkiye'de ikamet eden nüfus 2017 yılında, bir önceki yıla göre 995 bin 654 kişi artmıştır. Erkek nüfus 40 milyon 535 bin 135 kişi olurken, kadın nüfus ise 40 milyon 275 bin 390 kişi olmuştur. Buna göre toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,58 olduğu görülmüştür.

## **Küresel Ekonomik Görünüm**

Küreselleşme ve ülke ekonomilerinin birbiri ile olan bağlarının giderek artması sonucunda dünya ekonomisindeki her türlü önemli gelişmenin takip edilmesi zorunlu hale gelmiştir. Küresel ekonomik krizlerde öncelikli sorun, gelişmiş ülkelerin çoğunda yaşanan deflasyonist (fiyatlar genel seviyesindeki düşüş) süreç ve buna bağlı farklı boyutlarda görülen resesyondur (durgunluk-negatif büyüme). Gelişmekte olan ülkelerde ise, kendi içlerinde enflasyonist (fiyatlar genel seviyesinde yaşanan artış) ve düşük büyüme sorunları ile karşılaşmaktadır. Her ülkede ilgili durumların boyutları farklı özellikler ve nedenler arz etmekte olup standart bir reçete ile çözülmesi oldukça güçtür. Küresel kriz sonrası, ekonomi politikalarının en önemli uygulayıcıları Merkez Bankaları olmuştur. Dünyadaki etkin ve büyük Merkez Bankalarının alacağı kararlar sadece kendi ülkelerini etkilemekle kalmayıp, aynı zamanda 'uluslararası fon hareketleri' için de başlıca yol gösterici olmuştur. Bu durumun gerek negatif gerekse pozitif sonuçları itibarı ile en çok gelişmekte olan ülke varlıkları etkilenmiştir. Krizin hemen ardından ABD Merkez Bankası Fed oldukça hızlı bir biçimde 'genişletici para politikası' araçlarını kullanmaya başlamıştır. Bu amaçla faiz indirimi, tahvil alımları, finansal sistemin varlık alımları ile fonlanması ve kredi mekanizmalarının etkin hale getirilmesi gibi pek çok yöntem uygulanmıştır. Bu tip bir para politikası sayesinde; finansal istikrarın sağlanması, yatırım ve tüketimin uyarılması ile nihai hedef olan büyümenin sağlanıp depresyondan (kriz) çıkış hedeflenmiştir. Fed'in krizden çıkmak için uyguladığı politikalar alışılmışın dışında özellikler taşımakla kalmayıp uygulamadaki farklılıkları da dünyadaki diğer merkez bankaları içinde izlenmesi gereken bir durumu ortaya çıkarmıştır. Krize çabuk tepki gösteren ve karar alma mekanizmaları daha hızlı olan Fed'i geçte olsa ECB (Avrupa Birliği Merkez Bankası) da takip etmeye çalışmıştır. Uzakdoğu'da ise Japon Merkez Bankası kendi ekonomisi için kronikleşmiş sorun olan deflasyon ile resesyondan önünü alabilmek için benzer politikalara başvurmuşlardır. ABD ekonomisinde yaşanan nispi toparlanmaya paralel olarak, Fed 'parasal genişleme politikasından' geri çekilmek amacıyla Aralık 2013 tarihi itibarı ile 'tahvil geri alım tutarında' azaltmaya başlamıştır. Sürecin beklenenden önce başlaması ülkemizin de içinde bulunduğu gelişmekte olan ülkelerin (Türkiye, Brezilya, Arjantin, Endonezya, Hindistan gibi) öncelikle yerel para birimlerinde gerilemelerin yaşanmasına ardından da finansal piyasalarından kısa vadeli yatırım amacıyla gelen (Portföy Hareketi-Sıcak Para vb) fonların kısmen çıkışına neden olmuştur. ABD Merkez Bankasının 'tahvil olarak piyasaya verdiği nakit akışı' Ekim 2014'de sonlandırılmıştır. 2015 Eylül ayı Fed toplantısında Çin ve diğer gelişmekte olan ülkelere yönelik endişelerin doların daha fazla değerlenmesine ve emtiaların ise daha fazla değer kaybetmesine neden olduğu belirtilmiş ve ekonomik görünüm, işgücü piyasası, enflasyon ve bunlara yönelik riskler değerlendirildiğinde, üyelerin biri hariç hepsi, mevcut şartların, ABD ekonomisinin güçlenmesine ve işgücü piyasasındaki atıl kapasitenin azalmasına karşın, faiz artışına gerek görülmediği belirtilmiştir. Ancak esas parasal genişlemenin sonunu getirecek olan 'faiz 'artışına geçiş ise 2015 yılı sonunda gerçekleşmiştir.

## **Türkiye Ekonomisi**

2017 yılında son dört yılın en iyi performansını göstererek zincirlenmiş hacim endeksine (2009=100) göre %7,4 büyüyen Türkiye ekonomisi, 2018 yılının ilk çeyreğinde de %7,4 büyüyerek güçlü seyrini devam ettirmiştir. İlk çeyrek büyüme kompozisyonuna talep yönlü en fazla katkı özel tüketim harcamalarından gelmiştir. Büyümedeki güçlü seyir iç talepteki canlılığın ilk çeyrekte de devam ettiğine işaret etmiştir. Göstergeler 2018'in ikinci çeyreğinde ekonomik büyümede bir miktar ivme kaybının yaşanacağına işaret etmiştir. İlk çeyrekte %10 artış ortalaması ile güçlü gelen sanayi üretim endeksi ikinci çeyreğe gelindiğinde Mayıs ayı verilerinin açıklanması sonrasında ortalamasını %6,3'e düşürerek ivme kaybını teyit etmiştir. Mart ayında ihracatta %5,2, ithalatta ise %13,7 artış

yaşanmıştır. Cari işlemler açığı Mart ayında 12 ay birikimli olarak 55,4 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Yılın ikinci çeyreğinde ham petrol fiyatlarındaki yükseliş ve altın ithalatının yüksek seviyesi ödemeler dengesi üzerinde baskı yaratmaya devam etmiştir. Ancak iç talepteki ılımlı seyir ve turizm gelirlerinde yaşanan artışlar bu baskıyı bir miktar sınırlamaktadır. 2017 yılını %11,92 seviyesinde tamamlayan tüketici enflasyonu, 2018 yılının ilk çeyreğinde (Mart ayı) kurlardaki yüksek seviyelere rağmen giyim ve dayanıklı mal gruplarının olumlu katkısı ile %10,23'e gerilemiştir. Nisan, Mayıs ve Haziran aylarında ise kurlarda yaşanan yukarı yönlü hareketler ve artan petrol fiyatları sonrasında yükselişe geçen tüketici enflasyon yılın ikinci çeyreğini (Haziran ayı) %15,4 seviyesinde tamamlamıştır. Üretici enflasyonu ise %23,7 seviyesine yükselmiştir. TCMB Nisan ve Haziran ayında aldığı kararlarla toplamda 500 baz puanlık bir faiz artışı gerçekleştirmiştir. 24 Temmuz tarihli son Para Politikası Kurulu toplantısında faiz oranlarını sabit tutma kararı alan TCMB, politika faizini (1 haftalık repo faiz oranı) %17,75, borç verme oranını (faiz koridoru alt bandı) ve marjinal fonlama oranını (faiz koridoru üst bandı) sırasıyla, %16,25 ve %19,25 seviyelerinde korumuştur. Küresel ekonomik görünümde ticari korumacılık yönünde atılan adımlar gündemdeki önemini korumaya devam etmektedir. Gelişmiş ülke merkez bankalarının sıkılaştırma adımları küresel tahvil faizlerindeki yüksek seviyelerin korunmasında etkili olmuştur. ABD Merkez Bankası (FED) politika faizini, son yaptığı 25 baz puanlık artırımla %1,75 - %2,00 aralığında tutmaktadır. Avrupa Merkez Bankası (ECB) ise ilk faiz artışının 2019 yazının sonuna kadar olmayacağını (en erken 2019 Eylül toplantısı) açıklamıştır. Dolarda yaşanan güçlenmenin de katkısı ile EUR/USD kuru ikinci çeyrekte yaklaşık %6 değer kaybetmiştir. Haziran ayında hükümetin kurulması ile Mart ayında başlayan ve 3 ay devam eden siyasi sıkıntı son bulmuştur. ABD-İran arasında ABD'nin nükleer anlaşmadan çekilmesi ile başlayan gerilim atılan misilleme adımlarla devam etmiştir. Söz konusu gelişmeler ticaret savaşlarında petrolü ön plana çıkarmış ve petrol fiyatları üzerindeki yukarı yönlü riskleri artırmıştır. Brent petrol 2. çeyreğe 69,3 dolar/ varil seviyesinden başlangıç yapıp Haziran sonunda %79,17 dolar/varil seviyesinde fiyatlanmıştır. Yılın ikinci çeyreğinin tamamlanması itibarıyla, küresel ve yurt içi finansal piyasalarda, ABD 10 yıllık tahvil faizleri %2,75 seviyesinden başladığı ikinci çeyreği Mayıs ayında %3,12 seviyesini görmesinin ardından %2,86 ile sonlandırmıştır. Yurt içinde ikinci çeyreğe 3,95'den başlayan dolar/TL dönemi %4,58 seviyesinde, iki yıllık gösterge tahvil faizi %14,15'den başladığı ikinci çeyreği %19,25'de, BIST-100 endeksi ise 115.216 seviyesinden açılış yaptığı ikinci çeyreği değer kaybederek 96.520 seviyesinde tamamlamıştır.



Geçtiğimiz yıl Aralık ayından bu yana düşüş eğiliminde olan enflasyon oranı, Nisan ayı itibarı geçtiği yükselişini haziran ayında da devam ettirmektedir.

Kaynak: TÜİK  
\*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

## 5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

### 5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

**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.



## 5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

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 Accor Tamaris Turizm A.Ş.'ye kiralamıştır.

Değerleme konusu parsel üzerinde konumlu olan Novotel; 2 bodrum+ zemin+ 12 kattan oluşmaktadır. 16.649 m2 toplam kapalı alana sahip olan otelin 10.901 m2'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 yenilediği öğrenilmiştir. Yapıların düzenli olarak bakım ve onarımlarının da yapıldığı görülmüştür.

<b>Otel Kullanımına Ait Olan Brüt Alanlar ve Oda Dağılımları (Novotel)**</b>			
<b>Akfen Gyo Zeytinburnu Novotel Mimari Proje Kat Alan ve Fonksiyonları</b>			
<b>Katlar</b>	<b>Brüt İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>) (*)</b>	<b>Emsale Dahil İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Kullanım Durumu</b>
<b>2. Bodrum Kat</b>	1.468		Kapalı otopark ve depolar
<b>1. Bodrum Kat</b>	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
<b>Zemin Kat</b>	2.197	2.051	Lobby, restoran, toplantı salonları, fuaye alanı, mutfak, business center, lobby bar
<b>1.Normal Kat</b>	1.018	927	Fitness center, sauna, buhar odası, dinlenme odası, 4 adet masaj salonu
<b>2.Normal Kat</b>	772	691	Yatak Katı (14 adet oda)
<b>3.Normal Kat</b>	772	691	Yatak Katı (20 adet oda)

<b>Kat</b>			
<b>4.Normal Kat</b>	772	691	Yatak Katı (20 adet oda)
<b>5.Normal Kat</b>	772	691	Yatak Katı (20 adet oda)
<b>6.Normal Kat</b>	772	691	Yatak Katı (20 adet oda)
<b>7. Normal Kat</b>	772	691	Yatak Katı (19 adet oda)
<b>8. Normal Kat</b>	772	691	Yatak Katı (19 adet oda)
<b>9. Normal Kat</b>	772	691	Yatak Katı (19 adet oda)
<b>10. Normal Katlar</b>	772	691	Yatak Katı (19 adet oda)
<b>11. Normal Kat</b>	772	691	Yatak Katı (19 adet oda)
<b>12. Normal Kat</b>	772	691	Yatak Katı (19 adet oda)
<b>OTEL BLOĞU TOPLAM ALAN</b>	16.649	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</b>			
<b>Katlar</b>	<b>Brüt İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>) (*)</b>	<b>Emsale Dahil İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Kullanım Durumu</b>
<b>2. Bodrum Kat</b>	734	-	Kapalı otopark
<b>1. Bodrum Kat</b>	1.816	-	Kapalı otopark, teknik ve tesisat hacimleri
<b>Zemin Kat</b>	1.245	1.162	Lobby, restoran, mutfak ile oda hacimleri (11 adet oda)
<b>1.Normal Kat</b>	858	781	Yatak Katı (31 adet oda)
<b>2.Normal Kat</b>	845	753	Yatak Katı (31 adet oda)
<b>3.Normal Kat</b>	845	752	Yatak Katı (31 adet oda)
<b>4.Normal Kat</b>	845	753	Yatak Katı (31 adet oda)
<b>5.Normal Kat</b>	845	753	Yatak Katı (31 adet oda)
<b>6.Normal Kat</b>	845	753	Yatak Katı (31 adet oda)
<b>7. Normal Kat</b>	845	753	Yatak Katı (31 adet oda)
<b>OTEL BLOĞU TOPLAM ALAN</b>	9.723	6.461	

\* 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.

## 5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

### Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

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

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 m2	9.723,00 m2
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	
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	
<b>2. Bodrum Kat</b>		
Otel Adı	Novotel	İbis Otel
Kullanım Amacı	Otel (Yasal ve mevcut duruma göre)	
Alanı	1.468 m2	734 m2
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	

<b>1. Bodrum Kat</b>		
Otel Adı	Novotel	İbis Otel
Kullanım Amacı	Otel (Yasal ve mevcut duruma göre)	
Alanı	3.474 m2	İbis Otel 1.816 m2
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	Taşyünü asma tavan (ofisler), metal asma tavan, plastik boya (otopark alanları)	Metal asma tavan, plastik boya (otopark alanları), plastik boya (tesisat hacimleri)
Aydınlatma	Floresan armatür	

<b>Zemin Kat</b>		
<b>Otel Adı</b>	<b>Novotel</b>	<b>İbis Otel</b>
<b>Kullanım Amacı</b>	Otel (Yasal ve mevcut duruma göre)	
<b>Alanı</b>	2.197 m2	İbis Otel 1.245 m2
<b>Zemin</b>	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)
<b>Duvar</b>	Kağıt ve kısmen granit (toplantı odaları ve restoran), seramik (WC'ler)	Kısmen boya ve kısmen granit (lobby, restoran ve odalar), seramik (WC'ler)
<b>Tavan</b>	Spot aydınlatmalı asma tavan	
<b>Aydınlatma</b>	Floresan armatür, spot armatür	

<b>1.Normal Kat</b>	
<b>Otel Adı</b>	<b>Novotel</b>
<b>Kullanım Amacı</b>	Otel (Yasal ve mevcut duruma göre)
<b>Alanı</b>	1.018 m2
<b>Zemin</b>	Kısmen parke, kısmen granit
<b>Duvar</b>	Kısmen granit, kısmen kağıt, kısmen boya
<b>Tavan</b>	Spot aydınlatmalı asma tavan
<b>Aydınlatma</b>	Floresan armatür, spot armatür

<b>Oda Katları</b>		
<b>Otel Adı</b>	<b>Novotel</b>	<b>İbis Otel</b>
<b>Kullanım Amacı</b>	Otel (Yasal ve mevcut duruma göre)	
<b>Alanı</b>	772 m2	İbis Otel 845 m2
<b>Zemin</b>	Halı, seramik (banyo ve WC'ler)	
<b>Duvar</b>	Boya, seramik (WC'ler)	
<b>Tavan</b>	Alçıpan asma tavan	
<b>Aydınlatma</b>	Spot armatür ve dekoratif aydınlatmalar	

- 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.
- Otellere Kenndy Caddesi üzerinden geiriş yapılmakta olup taşınmazın Kenney Caddesi'ne yaklaşık 220 m cephesi vardır.

### 5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

#### 5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

##### 5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

###### 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 Altiyüzdört Sahifedeki Yediyüzyetmişdört Ada Ellibeş Parsel Üzerinde Üst Hakkı
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	-
Malik / Hisse	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam

##### 5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

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

TKGM online portal üzerinden 25.12.2018 tarih, itibarıyla alınan takyidat belgesine göre değerlendirme 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 Tarihi: 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)

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

**Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler**

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

**Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında 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 ilişkin 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.  
Karpeldreef 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 33256626  
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, Ads. 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/II 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, G43B02C1C7AD2 pafta numaralı, 13.450,71 m <sup>2</sup> yüzölçümü	Üst Hakkı	Yomra Tapu Sicil Müdürlüğü
3.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Yaprak Mahallesi	6020 ada, 2 parsel, 21L.4C pafta numaralı, 6.750,00 m <sup>2</sup> yüzölçümü	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> yüzölçümü	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> yüzölçümü	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> yüzölçümü, Bağımsız No:1	Otel	Seyhan Tapu Sicil Müdürlüğü

1

No	Melik / Üst Hakkı Sahibi	İli, İlçesi, Mahallesi, Mevkii	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> Yüzölçümü 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> yüzölçümü	On Katlı Betonarme Otel ve Arsa	Büyükcçekmece 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> yüzölçümü	On Katlı Otel ve Arsa	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> yüzölçümü	Arsa	Tuzla Tapu Sicil Müdürlüğü

Bilgilerinize arz ederiz.

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



## 5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

### 5.3.2.1. İMAR DURUMU

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 25.12.2018 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan imar durum belgesine göre değerlendirme 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)

- Hmax: \*Silüet onayı alınması gerekiyor. Sıfır kotuna göre 45-55 m

- İlgili belediyeden alınan onaylı imar durumunda belirtilen Hmax: 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'dir.

- TK alanlarında 10.000 m<sup>2</sup>'den büyük parsellerde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca onaylanacak avan projesine göre uygulama yapılacaktır.

#### **5.3.2.2. RUHSAT DOSYASI İNCELEMESİ**

##### ✓ **Ruhsat ve İzinler:**

Zeytinburnu Belediyesi'nde 25.12.2018 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.

### **5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR**

Değerleme konusu taşınmazın imar dosyasında her hangi bir encümen kararı bulunmamaktadır.

### **5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM**

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.

### **İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel 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.

Parsel üzerinde mevcut tesislere ait mevzuat uyarınca alınması gereken tüm izin ve belgelerin tam ve noksansız olarak alınmış olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca yoktur.

## **6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI**

### **6.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ**

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmakta olup bunlar Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir yöntemleridir.

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

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

**EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ:** İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

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

\* Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.

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

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

**GELİR YÖNTEMİ:** Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa-örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

## **6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

## **6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

### **OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

\* Değerleme konusu taşınmazın cephelediği Sahilyolu'nda zaman zaman sıkışan trafik yoğunluğunun ulaşım olumsuz etkisi bulunmaktadır.

\* Bölgede rakip olabilecek nitelikte otel sayısı fazladır.

### **OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

\* Değerleme konusu taşınmaz Atatürk Havaalanı'na çok yakın konumda yer almaktadır.

\* Taşınmaz, panoramik deniz manzarasına sahiptir.

\* Taşınmazın sahilyoluna cephelediği 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.

#### 6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

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.

#### 6.5.EMSAL YÖNTEMİ

EMSAL	Yeri	Özellik	Alanı (m <sup>2</sup> )	Fiyatı (TL)	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Kaynak
<b>Emsal 1</b>	Kazlıçeşme-Demiryolu güneyi	Ticari+ Konut imarlı, Taks:0,40 E:1	4056	85.000.000	20.956	COLDWELL BANKER 212-5508181
<b>Emsal 2</b>	Sümer Mahallesi	Denize Yakın Konumlu Otel Projesi Hazır Turizm İmarlı	230	7.875.000	34.250	MENTEŞOĞULLARI EMLAK 212-4158415
<b>Emsal 3</b>	Biruni Üniversitesi civarı	Turizm imarlı, atıl yapılı arsa	793	12.000.000	15.132	REMAX SELECT 534-5512382
<b>Emsal 4</b>	Fatih-Sultanahmet	Denize yakın 7 odalı butik otel arsası	149	3.750.000	25.167	SAHİBİ 505-9053499 0533 822 33

Değerleme konusu parselin yakın civarında satışı gerçekleşmiş ve halen satışta olan turizm ve ticaret imarlı ve konut imarlı arsa emsalleri tabloda gösterilmiştir.

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

- Tabloda yer alan emsallerin tümü şahıs arazisi olup serbest piyasada alınıp-satılabilen parsellerdir.

- Yapılan araştırmalar sonucunda, değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede "Turizm Tesis İmarlı" arsa stokunun oldukça kısıtlı olduğu öğrenilmiştir

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
ALIM SATIMA YÖNELİK DÜZLETMELER	KARŞILAŞTIRILAN EMSALLER	E1	E2	E3	E4	
	BİRİM FİYATI(TL/M2)	20956	34250	15132	25167	
	PAZARLIK PAYI	-10%	-10%	-5%	-5%	
	MÜLKİYET DURUMU	0	0			
	SATIŞ KOŞULLARI	0	0			
	RUHSATA SAHİP OLMA DURUMU	0	0			
	PİYASA KOŞULLARI	0	0			
TAŞINMAZA YÖNELİK DÜZELTMELER	KONUM	0	0	40%	10%	
	YAPILAŞMA HAKKI	0				
	YÜZ ÖLÇÜMÜ	-10%	-35%	-25%	-35%	
	FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	0				
	YASAL ÖZELLİKLERİ					
DÜZELTİLMİŞ ARSA M2 BİRİM DEĞERİ		16974,36	20036,25	15094,17	17094,68	

#### 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 yaklaşık 17.000.-20.000.-TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

#### 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.

1 m <sup>2</sup> Arsa Değeri (*)	10000.-TL/m <sup>2</sup>
Arsa Büyüklüğü	11.720.m <sup>2</sup>
Toplam Arsa Değeri	<b>117.200.000.-TL</b>
Yaklaşık Arsa Değeri (TL)	<b>118.000.000.-TL</b>
<p>(*) Arsa için birim değeri olarak 20000 TL/m<sup>2</sup> arsa değerine binaen 49 yıllık üst hakkı değeri olarak 2/3'ü alınmıştır.</p> <p>(**) <b>Maliye hanesi</b> mülkiyetinde bulunan arsa üzerinde "Akfen GYO A.Ş." lehine 15.11.2067 tarihine kadar Müstakil ve Daimi Üst Hakkı kurulmuştur.</p> <p>Arsa Değeri Hesap Detayı = (İmarlı arsa değeri x Üst hakkı katsayısı x Üst hakkı kalan süre / Üst hakkı süresi)</p> <p>= 20000.TL/M2 x 2/3 x48 / 64</p> <p>= 10000 (TL/m<sup>2</sup>)</p>	

## 6.6 MALİYET YÖNTEMİ

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, değerlendirme 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
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>				<b>84.987.836 TL</b>
<b>TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ</b>				<b>84.990.000 TL</b>

### MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Arsa Değeri	₺118.000.000
Bina Değeri	₺ 84.987.836
Harici Müteferrik İşler	₺ 1.906.884,00
<b>TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>₺ 204.894.720</b>
*Harici müteferrik kalemler içerisinde; saha betonu, istinat duvarı, parseli çevreleyen betonarme duvarlar, açık otopark alanı düzenlemesi vb. maliyetler bulunmaktadır.	

#### 6.6.1. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

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 değerlendirilmesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirilmesi 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 arsaların ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlendirirken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlendirilmesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü 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. Ancak taşınmazın tahsis süresinin uzatılması yönünde AKFEN GYO A.Ş'nin T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü Arazi Tahsis Daire Başkanlığına Söz konusu taşınmazın ; 04.05.2018 tarihli , 30411 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Kamu Taşınmazlarının üzerindeki Turizm Yatırımlarının sürelerinin Uzatılması ile Satışına ilişkin yönetmelik kapsamında süre uzatılması ve daha sonra arazinin kendilerine satışına yönelik başvuru yazısı bulunması nedeni ile taşınmazın üst hakkı 2019 yılından başlamak üzere 49 yıllığına uzatılacağı göz önünde 22.12.2017 biteceği varsayımı ile nakit akım tablosu tanzim edilmiştir

\* 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 2019 yılında % 68 ile başlayıp yıllar itibari ile 2026 yılında % 85'e yükseleceği ve sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.

\* İbis Otel'in ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının 2019 yılında % 72 ile başlayıp yıllar itibari ile 2025 yılında % 85'e 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 2019 yılı için 45 € İbis Otel oda fiyatının ise 35 € olacağı, öngörülmüştür. Oda fiyatlarının enflasyon oranına ve bölge ekonomik göstergeleri gelişim tahminlerine göre artacağı varsayılmıştır

\* 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 % 30'u, 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) % 40'dan başlayarak yıllar itibari ile doluluk oranındaki artışla % 50'ye yükseleceği, 3 yıldızlı İbis Otel'de GOP (Gross Operating Profit) % 46'dan başlayarak yıllar itibari ile doluluk oranındaki artışla % 60'a 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 gerçekleştirilecek 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 2019 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 2019 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 11 % olarak belirlenmiştir.

## Novotel (4 Yıldızlı)

Oda Sayısı	208
Açık Olan Gün Sayısı	365
Oda Kapasitesi (Yıllık)	75.920
Diğer Gelirler Oranı (%) (Yıllık Oda Satışı Geliri Üzerinden)	40%
Yenileme Maliyeti Oranı (Yıllık Ciro Üzerinden) (%)	1,00%
Enflasyon Oranı (%)	2,00%

### NAKİT AKIŞI

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
4 Yıldızlı Novotel (EURO)													
Yıllar	15.09.2019	15.09.2020	15.09.2021	15.09.2022	15.09.2023	15.09.2024	15.09.2025	15.09.2026	15.09.2027	15.09.2028	15.09.2029	15.09.2030	15.09.2031
<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
Doluluk Oranı	68%	70%	75%	78%	80%	82%	84%	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
Oda Fiyatı (EURO) (Adet)	45,00	47,48	50,09	52,84	54,69	56,60	58,59	60,64	62,76	64,95	65,93	66,92	67,92
Yıllık Oda Satışı Gelirleri (EURO)	2.323.152	2.523.011	2.851.904	3.129.109	3.321.670	3.523.876	3.736.168	3.912.969	4.049.923	4.191.670	4.254.545	4.318.364	4.383.139
Diğer Gelirler (EURO)	929.261	1.009.205	1.140.762	1.251.644	1.328.668	1.409.550	1.494.467	1.565.188	1.619.969	1.676.668	1.701.818	1.727.345	1.753.256
Toplam Otel Gelirleri (EURO)	3.252.413	3.532.216	3.992.666	4.380.753	4.650.337	4.933.427	5.230.636	5.478.157	5.669.892	5.868.338	5.956.364	6.045.709	6.136.395
GOP (%)	40%	42%	44%	46%	48%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
<b>Operasyonel Giderler Sonrası Gelirler (EURO)</b>	<b>1.300.965</b>	<b>1.483.531</b>	<b>1.756.773</b>	<b>2.015.146</b>	<b>2.232.162</b>	<b>2.466.713</b>	<b>2.615.318</b>	<b>2.739.078</b>	<b>2.834.946</b>	<b>2.934.169</b>	<b>2.978.182</b>	<b>3.022.854</b>	<b>3.068.197</b>
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
<b>Operasyonel Giderler Sonrası Toplam Otel Gelirleri (EURO)</b>	<b>1.309.965</b>	<b>1.492.711</b>	<b>1.766.136</b>	<b>2.024.697</b>	<b>2.241.904</b>	<b>2.476.650</b>	<b>2.625.453</b>	<b>2.749.417</b>	<b>2.845.491</b>	<b>2.944.925</b>	<b>2.989.153</b>	<b>3.034.045</b>	<b>3.079.611</b>
Yenileme Maliyeti (EURO)	32.524	35.322	39.927	43.808	46.503	49.334	52.306	54.782	56.699	58.683	59.564	60.457	61.364
Emlak Vergisi (EURO)	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
<b>Toplam Giderler (EURO)</b>	<b>72.809</b>	<b>75.607</b>	<b>80.211</b>	<b>84.092</b>	<b>86.788</b>	<b>89.619</b>	<b>92.591</b>	<b>95.066</b>	<b>96.984</b>	<b>98.968</b>	<b>100.654</b>	<b>101.548</b>	<b>102.454</b>
<b>Toplam Otel Net Gelirleri (EURO)</b>	<b>1.237.156</b>	<b>1.417.104</b>	<b>1.685.925</b>	<b>1.940.605</b>	<b>2.155.116</b>	<b>2.387.031</b>	<b>2.532.862</b>	<b>2.654.350</b>	<b>2.748.507</b>	<b>2.845.957</b>	<b>2.888.499</b>	<b>2.932.497</b>	<b>2.977.157</b>

	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
	15.09.2032	15.09.2033	15.09.2034	15.09.2035	15.09.2036	15.09.2037	15.09.2038	15.09.2039	15.09.2040	15.09.2041	15.09.2042	15.09.2043	15.09.2044	15.09.2045
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
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
68,94	69,97	71,02	72,09	73,17	74,27	75,38	76,51	77,66	78,83	80,01	81,21	82,43	83,66	84,90
4.448.886	4.515.619	4.583.354	4.652.104	4.721.886	4.792.714	4.864.605	4.937.574	5.011.637	5.086.812	5.163.114	5.240.561	5.319.169	5.398.957	5.479.925
1.779.554	1.806.248	1.833.341	1.860.842	1.888.754	1.917.086	1.945.842	1.975.029	2.004.655	2.034.725	2.065.246	2.096.224	2.127.668	2.159.583	2.191.968
6.228.441	6.321.867	6.416.695	6.512.946	6.610.640	6.709.799	6.810.446	6.912.603	7.016.292	7.121.536	7.228.359	7.336.785	7.446.837	7.558.539	7.672.897
50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
<b>3.114.220</b>	<b>3.160.934</b>	<b>3.208.348</b>	<b>3.256.473</b>	<b>3.305.320</b>	<b>3.354.900</b>	<b>3.405.223</b>	<b>3.456.302</b>	<b>3.508.146</b>	<b>3.560.768</b>	<b>3.614.180</b>	<b>3.668.392</b>	<b>3.723.418</b>	<b>3.779.270</b>	<b>3.835.948</b>
11.642	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
<b>3.125.863</b>	<b>3.172.809</b>	<b>3.220.460</b>	<b>3.268.828</b>	<b>3.317.922</b>	<b>3.367.754</b>	<b>3.418.334</b>	<b>3.469.675</b>	<b>3.521.787</b>	<b>3.574.682</b>	<b>3.628.372</b>	<b>3.682.868</b>	<b>3.738.184</b>	<b>3.794.330</b>	<b>3.851.392</b>
62.284	63.219	64.167	65.129	66.106	67.098	68.104	69.126	70.163	71.215	72.284	73.368	74.468	75.585	76.718
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>41.090,44</b>	<b>41.090,44</b>	<b>41.090,44</b>	<b>41.090,44</b>	<b>41.090,44</b>	<b>41.090,44</b>	<b>41.090,44</b>	<b>41.912,24</b>	<b>41.912,24</b>	<b>41.912,24</b>	<b>41.912,24</b>	<b>41.912,24</b>	<b>41.912,24</b>	<b>41.912,24</b>	<b>41.912,24</b>
103.375	104.309	105.257	106.220	107.197	108.188	109.195	110.218	111.255	112.305	113.368	114.444	115.532	116.631	117.742
<b>3.022.488</b>	<b>3.068.500</b>	<b>3.115.203</b>	<b>3.162.608</b>	<b>3.210.725</b>	<b>3.259.565</b>	<b>3.309.140</b>	<b>3.358.637</b>	<b>3.409.712</b>	<b>3.461.554</b>	<b>3.514.176</b>	<b>3.567.588</b>	<b>3.621.803</b>	<b>3.676.833</b>	<b>3.732.675</b>

28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38
15.09.2046	15.09.2047	15.09.2048	15.09.2049	15.09.2050	15.09.2051	15.09.2052	15.09.2053	15.09.2054	15.09.2055	15.09.2056
75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920
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
84,92	86,19	87,48	88,80	90,13	91,48	92,85	94,25	95,66	97,09	98,55
5.479.941	5.562.140	5.645.572	5.730.256	5.816.210	5.903.453	5.992.004	6.081.885	6.173.113	6.265.710	6.359.695
2.191.976	2.224.856	2.258.229	2.292.102	2.326.484	2.361.381	2.396.801,80	2.432.753,83	2.469.245,13	2.506.283,81	2.543.878,07
7.671.917	7.786.996	7.903.801	8.022.358	8.142.693	8.264.834	8.388.806	8.514.638	8.642.358	8.771.993	8.903.573
50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
<b>3.835.959</b>	<b>3.893.498</b>	<b>3.951.901</b>	<b>4.011.179</b>	<b>4.071.347</b>	<b>4.132.417</b>	<b>4.194.403</b>	<b>4.257.319</b>	<b>4.321.179</b>	<b>4.385.997</b>	<b>4.451.787</b>
<b>15.362</b>	<b>15.669</b>	<b>15.983</b>	<b>16.302</b>	<b>16.628</b>	<b>16.961</b>	<b>17.300</b>	<b>17.646</b>	<b>17.999</b>	<b>18.359</b>	<b>18.726</b>
<b>3.851.321</b>	<b>3.909.167</b>	<b>3.967.883</b>	<b>4.027.481</b>	<b>4.087.975</b>	<b>4.149.378</b>	<b>4.211.703</b>	<b>4.274.965</b>	<b>4.339.178</b>	<b>4.404.356</b>	<b>4.470.513</b>
76.719	77.870	79.038	80.224	81.427	82.648	83.888	85.146	86.424	87.720	89.036
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
41.912,24	41.912,24	41.912,24	42.750,49	42.750,49	42.750,49	42.750,49	42.750,49	42.750,49	42.750,49	42.750,49
<b>118.631</b>	<b>119.782</b>	<b>120.950</b>	<b>122.974</b>	<b>124.177</b>	<b>125.399</b>	<b>126.639</b>	<b>127.897</b>	<b>129.174</b>	<b>130.470</b>	<b>131.786</b>
<b>3.732.689</b>	<b>3.789.385</b>	<b>3.846.933</b>	<b>3.904.507</b>	<b>3.963.798</b>	<b>4.023.979</b>	<b>4.085.065</b>	<b>4.147.068</b>	<b>4.210.004</b>	<b>4.273.885</b>	<b>4.338.727</b>

39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49
15.09.2057	15.09.2058	15.09.2059	15.09.2060	15.09.2061	15.09.2062	15.09.2063	15.09.2064	15.09.2065	15.09.2066	15.09.2067
75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920
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
100,03	101,53	103,05	104,60	106,17	107,76	109,38	111,02	112,68	114,37	116,09
6.455.091	6.551.917	6.650.196	6.749.949	6.851.198	6.953.966	7.058.275	7.164.149	7.271.612	7.380.686	7.491.396
2.582.036,24	2.620.766,78	2.660.078,28	2.699.979,46	2.740.479,15	2.781.586,34	2.823.310,13	2.865.659,78	2.908.644,68	2.952.274,35	2.996.558,47
9.037.127	9.172.684	9.310.274	9.449.928	9.591.677	9.735.552	9.881.585	10.029.809	10.180.256	10.332.960	10.487.955
50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
<b>4.518.563</b>	<b>4.586.342</b>	<b>4.655.137</b>	<b>4.724.964</b>	<b>4.795.839</b>	<b>4.867.776</b>	<b>4.940.793</b>	<b>5.014.905</b>	<b>5.090.128</b>	<b>5.166.480</b>	<b>5.243.977</b>
<b>19.101</b>	<b>19.483</b>	<b>19.872</b>	<b>20.270</b>	<b>20.675</b>	<b>21.089</b>	<b>21.510</b>	<b>21.941</b>	<b>22.380</b>	<b>22.827</b>	<b>23.284</b>
<b>4.537.664</b>	<b>4.605.825</b>	<b>4.675.009</b>	<b>4.745.234</b>	<b>4.816.514</b>	<b>4.888.865</b>	<b>4.962.303</b>	<b>5.036.845</b>	<b>5.112.508</b>	<b>5.189.307</b>	<b>5.267.261</b>
90.371	91.727	93.103	94.499	95.917	97.356	98.816	100.298	101.803	103.330	104.880
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
42.750,49	42.750,49	42.750,49	42.750,49	42.750,49	42.750,49	42.750,49	42.750,49	42.750,49	42.750,49	42.750,49
<b>133.122</b>	<b>134.477</b>	<b>135.853</b>	<b>137.250</b>	<b>138.667</b>	<b>140.106</b>	<b>141.566</b>	<b>143.049</b>	<b>144.553</b>	<b>146.080</b>	<b>147.630</b>
<b>4.404.542</b>	<b>4.471.347</b>	<b>4.539.156</b>	<b>4.607.984</b>	<b>4.677.846</b>	<b>4.748.759</b>	<b>4.820.737</b>	<b>4.893.797</b>	<b>4.967.955</b>	<b>5.043.227</b>	<b>5.119.631</b>

### İbis Otel (3 Yıldızlı)

Oda Sayısı	228
Açık Olan Gün Sayısı	365
Oda Kapasitesi (Yıllık)	83.220
Diğer Gelirler Oranı (%) (Yıllık Oda Satışı Geliri Üzerinden)	25%
Yenileme Maliyeti Oranı (Yıllık Ciro Üzerinden) (%)	1,00%

### NAKİT AKIŞI

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
<b>3 Yıldızlı İbis Otel (EURO)</b>												
Yıllar	15.09.2019	15.09.2020	15.09.2021	15.09.2022	15.09.2023	15.09.2024	15.09.2025	15.09.2026	15.09.2027	15.09.2028	15.09.2029	15.09.2030
<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
Doluluk Oranı	72%	74%	76%	80%	82%	83%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
Satılan Oda Sayısı	59.918	61.583	63.247	66.576	68.240	69.073	70.737	70.737	70.737	70.737	70.737	70.737
Oda Fiyatı (EURO) (Adet)	35,00	36,93	38,96	41,10	42,54	44,03	45,57	47,16	48,81	50,52	51,28	52,05
Yıllık Oda Satışı Gelirleri (EURO)	2.097.144	2.273.945	2.463.850	2.736.170	2.902.735	3.040.969	3.223.243	3.336.057	3.452.819	3.573.668	3.627.273	3.681.682
Diğer Gelirler (EURO)	838.858	909.578	985.540	1.094.468	1.161.094	1.216.387	1.289.297	1.334.423	1.381.128	1.429.467	1.450.909	1.472.673
<b>Toplam Otel Gelirleri (EURO)</b>	<b>2.936.002</b>	<b>3.183.523</b>	<b>3.449.390</b>	<b>3.830.638</b>	<b>4.063.829</b>	<b>4.257.356</b>	<b>4.512.541</b>	<b>4.670.480</b>	<b>4.833.947</b>	<b>5.003.135</b>	<b>5.078.182</b>	<b>5.154.354</b>
GOP (%)	46%	48%	50%	52%	54%	56%	58%	60%	60%	60%	60%	60%
<b>Operasyonel Giderler Sonrası Toplam Otel Gelirleri (EURO)</b>	<b>1.350.561</b>	<b>1.528.091</b>	<b>1.724.695</b>	<b>1.991.932</b>	<b>2.194.467</b>	<b>2.384.119</b>	<b>2.617.274</b>	<b>2.802.288</b>	<b>2.900.368</b>	<b>3.001.881</b>	<b>3.046.909</b>	<b>3.092.613</b>
Yenileme Maliyeti (EURO)	29.360	31.835	34.494	38.306	40.638	42.574	45.125	46.705	48.339	50.031	50.782	51.544
Emlak Vergisi (EURO)	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
<b>Toplam Giderler (EURO)</b>	<b>52.886</b>	<b>55.361</b>	<b>58.020</b>	<b>61.833</b>	<b>64.165</b>	<b>66.100</b>	<b>68.652</b>	<b>70.231</b>	<b>71.866</b>	<b>73.558</b>	<b>74.779</b>	<b>75.540</b>
<b>Toplam Otel Net Gelirleri (EURO)</b>	<b>1.297.674</b>	<b>1.472.729</b>	<b>1.666.675</b>	<b>1.930.099</b>	<b>2.130.303</b>	<b>2.318.020</b>	<b>2.548.622</b>	<b>2.732.057</b>	<b>2.828.502</b>	<b>2.928.323</b>	<b>2.972.130</b>	<b>3.017.072</b>

	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
<b>15.09.2031</b>	<b>15.09.2032</b>	<b>15.09.2033</b>	<b>15.09.2034</b>	<b>15.09.2035</b>	<b>15.09.2036</b>	<b>15.09.2037</b>	<b>15.09.2038</b>	<b>15.09.2039</b>	<b>15.09.2040</b>	<b>15.09.2041</b>	<b>15.09.2042</b>	
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
85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
70.737	70.737	70.737	70.737	70.737	70.737	70.737	70.737	70.737	70.737	70.737	70.737	70.737
52,83	53,62	54,42	55,24	56,07	56,91	57,76	58,63	59,51	60,40	61,31	62,23	
3.736.907	3.792.961	3.849.855	3.907.603	3.966.217	4.025.710	4.086.096	4.147.387	4.209.598	4.272.742	4.336.833	4.401.886	
1.494.763	1.517.184	1.539.942	1.563.041	1.586.487	1.610.284	1.634.438	1.658.955	1.683.839	1.709.097	1.734.733	1.760.754	
<b>5.231.670</b>	<b>5.310.145</b>	<b>5.389.797</b>	<b>5.470.644</b>	<b>5.552.704</b>	<b>5.635.994</b>	<b>5.720.534</b>	<b>5.806.342</b>	<b>5.893.437</b>	<b>5.981.839</b>	<b>6.071.566</b>	<b>6.162.640</b>	
60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	
<b>3.139.002</b>	<b>3.186.087</b>	<b>3.233.878</b>	<b>3.282.386</b>	<b>3.331.622</b>	<b>3.381.596</b>	<b>3.432.320</b>	<b>3.483.805</b>	<b>3.536.062</b>	<b>3.589.103</b>	<b>3.642.940</b>	<b>3.697.584</b>	
52.317	53.101	53.898	54.706	55.527	56.360	57.205	58.063	58.934	59.818	60.716	61.626	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
23.997	23.997	23.997	23.997	23.997	23.997	23.997	23.997	24.477	24.477	24.477	24.477	
<b>76.313</b>	<b>77.098</b>	<b>77.895</b>	<b>78.703</b>	<b>79.524</b>	<b>80.357</b>	<b>81.202</b>	<b>82.060</b>	<b>83.411</b>	<b>84.295</b>	<b>85.192</b>	<b>86.103</b>	
<b>3.062.688</b>	<b>3.108.989</b>	<b>3.155.983</b>	<b>3.203.683</b>	<b>3.252.098</b>	<b>3.301.240</b>	<b>3.351.118</b>	<b>3.401.745</b>	<b>3.452.651</b>	<b>3.504.808</b>	<b>3.557.747</b>	<b>3.611.481</b>	

25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37
15.09.2043	15.09.2044	15.09.2045	15.09.2046	15.09.2047	15.09.2048	15.09.2049	15.09.2050	15.09.2051	15.09.2052	15.09.2053	15.09.2054	15.09.2055
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
85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
70.737	70.737	70.737	70.737	70.737	70.737	70.737	70.737	70.737	70.737	70.737	70.737	70.737
63,16	64,11	65,07	66,05	67,04	68,04	69,06	70,10	71,15	72,22	73,30	74,40	75,52
4.467.914	4.534.933	4.602.957	4.672.001	4.742.081	4.813.212	4.885.410	4.958.691	5.033.072	5.108.568	5.185.196	5.262.974	5.341.919
1.787.166	1.813.973	1.841.183	1.868.800	1.896.832	1.925.285	1.954.164	1.983.477	2.013.229	2.043.427	2.074.079	2.105.190	2.136.768
<b>6.255.079</b>	<b>6.348.906</b>	<b>6.444.139</b>	<b>6.540.801</b>	<b>6.638.913</b>	<b>6.738.497</b>	<b>6.839.574</b>	<b>6.942.168</b>	<b>7.046.301</b>	<b>7.151.995</b>	<b>7.259.275</b>	<b>7.368.164</b>	<b>7.478.687</b>
60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
<b>3.753.048</b>	<b>3.809.343</b>	<b>3.866.484</b>	<b>3.924.481</b>	<b>3.983.348</b>	<b>4.043.098</b>	<b>4.103.745</b>	<b>4.165.301</b>	<b>4.227.780</b>	<b>4.291.197</b>	<b>4.355.565</b>	<b>4.420.898</b>	<b>4.487.212</b>
62.551	63.489	64.441	65.408	66.389	67.385	68.396	69.422	70.463	71.520	72.593	73.682	74.787
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24.477	24.477	24.477	24.477	24.477	24.477	24.966	24.966	24.966	25.035	25.035	25.035	25.035
<b>87.028</b>	<b>87.966</b>	<b>88.918</b>	<b>89.885</b>	<b>90.866</b>	<b>91.862</b>	<b>93.362</b>	<b>94.388</b>	<b>95.429</b>	<b>96.555</b>	<b>97.628</b>	<b>98.717</b>	<b>99.822</b>
<b>3.666.020</b>	<b>3.721.378</b>	<b>3.777.565</b>	<b>3.834.596</b>	<b>3.892.482</b>	<b>3.951.237</b>	<b>4.010.383</b>	<b>4.070.913</b>	<b>4.132.351</b>	<b>4.194.642</b>	<b>4.257.937</b>	<b>4.322.182</b>	<b>4.387.390</b>

38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49
15.09.2056	15.09.2057	15.09.2058	15.09.2059	15.09.2060	15.09.2061	15.09.2062	15.09.2063	15.09.2064	15.09.2065	15.09.2066	15.09.2067
83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220
85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
70.737	70.737	70.737	70.737	70.737	70.737	70.737	70.737	70.737	70.737	70.737	70.737
76,65	77,80	78,97	80,15	81,35	82,57	83,81	85,07	86,35	87,64	88,96	90,29
5.422.048	5.503.379	5.585.929	5.669.718	5.754.764	5.841.085	5.928.702	6.017.632	6.107.897	6.199.515	6.292.508	6.386.895
2.168.819	2.201.351	2.234.372	2.267.887	2.301.906	2.336.434	2.371.481	2.407.053	2.443.159	2.479.806	2.517.003	2.554.758
<b>7.590.867</b>	<b>7.704.730</b>	<b>7.820.301</b>	<b>7.937.605</b>	<b>8.056.669</b>	<b>8.177.520</b>	<b>8.300.182</b>	<b>8.424.685</b>	<b>8.551.055</b>	<b>8.679.321</b>	<b>8.809.511</b>	<b>8.941.654</b>
60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
<b>4.554.520</b>	<b>4.622.838</b>	<b>4.692.181</b>	<b>4.762.563</b>	<b>4.834.002</b>	<b>4.906.512</b>	<b>4.980.109</b>	<b>5.054.811</b>	<b>5.130.633</b>	<b>5.207.593</b>	<b>5.285.707</b>	<b>5.364.992</b>
75.909	77.047	78.203	79.376	80.567	81.775	83.002	84.247	85.511	86.793	88.095	89.417
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25.035	25.035	25.035	25.035	25.035	25.035	25.035	25.035	25.035	25.035	25.035	25.035
<b>100.944</b>	<b>102.082</b>	<b>103.238</b>	<b>104.411</b>	<b>105.602</b>	<b>106.810</b>	<b>108.037</b>	<b>109.282</b>	<b>110.546</b>	<b>111.828</b>	<b>113.130</b>	<b>114.452</b>
<b>4.453.576</b>	<b>4.520.756</b>	<b>4.588.943</b>	<b>4.658.152</b>	<b>4.728.400</b>	<b>4.799.702</b>	<b>4.872.073</b>	<b>4.945.529</b>	<b>5.020.088</b>	<b>5.095.764</b>	<b>5.172.576</b>	<b>5.250.541</b>

TOPLAM NAKİT AKIŞI												
YILLAR	15.09.2019	15.09.2020	15.09.2021	15.09.2022	15.09.2023	15.09.2024	15.09.2025	15.09.2026	15.09.2027	15.09.2028	15.09.2029	15.09.2030
Novotel (4 Yıldız) Net Nakit Akışı	1.237.156	1.417.104	1.685.925	1.940.605	2.155.116	2.387.031	2.532.862	2.654.350	2.748.507	2.845.957	2.888.499	2.932.497
Ibis Otel (3 Yıldız) Net Nakit Akışı	1.297.674	1.472.729	1.666.675	1.930.099	2.130.303	2.318.020	2.548.622	2.732.057	2.828.502	2.928.323	2.972.130	3.017.072
Yıllık Üst Hakkı Bedeli	356.227	380.434	416.304	442.060	175.180	178.684	182.257	185.902	189.620	193.413	197.281	201.227
Hasılatan Pay Bedeli	59.102	49.218	53.496	57.825	60.103	62.070	65.147	67.198	69.550	71.984	73.064	74.160
<b>TOPLAM NAKİT AKIŞLARI</b>	<b>2.119.502</b>	<b>2.460.181</b>	<b>2.882.799</b>	<b>3.370.819</b>	<b>4.050.136</b>	<b>4.464.297</b>	<b>4.834.080</b>	<b>5.133.307</b>	<b>5.317.840</b>	<b>5.508.884</b>	<b>5.590.284</b>	<b>5.674.183</b>

15.09.2031	15.09.2032	15.09.2033	15.09.2034	15.09.2035	15.09.2036	15.09.2037	15.09.2038	15.09.2039	15.09.2040	15.09.2041	15.09.2042
2.977.157	3.022.488	3.068.500	3.115.203	3.162.608	3.210.725	3.259.565	3.309.140	3.358.637	3.409.712	3.461.554	3.514.176
3.062.688	3.108.989	3.155.983	3.203.683	3.252.098	3.301.240	3.351.118	3.401.745	3.452.651	3.504.808	3.557.747	3.611.481
205.251	209.356	213.543	217.814	222.170	226.614	231.146	235.769	240.484	245.294	250.200	255.204
75.272	76.401	77.547	78.710	79.891	81.089	82.306	83.540	84.793	86.065	87.356	88.666
<b>5.759.322</b>	<b>5.845.719</b>	<b>5.933.393</b>	<b>6.022.362</b>	<b>6.112.645</b>	<b>6.204.262</b>	<b>6.297.232</b>	<b>6.391.575</b>	<b>6.486.010</b>	<b>6.583.161</b>	<b>6.681.746</b>	<b>6.781.786</b>

15.09.2043	15.09.2044	15.09.2045	15.09.2046	15.09.2047	15.09.2048	15.09.2049	15.09.2050	15.09.2051	15.09.2052	15.09.2053	15.09.2054	15.09.2055
3.567.588	3.621.803	3.676.833	3.732.689	3.789.385	3.846.933	3.904.507	3.963.798	4.023.979	4.085.065	4.147.068	4.210.004	4.273.885
3.666.020	3.721.378	3.777.565	3.834.596	3.892.482	3.951.237	4.010.383	4.070.913	4.132.351	4.194.642	4.257.937	4.322.182	4.387.390
260.308	265.514	270.825	276.241	281.766	287.401	293.149	299.012	304.992	311.092	317.314	323.660	330.134
89.996	91.346	92.717	94.107	95.519	96.952	98.406	99.882	101.380	102.901	104.445	106.011	107.601
<b>6.883.304</b>	<b>6.986.320</b>	<b>7.090.857</b>	<b>7.196.937</b>	<b>7.304.582</b>	<b>7.413.816</b>	<b>7.523.335</b>	<b>7.635.816</b>	<b>7.749.957</b>	<b>7.865.714</b>	<b>7.983.247</b>	<b>8.102.514</b>	<b>8.223.540</b>

15.09.2056	15.09.2057	15.09.2058	15.09.2059	15.09.2060	15.09.2061	15.09.2062	15.09.2063	15.09.2064	15.09.2065	15.09.2066	15.09.2067
4.338.727	4.404.542	4.471.347	4.539.156	4.607.984	4.677.846	4.748.759	4.820.737	4.893.797	4.967.955	5.043.227	5.119.631
4.453.576	4.520.756	4.588.943	4.658.152	4.728.400	4.799.702	4.872.073	4.945.529	5.020.088	5.095.764	5.172.576	5.250.541
336.736	343.471	350.340	357.347	364.494	371.784	379.220	386.804	394.540	402.431	410.480	418.689
109.215	110.854	112.516	114.204	115.917	117.656	119.421	121.212	123.030	124.876	126.749	128.650
<b>8.346.351</b>	<b>8.470.973</b>	<b>8.597.433</b>	<b>8.725.757</b>	<b>8.855.973</b>	<b>8.988.108</b>	<b>9.122.191</b>	<b>9.258.250</b>	<b>9.396.314</b>	<b>9.536.412</b>	<b>9.678.575</b>	<b>9.822.832</b>

### Değerleme Tablosu

Risksiz Getiri Oranı	3,30%	3,30%	3,30%
Risk Primi	7,20%	7,70%	8,20%
İndirgeme Oranı	10,50%	11,00%	11,50%
<b>Toplam Bugünkü Değer (EURO)</b>	<b>44.417.748</b>	<b>41.900.038</b>	<b>39.612.291</b>
<b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>275.390.040</b>	<b>259.780.235</b>	<b>245.596.204</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)</b>	<b>44.420.000</b>	<b>41.900.000</b>	<b>39.610.000</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>275.390.000</b>	<b>259.780.000</b>	<b>245.600.000</b>

### 6.6.3. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

- \* 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 (%20) 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.

<b>Novotel İçin Gelir Oranı</b>	22%
<b>AGOP Hesabı İçin GOP'den düşülecek oran (İlk yıl)</b>	8,00%
<b>AGOP Geliri oranı</b>	72,5%

<b>İbis Otel İçin Gelir Oranı</b>	25%
<b>AGOP Hesabı İçin GOP'den düşülecek oran (İlk yıl)</b>	8,00%
<b>AGOP Geliri oranı</b>	72,5%

Konsolide Nakit Akışı (EURO)												
Yıllar	15.09.2019	15.09.2020	15.09.2021	15.09.2022	15.09.2023	15.09.2024	15.09.2025	15.09.2026	15.09.2027	15.09.2028	15.09.2029	15.09.2030
Novotel Ciroosu Üzerinden (EURO)	650.483	706.443	798.533	876.151	930.067	986.685	1.046.127	1.095.631	1.133.978	1.173.668	1.191.273	1.209.142
AGOP Hesabı ile (EURO)	754.560	870.691	1.042.086	1.206.897	1.348.598	1.502.228	1.592.729	1.668.099	1.726.482	1.786.909	1.813.713	1.840.918
Yapı Sahibi Otel Kira Geliri (EURO)	754.560	870.691	1.042.086	1.206.897	1.348.598	1.502.228	1.592.729	1.668.099	1.726.482	1.786.909	1.813.713	1.840.918
İbis Otel Ciroosu Üzerinden (EURO)	645.920	700.375	758.866	842.740	894.042	936.618	992.759	1.027.506	1.063.468	1.100.690	1.117.200	1.133.958
AGOP Hesabı ile (EURO)	808.868	923.222	1.050.339	1.221.974	1.355.287	1.481.560	1.635.796	1.760.771	1.822.398	1.886.182	1.914.475	1.943.192
Yapı Sahibi Otel Kira Geliri (EURO)	808.868	923.222	1.050.339	1.221.974	1.355.287	1.481.560	1.635.796	1.760.771	1.822.398	1.886.182	1.914.475	1.943.192
Toplam Kira Gelirleri (EURO)	1.563.428	1.793.913	2.092.425	2.428.871	2.703.885	2.983.788	3.228.525	3.428.870	3.548.880	3.673.091	3.728.187	3.784.110
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
Yenileme Maliyeti (EURO)	3.094	3.358	3.721	4.106	4.357	4.595	4.872	5.074	5.252	5.436	5.517	5.600
Yıllık Üst Hakkı Bedeli (EURO)	356.227	380.434	416.304	442.060	475.180	508.684	542.257	576.902	612.620	649.413	687.281	726.227
Hasılattan Pay Bedeli (EURO)	59.102	49.218	53.496	57.825	60.103	62.070	65.147	67.198	69.550	71.984	73.064	74.160
Toplam Net Gelirler (EURO)	1.081.195	1.297.092	1.555.092	1.861.069	2.400.434	2.674.628	2.912.438	3.106.884	3.220.647	3.338.447	3.387.238	3.438.037

15.09.2031	15.09.2032	15.09.2033	15.09.2034	15.09.2035	15.09.2036	15.09.2037	15.09.2038	15.09.2039	15.09.2040	15.09.2041	15.09.2042	15.09.2043
1.227.279	1.245.688	1.264.373	1.283.339	1.302.589	1.322.128	1.341.960	1.362.089	1.382.521	1.403.258	1.424.307	1.445.672	1.467.357
1.868.532	1.896.560	1.925.009	1.953.884	1.983.192	2.012.940	2.043.134	2.073.781	2.104.888	2.136.461	2.168.508	2.201.035	2.234.051
1.868.532	1.896.560	1.925.009	1.953.884	1.983.192	2.012.940	2.043.134	2.073.781	2.104.888	2.136.461	2.168.508	2.201.035	2.234.051
1.150.967	1.168.232	1.185.755	1.203.542	1.221.595	1.239.919	1.258.517	1.277.395	1.296.556	1.316.005	1.335.745	1.355.781	1.376.117
1.972.339	2.001.925	2.031.953	2.062.433	2.093.369	2.124.770	2.156.641	2.188.991	2.221.826	2.255.153	2.288.981	2.323.315	2.358.165
1.972.339	2.001.925	2.031.953	2.062.433	2.093.369	2.124.770	2.156.641	2.188.991	2.221.826	2.255.153	2.288.981	2.323.315	2.358.165
3.840.872	3.898.485	3.956.962	4.016.316	4.076.561	4.137.710	4.199.775	4.262.772	4.326.713	4.391.614	4.457.488	4.524.351	4.592.216
65.087	65.087	65.087	65.087	65.087	65.087	65.087	65.087	65.087	66.389	66.389	66.389	66.389
5.684	5.769	5.856	5.944	6.033	6.123	6.215	6.308	6.403	6.499	6.597	6.695	6.796
205.251	209.356	213.543	217.814	222.170	226.614	231.146	235.769	240.484	245.294	250.200	255.204	260.308
75.272	76.401	77.547	78.710	79.891	81.089	82.306	83.540	84.793	86.065	87.356	88.666	89.996
3.489.577	3.541.871	3.594.929	3.648.761	3.703.380	3.758.796	3.815.021	3.872.067	3.928.644	3.987.367	4.046.947	4.107.396	4.168.726

15.09.2044	15.09.2045	15.09.2046	15.09.2047	15.09.2048	15.09.2049	15.09.2050	15.09.2051	15.09.2052	15.09.2053	15.09.2054	15.09.2055
1.489.367	1.511.708	1.534.383	1.557.399	1.580.760	1.604.472	1.628.539	1.652.967	1.677.761	1.702.928	1.728.472	1.754.399
2.267.562	2.301.575	2.336.099	2.371.140	2.406.707	2.442.808	2.479.450	2.516.642	2.554.392	2.592.707	2.631.598	2.671.072
2.267.562	2.301.575	2.336.099	2.371.140	2.406.707	2.442.808	2.479.450	2.516.642	2.554.392	2.592.707	2.631.598	2.671.072
1.396.759	1.417.711	1.438.976	1.460.561	1.482.469	1.504.706	1.527.277	1.550.186	1.573.439	1.597.041	1.620.996	1.645.311
2.393.537	2.429.440	2.465.882	2.502.870	2.540.413	2.578.520	2.617.197	2.656.455	2.696.302	2.736.747	2.777.798	2.819.465
2.393.537	2.429.440	2.465.882	2.502.870	2.540.413	2.578.520	2.617.197	2.656.455	2.696.302	2.736.747	2.777.798	2.819.465
4.661.099	4.731.016	4.801.981	4.874.011	4.947.121	5.021.328	5.096.648	5.173.097	5.250.694	5.329.454	5.409.396	5.490.537
66.389	66.389	66.389	66.389	66.389	67.717	67.717	67.717	67.717	67.717	67.717	67.717
6.898	7.001	7.106	7.213	7.321	7.431	7.542	7.656	7.770	7.887	8.005	8.125
265.514	270.825	276.241	281.766	287.401	293.149	299.012	304.992	311.092	317.314	323.660	330.134
91.346	92.717	94.107	95.519	96.952	98.406	99.882	101.380	102.901	104.445	106.011	107.601
4.230.952	4.294.084	4.358.137	4.423.124	4.489.058	4.554.625	4.622.494	4.691.352	4.761.213	4.832.091	4.904.002	4.976.959

15.09.2056	15.09.2057	15.09.2058	15.09.2059	15.09.2060	15.09.2061	15.09.2062	15.09.2063	15.09.2064	15.09.2065	15.09.2066	15.09.2067
1.780.715	1.807.425	1.834.537	1.862.055	1.889.986	1.918.335	1.947.110	1.976.317	2.005.962	2.036.051	2.066.592	2.097.591
2.711.138	2.751.805	2.793.082	2.834.978	2.877.503	2.920.666	2.964.476	3.008.943	3.054.077	3.099.888	3.146.386	3.193.582
<b>2.711.138</b>	<b>2.751.805</b>	<b>2.793.082</b>	<b>2.834.978</b>	<b>2.877.503</b>	<b>2.920.666</b>	<b>2.964.476</b>	<b>3.008.943</b>	<b>3.054.077</b>	<b>3.099.888</b>	<b>3.146.386</b>	<b>3.193.582</b>
1.669.991	1.695.041	1.720.466	1.746.273	1.772.467	1.799.054	1.826.040	1.853.431	1.881.232	1.909.451	1.938.092	1.967.164
2.861.757	2.904.683	2.948.253	2.992.477	3.037.364	3.082.925	3.129.169	3.176.106	3.223.748	3.272.104	3.321.186	3.371.003
<b>2.861.757</b>	<b>2.904.683</b>	<b>2.948.253</b>	<b>2.992.477</b>	<b>3.037.364</b>	<b>3.082.925</b>	<b>3.129.169</b>	<b>3.176.106</b>	<b>3.223.748</b>	<b>3.272.104</b>	<b>3.321.186</b>	<b>3.371.003</b>
5.572.895	5.656.488	5.741.336	5.827.456	5.914.867	6.003.591	6.093.644	6.185.049	6.277.825	6.371.992	6.467.572	6.564.586
67.717	67.717	67.717	67.717	67.717	67.717	67.717	67.717	67.717	67.717	67.717	67.717
8.247	8.371	8.496	8.624	8.753	8.885	9.018	9.153	9.290	9.430	9.571	9.715
336.736	343.471	350.340	357.347	364.494	371.784	379.220	386.804	394.540	402.431	410.480	418.689
109.215	110.854	112.516	114.204	115.917	117.656	119.421	121.212	123.030	124.876	126.749	128.650
<b>5.050.979</b>	<b>5.126.076</b>	<b>5.202.265</b>	<b>5.279.563</b>	<b>5.357.986</b>	<b>5.437.549</b>	<b>5.518.269</b>	<b>5.600.162</b>	<b>5.683.247</b>	<b>5.767.538</b>	<b>5.853.055</b>	<b>5.939.814</b>

### Değerleme Tablosu

Risksiz Getiri Oranı	3,30%	3,30%	3,30%
Risk Primi	5,20%	5,70%	6,20%
İndirgeme Oranı	8,50%	9,00%	9,50%
<b>Toplam Bugünkü Değer (EURO)</b>	<b>34.264.889</b>	<b>31.957.310</b>	<b>29.888.478</b>
<b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>212.442.313</b>	<b>198.135.320</b>	<b>185.308.565</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)</b>	<b>34.260.000</b>	<b>31.960.000</b>	<b>29.890.000</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>212.440.000</b>	<b>198.140.000</b>	<b>185.310.000</b>

Ortalama Değer
EUR 36.700.000
221.000.000 ₺

<b>YILLAR</b>	<b>15.09.2019</b>
<b>Kira Değeri Ortalama Nakit Akışı</b>	<b>1.600.348</b>

<b>Kira Değerleme Tablosu</b>			
Risksiz Getiri Oranı	1,44%	1,44%	1,44%
Risk Primi	8,06%	8,56%	9,06%
İNDİRGE ME ORANI	9,50%	10,00%	10,50%
<b>TOPLAM BUGÜNKÜ DEğER (EURO)</b>	<b>1.461.505</b>	<b>1.454.862</b>	<b>1.448.279</b>

TOPLAM BUGÜNKÜ DEğER (EURO)	<b>1.454.862</b>
TOPLAM BUGÜNKÜ DEğER (TL)	<b>8.772.819</b>
TOPLAM BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEğER (EURO)	<b>1.450.000</b>
TOPLAM BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEğER (TL)	<b>8.770.000</b>

## **6.8. GAYRİMENKUL VE BUNA BAğLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ**

Taşınmaza ait incelemeler ilgili Belediye ve Tapu Müdürlüğü'nde yapılmış olup, hukuki açıdan herhangi bir kısıtlayıcı durum bulunmamaktadır.

## **6.10. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ**

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

## **6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜN MÜŞ KISIMLARIN DEğERLEME ANALİZİ**

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

## **6.12. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIğI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI**

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

## **7. ANALİZ SONUÇLARININ DEğERLENDİRİLMESİ**

### **7.1. FARKLI DEğERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI**

#### **MALİYET YÖNTEMİ**

Söz konusu değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Yapılan değerlendirmelerde yabancı para biriminden TL'ye dönüşlerde alış kuru, TL'den yabancı para birimlerine dönüşlerde ise satış kuru esas alınmıştır.

Yaklaşım	TL
Maliyet Yaklaşımı	205.000.000
Gelir Yaklaşımı	221.000.000

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, değerlendirme 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.

## **7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ**

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

## **7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

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 yaptığundan yasal sürecini tamamlamıştır.

#### 7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne “Bina” olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

#### 8. SONUÇ

##### 8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

##### 8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ	
Rapor Tarihi	31.12.2018
Değer Tarihi	25.12.2018
Pazar Değeri (KDV Hariç)	221.000.000.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	260.780.000.-TL
Pazar Değeri(KDV Hariç)	36.700.000.-EURO
Pazar Değeri(KDV Dahil)	43.306.000.-EURO
Kira Değeri (KDV Hariç)	8.770.000.-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	10.348.600.-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	1.450.000.-EURO
Kira Değeri (KDV Dahil)	1.711.000.-EURO

#### NOTLAR

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde 1 EURO =6,03.-TL olarak kabul edilmiştir.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır

#### **GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI**

Muhammed Safa ÖZTÜRK

SPK Lisans NO:407893

#### **SORUMLU DEĞERLEME UZMANI**

Şeref EMEN

SPK LİSANS NO:401584

## EK 1 - FOTOĞRAFLAR



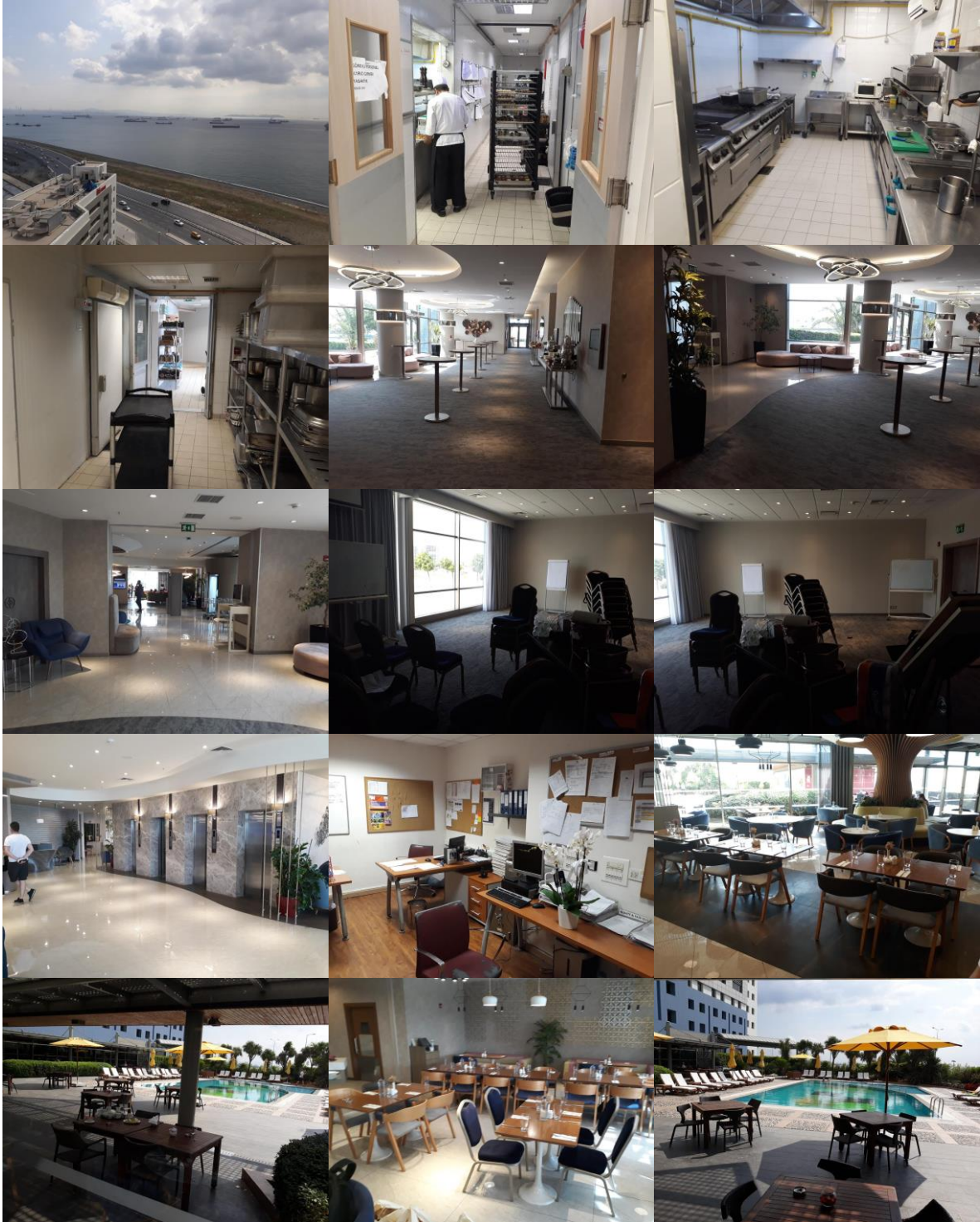




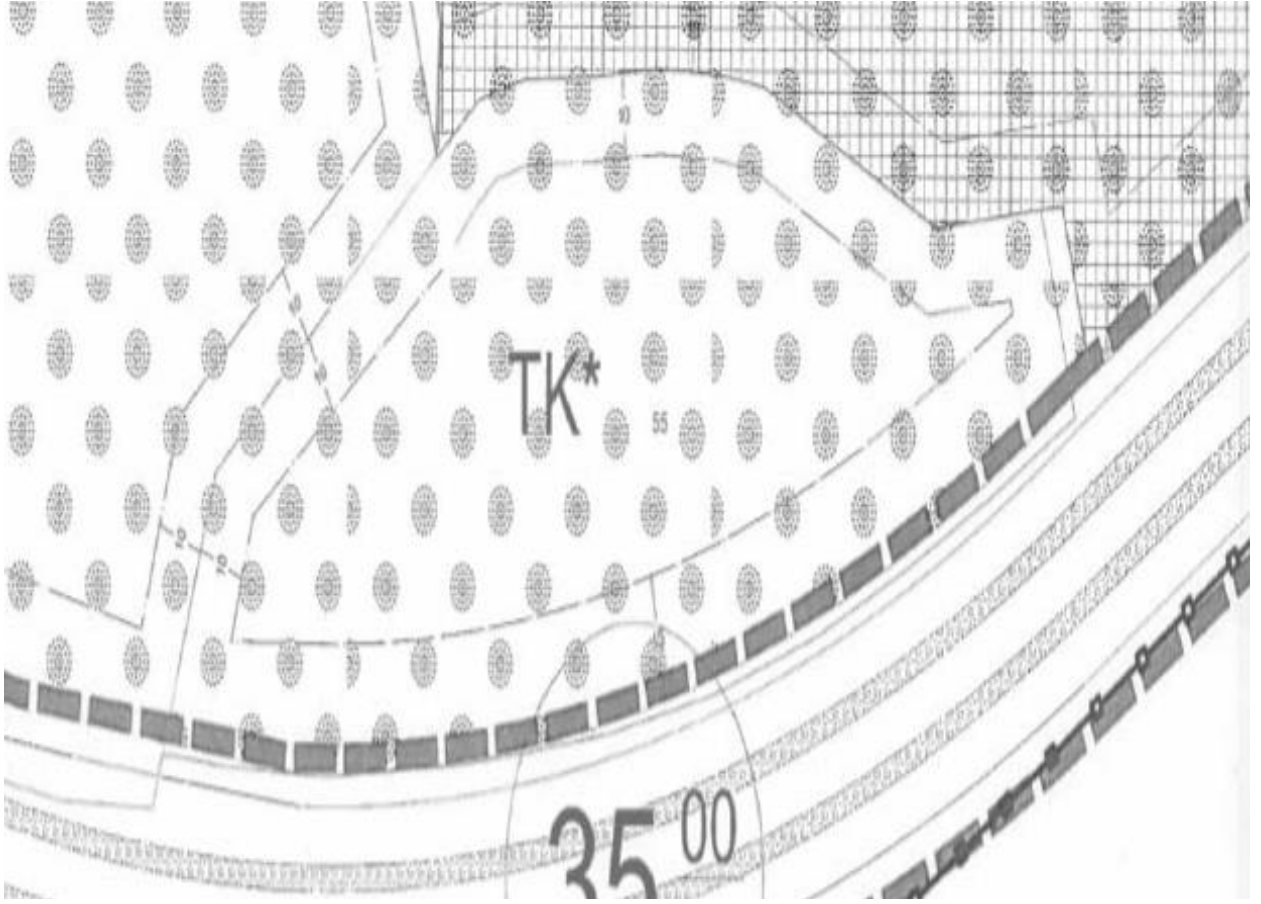








## EK 2 – DOKÜMAN VE BELGELER



**Sermaye Piyasası Kurulu'na**

**1 Aralık 2017**

**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 / Öst Hakkı Sahibi	İl, İlçesi, Mahallesi, Mevki	Pafta, Ada, Parsel, Yüzölçümü, Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Bağlı Olduğu Tapu Sicil Müdürlüğü
1.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul İl, Zeytinburnu İlçesi, Zeytinburnu Mahallesi, 1. Bölge Sahil Yolu Mevki	774 ada, 55 parsel, 854 pafta numaralı	Öst Hakkı	Zeytinburnu 1. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü
2.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Trabzon İl, Yomra İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Kaşüstü Köyü, Yak Mevki	205 ada, 12 parsel, G43B02C1C2AD2 pafta numaralı, 13.450,71 m <sup>2</sup> yüzölçümü	Öst Hakkı	Yomra Tapu Sicil Müdürlüğü
3.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Gaziantep İl, Şehitkamil İlçesi, Yeprak Mahallesi	5020 ada, 2 parsel, 21L4C pafta numaralı, 6.750,00 m <sup>2</sup> yüzölçümü	Öst Hakkı	Şehitkamil 2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü
4.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kayseri İl, Kocasinan İlçesi, Pervane Mahallesi	2420 ada, 9 parsel, 349 pafta numaralı, 11.035,40 m <sup>2</sup> yüzölçümü	Öst Hakkı	Kocasinan Tapu Sicil Müdürlüğü
5.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Bursa İl, Osmangazi İlçesi, Altınova Mahallesi	3188 ada, 67 parsel numaralı, 7.961,79 m <sup>2</sup> yüzölçümü	Öst Hakkı	Osmangazi 2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü
6.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Adana İl, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi	595 ada, 2 parsel numaralı, 2.213,00 m <sup>2</sup> yüzölçümü, Bağımsız No:1	Otel	Seyhan Tapu Sicil Müdürlüğü

*(Handwritten signature)*

No	Malik / Öst Hakkı Sahibi	İl, İlçesi, Mahallesi, Mevki	Pafta, Ada, Parsel, Yüzölçümü, Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Bağlı Olduğu Tapu Sicil Müdürlüğü
7.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Adana İl, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi	595 ada, 2 parsel numaralı, 2.213,00 m <sup>2</sup> yüzölçümü, Bağımsız No:2	İş yeri	Seyhan Tapu Sicil Müdürlüğü
8.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul İl, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Köyü	404 ada, 39 parsel, F21d24d3a pafta numaralı, 1.765,37 m <sup>2</sup> yüzölçümü	On Katlı Betonarme Otel ve Arsa	Büyükdöğmece 2. Tapu Sicil Müdürlüğü
9.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Ankara İl, Akyurt İlçesi, Balıkhisar Mahallesi	1843 ada, 5 parsel numaralı, 14.443,00 m <sup>2</sup> yüzölçümü	On Katlı Otel ve Arsa	Akyurt Tapu Sicil Müdürlüğü
10.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul İl, Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesi	4999 parsel ve G22B1C3C pafta numaralı ve 4.687,64 m <sup>2</sup> yüzölçümü	Arsa	Tuzla Tapu Sicil Müdürlüğü

Bilgilerinize arz ederiz.

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

*(Handwritten signature)*  
Credit EuropeBank  
Karpeldreef 6a  
1101 CJ AMSTERDAM  
The Netherlands

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdın Alanı: MUHAMMAD DEMİRTAN Tarih: 12/25/2018 4:59:02 PM  
MakbuzNo: 182418252524 DekontNo: 20181225-1775-F01118 BaşvuruNo: 28288

Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	774/55
Taşınmaz ID:	22927150	Yüzölçüm(m2):	11720.00
İl/ilçe	İSTANBUL/ZEYTİNBURNU	Ana Taşınmaz Nitelik:	ZEMİN-1E NORMAL KATLI OTEL BİNASI İLE ZEMİN-7 NORMAL KATLI OTEL BİNASI VE ARSAZ
Kurum Adı:	Zeytinburnu TM		
Mahalle/Köy Adı:	ZEYTİNBURNU M		
Mevkii:	SAHİLYOLU		
Cilt/Sayfa No:	7/604		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	A-H:AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. LEHİNE 49 YIL MUDETLERLE MUSTAKİL VE DAIMİ NİTELİKTE ÜST HAKKI 610 SAHİFYE TESCİL EDİLMİŞTİR.	(SN:8822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:0340061760,	1. Bölge (Kapatıldi) TM 04/12/2003 - 6680	-
Beyan	03.9.2008 GÜN, 11096 YEVMİYE NOLU ANİT TABLOSUNDA GÖRÜLDÜĞÜ GİBİ ÜST HAKKI İLE İLGİLİ RESMİ SENET DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMIŞTIR. 03.9.2008 TARİH YEV:11096	-	Zeytinburnu 1. Bölge (Kapatıldi) TM 03/09/2008 - 11096	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 52513148	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:	-	1 / 1	11720.00	Zeytinburnu 1. Bölge (Kapatıldi) TM Kadastro Parselinde Birleştirme 31/01/2003 - 690	-

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borclu Malik	Malik Bore	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Demirhan TM - ALTINOVA Mah. 3098 Ada 8/1 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih: 07/09/2008 - 50rc: 0) yıl	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	17,052,185.00 EUR	20/02/2015- 3403	-
Kocahasanı TM - FERVANE Mah. 2029 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih: 20/09/2008 Sıra: 49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	17,052,185.00 EUR	20/02/2015- 3407	-
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55/1 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih: - Sıra: 50rc: 0)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	17,052,185.00 EUR	20/02/2015- 3407	-
Schiltkamp TM - VAPRAK Mah. 5029 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih: 17/07/2007 Sıra: 38 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	17,052,185.00 EUR	20/02/2015- 3407	-
Esentepe TM - YAKUFLU Mah. 404 Ada 39 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	17,052,185.00 EUR	20/02/2015- 3407	-
Aksoy TM - BALIKLI Mah. 1842 Ada 7 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	17,052,185.00 EUR	20/02/2015- 3407	-
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 385 Ada 2 Parsel 1 ada - Baş Bölge	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	17,052,185.00 EUR	20/02/2015- 3407	-
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 385 Ada 2 Parsel 2 ada - Baş Bölge	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	17,052,185.00 EUR	20/02/2015- 3407	-
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 385 Ada 2 Parsel 3 ada - Baş Bölge	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	17,052,185.00 EUR	21/04/2015- 16290	-
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 385 Ada 2 Parsel 2 ada - Baş Bölge	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	17,052,185.00 EUR	21/04/2015- 16299	-
Aksoy TM - BALIKLI Mah. 1842 Ada 7 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	17,052,185.00 EUR	22/04/2015- 2387	-
Esentepe TM - YAKUFLU Mah. 404 Ada 39 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	17,052,185.00 EUR	11/07/2015- 3408	-
Kocahasanı TM - FERVANE Mah. 2029 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih: 20/09/2008 Sıra: 49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	17,052,185.00 EUR	25/05/2015- 6726	-
Kocahasanı TM - FERVANE Mah. 2029 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih: 20/09/2008 Sıra: 49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	17,052,185.00 EUR	25/05/2015- 6736	-
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55/1 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih: - Sıra: 50rc: 0)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	17,052,185.00 EUR	25/05/2015- 6736	-
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55/1 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih: - Sıra: 50rc: 0)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	17,052,185.00 EUR	25/05/2015- 6736	-
Schiltkamp TM - VAPRAK Mah. 5029 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih: 17/07/2007 Sıra: 38 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	17,052,185.00 EUR	25/05/2015- 6726	-
Schiltkamp TM - VAPRAK Mah. 5029 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih: 17/07/2007 Sıra: 38 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	17,052,185.00 EUR	25/05/2015- 6736	-
Yama TM - KASUSYUÇIĞI DMH (Baş Tarih: 27/02/2008 Sıra: 49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	17,052,185.00 EUR	26/01/2015- 3407	-

Rapor Tarihi: Saat: 18.10.2017 11:41

Yenice TM - KAŞIĞIÇI/ÇUMRULIYEV Pano/Mak. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 27/02/2008 Sıra: 49 yd 00 ay 00 gün)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)	26/04/2015-1203	--
Yenice TM - KAŞIĞIÇI/ÇUMRULIYEV Pano/Mak. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 27/02/2008 Sıra: 49 yd 00 ay 00 gün)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)	26/04/2015-1203	--
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mak. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: - Sıra: Sıra(sız))	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)	26/11/2015-14461	--
Kocasinan TM - PERVANE Mak. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 20/08/2008 Sıra: 49 yd)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)	01/02/2015-30526	--
Şişli/Beşiktaş TM - YAPRAK Mak. 3020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 17/07/2007 Sıra: 30 yd)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)	25/11/2015-36406	--
Yenice TM - KAŞIĞIÇI/ÇUMRULIYEV Pano/Mak. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 27/02/2008 Sıra: 49 yd 00 ay 00 gün)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)	25/11/2015-36406	--

**İpotek Şubeli Bilgi:**

Sıralı	Açıklama	Malik	Tarih/Yenisiye	Terkin Sebehi - Tarih - Yev

**Dışlıncılar**

Alacaklı	MüsteriNo?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Sıra	Teslim Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Halkı
(SN:5780449) CREDIT EUROPE BANK N.V. Yığılma: 854847994 SicilNo: 33256675	Hays	5,000,000.00 EUR	%7.2 yıla	2 / 1	F.B.K.	07/09/2016-11661	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Var

**İpotek Konusunda Hissiz Bilgi:**

Tarımına	Hisse Payı/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslim Tarih - Yev.	Terkin Sebehi - Tarih - Yev
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mak. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: - Sıra: Sıra(sız))	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73,052,185.000,000.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)		03/09/2016-11661	--

**İpotek Şubeli Bilgi:**

Sıralı	Açıklama	Malik	Tarih/Yenisiye	Terkin Sebehi - Tarih - Yev

**Dışlıncılar**

Alacaklı	MüsteriNo?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Sıra	Teslim Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Halkı
(SN:4805104) CREDIT EUROPE BANK N.V.	Evni	173,052,185.00 EUR	%7.2 definen 2 / 2		F.B.K.	26/01/2015-3407	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Var

Rapor Tarihi / Saati : 08.08.2017 11:11

3

Tarımına	Hisse Payı/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslim Tarih - Yev.	Terkin Sebehi - Tarih - Yev
Ünvanlı TM - ALTINOVA Mak. 3198 Ada 67 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 03/08/2008 Sıra: 30 yd)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)		26/01/2015-3407	--
Kocasinan TM - PERVANE Mak. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 20/08/2008 Sıra: 49 yd)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)		26/01/2015-3407	--
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mak. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: - Sıra: Sıra(sız))	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)		26/01/2015-3407	--
Şişli/Beşiktaş TM - YAPRAK Mak. 3020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 17/07/2007 Sıra: 30 yd)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)		26/01/2015-3407	--
Esenyurt TM - YAKUPLU Mak. 401 Ada 39 Parsel	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)		26/01/2015-3407	--
Alanya TM - BALIKTESAR Mak. 1843 Ada 7 Parsel	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)		26/01/2015-3407	--
Seyhan TM - ÇINARLI Mak. 385 Ada 2 Parsel 1 mola (Baş. Bilgi)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)		26/01/2015-3407	--
Seyhan TM - ÇINARLI Mak. 385 Ada 2 Parsel 2 mola (Baş. Bilgi)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)		26/01/2015-3407	--
Seyhan TM - ÇINARLI Mak. 385 Ada 2 Parsel 1 mola (Baş. Bilgi)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)		20/06/2015-16239	--
Seyhan TM - ÇINARLI Mak. 385 Ada 2 Parsel 2 mola (Baş. Bilgi)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)		26/06/2015-16739	--
Alanya TM - BALIKTESAR Mak. 1843 Ada 7 Parsel	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)		22/04/2015-2387	--
Esenyurt TM - YAKUPLU Mak. 401 Ada 39 Parsel	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)		11/05/2015-30004	--
Kocasinan TM - PERVANE Mak. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 20/08/2008 Sıra: 49 yd)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)		25/05/2015-6726	--
Kocasinan TM - PERVANE Mak. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 20/08/2008 Sıra: 49 yd)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)		25/05/2015-6726	--
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mak. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: - Sıra: Sıra(sız))	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)		25/05/2015-6726	--
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mak. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: - Sıra: Sıra(sız))	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)		25/05/2015-6726	--
Şişli/Beşiktaş TM - YAPRAK Mak. 3020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 17/07/2007 Sıra: 30 yd)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)		25/05/2015-6726	--
Şişli/Beşiktaş TM - YAPRAK Mak. 3020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 17/07/2007 Sıra: 30 yd)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)		25/05/2015-6726	--
Yenice TM - KAŞIĞIÇI/ÇUMRULIYEV Pano/Mak. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 27/02/2008 Sıra: 49 yd 00 ay 00 gün)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)		26/01/2015-3407	--

Rapor Tarihi / Saati : 08.08.2017 11:11

4

Yorrua TM - KAŞUSTUÇUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:23/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI173,052,185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/04/2015- 1203	--
Yorrua TM - KAŞUSTUÇUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:23/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI173,052,185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/04/2015- 1203	--
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:-- Süre:Süresiz)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI173,052,185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/11/2015- 1446	--
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI173,052,185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	01/12/2015- 30326	--
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI173,052,185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/11/2015- 30406	--
Yorrua TM - KAŞUSTUÇUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:23/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI173,052,185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/11/2015- 30406	--

**İpotek Bilgi**

S/N	Açıklama	Malik	Tarih/Yerine	Terkin Sebebi - Tarih - Yev

**Düşünceler**

Alacaklı	Hüsnüvaka	Borç	Para	Derece/Sıra	Süre	Teslim Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:4803108) CREDIT EUROPE BANK N.V.	Evet	173,052,185 00 EUR	97,2 deşifme 2 / 2		F.B.K.	28/01/2015- 3407	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Var

Rapor Tarihi / Saati : 30.10.2017 11:11

5

**İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi**

Tasınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslim Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Osmancazı TM - ALTINOVA Mah. 3198 Ada 07 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:07/08/2008 Süre:30 yıl)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI173,052,185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	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 ORTAKLIĞI173,052,185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--	
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:-- Süre:Süresiz)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI173,052,185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	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 ORTAKLIĞI173,052,185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--	
Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI173,052,185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--	
Akyurt TM - BALIKHISAR Mah. 1843 Ada 7 Parsel	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI173,052,185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Dağ Bölüm	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI173,052,185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Dağ Bölüm	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI173,052,185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Dağ Bölüm	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI173,052,185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	21/04/2015- 16239	--	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Dağ Bölüm	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI173,052,185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	21/04/2015- 16239	--	
Akyurt TM - BALIKHISAR Mah. 1843 Ada 7 Parsel	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI173,052,185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	22/04/2015- 2587	--	
Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI173,052,185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	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 ORTAKLIĞI173,052,185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	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 ORTAKLIĞI173,052,185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/05/2015- 6726	--	
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:-- Süre:Süresiz)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI173,052,185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/05/2015- 6726	--	
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:-- Süre:Süresiz)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI173,052,185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	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 ORTAKLIĞI173,052,185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	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 ORTAKLIĞI173,052,185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/05/2015- 6726	--	
Yorrua TM - KAŞUSTUÇUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:23/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI173,052,185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--	

Rapor Tarihi / Saati : 30.10.2017 11:11

6

Yomra TM - KAŞUSTUCUMHURİYET 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 - KAŞUSTUCUMHURİYET 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 - KAŞUSTUCUMHURİYET 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 Şub/İ Bilgisi**

S/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Veymiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev

**Düşünceler**

Alacaklı	Müsterelimi?	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 11:31

7

**İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi**

Tasınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Osungazi 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 - BALIKHIŞAR 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 nolu Dağ 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 nolu Dağ 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 nolu Dağ 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 nolu Dağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173.052,185 00 EUR	21/04/2015- 16239	--
Akyurt TM - BALIKHIŞAR 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 - KAŞUSTUCUMHURİYET 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 / Saati : 30.10.2017 11:11

8

Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Paşif 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 ANONİM ŞİRKETİ	20/04/2015- 1203	--
Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Paşif 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 ANONİM ŞİRKETİ	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 ANONİM ŞİRKETİ	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 ANONİM ŞİRKETİ	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 ANONİM ŞİRKETİ	25/11/2015- 36406	--
Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Paşif 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 ANONİM ŞİRKETİ	25/11/2015- 36406	--

**İpotek Ş/Bl/ Bilgisi**

S/Bl/	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
				--

**Düşünceler**

Alacaklı	Müsteremi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
----------	------------	------	------	-------------	------	---------------------	--------	-----------

(SN:5612952) CREDIT EUROPE BANK N.V VergiNo 8540047994	Hayır	20,000,000.00 TL	Yıllık %6.16 değişken	3 / 1	F.B.K.	09/09/2016- 11779	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok
--	-------	------------------	-----------------------	-------	--------	-------------------	--	-----

**İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi**

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

**İpotek Ş/Bl/ Bilgisi**

S/Bl/	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
				--

**Düşünceler**



Tarih : 18.01.2018

No : 407893

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Muhammed Safa ÖZTÜRK**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR



## SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 07.03.2011

No : 401584

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Şeref EMEN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*i. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*E. Nevzat Öztangut*  
E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN