



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

3 Yıldızlı İbis Otel ve 4 Yıldızlı Novotel

**2019_AKFENGYO_12_REVİZE
“OTEL DEĞERLEMESİ”**

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR ÖZETİ	3
2. RAPOR BİLGİLERİ	4
3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
4. GENEL ANALİZ VE VERİLER	5
4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	5
4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	6
5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	14
5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU	14
5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	15
5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	17
5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	19
5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ	19
5.3.1.1. TAPU KAYITLARI	19
5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	19
5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ	21
5.3.2.1. İMAR DURUMU	21
5.3.2.2. RUHSAT DOSYASI İNCELEMESİ	21
5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	22
5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	22
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	22
6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	22
6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	23
6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	23
6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	23
6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	24
6.6. MALİYET YÖNTEMİ	25
6.6.1. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	25
6.6.2. KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	31
6.7. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	33
6.8. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	33
6.9. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	33
6.10. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	33
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	33
7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	33
7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	34
7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	34
7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	34
8. SONUÇ	35
8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	35
8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	35

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ

:

OTEL

DEĞERLENEN 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	31.12.2019
Değer Tarihi	25.12.2019
Pazar Değeri (KDV Hariç)	268.400.000.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	316.712.000.-TL
Pazar Değeri(KDV Hariç)	40.400.000.-EURO
Pazar Değeri(KDV Dahil)	47.672.000.-EURO
Kira Değeri (KDV Hariç)	11.130.000.-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	13.133.400.-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	1.670.000.-EURO
Kira Değeri (KDV Dahil)	1.970.600.-EURO

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEME TARİHİ	:	25.12.2019
REVİZYON TARİHİ VE GEREKÇESİ	:	04.08.2020 Sermaye Piyasası Kurulunun 03.07.2020 tarih 12233903-340.15_E.6781 sayılı yazısına istinaden revizyon yapılmış, ancak değer tespitine ilişkin yeni bir çalışma yapılmamıştır
RAPORUN TARİHİ	:	31.12.2019
RAPORUN NUMARASI	:	2019_AKFENGYO_12_REVİZE
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	:	31.12.2019
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	:	05.09.2019
RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ	:	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 31.12.2019 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.
DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI	:	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 31.12.2019 tarihli üst hakkı pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.
RAPORU HAZIRLAYAN	:	Muhammed Safa ÖZTÜRK SPK Lisans NO:407893 Değerleme Uzmanı
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	:	Şeref EMEN SPK Lisans No: 401584 Harita Mühendisi
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	:	Değerleme konusu taşınmaz için şirketimizce 31.12.2019 tarihli AKFENGYO_2019012 değerleme raporu bulunmaktadır

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 : Bu rapor SPK'nın III.62.3 Sayılı "Sermaye Piyasasında
Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme
Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ
ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması
Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin
1.Maddesi ,2.fıkrası kapsamında hazırlanmıştır,
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
kesiştği 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 metropol yapısını korumuş ve tarihsel süreçte
eşsiz bir mozaik halini almıştır. Uzun zaman dilimleri boyunca her alanda merkez olmayı ve iktidarda

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.



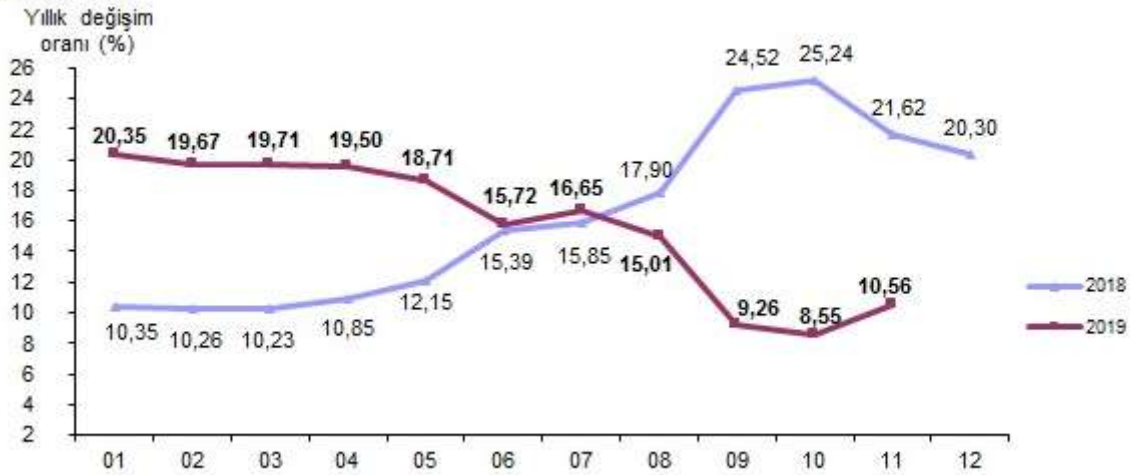
İstanbul'un Konumu

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

Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım 2019

Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık %0,38 arttı.TÜFE'de (2003=100) 2019 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %0,38, bir önceki yılın Aralık ayına göre %11,01, bir önceki yılın aynı ayına göre %10,56 ve on iki aylık ortalamalara göre %15,87 artış gerçekleşti.Aylık en yüksek artış %2,69 ile giyim ve ayakkabı grubunda oldu.Ana harcama grupları itibarıyla 2019 yılı Kasım ayında endekste yer alan gruptan, ev eşyasında %0,59, haberleşmede %0,39, konutta %0,36 ve ulaşımda %0,33 artış gerçekleşti.Aylık en fazla düşüş gösteren grup %0,44 ile çeşitli mal ve hizmetler oldu.Ana harcama grupları itibarıyla 2019 yılı Kasım ayında endekste düşüş gösteren bir diğer grup ise %0,15 ile lokanta ve oteller oldu.Yıllık en fazla artış %43,35 ile alkollü içecekler ve tütün grubunda gerçekleşti.TÜFE'de, bir önceki yılın aynı ayına göre eğitim %14,35, çeşitli mal ve hizmetler %14,03, sağlık %13,85 ve lokanta ve oteller %13,07 ile artışın yüksek olduğu diğer ana harcama gruplarıdır.Özel kapsamlı TÜFE göstergesi (B) aylık %0,59 arttı.İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'de 2019 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %0,59, bir önceki yılın Aralık ayına göre %10,31, bir önceki yılın aynı ayına göre %9,90 ve on iki aylık ortalamalara göre %15,13 artış gerçekleşti.Kasım 2019'da endekste kapsanan 418 maddeden; 33 maddenin ortalama fiyatlarında değişim olmazken, 296 maddenin ortalama fiyatlarında artış, 89 maddenin ortalama fiyatlarında ise düşüş gerçekleşti.

Tüketici fiyat endeksi, Kasım 2019 [2003=100]



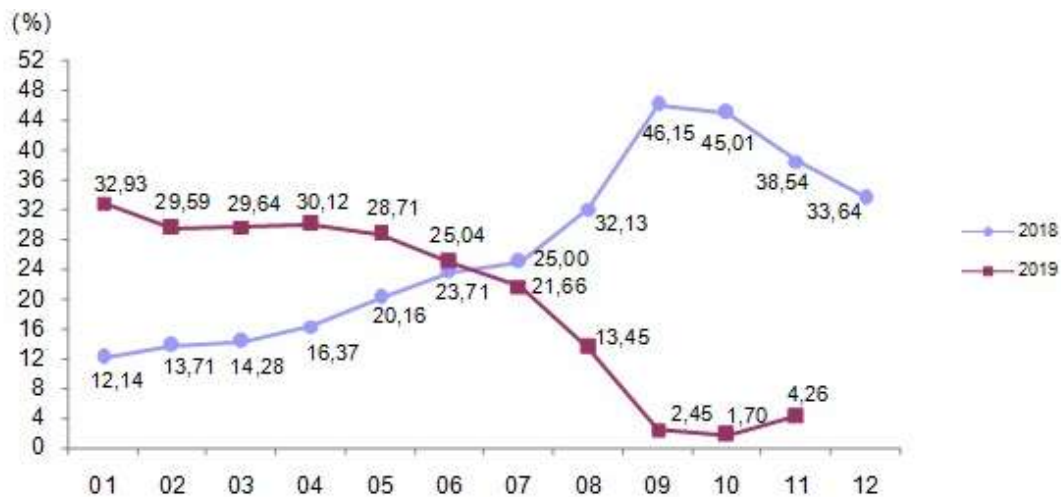
Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi, Kasım 2019

Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2019 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %0,08 düşüş, bir önceki yılın Aralık ayına göre %6,63, bir önceki yılın aynı ayına göre %4,26 ve on iki aylık ortalamalara göre %19,68 artış gösterdi

Yurt içi üretici fiyat endeksi değişim oranları, Kasım 2019 [2003=100]

	(%)	
	Kasım 2019	Kasım 2018
Bir önceki aya göre değişim oranı	-0,08	-2,53
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim	6,63	36,68
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim	4,26	38,54
On iki aylık ortalamalara göre değişim	19,68	25,52

Yurt içi üretici fiyat endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı, Kasım 2019 [2003=100]



Sanayinin dört sektörünün bir önceki aya göre değişimleri; madencilik ve taşocaklığı sektöründe %0,08, imalat sanayi sektöründe %0,04, elektrik, gaz üretimi ve dağıtım sektöründe %0,53 düşüş, su temini sektöründe %0,19 artış olarak gerçekleşti.

**Yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranları, Kasım 2019
[2003=100]**

Sektörler	Endeks	Aylık değişim (%)	Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)	On iki aylık ortalamalara göre değişim (%)
Yurt içi ÜFE	450,97	-0,08	6,63	4,26	19,68
Madencilik ve taşocakçılığı	584,75	-0,08	12,70	9,93	18,34
İmalat	448,52	-0,04	6,10	4,45	18,24
Elektrik, gaz	415,72	-0,53	13,43	3,82	40,12
Su temini	306,58	0,19	-7,39	-7,51	-2,29

Aylık en fazla artış ham petrol ve doğal gazda gerçekleşti

Bir önceki aya göre en fazla düşüş; %4,85 ile ham petrol ve doğal gaz, %1,80 ile ana metaller, %1,39 ile kimyasallar ve kimyasal ürünler olarak gerçekleşti. Buna karşılık diğer ulaşım araçları %3,48, gıda ürünleri %1,48, içecekler %1,31 ile bir önceki aya göre endekslerin en fazla arttığı alt sektörler oldu.

Ana sanayi gruplarında aylık en fazla artış enerjide gerçekleşti

Ana sanayi grupları sınıflamasına göre 2019 yılı Kasım ayında aylık en fazla düşüş %0,60 ile ara malında gerçekleşti.

**Ana sanayi gruplarına göre yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranları, Kasım 2019
[2003=100]**

Ana sanayi grupları	Endeks	Aylık değişim (%)	Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)	On iki aylık ortalamalara göre değişim (%)
Yurt içi ÜFE	450,97	-0,08	6,63	4,26	19,68
Ara malı	475,25	-0,60	3,54	1,63	18,07
Dayanıklı tüketim malı	321,03	-0,08	7,43	7,34	16,28
Dayanıksız tüketim malı	372,93	1,06	10,57	10,02	19,43
Enerji	633,82	-0,53	9,03	-0,68	27,18
Sermaye malı	396,69	-0,17	7,64	7,38	20,25

İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2019

İnşaat maliyet endeksi (İME), 2019 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %0,59 düştü, bir önceki yılın aynı ayına göre %4,02 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,41, işçilik endeksi %0,97 düştü. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %3,43 düştü, işçilik endeksi %24,63 arttı.

İnşaat maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2019 [2015=100]



Bina inşaatı maliyet endeksi aylık %0,73 düştü

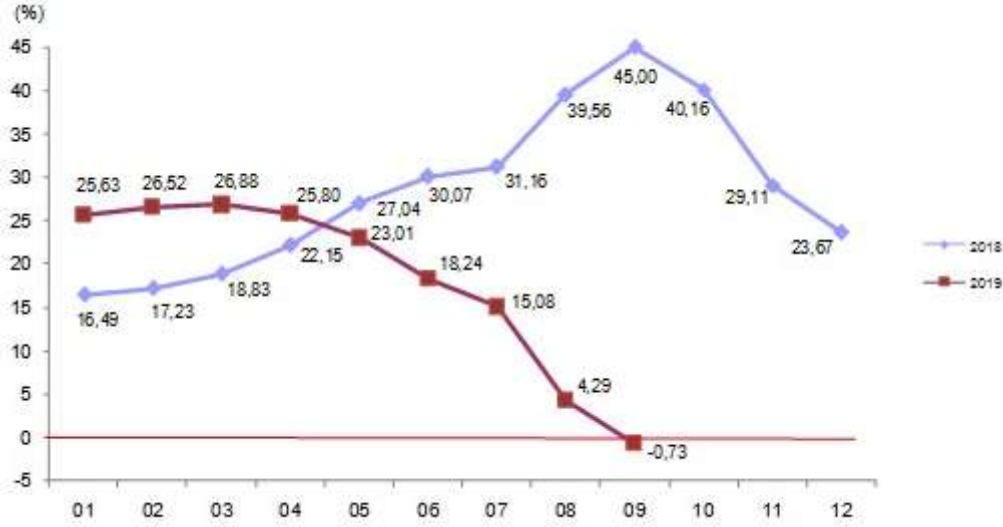
Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,73 düştü, bir önceki yılın aynı ayına göre %5,53 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,61, işçilik endeksi %1,00 düştü. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %1,78 düştü, işçilik endeksi %24,93 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2019 [2015=100]



Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,08, bir önceki yılın aynı ayına göre %0,73 düştü. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,25 arttı, işçilik endeksi %0,84 düştü. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %8,44 düştü, işçilik endeksi %23,55 arttı.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2019 [2015=100]



İnşaat maliyet endeksi ve değişim oranları, Eylül 2019 [2015=100]

Sektörler	Maliyet grubu	Endeks	Bir önceki aya göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)
İnşaat	Toplam	190,23	-0,59	4,02
	Malzeme	183,67	-0,41	-3,43
	İşçilik	205,99	-0,97	24,63
Bina inşaatı	Toplam	190,57	-0,73	5,53
	Malzeme	183,95	-0,61	-1,78
	İşçilik	206,04	-1,00	24,93
Bina dışı yapıların inşaatı	Toplam	189,10	-0,08	-0,73
	Malzeme	182,74	0,25	-8,44
	İşçilik	205,81	-0,84	23,55

Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Eylül, 2019

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %58 azaldı. Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2019 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %57,1, yüzölçümü %58, değeri %48,9, daire sayısı %63,8 azaldı. Yapı ruhsatı verilen binaların 2019 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 45,5 milyon m² iken; bunun 20,3 milyon m²'si konut, 17,1 milyon m²'si konut dışı ve 8 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 26,7 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 5,3 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi. Yapı sahipliğine göre özel sektör 33,2 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 11,2 milyon m² ile devlet sektörü ve 1,1 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 179 bin 766 dairenin 155 bin 469'u özel sektör, 21 bin 985'i devlet sektörü ve 2 bin 312'si yapı kooperatifleri tarafından alındı. Yapıların toplam yüzölçümüne göre 7,5 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 2,9 milyon m² ile Konya, 2,88 milyon m² ile Ankara illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Karabük, Ardahan ve Çankırı oldu. Daire sayılarına göre İstanbul ili 33 bin 538 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 9 bin 702 adet ile Konya ve 7 bin 768 adet ile Ankara illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Karabük, Ardahan ve Hakkari oldu.

Yapı ruhsatı, Ocak – Eylül 2017-2019

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2019	2018 ^(r)	2017 ^(r)	2019	2018
Bina sayısı	33 684	78 567	132 848	-57,1	-40,9
Yüzölçümü (m ²)	45 462 953	108 131 393	240 377 041	-58,0	-55,0
Değer (TL)	73 076 653 018	142 932 303 742	257 971 463 093	-48,9	-44,6
Daire sayısı	179 766	497 146	1 199 028	-63,8	-58,5

(r) Yapı izin istatistikleri 2017 ve 2018 yılları verileri revize edilmiştir.

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2019 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %20,6, yüzölçümü %7,2, daire sayısı %11,3 azalırken, değeri %12,3 arttı.Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2019 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında;Yapıların toplam yüzölçümü 111,4 milyon m² iken; bunun 62,7 milyon m²'si konut, 25,4 milyon m²'si konut dışı ve 23,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.Kullanma amacına göre 84,1 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 7,7 milyon m² ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi.Yapı sahipliğine göre, özel sektör 94,2 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 15 milyon m² ile devlet sektörü ve 2,2 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise toplam 543 bin 801 dairenin 492 bin 287'si özel sektör, 42 bin 662'si devlet sektörü ve 8 bin 852'si yapı kooperatifleri tarafından alındı.Yapıların toplam yüzölçümüne göre 20,3 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 10,8 milyon m² ile Ankara, 4,8 milyon m² ile Bursa izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Ardahan, Tunceli ve Batman oldu.Daire sayılarına göre, İstanbul ili 106 bin 637 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 39 bin 510 adet ile Ankara ve 29 bin 235 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Ardahan, Batman ve Bayburt oldu.

Yapı kullanma izin belgesi, Ocak - Eylül, 2017-2019

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2019	2018 ^(r)	2017 ^(r)	2019	2018
Bina sayısı	70 329	88 534	83 313	-20,6	6,3
Yüzölçümü (m ²)	111 353 391	119 968 656	114 301 027	-7,2	5,0
Değer (TL)	180 924 705 654	161 059 112 111	120 880 724 130	12,3	33,2
Daire sayısı	543 801	613 370	575 893	-11,3	6,5

(r) Yapı izin istatistikleri 2017 ve 2018 yılları verileri revize edilmiştir.

Küresel Ekonomik Görünüm

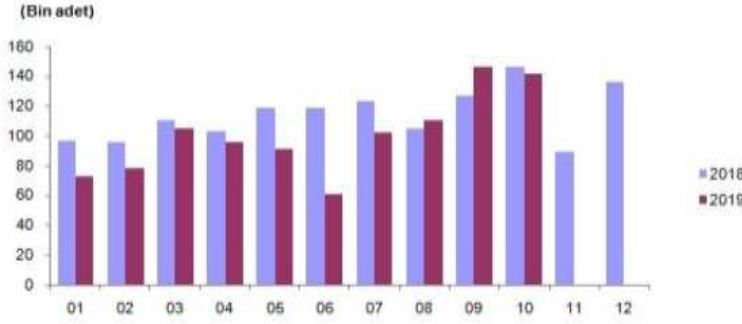
Küresel büyümede yavaşlama ve belirsizlik devam etmektedir. Ticaret savaşlarında artan tansiyon ve jeopolitik gerginlikler ile yatırım, üretim ve güven göstergelerinde bozulmalar küresel büyümeyi aşağı çekmektedir. Ancak, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin merkez bankalarının yavaşlama karşısı uygulamalara olumlu bakması küresel resesyon beklentilerini azaltmaktadır. Bunun yanında 2019 yılı ikinci çeyreğinde, küresel ticarete ilişkin kaygıların yeniden tırmanması, Orta Doğu kaynaklı

jeopolitik risklerin belirginleşmesi ve küresel boyutta özellikle imalat sanayii sektörünün ekonomik aktiviteyi olumsuz etkileyecek şekilde yavaşlaması yılın geri kalanında büyüme görünümüne dair aşağı yönlü riskleri artırmıştır. IMF, Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nun Ekim 2019 sayısını “Küresel İmalatın Gerileme Dönemi, Artan Ticaret Engelleri” başlığı ile yayımlamıştır. IMF raporda, küresel ekonomik büyüme tahminini Temmuz ayı güncellemesine göre 2019 yılı için 0,2 puan düşürerek yüzde 3’e, 2020 yılı için 0,1 puan düşürerek yüzde 3,4 seviyesine indirmiştir. Ticaret savaşlarının küresel ekonomik büyüme üzerinde yarattığı baskıya dikkat çekilen raporda, küresel ekonominin senkronize yavaşlama ile karşı karşıya bulunduğunu ve 2019 yılı küresel büyüme tahmininin bu nedenle aşağı yönlü revize edildiğini vurgulamıştır. Ticari ve jeopolitik yüksek belirsizlikler, bazı gelişmekte olan ekonomilere ait özel faktörlerin makroekonomik baskıya neden olması, düşük verimlilik artışı ve gelişmiş ekonomilerde yaşanan nüfus gibi yapısal etkenler küresel ekonominin düşük büyümesini etkileyen diğer unsurlar olarak gösterilmiştir. IMF raporuna göre, gelişmiş ülkeler için büyüme tahmini 2019’da yüzde 1,9’dan yüzde 1,7’ye düşürülürken, 2020 yılı için yüzde 1,7 seviyesinde bırakılmıştır. Gelişmekte olan ülke ekonomilerinde ise büyüme tahmini 2019 için yüzde 4,1’den yüzde 3,9’a, 2020 için de yüzde 4,7’den yüzde 4,6’ya indirilmiştir. 2019 ve 2020 yıllarında Türkiye ekonomisine dair büyüme tahminleri ise sırasıyla eksi yüzde 2,5’ten yüzde 0,2’ye ve yüzde 2,5’ten yüzde 3’e yükseltilmiştir. Ticaret savaşları Ağustos ayına yüksek bir tansiyonla başlamış ve gerilim giderek artmıştır. Ağustos başında Çin ve ABD arasındaki Şangay görüşmelerinin sonlandırıldığı belirtilmesine rağmen Trump Çin’i, ABD tarım mallarını almak istememek ve ABD’yi dezavantajlı duruma sokmakla suçlamıştır. Donald Trump, 1 Eylül tarihinden itibaren geçerli olmak üzere Çin’den ithal edilen 300 milyar dolarlık ürüne yüzde 10 ek vergi koyulacağını açıklamıştır. Ayrıca hali hazırda %10 vergi uygulanan 300 milyar dolar değerindeki Çin ürününü de 1 Eylül itibarıyla %15 oranında vergilendirmeye başlayacaklarını bildirmiştir. ABD Merkez Bankası (FED) 17-18 Eylül 2019 tarihinde gerçekleşen FOMC toplantısında piyasa beklentisine paralel olarak politika faizini 25 baz puan indirerek yüzde 1,75- 2,00 aralığına çekmiştir. Güncellenen projeksiyonlara göre, politika faizinde 2019 için medyan beklentisi %2,4’ten %1,9’a inerken, 2020 beklentisi %2,1’den %1,9’a gerilemiştir. FED üyelerinin 2019 büyüme tahmini %2,1’den %2,2’ye çıkarken 2020 tahmini %2’de korunmuştur. Kişisel tüketim harcamaları enflasyonu tahminleri ise; 2019 için %1,5, 2020 yılı için ise %1,9 düzeylerinde sabit bırakılmıştır. Karar metninde; ekonomik aktivitenin ılımlı bir hızda büyümeye devam ettiği, işgücü piyasasının da güçlü seyrettiği vurgulanmıştır. Buna karşın; sabit sermaye yatırımları ve ihracatın zayıfladığına değinilmiştir. Toplantının ardından FED Başkanı Powell tarafından yapılan açıklamalarda, FED’in zayıf küresel büyüme ve ticaret gerginliklerine karşın sigorta sağlamak için faiz indirdiği ifade edilmiştir. Powell ayrıca, ekonomik sıkıntılar yaşanırse daha kapsamlı bir indirim sürecinin uygun olabileceğini belirtirken, ekonominin seyri itibarıyla faizlerde ılımlı uyarlamalar ile hedefleri 5 gerçekleştirebileceklerini kaydetmiştir. FED Başkanı Powell’ın faiz indiriminin devamının gelmeyebileceğini ima etmesi piyasalarda etkisini göstermiştir.

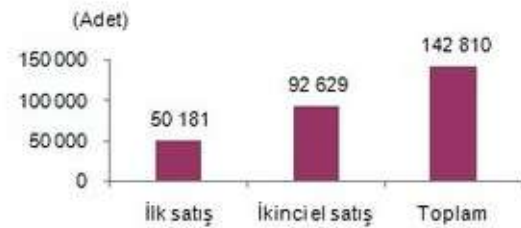
Konut Satış İstatistikleri, Ekim 2019

Türkiye genelinde konut satışları 2019 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,5 oranında azalarak 142.810 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 24.451 konut satışı ve %17,1 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u, 13.978 konut satışı ve %9,8 pay ile Ankara, 9.012 konut satışı ve %6,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 13 konut ile Hakkari, 24 konut ile Ardahan ve 93 konut ile Bayburt oldu.

Konut satış sayıları, 2018-2019



Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %525,1 oranında artış göstererek 50.411 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %35,3 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 8 408 konut satışı ve %16,7 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %54,3 ile Artvin oldu. Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %33,3 oranında azalarak 92.399 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 16.043 konut satışı ve %17,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %65,6 oldu. Ankara 7.875 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5.344 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 10 konut ile Hakkari oldu.



Satış Şekline göre konut satışı, Ekim 2019 Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2019

KONUT SATIŞLARINDA 50 BİN 181 KONUT İLK DEFA SATILDI

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %32,9 azalarak 50.181 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %35,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 8.988 konut satışı ve %17,9 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 3.683 konut satışı ile Ankara ve 2.967 konut satışı ile İzmir izledi.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞLARINDA 92 BİN 629 KONUT EL DEĞİŞTİRDİ

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %29,2 artış göstererek 92.629 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 15.463 konut satışı ve %16,7 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %63,2 oldu. Ankara 10.295 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 6.045 konut satışı ile İzmir izledi.

YABANCILARA 2019 YILI EKİM AYINDA 4 BİN 272 KONUT SATIŞI GERÇEKLEŞTİ

Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %31,9 azalarak 4.272 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Ekim 2019'da ilk sırayı 2.043 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 912 konut satışı ile Antalya, 215 konut satışı ile Bursa, 192 konut satışı ile Ankara ve 134 konut satışı ile Yalova izledi.

ÜLKE UYRUKLARINA GÖRE EN ÇOK KONUT SATIŞI IRAK VATANDAŞLARINA YAPILDI

Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 597 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 536 konut ile İran, 292 konut ile Rusya Federasyonu, 225 konut ile Almanya ve 185 konut ile Afganistan izledi.

Kaynak: TCMB, TÜİK, GMTR

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 29.05.2019 tarih ve 7354 yevmiye no ile imzalanan üst hakkı sözleşmesine göre 26.12.2067 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 m² büyüklükte olan oda katları toplamda 8.492 m² 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 m² yüz ölçümlü fuaye alanına ortak çıkış bulunmaktadır.

Değerleme konusu parsel üzerinde konumlu olan İbis Otel ise; 2 bodrum+ zemin+ 7 kattan oluşmaktadır. 9.723 m² toplam kapalı alana sahip olan otelin 6.461 m²'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 m², diğer oda katlarının herbiri 845 m² olmak üzere katları toplamda 5.928 m² kapalı alana sahiptir.

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

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

Otel Kullanımına Ait Olan Brüt Alanlar ve Oda Dağılımları (Novotel)**			
Akfen Gyo Zeytinburnu Novotel Mimari Proje Kat Alan ve Fonksiyonları			
Katlar	Brüt İnşaat Alanı (m ²) (*)	Emsale Dahil İnşaat Alanı (m ²)	Kullanım Durumu
2. Bodrum Kat	1.468		Kapalı otopark ve depolar
1. Bodrum Kat	3.474	322	Kapalı otopark, yönetim ofisleri, çamaşırhane, yemekhane, teknik ve tesisat hacimleri, otomasyon, teknik md. odası, teknik depo, santral, personel girişi, personel kayıt/muhasebe, makine dairesi, sığınak, personel soyunma odaları ve WC’ler, depolar
Zemin Kat	2.197	2.051	Lobby, restoran, toplantı salonları, fuaye alanı, mutfak, business center, lobby bar
1.Normal Kat	1.018	927	Fitness center, sauna, buhar odası, dinlenme odası, 4 adet masaj salonu
2.Normal Kat	772	691	Yatak Katı (14 adet oda)
3.Normal Kat	772	691	Yatak Katı (20 adet oda)
4.Normal Kat	772	691	Yatak Katı (20 adet oda)
5.Normal Kat	772	691	Yatak Katı (20 adet oda)
6.Normal Kat	772	691	Yatak Katı (20 adet oda)
7. Normal Kat	772	691	Yatak Katı (19 adet oda)
8. Normal Kat	772	691	Yatak Katı (19 adet oda)
9. Normal Kat	772	691	Yatak Katı (19 adet oda)
10. Normal Katlar	772	691	Yatak Katı (19 adet oda)
11. Normal Kat	772	691	Yatak Katı (19 adet oda)
12. Normal Kat	772	691	Yatak Katı (19 adet oda)
OTEL BLOĞU TOPLAM ALAN	16.649	10.901	

Otel Kullanımına Ait Olan Brüt Alanlar ve Oda Dağılımları (İbis Otel)** AKFEN GYO ZEYTİNBURNU İBİS OTEL MİMARİ PROJE KAT ALAN VE FONKSİYONLARI			
Katlar	Brüt İnşaat Alanı (m ²) (*)	Emsale Dahil İnşaat Alanı (m ²)	Kullanım Durumu
2. Bodrum Kat	734	-	Kapalı otopark
1. Bodrum Kat	1.816	-	Kapalı otopark, teknik ve tesisat hacimleri
Zemin Kat	1.245	1.162	Lobby, restoran, mutfak ile oda hacimleri (11 adet oda)
1.Normal Kat	858	781	Yatak Katı (31 adet oda)
2.Normal Kat	845	753	Yatak Katı (31 adet oda)
3.Normal Kat	845	752	Yatak Katı (31 adet oda)
4.Normal Kat	845	753	Yatak Katı (31 adet oda)
5.Normal Kat	845	753	Yatak Katı (31 adet oda)
6.Normal Kat	845	753	Yatak Katı (31 adet oda)
7. Normal Kat	845	753	Yatak Katı (31 adet oda)
OTEL BLOĞU TOPLAM ALAN	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 m² 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 m² olan parsel üzerinde 11.938 m² daha emsale dahil inşaat hakkı bulunmaktadır.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Otel Adı	Novotel	İbis Otel
İnşaat Tarzı	Betonarme Karkas	
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam	
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	2 adet bodrum kat + zemin kat + 12 normal kat	2 adet bodrum kat + zemin kat + 7 normal kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	16.649,00 m ²	9.723,00 m ²
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	

Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

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

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

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

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

1.Normal Kat		
Otel Adı	Novotel	İbis Otel
Kullanım Amacı	Otel (Yasal ve mevcut duruma göre)	
Alanı	1.018 m ²	
Zemin	Kısmen parke, kısmen granit	
Duvar	Kısmen granit, kısmen kağıt, kısmen boya	
Tavan	Spot aydınlatmalı asma tavan	
Aydınlatma	Floresan armatür, spot armatür	

Oda Katları		
Otel Adı	Novotel	İbis Otel
Kullanım Amacı	Otel (Yasal ve mevcut duruma göre)	
Alanı	772 m ²	İbis Otel 845 m ²
Zemin	Halı, seramik (banyo ve WC'ler)	
Duvar	Boya, seramik (WC'ler)	
Tavan	Alçıpan asma tavan	
Aydınlatma	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.

-Oteller 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 ²
Malik / Hisse	Maliye Hazinesi / Tam

Değerleme Konusu Üst Hakkına Ait Mülkiyet Bilgileri

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

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 25.12.2019 tarih, itibarıyla alınan takyidat belgesine göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

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

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

* A-H: Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 49 yıl müddetle müstakil ve daimi nitelikte üst hakkı 610 sahifeye tescil edilmiştir.(Başlama Tarih: 04.12.2003 süre) (04.12.2003 tarih ve 6650 yevmiye no ile) Tesis edilen üst hakkına 16 yıl 1 ay 3 gün eklenmek suretiyle 22.12.2067 tarihine kadar süre uzatılmıştır.Taşınmazın üzerinde bulunan tesislerin içerisindeki 3 adet Ticari Üniteden İstanbul İmar Yönetmeliğinin 13.05 Maddesine dayanılarak hazırlanan Onaylı İnşaat Projesine göre oluşturulan 2 nolu Ticari Ünitenin Tasarrufu Maliye Hazinesine ait olup,bu ünite irtifak hakkı süresince Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş Tarafından Kullanılacaktır.25.09.2019 Tarih 7354 Yevmiye 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 değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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 İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30.maddesi 1.fıkrası gereğince söz konusu ipoteğin proje finansmanı maksadıyla tesis edilmiş olduğu tespit edilmiştir.30.12.2019 tarihli banka ipotek yazısı rapor eklerinde sunulmuştur

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

Takyidat Bilgilerinin Deęere Etkisine İlişkin Görüş:

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesi gereğince söz konusu ipoteklerin proje finansmanı maksadıyla tesis edilmiş olduğu tespit edilmiştir. 30.12.2019 tarihli banka ipotek yazısı rapor eklerinde sunulmuştur

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 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 belirleneceği 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 m²'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 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmaza ait yasal belgeler tarih sırasıyla belirtilmiştir.

- 06.01.2005 tarihli, toplam 26,65062,71 m² kapalı alanlı oteller için hazırlanmış “**Onaylı Mimari Proje**” bulunmaktadır.
- 06.01.2005 tarih, 2004/6254 numaralı, 26,65062,00 m² kapalı alanlı oteller için verilmiş yeni yapı amaçlı “**Yapı Ruhsatı**” bulunmaktadır.
- 23.02.2007 tarih, 2007/1544 numaralı, 26,65062,00 m² kapalı alanlı oteller için verilmiş “**Yapı Kullanma İzin Belgesi**” bulunmaktadır.

Mimari Proje		Yapı Ruhsatı		Yapı Kullanma İzin Belgesi	
Tarih	Alan (m ²)	Tarih	Alan (m ²)	Tarih	Alan (m ²)
06.01.2005	26,65062,71	06.01.2005	26,65062	23.02.2007	26,65062

✓ 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_{max}: 70 m’yi geçemez” ibaresi, 2017 yılı içerisinde “H_{max}: 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 örnekler 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 işlemini olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- * Değerleme konusu taşınmazın cepheli olduğu 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 cepheli konumlanmış olmasından dolayı ulaşım olanakları oldukça rahattır.
- * Değerleme konusu oteller, dünyanın her yerinde aynı standartları sağlayan bir marka adı altında işletilmektedir.
- * Değerleme konusu oteller havaalanı güzergahında konumlanmış olan iş otelleri konseptine sahiptir.
- * Değerleme konusu taşınmazın kapalı otopark alanı bulunmaktadır.
- * Taşınmazın görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- * Taşınmaza metro, otobüs, minibüs, Marmaray, Avrasya Tüneli gibi toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.

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

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.

6.5.DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

EMSAL	Yeri	Özellik	Alanı (m ²)	Fiyatı (TL)	Birim Fiyatı (TL)	Kaynak
Emsal 1	Kazlıçeşme-Demiryolu Kuzeyi	Turizm imarlı, H: 9 Kat Arsa ve 32 odalı kaba inşaat halinde bina.	1.000	13.000.000	13.000	DEMİROK EMLAK 532 216 14 24
Emsal 2	Kazlıçeşme-Demiryolu Kuzeyi	Deniz manzaralı, 800 m ² 8 kat imarlı arsa	800	8.500.000 TL	~10.062	ZEYTİN EMLAK 507 523 48 75
Emsal 3	Kazlıçeşme-Demiryolu Kuzeyi	Turizm imarlı, Emsal: 2,50 Arsa geniş deniz manzaralı	1.815	34.800.000	19.173	SAHİBİNDEN SATILIK 850 622 20 69
Emsal 4	Bakırköy Sahil	Bakırköy Sahil bölgesinde, 6 kat imarlı , 400 m ² otel arsası	400	6.000.000	15.000	YÜKSEL EMLAK 553 150 96 39

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, değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede “Turizm Tesis İmarlı” arsa stokunun oldukça kısıtlı olduğu öğrenilmiştir

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	13.000	10.062	19.173	15.000
	Pazarlık Payı	-10%	-5%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	20%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	25%	25%	10%	10%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	10%
	Yüz Ölçümü	25%	30%	20%	20%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		21.937	15.533	22.777	19.602

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 10.000.-20.000.-TL/m² 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 ² Arsa Değeri	10.770.-TL/m ²
Arsa Büyüklüğü	11.720.m ²
Toplam Arsa Değeri	126.224.000.-TL
Yaklaşık Arsa Değeri (TL)	126.225.000.-TL
Arsa için birim değeri olarak 22.000 TL/m ² arsa değerine binaen 49 yıllık üst hakkı değeri olarak 2/3'ü alınmıştır.	
Maliye hazinesi mülkiyetinde bulunan arsa üzerinde "Akfen GYO A.Ş." lehine 22.12.2067 tarihine kadar Müstakil ve Daimi Üst Hakkı kurulmuştur.	
Arsa Değeri Hesap Detayı = (İmarlı arsa değeri x Üst hakkı katsayısı x Üst hakkı kalan süre / Üst hakkı süresi)	
22.000.TL/M ² x 2/3 x 47 / 64 = 10.770 (TL/m ²)	

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 ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Novotel	16.649	4.200	13%	60.835.446
İbis Otel	9.723	3.750	13%	31.721.287
TOPLAM DEĞERİ		92.556.733.-TL		
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ		92.555.000.-TL		

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Arsa Değeri	126.225.000.-TL
Bina Değeri	92.555.000.-TL
Harici Müteferrik İşler	2.100.000.-TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	220.880.000.-TL
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 arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlendirirken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirim yöntemi ile nakit akış tablosu

oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlemesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

* Değerleme çalışması yapılan otelin üst hakkı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olup uluslararası otel işletme şirketi olan Accor grubu tarafından işletilmektedir. Çalışmada üst hakkı süresi boyunca otelin mevcut konseptte işletileceği varsayılmıştır.

* Değerleme çalışması sırasında mimari proje üzerindeki alansal bilgiler kullanılmıştır.

* Değerleme konusu tesiste üst hakkının başlangıç tarihi, 18.11.2002'dir. Üst hakkının bitiş süresi, yapılan üst hakkı sözleşmesinin başladığı tarihten itibaren 49 sene olup üst hakkı süresi 18.11.2051 yılında sona erecektir. 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 hakkının 2019 yılından başlamak üzere 49 yıllığına, 29.05.2019 tarih ve 7354 yevmiye numaralı resmi senet ile 22.12.2067 tarihine uzatıldığı tespit edilmiş ve 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 2020 yılında % 74 ile başlayıp yıllar itibari ile 2026 yılında % 85'e yükseleceği ve sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.

* İbis Otel'in ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının 2020 yılında % 73 ile başlayıp yıllar itibari ile 2026 yılında % 83'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 2020 yılı için 44,50 € İbis Otel oda fiyatının ise 36 € 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) 2020 yılında % 41'den başlayarak yıllar itibari ile doluluk oranındaki artışla 2025 yılında % 51'e yükseleceği, 3 yıldızlı İbis Otel'de GOP (Gross Operating Profit) 2020 yılında % 46'dan başlayarak yıllar itibari ile doluluk oranındaki artışla 2025 yılında % 54'e yükseleceği kabul edilmiştir.

* Her yıl ödenecek üst hakkı bedeli Akfen GYO A.Ş. ile Maliye Hazinesi arasında imzalanan üst hakkı sözleşmesine göre kabul edilmiştir.

* 2016 yılında çıkan 375 nolu Milli Emlak Genel Tebliğ gereği, 2016 yılında ödenmesi gereken kiraların 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, 2021 ve 2022 yılları tahsis bedelleri ödemleri yapılmış olması nedeni ile üst hakkı bedelleri yüksek görünmektedir.

* Novotel bina sigorta bedelinin Akfen GYO A.Ş.'den temin edilen bilgilere göre 2020 yılı için 33.070.-Euro, İbis Otel için 16.535.-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 2020 yılı için yıllık 9.000 Euro kira elde edileceği ve bu kiranın doğrudan Akfen GYO A.Ş.'ye aktarılacağı kabul edilmiştir.

* Tamaris Turizm A.Ş.'nin kiracısı olduğu ofis alanına ait kira bedelinin yıllık bazda %2,0 artacağı kabul edilmiştir.

* Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

* Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamladığı varsayılmıştır.

* Çalışmalar sırasında Euro kullanılmıştır.

* 2025 vadeli EUR bazlı Eurobond son 6 aylık ortalaması %3,30 olarak kabul edilmiştir.

* Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.

* Projeksiyonda indirgeme oranı 10 % olarak belirlenmiştir.

Nov Otel (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%
Euro Enflasyon Oranı (%)	2,00%

4 Yıldızlı Novotel (EURO)												
Yıllar	15.12.2019	15.12.2020	15.12.2021	15.12.2022	15.12.2023	15.12.2024	15.12.2025	15.12.2026	15.12.2027	15.12.2028	15.12.2029	15.12.2030
Otel Fonksiyonu												
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
Doluluk Oranı	0%	74%	75%	77%	79%	81%	83%	85%	85%	85%	85%	85%
Satılan Oda Sayısı	-	56.181	56.940	58.458	59.977	61.495	63.014	64.532	64.532	64.532	64.532	64.532
Oda Fiyatı (EURO) (Adet)		44,50	46,95	49,53	52,25	54,08	55,98	57,93	59,96	62,06	64,23	65,20
Yıllık Oda Satış Gelirleri (EURO)	-	2.500.046	2.673.191	2.895.422	3.134.012	3.325.822	3.527.219	3.738.639	3.869.492	4.004.924	4.145.096	4.207.273
Diğer Gelirler (EURO)	-	1.000.018	1.069.276	1.158.169	1.253.605	1.330.329	1.410.887	1.495.456	1.547.797	1.601.970	1.658.038	1.682.909
Toplam Otel Gelirleri (EURO)	-	3.500.064	3.742.467	4.053.591	4.387.617	4.656.150	4.938.106	5.234.095	5.417.288	5.606.893	5.803.135	5.890.182
GOP (%)	-	41%	43%	45%	47%	49%	51%	51%	51%	51%	51%	51%
Operasyonel Giderler Sonrası Gelirler (EURO)	-	1.435.026	1.609.261	1.824.116	2.062.180	2.281.514	2.518.434	2.669.388	2.762.817	2.859.516	2.959.599	3.003.993
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
Operasyonel Giderler Sonrası Toplam Otel Gelirleri (EURO)		1.444.026	1.618.441	1.833.479	2.071.731	2.291.256	2.528.371	2.679.524	2.773.155	2.870.061	2.970.355	3.014.964
Yenileme Maliyeti (EURO)	-	35.001	37.425	40.536	43.876	46.562	49.381	52.341	54.173	56.069	58.031	58.902
Emlak Vergisi (EURO)	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bina Sigorta (EURO)	-	33.070	33.069,58	33.069,58	33.069,58	33.069,58	33.069,58	33.069,58	33.069,58	33.069,58	33.069,58	33.730,97
Toplam Giderler (EURO)	-	68.070	70.494	73.605	76.946	79.631	82.451	85.411	87.242	89.139	91.101	92.633
Toplam Otel Net Gelirleri (EURO)	0	1.375.956	1.547.947	1.759.874	1.994.785	2.211.624	2.445.920	2.594.113	2.685.913	2.780.922	2.879.254	2.922.331

15.12.2031	15.12.2032	15.12.2033	15.12.2034	15.12.2035	15.12.2036	15.12.2037	15.12.2038	15.12.2039	15.12.2040	15.12.2041	15.12.2042	15.12.2043	15.12.2044	15.12.2045	15.12.2046	15.12.2047	15.12.2048
75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920
85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
64.532	64.532	64.532	64.532	64.532	64.532	64.532	64.532	64.532	64.532	64.532	64.532	64.532	64.532	64.532	64.532	64.532	64.532
66,17	67,17	68,17	69,20	70,24	71,29	72,36	73,44	74,55	75,66	76,80	77,95	79,12	80,31	81,51	82,73	83,97	85,23
4.270.382	4.334.437	4.399.454	4.465.446	4.532.428	4.600.414	4.669.420	4.739.461	4.810.553	4.882.712	4.955.952	5.030.292	5.105.746	5.182.332	5.260.067	5.338.968	5.419.053	5.500.338
1.708.153	1.733.775	1.759.782	1.786.178	1.812.971	1.840.166	1.867.768	1.895.785	1.924.221	1.953.085	1.982.381	2.012.117	2.042.298	2.072.933	2.104.027	2.135.587	2.167.621	2.200.135
5.978.534	6.068.212	6.159.236	6.251.624	6.345.399	6.440.579	6.537.188	6.635.246	6.734.775	6.835.796	6.938.333	7.042.408	7.148.044	7.255.265	7.364.094	7.474.555	7.586.674	7.700.474
51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%
3.049.053	3.094.788	3.141.210	3.188.328	3.236.153	3.284.696	3.333.966	3.383.975	3.434.735	3.486.256	3.538.550	3.591.628	3.645.503	3.700.185	3.755.688	3.812.023	3.869.204	3.927.242
11.190	11.414	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	15.669
3.060.243	3.106.203	3.152.853	3.200.204	3.248.266	3.297.051	3.346.568	3.396.830	3.447.846	3.499.630	3.552.191	3.605.542	3.659.695	3.714.661	3.770.453	3.827.084	3.884.566	3.942.911
59.785	60.682	61.592	62.516	63.454	64.406	65.372	66.352	67.348	68.358	69.383	70.424	71.480	72.553	73.641	74.746	75.867	77.005
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
33.730,97	33.730,97	33.730,97	33.730,97	33.730,97	33.730,97	33.730,97	33.730,97	33.730,97	34.405,59	34.405,59	34.405,59	34.405,59	34.405,59	34.405,59	34.405,59	34.405,59	34.405,59
93.516	94.413	95.323	96.247	97.185	98.137	99.103	100.083	101.079	102.764	103.789	104.830	105.886	106.958	108.047	109.151	110.272	111.410
2.966.727	3.011.789	3.057.529	3.103.956	3.151.081	3.198.914	3.247.465	3.296.746	3.346.768	3.396.866	3.448.402	3.500.712	3.553.809	3.607.703	3.662.407	3.717.933	3.774.293	3.831.501

15.12.2049	15.12.2050	15.12.2051	15.12.2052	15.12.2053	15.12.2054	15.12.2055	15.12.2056	15.12.2057	15.12.2058	15.12.2059	15.12.2060	15.12.2061	15.12.2062	15.12.2063	15.12.2064	15.12.2065	15.12.2066	15.12.2067
75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920
85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
64.532	64.532	64.532	64.532	64.532	64.532	64.532	64.532	64.532	64.532	64.532	64.532	64.532	64.532	64.532	64.532	64.532	64.532	64.532
86,51	87,81	89,13	90,46	91,82	93,20	94,60	96,02	97,46	98,92	100,40	101,91	103,44	104,99	106,56	108,16	109,78	111,43	113,10
5.582.844	5.666.586	5.751.585	5.837.859	5.925.427	6.014.308	6.104.523	6.196.091	6.289.032	6.383.367	6.479.118	6.576.305	6.674.949	6.775.073	6.876.700	6.979.850	7.084.548	7.190.816	7.298.678
2.233.137	2.266.634	2.300.634	2.335.144	2.370.170,67	2.405.723,23	2.441.809,08	2.478.436,21	2.515.612,75	2.553.346,95	2.591.647,15	2.630.521,86	2.669.979,69	2.710.029,38	2.750.679,82	2.791.940,02	2.833.819,12	2.876.326,41	2.919.471,30
7.815.981	7.933.221	8.052.219	8.173.002	8.295.597	8.420.031	8.546.332	8.674.527	8.804.645	8.936.714	9.070.765	9.206.827	9.344.929	9.485.103	9.627.379	9.771.790	9.918.367	10.067.142	10.218.150
51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%
3.986.150	4.045.943	4.106.632	4.168.231	4.230.755	4.294.216	4.358.629	4.424.009	4.490.369	4.557.724	4.626.090	4.695.482	4.765.914	4.837.402	4.909.963	4.983.613	5.058.367	5.134.243	5.211.256
15.983	16.302	16.628	16.961	17.300	17.646	17.999	18.359	18.726	19.101	19.483	19.872	20.270	20.675	21.089	21.510	21.941	22.380	22.827
4.002.133	4.062.245	4.123.260	4.185.192	4.248.055	4.311.862	4.376.628	4.442.368	4.509.095	4.576.825	4.645.573	4.715.354	4.786.184	4.858.078	4.931.052	5.005.123	5.080.308	5.156.622	5.234.083
78.160	79.332	80.522	81.730	82.956	84.200	85.463	86.745	88.046	89.367	90.708	92.068	93.449	94.851	96.274	97.718	99.184	100.671	102.181
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34.405,59	35.093,70	35.093,70	35.093,70	35.093,70	35.093,70	35.093,70	35.093,70	35.093,70	35.093,70	35.093,70	35.093,70	35.093,70	35.093,70	35.093,70	35.093,70	35.093,70	35.093,70	35.093,70
112.565	114.426	115.616	116.824	118.050	119.294	120.557	121.839	123.140	124.461	125.801	127.162	128.543	129.945	131.367	132.812	134.277	135.765	137.275
3.889.568	3.947.819	4.007.644	4.068.368	4.130.005	4.192.568	4.256.071	4.320.529	4.385.955	4.452.364	4.519.772	4.588.192	4.657.641	4.728.133	4.799.685	4.872.312	4.946.030	5.020.857	5.096.808

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%

3 Yıldızlı İbis Otel (EURO)												
Yıllar	15.12.2019	15.12.2020	15.12.2021	15.12.2022	15.12.2023	15.12.2024	15.12.2025	15.12.2026	15.12.2027	15.12.2028	15.12.2029	15.12.2030
Otel Fonksiyonu												
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	0%	76%	77%	78%	80%	82%	83%	83%	83%	83%	83%	83%
Satılan Oda Sayısı	-	63.247	64.079	64.912	66.576	68.240	69.073	69.073	69.073	69.073	69.073	69.073
Oda Fiyatı (EURO) (Adet)		36,00	37,98	40,07	42,27	43,75	45,28	46,87	48,51	50,21	51,96	52,74
Yıllık Oda Satışı Gelirleri (EURO)	-	2.276.899	2.433.736	2.600.936	2.814.347	2.985.670	3.127.853	3.237.328	3.350.635	3.467.907	3.589.284	3.643.123
Diğer Gelirler (EURO)	-	910.760	973.494	1.040.375	1.125.739	1.194.268	1.251.141	1.294.931	1.340.254	1.387.163	1.435.713	1.457.249
Toplam Otel Gelirleri (EURO)	-	3.187.659	3.407.230	3.641.311	3.940.085	4.179.938	4.378.995	4.532.260	4.690.889	4.855.070	5.024.997	5.100.372
GOP (%)	-	46%	47%	48%	49%	50%	51%	52%	53%	54%	55%	56%
Operasyonel Giderler Sonrası Toplam Otel Gelirleri (EURO)	-	1.466.323	1.601.398	1.747.829	1.930.642	2.089.969	2.233.287	2.356.775	2.486.171	2.621.738	2.763.748	2.856.208
Yenileme Maliyeti (EURO)	-	31.877	34.072	36.413	39.401	41.799	43.790	45.323	46.909	48.551	50.250	51.004
Emlak Vergisi (EURO)	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bina Sigorta (EURO)	-	16.535	16.535	16.535	16.535	16.535	16.535	16.535	16.535	16.535	16.535	16.865
Toplam Giderler (EURO)	-	48.411	50.607	52.948	55.936	58.334	60.325	61.857	63.444	65.085	66.785	67.869
Toplam Otel Net Gelirleri (EURO)	0	1.417.912	1.550.791	1.694.881	1.874.706	2.031.635	2.172.963	2.294.918	2.422.727	2.556.652	2.696.964	2.788.339

15.12.2031	15.12.2032	15.12.2033	15.12.2034	15.12.2035	15.12.2036	15.12.2037	15.12.2038	15.12.2039	15.12.2040	15.12.2041	15.12.2042	15.12.2043	15.12.2044	15.12.2045	15.12.2046	15.12.2047	15.12.2048
83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220
83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%
69.073	69.073	69.073	69.073	69.073	69.073	69.073	69.073	69.073	69.073	69.073	69.073	69.073	69.073	69.073	69.073	69.073	69.073
53,53	54,34	55,15	55,98	56,82	57,67	58,54	59,42	60,31	61,21	62,13	63,06	64,01	64,97	65,94	66,93	67,93	68,95
3.697.770	3.753.236	3.809.535	3.866.678	3.924.678	3.983.548	4.043.301	4.103.951	4.165.510	4.227.993	4.291.413	4.355.784	4.421.121	4.487.438	4.554.749	4.623.070	4.692.416	4.762.803
1.479.108	1.501.295	1.523.814	1.546.671	1.569.871	1.593.419	1.617.321	1.641.580	1.666.204	1.691.197	1.716.565	1.742.314	1.768.448	1.794.975	1.821.900	1.849.228	1.876.967	1.905.121
5.176.878	5.254.531	5.333.349	5.413.349	5.494.549	5.576.968	5.660.622	5.745.531	5.831.714	5.919.190	6.007.978	6.098.098	6.189.569	6.282.413	6.376.649	6.472.298	6.569.383	6.667.924
56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%
2.899.051	2.942.537	2.986.675	3.031.475	3.076.948	3.123.102	3.169.948	3.217.498	3.265.760	3.314.746	3.364.468	3.414.935	3.466.159	3.518.151	3.570.923	3.624.487	3.678.854	3.734.037
51.769	52.545	53.333	54.133	54.945	55.770	56.606	57.455	58.317	59.192	60.080	60.981	61.896	62.824	63.766	64.723	65.694	66.679
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16.865	16.865	16.865	16.865	16.865	16.865	16.865	16.865	16.865	17.203	17.203	17.203	17.203	17.203	17.203	17.203	17.203	17.203
68.634	69.411	70.199	70.999	71.811	72.635	73.472	74.321	75.183	76.395	77.283	78.184	79.098	80.027	80.969	81.926	82.897	83.882
2.830.417	2.873.126	2.916.476	2.960.476	3.005.137	3.050.467	3.096.477	3.143.177	3.190.577	3.238.352	3.287.185	3.336.751	3.387.060	3.438.124	3.489.954	3.542.561	3.595.958	3.650.155

15.12.2049	15.12.2050	15.12.2051	15.12.2052	15.12.2053	15.12.2054	15.12.2055	15.12.2056	15.12.2057	15.12.2058	15.12.2059	15.12.2060	15.12.2061	15.12.2062	15.12.2063	15.12.2064	15.12.2065	15.12.2066	15.12.2067
83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220
83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%
69.073	69.073	69.073	69.073	69.073	69.073	69.073	69.073	69.073	69.073	69.073	69.073	69.073	69.073	69.073	69.073	69.073	69.073	69.073
69,99	71,04	72,10	73,18	74,28	75,40	76,53	77,68	78,84	80,02	81,22	82,44	83,68	84,93	86,21	87,50	88,81	90,15	91,50
4.834.245	4.906.758	4.980.360	5.055.065	5.130.891	5.207.854	5.285.972	5.365.262	5.445.741	5.527.427	5.610.338	5.694.493	5.779.911	5.866.609	5.954.609	6.043.928	6.134.587	6.226.605	6.320.005
1.933.698	1.962.703	1.992.144	2.022.026	2.052.356	2.083.142	2.114.389	2.146.105	2.178.296	2.210.971	2.244.135	2.277.797	2.311.964	2.346.644	2.381.843	2.417.571	2.453.835	2.490.642	2.528.002
6.767.943	6.869.462	6.972.504	7.077.091	7.183.248	7.290.996	7.400.361	7.511.367	7.624.037	7.738.398	7.854.474	7.972.291	8.091.875	8.213.253	8.336.452	8.461.499	8.588.421	8.717.248	8.848.006
56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%	56%
3.790.048	3.846.899	3.904.602	3.963.171	4.022.619	4.082.958	4.144.202	4.206.365	4.269.461	4.333.503	4.398.505	4.464.483	4.531.450	4.599.422	4.668.413	4.738.439	4.809.516	4.881.659	4.954.884
67.679	68.695	69.725	70.771	71.832	72.910	74.004	75.114	76.240	77.384	78.545	79.723	80.919	82.133	83.365	84.615	85.884	87.172	88.480
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17.203	17.547	17.547	17.547	17.547	25.035	25.035	25.035	25.035	25.035	25.035	25.035	25.035	25.035	25.035	25.035	25.035	25.035	25.035
84.882	86.241	87.272	88.318	89.379	97.945	99.039	100.149	101.275	102.419	103.580	104.758	105.954	107.168	108.400	109.650	110.919	112.207	113.515
3.705.166	3.760.657	3.817.330	3.874.853	3.933.239	3.985.013	4.045.164	4.106.217	4.168.185	4.231.084	4.294.925	4.359.725	4.425.496	4.492.254	4.560.014	4.628.789	4.698.597	4.769.451	4.841.368

TOPLAM NAKİT AKIŞI												
Yıllar	15.12.2019	15.12.2020	15.12.2021	15.12.2022	15.12.2023	15.12.2024	15.12.2025	15.12.2026	15.12.2027	15.12.2028	15.12.2029	15.12.2030
Novotel (4 Yıldız) Net Nakit Akışı	0	1.375.956	1.547.947	1.759.874	1.994.785	2.211.624	2.445.920	2.594.113	2.685.913	2.780.922	2.879.254	2.922.331
İbis Otel (3 Yıldız) Net Nakit Akışı	0	1.417.912	1.550.791	1.694.881	1.874.706	2.031.635	2.172.963	2.294.918	2.422.727	2.556.652	2.696.964	2.788.339
Yıllık Üst Hakkı Bedeli	0	357.354	355.944	397.130	157.385	176.368	198.030	222.658	251.272	282.970	318.067	316.443
Hasılattan Pay Bedeli	0	45.759	88.475	76.949	83.277	88.361	93.171	97.664	101.082	104.620	108.281	109.906
TOPLAM NAKİT AKIŞLARI	0	2.390.755	2.654.318	2.980.676	3.628.829	3.978.531	4.327.681	4.568.709	4.756.286	4.949.985	5.149.869	5.284.322

15.12.2031	15.12.2032	15.12.2033	15.12.2034	15.12.2035	15.12.2036	15.12.2037	15.12.2038	15.12.2039	15.12.2040	15.12.2041	15.12.2042	15.12.2043	15.12.2044	15.12.2045	15.12.2046	15.12.2047	15.12.2048
2.966.727	3.011.789	3.057.529	3.103.956	3.151.081	3.198.914	3.247.465	3.296.746	3.346.768	3.396.866	3.448.402	3.500.712	3.553.809	3.607.703	3.662.407	3.717.933	3.774.293	3.831.501
2.830.417	2.873.126	2.916.476	2.960.476	3.005.137	3.050.467	3.096.477	3.143.177	3.190.577	3.238.352	3.287.185	3.336.751	3.387.060	3.438.124	3.489.954	3.542.561	3.595.958	3.650.155
314.794	313.121	311.422	309.698	307.949	306.173	304.370	302.540	300.683	298.798	296.885	294.943	292.972	290.971	288.941	286.880	284.788	282.664
111.554	113.227	114.926	116.650	118.399	120.175	121.978	123.808	125.665	127.550	129.463	131.405	133.376	135.377	137.407	139.469	141.561	143.684
5.370.796	5.458.568	5.547.658	5.638.085	5.729.870	5.823.032	5.917.594	6.013.575	6.110.997	6.208.870	6.309.239	6.411.115	6.514.521	6.619.479	6.726.013	6.834.146	6.943.903	7.055.308

15.12.2049	15.12.2050	15.12.2051	15.12.2052	15.12.2053	15.12.2054	15.12.2055	15.12.2056	15.12.2057	15.12.2058	15.12.2059	15.12.2060	15.12.2061	15.12.2062	15.12.2063	15.12.2064	15.12.2065	15.12.2066	15.12.2067
3.889.568	3.947.819	4.007.644	4.068.368	4.130.005	4.192.568	4.256.071	4.320.529	4.385.955	4.452.364	4.519.772	4.588.192	4.657.641	4.728.133	4.799.685	4.872.312	4.946.030	5.020.857	5.096.808
3.705.166	3.760.657	3.817.330	3.874.853	3.933.239	3.985.013	4.045.164	4.106.217	4.168.185	4.231.084	4.294.925	4.359.725	4.425.496	4.492.254	4.560.014	4.628.789	4.698.597	4.769.451	4.841.368
280.509	278.321	276.101	273.847	271.560	269.238	266.881	264.489	262.061	259.597	257.096	254.557	251.980	249.365	246.710	244.015	241.280	238.504	235.687
145.839	148.027	150.247	152.501	154.788	157.110	159.467	161.859	164.287	166.751	169.252	171.791	174.368	176.984	179.638	182.333	185.068	187.844	190.662
7.168.385	7.282.128	7.398.626	7.516.874	7.636.896	7.751.233	7.874.887	8.000.397	8.127.792	8.257.100	8.388.349	8.521.569	8.656.789	8.794.039	8.933.350	9.074.753	9.218.279	9.363.960	9.511.829

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	3,30%	3,30%	3,30%
Risk Primi	6,20%	6,70%	7,20%
İndirgeme Oranı	9,50%	10,00%	10,50%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	48.638.959	45.712.337	43.068.125
Toplam Bugünkü Değer (TL)	323.478.263	304.014.471	286.428.874
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	48.640.000	45.710.000	43.070.000
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	323.480.000	304.010.000	286.430.000

6.6.2. 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 2020 yılı için 33.070.-Euro, İbis Otel için 16.535.-Euro olduğu öğrenilmiş olup söz konusu bina sigortası bedelinin 10 yılda bir %2 oranında artacağı varsayılmıştır.

* Söz konusu otellerin emlak vergisinden muaf olduğu varsayılmıştır.

* Otelin kiralama modeli için yatırımcı tarafından karşılanacak yenileme gideri, işletme alternatifinde hesaplanan yenileme giderinin %5'i oranında alınmıştır. Kiralama modelinde otelin yenileme çalışmalarının kiracı tarafından yapılacağı varsayılmıştır.

* Accor Grubu'na kiralanmış otelin kira gelirlerinin sözleşme ile garanti altına alınmış olması da dikkate alınarak projeksiyonda indirgeme oranı 8 % olarak belirlenmiştir.

* Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

* Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamladığı varsayılmıştır.

* Çalışmalar sırasında Euro kullanılmıştır.

* 2025 vadeli EUR bazlı Eurobond son 6 aylık ortalaması %3,30 olarak kabul edilmiştir.

* Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.

Novotel İçin Gelir Oranı	20%
AGOP Hesabı İçin GOP'den düşülecek oran (İlk yıl)	8,00%
AGOP Geliri oranı	72,5%

İbis Otel İçin Gelir Oranı	22%
AGOP Hesabı İçin GOP'den düşülecek oran (İlk yıl)	8,00%
AGOP Geliri oranı	72,5%

Konsolide Nakit Akışı (EURO)												
Yıllar	15.12.2019	15.12.2020	15.12.2021	15.12.2022	15.12.2023	15.12.2024	15.12.2025	15.12.2026	15.12.2027	15.12.2028	15.12.2029	15.12.2030
Novotel Cirosu Üzerinden (EURO)	-	700.013	748.493	810.718	877.523	931.230	987.621	1.046.819	1.083.458	1.121.379	1.160.627	1.178.036
AGOP Hesabı ile (EURO)	-	837.390	949.651	1.087.376	1.240.599	1.384.041	1.539.455	1.631.729	1.688.840	1.747.949	1.809.127	1.836.264
Yapı Sahibi Otel Kira Geliri (EURO)	-	837.390	949.651	1.087.376	1.240.599	1.384.041	1.539.455	1.631.729	1.688.840	1.747.949	1.809.127	1.836.264
İbis Otel Cirosu Üzerinden (EURO)	-	701.285	749.591	801.088	866.819	919.586	963.379	997.097	1.031.995	1.068.115	1.105.499	1.122.082
AGOP Hesabı ile (EURO)	-	878.200	963.394	1.055.980	1.171.190	1.272.791	1.365.152	1.445.791	1.530.402	1.619.166	1.712.268	1.774.929
Yapı Sahibi Otel Kira Geliri (EURO)	-	878.200	963.394	1.055.980	1.171.190	1.272.791	1.365.152	1.445.791	1.530.402	1.619.166	1.712.268	1.774.929
Toplam Kira Gelirleri (EURO)	-	1.715.590	1.913.045	2.143.356	2.411.789	2.656.832	2.904.606	3.077.520	3.219.242	3.367.115	3.521.395	3.611.194
Bina Sigortası (EURO)	-	49.604	49.604	49.604	49.604	49.604	49.604	49.604	49.604	49.604	49.604	50.596
Yenileme Maliyeti (EURO)	-	3.344	3.575	3.847	4.164	4.418	4.659	4.883	5.054	5.231	5.414	5.495
Yıllık Üst Hakkı Bedeli (EURO)	-	357.354	355.944	397.130	157.385	176.368	198.030	222.658	251.272	282.970	318.067	316.443
Hasılattan Pay Bedeli (EURO)	-	45.759	88.475	76.949	83.277	88.361	93.171	97.664	101.082	104.620	108.281	109.906
Toplam Net Gelirler (EURO)	-	1.259.529	1.415.447	1.615.825	2.117.358	2.338.081	2.559.142	2.702.711	2.812.230	2.924.690	3.040.028	3.128.754

15.12.2031	15.12.2032	15.12.2033	15.12.2034	15.12.2035	15.12.2036	15.12.2037	15.12.2038	15.12.2039	15.12.2040	15.12.2041	15.12.2042	15.12.2043	15.12.2044	15.12.2045	15.12.2046	15.12.2047	15.12.2048
1.195.707	1.213.642	1.231.847	1.250.325	1.269.080	1.288.116	1.307.438	1.327.049	1.346.955	1.367.159	1.387.667	1.408.482	1.429.609	1.451.053	1.472.819	1.494.911	1.517.335	1.540.095
1.863.808	1.891.765	1.920.142	1.948.944	1.978.178	2.007.851	2.037.968	2.068.538	2.099.566	2.131.060	2.163.025	2.195.471	2.228.403	2.261.829	2.295.756	2.330.193	2.365.146	2.400.623
1.863.808	1.891.765	1.920.142	1.948.944	1.978.178	2.007.851	2.037.968	2.068.538	2.099.566	2.131.060	2.163.025	2.195.471	2.228.403	2.261.829	2.295.756	2.330.193	2.365.146	2.400.623
1.138.913	1.155.997	1.173.337	1.190.937	1.208.801	1.226.933	1.245.337	1.264.017	1.282.977	1.302.222	1.321.755	1.341.581	1.361.705	1.382.131	1.402.863	1.423.906	1.445.264	1.466.943
1.801.553	1.828.577	1.856.005	1.883.845	1.912.103	1.940.785	1.969.896	1.999.445	2.029.437	2.059.878	2.090.776	2.122.138	2.153.970	2.186.280	2.219.074	2.252.360	2.286.145	2.320.437
1.801.553	1.828.577	1.856.005	1.883.845	1.912.103	1.940.785	1.969.896	1.999.445	2.029.437	2.059.878	2.090.776	2.122.138	2.153.970	2.186.280	2.219.074	2.252.360	2.286.145	2.320.437
3.665.362	3.720.342	3.776.147	3.832.789	3.890.281	3.948.635	4.007.865	4.067.983	4.129.003	4.190.938	4.253.802	4.317.609	4.382.373	4.448.108	4.514.830	4.582.553	4.651.291	4.721.060
50.596	50.596	50.596	50.596	50.596	50.596	50.596	50.596	50.596	51.608	51.608	51.608	51.608	51.608	51.608	51.608	51.608	51.608
5.578	5.661	5.746	5.832	5.920	6.009	6.099	6.190	6.283	6.377	6.473	6.570	6.669	6.769	6.870	6.973	7.078	7.184
314.794	313.121	311.422	309.698	307.949	306.173	304.370	302.540	300.683	298.798	296.885	294.943	292.972	290.971	288.941	286.880	284.788	282.664
111.554	113.227	114.926	116.650	118.399	120.175	121.978	123.808	125.665	127.550	129.463	131.405	133.376	135.377	137.407	139.469	141.561	143.684
3.182.839	3.237.736	3.293.456	3.350.012	3.407.417	3.465.682	3.524.821	3.584.848	3.645.775	3.706.604	3.769.372	3.833.082	3.897.748	3.963.383	4.030.003	4.097.623	4.166.256	4.235.919

15.12.2049	15.12.2050	15.12.2051	15.12.2052	15.12.2053	15.12.2054	15.12.2055	15.12.2056	15.12.2057	15.12.2058	15.12.2059	15.12.2060	15.12.2061	15.12.2062	15.12.2063	15.12.2064	15.12.2065	15.12.2066	15.12.2067
1.563.196	1.586.644	1.610.444	1.634.600	1.659.119	1.684.006	1.709.266	1.734.905	1.760.929	1.787.343	1.814.153	1.841.365	1.868.986	1.897.021	1.925.476	1.954.358	1.983.673	2.013.428	2.043.630
2.436.632	2.473.182	2.510.279	2.547.933	2.586.152	2.624.945	2.664.319	2.704.284	2.744.848	2.786.021	2.827.811	2.870.228	2.913.282	2.956.981	3.001.336	3.046.356	3.092.051	3.138.432	3.185.508
2.436.632	2.473.182	2.510.279	2.547.933	2.586.152	2.624.945	2.664.319	2.704.284	2.744.848	2.786.021	2.827.811	2.870.228	2.913.282	2.956.981	3.001.336	3.046.356	3.092.051	3.138.432	3.185.508
1.488.947	1.511.282	1.533.951	1.556.960	1.580.314	1.604.019	1.628.079	1.652.501	1.677.288	1.702.447	1.727.984	1.753.904	1.780.213	1.806.916	1.834.019	1.861.530	1.889.453	1.917.794	1.946.561
2.355.244	2.390.573	2.426.431	2.462.828	2.499.770	2.537.267	2.575.326	2.613.956	2.653.165	2.692.962	2.733.357	2.774.357	2.815.973	2.858.212	2.901.085	2.944.602	2.988.771	3.033.602	3.079.106
2.355.244	2.390.573	2.426.431	2.462.828	2.499.770	2.537.267	2.575.326	2.613.956	2.653.165	2.692.962	2.733.357	2.774.357	2.815.973	2.858.212	2.901.085	2.944.602	2.988.771	3.033.602	3.079.106
4.791.876	4.863.754	4.936.711	5.010.761	5.085.923	5.162.211	5.239.645	5.318.239	5.398.013	5.478.983	5.561.168	5.644.585	5.729.254	5.815.193	5.902.421	5.990.957	6.080.821	6.172.034	6.264.614
51.608	52.641	52.641	52.641	67.717	67.717	67.717	67.717	67.717	67.717	67.717	67.717	67.717	67.717	67.717	67.717	67.717	67.717	67.717
7.292	7.401	7.512	7.625	7.739	7.856	7.973	8.093	8.214	8.338	8.463	8.590	8.718	8.849	8.982	9.117	9.253	9.392	9.533
280.509	278.321	276.101	273.847	271.560	269.238	266.881	264.489	262.061	259.597	257.096	254.557	251.980	249.365	246.710	244.015	241.280	238.504	235.687
145.839	148.027	150.247	152.501	154.788	157.110	159.467	161.859	164.287	166.751	169.252	171.791	174.368	176.984	179.638	182.333	185.068	187.844	190.662
4.306.628	4.377.364	4.450.210	4.524.147	4.594.118	4.660.291	4.737.606	4.816.081	4.895.733	4.976.580	5.058.640	5.141.931	5.226.471	5.312.279	5.399.374	5.487.775	5.577.503	5.668.577	5.761.016

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	3,30%	3,30%	3,30%
Risk Primi	4,20%	4,70%	5,20%
İndirgeme Oranı	7,50%	8,00%	8,50%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	37.708.014	34.996.901	32.582.063
Toplam Bugünkü Değer (TL)	250.780.919	232.750.391	216.690.267
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	37.710.000	35.000.000	32.580.000
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	250.780.000	232.750.000	216.690.000

Ortalama Değer
40.400.000.-EURO
268.400.000.-TL

YILLAR	15.12.2019	15.12.2020
Kira Değeri Ortalama Nakit Akışı	0	1.825.142

Kira Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	1,44%	1,44%	1,44%
Risk Primi	7,06%	7,56%	8,06%
İNDİRGE ME ORANI	8,50%	9,00%	9,50%
TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)	1.681.783	1.674.047	1.666.382
TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)		1.674.047	
TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (TL)		11.133.416	
TOPLAM BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (EURO)		1.670.000	
TOPLAM BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)		11.130.000	

6.7. 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.

6.8. 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.

6.9. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

6.10. 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	220.880.000
Gelir Yaklaşımı	268.400.000

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

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

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

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

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

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 yaptığından 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 – ısı – 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	31.12.2019
Değer Tarihi	25.12.2019
Pazar Değeri (KDV Hariç)	268.400.000.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	316.712.000.-TL
Pazar Değeri(KDV Hariç)	40.400.000.-EURO
Pazar Değeri(KDV Dahil)	47.672.000.-EURO
Kira Değeri (KDV Hariç)	11.130.000.-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	13.133.400.-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	1.670.000.-EURO
Kira Değeri (KDV Dahil)	1.970.600.-EURO

NOTLAR

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde 1 EURO =6,6506.-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

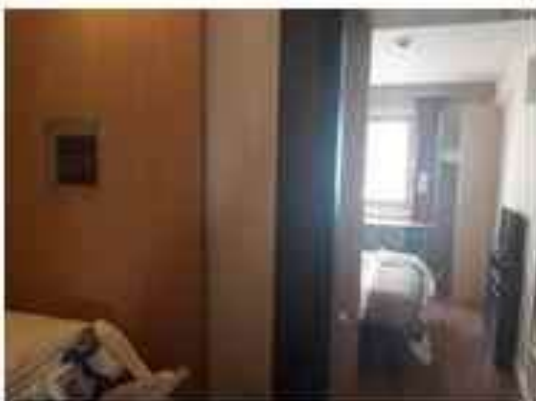
SPK Lisans No::401584

EK 1 - FOTOĞRAFLAR













EK 2 – DOKÜMAN VE BELGELER

YAPI NURUĞU		Rahatlık Tutarı No: 0 0 0 1 4 8 8 4	
1. Rüşet ve inşaat		2. Rüşet ve inşaat	
ZEYTİNBURNU BELEDİYE BŞK.		3. Rüşet ve inşaat	
İSTANBUL		4. Rüşet ve inşaat	
ZEYTİNBURNU		5. Rüşet ve inşaat	
ZEYTİNBURNU		6. Rüşet ve inşaat	
Kasımpaşa Mh.		7. Rüşet ve inşaat	
Kenedi Cd. No: 50		8. Rüşet ve inşaat	
9. Rüşet ve inşaat		10. Rüşet ve inşaat	
11. Rüşet ve inşaat		12. Rüşet ve inşaat	
13. Rüşet ve inşaat		14. Rüşet ve inşaat	
15. Rüşet ve inşaat		16. Rüşet ve inşaat	
17. Rüşet ve inşaat		18. Rüşet ve inşaat	
19. Rüşet ve inşaat		20. Rüşet ve inşaat	
21. Rüşet ve inşaat		22. Rüşet ve inşaat	
23. Rüşet ve inşaat		24. Rüşet ve inşaat	
25. Rüşet ve inşaat		26. Rüşet ve inşaat	
27. Rüşet ve inşaat		28. Rüşet ve inşaat	
29. Rüşet ve inşaat		30. Rüşet ve inşaat	
31. Rüşet ve inşaat		32. Rüşet ve inşaat	
33. Rüşet ve inşaat		34. Rüşet ve inşaat	
35. Rüşet ve inşaat		36. Rüşet ve inşaat	
37. Rüşet ve inşaat		38. Rüşet ve inşaat	
39. Rüşet ve inşaat		40. Rüşet ve inşaat	
41. Rüşet ve inşaat		42. Rüşet ve inşaat	
43. Rüşet ve inşaat		44. Rüşet ve inşaat	
45. Rüşet ve inşaat		46. Rüşet ve inşaat	
47. Rüşet ve inşaat		48. Rüşet ve inşaat	
49. Rüşet ve inşaat		50. Rüşet ve inşaat	
51. Rüşet ve inşaat		52. Rüşet ve inşaat	
53. Rüşet ve inşaat		54. Rüşet ve inşaat	
55. Rüşet ve inşaat		56. Rüşet ve inşaat	
57. Rüşet ve inşaat		58. Rüşet ve inşaat	
59. Rüşet ve inşaat		60. Rüşet ve inşaat	
61. Rüşet ve inşaat		62. Rüşet ve inşaat	
63. Rüşet ve inşaat		64. Rüşet ve inşaat	
65. Rüşet ve inşaat		66. Rüşet ve inşaat	
67. Rüşet ve inşaat		68. Rüşet ve inşaat	
69. Rüşet ve inşaat		70. Rüşet ve inşaat	
71. Rüşet ve inşaat		72. Rüşet ve inşaat	
73. Rüşet ve inşaat		74. Rüşet ve inşaat	
75. Rüşet ve inşaat		76. Rüşet ve inşaat	
77. Rüşet ve inşaat		78. Rüşet ve inşaat	
79. Rüşet ve inşaat		80. Rüşet ve inşaat	
81. Rüşet ve inşaat		82. Rüşet ve inşaat	
83. Rüşet ve inşaat		84. Rüşet ve inşaat	
85. Rüşet ve inşaat		86. Rüşet ve inşaat	
87. Rüşet ve inşaat		88. Rüşet ve inşaat	
89. Rüşet ve inşaat		90. Rüşet ve inşaat	
91. Rüşet ve inşaat		92. Rüşet ve inşaat	
93. Rüşet ve inşaat		94. Rüşet ve inşaat	
95. Rüşet ve inşaat		96. Rüşet ve inşaat	
97. Rüşet ve inşaat		98. Rüşet ve inşaat	
99. Rüşet ve inşaat		100. Rüşet ve inşaat	

9. TK ALANLARINDA 10.000 M²'DEN BÜYÜK PARSELLERDE İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NCA ONAYLANACAK AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

II. YAPILAŞMA HÜKÜMLERİ

1. TERCİHLİ KULLANIM ALANLARI (TK): BU ALANLARDA
TURİZM TESİSLERİ İÇİN EMSAL= 2.50,
TURİZM+TİCARET İÇİN TOPLAM İNŞAAT ALANININ EN AZ % 50'Sİ TURİZM KULLANIMINA AYRILMAK KOŞULUYLA EMSAL= 2.00
TİCARET VEYA KONUT İÇİN EMSAL= 1.00'DİR.

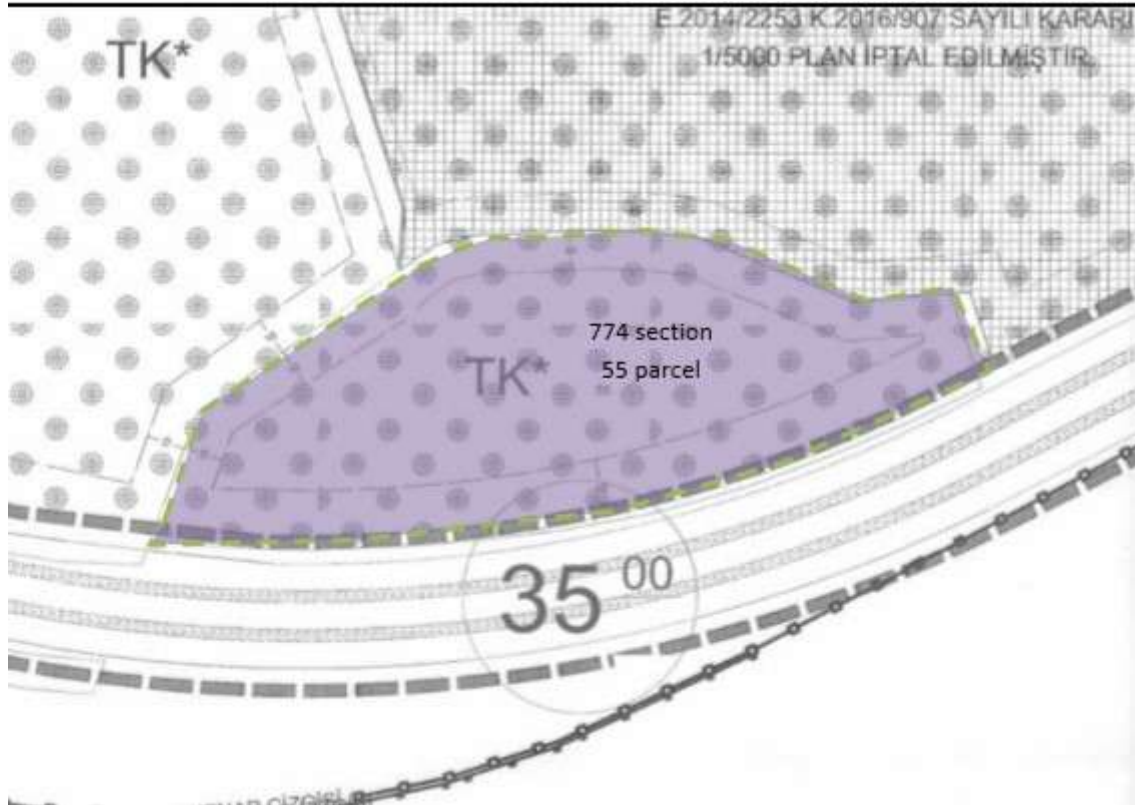
10 TEMMUZ 2003 ONAYTARİHLİ PLANDA YER ALAN TTKR VE TİM KULLANIMLARI (* İŞARETLİ ALANLAR) İÇİN VERİLEN HAKLAR KULLANILABİLİR, BU HAKKIN ÜSTÜNDEKİ BU PLANLA VERİLEN EMSALDEN DOĞAN FARK TURİZM TESİSİ İÇİN KULLANILACAKTIR. JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARINA GÖRE UYGUN BULUNMASI HALİNDE BU ALANDA YER ALAN MEVCUT BİNALARA EKONOMİK ÖMRÜNÜ TAMAMLAYINCAYA KADAR YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLEBİLİR, BU BİNALARDA ESASLI TADİLAT/TAMİRAT YAPILMASI, YIKILIP YENİDEN YAPILMASI VEYA FONKSİYON DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASI HALİNDE BU PLANDA BELİRLENEN YAPILANMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

28.02.2012 TASDİK TARİHLİ

2. TK ALANLARINDA YAPILANMA KOŞULLARI İRTİFA ZEMİN-YAPI, YAPI-DEPREM İLİŞKİSİNİ İNCELEYEN AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE ONAYLI AYRINTILI JEOTEKNİK ETÜD RAPORLARI İLE UYGUN GÖRÜLMESİ HALİNDE HMAX= 70 M (ÇATI-BACA DAHİL) AŞAMAZ.

PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

3. TEMEL EĞİTİM VE YÖNETİM MERKEZİ ALANLARINDA EMSAL 1.5 VE HMAX= 9.50 M'DİR. UYGULAMA JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARI DOĞRULTUSUNDA İLÇE BELEDİYESİ'NCE ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR. PLANDA KONTÖR VE GABARİSİ GÖSTERİLEN MEVCUT BİNALAR JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARINA GÖRE UYGUN BULUNMASI HALİNDE EKONOMİK ÖMRÜNÜ TAMAMLAYINCAYA KADAR KULLANILABİLECEKTİR.



Sermaye Piyasası Kurulu'na

30 Aralık 2019

Konu : Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Akfen GYO) ile ilgili teminat niteliğinde alınan 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 1. derecede ipotek tesis edilmiştir.

No	Melik / 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, 881 pafta numarası	Öst Hakkı	Zeytinburnu 1. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü
2.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Trakya İl, Yomra İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Kağıtçı Köyü, Yatı Mevki	209 ada, 12 parsel, 043802C1C24D2 pafta numarası, 13.460,71 m² yüzölçümü	Öst Hakkı	Yomra Tapu Sicil Müdürlüğü
3.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Çanakkale İl, Behitkamî İlçesi, Yaprak Mahallesi	5020 ada, 2 parsel, 21L4C pafta numarası, 6.750,00 m² yüzölçümü	Öst Hakkı	Behitkamî 2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü
4.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kayseri İl, Kocasinan İlçesi, Pervane Mahallesi	3420 ada, 9 parsel, 349 pafta numarası, 11.035,40 m² yüzölçümü	Öst Hakkı	Kocasinan Tapu Sicil Müdürlüğü
5.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Bursa İl, Osmangazi İlçesi, Atınova Mahallesi	3198 ada, 67 parsel numarası, 7.961,79 m² yüzölçümü	Öst Hakkı	Osmangazi 2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü
6.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Adana İl, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi	585 ada, 2 parsel numarası, 2.213,00 m² yüzölçümü, Bağımsız No:1	Otel	Seyhan Tapu Sicil Müdürlüğü

8/

No	Melik / 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	585 ada, 2 parsel numarası, 2.213,00 m² yüzölçümü, Bağımsız No:2	İş yeri	Seyhan Tapu Sicil Müdürlüğü
8.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul İl, Esenyurt İlçesi, Yekuplu Köyü	404 ada, 39 parsel, F21d24d3a pafta numarası, 1.766,37 m² 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 numarası, 14.443,00 m² 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 numarası ve 4.687,64 m² yüzölçümü	Arsa	Tuzla Tapu Sicil Müdürlüğü

Bilgilerinize arz ederiz.

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



Karpeldreef 6A
1101 CA AMSTERDAM
The Netherlands

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)					
Zemin Tipi	1 Daire ve Müstakil Blok	Ada/Parcel	1 774/53		
Zemin No	32147264	Yatırım	1 m2		
İl / İlçe	İSTANBUL ZEYTİNBURNU	Ana Ysa. No/İlk	1 KIRKDOĞU YIL SÖRE İLE ALTYÜZÜDÖRT SAHİFEDERİ YEDİYÜZETİMİŞDÖRT ADA İLİ BİNGİ 9		
Kerem Adı	Zeytinburnu TM		ÜZERİNDE ÖST HAKKI		
Makale / Kily Adı	ZEYTİNBURNU MAH.				
Mevdi	SAHİLYOLU				
CH / Sayfa No	7 / 618				
Kayıt Durum	Aktif				

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

ŞBİ	Açıklama	Matik / Lohde	Tarih - Yemin	Terkis Sebhi - Tarih - Yes
8184(AT)	A-4 AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. LEHİNE 49 YIL MÜDDETLE MÜSTAKE VE DAİME NİTELİKTE ÖST HAKKI 610 SAHİFEYE TESCE EDİLMİŞTİR.04/12/2003 TARİHİ 6650 YEVİMİYE İLE TESSİS EDİLEN ÖST HAKKINA 18.YIL 1.AY 3.GÜN SÖRE UZATIMI EKLENMİŞTİR. SURETİYLE 22.12.2007 TARİHİNDE KADAR SÖRE UZATILMIŞTIR.TAŞINMAZIN ÜZERİNDE BULUNAN TESSİSLERİN KIRKİNDÖKÜ 3 ADET İÇKARİ ÜNİTEDEN İSTANBUL İMAK YÖNETİMLİĞİNİN 13.06 MADDESİNE DAYANILARAK İHAZIRLANAN ONAYLI İNŞAAT PROJESİNE GÖRE OLUŞTURULAN 2 NOLU YICARİ ÜNİTENİN TASARRUFU MALİYE HAZNESİNE AIT OLUP,BU ÜNİTE İRTİFAK HAKKI SÜRESİNCE AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.TARAFINDAN KULLANILACAKTIR. 29.09.2019 TARİHİ 7554 YEVİMİYE İLE (Başlama Tarihi:04/12/2003 Sore)	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	04/12/2003 - 6650	--
8190(AT)	05.9.2008 GÜN.11096 YEVİMİYE NOLU AKIT TABLOSUNDA OKULDÖDÖ GIBI ÖST HAKKI İLE EĞİLİ RESMİ SENET DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMIŞTIR.05.9.2008 TARİHİ YEVİ:11096		05/09/2008 - 11096	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Matik	Ehseriği No	Hisse Payı/Payda	Metre/Caru	Edama Sebhi - Tarih - Yes	Terkis Sebhi - Tarih - Yes
7102594	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		1400 Kırkİndö Döme Değışİklİğİ - 02/04/2008 - 11025-	--

İpotek

Alacaklı	Müsterikim?	Başı	Faiz	Döme/Sıra	Sıra	Tesit Tarih - Yes	Borçlu	SDF Hakkı
İSN.48651081 CREDIT EUROPE BANK S.V.	Yes	17502183.00 EUR	747.2 öşşşşş 1 : 0	F.B.K.		28/01/2015- 3407	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yes

Rapor Tarihi / Saat : 23.12.2019 13:00

1

İpotekle Karşılaşta Hise Bilgi						
Tasınmaz	Hisse Payı/Payda	Borcu Matik	Matik Borcu	Tesit Tarih - Yes	Terkis Sebhi - Tarih - Yes	
Çınarlı TM - ALTINDOVA Mah. 3198 Ada 97 Parcel üzerindeki DMH (Baş. Tarih:05/06/2008 Sıra:30 yil)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17502183.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		28/01/2015- 3407	--	
Kocasinan TM - FİRVANE Mah. 3420 Ada 9 Parcel üzerindeki DMH (Baş. Tarih:20/08/2008 Sıra:49 yil)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17502183.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		28/01/2015- 3407	--	
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parcel üzerindeki DMH (Baş. Tarih:-- Sıra:Sıra)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17502183.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		28/01/2015- 3407	--	
Şakraklı TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parcel üzerindeki DMH (Baş. Tarih:17/07/2007 Sıra:30 yil)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17502183.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		28/01/2015- 3407	--	
Çınarlı TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parcel	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17502183.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		28/01/2015- 3407	--	
Akyurt TM - BALIÇBAK Mah. 215057 Ada 10 Parcel	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17502183.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		28/01/2015- 3407	--	
Soykan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parcel 1 nota	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17502183.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		28/01/2015- 3407	--	
Soykan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parcel 2 nota	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17502183.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		28/01/2015- 3407	--	
Soykan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parcel 3 nota	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17502183.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		21/04/2015- 16239	--	
Soykan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parcel 2 nota	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17502183.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		21/04/2015- 16239	--	
Akyurt TM - BALIÇBAK Mah. 215057 Ada 10 Parcel	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17502183.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		21/04/2015- 2587	--	
Çınarlı TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parcel	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17502183.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		21/05/2015- 30808	--	
Kocasinan TM - FİRVANE Mah. 3420 Ada 9 Parcel üzerindeki DMH (Baş. Tarih:20/08/2008 Sıra:49 yil)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17502183.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		21/05/2015- 6726	--	
Kocasinan TM - FİRVANE Mah. 3420 Ada 9 Parcel üzerindeki DMH (Baş. Tarih:20/08/2008 Sıra:49 yil)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17502183.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		21/05/2015- 6726	--	
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parcel üzerindeki DMH (Baş. Tarih:-- Sıra:Sıra)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17502183.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		21/05/2015- 6726	--	
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parcel üzerindeki DMH (Baş. Tarih:-- Sıra:Sıra)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17502183.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		21/05/2015- 6726	--	
Şakraklı TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parcel üzerindeki DMH (Baş. Tarih:17/07/2007 Sıra:30 yil)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17502183.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		21/05/2015- 6726	--	
Şakraklı TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parcel üzerindeki DMH (Baş. Tarih:17/07/2007 Sıra:30 yil)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17502183.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		21/05/2015- 6726	--	
Yoruk TM - KAĞOSTU Mah. 209 Ada 12 Parcel üzerindeki DMH (Baş. Tarih:27/02/2008 Sıra:49 yil 00 ay 00 gün)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17502183.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		28/01/2015- 3407	--	

Rapor Tarihi / Saat : 23.12.2019 13:00

2

Yenera TM - KAŞUSTU Mah. 399 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:27/02/2008 Sıra:49 yıl 00 ay 00 gün)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17502185.00 EUR	2004/2013- 1302	--				
Yenera TM - KAŞUSTU Mah. 399 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:27/02/2008 Sıra:49 yıl 00 ay 00 gün)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17502185.00 EUR	2004/2013- 1302	--				
Zeytinbana TM - ZEYTİNBANU Mah. 794 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:-- Sıra:Sıra(sız))	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17502185.00 EUR	26/11/2013- 14463	--				
Kocasinan TM - PIRVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Sıra:49 yıl)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17502185.00 EUR	01/12/2013- 30928	--				
Söğütözü TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Sıra:20 yıl)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17502185.00 EUR	23/11/2013- 36486	--				
Yenera TM - KAŞUSTU Mah. 399 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:27/02/2008 Sıra:49 yıl 00 ay 00 gün)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17502185.00 EUR	23/11/2013- 36486	--				
İpotek Şekli Bilgisi								
Şekli	Açıklama	Malik	Tarih/Yerineye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
			-	--				
Düşünceler								
Alacaklı	Müsteri/Alınan?	Borc	Faiz	Derece/Sıra	Sıra	Tesli Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:5740444) CREDIT EUROPE BANK N.V. Vurgun:5540047894 SicilNo:3325665	Evet	500000.00 EUR	567.2 yıl(4)	2 / 1	F.B.K.	03/06/2016- 11861	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Var
İpotekli Konutla Hiss Bilgisi								
Tanımalar	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesli Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
Zeytinbana TM - ZEYTİNBANU Mah. 794 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:-- Sıra:Sıra(sız))	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17502185.00 EUR	03/06/2016- 11861	--				
İpotek Şekli Bilgisi								
Şekli	Açıklama	Malik	Tarih/Yerineye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
			-	--				
Düşünceler								
Alacaklı	Müsteri/Alınan?	Borc	Faiz	Derece/Sıra	Sıra	Tesli Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:4885100) CREDIT EUROPE BANK N.V.	Evet	17502185.00 EUR	567.2 yıl(4) 2 / 2	F.B.K.		28/01/2015- 3407	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Var

Rapor Tarihi / Saati : 25.12.2019 13:08

3

İpotekli Konutla Hiss Bilgisi						
Tanımalar	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslim Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
Ömerhan TM - ALTINOVA Mah. 3798 Ada 67 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 07/08/2008 Sıra: 35 yıl)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17502185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		28/01/2015- 3407	—	
Kocasinan TM - PIRVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 20/08/2008 Sıra: 49 yıl)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17502185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		28/01/2015- 3407	—	
Zeytinbana TM - ZEYTİNBANU Mah. 794 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: -- Sıra: Sıra(sız))	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17502185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		28/01/2015- 3407	—	
Söğütözü TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 17/07/2007 Sıra: 20 yıl)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17502185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		28/01/2015- 3407	—	
Ömerhan TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17502185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		28/01/2015- 3407	—	
Alçıyurt TM - BALIKÇIBAR Mah. 21937 Ada 10 Parsel	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17502185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		28/01/2015- 3407	—	
Soyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ.Bölme	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17502185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		28/01/2015- 3407	—	
Soyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ.Bölme	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17502185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		28/01/2015- 3407	—	
Soyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ.Bölme	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17502185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		21/04/2015- 16239	—	
Soyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ.Bölme	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17502185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		21/04/2015- 16239	—	
Alçıyurt TM - BALIKÇIBAR Mah. 21937 Ada 10 Parsel	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17502185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		23/04/2015- 2387	—	
Ömerhan TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17502185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		11/05/2015- 30868	—	
Kocasinan TM - PIRVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 20/08/2008 Sıra: 49 yıl)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17502185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		23/05/2015- 6726	—	
Kocasinan TM - PIRVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 20/08/2008 Sıra: 49 yıl)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17502185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		23/05/2015- 6726	—	
Zeytinbana TM - ZEYTİNBANU Mah. 794 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: -- Sıra: Sıra(sız))	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17502185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		23/05/2015- 6726	—	
Zeytinbana TM - ZEYTİNBANU Mah. 794 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: -- Sıra: Sıra(sız))	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17502185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		23/05/2015- 6726	—	
Söğütözü TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 17/07/2007 Sıra: 20 yıl)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17502185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		23/05/2015- 6726	—	
Söğütözü TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 17/07/2007 Sıra: 20 yıl)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17502185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		23/05/2015- 6726	—	
Yenera TM - KAŞUSTU Mah. 399 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 27/02/2008 Sıra: 49 yıl 00 ay 00 gün)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17502185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		28/01/2015- 3407	—	

Rapor Tarihi / Saati : 25.12.2019 13:08

4

Yörre TM - KAŞUSTU Mah. 209 Ada 13 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 27/02/2008 Sıra: 49 yd 00 ay 00 gün)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (75052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)	20/04/2015- 1203	--
Yörre TM - KAŞUSTU Mah. 209 Ada 13 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 27/02/2008 Sıra: 49 yd 00 ay 00 gün)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (75052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)	20/04/2015- 1203	--
Zeytinbanaı TM - ZEYTİNBANAı Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: -- Sıra: Sıra(sız))	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (75052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)	20/11/2015- 14461	--
Kocasinan TM - FERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 26/08/2008 Sıra: 49 yd)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (75052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)	01/12/2015- 20529	--
Sarıcahanlı TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 13/07/2007 Sıra: 30 yd)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (75052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)	25/11/2015- 36406	--
Yörre TM - KAŞUSTU Mah. 209 Ada 13 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 27/02/2008 Sıra: 49 yd 00 ay 00 gün)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (75052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)	25/11/2015- 36406	--
İstatik S/Öİ Bilgi				
S/Öİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yorum	Terim Sektörü - Tarih - Yev
			-	-
Düzeltilmeler				

Alacaklı	Miktar/Kat?	Borc	Faiz	Derece/Sıra	Sıra	Tesli Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hukuk
GEN-ABIS (H) CREDIT EUROPE BANK S.V.	Evet	175052185.00 EUR	167.2 deşikar 2 / 3	F.B.K.		20/01/2015- 3407	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Var

Rapor Tarihi / Saat: 25.12.2015 19:08

5

İpotekli Konaklarda Hiss Bilgisi						
Tasınmaz	Hiss Pay/Payda	Borcu Malik	Malik Borcu	Teseli Tarih - Yev.	Tasınla Sektörü - Tarih - Yev	
Örmangazi TM - ALTINVA Mah. 3198 Ada 67 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih:07/06/2008 Sıra:20 yd)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI(75052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)	20/01/2015- 3407	—		
Kocasinan TM - FERVANE Mah. 2020 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih:26/08/2008 Sıra:49 yd)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI(75052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)	20/01/2015- 3407	—		
Zeytinbanaı TM - ZEYTİNBANAı Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: — Sıra:Sıra(sız))	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI(75052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)	20/01/2015- 3407	—		
Sarıcahanlı TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih:13/07/2007 Sıra:30 yd)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI(75052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)	20/01/2015- 3407	—		
Çarşıyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 20 Parsel	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI(75052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)	20/01/2015- 3407	—		
Akyurt TM - BALIKLI Mah. 21507 Ada 10 Parsel	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI(75052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)	20/01/2015- 3407	—		
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ Bökes	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI(75052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)	20/01/2015- 3407	—		
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ Bökes	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI(75052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)	20/01/2015- 3407	—		
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 3 nolu Bağ Bökes	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI(75052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)	21/04/2015- 16239	—		
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ Bökes	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI(75052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)	21/04/2015- 16239	—		
Akyurt TM - BALIKLI Mah. 21507 Ada 10 Parsel	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI(75052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)	22/04/2015- 2287	—		
Çarşıyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 20 Parsel	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI(75052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)	11/05/2015- 30808	—		
Kocasinan TM - FERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih:26/08/2008 Sıra:49 yd)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI(75052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)	25/05/2015- 6726	—		
Kocasinan TM - FERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih:26/08/2008 Sıra:49 yd)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI(75052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)	25/05/2015- 6726	—		
Zeytinbanaı TM - ZEYTİNBANAı Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: — Sıra:Sıra(sız))	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI(75052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)	25/05/2015- 6726	—		
Zeytinbanaı TM - ZEYTİNBANAı Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: — Sıra:Sıra(sız))	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI(75052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)	25/05/2015- 6726	—		
Sarıcahanlı TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih:13/07/2007 Sıra:30 yd)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI(75052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)	25/05/2015- 6726	—		
Sarıcahanlı TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih:13/07/2007 Sıra:30 yd)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI(75052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)	25/05/2015- 6726	—		
Yörre TM - KAŞUSTU Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih:27/02/2008 Sıra:49 yd 00 ay 00 gün)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI(75052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)	26/01/2015- 3407	—		

Rapor Tarihi / Saat: 25.12.2015 19:08

6

Yonca TM - KAŞUSTU Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih:27/02/2008 Sıra:49 yd 00 ay 00 gün)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/04/2015- 1303	--				
Yonca TM - KAŞUSTU Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih:27/02/2008 Sıra:49 yd 00 ay 00 gün)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/04/2015- 1203	--				
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 714 Ada 39 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih:-- Sıra:Sıra(sız))	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	26/10/2015- 14461	--				
Kocaeli TM - PERVAZE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih:20/06/2008 Sıra:49 yd)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	01/12/2015- 30526	--				
Söğütözü TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih:17/07/2007 Sıra:30 yd)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	26/11/2015- 36406	--				
Yonca TM - KAŞUSTU Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih:27/02/2008 Sıra:49 yd 00 ay 00 gün)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/11/2015- 36406	--				
İpotek Şifre Bilgisi								
Şifre	Anlamı	Malik	Tarih/Yesme	Teknik Şeklini - Tarih - Yev				
			-	--				
Düzenler								
Alacak	Müsterisi?	Borç	Faiz	Düzen/Sıra	Sıra	Teslim Tarih - Yev	Borçlu	SDF Hakkı
(SFA405108) CREDIT EUROPE BANK N.V.	Evet	173052185 00 EUR	567,346(iki)3 / 1	F.B.K.		25/01/2015- 3407	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Var

Rapor Tarihi / Saati : 28.12.2019 / 15:06

Rapor Tarihi / Saat : 25.12.2019 15:06

7

İpotek Şifre Bilgisi							
Tasarruflar	Hisse Payı/Payda	Borçlu	Malik	Borç	Teslim Tarih - Yev	Teknik Şeklini - Tarih - Yev	
Gemalmaz TM - ALTINOVA Mah. 2168 Ada 67 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih:07/06/2008 Sıra:30 yd)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/01/2015- 3407	--			
Kocaeli TM - PERVAZE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih:20/06/2008 Sıra:49 yd)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	26/10/2015- 3487	--			
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 714 Ada 39 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih:-- Sıra:Sıra(sız))	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	26/10/2015- 3487	--			
Söğütözü TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih:17/07/2007 Sıra:30 yd)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	26/11/2015- 3407	--			
Ereğli TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	26/11/2015- 3407	--			
Akyazı TM - BALIKSAR Mah. 21307 Ada 10 Parsel	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	26/11/2015- 3407	--			
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ Bölgesi	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	26/11/2015- 3407	--			
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ Bölgesi	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	26/11/2015- 3407	--			
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 3 nolu Bağ Bölgesi	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	21/04/2015- 16239	--			
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 4 nolu Bağ Bölgesi	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	21/04/2015- 16239	--			
Akyazı TM - BALIKSAR Mah. 21307 Ada 10 Parsel	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	21/04/2015- 2587	--			
Ereğli TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	11/05/2015- 20888	--			
Kocaeli TM - PERVAZE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih:20/06/2008 Sıra:49 yd)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	21/05/2015- 6726	--			
Kocaeli TM - PERVAZE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih:20/06/2008 Sıra:49 yd)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	21/05/2015- 6726	--			
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 714 Ada 39 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih:-- Sıra:Sıra(sız))	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	21/05/2015- 6726	--			
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 714 Ada 39 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih:-- Sıra:Sıra(sız))	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	21/05/2015- 6726	--			
Söğütözü TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih:17/07/2007 Sıra:30 yd)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/03/2015- 6726	--			
Söğütözü TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih:17/07/2007 Sıra:30 yd)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/03/2015- 6726	--			
Yonca TM - KAŞUSTU Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih:27/02/2008 Sıra:49 yd 00 ay 00 gün)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	26/11/2015- 3407	--			

Rapor Tarihi / Saat : 25.12.2019 15:06

8

Yozma TM - KAŞUSTU Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Sıra:49 yd 00 ay 00 gün)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 75052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	30/04/2015- 1103	--
Yozma TM - KAŞUSTU Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Sıra:49 yd 00 ay 00 gün)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 75052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	30/04/2015- 1103	--
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 174 Ada 35 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:-- Sıra:Sancisi)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 75052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	26/11/2015- 14461	--
Kocaeli TM - FIDR VANE Mah. 3521 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:28/08/2008 Sıra:49 yd)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 75052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	01/12/2015- 36526	--
Sekirköy TM - YAPRAK Mah. 2025 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Sıra:38 yd)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 75052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/11/2015- 34435	--
Yozma TM - KAŞUSTU Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Sıra:49 yd 00 ay 00 gün)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 75052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/11/2015- 34435	--
İpotek S/İli Bütçe				
S/İli	Açıklama	Malik	Tarih/Versiyon	Tarika Sebati - Tarih - Yev
			--	--
Düşünceler				

Alacaklı	Müşteriler?	Borc	Faz	Derenc/Sıra	Sıra	Tarih - Yev	Borçlu	SDF Hali			
SN:5612852) CREDIT EUROPE BANK N.V. VozgNe:8940047894	Hayır	20000000.00 TL	y414516 değişim	3/1	F B R.	08/09/2018- 11779	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok			
İpotek Kısıtlı Hise Bütçe											
Tasarru	Hise Pay/Payda	Borcu Malik	Malik Borç	Tarih - Yev	Tarika Sebati - Tarih - Yev						
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 174 Ada 35 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:-- Sıra:Sancisi)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 26600000 TL ANONİM ŞİRKETİ	08/09/2018- 11779	--	--						
İpotek S/İli Bütçe											
S/İli	Açıklama	Malik	Tarih/Versiyon	Tarika Sebati - Tarih - Yev							
			--	--							
Düşünceler											

Rapor Tarihi / Sayı : 27.12.2019 / 0309

9

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk100626
Esra ÇINAR
Kaydetme Uygulaması
27.12.2019

Rapor Tarihi / Sayı : 27.12.2019 / 0309

10

EK 3 - LİSANSLAR


Sermaye Piyasası
Lisanslama, Sicil ve Eğitim Kurulması

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




T.C. DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019 Belge No: 2019-02.3115

Sayın Muhammed Safa ÖZTÜRK
(T.C. Kimlik No: 46033812692 - Lisans No: 407893)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Gayrimenkul Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

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.	
 İlkey ARIKAN GENEL SEKRETER	
	 E.Nevzat ÖZTANGUT BAŞKAN

 TDUB TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ	
MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ	
Belge Tarihi: 09.12.2019	Belge No: 2019-01.2603
Sayın Şeref EMEN (T.C. Kimlik No: 16747689064 - Lisans No: 401584)	
Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.	
 Doruk KARŞI Genel Sekreter	 Encan AYDOĞDU Başkan