



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

3 Yıldızlı İbis Otel ve 4 Yıldızlı Novotel

Zeytinburnu / İstanbul

İÇİNDEKİLER

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

1. RAPOR ÖZETİ DEĞERLENEN

TAŞINMAZIN TÜRÜ DEĞERLENEN

OTEL

TAŞINMAZIN KISA TANIMI

:

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

TAŞINMAZIN İMAR DURUMU

:

Değerleme konusu 774 ada, 55 no.lu parsel İstanbul İl Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 15.06.2007 tarihli kararı ile onaylanan 1/1.000 ölçekli "Ataköy Turizm Merkezi Zeytinburnu Kısmı Uygulama İmar Planı" kapsamında "Tercihli Kullanım Alanı" lejantında kalmakta olup yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir.

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

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

:

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

TESPİT EDİLEN DEĞER

| TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ | |
|--------------------------|------------------|
| Rapor Tarihi | 31.12.2018 |
| Revize Rapor Tarihi | 14.10.2019 |
| Değer Tarihi | 25.12.2018 |
| Pazar Değeri (KDV Hariç) | 221.000.000.-TL |
| Pazar Değeri (KDV Dahil) | 260.780.000.-TL |
| Pazar Değeri(KDV Hariç) | 36.700.000.-EURO |
| Pazar Değeri(KDV Dahil) | 43.306.000.-EURO |
| Kira Değeri (KDV Hariç) | 8.770.000.-TL |
| Kira Değeri (KDV Dahil) | 10.348.600.-TL |
| Kira Değeri (KDV Hariç) | 1.450.000.-EURO |
| Kira Değeri (KDV Dahil) | 1.711.000.-EURO |

2. RAPOR BİLGİLERİ

| | | |
|---------------------------------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEĞERLEME TARİHİ | : | 25.12.2018 |
| REVİZYON TARİHİ VE GEREKÇESİ | : | 14.10.2019 Sermaye Piyasası Kurulunun 13.09.2019 tarih 12233903-340.15_E.11793 sayılı yazısına istinaden revizyon yapılmış, ancak değer tespitine ilişkin yeni bir çalışma yapılmamıştır |
| RAPORUN TARİHİ | : | 31.12.2018 |
| RAPORUN NUMARASI | : | 2018_AKFENGYO_9 |
| DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ | : | 31.12.2018 |
| DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ | : | 05.09.2018 |
| 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 31.12.2018 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme 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 31.12.2018 tarihli üst hakkı pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında tanzim edilmiş olup Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır. Taraflar, hazırlanacak değerlendirme çalışmasının; taşınmazın GYO kapsamında halka arz edilmiş bir gayrimenkul olması nedeni ile hazırlandığı hususunda anlaşmışlardır. |
| 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 daha önce hazırlanan rapor bulunmamaktadır.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI : ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

MÜŞTERİ ÜNVANI : Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

İstanbul

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

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

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

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

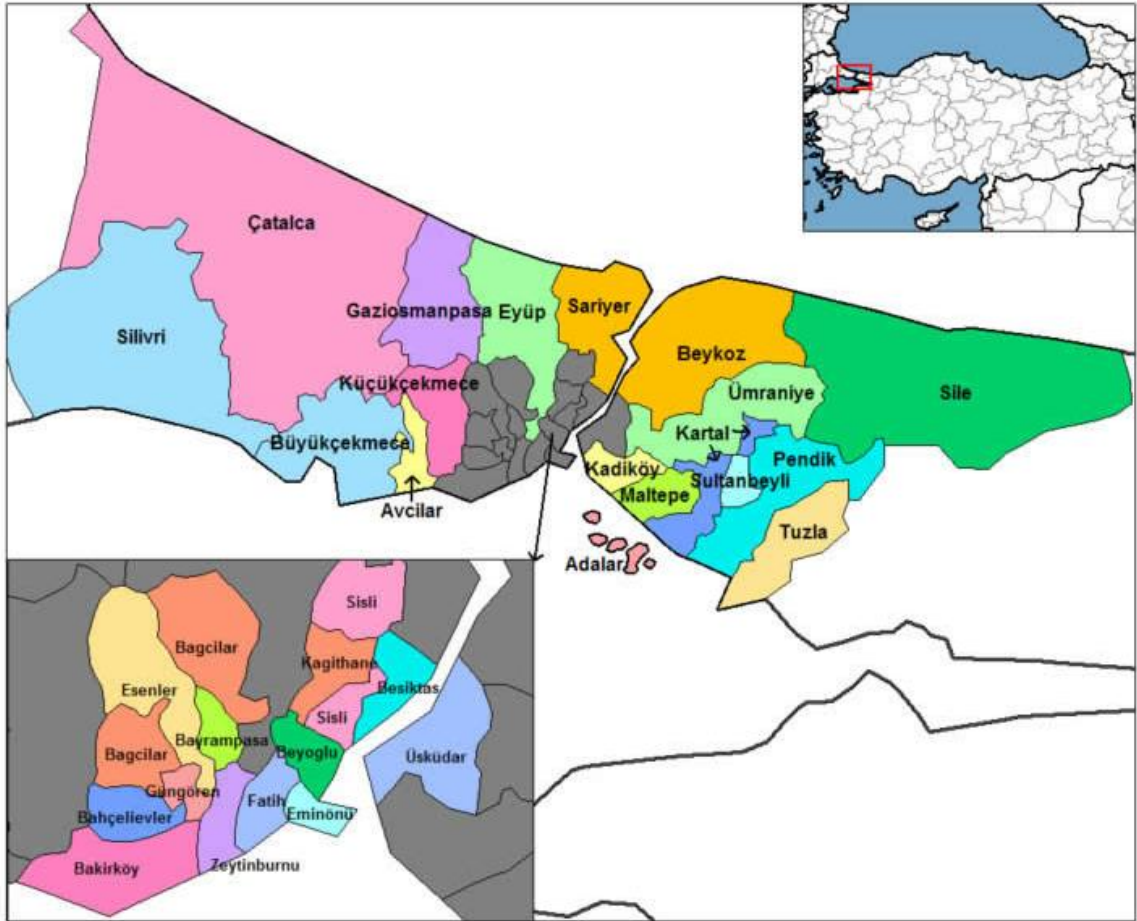
Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, M.S. 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Doğu Roma İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır.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

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

Şehir, çağlar boyunca farklı uygarlık ve kültürler ev sahipliği yapmış, yüzyıllar boyu çeşitli din, dil ve ırktan insanların bir arada yaşadığı kozmopolit ve metropolit yapısını korumuş ve tarihsel süreçte eşsiz bir mozaik halini almıştır. Uzun zaman dilimleri boyunca her alanda merkez olmayı ve iktidarda kalmayı başaran dünyadaki ender yerleşim yerlerinden biri olan İstanbul geçmişten günümüze bir dünya başkentidir.

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

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



İstanbul'un Konumu

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

Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım 2018

Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık %1,44 düştü. TÜFE'de (2003=100) 2018 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,44 düşüş, bir önceki yılın Aralık ayına göre %20,79, bir önceki yılın aynı ayına göre %21,62 ve on iki aylık ortalamalara göre %15,63 artış gerçekleşti. Aylık en yüksek artış %2,37 ile giyim ve ayakkabı grubunda oldu Ana harcama grupları itibariyle 2018 yılı Kasım ayında endekste yer alan gruplardan, sağlıkta %0,57, konutta %0,47, lokanta ve otellerde %0,41 ve alkollü içecekler ve tütünde %0,17 artış gerçekleşti. Aylık en fazla düşüş gösteren grup %6,46 ile ulaştırma oldu Ana harcama grupları itibariyle 2018 yılı Kasım ayında endekste yer alan gruplardan ev eşyasında %2,85, eğlence ve kültürde %2,08, çeşitli mal ve hizmetlerde %0,96 ve gıda ve alkolsüz içeceklerde %0,74 düşüş gerçekleşti. Yıllık en fazla artış %32,73 ile ev eşyası grubunda gerçekleşti TÜFE'de, bir önceki yılın aynı ayına göre çeşitli mal ve hizmetler %27,87, gıda ve alkolsüz içecekler %25,66, konut %24,76 ve eğlence ve kültür %21,18 ile artışın yüksek olduğu diğer ana harcama gruplarıdır.

Aylık en yüksek artış %0,15 ile TRB2 (Van, Muş, Bitlis, Hakkâri)'de oldu istatistiki Bölge Birimleri Sınıflaması (İBBS) 2. Düzey „de bulunan 26 bölge içinde, bir önceki yılın Aralık ayına göre en yüksek artış %23,59 ile TRA2 (Ağrı, Kars, Iğdır, Ardahan) bölgesinde, bir önceki yılın aynı ayına göre en yüksek artış %25,06 ile TRC3 (Mardin, Batman, Şırnak, Siirt) bölgesinde ve on iki aylık ortalamalara göre en yüksek artış %17,50 ile TR63 (Hatay, Kahramanmaraş, Osmaniye) bölgesinde gerçekleşti. Kasım 2018'de endekste kapsanan 407 maddeden; 38 maddenin ortalama fiyatlarında değişim olmazken, 261 maddenin ortalama fiyatlarında artış,108 maddenin ortalama fiyatlarında ise düşüş gerçekleşti.

Tüketici fiyat endeksi değişim oranları, Kasım 2018 [2003=100]

| | (%) | |
|--------------------------------------------------|------------|------------|
| | Kasım 2018 | Kasım 2017 |
| Bir önceki aya göre değişim oranı | -1,44 | 1,49 |
| Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı | 20,79 | 11,16 |
| Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı | 21,62 | 12,98 |
| On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı | 15,63 | 10,87 |



Ana harcama gruplarına göre tüketici fiyat endeksi ve değişim oranları, Kasım 2018
[2003=100]

| Ana harcama grupları | Harcama grubu ağırlıkları | Bir önceki aya göre değişim oranı (%) | Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı (%) | Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı (%) | On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı (%) | Endeks |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------|
| Türkiye | 100,00 | -1,44 | 20,79 | 21,62 | 15,63 | 395,48 |
| Gıda ve alkolsüz içecekler | 23,03 | -0,74 | 23,78 | 25,66 | 17,01 | 449,80 |
| Alkollü içecekler ve tütün | 5,14 | 0,17 | 2,23 | 2,23 | 1,49 | 604,56 |
| Giyim ve ayakkabı | 7,21 | 2,37 | 19,72 | 16,86 | 13,36 | 264,70 |
| Konut | 14,85 | 0,47 | 23,80 | 24,76 | 14,62 | 443,79 |
| Ev eşyası | 7,66 | -2,85 | 31,19 | 32,73 | 22,08 | 339,32 |
| Sağlık | 2,64 | 0,57 | 15,98 | 16,25 | 11,97 | 226,70 |
| Ulaştırma | 17,47 | -6,46 | 19,02 | 21,03 | 22,02 | 388,79 |
| Haberleşme | 3,91 | -0,60 | 9,74 | 9,56 | 3,89 | 147,90 |
| Eğlence ve kültür | 3,39 | -2,08 | 21,16 | 21,18 | 11,91 | 270,31 |
| Eğitim | 2,67 | 0,02 | 10,17 | 10,20 | 10,50 | 357,38 |
| Lokanta ve oteller | 7,27 | 0,41 | 19,44 | 20,01 | 14,41 | 576,29 |
| Çeşitli mal ve hizmetler | 4,76 | -0,96 | 27,81 | 27,87 | 18,53 | 503,21 |

Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi, Kasım 2018

Yurt içi üretici fiyat endeksi aylık %2,53 düştü Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2018 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,53 düşüş, bir önceki yılın Aralık ayına göre %36,68, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,54 ve on iki aylık ortalamalara göre %25,52 artış gösterdi.

Yurt içi üretici fiyat endeksi değişim oranları, Kasım 2018 [2003=100]

| | Kasım 2018 | Kasım 2017 |
|--------------------------------------------|------------|------------|
| Bir önceki aya göre değişim oranı | -2,53 | 2,02 |
| Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim | 36,68 | 13,91 |
| Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim | 38,54 | 17,30 |
| On iki aylık ortalamalara göre değişim | 25,52 | 15,38 |

Yurt içi üretici fiyat endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı, Kasım 2018 [2003=100]



Sanayinin dört sektörünün bir önceki aya göre değişimleri; madencilik ve taş ocaklığı sektöründe %1,80, imalat sanayi sektöründe %3,09 düşüş, elektrik, gaz üretim ve dağıtım sektöründe %2,35 ve su sektöründe %1,25 artış olarak gerçekleşti.

| 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 | 432,55 | -2,53 | 36,68 | 38,54 | 25,52 |
| Madencilik ve taşocakçılığı | 531,93 | -1,80 | 27,47 | 29,91 | 22,94 |
| İmalat | 429,42 | -3,09 | 33,18 | 34,97 | 25,47 |
| Elektrik, gaz | 400,43 | 2,35 | 91,23 | 94,41 | 28,52 |
| Su temini | 331,46 | 1,25 | 9,27 | 9,57 | 7,12 |

Aylık en fazla düşüş kok ve rafine petrol ürünlerinde gerçekleşti. Bir önceki aya göre en fazla düşüş; %15,49 ile kok ve rafine petrol ürünleri, %8,11 ile ana metaller,%6,32 ile metal cevherleri olarak gerçekleşti. Buna karşılık tütün ürünleri %4,14, elektrik, gaz üretim ve dağıtımını %2,35, içecekler %1,78 ile bir önceki aya göre endekslerin en fazla arttığı alt sektörler oldu. Ana sanayi gruplarında aylık en fazla düşüş ara malında gerçekleşti Ana sanayi grupları sınıflamasına göre 2018 yılı Kasım ayında aylık en fazla düşüş %3,56 ile ara malında gerçekleşti

Yurt içi üretici fiyat endeksi ana sanayi grupları ve değişim oranları, Kasım 2018 [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 | 432,55 | -2,53 | 36,68 | 38,54 | 25,52 |
| Ara malı | 467,61 | -3,56 | 36,66 | 39,11 | 29,93 |
| Dayanıklı tüketim malı | 299,08 | -1,24 | 25,02 | 26,05 | 19,44 |
| Dayanısız tüketim malı | 338,96 | -1,01 | 26,11 | 26,77 | 14,62 |
| Enerji | 638,18 | -2,12 | 72,50 | 75,61 | 36,53 |
| Sermaye malı | 369,41 | -2,97 | 33,24 | 35,08 | 27,03 |

İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2018

İnşaat maliyet endeksi aylık %5,88 arttı. İnşaat maliyet endeksi (İME), 2018 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %5,88, bir önceki yılın aynı ayına göre %39,66 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %8, işçilik endeksi %0,46 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,04, işçilik endeksi %17,24 arttı.

İnşaat maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2018 [2015=100]



Bina inşaatı maliyet endeksi aylık %6,17 arttı. Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,17, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,06 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %8,50, işçilik endeksi %0,42 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %48,02, işçilik endeksi %17,10 arttı.





Bina inşaatı maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2018 [2015=100]

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi aylık %4,97 arttı. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %4,97, bir önceki yılın aynı ayına göre %45 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %6,45, işçilik endeksi %0,59 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %56,48, işçilik endeksi %17,77 arttı.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2018 [2015=100]



| Sektörler | Maliyet grubu | Endeks | Bir önceki | Bir önceki yılın |
|-----------------------------|---------------|---------------|-------------|------------------|
| | | | aya göre | ayına göre |
| | | | değişim (%) | değişim (%) |
| İnşaat | Toplam | 182,87 | 5,88 | 39,66 |
| | Malzeme | 190,19 | 8,00 | 50,04 |
| | İşçilik | 165,28 | 0,46 | 17,24 |
| Bina inşaatı | Toplam | 180,59 | 6,17 | 38,06 |
| | Malzeme | 187,29 | 8,50 | 48,02 |
| | İşçilik | 164,92 | 0,42 | 17,10 |
| Bina dışı yapıların inşaatı | Toplam | 190,49 | 4,97 | 45,00 |
| | Malzeme | 199,58 | 6,45 | 56,48 |
| | İşçilik | 166,58 | 0,59 | 17,77 |

İnşaat maliyet endeksi ve değişim oranları, Eylül 2018 [2015=100]

Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Eylül, 2018

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %55,1 azaldı. Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2018 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %41,4, yüzölçümü %55,1, değeri %44,7, daire sayısı %58,6 azaldı. Yapı ruhsatı verilen binaların 2018 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 105,9 milyon m² iken bunun - 33 - 54.9 milyon m²'si konut, 31.3 milyon m²'si konut dışı ve 19,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 72,5 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 9,2 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi. Yapı sahipliğine göre, özel sektör 84,3 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 20,1 milyon m² ile devlet sektörü ve 1,4 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise toplam 485 bin 356 dairenin 441 bin 147'si özel sektör, 39 bin 262'si devlet sektörü ve 4 bin 947'si yapı kooperatifleri tarafından alındı. Yapıların toplam yüzölçümüne göre 12,4 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 7,4 milyon m² ile Ankara, 5 milyon m² ile İzmir illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Ardahan, Tunceli ve Şırnak oldu. Daire sayılarına göre İstanbul ili 62 bin 617 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 27 bin 523 adet ile İzmir ve 23 bin 739 adet ile Ankara illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Şırnak, Ardahan ve Tunceli oldu.

| Göstergeler | Yıl | | | Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%) | |
|-----------------------------|-----------------|---------------------|---------------------|---------------------------------------------------------|------|
| | 2018 | 2017 ^(r) | 2016 ^(r) | 2018 | 2017 |
| Bina sayısı | 77 004 | 131 408 | 95 912 | -41,4 | 37,0 |
| Yüzölçümü (m ²) | 105 881 806 | 235 599 349 | 147 570 276 | -55,1 | 59,7 |
| Değer (TL) | 139 836 996 670 | 252 805 198 011 | 131 556 814 407 | -44,7 | 92,2 |
| Daire sayısı | 485 356 | 1 172 958 | 709 838 | -58,6 | 65,2 |

(r) Yapı izin istatistikleri 2016 ve 2017 yılları verileri revize edilmiştir.

Yapı ruhsatı, Ocak - Eylül, 2016-2018

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %1,6 arttı. Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2018 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %3,7, yüzölçümü %1,6, değeri %28,8, daire sayısı %3,8 arttı. Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2018 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 115,5 milyon m² iken bunun 66,9 milyon m²'si konut, 25,9 milyon m²'si konut dışı ve 22,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 87,5 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 6,1 milyon m² ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi. Yapı sahipliğine göre özel sektör 98,8 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 14,6 milyon m² ile devlet sektörü ve 2,1 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise toplam 593 bin 945 dairenin 536 bin 271'i özel sektör, 48 bin 209'u devlet sektörü ve 9 bin 465'i yapı kooperatifleri tarafından alındı. Yapıların toplam yüzölçümüne göre 19,1 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 10,3 milyon m² ile Ankara, 6,7 milyon m² ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Şırnak, Ardahan ve Hakkâri oldu. Daire sayılarına göre, İstanbul ili 105 bin 763 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 41 bin 795 adet ile Ankara ve 41 bin 153 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Şırnak, Ardahan ve Hakkâri oldu.

Yapı kullanma izin belgesi, Ocak - Eylül, 2016-2018

| Göstergeler | Yıl | | | Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%) | |
|-----------------------------|-----------------|---------------------|---------------------|---------------------------------------------------------|------|
| | 2018 | 2017 ^(r) | 2016 ^(r) | 2018 | 2017 |
| Bina sayısı | 85 832 | 82 763 | 76 874 | 3,7 | 7,7 |
| Yüzölçümü (m ²) | 115 499 086 | 113 710 220 | 101 941 641 | 1,6 | 11,5 |
| Değer (TL) | 154 846 311 172 | 120 242 554 590 | 90 681 036 656 | 28,8 | 32,6 |
| Daire sayısı | 593 945 | 572 286 | 509 713 | 3,8 | 12,3 |

(r) Yapı izin istatistikleri 2016 ve 2017 yılları verileri revize edilmiştir.

Yapı İzin İstatistikleri:

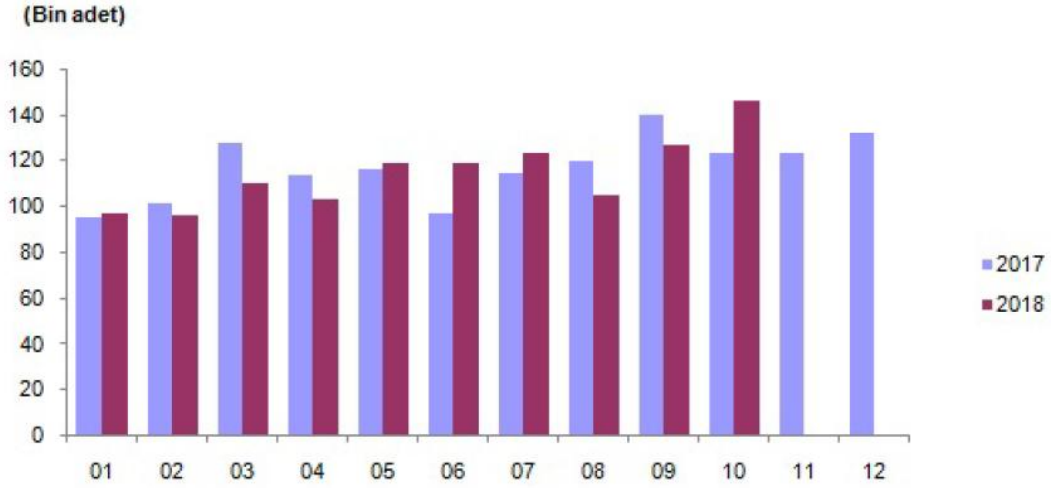
Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %24,8 azaldı 2015 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %20,6, yüzölçümü %24,8, değeri %19,9, daire sayısı %23,6 oranında azaldı. Yapı ruhsatı verilen binaların 2015 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında;Yapıların toplam yüzölçümü 132,3 milyon m² iken; bunun 72,3 milyon m²'si konut, 34,4 milyon m²'si konut dışı ve 25,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 94,5 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 12,0 milyon m² ile ofis (işyeri) binaları izledi. Yapı sahipliğine göre, özel sektör 110,0 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 20,2 milyon m²ile devlet sektörü ve 2,1 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 629 bin 544 dairenin 574 bin 478'i özel sektör, 45 bin 611'i devlet sektörü ve 9 bin 455'i yapı kooperatifleri tarafından alındı. İllere göre 28,2 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 11,2 milyon m² ile Ankara, 5,4 milyon m² ile Konya illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Muş, Hakkari ve Şırnak oldu. Daire sayılarına göre, İstanbul ili 143 bin 826 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 45 bin 96 adet ile Ankara ve 27 bin 599 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkari, Muş ve Şırnak oldu.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %11,5 azaldı 2015 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların bina sayısı %19,5, yüzölçümü %11,5, değeri %5,1, daire sayısı %9,9 oranında azaldı. Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2015 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 100,2 milyon m² iken; bunun 59,5 milyon m²'si konut, 24,2 milyon m²'si konut dışı ve 16,5 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 74,1 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 11,8 milyon m² ile ofis (işyeri) binaları izledi. Yapı sahipliğine göre, özel sektör 89,0 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 8,5 milyon m² ile devlet sektörü ve 2,7 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 516 bin 701 dairenin 481 bin 112'si özel sektör, 23 bin 336'sı devlet sektörü ve 12 bin 253'ü yapı kooperatifleri tarafından alındı. İllere göre 18,0 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 10,8 milyon m² ile Ankara, 5,9 milyon m² ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Ardahan, Hakkari ve Tunceli oldu. Daire sayılarına göre, İstanbul ili 107 bin 279 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 47 bin 412 adet ile Ankara ve 34 bin 709 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Ardahan, Muş ve Hakkari oldu.

Konut Satış İstatistikleri, Ekim 2018

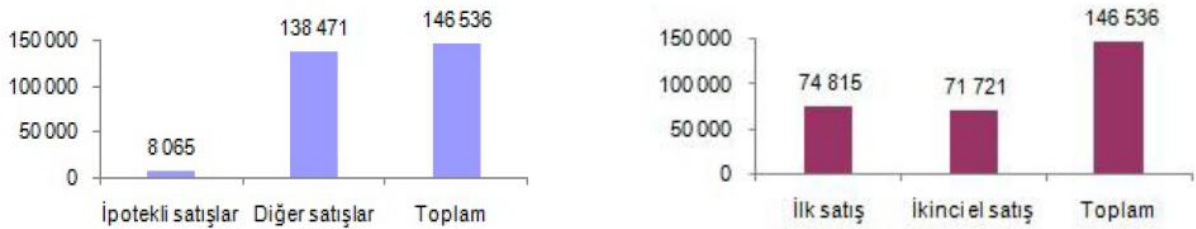
Türkiye'de 2018 Ekim ayında 146 536 konut satıldı. Türkiye genelinde konut satışları 2018 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %19,2 oranında artarak 146 536 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 27 156 konut satışı ve %18,5 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 13 430 konut satışı ve %9,2 pay ile Ankara, 7 419 konut satışı ve %5,1 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 15 konut ile Hakkâri ve Ardahan, 79 konut ile Bayburt oldu.

Konut satış sayıları, 2017-2018



İpotekli konut satışları 2018 Ekim ayında 8 065 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %79,1 oranında azalış göstererek 8 065 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,5 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 2 164 konut satışı ve %26,8 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %8,5 ile Bartın oldu. Diğer satış türleri sonucunda 138 471 konut el değiştirdi Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %64,3 oranında artarak 138471 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 24 992 konut satışı ve %18 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %92 oldu. Ankara 12 589 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 6 886 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 14 konut ile Hakkâri oldu.

Satış Şekline göre konut satışı, Ekim 2018 Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2018

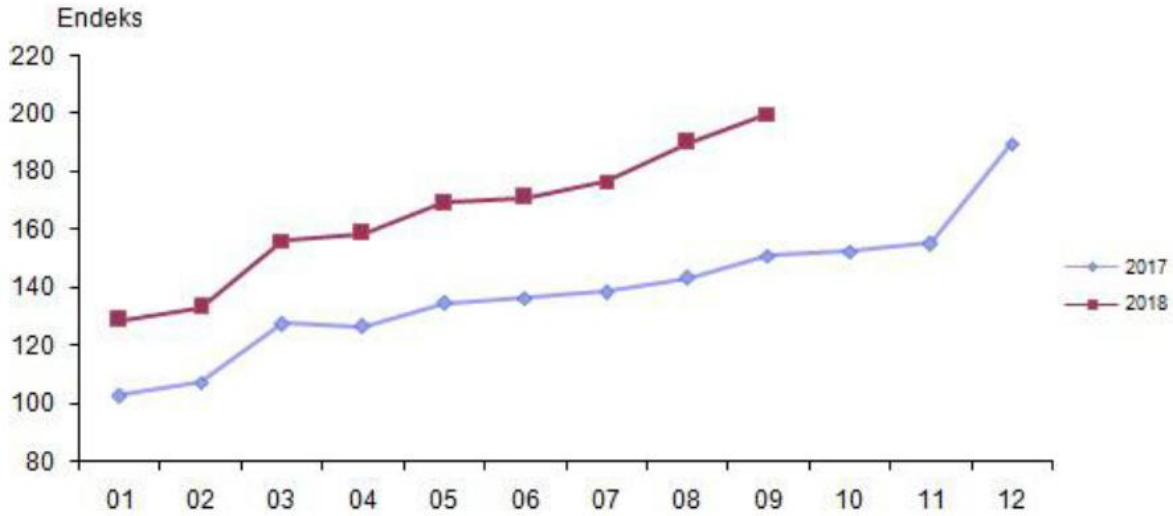


Konut satışlarında 74 815 konut ilk defa satıldı. Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %31,3 artarak 74 815 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %51,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 13 978 konut satışı ve %18,7 ile en yüksek - 35 paya sahip olurken, İstanbul'u 5 810 konut satışı ile Ankara ve 3 772 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci el konut satışlarında 71 721 konut el değiştirdi. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %8,9 artış göstererek 71721 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 13 178 konut satışı ve %18,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %48,5 oldu. Ankara 7 620 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3 931 konut satışı ile Antalya izledi.

Yabancılara 2018 yılı Ekim ayında 6 276 konut satışı gerçekleşti. Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %134,4 artarak 6 276 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Ekim 2018'de ilk sırayı 2 283 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 1 160 konut satışı ile Antalya, 448 konut satışı ile Bursa, 392 konut satışı ile Ankara ve 321 konut satışı ile Yalova izledi. Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 1 439 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 557 konut ile İran, 378 konut ile Kuveyt, 341 konut ile Almanya ve 336 konut ile Rusya Federasyonu izledi. Konut satışlarında 74 815 konut ilk defa satıldı. Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %31,3 artarak 74 815 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %51,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 13 978 konut satışı ve %18,7 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 5 810 konut satışı ile Ankara ve 3 772 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci el konut satışlarında 71 721 konut el değiştirdi. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %8,9 artış göstererek 71_721 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 13 178 konut satışı ve %18,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %48,5 oldu. Ankara 7 620 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3 931 konut satışı ile Antalya izledi. Yabancılara 2018 yılı Ekim ayında 6 276 konut satışı gerçekleşti Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %134,4 artarak 6276 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Ekim 2018'de ilk sırayı 2 283 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 1 160 konut satışı ile Antalya, 448 konut satışı ile Bursa, 392 konut satışı ile Ankara ve 321 konut satışı ile Yalova izledi. Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı. Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 1 439 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 557 konut ile İran, 378 konut ile Kuveyt, 341 konut ile Almanya ve 336 konut ile Rusya Federasyonu izledi.



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 görünürlüğü'nün 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, değerlendirme konusu taşınmazlara 3,1 km sürüş, 1,6 yürüyüş mesafesinde yer almaktadır.

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



5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

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

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

Değerleme konusu parsel üzerinde konumlu olan Novotel; 2 bodrum+ zemin+ 12 kattan oluşmaktadır. 16.649 m² toplam kapalı alana sahip olan otelin 10.901 m²'lik kısmı emsale dahil alandır. Novotel'de 2. bodrum katta kapalı otopark, 1. bodrum katta kapalı otopark, yönetim ofisleri, çamaşırhane, yemekhane, teknik ve tesisat hacimleri, zemin katta lobby, restoran, toplantı salonları, fuaye alanı, mutfak, business center, 1. normal katta fitness center, sauna, buhar odası, dinlenme odası, 4 adet masaj salonu, diğer katlarda ise yatak katları mevcuttur. Ayrıca Novotel dahilinde 1 adet açık yüzme havuzu bulunmaktadır.

Novotel'de 2. katta 14, 3-6. katlarda 20'şer ve 7-12. katlarda 19'ar olmak üzere toplam 208 adet oda mevcuttur. Bu odalar; 38'i iletişimli oda, 4 adet özürü 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 (m²) (*) | Emsale Dahil İnşaat Alanı (m²) | 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. | 772 | 691 | Yatak Katı (19 adet oda) |

| | | | |
|-------------------------------|--------|--------|--------------------------|
| Normal Katlar | | | |
| 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 (m²) (*) | Emsale Dahil İnşaat Alanı (m²) | 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

Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

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

| 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 | |

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 | Taşyünü asma tavan (ofisler), metal asma tavan, plastik boya (otopark alanları) | Metal asma tavan, plastik boya (otopark alanları), plastik boya (tesisat hacimleri) |
| Aydınlatma | Floresan armatür | |

| Zemin Kat | | |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Otel Adı | Novotel | İbis Otel |
| Kullanım Amacı | Otel (Yasal ve mevcut duruma göre) | |
| Alanı | 2.197 m2 | İbis Otel 1.245 m2 |
| Zemin | Kismen 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) | Kismen boya ve kısmen granit (lobby, restoran ve odalar), seramik (WC'ler) |
| Tavan | Spot aydınlatmalı asma tavan | |
| Aydınlatma | Floresan armatür, spot armatür | |

| 1.Normal Kat | |
|----------------|------------------------------------------|
| Otel Adı | Novotel |
| Kullanım Amacı | Otel (Yasal ve mevcut duruma göre) |
| Alanı | 1.018 m2 |
| Zemin | Kismen parke, kısmen granit |
| Duvar | Kismen 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 m2 | İbis Otel 845 m2 |
| 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 cepheleli 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.

- Otelere 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 25.12.2018 tarih, itibarıyla alınan takyidat belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

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

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

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

Rehinler Hanesinde;

* Credit Europe Bank lehine 173.052.185,00 Euro bedel ile %7,2, değişken faizli, 1. dereceden, F.B.K. süre ile değerlendirme konusu taşınmaz ve diğer Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki bazı taşınmazlar üzerinde müştereken ipotek bulunmaktadır. (28.01.2015 tarih ve 3407 yevmiye no ile)*

* Credit Europe Bank lehine 5.000.000,00 Euro bedel ile %7,2 yıllık faizli, 2. dereceden, F.B.K. süre ile değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde kurulmuş ipotek bulunmaktadır. (07.09.2016 tarih ve 11661 yevmiye no ile)

* Credit Europe Bank lehine 20.000.000,00 TL bedel ile %16 yıllık faizli, 3. dereceden, F.B.K. süre ile değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde kurulmuş ipotek bulunmaktadır. (09.09.2016 tarih ve 11779 yevmiye no ile)

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

Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

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

Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

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

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

Takyidat Bilgilerinin Değere Etkisine İlişkin Görüş:

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

İpotek Yazısı

Credit EuropeBank

Credit Europe Bank NV.
Karpeldreef 6A 1101 CJ Amsterdam
P.O. Box 12036 1100 AA Amsterdam
Tel.: + 31 (20) 35 76 300
Fax: + 31 (20) 35 76 301
Trade Register Amsterdam 33256626
www.crediteurope.nl

1 Aralık 2017

Sermaye Piyasası Kurulu'na

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

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

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

| No | Malik / Üst Hakkı Sahibi | İli, İlçesi, Mahallesi, Mevkii | Pafta, Adı, Parsel, Yüzölçümü, Bağımsız Bölüm No | Niteliği | Bağlı Olduğu Tapu Sicil Müdürlüğü |
|----|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------------------------------|
| 1. | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Zeytinburnu Mahallesi, 1. Bölge Sahil Yolu Mevkii | 774 ada, 55 parsel, 86/1 pafta numaralı, | Üst Hakkı | Zeytinburnu 1. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü |
| 2. | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Trabzon İli, Yomra İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Kaşüstü Köyü, Yalı Mevkii | 205 ada, 12 parsel, G43B02C1C2AD2 pafta numaralı, 13.450,71 m ² yüzölçümü | Üst Hakkı | Yomra Tapu Sicil Müdürlüğü |
| 3. | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Yaprak Mahallesi | 5020 ada, 2 parsel, 21L.4C pafta numaralı, 6.750,00 m ² yüzölçümü | Üst Hakkı | Şehitkamil 2.Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü |
| 4. | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Kayseri İli, Kocasinan İlçesi, Pervane Mahallesi | 2420 ada, 9 parsel, 349 pafta numaralı, 11.035,40 m ² yüzölçümü | Üst Hakkı | Kocasinan Tapu Sicil Müdürlüğü |
| 5. | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Altınova Mahallesi | 3198 ada, 67 parsel numaralı, 7.961,79 m ² yüzölçümü | Üst Hakkı | Osmangazi 2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü |
| 6. | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi | 585 ada, 2 parsel numaralı, 2.213,00 m ² Yüzölçümü, Bağımsız No:1 | Otel | Seyhan Tapu Sicil Müdürlüğü |



1

| No | Melik / Üst Hakkı Sahibi | İli, İlçesi, Mahallesi, Mevkii | Pafta, Ada, Parsel, Yüzölçümü, Bağımsız Bölüm No | Niteliği | Bağılı Olduğu Tapu Sicil Müdürlüğü |
|-----|------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|
| 7. | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi | 585 ada, 2 parsel numaralı, 2.213,00 m ² Yüzölçümü Bağımsız No:2 | İş yeri | Seyhan Tapu Sicil Müdürlüğü |
| 8. | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Köyü | 404 ada, 39 parsel, F21d24d3a pafta numaralı, 1.755,37 m ² yüzölçümü | On Katlı Betonarme Otөл ve Arsa | Büyükcçekmece 2. Tapu Sicil Müdürlüğü |
| 9. | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Ankara İli, Akyurt İlçesi, Balıkhisar Mahallesi | 1843 ada, 5 parsel numaralı, 14.443,00 m ² yüzölçümü | On Katlı Otөл ve Arsa | Akyurt Tapu Sicil Müdürlüğü |
| 10. | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesi | 4599 parsel ve G22B1C3C pafta numaralı ve 4.687,64 m ² yüzölçümü | Arsa | Tuzla Tapu Sicil Müdürlüğü |

Bilgilerinize arz ederiz.

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



5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

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

Zeytinburnu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 25.12.2018 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan imar durum belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Ataköy Turizm Merkezi Zeytinburnu Kısmı Uygulama İmar Planı"

Plan Onay tarihi: 15.06.2007

Lejandı: Tercihli Kullanım Alanı

Yapılaşma koşulları;

- Emsal: 2,50 (Turizm tesisi için)

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

- İlgili belediyeden alınan onaylı imar durumunda belirtilen Hmax: 70 m (çatı-baca dahil) ibaresinin son kararda silüet onayına göre belileneceği ilgili belediyece belirtilmiştir.

Plan Notları

- Tercihli kullanım alanı (TK), bu alanlarda;

Turizm tesisleri için emsal: 2.50,

Turizm+Ticaret için toplam inşaat alanının en az %50'si turizm kullanımına ayrılmak koşuluyla emsal: 2.00

Ticaret veya konut için emsal: 1.00'dir.

- TK alanlarında 10.000 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 25.12.2018 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmaza ait yasal belgeler tarih sırasıyla belirtilmiştir.

- 06.01.2005 tarihli, toplam 26.372,71 m² kapalı alanlı oteller için hazırlanmış "**Onaylı Mimari Proje**" bulunmaktadır.
- 06.01.2005 tarih, 2004/6254 numaralı, 26.372,00 m² kapalı alanlı oteller için verilmiş yeni yapı amaçlı "**Yapı Ruhsatı**" bulunmaktadır.
- 23.02.2007 tarih, 2007/1544 numaralı, 26.372,00 m² kapalı alanlı oteller için verilmiş "**Yapı Kullanma İzin Belgesi**" bulunmaktadır.

| Mimari Proje | | Yapı Ruhsatı | | Yapı Kullanma İzin Belgesi | |
|---------------------|-----------------------------|---------------------|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|
| Tarih | Alan (m²) | Tarih | Alan (m²) | Tarih | Alan (m²) |
| 06.01.2005 | 26.372,71 | 06.01.2005 | 26.372 | 23.02.2007 | 26.372 |

✓ **Yapı Denetim:**

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

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

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

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel için 28.02.2012 tarihinde belirlenmiş olan “H_{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 örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

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

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

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

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

* Bölgede rakip olabilecek nitelikte otel sayısı fazladır.

OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

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

* Taşınmaz, panoramik deniz manzarasına sahiptir.

* Taşınmazın sahil yoluna cephelediği konumlanmış olmasından dolayı ulaşım olanakları oldukça rahattır.

* Değerleme konusu oteller, dünyanın her yerinde aynı standartları sağlayan bir marka adı altında işletilmektedir.

* Değerleme konusu oteller havaalanı güzergahında konumlanmış olan iş otelleri konseptine sahiptir.

* Değerleme konusu taşınmazın kapalı otopark alanı bulunmaktadır.

* Taşınmazın görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.

* Taşınmaza metro, otobüs, minibüs, Marmaray, Avrasya Tüneli gibi toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.

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

Bu 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.EMSAL YÖNTEMİ

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

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

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

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

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

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

Değerlendirme:

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede en son yapılan satışlar ve diğer emsal araştırmaları sonucu benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu arsanın net birim satış değerinin yaklaşık 17.000.-20.000.-TL/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 (*) | 10000.-TL/m ² |
| Arsa Büyüklüğü | 11.720.m ² |
| Toplam Arsa Değeri | 117.200.000.-TL |
| Yaklaşık Arsa Değeri (TL) | 118.000.000.-TL |
| (*) Arsa için birim değeri olarak 20000 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 15.11.2067 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 | |
| = 20000.TL/M2 x 2/3 x48 / 64 | |
| = 10000 (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 | 3.750 | 11% | 55.566.038 |
| İbis Otel | 9.723 | 3.400 | 11% | 29.421.798 |
| TOPLAM DEĞERİ | | | | 84.987.836 TL |
| TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ | | | | 84.990.000 TL |

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ

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

6.6.1. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

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

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

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

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

Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

- * Değerleme çalışması yapılan otelin üst hakkı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olup uluslararası otel işletme şirketi olan Accor grubu tarafından işletilmektedir. Çalışmada üst hakkı süresi boyunca otelin mevcut konseptte işletileceği varsayılmıştır.
- * Değerleme çalışması sırasında mimari proje üzerindeki alansal bilgiler kullanılmıştır.
- * Değerleme konusu tesiste üst hakkının başlangıç tarihi, 18.11.2002'dir. Üst hakkının bitiş süresi, yapılan üst hakkı sözleşmesinin başladığı tarihten itibaren 49 sene olup üst hakkı süresi 18.11.2051 yılında sona erecektir. Ancak taşınmazın tahsis süresinin uzatılması yönünde AKFEN GYO A.Ş'nin T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü Arazi Tahsis Daire Başkanlığına Söz konusu taşınmazın ; 04.05.2018 tarihli , 30411 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Kamu Taşınmazlarının Üzerindeki Turizm Yatırımlarının sürelerinin Uzatılması ile Satışına ilişkin yönetmelik kapsamında süre uzatılması ve daha sonra arazinin kendilerine satışına yönelik başvuru yazısı bulunması nedeni ile taşınmazın üst hakkı 2019 yılından başlamak üzere 49 yıllığına uzatılacağı göz önünde 22.12.2017 biteceği varsayımı ile nakit akım tablosu tanzim edilmiştir
- * Söz konusu parsel üzerinde 3 yıldızlı İbis Otel ve 4 yıldızlı Novotel'in işletileceği varsayılmıştır.
- * 3 yıldızlı İbis Otel'in 228 oda, 456 yatak, 4 yıldızlı Novotel'in 208 oda, 416 yatak kapasiteli olacağı öngörülmüştür.
- * Tesisin yıl boyunca, 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.
- * Novotelin ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının 2019 yılında % 68 ile başlayıp yıllar itibari ile 2026 yılında % 85'e yükseleceği ve sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- * İbis Otel'in ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının 2019 yılında % 72 ile başlayıp yıllar itibari ile 2025 yılında % 85'e yükseleceği ve sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- * Otelde fiyatlar, oda-kahvaltı sistemde olacak şekilde öngörülmüştür. Turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler sonucunda Novotel oda fiyatının 2019 yılı için 45 € İbis Otel oda fiyatının ise 35 € olacağı, öngörülmüştür. Oda fiyatlarının enflasyon oranına ve bölge ekonomik göstergeleri gelişim tahminlerine göre artacağı varsayılmıştır
- * Oteller genelinde ekstra harcama olarak nitelendirilen öğle ve akşam yemekleri, içecekler, çamaşır vs. harcamalar ayrıca diğer gelirlere ilave edilmiştir. Bu kalem için öngörülen gelir, Novotel için toplam gelirin % 30'u, İbis Otel için toplam gelirin % 25'i olarak öngörülmüştür. Bu oranın sabit kalacağı, ancak gelirin otel gelirleri ile orantılı olarak artacağı varsayılmıştır.
- * 4 yıldızlı Novotel'de GOP (Gross Operating Profit) % 40'dan başlayarak yıllar itibari ile doluluk oranındaki artışla % 50'ye yükseleceği, 3 yıldızlı İbis Otel'de GOP (Gross Operating Profit) % 46'dan başlayarak yıllar itibari ile doluluk oranındaki artışla % 60'a yükseleceği kabul edilmiştir.
- * Her yıl ödenecek üst hakkı bedeli Akfen GYO A.Ş. ile Maliye Hazinesi arasında imzalanan üst hakkı sözleşmesine göre kabul edilmiştir.
- * 2016 yılında çıkan 375 nolu Milli Emlak Genel Tebliğ gereği, 2016 yılında ödenmesi gereken kiralarn ilgili yıl içerisinde ödenmeyip takip eden 3 yıl içinde eşit taksitlerde ödenmesine ilişkin bir tebliğ yayınlanmıştır. Bu tebliğe istinaden gerçekleşecek ödeme miktarlarına ilişkin veriler müşteriden temin edilerek 2018 ve 2019 yıllarına ait üst hakkı bedelleri belirlenmiştir. 2020 yılından itibaren üst hakkı bedelinin her yıl %2 oranında artarak devam edeceği varsayılmıştır.

- * Novotel bina sigorta bedelinin Akfen GYO A.Ş.'den temin edilen bilgilere göre 2019 yılı için 40.284 Euro, İbis Otel için 23.526 Euro olduğu öğrenilmiş olup söz konusu bina sigortası bedelinin 10 yılda bir %2 oranında artacağı varsayılmıştır.
- * Söz konusu otellerin emlak vergisinden muaf olduğu varsayılmıştır.
- * Novotel içerisinde yer alan Tamaris Turizm A.Ş.'nin kiracısı olduğu ofis için 2019 yılı için yıllık 9.000 Euro kira elde edileceği ve bu kiranın doğrudan Akfen GYO A.Ş.'ye aktarılacağı kabul edilmiştir.
- * Tamaris Turizm A.Ş.'nin kiracısı olduğu ofis alanına ait kira bedelinin yıllık bazda %2,0 artacağı kabul edilmiştir.
- * Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- * Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamladığı varsayılmıştır.
- * Çalışmalar sırasında Euro kullanılmıştır.
- * 2025 vadeli EUR bazlı Eurobond son 6 aylık ortalaması %3,30 olarak kabul edilmiştir.
- * Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- * Projeksiyonda indirgeme oranı 11 % olarak belirlenmiştir.

Novotel (4 Yıldızlı)

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

NAKİT AKIŞI

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
|------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 4 Yıldızlı Novotel (EURO) | | | | | | | | | | | | | |
| Yıllar | 15.09.2019 | 15.09.2020 | 15.09.2021 | 15.09.2022 | 15.09.2023 | 15.09.2024 | 15.09.2025 | 15.09.2026 | 15.09.2027 | 15.09.2028 | 15.09.2029 | 15.09.2030 | 15.09.2031 |
| 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 | 75.920 |
| Doluluk Oranı | 68% | 70% | 75% | 78% | 80% | 82% | 84% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% |
| Satılan Oda Sayısı | 51.626 | 53.144 | 56.940 | 59.218 | 60.736 | 62.254 | 63.773 | 64.532 | 64.532 | 64.532 | 64.532 | 64.532 | 64.532 |
| Oda Fiyatı (EURO) (Adet) | 45,00 | 47,48 | 50,09 | 52,84 | 54,69 | 56,60 | 58,59 | 60,64 | 62,76 | 64,95 | 65,93 | 66,92 | 67,92 |
| Yıllık Oda Satışı Gelirleri (EURO) | 2.323.152 | 2.523.011 | 2.851.904 | 3.129.109 | 3.321.670 | 3.523.876 | 3.736.168 | 3.912.969 | 4.049.923 | 4.191.670 | 4.254.545 | 4.318.364 | 4.383.139 |
| Diğer Gelirler (EURO) | 929.261 | 1.009.205 | 1.140.762 | 1.251.644 | 1.328.668 | 1.409.550 | 1.494.467 | 1.565.188 | 1.619.969 | 1.676.668 | 1.701.818 | 1.727.345 | 1.753.256 |
| Toplam Otel Gelirleri (EURO) | 3.252.413 | 3.532.216 | 3.992.666 | 4.380.753 | 4.650.337 | 4.933.427 | 5.230.636 | 5.478.157 | 5.669.892 | 5.868.338 | 5.956.364 | 6.045.709 | 6.136.395 |
| GDP (%) | 40% | 42% | 44% | 46% | 48% | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% |
| Operasyonel Giderler Sonrası Gelirler (EURO) | 1.300.965 | 1.483.531 | 1.756.773 | 2.015.146 | 2.232.162 | 2.466.713 | 2.615.318 | 2.739.078 | 2.834.946 | 2.934.169 | 2.978.182 | 3.022.854 | 3.068.197 |
| Kira Gelirleri (EURO) | 9.000 | 9.180 | 9.364 | 9.551 | 9.742 | 9.937 | 10.135 | 10.338 | 10.545 | 10.756 | 10.971 | 11.190 | 11.414 |
| Operasyonel Giderler Sonrası Toplam Otel Gelirleri (EURO) | 1.309.965 | 1.492.711 | 1.766.136 | 2.024.697 | 2.241.904 | 2.476.650 | 2.625.453 | 2.749.417 | 2.845.491 | 2.944.925 | 2.989.153 | 3.034.045 | 3.079.611 |
| Yenileme Maliyeti (EURO) | 32.524 | 35.322 | 39.927 | 43.808 | 46.503 | 49.334 | 52.306 | 54.782 | 56.699 | 58.683 | 59.564 | 60.457 | 61.364 |
| Emlak Vergisi (EURO) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bina Sigorta (EURO) | 40.284,74 | 40.284,74 | 40.284,74 | 40.284,74 | 40.284,74 | 40.284,74 | 40.284,74 | 40.284,74 | 40.284,74 | 40.284,74 | 41.090,44 | 41.090,44 | 41.090,44 |
| Toplam Giderler (EURO) | 72.809 | 75.607 | 80.211 | 84.092 | 86.788 | 89.619 | 92.591 | 95.066 | 96.984 | 98.968 | 100.654 | 101.548 | 102.454 |
| Toplam Otel Net Gelirleri (EURO) | 1.237.156 | 1.417.104 | 1.685.925 | 1.940.605 | 2.155.116 | 2.387.031 | 2.532.862 | 2.654.350 | 2.748.507 | 2.845.957 | 2.888.499 | 2.932.497 | 2.977.157 |

| | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 |
|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------|
| 15.09.2032 | 15.09.2033 | 15.09.2034 | 15.09.2035 | 15.09.2036 | 15.09.2037 | 15.09.2038 | 15.09.2039 | 15.09.2040 | 15.09.2041 | 15.09.2042 | 15.09.2043 | 15.09.2044 | 15.09.2045 | |
| 75.920 | 75.920 | 75.920 | 75.920 | 75.920 | 75.920 | 75.920 | 75.920 | 75.920 | 75.920 | 75.920 | 75.920 | 75.920 | 75.920 | 75.920 |
| 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% |
| 64.532 | 64.532 | 64.532 | 64.532 | 64.532 | 64.532 | 64.532 | 64.532 | 64.532 | 64.532 | 64.532 | 64.532 | 64.532 | 64.532 | 64.532 |
| 68,94 | 69,97 | 71,02 | 72,09 | 73,17 | 74,27 | 75,38 | 76,51 | 77,66 | 78,83 | 80,01 | 81,21 | 82,43 | 83,66 | |
| 4.448.886 | 4.515.619 | 4.583.354 | 4.652.104 | 4.721.886 | 4.792.714 | 4.864.605 | 4.937.574 | 5.011.637 | 5.086.812 | 5.163.114 | 5.240.561 | 5.319.169 | 5.398.957 | |
| 1.779.554 | 1.806.248 | 1.833.341 | 1.860.842 | 1.888.754 | 1.917.086 | 1.945.842 | 1.975.029 | 2.004.655 | 2.034.725 | 2.065.246 | 2.096.224 | 2.127.668 | 2.159.583 | |
| 6.228.441 | 6.321.867 | 6.416.695 | 6.512.946 | 6.610.640 | 6.709.799 | 6.810.446 | 6.912.603 | 7.016.292 | 7.121.536 | 7.228.359 | 7.336.785 | 7.446.837 | 7.558.539 | |
| 50% | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% | |
| 3.114.220 | 3.160.934 | 3.208.348 | 3.256.473 | 3.305.320 | 3.354.900 | 3.405.223 | 3.456.302 | 3.508.146 | 3.560.768 | 3.614.180 | 3.668.392 | 3.723.418 | 3.779.270 | |
| 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 | |
| 3.125.863 | 3.172.809 | 3.220.460 | 3.268.828 | 3.317.922 | 3.367.754 | 3.418.334 | 3.469.675 | 3.521.787 | 3.574.682 | 3.628.372 | 3.682.868 | 3.738.184 | 3.794.330 | |
| 62.284 | 63.219 | 64.167 | 65.129 | 66.106 | 67.098 | 68.104 | 69.126 | 70.163 | 71.215 | 72.284 | 73.368 | 74.468 | 75.585 | |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 41.090,44 | 41.090,44 | 41.090,44 | 41.090,44 | 41.090,44 | 41.090,44 | 41.090,44 | 41.912,24 | 41.912,24 | 41.912,24 | 41.912,24 | 41.912,24 | 41.912,24 | 41.912,24 | |
| 103.375 | 104.309 | 105.257 | 106.220 | 107.197 | 108.188 | 109.195 | 110.218 | 111.255 | 112.305 | 113.368 | 114.444 | 115.532 | 116.632 | |
| 3.022.488 | 3.068.500 | 3.115.203 | 3.162.608 | 3.210.725 | 3.259.565 | 3.309.140 | 3.358.637 | 3.409.712 | 3.461.554 | 3.514.176 | 3.567.588 | 3.621.803 | 3.676.833 | |

| 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 15.09.2046 | 15.09.2047 | 15.09.2048 | 15.09.2049 | 15.09.2050 | 15.09.2051 | 15.09.2052 | 15.09.2053 | 15.09.2054 | 15.09.2055 | 15.09.2056 |
| 75.920 | 75.920 | 75.920 | 75.920 | 75.920 | 75.920 | 75.920 | 75.920 | 75.920 | 75.920 | 75.920 |
| 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% |
| 64.532 | 64.532 | 64.532 | 64.532 | 64.532 | 64.532 | 64.532 | 64.532 | 64.532 | 64.532 | 64.532 |
| 84,92 | 86,19 | 87,48 | 88,80 | 90,13 | 91,48 | 92,85 | 94,25 | 95,66 | 97,09 | 98,55 |
| 5.479.941 | 5.562.140 | 5.645.572 | 5.730.256 | 5.816.210 | 5.903.453 | 5.992.004 | 6.081.885 | 6.173.113 | 6.265.710 | 6.359.695 |
| 2.191.976 | 2.224.856 | 2.258.229 | 2.292.102 | 2.326.484 | 2.361.381 | 2.396.801,80 | 2.432.753,83 | 2.469.245,13 | 2.506.283,81 | 2.543.878,07 |
| 7.671.917 | 7.786.996 | 7.903.801 | 8.022.358 | 8.142.693 | 8.264.834 | 8.388.806 | 8.514.638 | 8.642.358 | 8.771.993 | 8.903.573 |
| 50% | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% |
| 3.835.959 | 3.893.498 | 3.951.901 | 4.011.179 | 4.071.347 | 4.132.417 | 4.194.403 | 4.257.319 | 4.321.179 | 4.385.997 | 4.451.787 |
| 15.362 | 15.669 | 15.983 | 16.302 | 16.628 | 16.961 | 17.300 | 17.646 | 17.999 | 18.359 | 18.726 |
| 3.851.321 | 3.909.167 | 3.967.883 | 4.027.481 | 4.087.975 | 4.149.378 | 4.211.703 | 4.274.965 | 4.339.178 | 4.404.356 | 4.470.513 |
| 76.719 | 77.870 | 79.038 | 80.224 | 81.427 | 82.648 | 83.888 | 85.146 | 86.424 | 87.720 | 89.036 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 41.912,24 | 41.912,24 | 41.912,24 | 42.750,49 | 42.750,49 | 42.750,49 | 42.750,49 | 42.750,49 | 42.750,49 | 42.750,49 | 42.750,49 |
| 118.631 | 119.782 | 120.950 | 122.974 | 124.177 | 125.399 | 126.639 | 127.897 | 129.174 | 130.470 | 131.786 |
| 3.732.689 | 3.789.385 | 3.846.933 | 3.904.507 | 3.963.798 | 4.023.979 | 4.085.065 | 4.147.068 | 4.210.004 | 4.273.885 | 4.338.727 |

| 39 | 40 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 15.09.2057 | 15.09.2058 | 15.09.2059 | 15.09.2060 | 15.09.2061 | 15.09.2062 | 15.09.2063 | 15.09.2064 | 15.09.2065 | 15.09.2066 | 15.09.2067 |
| 75.920 | 75.920 | 75.920 | 75.920 | 75.920 | 75.920 | 75.920 | 75.920 | 75.920 | 75.920 | 75.920 |
| 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% |
| 64.532 | 64.532 | 64.532 | 64.532 | 64.532 | 64.532 | 64.532 | 64.532 | 64.532 | 64.532 | 64.532 |
| 100,03 | 101,53 | 103,05 | 104,60 | 106,17 | 107,76 | 109,38 | 111,02 | 112,68 | 114,37 | 116,09 |
| 6.455.091 | 6.551.917 | 6.650.196 | 6.749.949 | 6.851.198 | 6.953.966 | 7.058.275 | 7.164.149 | 7.271.612 | 7.380.686 | 7.491.396 |
| 2.582.036,24 | 2.620.766,78 | 2.660.078,28 | 2.699.979,46 | 2.740.479,15 | 2.781.586,34 | 2.823.310,13 | 2.865.659,78 | 2.908.644,68 | 2.952.274,35 | 2.996.558,47 |
| 9.037.127 | 9.172.684 | 9.310.274 | 9.449.928 | 9.591.677 | 9.735.552 | 9.881.585 | 10.029.809 | 10.180.256 | 10.332.960 | 10.487.955 |
| 50% | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% |
| 4.518.563 | 4.586.342 | 4.655.137 | 4.724.964 | 4.795.839 | 4.867.776 | 4.940.793 | 5.014.905 | 5.090.128 | 5.166.480 | 5.243.977 |
| 19.101 | 19.483 | 19.872 | 20.270 | 20.675 | 21.089 | 21.510 | 21.941 | 22.380 | 22.827 | 23.284 |
| 4.537.664 | 4.605.825 | 4.675.009 | 4.745.234 | 4.816.514 | 4.888.865 | 4.962.303 | 5.036.845 | 5.112.508 | 5.189.307 | 5.267.261 |
| 90.371 | 91.727 | 93.103 | 94.499 | 95.917 | 97.356 | 98.816 | 100.298 | 101.803 | 103.330 | 104.880 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 42.750,49 | 42.750,49 | 42.750,49 | 42.750,49 | 42.750,49 | 42.750,49 | 42.750,49 | 42.750,49 | 42.750,49 | 42.750,49 | 42.750,49 |
| 133.122 | 134.477 | 135.853 | 137.250 | 138.667 | 140.106 | 141.566 | 143.049 | 144.553 | 146.080 | 147.630 |
| 4.404.542 | 4.471.347 | 4.539.156 | 4.607.984 | 4.677.846 | 4.748.759 | 4.820.737 | 4.893.797 | 4.967.955 | 5.043.227 | 5.119.631 |

İbis Otel (3 Yıldızlı)

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

| NAKİT AKIŞI | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| 3 Yıldızlı İbis Otel (EURO) | | | | | | | | | | | | |
| Yıllar | 15.09.2019 | 15.09.2020 | 15.09.2021 | 15.09.2022 | 15.09.2023 | 15.09.2024 | 15.09.2025 | 15.09.2026 | 15.09.2027 | 15.09.2028 | 15.09.2029 | 15.09.2030 |
| 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 | 72% | 74% | 76% | 80% | 82% | 83% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% |
| Satılan Oda Sayısı | 59.918 | 61.583 | 63.247 | 66.576 | 68.240 | 69.073 | 70.737 | 70.737 | 70.737 | 70.737 | 70.737 | 70.737 |
| Oda Fiyatı (EURO) (Adet) | 35,00 | 36,93 | 38,96 | 41,10 | 42,54 | 44,03 | 45,57 | 47,16 | 48,81 | 50,52 | 51,28 | 52,05 |
| Yıllık Oda Satışı Gelirleri (EURO) | 2.097.144 | 2.273.945 | 2.463.850 | 2.736.170 | 2.902.735 | 3.040.969 | 3.223.243 | 3.336.057 | 3.452.819 | 3.573.668 | 3.627.273 | 3.681.682 |
| Diğer Gelirler (EURO) | 838.858 | 909.578 | 985.540 | 1.094.468 | 1.161.094 | 1.216.387 | 1.289.297 | 1.334.423 | 1.381.128 | 1.429.467 | 1.450.909 | 1.472.673 |
| Toplam Otel Gelirleri (EURO) | 2.936.002 | 3.183.523 | 3.449.390 | 3.830.638 | 4.063.829 | 4.257.356 | 4.512.541 | 4.670.480 | 4.833.947 | 5.003.135 | 5.078.182 | 5.154.354 |
| GOP (%) | 46% | 48% | 50% | 52% | 54% | 56% | 58% | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% |
| Operasyonel Giderler Sonrası Toplam Otel Gelirleri (EURO) | 1.350.561 | 1.528.091 | 1.724.695 | 1.991.932 | 2.194.467 | 2.384.119 | 2.617.274 | 2.802.288 | 2.900.368 | 3.001.881 | 3.046.909 | 3.092.613 |
| Yenileme Maliyeti (EURO) | 29.360 | 31.835 | 34.494 | 38.306 | 40.638 | 42.574 | 45.125 | 46.705 | 48.339 | 50.031 | 50.782 | 51.544 |
| Emlak Vergisi (EURO) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bina Sigorta (EURO) | 23.526 | 23.526 | 23.526 | 23.526 | 23.526 | 23.526 | 23.526 | 23.526 | 23.526 | 23.526 | 23.997 | 23.997 |
| Toplam Giderler (EURO) | 52.886 | 55.361 | 58.020 | 61.833 | 64.165 | 66.100 | 68.652 | 70.231 | 71.866 | 73.558 | 74.779 | 75.540 |
| Toplam Otel Net Gelirleri (EURO) | 1.297.674 | 1.472.729 | 1.666.675 | 1.930.099 | 2.130.303 | 2.318.020 | 2.548.622 | 2.732.057 | 2.828.502 | 2.928.323 | 2.972.130 | 3.017.072 |

| | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 |
|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 15.09.2031 | 15.09.2032 | 15.09.2033 | 15.09.2034 | 15.09.2035 | 15.09.2036 | 15.09.2037 | 15.09.2038 | 15.09.2039 | 15.09.2040 | 15.09.2041 | 15.09.2042 |
| 83.220 | 83.220 | 83.220 | 83.220 | 83.220 | 83.220 | 83.220 | 83.220 | 83.220 | 83.220 | 83.220 | 83.220 | 83.220 |
| 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% |
| 70.737 | 70.737 | 70.737 | 70.737 | 70.737 | 70.737 | 70.737 | 70.737 | 70.737 | 70.737 | 70.737 | 70.737 | 70.737 |
| 52,83 | 53,62 | 54,42 | 55,24 | 56,07 | 56,91 | 57,76 | 58,63 | 59,51 | 60,40 | 61,31 | 62,23 | 62,23 |
| 3.736.907 | 3.792.961 | 3.849.855 | 3.907.603 | 3.966.217 | 4.025.710 | 4.086.096 | 4.147.387 | 4.209.598 | 4.272.742 | 4.336.833 | 4.401.886 | 4.401.886 |
| 1.494.763 | 1.517.184 | 1.539.942 | 1.563.041 | 1.586.487 | 1.610.284 | 1.634.438 | 1.658.955 | 1.683.839 | 1.709.097 | 1.734.733 | 1.760.754 | 1.760.754 |
| 5.231.670 | 5.310.145 | 5.389.797 | 5.470.644 | 5.552.704 | 5.635.994 | 5.720.534 | 5.806.342 | 5.893.437 | 5.981.839 | 6.071.566 | 6.162.640 | 6.162.640 |
| 60% | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% |
| 3.139.002 | 3.186.087 | 3.233.878 | 3.282.386 | 3.331.622 | 3.381.596 | 3.432.320 | 3.483.805 | 3.536.062 | 3.589.103 | 3.642.940 | 3.697.584 | 3.697.584 |
| 52.317 | 53.101 | 53.898 | 54.706 | 55.527 | 56.360 | 57.205 | 58.063 | 58.934 | 59.818 | 60.716 | 61.626 | 61.626 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 23.997 | 23.997 | 23.997 | 23.997 | 23.997 | 23.997 | 23.997 | 23.997 | 24.477 | 24.477 | 24.477 | 24.477 | 24.477 |
| 76.313 | 77.098 | 77.895 | 78.703 | 79.524 | 80.357 | 81.202 | 82.060 | 83.411 | 84.295 | 85.192 | 86.103 | 86.103 |
| 3.062.688 | 3.108.989 | 3.155.983 | 3.203.683 | 3.252.098 | 3.301.240 | 3.351.118 | 3.401.745 | 3.452.651 | 3.504.808 | 3.557.747 | 3.611.481 | 3.611.481 |

| 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 |
|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 15.09.2043 | 15.09.2044 | 15.09.2045 | 15.09.2046 | 15.09.2047 | 15.09.2048 | 15.09.2049 | 15.09.2050 | 15.09.2051 | 15.09.2052 | 15.09.2053 | 15.09.2054 | 15.09.2055 |
| 83.220 | 83.220 | 83.220 | 83.220 | 83.220 | 83.220 | 83.220 | 83.220 | 83.220 | 83.220 | 83.220 | 83.220 | 83.220 |
| 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% |
| 70.737 | 70.737 | 70.737 | 70.737 | 70.737 | 70.737 | 70.737 | 70.737 | 70.737 | 70.737 | 70.737 | 70.737 | 70.737 |
| 63,16 | 64,11 | 65,07 | 66,05 | 67,04 | 68,04 | 69,06 | 70,10 | 71,15 | 72,22 | 73,30 | 74,40 | 75,52 |
| 4.467.914 | 4.534.933 | 4.602.957 | 4.672.001 | 4.742.081 | 4.813.212 | 4.885.410 | 4.958.691 | 5.033.072 | 5.108.568 | 5.185.196 | 5.262.974 | 5.341.919 |
| 1.787.166 | 1.813.973 | 1.841.183 | 1.868.800 | 1.896.832 | 1.925.285 | 1.954.164 | 1.983.477 | 2.013.229 | 2.043.427 | 2.074.079 | 2.105.190 | 2.136.768 |
| 6.255.079 | 6.348.906 | 6.444.139 | 6.540.801 | 6.638.913 | 6.738.497 | 6.839.574 | 6.942.168 | 7.046.301 | 7.151.995 | 7.259.275 | 7.368.164 | 7.478.687 |
| 60% | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% |
| 3.753.048 | 3.809.343 | 3.866.484 | 3.924.481 | 3.983.348 | 4.043.098 | 4.103.745 | 4.165.301 | 4.227.780 | 4.291.197 | 4.355.565 | 4.420.898 | 4.487.212 |
| 62.551 | 63.489 | 64.441 | 65.408 | 66.389 | 67.385 | 68.396 | 69.422 | 70.463 | 71.520 | 72.593 | 73.682 | 74.787 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 24.477 | 24.477 | 24.477 | 24.477 | 24.477 | 24.477 | 24.966 | 24.966 | 24.966 | 25.035 | 25.035 | 25.035 | 25.035 |
| 87.028 | 87.966 | 88.918 | 89.885 | 90.866 | 91.862 | 93.362 | 94.388 | 95.429 | 96.555 | 97.628 | 98.717 | 99.822 |
| 3.666.020 | 3.721.378 | 3.777.565 | 3.834.596 | 3.892.482 | 3.951.237 | 4.010.383 | 4.070.913 | 4.132.351 | 4.194.642 | 4.257.937 | 4.322.182 | 4.387.390 |

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

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

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

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

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

Değerleme Tablosu

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

6.6.3. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

- * Değerleme çalışması yapılan mülkiyeti Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan otel için uluslararası otel işletme şirketi olan Accor grubu tarafından ödenmesi gereken yıllık kira bedeli olarak brüt gelirin (KDV hariç) yüzde yirmi beşi (%20) veya brüt gelirden %4 işletme giderleri için ve %4 yenileme giderleri için olmak üzere toplam %8 düşülerek elde edilen düzeltilmiş brüt işletme gelirin %72.5'inden yüksek olan miktarı ödeyecektir.
- * Accor Grubu ve Akfen GYO A.Ş. arasındaki sözleşmenin aynı şartlarda gayrimenkulün Akfen GYO A.Ş. tarafından kullanılan süre boyunca devam edeceği varsayılmıştır.
- * Değerleme çalışması yapılan otelin mülkiyeti Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olup uluslararası otel işletme şirketi olan Accor grubu tarafından işletilmek üzere sözleşmesi imzalanmıştır. Otellerin öngörülen doluluk oranları, yatak/oda fiyatı gibi potansiyelini etkileyen kalemleri, otellerin 3 ve 4 yıldızlı şehir oteli konseptinde işleyeceği varsayılarak verilmiştir.
- * Akfen Holding A.Ş. ile Accor SA arasında imzalanan kira sözleşmesi tadilatı uyarınca, değerlendirme konusu otelin AGOP (düzeltilmiş brüt otel karı) oranının değişmeyeceği varsayılmıştır. İlgili sözleşme tadilatı rapor ekinde sunulmuştur.
- * Değerleme çalışması sırasında mimari proje üzerinde bulunan alansal bilgiler kullanılmıştır.
- * Söz konusu parsel üzerinde 3 yıldızlı İbis Otel ve 4 yıldızlı Novotel'in işletileceği varsayılmıştır.
- * 3 yıldızlı İbis Otel'in 228 oda, 456 yatak, 4 yıldızlı Novotel'in 208 oda, 416 yatak kapasiteli olacağı öngörülmüştür.
- * Tesisin yıl boyunca, 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.
- * Novotel bina sigorta bedelinin Akfen GYO A.Ş.'den temin edilen bilgilere göre 2018 yılı için 40.284 Euro, İbis Otel için 23.526 Euro olduğu öğrenilmiş olup söz konusu bina sigortası bedelinin 10 yılda bir %2 oranında artacağı varsayılmıştır.
- * Söz konusu otellerin emlak vergisinden muaf olduğu varsayılmıştır.
- * Otelin kiralama modeli için yatırımcı tarafından karşılanacak yenileme gideri, işletme alternatifinde hesaplanan yenileme giderinin %5'i oranında alınmıştır. Kiralama modelinde otelin yenileme çalışmalarının kiracı tarafından yapılacağı varsayılmıştır.
- * Accor Grubu'na kiralanmış otelin kira gelirlerinin sözleşme ile garanti altına alınmış olması da dikkate alınarak projeksiyonda indirgeme oranı 10 % 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 | 22% |
| AGOP Hesabı İçin GOP'den düşülecek oran (İlk yıl) | 8,00% |
| AGOP Geliri oranı | 72,5% |

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

| Konsolide Nakit Akışı (EURO) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Yıllar | 15.09.2019 | 15.09.2020 | 15.09.2021 | 15.09.2022 | 15.09.2023 | 15.09.2024 | 15.09.2025 | 15.09.2026 | 15.09.2027 | 15.09.2028 | 15.09.2029 | 15.09.2030 |
| Novotel Ciroosu Üzerinden (EURO) | 650.483 | 706.443 | 798.533 | 876.151 | 930.067 | 986.685 | 1.046.127 | 1.095.631 | 1.133.978 | 1.173.668 | 1.191.273 | 1.209.142 |
| AGOP Hesabı ile (EURO) | 754.560 | 870.691 | 1.042.086 | 1.206.897 | 1.348.598 | 1.502.228 | 1.592.729 | 1.668.099 | 1.726.482 | 1.786.909 | 1.813.713 | 1.840.918 |
| Yapı Sahibi Otel Kira Geliri (EURO) | 754.560 | 870.691 | 1.042.086 | 1.206.897 | 1.348.598 | 1.502.228 | 1.592.729 | 1.668.099 | 1.726.482 | 1.786.909 | 1.813.713 | 1.840.918 |
| İbis Otel Ciroosu Üzerinden (EURO) | 645.920 | 700.375 | 758.866 | 842.740 | 894.042 | 936.618 | 992.759 | 1.027.506 | 1.063.468 | 1.100.690 | 1.117.200 | 1.133.958 |
| AGOP Hesabı ile (EURO) | 808.868 | 923.222 | 1.050.339 | 1.221.974 | 1.355.287 | 1.481.560 | 1.635.796 | 1.760.771 | 1.822.398 | 1.886.182 | 1.914.475 | 1.943.192 |
| Yapı Sahibi Otel Kira Geliri (EURO) | 808.868 | 923.222 | 1.050.339 | 1.221.974 | 1.355.287 | 1.481.560 | 1.635.796 | 1.760.771 | 1.822.398 | 1.886.182 | 1.914.475 | 1.943.192 |
| Toplam Kira Gelirleri (EURO) | 1.563.428 | 1.793.913 | 2.092.425 | 2.428.871 | 2.703.885 | 2.983.788 | 3.228.525 | 3.428.870 | 3.548.880 | 3.673.091 | 3.728.187 | 3.784.110 |
| Bina Sigortası (EURO) | 63.811 | 63.811 | 63.811 | 63.811 | 63.811 | 63.811 | 63.811 | 63.811 | 63.811 | 63.811 | 63.811 | 65.087 |
| Yenileme Maliyeti (EURO) | 3.094 | 3.358 | 3.721 | 4.106 | 4.357 | 4.595 | 4.872 | 5.074 | 5.252 | 5.436 | 5.517 | 5.600 |
| Yıllık Üst Hakkı Bedeli (EURO) | 356.227 | 380.434 | 416.304 | 442.060 | 475.180 | 508.684 | 542.257 | 576.902 | 612.620 | 649.413 | 687.281 | 725.227 |
| Hasılatan Pay Bedeli (EURO) | 59.102 | 49.218 | 53.496 | 57.825 | 60.103 | 62.070 | 65.147 | 67.198 | 69.550 | 71.984 | 73.064 | 74.160 |
| Toplam Net Gelirler (EURO) | 1.081.195 | 1.297.092 | 1.555.092 | 1.861.069 | 2.400.434 | 2.674.628 | 2.912.438 | 3.106.884 | 3.220.647 | 3.338.447 | 3.387.238 | 3.438.037 |

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

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

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

Değerleme Tablosu

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

| |
|----------------|
| Ortalama Değer |
| EUR 36.700.000 |
| 221.000.000 ₺ |

| | |
|-----------------------------------------|-------------------|
| YILLAR | 15.09.2019 |
| Kira Değeri Ortalama Nakit Akışı | 1.600.348 |

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

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| TOPLAM BUGÜNKÜ DEğER (EURO) | 1.454.862 |
| TOPLAM BUGÜNKÜ DEğER (TL) | 8.772.819 |
| TOPLAM BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEğER (EURO) | 1.450.000 |
| TOPLAM BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEğER (TL) | 8.770.000 |

6.8. GAYRİMENKUL VE BUNA BAğLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

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

6.10. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜN MÜŞ KISIMLARIN DEğERLEME ANALİZİ

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

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEğERLENDİRİLMESİ

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

MALİYET YÖNTEMİ

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

| Yaklaşım | TL |
|-------------------|-------------|
| Maliyet Yaklaşımı | 205.000.000 |
| Gelir Yaklaşımı | 221.000.000 |

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

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

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

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

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

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

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

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

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

8. SONUÇ

8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

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

NOTLAR

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

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Muhammed Safa ÖZTÜRK

SPK Lisans NO:407893

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Şeref EMEN

SPK LİSANS NO:401584



Tarih : 18.01.2018

No : 407893

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Muhammed Safa ÖZTÜRK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 07.03.2011

No : 401584

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Şeref EMEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat Öztangut
E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN