



# **TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU**

**İSTANBUL ESENYURT İBİS OTEL  
2019\_AKFENGYO\_10\_REVİZE  
“ OTEL DEĞERLEMESİ ”**

## İÇİNDEKİLER

|                                                                                                                                                                               |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. RAPOR ÖZETİ                                                                                                                                                                | 3  |
| 2. RAPOR BİLGİLERİ                                                                                                                                                            | 4  |
| 3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER                                                                                                                                     | 5  |
| 4. GENEL ANALİZ VE VERİLER                                                                                                                                                    | 5  |
| 4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER                                                                                                           | 5  |
| 4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER                                                                          | 6  |
| 5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER                                                                                                                             | 13 |
| 5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU                                                                                                                                             | 13 |
| 5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ                                                                                                                                      | 14 |
| 5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ                                                                                                                               | 14 |
| 5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ                                                                                                                                         | 15 |
| 5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ                                                                                                                                                      | 15 |
| 5.3.1.1. TAPU KAYITLARI                                                                                                                                                       | 15 |
| 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. RUHSAT DOSYASI İNCELEMESİ                                                                                                                                            | 17 |
| 5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR                                                                                       | 17 |
| 5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM                                                                                                                | 18 |
| 6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI                                                                                                                                                      | 18 |
| 6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER                                                                                                                            | 18 |
| 6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER                                                                                                                                   | 19 |
| 6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER                                                                                                                                  | 19 |
| 6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ                                                                        | 19 |
| 6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI                                                                                                                  | 20 |
| 6.6. MALİYET YÖNTEMİ                                                                                                                                                          | 22 |
| 6.6.1. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ                                                                                                                                        | 22 |
| 6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ                                                                                                                                      | 22 |
| 6.6.3. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER                                                                                                                              | 25 |
| 6.8. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ                                                                                                              | 27 |
| 6.9. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ                                                                                                                                     | 27 |
| 6.10. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI                                                                               | 27 |
| 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                                                                                          | 28 |
| 7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ       | 28 |
| 7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ | 28 |
| 8. SONUÇ                                                                                                                                                                      | 29 |
| 8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ                                                                                                                                | 29 |
| 8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ                                                                                                                                                      | 29 |

## 1. RAPOR ÖZETİ

|                                        |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ</b>      | :             | OTEL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TANIMI</b>    | <b>KISA</b> : | Esenyurt Mahallesi, Haramidere D-100 Karayolu Kuzey Yanyol No:5/7 açık adresli, tapu kayıtlarında İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Mahallesi 404 Ada, 39 Parsel No’lu, 1.755,37 m <sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 3 yıldızlı otel.                                                                                                                                             |
| <b>TAŞINMAZIN DURUMU</b>               | <b>İMAR</b> : | Değerleme konusu 404 ada, 39 no.lu parsel Esenyurt Belediyesi’nin 19.03.2013 tarihli kararı ile 1/1.000 ölçekli “Esenyurt TEM Güneyi 5. Etap Uygulama İmar Planı” kapsamında “Konut Alanı” lejantında kalmakta olup yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir. <ul style="list-style-type: none"><li>• Hmaks: 4 kat</li><li>• Çekme mesafeleri: Yan ve arka bahçe; 5 m, ön bahçe;20 m’dir.</li></ul> |
| <b>KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ</b> | :             | Bu değerleme çalışmasında, yapılan pazar araştırmaları doğrultusunda maliyet yaklaşımı ve taşınmazın faal olan bir otel olması ve gelir getiren bir mülk olması nedeniyle gelir yaklaşımı uygulanabilir olarak değerlendirilmiştir.                                                                                                                                                                 |
| <b>TESPİT EDİLEN DEĞER</b>             | :             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

| TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ  |                  |
|--------------------------|------------------|
| Rapor Tarihi             | 31.12.2019       |
| Değer Tarihi             | 25.12.2019       |
| Pazar Değeri (KDV Hariç) | 69.285.000.-TL   |
| Pazar Değeri (KDV Dahil) | 81.756.300.-TL   |
| Pazar Değeri(KDV Hariç)  | 10.415.000.-EURO |
| Pazar Değeri(KDV Dahil)  | 12.289.700.-EURO |
| Kira Değeri (KDV Hariç)  | 2.630.000.-TL    |
| Kira Değeri (KDV Dahil)  | 3.103.400.-TL    |
| Kira Değeri (KDV Hariç)  | 400.000.-.EURO   |
| Kira Değeri (KDV Dahil)  | 472.000.-.EURO   |

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

|                                       |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DEĞERLEME TARİHİ</b>               | : | 25.12.2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>REVİZYON TARİHİ VE GEREKÇESİ</b>   | : | 04.08.2020<br>Sermaye Piyasası Kurulunun 03.07.2020 tarih 12233903-340.15_E.6781 sayılı yazısına istinaden revizyon yapılmış ,ancak değer tespitine ilişkin yeni bir çalışma yapılmamıştır                                                                                                                        |
| <b>RAPORUN TARİHİ</b>                 | : | 31.12.2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>RAPORUN NUMARASI</b>               | : | 2019_AKFENHOLDİNG A.Ş._10_REVİZE                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>         | : | 31.12.2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>     | : | 05.09.2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ</b> | : | Bu rapor, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Mahallesi 404 Ada, 39 Parsel No’lu, 1.755,37 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 3 yıldızlı otelin 31.12.2019 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. |
| <b>DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI</b>   | : | Esenyurt Mahallesi, Haramidere D-100 Karayolu Kuzey Yanyol No:5/7 açık adresli, tapu kayıtlarında İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Mahallesi 404 Ada, 39 Parsel No’lu, 1.755,37 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 3 yıldızlı otel.                                                                       |
| <b>RAPORU HAZIRLAYAN</b>              | : | Muhammed Safa ÖZTÜRK<br>SPK Lisans NO:407893<br>Değerleme Uzmanı                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>       | : | Şeref EMEN<br>SPK Lisans No: 401584<br>Harita Mühendisi                                                                                                                                                                                                                                                           |

### 3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

**ŞİRKETİN UNVANI** : ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

**MÜŞTERİ ÜNVANI** : Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

#### **MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR :**

Bu rapor SPK'nın III.62.3 Sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1.Maddesi ,2.fıkrası kapsamında hazırlanmıştır, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır..

### 4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

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

##### **İstanbul**

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

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

Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

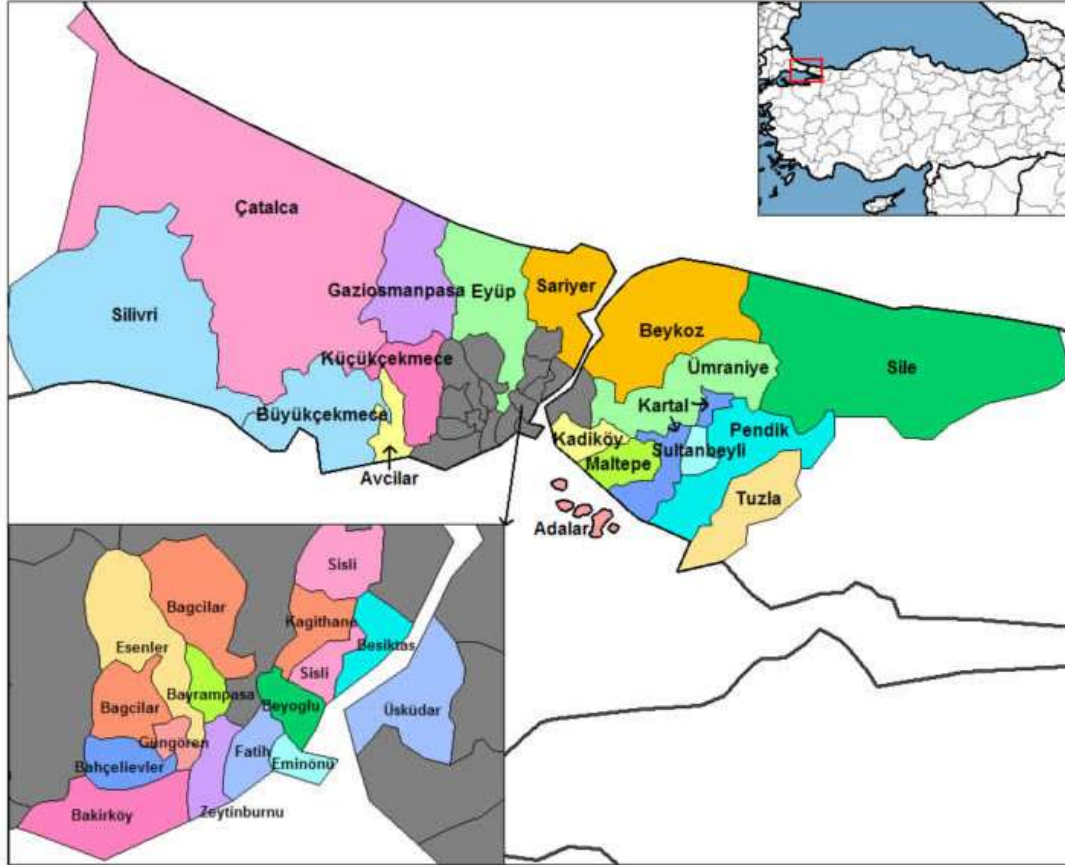
Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, M.S. 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Doğu Roma İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır.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

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

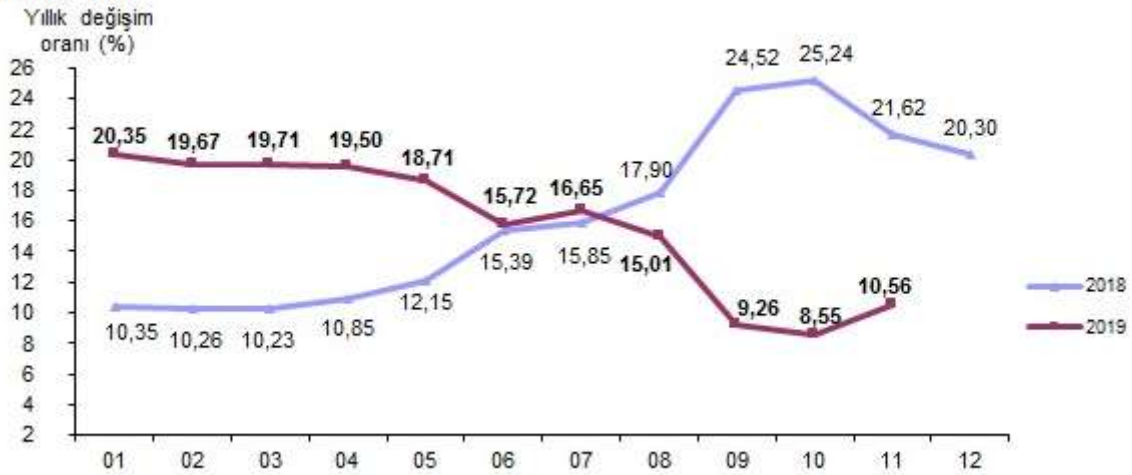
## 4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

### Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım 2019

Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık %0,38 arttı. TÜFE'de (2003=100) 2019 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %0,38, bir önceki yılın Aralık ayına göre %11,01, bir önceki yılın aynı aya göre %10,56 ve on iki aylık ortalamalara göre %15,87 artış gerçekleşti. Aylık en yüksek artış %2,69 ile giyim ve ayakkabı grubunda oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2019 yılı Kasım ayında endekste yer alan gruplardan, ev eşyasında %0,59, haberleşmede %0,39, konutta %0,36 ve ulaşırmada %0,33 artış gerçekleşti. Aylık en fazla düşüş gösteren grup %0,44 ile çeşitli mal ve hizmetler oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2019 yılı Kasım ayında endekste düşüş gösteren bir diğer grup ise %0,15 ile lokanta ve oteller oldu. Yıllık en fazla artış %43,35 ile alkollü içecekler ve tütün grubunda

gerçekleşti. TÜFE’de, bir önceki yılın aynı ayına göre eğitim %14,35, çeşitli mal ve hizmetler %14,03, sağlık %13,85 ve lokanta ve oteller %13,07 ile artışın yüksek olduğu diğer ana harcama gruplarıdır. Özel kapsamlı TÜFE göstergesi (B) aylık %0,59 arttı. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE’de 2019 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %0,59, bir önceki yılın Aralık ayına göre %10,31, bir önceki yılın aynı ayına göre %9,90 ve on iki aylık ortalamalara göre %15,13 artış gerçekleşti. Kasım 2019’da endekste kapsanan 418 maddeden; 33 maddenin ortalama fiyatlarında değişim olmazken, 296 maddenin ortalama fiyatlarında artış, 89 maddenin ortalama fiyatlarında ise düşüş gerçekleşti.

#### Tüketici fiyat endeksi, Kasım 2019 [2003=100]



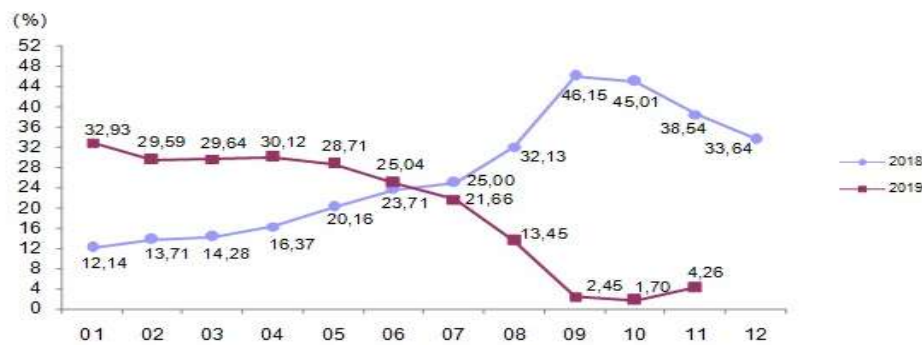
#### Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi, Kasım 2019

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

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

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

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



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

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

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

**Aylık en fazla artış ham petrol ve doğal gazda gerçekleşti**

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

**Ana sanayi gruplarında aylık en fazla artış enerjide gerçekleşti**

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

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

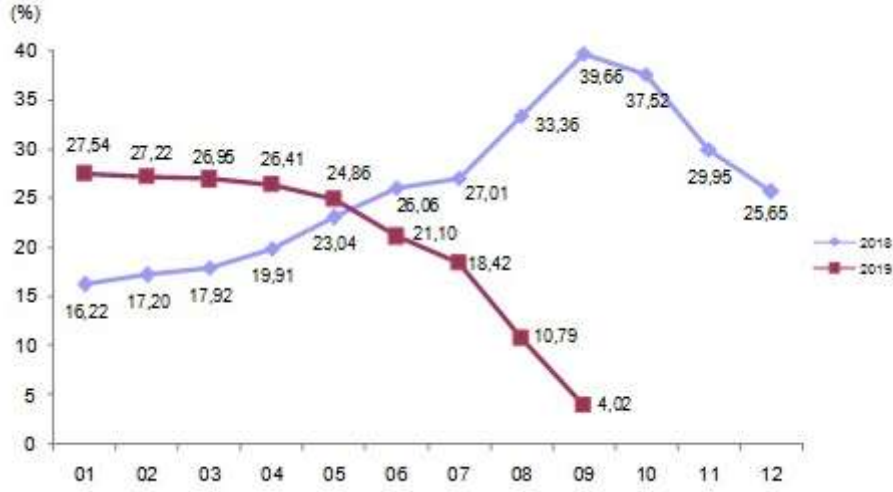
| Ana sanayi grupları     | Endeks | Aylık değişim (%) | Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim (%) | Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%) | On iki aylık ortalamalara göre değişim (%) |
|-------------------------|--------|-------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------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

**İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2019**

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



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



### Bina inşaatı maliyet endeksi aylık %0,73 düştü

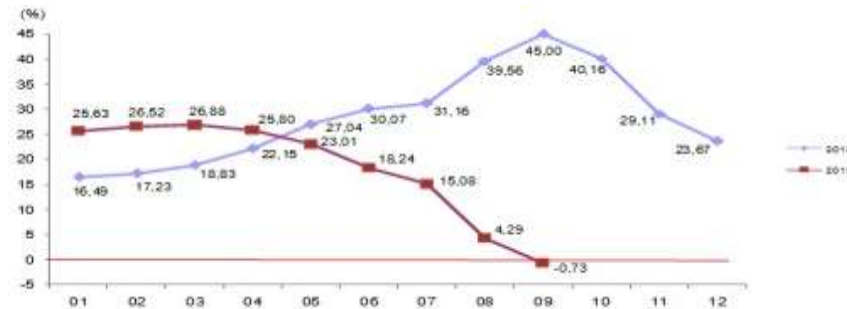
Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,73 düştü, bir önceki yılın aynı ayına göre %5,53 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,61, işçilik endeksi %1,00 düştü. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %1,78 düştü, işçilik endeksi %24,93 arttı.

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



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

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



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

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

## Yapı İzin İstatistikleri Ocak-Eylül, 2019

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

## Yapı ruhsatı, Ocak – Eylül 2017-2019

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

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

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2019 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %20,6, yüzölçümü %7,2, daire sayısı %11,3 azalırken, değeri %12,3 arttı. Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2019 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 111,4 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 62,7 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 25,4 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve

23,2 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 84,1 milyon m<sup>2</sup> ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 7,7 milyon m<sup>2</sup> ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi. Yapı sahipliğine göre, özel sektör 94,2 milyon m<sup>2</sup> ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 15 milyon m<sup>2</sup> ile devlet sektörü ve 2,2 milyon m<sup>2</sup> ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise toplam 543 bin 801 dairenin 492 bin 287'si özel sektör, 42 bin 662'si devlet sektörü ve 8 bin 852'si yapı kooperatifleri tarafından alındı. Yapıların toplam yüzölçümüne göre 20,3 milyon m<sup>2</sup> ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 10,8 milyon m<sup>2</sup> ile Ankara, 4,8 milyon m<sup>2</sup> ile Bursa izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Ardahan, Tunceli ve Batman oldu. Daire sayılarına göre, İstanbul ili 106 bin 637 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 39 bin 510 adet ile Ankara ve 29 bin 235 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Ardahan, Batman ve Bayburt oldu.

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

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

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

#### Küresel Ekonomik Görünüm

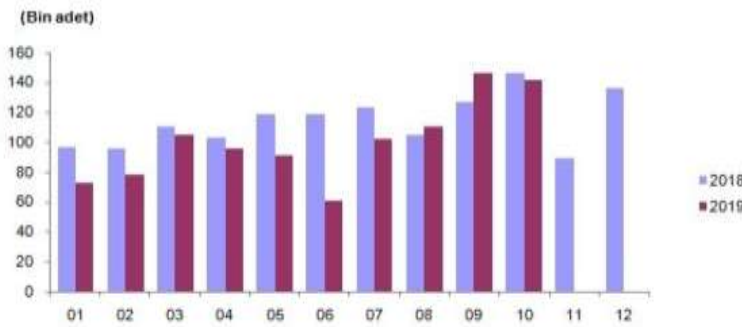
Küresel büyümede yavaşlama ve belirsizlik devam etmektedir. Ticaret savaşlarında artan tansiyon ve jeopolitik gerginlikler ile yatırım, üretim ve güven göstergelerinde bozulmalar küresel büyümeyi aşağı çekmektedir. Ancak, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin merkez bankalarının yavaşlama karşıtı uygulamalara olumlu bakması küresel resesyon beklentilerini azaltmaktadır. Bunun yanında 2019 yılı ikinci çeyreğinde, küresel ticarete ilişkin kaygıların yeniden tırmanması, Orta Doğu kaynaklı jeopolitik risklerin belirginleşmesi ve küresel boyutta özellikle imalat sanayii sektörünün ekonomik aktiviteyi olumsuz etkileyecek şekilde yavaşlaması yılın geri kalanında büyüme görünümüne dair aşağı yönlü riskleri artırmıştır. IMF, Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nun Ekim 2019 sayısını "Küresel İmalatın Gerileme Dönemi, Artan Ticaret Engelleri" başlığı ile yayımlamıştır. IMF raporda, küresel ekonomik büyüme tahminini Temmuz ayı güncellemesine göre 2019 yılı için 0,2 puan düşürerek yüzde 3'e, 2020 yılı için 0,1 puan düşürerek yüzde 3,4 seviyesine indirmiştir. Ticaret savaşlarının küresel ekonomik büyüme üzerinde yarattığı baskıya dikkat çekilen raporda, küresel ekonominin senkronize yavaşlama ile karşı karşıya bulunduğunu ve 2019 yılı küresel büyüme tahmininin bu nedenle aşağı yönlü revize edildiğini vurgulamıştır. Ticari ve jeopolitik yüksek belirsizlikler, bazı gelişmekte olan ekonomilere ait özel faktörlerin makroekonomik baskıya neden olması, düşük verimlilik artışı ve gelişmiş ekonomilerde yaşanan nüfus gibi yapısal etkenler küresel ekonominin düşük büyümesini etkileyen diğer unsurlar olarak gösterilmiştir. IMF raporuna göre, gelişmiş ülkeler için büyüme tahmini 2019'da yüzde 1,9'dan yüzde 1,7'ye düşürülürken, 2020 yılı için yüzde 1,7 seviyesinde bırakılmıştır. Gelişmekte olan ülke ekonomilerinde ise büyüme tahmini 2019 için yüzde 4,1'den yüzde 3,9'a, 2020 için de yüzde 4,7'den yüzde 4,6'ya indirilmiştir. 2019 ve 2020 yıllarında Türkiye ekonomisine dair büyüme tahminleri ise sırasıyla eksi yüzde 2,5'ten yüzde 0,2'ye ve yüzde 2,5'ten yüzde 3'e yükseltilmiştir. Ticaret savaşları Ağustos ayına yüksek bir tansiyonla başlamış ve gerilim giderek artmıştır. Ağustos başında Çin ve ABD arasındaki Şangay görüşmelerinin sonlandırıldığı belirtilmesine rağmen Trump Çin'i, ABD tarım mallarını almak istememek ve ABD'yi

dezavantajlı duruma sokmakla suçlamıştır. Donald Trump, 1 Eylül tarihinden itibaren geçerli olmak üzere Çin'den ithal edilen 300 milyar dolarlık ürüne yüzde 10 ek vergi koyulacağını açıklamıştır. Ayrıca hali hazırda %10 vergi uygulanan 300 milyar dolar değerindeki Çin ürününü de 1 Eylül itibarıyla %15 oranında vergilendirmeye başlayacaklarını bildirmiştir. ABD Merkez Bankası (FED) 17-18 Eylül 2019 tarihinde gerçekleşen FOMC toplantısında piyasa beklentisine paralel olarak politika faizini 25 baz puan indirerek yüzde 1,75- 2,00 aralığına çekmiştir. Güncellenen projeksiyonlara göre, politika faizinde 2019 için medyan beklentisi %2,4'ten %1,9'a inerken, 2020 beklentisi %2,1'den %1,9'a gerilemiştir. FED üyelerinin 2019 büyüme tahmini %2,1'den %2,2'ye çıkarken 2020 tahmini %2'de korunmuştur. Kişisel tüketim harcamaları enflasyonu tahminleri ise; 2019 için %1,5, 2020 yılı için ise %1,9 düzeylerinde sabit bırakılmıştır. Karar metninde; ekonomik aktivitenin ılımlı bir hızda büyümeye devam ettiği, işgücü piyasasının da güçlü seyrettiği vurgulanmıştır. Buna karşın; sabit sermaye yatırımları ve ihracatın zayıfladığına değinilmiştir. Toplantının ardından FED Başkanı Powell tarafından yapılan açıklamalarda, FED'in zayıf küresel büyüme ve ticaret gerginliklerine karşın sigorta sağlamak için faiz indirdiği ifade edilmiştir. Powell ayrıca, ekonomik sıkıntılar yaşanırse daha kapsamlı bir indirim sürecinin uygun olabileceğini belirtirken, ekonominin seyri itibarıyla faizlerde ılımlı uyarlamalar ile hedefleri %5 olarak gerçekleştirebileceklerini kaydetmiştir. FED Başkanı Powell'ın faiz indiriminin devamının gelmeyebileceğini ima etmesi piyasalarda etkisini göstermiştir.

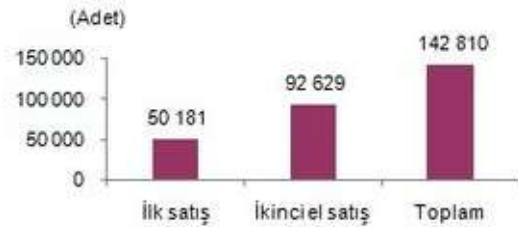
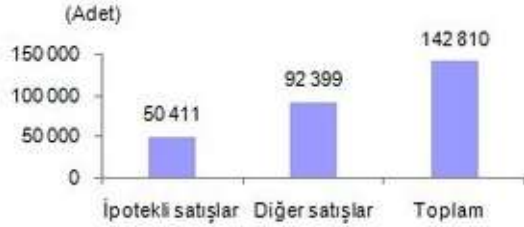
### Konut Satış İstatistikleri, Ekim 2019

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

### Konut satış sayıları, 2018-2019



Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %525,1 oranında artış göstererek 50.411 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %35,3 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 8.408 konut satışı ve %16,7 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %54,3 ile Artvin oldu. Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %33,3 oranında azalarak 92.399 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 16.043 konut satışı ve %17,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %65,6 oldu. Ankara 7.875 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5.344 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 10 konut ile Hakkari oldu.



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

**KONUT SATIŞLARINDA 50 BİN 181 KONUT İLK DEFA SATILDI**  
Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %32,9 azalarak 50181 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %35,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 8.988 konut satışı ve %17,9 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 3.683 konut satışı ile Ankara ve 2.967 konut satışı ile İzmir izledi.

**İKİNCİ EL KONUT SATIŞLARINDA 92 BİN 629 KONUT EL DEĞİŞTİRDİ**  
Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %29,2 artış göstererek 92.629 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 15.463 konut satışı ve %16,7 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %63,2 oldu. Ankara 10.295 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 6.045 konut satışı ile İzmir izledi.

**YABANCILARA 2019 YILI EKİM AYINDA 4 BİN 272 KONUT SATIŞI GERÇEKLEŞTİ**  
Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %31,9 azalarak 4.272 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Ekim 2019'da ilk sırayı 2.043 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 912 konut satışı ile Antalya, 215 konut satışı ile Bursa, 192 konut satışı ile Ankara ve 134 konut satışı ile Yalova izledi.

**ÜLKE UYRUKLARINA GÖRE EN ÇOK KONUT SATIŞI IRAK VATANDAŞLARINA YAPILDI**

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

**Kaynak: TCMB, TÜİK, GMTR**

## 5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

### 5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

**Gayrimenkulün açık adresi:** Esenyurt Mahallesi Haramidere D-100 Karayolu Kuzey Yanyol No:5-7 34515 Esenyurt – İstanbul

Değerleme konusu taşınmaz D-100 Karayolu üzerinde konumlu olup konu taşınmazın D-100 Karayolu'ndan görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede konut ve ticaret amaçlı yapılaşmalar yoğunluk göstermekte olup D-100 Karayolu'na cepheli taşınmazlarda ticaret fonksiyonu iç kesimde yer alan taşınmazlarda ise konut fonksiyonu daha çok tercih edilmektedir. Tüyap Fuar Merkezi'ne yaklaşık 4 km mesafede konumlanmış olan taşınmazın yakın çevresinde Medilife Cerrahi Merkezi, Beylikdüzü Migros AVM, Media Market, Carrefoursa AVM, Bauhaus, Beylikdüzü Belediyesi, Tüyap gibi bilinirliği yüksek binalar konumlanmıştır. Yol üstündeki zemin katı ticaret amaçlı kullanılan yapıların dışında birçok fabrikanın üretim tesisleri de bu yol üzerinde konumlanmıştır. Taşınmazın yakınında konumlu olan, Torium AVM ile Marmara Park AVM'nin bölgedeki hareketliliği arttırdığı düşünülmektedir. Ayrıca yol üzerinde Migros, Carrefour, Bauhaus, Media Markt, Outletpark Beylikdüzü Alışveriş Merkezi ve Ginza Alışveriş Merkezi gibi ticari potansiyeli yüksek alışveriş merkezleri ve karşı cephesinde Skyport Residence bulunmaktadır. İlçede faaliyet gösteren Sunflower Life Center, Parkway AVM, Eskule



AVM ve Akbatı AVM gibi alışveriş merkezleri de mevcuttur. Zincirlikuyu – Avcılar metrobüsünün Beylikdüzü’ne kadar uzatılmış olması ve değerlendirme konusu taşınmazın, Beylikdüzü metrobüs istasyonunun oldukça yakınında konumlu olması da taşınmaza ulaşılabilirlik açısından alternatif yaratmıştır. Bu durum bölgenin gelişimi açısından da avantaj teşkil etmektedir.



## 5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

Esenyurt Mahallesi, Haramidere D-100 Karayolu Kuzey Yanyol No:5/7 açık adresli, tapu kayıtlarında İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Mahallesi 404 Ada, 39 Parsel No’lu, 1.755,37 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 3 yıldızlı otel olarak inşa edilmiştir.

### 5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| İnşaat Tarzı                 | Betonarme                                                                 |
| İnşaat Nizamı                | Ayrık nizam                                                               |
| Ana Gayrimenkulün Kat Adedi  | 3 adet bodrum kat + zemin kat + 6 normal kat<br>+ teras katı              |
| Bina Toplam İnşaat Alanı     | 7.331 m <sup>2</sup>                                                      |
| Yaşı                         | 5                                                                         |
| Dış Cephe                    | Terracotta cephe kaplaması                                                |
| Elektrik / Su / Kanalizasyon | Şebeke                                                                    |
| Isıtma Sistemi               | Fan-Coil / Isı geri kazanımlı klima santralleri                           |
| Havalandırma Sistemi         | Mevcut                                                                    |
| Asansör                      | 3 Adet Mevcut                                                             |
| Jeneratör                    | Mevcut                                                                    |
| Yangın Merdiveni             | Mevcut                                                                    |
| Park Yeri                    | Kapalı Otopark                                                            |
| Diğer                        | Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi, Acil<br>Durum Asansörü, Kartlı Geçiş |

### Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yakuplu Mahallesi, D-100 Karayolu üzerine konumlanmış İbis Otel’dir.

D-100 Karayolu’na cephesi bulunan taşınmaz, hafif eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Değerleme tarihi itibarıyla söz konusu 3 yıldızlı İbis Otel faal durumdadır. Taşınmaz köşe parsel niteliğinde olup Fatih Caddesi’ne ve D-100 Karayolu’na cephelidir. Dikdörtgen şeklinde bir geometrik yapıya sahip olan taşınmazın uzun kenarı Fatih Caddesi’ne cepheli olup kısa kenarı D-100 Karayolu’ndan yaklaşık 20 m

cephede almaktadır. Değerleme konusu taşınmaz metrobüse çok yakın olması sebebiyle toplu taşıma ile ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde konumlu olan İbis Otel, 156 oda kapasiteli olup 3 yıldızlı (ekonomi segmenti) bir oteldir. Söz konusu otel 25.01.2013 tarihinden itibaren faaliyettedir. 3 yıldızlı İbis Otel olarak projelendirilmiş olan otelin kat alanları ve kat kullanımları aşağıda görülmektedir.

| <b>Akfen GYO Esenyurt İbis Otel Mimari Proje Kat Alan ve Fonksiyonları</b> |                 |                      |                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>3. Bodrum Kat</b>                                                       | 942,80          | m <sup>2</sup>       | Otopark, sığınak,su deposu, pompa odası, elektrik odası, yangın suyu deposu, HK deposu, soyunma odası, kimyasal depo                                                                           |
| <b>2. Bodrum Kat</b>                                                       | 973,27          | m <sup>2</sup>       | Otopark, sığınak,elektrik odası, teknik oda, çamaşırhane                                                                                                                                       |
| <b>1. Bodrum Kat</b>                                                       | 643,63          | m <sup>2</sup>       | Otopark, toplantı salonları, personel odası, çamaşır odası, bakım odası, soyunma odaları, trafo, güvenlik ofisi, satın alma ofisi, yardımcı mutfak, kuru depo, personel yemekhanesi, UPS odası |
| <b>Zemin Kat</b>                                                           | 638,50          | m <sup>2</sup>       | Resepsiyon, ofisler, depo, mutfak, bar , arşiv, 2 adet soğuk hava deposu, arşiv                                                                                                                |
| <b>1.Normal Kat</b>                                                        | 680,23          | m <sup>2</sup>       | 26 adet oda                                                                                                                                                                                    |
| <b>2.Normal Kat</b>                                                        | 680,23          | m <sup>2</sup>       | 26 adet oda                                                                                                                                                                                    |
| <b>3.Normal Kat</b>                                                        | 680,23          | m <sup>2</sup>       | 26 adet oda                                                                                                                                                                                    |
| <b>4.Normal Kat</b>                                                        | 680,23          | m <sup>2</sup>       | 26 adet oda                                                                                                                                                                                    |
| <b>5.Normal Kat</b>                                                        | 680,23          | m <sup>2</sup>       | 26 adet oda                                                                                                                                                                                    |
| <b>6.Normal Kat</b>                                                        | 670,81          | m <sup>2</sup>       | 26 adet oda                                                                                                                                                                                    |
| <b>Teras Katı</b>                                                          | 61,33           | m <sup>2</sup>       | Teknik oda                                                                                                                                                                                     |
| <b>Otel Bloğu Toplam Alan</b>                                              | <b>7.331,49</b> | <b>m<sup>2</sup></b> |                                                                                                                                                                                                |

|                       |                                                                                                    |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kullanım Amacı</b> | Otel (Yasal ve mevcut duruma göre)                                                                 |
| <b>Alanı</b>          | 7.331 m <sup>2</sup> (Toplam kat brütü)                                                            |
| <b>Zemin</b>          | Kısmen laminat parke, kısmen halı kaplama, ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans |
| <b>Duvar</b>          | Boya                                                                                               |
| <b>Tavan</b>          | Asma tavan                                                                                         |
| <b>Aydınlatma</b>     | Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma                                                              |

### 5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

#### 5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

##### 5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

|                |   |          |
|----------------|---|----------|
| <b>İl</b>      | : | İstanbul |
| <b>İlçe</b>    | : | Esenyurt |
| <b>Mahalle</b> | : | Yakuplu  |
| <b>Köy</b>     | : | -        |
| <b>Sokak</b>   | : | -        |
| <b>Mevkii</b>  | : | -        |
| <b>Ada No</b>  | : | 404      |

|                   |   |                                              |
|-------------------|---|----------------------------------------------|
| <b>Parsel No</b>  | : | 39                                           |
| <b>Niteliği</b>   | : | On Katlı Betonarme Otel Binası ve Arsası     |
| <b>Yüz Ölçümü</b> | : | 1.755,37 m <sup>2</sup>                      |
| <b>Malik</b>      | : | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş./Tam |

### 5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

Esenyurt Tapu Müdürlüğünden alınan 13.11.2019 tarihi, itibariyle alınan onaylı takyidat belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır;

#### Beyanlar Hanesinde;

- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine göre belirtme. (04.11.2011 tarih 38784 yevmiye no ile)
- 0 ne 0 tarih 0 sayı ile yetki verilmiştir. (Başlama tarihi: 12.03.2015 süre:30 gün) (bila tarih bila yevmiye no ile)
- BEDAŞ lehine 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıl için 1 TL'den kira sözleşmesi başlama tarihi: 14.04.2011, süre: 99 yıl) (15.04.2011 tarih 12259 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 Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki bazı taşınmazlar üzerinde müşterek ipotek bulunmaktadır. (28.01.2015 tarih ve 3407 yevmiye no ile)
- Credit Europe Bank lehine 173.052.185,00 Euro bedel ile %7,2, değişken faizli, 2. dereceden, F.B.K. süre ile değerlendirme konusu taşınmaz ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki bazı taşınmazlar üzerinde müşterek ipotek bulunmaktadır. (11.05.2015 tarih ve 30808 yevmiye no ile)

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

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıtlarında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

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

Değerleme konusu varlık üzerinde Credit Europe Bank lehine ipotek bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na ilişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesi 1.fıkrası gereğince, söz konusu ipotegin proje finansmanı maksadıyla tesis edilmiş olduğu tespit edilmiş olup ilgili 30.12.2019 tarihli banka yazısı, iş bu rapor ve ekinde sunulmuştur.

Bunun yanı sıra beyanlar hanesinde BEDAŞ lehine kira sözleşmesi olduğu belirtilmiştir. Konu beyan taşınmazın trafosu için tahsis edilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.05.2013 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na ilişkin Esaslar Tebliği'nin 30. Maddesi'nin 1. Fıkrasına göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir.

Söz konusu tebliğin ilgili maddesi uyarınca, taşınmaz üzerindeki ipotekler taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel teşkil etmemektedir.



## Gayrimenkul Rehin Hakları Hanesinde Yer Alan İpotekler

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 Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki bazı taşınmazlar üzerinde müşterek ipotek bulunmaktadır. (28.01.2015 tarih ve 3407 yevmiye no ile)

Credit Europe Bank lehine 173.052.185,00 Euro bedel ile %7,2, değişken faizli, 2. dereceden, F.B.K. süre ile değerlendirme konusu taşınmaz ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki bazı taşınmazlar üzerinde müşterek ipotek bulunmaktadır. (11.05.2015 tarih ve 30808 yevmiye no ile)  
Bankaların ilgi yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

### 5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

#### 5.3.2.1. İMAR DURUMU

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

Esenyurt Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 26.12.2019 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan onaylı imar durum belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

**Plan Adı:** 1/1.000 ölçekli “Esenyurt TEM Güneyi 5. Etap Uygulama İmar Planı”

**Plan Onay tarihi:** 13.09.2013

**Lejandi:** Konut Alanı

**Yapılaşma koşulları;** Hmaks: 4 kat

Çekme mesafeleri: Yan ve arka bahçe; 5 m, ön bahçe; 20 m’dir.

Değerleme konusu taşınmaz, 08.04.2010 tarih ve 2010/82 sayılı meclis kararı ile İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi’nce de 17.09.2010 tarih ve 2010/2033 sayılı meclis kararı ile Emsal:2,75 “**Turistik Tesis Alanı**” lejantında kalmaktayken, İstanbul Büyük Şehir Belediyesi’nce 13.04.2013 tarihinde onaylanmış, 1/5000 ölçekli “Esenyurt TEM Güney Nazım İmar Planı” kapsamında “**Konut+Ticaret Alanı**” lejantında kalmakta olup, yapılaşma şartları; E: 1,50, Hmax: 12,50 m.’dir. Değerleme konusu taşınmaz, söz konusu nazım imar planı doğrultusunda hazırlanan 1/1.000 ölçekli “Esenyurt TEM Güneyi 5. Etap Uygulama İmar Planı” kapsamında “**4 Kat Konut Alanı**” lejantına alınmıştır.

#### 5.3.2.2. RUHSAT DOSYASI İNCELEMESİ

Esenyurt Belediyesi’nde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmaza ait yasal belgeler tarih sırasıyla belirtilmiştir.

- 30.12.2010 tarihli, toplam 7.331,00 m<sup>2</sup> kapalı alanlı otel için hazırlanmış “**Onaylı Tadilat Mimari Proje**” bulunmaktadır.
- 30.10.2010 tarih, 2010/24969 numaralı, 7.331,00 m<sup>2</sup> kapalı alanlı otel için verilmiş “**Yapı Ruhsatı**” bulunmaktadır.
- 28.12.2012 tarih, 2012/29412 numaralı, 7.331,00 m<sup>2</sup> kapalı alanlı otel için verilmiş “**Yapı Kullanma İzin Belgesi**” bulunmaktadır.

#### 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 son üç yıllık dönemde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

#### **İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 30.12.2010 tarihli “Mimari Proje” ve 28.12.2012 tarih, 2012/29412 no’lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup cins tashihi işlemini yapmış ve 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 bilmeseydi 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 örneklerle 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 otelin yakın çevresinde nitelsiz konut stoku oldukça fazladır.
- Turizm sektöründe gerçekleşen satış işlemleri genellikle dolar ve Euro bazlı gerçekleşmektedir. Günümüzde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar satış değerlerinde döviz bazında düşüşler yaratabilmektedir.

### **OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

- Konu taşınmaz merkezi bir bölgede konumludur.
- Taşınmazın yakın çevresinde Tüyap, Migros, Carrefour SA gibi bilinirliği yüksek yapılar yer almaktadır.
- Taşınmaz, D-100 Karayolu'na ve Fatih Caddesi'ne cephelidir.
- Taşınmazın reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmaza ulaşım alternatifleri çeşitli olup Beylikdüzü metrobüs istasyonu taşınmaza oldukça yakın konumdadır.

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

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın Otel nitelikli gelir getiren ticari bir mülk olması nedeniyle Gelir Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır. Maliyet Yaklaşımı Yönteminde kullanılan “Arsa değeri” Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre belirlenmiştir.

## 6.5.DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

| EMSAL          | Yeri                          | Özellik                                                                                                                                                                                                                                                          | Alanı (m <sup>2</sup> ) | Fiyatı (TL) | Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) | Kaynak                              |
|----------------|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Emsal 1</b> | Güzelyurt Mahallesi           | D-100 (E-5) Karayolu Üzerinde, D-100 Karayoluna cepheli, Ticaret imarlı 590 m <sup>2</sup> arsa üzerine 10 katlı bina yapılabilmekte olup Otel, Yurt ve Plaza yapımına uygundur. Parselin zemin katında E-5 cepheli 400 m <sup>2</sup> dükkan yapılabilmektedir. | 590                     | 12.000.000  | 20.338                            | FORME EMLAK<br>532 200 47 21        |
| <b>Emsal 2</b> | Güzelyurt Mahallesi           | Karayoluna yaklaşık 500 m mesafede, sokak arasına yer alan H:15,50 m, Konut imarlı 180 m <sup>2</sup> arsa 1.190.000 TL bedelle satılıktır. Konum, cephe ve yapılaşma şartları bakımından düşük şerefiyeye sahiptir.                                             | 180                     | 1.190.000   | 6.611                             | ARM EMLAK<br>505 010 44 22          |
| <b>Emsal 3</b> | Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi | D-100 Karayolu Üzerinde, D-100 Karayoluna 40 m cepheli, Ticaret imarlı arsa                                                                                                                                                                                      | 1800                    | 23.000.000  | 12.777                            | MARKA EMLAK<br>505 342 09 19        |
| <b>Emsal 4</b> | Yakuplu Mahallesi             | D-100 Karayoluna yaklaşık 750 m mesafede, sokak arasına yer alan H:12,50 m, Konut imarlı 226 m <sup>2</sup> arsa 1.650.000 TL bedelle satılıktır. Konum, cephe ve yapılaşma şartları bakımından düşük şerefiyeye sahiptir.                                       | 226                     | 1.650.000   | 7.300                             | SAHİBİNDEN SATILIK<br>536 650 81 31 |

### Değerlendirme:

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalarda, taşınmaza benzer nitelikte D-100 cepheli “Konut Alanı” imarlı arsaların imar durumları, ve benzer konumdaki arsaların genellikle “Ticaret” veya “Ticaret+Hizmet Alanı” lejanına sahip olduğu öğrenilmiştir. Bölgedeki emsallerin imar durumu, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu arsaların net birim satış değerinin 6.600-20.388.-TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir. Aşağıda Emsal karşılaştırma tablosu düzenlenerek emsal arsaların nihai m<sup>2</sup> birim değerlerine ulaşılmıştır

| KARŞILAŞTIRMA<br>TABLOSU               |                                       |                                       |       |        |       |     |
|----------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|-------|--------|-------|-----|
| Alım-Satım<br>Yönelik<br>Düzeltilmeler | Karşılaştırılan Etmenler              | Karşılaştırılabilir<br>Gayrimenkuller |       |        |       |     |
|                                        |                                       | 1                                     | 2     | 3      | 4     |     |
|                                        | Birim Fiyatı (TL/m²)                  | 20.338                                | 6.611 | 12.777 | 7.300 |     |
|                                        | Pazarlık Payı                         | -10%                                  | -5%   | -10%   | -5%   |     |
|                                        | Mülkiyet Durumu                       | 0%                                    | 0%    | 0%     | 0%    |     |
|                                        | Satış Koşulları                       | 0%                                    | 0%    | 0%     | 0%    |     |
|                                        | Ruhsata Sahip Olma Durumu             | 0%                                    | 0%    | 0%     | 0%    |     |
|                                        | Piyasa Koşulları                      | 0%                                    | 0%    | 0%     | 0%    |     |
|                                        | Taşınmaza<br>Yönelik<br>Düzeltilmeler | Konum                                 | -20%  | 5%     | -20%  | -5% |
|                                        |                                       | Yapılaşma Hakkı                       | -15%  | 0%     | 0%    | 10% |
| Yüz Ölçümü                             |                                       | -20%                                  | -10%  | -10%   | -15%  |     |
| Fiziksel Özellikleri                   |                                       | 0%                                    | 0%    | 0%     | 0%    |     |
| Yasal Özellikleri                      |                                       | 0%                                    | 0%    | 0%     | 0%    |     |
| Düzeltilmiş Değer                      |                                       | 9.957                                 | 5.935 | 8.280  | 6.160 |     |

#### 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.

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

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

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

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

-Mahallinde yapılan araştırmalar ve yapılan görüşmeler neticesinde yukarıdaki açıklamalar çerçevesinde değerlendirme konusu parselin arsasının tam mülkiyet değerinin 6.500 TL/m<sup>2</sup> olabileceği kanaatine varılmıştır.

| ARSA DEĞERİ   |                                 |                                     |                     |
|---------------|---------------------------------|-------------------------------------|---------------------|
| Ada/Parsel    | Yüz Ölçümü<br>(m <sup>2</sup> ) | Birim Değer<br>(TL/m <sup>2</sup> ) | Arsa Değeri<br>(TL) |
| 4599 parsel   | 1.755,37                        | 6.500                               | 11.409.905          |
| TOPLAM DEĞERİ |                                 |                                     | 11.410.000          |

## 6.6 MALİYET YÖNTEMİ

Bu analizde bina maliyet değerleri, maliyet oluşumu yaklaşımı ile; binaların teknik özellikleri, binaların inşasında kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, benzer otel maliyetlerine ilişkin sektörel tecrübelerimiz dikkate alınmıştır.

| BİNA DEĞERİ            |                        |       |                            |         |              |      |            |        |
|------------------------|------------------------|-------|----------------------------|---------|--------------|------|------------|--------|
| Binalar                | Bina (m <sup>2</sup> ) | Alanı | Birim (TL/m <sup>2</sup> ) | Maliyet | Yıpranma (%) | Payı | Bina (TL)  | Değeri |
| Otel                   | 7.331                  |       | 4.250                      |         | 7%           |      | 28.975.777 |        |
| TOPLAM DEĞERİ          |                        |       |                            |         |              |      | 28.975.777 |        |
| TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ |                        |       |                            |         |              |      | 28.975.000 |        |

| MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ |               |
|--------------------------------------------|---------------|
| Arsa Değeri                                | 11.410.000 TL |
| Bina Değeri                                | 28.975.000 TL |
| Harici ve Müteferrik İşler                 | 125.000 TL    |
| TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ                   | 40.510.000 TL |

### Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazın mevki, konumu, parsel alanı, turizm tesisi imarlı oluşu, parsel üzerinde 3 yıldızlı prestijli bir otel bulunması, çevresinin teşekkül tarzı, tüm yasal izinlerinin alınmış olması durumu göz önünde bulundurularak ve çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerleri de dikkate alınarak, **arsa ve yapı değeri 40.510.000 TL** olarak takdir edilmiştir.

### 6.6.1. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değerleme konusu taşınmazın gelir getiren ticari bir mülk olması nedeniyle gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Otel gelir projeksiyonu gösterilmiştir

-Çalışmada T. C. Merkez Bankası 1 Euro Satış Kuru: 6,6506.TL kullanılmıştır.

#### . Otel Gelir Projeksiyonu

- Değerleme çalışması sırasında mimari proje üzerinde bulunan alansal bilgiler kullanılmıştır.
- Söz konusu parsel üzerinde 3 yıldızlı İbis Otel'in işletileceği varsayılmıştır.
- 3 yıldızlı otelin 156 oda 312 yatak kapasiteli olacağı öngörülmüştür.
- Tesisin yıl boyunca, 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.
- Otelin ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının 2020 yılında %52 ile başlayıp yıllar itibari ile 2029 yılında % 70'e yükseleceği ve sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Söz konusu tesisde fiyatlar, oda+kahvaltı konseptinde olacak şekilde öngörülmüştür. Turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler sonucunda oda fiyatının 2020 yılında 35 Euro ile başlayıp enflasyon oranına ve bölge ekonomik göstergeleri gelişim tahminlerine göre artacağı varsayılmıştır.
- 3 yıldızlı otel genelinde ekstra harcama olarak nitelendirilen öğle ve akşam yemekleri, içecekler, çamaşır vs. harcamalar ayrıca diğer gelirlere ilave edilmiştir. Bu kalem için öngörülen gelir, toplam gelirin % 20'si olarak öngörülmüştür. Bu oranın sabit kalacağı, ancak gelirin otel gelirleri ile orantılı olarak artacağı varsayılmıştır.
- 3 yıldızlı otelde GOP (Gross Operating Profit) % 46'dan başlayarak yıllar itibari ile doluluk oranındaki artışla % 50'ye yükseleceği kabul edilmiştir.



- Gerçekleşen verilere istinaden 2020 yılı için ödenecek bina sigortasının 10.876.- Euro olacağı ve müşteriden temin edilen gerçekleşen geçmiş yıl verilerine de dayanarak bu oranın sabit kalacağı varsayılmıştır.
- 2020 yılı için ödenecek emlak vergisinin 8.012.- Euro olacağı ve bu oranın yıllar bazında %2 oranında artacağı kabul edilmiştir.
- 2020 yılı yenileme maliyetinin toplam otel gelirinin %1'i oranında olacağı varsayılmıştır.
- Projeksiyonda indirgeme oranı % 10 olarak belirlenmiştir.
- Dönem sonu kapitalizasyon oranı % 7 kabul edilmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamladığı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında Euro kullanılmıştır.
- 2025 vadeli Euro bazlı Eurobond son 6 aylık ortalaması %3,3 olarak kabul edilmiştir.

|                                                               |                  |
|---------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>1 EURO Satış</b>                                           | <b>6,6506 TL</b> |
| <b>FONKSİYONLAR İÇİN ÖZET TABLOLAR</b>                        |                  |
| <b>İbis Otel Esenyurt (3 yıldızlı)</b>                        |                  |
| Oda Sayısı                                                    | 156              |
| Açık Olan Gün Sayısı                                          | 365              |
| Oda Kapasitesi (Yıllık)                                       | 56.940           |
| Diğer Gelirler Oranı (%) (Yıllık Oda Satışı Geliri Üzerinden) | % 20             |
| Yenileme Maliyeti Oranı (Yıllık Ciro Üzerinden) (%)           | % 1              |

| İbis Hotel Esenyurt 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       |
| <b>Otel Fonksiyonu</b>                                           |            |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Yıllık Oda Kapasitesi                                            | 56.940     | 56.940           | 56.940           | 56.940           | 56.940           | 56.940           | 56.940           | 56.940           | 56.940           | 56.940           | 56.940           | 56.940           |
| Doluluk Oranı                                                    | 0%         | 52%              | 54%              | 56%              | 58%              | 60%              | 62%              | 64%              | 66%              | 68%              | 70%              | 70%              |
| Satılan Oda Sayısı                                               | -          | 29.609           | 30.748           | 31.886           | 33.025           | 34.164           | 35.303           | 36.442           | 37.580           | 38.719           | 39.858           | 39.858           |
| Oda Fiyatı (EURO) (Adet)                                         |            | 35,00            | 37,00            | 39,00            | 41,00            | 42,00            | 42,84            | 43,70            | 44,57            | 45,46            | 46,37            | 47,30            |
| Yıllık Oda Satış Gelirleri (EURO)                                | -          | 1.036.308        | 1.137.661        | 1.243.570        | 1.354.033        | 1.434.888        | 1.512.372        | 1.592.381        | 1.674.986        | 1.760.258        | 1.848.271        | 1.885.236        |
| Diğer Gelirler (EURO)                                            | -          | 207.262          | 227.532          | 248.714          | 270.807          | 286.978          | 302.474          | 318.476          | 334.997          | 352.052          | 369.654          | 377.047          |
| <b>Toplam Otel Gelirleri (EURO)</b>                              | -          | <b>1.243.570</b> | <b>1.365.193</b> | <b>1.492.284</b> | <b>1.624.840</b> | <b>1.721.866</b> | <b>1.814.846</b> | <b>1.910.858</b> | <b>2.009.983</b> | <b>2.112.310</b> | <b>2.217.925</b> | <b>2.262.284</b> |
| GOP (%)                                                          | -          | 46%              | 48%              | 49%              | 51%              | 53%              | 55%              | 55%              | 55%              | 55%              | 55%              | 55%              |
| <b>Operasyonel Giderler Sonrası Toplam Otel Gelirleri (EURO)</b> | -          | <b>572.042</b>   | <b>655.293</b>   | <b>731.219</b>   | <b>828.668</b>   | <b>912.589</b>   | <b>998.165</b>   | <b>1.041.417</b> | <b>1.095.441</b> | <b>1.151.209</b> | <b>1.208.769</b> | <b>1.232.945</b> |
| Yenileme Maliyeti (EURO)                                         | -          | 12.436           | 13.652           | 14.923           | 16.248           | 17.219           | 18.148           | 19.109           | 20.100           | 21.123           | 22.179           | 22.623           |
| Emlak Vergisi (EURO)                                             | -          | 8.012            | 8.012            | 8.012            | 8.012            | 8.012            | 8.012            | 8.012            | 8.012            | 8.012            | 8.012            | 8.012            |
| Bina Sigorta (EURO)                                              | -          | 10.876           | 10.876           | 10.876           | 10.876           | 10.876           | 10.876           | 10.876           | 10.876           | 10.876           | 10.876           | 10.876           |
| <b>Toplam Giderler (EURO)</b>                                    | -          | <b>31.324</b>    | <b>32.540</b>    | <b>33.811</b>    | <b>35.136</b>    | <b>36.107</b>    | <b>37.036</b>    | <b>37.997</b>    | <b>38.988</b>    | <b>40.011</b>    | <b>41.067</b>    | <b>41.511</b>    |
| <b>Otel Net Gelirleri (EURO)</b>                                 |            | <b>540.718</b>   | <b>622.753</b>   | <b>697.408</b>   | <b>793.532</b>   | <b>876.482</b>   | <b>961.129</b>   | <b>1.003.421</b> | <b>1.056.453</b> | <b>1.111.198</b> | <b>1.167.702</b> | <b>1.191.434</b> |
| <b>Toplam Otel Net Gelirleri (EURO)</b>                          | <b>0</b>   | <b>540.718</b>   | <b>622.753</b>   | <b>697.408</b>   | <b>793.532</b>   | <b>876.482</b>   | <b>961.129</b>   | <b>1.003.421</b> | <b>1.056.453</b> | <b>1.111.198</b> | <b>1.167.702</b> | <b>1.191.434</b> |

| Değerleme Tablosu                           |                   |                   |                   |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Risksiz Getiri Oranı                        | 3,30%             | 3,30%             | 3,30%             |
| Risk Primi                                  | 6,20%             | 6,70%             | 7,20%             |
| İndirgeme Oranı                             | 9,50%             | 10,00%            | 10,50%            |
| <b>Toplam Bugünkü Değer (EURO)</b>          | <b>12.076.141</b> | <b>11.642.810</b> | <b>11.228.888</b> |
| <b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>            | <b>80.313.585</b> | <b>77.431.671</b> | <b>74.678.840</b> |
| <b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)</b> | <b>12.080.000</b> | <b>11.640.000</b> | <b>11.230.000</b> |
| <b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>   | <b>80.310.000</b> | <b>77.430.000</b> | <b>74.680.000</b> |

### 6.6.3. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

- Değerleme çalışması yapılan mülkiyeti Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan otel için uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından ödenmesi gereken yıllık kira bedeli olarak brüt gelirin (KDV hariç) yüzde yirmi beşi (%25) veya brüt gelirden %4 işletme giderleri için ve %4 yenileme giderleri için olmak üzere toplam %8 düşülerek elde edilen düzeltilmiş brüt işletme gelirin %72,5'inden yüksek olan miktarı ödeyecektir.
- Accor Grubu ve Akfen GYO A.Ş. arasındaki sözleşmenin aynı şartlarda gayrimenkulün Akfen GYO A.Ş. tarafından kullanılan süre boyunca devam edeceği varsayılmıştır.
- Değerleme çalışması yapılan otelin mülkiyeti Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olup uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından işletilmek üzere sözleşmesi imzalanmıştır. Otel'in öngörülen doluluk oranları, yatak/oda fiyatı gibi potansiyelini etkileyen kalemleri, otelin 3 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'in işletileceği varsayılmıştır.
- 3 yıldızlı otelin 156 oda 312 yatak kapasiteli olacağı öngörülmüştür.
- Tesisin yıl boyunca, 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.
- Gerçekleşen verilere istinaden 2020 yılı için ödenecek bina sigortasının 10.876.- Euro olacağı ve müşteriden temin edilen gerçekleşen geçmiş yıl verilerine de dayanarak bu oranın sabit kalacağı varsayılmıştır.
- 2020 yılı için ödenecek emlak vergisinin 8.012.-Euro olacağı ve bu oranın yıllar bazında %2 oranında artacağı kabul edilmiştir.
- Otelin kiralama modeli için yatırımcı tarafından karşılanacak yenileme gideri, işletme alternatifinde hesaplanan yenileme giderinin %5'i oranında alınmıştır. Kiralama modelinde otelin yenileme çalışmalarının kiracı tarafından yapılacağı varsayılmıştır.
- Accor Grubu'na kiralanmış otelin kira gelirlerinin sözleşme ile garanti altına alınmış olması da dikkate alınarak projeksiyonda indirgeme oranı %8 olarak belirlenmiştir.
- Dönem sonu kapitalizasyon oranı %6 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.

|                                         |        |
|-----------------------------------------|--------|
| Otel İçin Gelir Oranı                   | 25%    |
| AGOP Hesabı İçin GOP'den düşülecek oran | 8,00%  |
| AGOP Geliri oranı                       | 72,50% |

| Yapı Sahibi 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 |
| Otel Ciroşu Üzerinden (EURO)        | -          | 310.892    | 341.298    | 373.071    | 406.210    | 430.466    | 453.712    | 477.714    | 502.496    | 528.077    | 554.481    | 565.571    |
| AGOP Hesabı ile (EURO)              | -          | 342.603    | 395.906    | 443.581    | 506.544    | 561.759    | 618.409    | 644.198    | 677.616    | 712.112    | 747.718    | 762.672    |
| Yapı Sahibi Otel Kira Geliri (EURO) | -          | 342.603    | 395.906    | 443.581    | 506.544    | 561.759    | 618.409    | 644.198    | 677.616    | 712.112    | 747.718    | 762.672    |
| Emlak Vergisi (EURO)                | -          | 8.012      | 8.012      | 8.012      | 8.012      | 8.012      | 8.012      | 8.012      | 8.012      | 8.012      | 8.012      | 8.012      |
| Bina Sigortası (EURO)               | -          | 10.876     | 10.876     | 10.876     | 10.876     | 10.876     | 10.876     | 10.876     | 10.876     | 10.876     | 10.876     | 10.876     |
| Yenileme Maliyeti (EURO)            | -          | 622        | 683        | 746        | 812        | 861        | 907        | 955        | 1.005      | 1.056      | 1.109      | 1.131      |
| Net Gelirler (EURO)                 |            | 323.094    | 376.336    | 423.947    | 486.843    | 542.010    | 598.613    | 624.354    | 657.723    | 692.168    | 727.721    | 742.653    |
| Otel Dönem Sonu Değer (EUR)         | 6,0%       |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 12.377.555 |            |
| Net Gelirler (EURO)                 | -          | 323.094    | 376.336    | 423.947    | 486.843    | 542.010    | 598.613    | 624.354    | 657.723    | 692.168    | 13.105.276 |            |

| Değerleme Tablosu                           |                   |                   |                   |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Risksiz Getiri Oranı                        | 3,30%             | 3,30%             | 3,30%             |
| Risk Primi                                  | 4,20%             | 4,70%             | 5,20%             |
| İndirgeme Oranı                             | 7,50%             | 8,00%             | 8,50%             |
| <b>Toplam Bugünkü Değer (EURO)</b>          | <b>9.557.325</b>  | <b>9.193.540</b>  | <b>8.846.612</b>  |
| <b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>            | <b>63.561.944</b> | <b>61.142.556</b> | <b>58.835.278</b> |
| <b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)</b> | <b>9.560.000</b>  | <b>9.190.000</b>  | <b>8.850.000</b>  |
| <b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>   | <b>63.560.000</b> | <b>61.140.000</b> | <b>58.840.000</b> |

| YILLAR                               | 15.09.2019     | 15.09.2020       |                |
|--------------------------------------|----------------|------------------|----------------|
| Kira Değeri Ortalama Nakit Akışı     | 0              | 431.906          |                |
| <b>Kira Değerleme Tablosu</b>        |                |                  |                |
| Risksiz Getiri Oranı                 | 1,44%          | 1,44%            | 1,44%          |
| Risk Primi                           | 7,06%          | 7,56%            | 8,06%          |
| İNDİRGEME ORANI                      | 8,50%          | 9,00%            | 9,50%          |
| <b>TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)</b>   | <b>397.981</b> | <b>396.150</b>   | <b>394.337</b> |
| TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)          |                | <b>396.150</b>   |                |
| TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (TL)            |                | <b>2.634.639</b> |                |
| TOPLAM BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (EURO) |                | <b>400.000</b>   |                |
| TOPLAM BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)   |                | <b>2.630.000</b> |                |

## 6.8. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

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

## 6.9. 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.

## 6.10. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

#### MALİYET YÖNTEMİ

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

|                   |            |
|-------------------|------------|
| Yaklaşım          | TL         |
| Maliyet Yaklaşımı | 40.510.000 |
| Gelir Yaklaşımı   | 69.285.000 |

Maliyet yaklaşımında bina maliyet değeri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerleme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir. Otel vasıflı konu taşınmaz, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup taşınmazın değerlemesinde gelir yaklaşımı da kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan verilere yönelik olarak bölgede benzer nitelikteki gayrimenkuller için pazar

araştırması yapılmıştır. Gelir yaklaşımı taşınmazın mevcut kira sözleşmesine göre elde ettiği gelirler ve potansiyel olarak pazarda elde edebileceği nakit akışı dikkate alınarak iki ayrı şekilde yapılmıştır. Söz konusu otel, mevcutta işletilmek üzere kiralama sözleşmesi ile Accor Grubu'na kiralanmıştır. Bu doğrultuda, sözleşme ile garanti altına alınmış olan kira gelirleri için daha düşük risk primi ile indirgeme yapılarak taşınmazın değeri hesaplanmıştır. Bir diğer şekilde ise, yapılan pazar araştırmasına göre otelin elde edebileceği potansiyel net nakit akışlarına göre değerlendirme yapılmıştır. Bu bağlamda taşınmazın gelir yaklaşımına göre takdir edilen değeri; kira sözleşmesine göre garanti altına alınmış olan kira gelirine göre hesaplanan ve işletmenin potansiyel net nakit akışlarının indirgenmesiyle bulunmuş olan iki değer ortalaması alınarak takdir edilmiştir. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri rapor sonuç değeri olarak takdir edilmiştir.

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

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi 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 gayrimenkul ile ilgili olarak İmar Durum Belgesi, Yapı Ruhsatları ve Yapı ve Kullanma İzin Belgesi, Turizm İşletme Belgesi mevcut olup mevzuat uyarınca alınması gereken tüm izin ve belgeleri tamdır.

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

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer alan ipoteklerin proje finansmanı maksadıyla tesis edildiği tespit edilmiştir. Gayrimenkulün gayrimenkul rehin hakları hanesinde yer alan ipotek konusunda ipotek sahibi Credit Bank Europe'un 30.12.2019 tarihli yazısına göre söz konusu ipotek Accor Grubu ve Akfen GYO A.Ş. arasındaki anlaşma uyarınca Accor Grubu tarafından "IBIS" ve "NOVOTEL" markaları altında işletilmekte olan 9 adet otelin yatırımının finansmanı amacıyla Proje Finansman Sendikasyon Kredisi sağlanmıştır. Credit Bank Europe'un bu husustaki yazısı rapor ekinde sunulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.05.2013 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesi'nin 1. fıkrasına göre Gayrimenkul Yatırım Ortakları gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Söz konusu tebliğin ilgili maddesi uyarınca, taşınmaz üzerindeki ipotek taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel teşkil etmemektedir. Bu açıklamalar doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "bina" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

## 8. SONUÇ

### 8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

### 8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ısı – 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             | 31.12.2019       |
| Değer Tarihi             | 25.12.2019       |
| Pazar Değeri (KDV Hariç) | 69.285.000.-TL   |
| Pazar Değeri (KDV Dahil) | 81.756.300.-TL   |
| Pazar Değeri(KDV Hariç)  | 10.415.000.-EURO |
| Pazar Değeri(KDV Dahil)  | 12.289.700.-EURO |
| Kira Değeri (KDV Hariç)  | 2.630.000.-TL    |
| Kira Değeri (KDV Dahil)  | 3.103.400.-TL    |
| Kira Değeri (KDV Hariç)  | 400.000.-EURO    |
| Kira Değeri (KDV Dahil)  | 472.000.-EURO    |

## NOTLAR

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde 1 Euro =6,6506.-TL olarak kabul edilmiştir.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

### GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Muhammed Safa ÖZTÜRK

SPK Lisans No:407893

### SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Şeref EMEN

SPK Lisans No:401584



EK 1 - FOTOĞRAFLAR







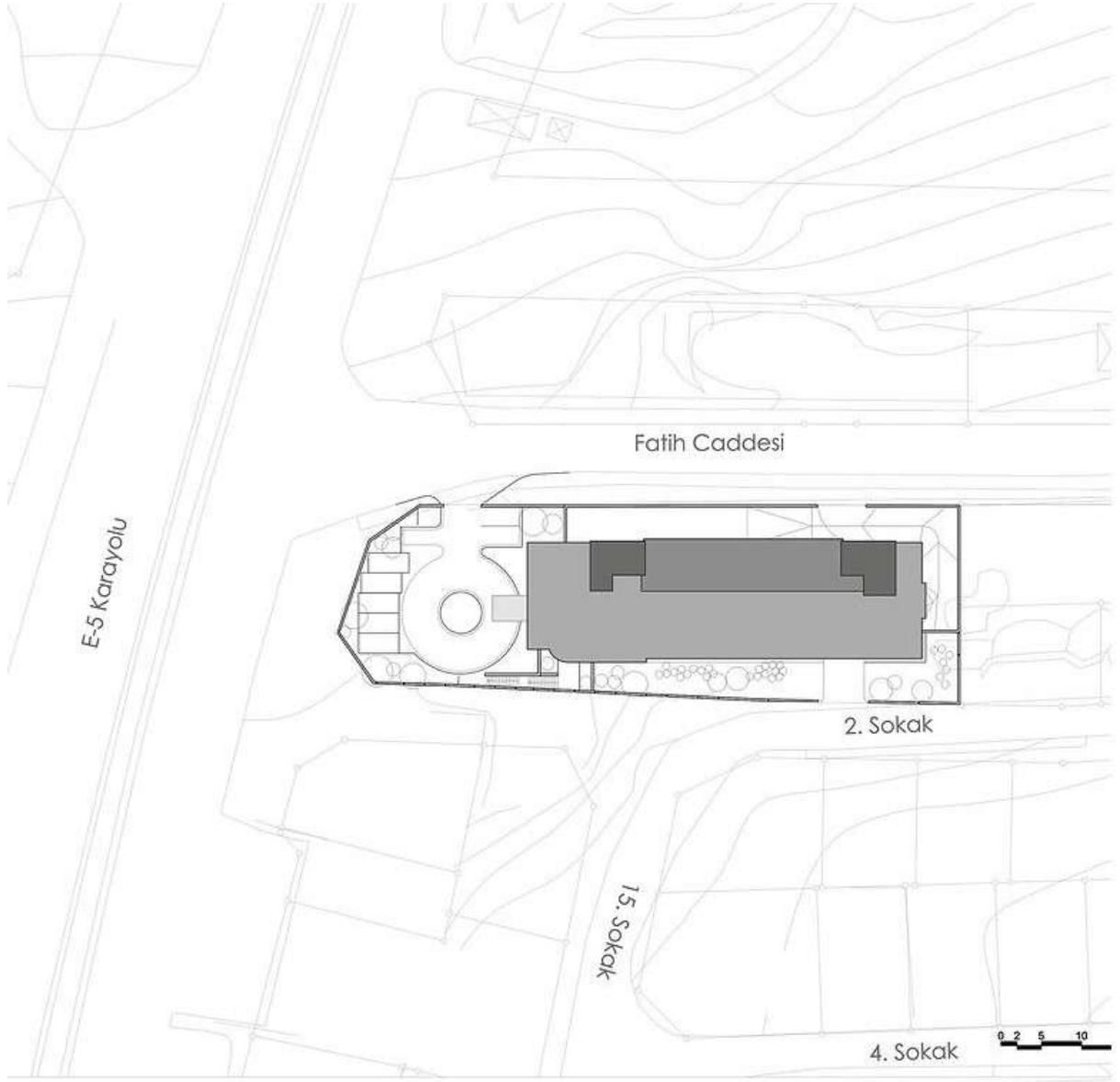


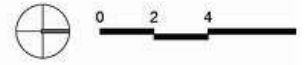
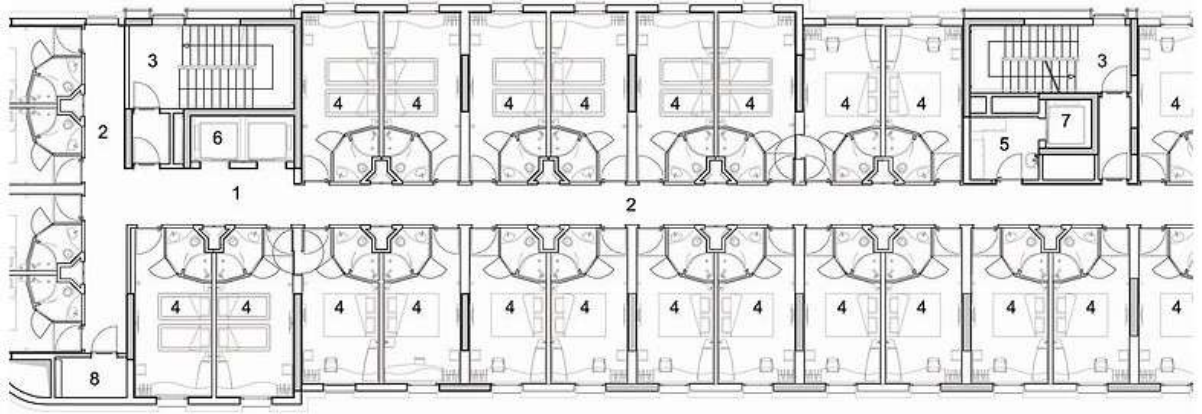






| Page 1: General Information                                                                                                                                                                                                                                                            |  | Page 2: Medical History                                                                                                                                                                                       |  | Page 3: Physical Examination                                                                                                                                                                                                                      |  | Page 4: Laboratory Results                                                                                            |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Page 1: General Information</b><br>Patient Name: [Name]<br>Date of Birth: [DOB]<br>Sex: [Male/Female]<br>Race: [Race]<br>Ethnicity: [Ethnicity]<br>Address: [Address]<br>City: [City] State: [State] Zip: [Zip]<br>Phone: [Phone]<br>Insurance: [Insurance]<br>Referral: [Referral] |  | <b>Page 2: Medical History</b><br>Presenting Problem: [Problem]<br>History of Present Illness: [HPI]<br>Past Medical History: [PMH]<br>Allergies: [Allergies]<br>Social History: [SH]<br>Family History: [FH] |  | <b>Page 3: Physical Examination</b><br>Vital Signs: [Vital Signs]<br>General: [General]<br>HEENT: [HEENT]<br>Lungs: [Lungs]<br>Heart: [Heart]<br>Abdomen: [Abdomen]<br>Extremities: [Extremities]<br>Neurological: [Neurological]<br>Skin: [Skin] |  | <b>Page 4: Laboratory Results</b><br>Tests Ordered: [Tests]<br>Results: [Results]<br>Interpretation: [Interpretation] |  |
| <b>Page 5: Assessment and Plan</b><br>Assessment: [Assessment]<br>Plan: [Plan]                                                                                                                                                                                                         |  | <b>Page 6: Discharge Summary</b><br>Date: [Date]<br>Time: [Time]<br>Location: [Location]                                                                                                                      |  | <b>Page 7: Follow-up</b><br>Date: [Date]<br>Time: [Time]<br>Location: [Location]                                                                                                                                                                  |  | <b>Page 8: Patient Education</b><br>Topics: [Topics]<br>Materials: [Materials]                                        |  |





- 1 ASANSÖR HOLÜ
- 2 KORİDOR
- 3 MERDİVEN
- 4 ODA
- 5 ÇAMAŞIR ODASI
- 6 MÜŞTERİ ASANSÖRÜ
- 7 SERVİS ASANSÖRÜ
- 8 ELEKTRİK ODASI





|                 |                                                                                    |                    |                       |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------|
| Meri İmar Planı | İSTANBUL İLİ ESENYURT İLÇESİ TEM GÜNEYİ 5. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI |                    |                       |
| FONKSİYON       | Konut Alanı                                                                        |                    |                       |
| Tasdik Tarihi   | 13.9.2013 00:00:00                                                                 | Pafta              | F21D24D3A             |
| Ölçeği          | 1/1000                                                                             | Ada                | 404                   |
| İlçe            | ESENYURT                                                                           | Parsel             | 39                    |
| Mahalle         | YAKUPLU                                                                            | Hesap Alanı        | 1755,6 m <sup>2</sup> |
| Bina Yüksekliği | -                                                                                  | Kat Adedi          | 4                     |
| Ön Bahçe        | -                                                                                  | İnşaat Nizamı      | -                     |
| Yan Bahçe       | -                                                                                  | T.A.K.S            | -                     |
| Arka Bahçe      | -                                                                                  | K.A.K.S (Emsal)    | - (-)                 |
| Bina Derinliği  | -                                                                                  | Kot Alınacak Nokta | -                     |
| Açıklama        | -                                                                                  |                    |                       |
| Kısıtlama       | -                                                                                  |                    |                       |

## TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Keydi Oluşturan: MUHARREM DEMİRTAN

Tarih: 13/11/2019 19:07

| MakbuzNo           | DokümanNo            | BaşvuruNo              |                                          |
|--------------------|----------------------|------------------------|------------------------------------------|
| 1724191254812      | 20191113-1775-F01077 | 125481                 |                                          |
|                    |                      |                        |                                          |
| Taşınmaz Tipi:     | Ana Taşınmaz         | Ada / Parsel:          | 404/39                                   |
| Taşınmaz ID:       | 25742432             | Yüzölçüm ( m²):        | 1755.37                                  |
| İl / İlçe          | İSTANBUL/ESENYURT    | Ana Taşınmaz Niteliği: | ON KATLI BETONARME OTEL BİNASI VE ARSASI |
| Kurum Adı:         | Esenyurt TM          |                        |                                          |
| Mahalle / Köy Adı: | YAKUPLU M            |                        |                                          |
| Mevki:             |                      |                        |                                          |
| Cilt / Sayfa       | 2/182                |                        |                                          |
| Kayıt Durum:       | Aktif                |                        |                                          |

### Taşınmaz ( Şerh / Beyan / İrtifak )

| Tip   | S.B.I. Metin                                                   | Malik/Lehtar                                               | Teslis İşlem                                                                          | Terkin İşlem |
|-------|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Beyan | 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. | (SN:2859505) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810024824 | Esenyurt TM 2942 S.Y. 7. Maddesi Gereği Belirtilen Tesis Yev: 34784 Tarih: 04/11/2011 |              |

### Mülkiyet

| StatemNo  | Malik                                                                          | Tip / İştirakNo  | Pay / Payda | Teslis İşlem                                   | Terkin İşlem |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|------------------------------------------------|--------------|
| 117724566 | (SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:0340051780 | Paylı Mülkiyet / | 1 / 1       | Esenyurt TM Satış Yev: 26324 Tarih: 30/09/2010 |              |

### Hisse ( Şerh / Beyan / İrtifak )

| Tip  | S.B.I. Metin                                                                             | Malik/Lehtar                                                       | Teslis İşlem                                                 | Terkin İşlem |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------|
| Serh | 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 99 YIL İÇİN 1 TL DEN KIRA SÖZLEŞMESİ ) | (SN:4758287) BOĞAZİÇİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) VKN:8330030866 | Esenyurt TM Kira Şerhinin Tesis Yev: 12259 Tarih: 15/04/2011 |              |

1 / 2

### Rahin

| Miktar             | Faiz          | Derece /Sıra | Vade   | SDF Hakkı | Alacaklı                                  | Teslis İşlem                                          | Terkin İşlem |
|--------------------|---------------|--------------|--------|-----------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------|
| 173,052,185.00 EUR | %7.2 değişken | 1/0          | F.B.K. | Yok       | (SN:4805108) CREDIT EUROPE BANK N.V. VKN: | Osmangazi TM İpotek Tesis Yev: 3407 Tarih: 28/01/2015 |              |
| 173,052,185.00 EUR | %7.2 değişken | 2/0          | F.B.K. | Var       | (SN:4805108) CREDIT EUROPE BANK N.V. VKN: | Osmangazi TM İpotek Tesis Yev: 3407 Tarih: 28/01/2015 |              |

## BANKA İPOTEK YAZISI

**Sermaye Piyasası Kurulu'na**

**30 Aralık 2019**

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

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

Bahsi geçen Proje Finansman Sendikasyon Kredisi'nin teminatı olarak aşağıda bahsi geçen taşınmazlar üzerinde 1. derecede ipotek tesis edilmiştir.

| No | Malik / Ort. Hakkı Sahibi                | İl, İlçe, Mahallesi, Mevki                                                       | Pafta, Ada, Parsel, Yüzölçümü, Bagajlar Bölüm No                          | Niteliği   | Bağlı Olduğu Tapu Sicil Müdürlüğü            |
|----|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------|
| 1. | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | İstanbul İl, Zeytinburnu İlçesi, Zeytinburnu Mahallesi, 1. Boğaziçi Yolu, Meydan | 774 ada, 55 parsel, 856 pafta numarası                                    | Ort. Hakkı | Zeytinburnu 1. Boğaziçi Tapu Sicil Müdürlüğü |
| 2. | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Traşem İl, Yemre İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Kağıtçı Köyü, Yan Meydan          | 209 ada, 12 parsel, 0-13802C1C2AD2 pafta numarası, 13.460,71 m² yüzölçümü | Ort. Hakkı | Yemre Tapu Sicil Müdürlüğü                   |
| 3. | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Gaziantep İl, Şehitkamil İlçesi, Yaprak Mahallesi                                | 3020 ada, 2 parsel, 211-AC pafta numarası, 6.750,00 m² yüzölçümü          | Ort. Hakkı | Şehitkamil 2. Boğaziçi Tapu Sicil Müdürlüğü  |
| 4. | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Kayseri İl, Kocasinan İlçesi, Pervane Mahallesi                                  | 2420 ada, 8 parsel, 348 pafta numarası, 11.035,40 m² yüzölçümü            | Ort. Hakkı | Kocasinan Tapu Sicil Müdürlüğü               |
| 5. | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Bursa İl, Osmangazi İlçesi, Altınova Mahallesi                                   | 3198 ada, 87 parsel numarası, 7.861,79 m² yüzölçümü                       | Ort. Hakkı | Osmangazi 2. Boğaziçi Tapu Sicil Müdürlüğü   |
| 6. | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Adana İl, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi                                       | 585 ada, 2 parsel numarası, 2.213,00 m² yüzölçümü, Bagajlar No:1          | Otel       | Seyhan Tapu Sicil Müdürlüğü                  |

| No  | Malik / Ort. Hakkı Sahibi                | İl, İlçe, Mahallesi, Mevki                   | Pafta, Ada, Parsel, Yüzölçümü, Bagajlar Bölüm No                    | Niteliği                         | Bağlı Olduğu Tapu Sicil Müdürlüğü    |
|-----|------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| 7.  | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Adana İl, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi   | 585 ada, 2 parsel numarası, 2.213,00 m² yüzölçümü, Bagajlar No:2    | İş yeri                          | Seyhan Tapu Sicil Müdürlüğü          |
| 8.  | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | İstanbul İl, Esenyurt İlçesi, Yakılaş Köyü   | 404 ada, 39 parsel, F21d24d3a pafta numarası, 1.788,37 m² yüzölçümü | Orn. Kati Betonarme Otel ve Arsa | Büyükdöğmece 2. Tapu Sicil Müdürlüğü |
| 9.  | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Ankara İl, Akyurt İlçesi, Başkılar Mahallesi | 1843 ada, 5 parsel numarası, 14.443,00 m² yüzölçümü                 | Orn. Kati Otel ve Arsa           | Akyurt Tapu Sicil Müdürlüğü          |
| 10. | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | İstanbul İl, Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesi | 4599 parsel ve 022B1C3C pafta numarası ve 4.667,64 m² yüzölçümü     | Arsa                             | Tuzla Tapu Sicil Müdürlüğü           |

Bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımla,  
Credit Europe Bank N.V.,  
Kanspeldreef 6A, 1101 CJ,  
Amsterdam, Hollanda

**Credit EuropeBank**

*E. Sarat*  
*Y. Aygün*

### EK 3 - LİSANSLAR



**SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ**

|                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TSPAKB</b> TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI<br>ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                         |
| Tarih : 07.03.2011                                                                                                                                                          | No : 401584                                                                                                                                                                                             |
| <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI</b>                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                         |
| Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca |                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Şeref EMEN</b>                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                         |
| Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                         |
| <br>İlkyay ARIKAN<br>GENEL SEKRETER                                                        | <br><br>E.Nevzat ÖZTANGUT<br>BAŞKAN |





## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2603

**Sayın Şeref EMEN**

(T.C. Kimlik No: 16747689064 - Lisans No: 401584 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Sorumlu Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter

**Encan AYDOĞDU**  
Başkan