

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul

3 Yıldızlı İbis Otel ve 4 Yıldızlı Novotel

Değerleme

Zeytinburnu / İstanbul

Raporu

2017REV772 / 05.01.2018



Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Sayın Hüseyin YILMAZ,

Talebiniz doğrultusunda Zeytinburnu ilçesinde konumlu olan “3 Yıldızlı İbis Otel ve 4 Yıldızlı Novotel”in üst hakkının pazar değerine yönelik **2017REV772** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 11.720 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 26.372 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın üst hakkının pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlendirilmeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN 29.12.2017 TARİHİ İTİBARIYLA ÜST HAKKI PAZAR DEĞERİ

Rapor Tarihi	05.01.2018	
Değer Tarihi	29.12.2017	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	176.300.000 TL	Yüzyetmişaltımilyonüçyüzbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	208.034.000 TL	İkiyüzsekizmilyonotuzdörtbin-TL
Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç)	6.570.000 TL	Altımilyonbeşyüzyetmişbin-TL
Yıllık Kira Değeri (KDV Dahil)	7.752.600 TL	Yedimilyonyediyüzelliikibinaltıyüz-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 13.10.2017 tarih, 2977-1 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte işbirliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

**Değerlemeye Yardım Eden
Delal EKİNCİ****Ece KADIOĞLU**
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562**Ozan KOLCUOĞLU, MRICS**
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	27
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	30
SWOT Analizi.....	36
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	38
Otelin Kira Gelirine Göre Değeri.....	46
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	50
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	52
Ekler	55

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceğinin varsayıldığını,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.

Ayrıca, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş'nin üretim faaliyeti, FS 509685 sertifika no ile ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi BSI tarafından belgelendirilmiştir.

Yönetici Özeti

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi, No:56 Zeytinburnu – İstanbul
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI	3 yıldızlı İbis Otel ve 4 yıldızlı Novotel
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Zeytinburnu Mahallesi, Sahilyolu Mevkisi, 774 ada, 55 no.lu parsel
İMAR DURUMU	<p>Değerleme konusu 774 ada, 55 no.lu parsel İstanbul İl Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 15.06.2007 tarihli kararı ile onaylanan 1/1.000 ölçekli "Ataköy Turizm Merkezi Zeytinburnu Kısmı Uygulama İmar Planı" kapsamında "Tercihli Kullanım Alanı" lejandında kalmakta olup yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir.</p> <ul style="list-style-type: none">• KAKS: 2,50 (Turizm tesisleri için)• H_{maks}: Silüet onayı alınması gerekiyor. Sıfır kotuna göre 45-55 m
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir özel varsayım getirilmemiştir.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
DEĞERLEMENİN AMACI	<p>Taraflar, hazırlanacak değerlendirme çalışmasının; taşınmazın GYO kapsamında halka arz edilmiş bir gayrimenkul olması nedeni ile hazırlandığı hususunda anlaşmışlardır.</p> <p>Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.</p>
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI	Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Turizm Tesis" amaçlı kullanımınıdır.
DEĞERLEME TARİHİ	29.12.2017
RAPOR TARİHİ	05.01.2018
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	176.300.000 TL Yüzyetmişaltımilyonüçyüzbin-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	208.034.000 TL İkiyüzsekizmilyonotuzdörtbin-TL

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 05.01.2018 tarihinde, 2017REV772 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Zeytinburnu Mahallesi, Sahilyolu Mevkisi, 774 ada, 55 no.lu parsel üzerinde yer alan 04.12.2052 tarihine kadar üst hakkı kullanımı olan otellerin 29.12.2017 tarihli üst hakkı pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında tanzim edilmiş olup Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.

Taraflar, hazırlanacak değerlendirme çalışmasının; taşınmazın GYO kapsamında halka arz edilmiş bir gayrimenkul olması nedeni ile hazırlandığı hususunda anlaşmışlardır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No:402293) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Ece KADIOĞLU tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Delal EKİNCİ yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 25.12.2017 tarihinde çalışmalara başlamış ve 05.01.2018 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2977-1 no.lu ve 13.10.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu, 2977-1 no.lu ve 13.10.2017 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Zeytinburnu Mahallesi, Sahilyolu Mevkisi, 774 ada, 55 no.lu parsel üzerinde yer alan, 04.12.2052 tarihine kadar üst hakkı kullanımı olan otellerin 29.12.2017 tarihli üst hakkı pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Bununla birlikte değerlendirme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	30.09.2011	2011REV366	Özge AKLAR Hüsniye BOZTUNÇ	207.640.000
Rapor 2	08.02.2013	2012REV366	Özge AKLAR Hüsniye BOZTUNÇ	211.310.000
Rapor 3	03.02.2014	2013REV946	Simge SEVİN AKSAN Makbule YÖNEL MAYA	247.380.000

1.9 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Meclisi Mebusan Caddesi Molla Bayırı Sokak No.1 Fındıklı – Beyoğlu, İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2008 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Büyükdere Caddesi No:201 C Blok Kat:8 Levent /İstanbul adresinde faaliyet gösteren Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

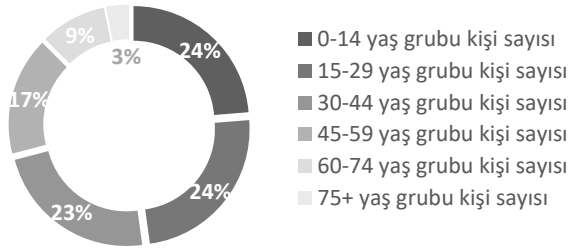
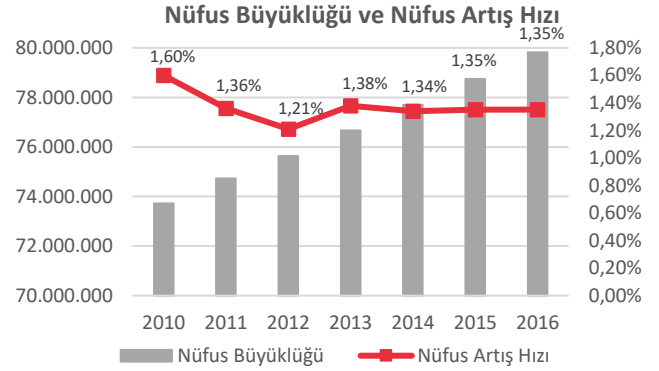
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

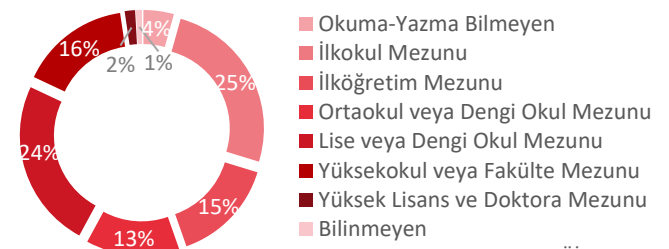
Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 79.814.871 kişidir. 2016 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.073.818 kişi (% 1,35 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,2’sini (40.043.650 kişi) erkekler, % 49,8’ini (39.771.221 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,58 olduğu görülmüştür.

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



TÜİK,2016

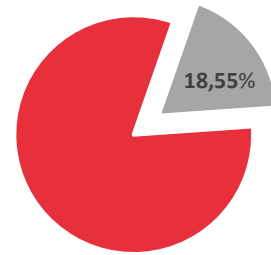


TÜİK,2016

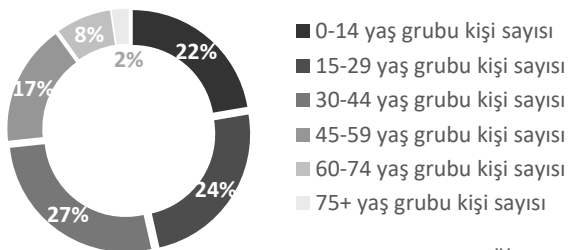
İstanbul

2016 yılında, Türkiye nüfusunun % 18,5’inin ikamet ettiği İstanbul, 14.804.116 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2016 yılında binde 10 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,51 olduğu görülmüştür.

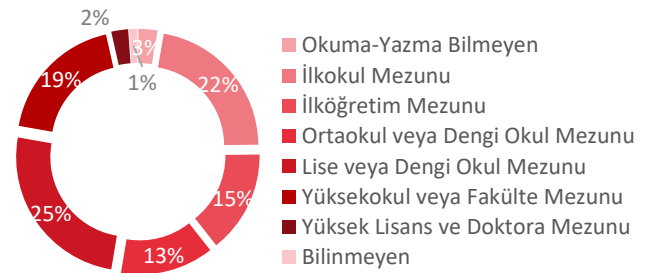
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



■ Ülke Nüfusu-İstanbul Nüfusu ■ İstanbul Nüfusu



TÜİK,2016

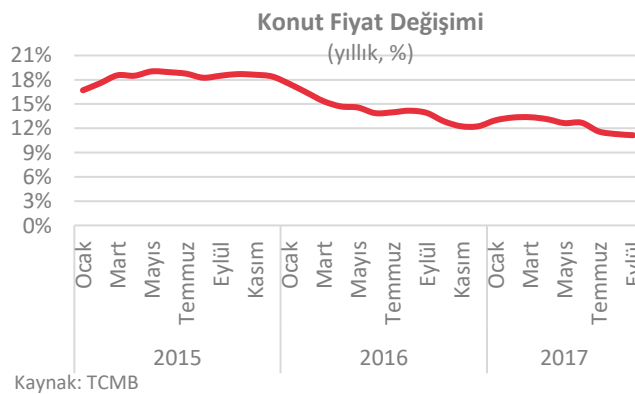
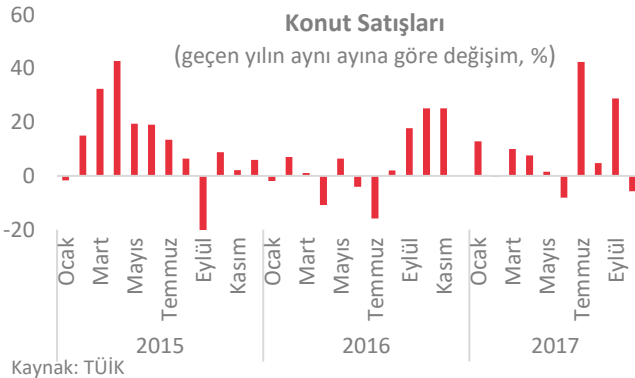


TÜİK,2016

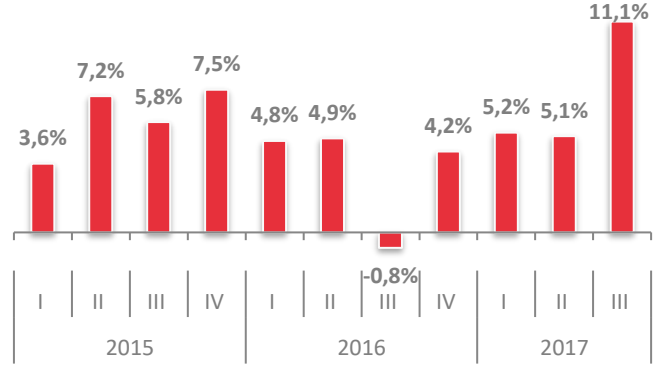
2.2 Ekonomik Veriler¹

Türkiye ekonomisi 2017'nin üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %11,1 büyümüştür. Harcamalar tarafından bakıldığında üçüncü çeyrekte hanehalkı talebindeki %11,7 artış büyümenin itici gücü olmuştur. İlaveten inşaat yatırımlarındaki %12 ve makine-teçhizatındaki %15,3 artışların desteklediği sabit sermaye oluşumu %12,4 artış göstermiştir. Üretim tarafından bakıldığında finans hariç tüm sektörlerde pozitif bir tablo görülmüştür. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriye göre 2017 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre GSYİH'de %1,2 gibi artış olmuştur. Eylül 2017 sonu itibarıyla Türkiye ekonomisinin büyüklüğü 2,9 trilyon TL'ye (844 milyar ABD doları) ulaşmıştır.

Kasım'da TÜFE'nin %1,49 artması ve geçen yılın aynı ayındaki %0,52'nin seriden çıkmasıyla, yıllık enflasyon %11,90'dan %12,98'e yükselmiştir. Gıdadaki %2,11, giyimdeki %3,77 yükselişler yukarı yönlü etki yaparken, uluslararası piyasalardaki petrolün yükselişi ve kur artışıyla ulaştırmada %2 artış enflasyonun sert yükselişinde etkili olan diğer faktörlerdir. Enerji ve gıda hariç olan çekirdek rakamın %12,08 gibi son 13 yılın en yüksek seviyesinde olması, enflasyonda yukarı yönlü risklerin devam ettiğini göstermektedir.



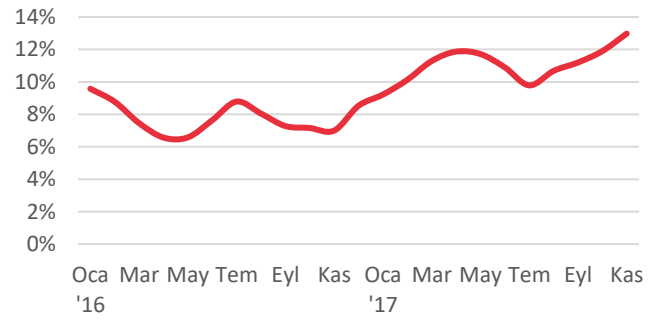
Çeyreklere Göre Büyüme (%)



Kaynak: TÜİK

844 milyar ABD doları) ulaşmıştır.

Enflasyon (%)



Kaynak: TÜİK

Ekim'de toplam konut satışları geçen yılın aynı ayına göre %5,7 gerilemiştir. Eylül ayında vergi düzenlemeleri öncesinde talebin öne çekilmesinden kaynaklanan yüksek artışın ardından Ekim'de düşüş beklentisi bulunuyordu. Ancak ipotekli satışlardaki %19,8 gibi yüksek düşüş, faizlerdeki yükselişin olumsuz yansıması olarak görülebilir. On aylık konut satışları %8,2 artışla 1.153.610 adet olmuştur.

Konut fiyat endeksinin yıllık artışı ise Eylül'de %11,3'ten %11,1'e gerilemiştir. 2017 yıl boyunca ivme kaybeden yıllık konut fiyat artışı, %11,1 ile 2013 yılından bu yana gerçekleşen en düşük artış oranı olmuştur. Ağustos ayı konut fiyat artışı ile yılbaşı itibarıyla ilk 9 aylık fiyat artış oranı %8,90 olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte konut kredisi hacmi ise geçen aya göre %0,85 artışla yılın en düşük artış oranını kaydederek Ekim ayı itibarıyla 188,28 milyar TL seviyesine ulaşmıştır.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

Değerleme Konusu Otellerin Konumlu Olduğu Parsele Ait Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Zeytinburnu
Mahallesi	Zeytinburnu
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Sahil Yolu
Ada No	774
Parsel No	55
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Zemin+12 Normal Katlı Otel Binası İle Zemin+7 Normal Katlı Otel Binası ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	11.720 m ²
Malik / Hisse	Maliye Hazinesi / Tam

Değerleme Konusu Üst Hakkına Ait Mülkiyet Bilgileri

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

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Zeytinburnu Tapu Müdürlüğü'nden alınan 30.10.2017 tarih, saat 11:11 itibariyle alınan onaylı takyidat belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

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

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

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

Rehinler Hanesinde;

- Credit Europe Bank lehine 173.052.185,00 Euro bedel ile %7,2, değişken faizli, 1. dereceden, F.B.K. süre ile değerlendirme konusu taşınmaz ve diğer Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki bazı taşınmazlar üzerinde müştereken ipotek bulunmaktadır. (28.01.2015 tarih ve 3407 yevmiye no ile)*
- Credit Europe Bank lehine 5.000.000,00 Euro bedel ile %7,2 yıllık faizli, 2. dereceden, F.B.K. süre ile değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde kurulmuş ipotek bulunmaktadır. (07.09.2016 tarih ve 11661 yevmiye no ile)
- Credit Europe Bank lehine 20.000.000,00 TL bedel ile %16 yıllık faizli, 3. dereceden, F.B.K. süre ile değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde kurulmuş ipotek bulunmaktadır. (09.09.2016 tarih ve 11779 yevmiye no ile)

* Söz konusu ipotekte yer alan detaylı bilgiler ile diğer ipotek bilgilerinin yer aldığı takyidat belgesi rapor ekinde sunulmuştur.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehiner)					
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 774/55		
Zemin No	: 22927150	Yüzölçüm	: 11.720,00 m2		
İl / İlçe	: İSTANBUL ZEYTİNBURNU	Ana Tap. Nitelik	: ZEMİN+12 NORMAL KATLI OTEL BİNASI İLE ZEMİN+7 NORMAL KATLI OTEL BİNASI VE ARSASI		
Kurum Adı	: Zeytinburnu TM				
Mahalle / Köy Adı	: ZEYTİNBURNU Mah.				
Mevkii	: SAHİL YOLU				
Cilt / Sayfa No	: 7 / 604				
Kayıt Durum	: Aktif				

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/Bİ	Acıdaması	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
İrtifak	A-H-AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. LEHİNE 49 YIL MÜDDETLE MÜSTAKİL VE DAIMİ NİTELİKTE ÜST HAKKI 610 SAHİPVEYEV TESLİ EDİLMİŞTİR. (Başlama Tarihi:04/12/2003, Baş Tarih:04/12/2052 - Süre:-)	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	04/12/2003 - 6650	--
Şerh	Kamu İfrazı - ZEYTİNBURNU BELEDİYE BAŞKANLIĞI MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ nin 23/01/2014 tarih 3868 sayılı İfraz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 466506 TL. (Alacaklı : D)		28/01/2014 - 1189	--
Beyan	03.9.2008 GÜN, 11096 YEVMIYE NOLU AKIT TABLOSUNDA GÖRÜLDÜĞÜ GİBİ ÜST HAKKI İLE İLGİLİ RESMİ SENET DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMIŞTIR.03.9.2008 TARİH YEV 11096		03/09/2008 - 11096	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
52513148	MALİYE HAZİNESİ		TAM	11.720,00	Kadastro Parselinde Birleşime - 31/01/2003 - 690-	--

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: 163812
Mustafa KARABULUT
Kayıt No: 19102017
19.10.2017

Rapor Tarihi: Saati 19.10.2017 10:51

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaysız - ŞBİ yok + Pasif Malikler)						
Zemin Tipi	: Daimi ve Müstakil Blok	Ada/Parsel	: 774/55			
Zemin No	: 32147364	Yatırım	: m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/ZEYTİNBURNU	Ana Tap. Niteliği	: X İKİDOKUZ YIL SÖRE İLE ALTYÜZDÖRT SAHFEDERKİ YEDİYÜZYETMİŞDÖRT ADA ELLİBES PARSEL ÜZERİNDE ÜST HAKKI			
Kurum Adı	: ZEYTİNBURNU TM					
Mahalle / Köy Adı	: ZEYTİNBURNU Mah.					
Mevki	: SAHİLYOLU					
Çiz / Sayfa No	: 7/610					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Mevkane	Edilme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkis Sebebi - Tarih - Yev.
702448	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM VE İŞLETİM A.Ş.		YAM		Davası ve Müstakil Üst Hakkı Terkisi - 04/12/2003 - 6650-	Tazel Kipiklerin Üstüne Değişikliği - 03/09/2008 - 11020
7085934	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		YAM		Tazel Kipiklerin Üstüne Değişikliği - 03/09/2008 - 11020-	

* Tesisi edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tucalmaktadır.

Rapor Tarihi / Sayı : 20.10.2017 11:11

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)								
Zemin Tipi	: Daimi ve Müstakil Blok	Ada/Parsel	: 774/55					
Zemin No	: 32147364	Yatırım	: m2					
İl / İlçe	: İSTANBUL/ZEYTİNBURNU	Ana Tap. Niteliği	: X İKİDOKUZ YIL SÖRE İLE ALTYÜZDÖRT SAHFEDERKİ YEDİYÜZYETMİŞDÖRT ADA ELLİBES PARSEL ÜZERİNDE ÜST HAKKI					
Kurum Adı	: ZEYTİNBURNU TM							
Mahalle / Köy Adı	: ZEYTİNBURNU Mah.							
Mevki	: SAHİLYOLU							
Çiz / Sayfa No	: 7/610							
Kayıt Durum	: Aktif							
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK								
ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehiler	Tarih - Yevneler	Terkis Sebebi - Tarih - Yev.				
İrtifa	(A)A-İ AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. LEHİNE 49 YIL AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		04/12/2003 - 6650	-				
	MÜDDETLE MÜSTAKİL VE DAIMİ NİTELİKTE ÜST HAKKI 610 SAHİBİNE TESLİM EDİLMİŞTİR. (Dajlasma Tarih 04/12/2003) Sıra:)							
Beyan	03.9.2008 GÜN, 11096 YEVNİYE NOLU AKIT TABLOSUNDA ÇÖRÜLÜDÜĞÜ GİBİ ÜST HAKKI İLE İLGİLİ RESMİ SENET DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMIŞTIR.03.9.2008 T/ARH/ YEV 11090.		03/09/2008 - 11096-	-				
MÜLKİYET BİLGİLERİ								
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Mevkane	Edilme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkis Sebebi - Tarih - Yev.		
7085934	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		YAM		Tazel Kipiklerin Üstüne Değişikliği - 03/09/2008 - 11020-			
İpotek								
Ahakkı	Müsterihli?	Borç	Faiz	Borçer/Sıra	Sıra	Tesis Tarihi - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
CSN 4883408 CREDIT EUROPE BANK N.V.	Evet	173,002,185.00 EUR	567,3 deppim / 0	F.B.K.		24/01/2015- 3407	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok

Rapor Tarihi / Sayı : 20.10.2017 11:11

İpotekli Konularda Hisseler Bilgisi						
Tanıtıcılar	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yür.	Terkin Sebabi - Tarih - Yür.	
Ömergazi TM - ALTINOVA Mah. 3198 Ada 67 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 07/04/2008 - Sıra: 10 yd)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	20/01/2015 - 3407	--	
Kocahasan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 20/04/2008 Sıra: 49 yd)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	20/01/2015 - 3407	--	
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: - Sıra: Sıra: Sıra)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	20/01/2015 - 3407	--	
Schikani TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 17/07/2007 Sıra: 20 yd)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	20/01/2015 - 3407	--	
Licernat TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 20 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	20/01/2015 - 3407	--	
Akyar TM - BALIKÇI Mah. 1842 Ada 7 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	20/01/2015 - 3407	--	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 385 Ada 2 Parsel 1 ada Baş. Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	20/01/2015 - 3407	--	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 385 Ada 2 Parsel 2 ada Baş. Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	20/01/2015 - 3407	--	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 385 Ada 2 Parsel 1 ada Baş. Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	21/04/2015 - 18230	--	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 385 Ada 2 Parsel 2 ada Baş. Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	21/04/2015 - 18230	--	
Akyar TM - BALIKÇI Mah. 1842 Ada 7 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	22/04/2015 - 2587	--	
Licernat TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 20 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	11/05/2015 - 3408	--	
Kocahasan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 20/04/2008 Sıra: 49 yd)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	25/05/2015 - 6726	--	
Kocahasan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 20/04/2008 Sıra: 49 yd)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	25/05/2015 - 6726	--	
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: - Sıra: Sıra: Sıra)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	25/05/2015 - 6726	--	
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: - Sıra: Sıra: Sıra)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	25/05/2015 - 6726	--	
Schikani TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 17/07/2007 Sıra: 20 yd)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	25/05/2015 - 6726	--	
Schikani TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 17/07/2007 Sıra: 20 yd)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	25/05/2015 - 6726	--	
Varna TM - KAŞIĞI Mah. 309 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 27/02/2008 Sıra: 49 yd 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015 - 3407	--	

Rapor Tarihi / Sayı : 08.01.2017 / 11.11

2

Varna TM - KAŞIĞI Mah. 309 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 27/02/2008 Sıra: 49 yd 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	20/04/2015 - 1203	--
Varna TM - KAŞIĞI Mah. 309 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 27/02/2008 Sıra: 49 yd 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	20/04/2015 - 1203	--
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: - Sıra: Sıra: Sıra)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	26/11/2015 - 14461	--
Kocahasan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 20/04/2008 Sıra: 49 yd)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	01/12/2015 - 10526	--
Schikani TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 17/07/2007 Sıra: 20 yd)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	25/11/2015 - 16406	--
Varna TM - KAŞIĞI Mah. 309 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 27/02/2008 Sıra: 49 yd 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	25/11/2015 - 16406	--

İpotekli Sözlü Bilgisi

Sözlü	Açıklama	Malik	Tarih/Yerineye	Terkin Sebabi - Tarih - Yür.
				--

Dilbilgiler

Alacaklı	Müpterlik#?	Borç	Faiz	Devres/Sıra	Sıra	Teslim Tarih - Yür.	Borçlu	SDF Halka
(SIN:5740449) CREDIT EUROPE BANK N.V. Vrijheid 85-89/17994 SucifNo: 33256675		3,000,000.00 EUR	%7.2 yıla	2 / 1	F.B.K.	02/09/2016 - 11661	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Var

İpotekli Konularda Hisseler Bilgisi

Tanıtıcılar	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yür.	Terkin Sebabi - Tarih - Yür.
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: - Sıra: Sıra: Sıra)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	000,000.00 EUR	01/09/2016 - 11661	--

İpotekli Sözlü Bilgisi

Sözlü	Açıklama	Malik	Tarih/Yerineye	Terkin Sebabi - Tarih - Yür.
				--

Dilbilgiler

Alacaklı	Müpterlik#?	Borç	Faiz	Devres/Sıra	Sıra	Teslim Tarih - Yür.	Borçlu	SDF Halka
(SIN:4035108) CREDIT EUROPE BANK N.V.		173,052,185.00 EUR	%7.2 defterim 2 / 2	F.B.K.		20/01/2015 - 3407	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Var

Rapor Tarihi / Sayı : 08.01.2017 / 11.11

3

İpoteğin Konularına İlişir Bilgisi						
Tanımın	İlişir Parsel/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesli Tarih - Yev.	Terkin Sebabi - Tarih - Yev	
Durumgazi TM - ALTINOVA Mah. 3198 Ada 67 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih: 03/08/2008 Sıra: 30 yıl)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	-	
Kocasinan TM - PERVAH Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih: 20/08/2008 Sıra: 49 yıl)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	-	
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih: - Sıra: Süresiz)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	-	
Sihhiye TM - YAPRAK Mah. 3629 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih: 17/02/2007 Sıra: 30 yıl)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	-	
Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	-	
Akşar TM - BALIKTESAR Mah. 1843 Ada 7 Parsel	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	-	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 no.lu Bağ Bldm	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	-	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 no.lu Bağ Bldm	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	-	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 no.lu Bağ Bldm	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	21/04/2015- 16239	-	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 no.lu Bağ Bldm	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	21/04/2015- 16239	-	
Akşar TM - BALIKTESAR Mah. 1843 Ada 7 Parsel	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	22/04/2015- 2387	-	
Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	11/05/2015- 30004	-	
Kocasinan TM - PERVAH Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih: 20/08/2008 Sıra: 49 yıl)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	25/05/2015- 4726	-	
Kocasinan TM - PERVAH Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih: 20/08/2008 Sıra: 49 yıl)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	25/05/2015- 4726	-	
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih: - Sıra: Süresiz)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	25/05/2015- 4726	-	
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih: - Sıra: Süresiz)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	25/05/2015- 4726	-	
Sihhiye TM - YAPRAK Mah. 3629 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih: 17/02/2007 Sıra: 30 yıl)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	25/05/2015- 4726	-	
Sihhiye TM - YAPRAK Mah. 3629 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih: 17/02/2007 Sıra: 30 yıl)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	25/05/2015- 4726	-	
Yenimah. TM - KAŞIŞTIRILCI/İMİRHİYYET Pınar Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih: 27/02/2008 Sıra: 49 + d 00 ay 00 gün)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/11/2015- 3407	-	

Rapor Tarihi / Sayı : 18.10.2017 / 11.11

4

Yenimah. TM - KAŞIŞTIRILCI/İMİRHİYYET Pınar Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih: 27/02/2008 Sıra: 49 yıl 00 ay 00 gün)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/04/2015- 1203	-
Yenimah. TM - KAŞIŞTIRILCI/İMİRHİYYET Pınar Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih: 27/02/2008 Sıra: 49 yıl 00 ay 00 gün)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/04/2015- 1203	-
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih: - Sıra: Süresiz)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/11/2015- 14461	-
Kocasinan TM - PERVAH Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih: 20/08/2008 Sıra: 49 yıl)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	01/12/2015- 30526	-
Sihhiye TM - YAPRAK Mah. 3629 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih: 17/02/2007 Sıra: 30 yıl)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	25/11/2015- 36406	-
Yenimah. TM - KAŞIŞTIRILCI/İMİRHİYYET Pınar Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih: 27/02/2008 Sıra: 49 yıl 00 ay 00 gün)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	25/11/2015- 36406	-

İpoteğin Bilgisi

Sıra	Açıklama	Malik	Tarih/Yerimide	Terkin Sebabi - Tarih - Yev
-	-	-	-	-

DBİ Bilgileri

Akışın	Müddet	Borç	Paiz	Dernek/Sıra	Sıra	Tesli Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hisski
(SN:4861108) CREDIT EUROPE BANK N.V.	Evt.	173,052,185.00 EUR	567,2 dep/gün/277	F.B.K.		28/01/2015- 3407	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Vat

Rapor Tarihi / Sayı : 30.10.2017 / 11.11

5

İpoteklin Konuğunda Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Payı/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Osmanpaşa TM - ALTINOVA Mah. 3198 Ada 67 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:07/08/2008 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173.052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173.052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173.052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173.052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173.052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Akyurt TM - BALIKHISAR Mah. 1843 Ada 7 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173.052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173.052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173.052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173.052,185.00 EUR	21/04/2015- 16239	--
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173.052,185.00 EUR	21/04/2015- 16239	--
Akyurt TM - BALIKHISAR Mah. 1843 Ada 7 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173.052,185.00 EUR	22/04/2015- 2587	--
Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173.052,185.00 EUR	11/05/2015- 30808	--
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173.052,185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173.052,185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173.052,185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173.052,185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173.052,185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173.052,185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--
Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173.052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--

Rapor Tarihi / Saati : 30.10.2017 11:11

6

Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173.052,185.00 EUR	20/04/2015- 1203	--
Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173.052,185.00 EUR	20/04/2015- 1203	--
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173.052,185.00 EUR	26/11/2015- 14461	--
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173.052,185.00 EUR	01/12/2015- 30526	--
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173.052,185.00 EUR	25/11/2015- 36406	--
Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173.052,185.00 EUR	25/11/2015- 36406	--

İpotek Ş/B/İ Bilgisi

S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev

Düşünceler

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN 4805108) CREDIT EUROPE BANK N V	Evet	173.052,185.00 EUR	%7,2 değişken 3 / 0		F B K.	28/01/2015- 3407	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Var

Rapor Tarihi / Saati : 30.10.2017 11:11

7

İpoteklin Konusu Hissesi Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Payı/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Osungazı TM - ALTINOVA Mah. 3198 Ada 67 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:07/08/2008 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Akyurt TM - BALIKHİSAR Mah. 1843 Ada 7 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 no.lu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 no.lu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 no.lu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	21/04/2015- 16239	--
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 no.lu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	21/04/2015- 16239	--
Akyurt TM - BALIKHİSAR Mah. 1843 Ada 7 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	22/04/2015- 2587	--
Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	11/05/2015- 30808	--
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--
Yomra TM - KAŞIŞTUĞUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--

Rapor Tarihi / Saati : 30.10.2017 11:11

8

Yomra TM - KAŞIŞTUĞUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	20/04/2015- 1203	--
Yomra TM - KAŞIŞTUĞUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	20/04/2015- 1203	--
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	26/11/2015- 14461	--
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	01/12/2015- 30526	--
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	25/11/2015- 36406	--
Yomra TM - KAŞIŞTUĞUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	25/11/2015- 36406	--

İpotek Ş/Bl Bilgisi

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

Düşünceler

Alacaklı	Mühteremi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:5612952) CREDIT EUROPE BANK N.V Vergi No 8540047994	Hayır	20,000,000.00 TL	Yıllık %416 değışken	3 / 1	F.B.K.	09/09/2016- 11779	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok

İpoteklin Konusu Hissesi Bilgisi

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

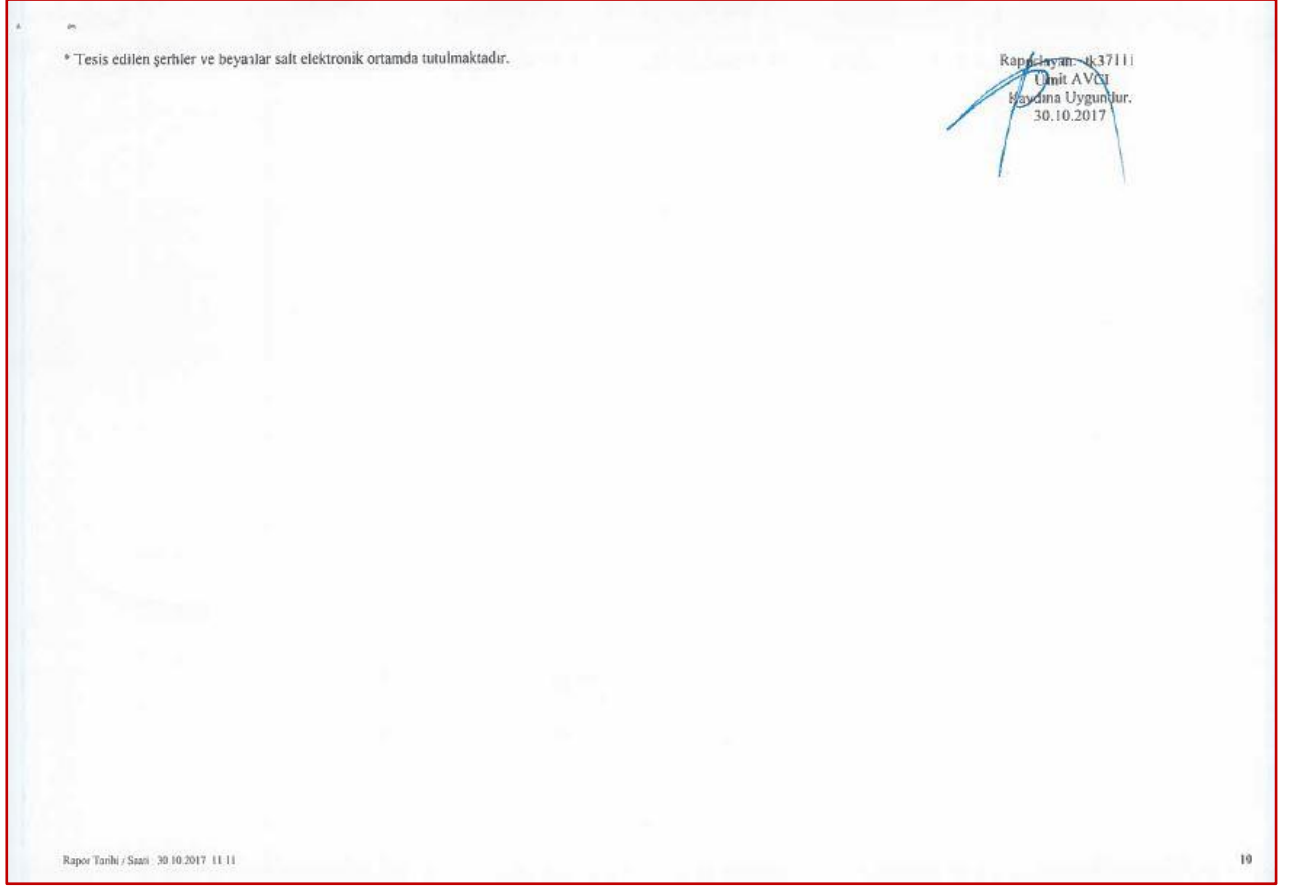
İpotek Ş/Bl Bilgisi

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

Düşünceler

Rapor Tarihi / Saati : 30.10.2017 11:11

9

**Değerleme Konusu Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumuna İlişkin Görüş:**

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

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

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

Takyidat Bilgilerinin Değere Etkisine İlişkin Görüş:

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

İpotek Yazısı

Credit EuropeBank

Credit Europe Bank NV.
Karspeldreef 6A 1101 CJ Amsterdam
P.O. Box 12036 1100 AA Amsterdam
Tel.: + 31 (20) 35 76 300
Fax: + 31 (20) 35 76 301
Trade Register Amsterdam 33256675
www.crediteurope.nl

1 Aralık 2017

Sermaye Piyasası Kurulu'na

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

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

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

No	Malik / Üst Hakkı Sahibi	İli, İlçesi, Mahallesi, Mevkii	Pafta, Ada, Parsel, Yüzölçümü, Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Bağlı Olduğu Tapu Sicil Müdürlüğü
1.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Zeytinburnu Mahallesi, 1. Bölge Sahil Yolu Mevkii	774 ada, 55 parsel, 85/1 pafta numaralı	Üst Hakkı	Zeytinburnu 1. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü
2.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Trabzon İli, Yomra İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Kaşüstü Köyü, Yalı Mevkii	209 ada, 12 parsel, G43B02C1C2AD2 pafta numaralı, 13.450,71 m ² yüzölçümlü	Üst Hakkı	Yomra Tapu Sicil Müdürlüğü
3.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Yaprak Mahallesi	5020 ada, 2 parsel, 21L.4C pafta numaralı, 6.750,00 m ² yüzölçümlü	Üst Hakkı	Şehitkamil 2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü
4.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kayseri İli, Kocasinan İlçesi, Pervane Mahallesi	2420 ada, 9 parsel, 349 pafta numaralı, 11.035,40 m ² yüzölçümlü	Üst Hakkı	Kocasinan Tapu Sicil Müdürlüğü
5.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Altınova Mahallesi	3198 ada, 67 parsel numaralı, 7.961,79 m ² yüzölçümlü	Üst Hakkı	Osmangazi 2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü
6.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi	585 ada, 2 parsel numaralı, 2.213,00 m ² yüzölçümlü, Bağımsız No:1	Otel	Seyhan Tapu Sicil Müdürlüğü

8

Credit EuropeBank

Credit Europe Bank N.V.
Karspeldreef 6A 1101 CJ Amsterdam
P.O. Box 12036 1100 AA Amsterdam
Tel.: +31 (20) 35 76 300
Fax: +31 (20) 35 76 301
Trade Register Amsterdam 33256675
www.credit-europe.nl

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

Bilgilerinize arz ederiz.

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



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

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

3.4 Gayrimenkulün İmar Durumu ve Yasal Belgeleri

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

Zeytinburnu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 25.12.2017 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan 31.10.2017 tarihli onaylı imar durum belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

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

Plan Onay tarihi: 15.06.2007

Lejandı: Tercihli Kullanım Alanı

Yapılaşma koşulları;

- Emsal: 2,50 (Turizm tesisi için)
- H_{max} : *Silüet onayı alınması gerekiyor. Sıfır kotuna göre 45-55 m

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

Plan Notları

- Tercihli kullanım alanı (TK), bu alanlarda;
Turizm tesisleri için emsal: 2.50,
Turizm+Ticaret için toplam inşaat alanının en az %50’si turizm kullanımına ayrılmak koşuluyla emsal: 2.00
Ticaret veya konut için emsal: 1.00’dir.
- TK alanlarında 10.000 m²’den büyük parsellerde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı’nca onaylanacak avan projesine göre uygulama yapılacaktır.



T.C.
ZEYTİNBURNU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 32042687-622.03-E.59524
Konu : Bilgi ve Belge Talepleri

31/10/2017

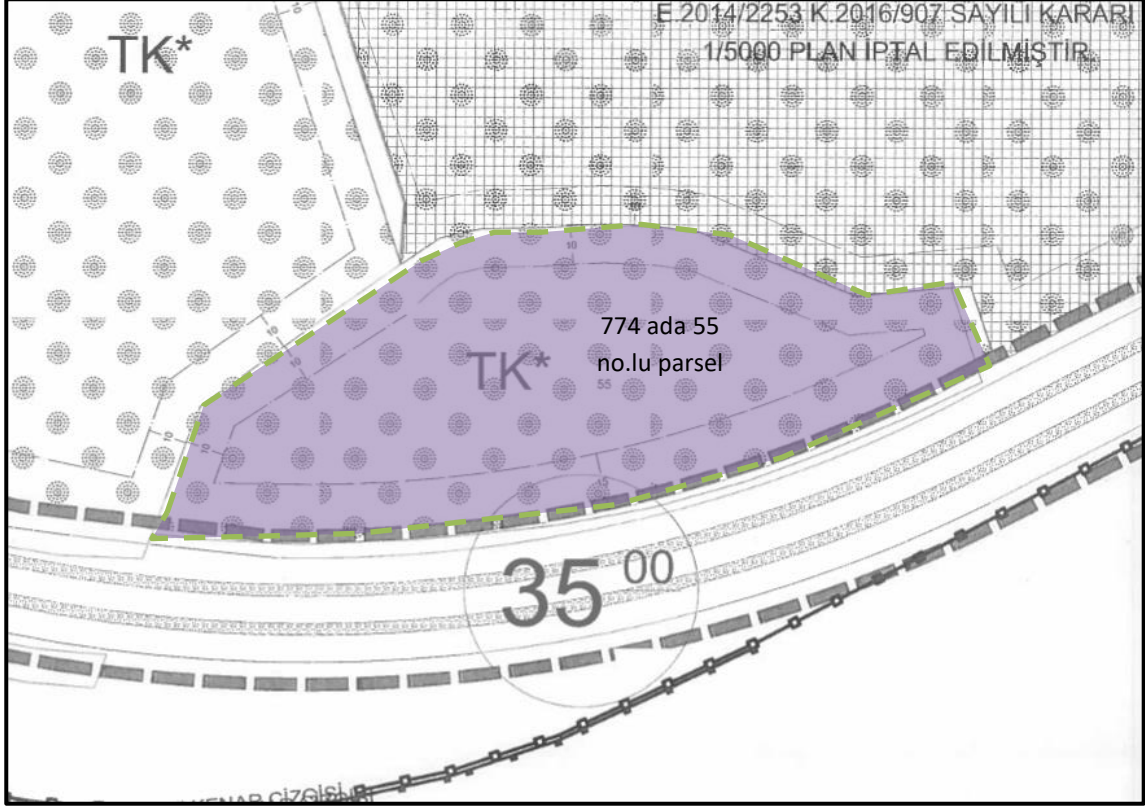
AKFEN GYO
Levent Loft- Büyükdere Cad. No:201 C Blok K:8 Levent / İSTANBUL

İlgi : delal ekinci'nin 30/10/2017 teslim tarihli 34164 sayılı dilekçesi.

İlgideki dilekçenizde Kazlıçeşme Mahallesi 774 ada 55 parsel sayılı taşınmazın imar durumu bilgisi istenmektedir. Söz konusu parsel 15.06.2007 tasdik tarihli İstanbul Ataköy Turizm Merkezi Zeytinburnu Kısmı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Tercihli Kullanım" alanında kalmaktadır. Plan örneği ve plan notları yazımız ekinde olup bilgilerinize rica ederim.

Hatice KÜÇÜKAKYÜZ
Belediye Başkanı a.
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek:
1-Plan Örneği
2-Plan Notu
3-Plan Notu (İrtifa)
4-Plan Notu



✓ **Ruhsat ve İzinler:**

Zeytinburnu Belediyesi'nde 25.12.2017 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmaza ait yasal belgeler tarih sırasıyla belirtilmiştir.

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

Mimari Proje		Yapı Ruhsatı		Yapı Kullanma İzin Belgesi	
Tarih	Alan (m ²)	Tarih	Alan (m ²)	Tarih	Alan (m ²)
06.01.2005	26.372,71	06.01.2005	26.372	23.02.2007	26.372

✓ **Yapı Denetim:**

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

3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parcel için 28.02.2012 tarihinde belirlenmiş olan "H_{max}: 70 m'yi geçemez" ibaresi, 2017 yılı içerisinde "H_{max}: Silüet onayı alınması gereklidir. Sıfır kotuna göre 45-55 m" şeklinde değiştirilmiştir. Söz konusu karar mevcut bina değerini etkilememektedir.

3.6 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, bir projenin değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

3.7 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği ve İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 06.01.2005 tarihli “Mimari Proje” ve 23.02.2007 tarih, 2007/1544 no’lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup cins tashihi işlemini yaptığından yasal sürecini tamamlamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi, No:56, Zeytinburnu/ İstanbul

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde konumlandığı 774 ada, 55 no.lu parsel, İstanbul'un en eski yerleşim merkezlerinden birinde, Zeytinburnu ilçesinin sahil bölümünde, Kazlıçeşme mevkinde yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel, bölgenin ana ulaşım akslarından biri olan Kennedy Caddesi'ne cepheli durumda yer almaktadır. Taşınmazın üzerinde yer aldığı parselin Kennedy Caddesi'ne yaklaşık 220 m cephesi vardır. Taşınmazdan Ataköy, Yeşilköy ve Yenikapı gibi yerleşim merkezlerine ulaşım oldukça kolaydır.

Zeytinburnu, Kazlıçeşme ve Ataköy sahil şeridi özellikle son zamanlarda, manzara faktörüne sahip olması, sahil aksında sağ ve sol tarafta yer alan arsaların reklam kabiliyetlerinin ve görünürlüğünün yüksek olması, Tarihi Yarımada'ya yakınlık gibi nedenlerle pek çok proje yatırımının ilgi odağı olmaktadır.



Bölgede geliştirilen projeler genellikle karma kullanımlı projeler olup hemen hemen her projede rezidans ve ticari birimler yer almaktadır. Genellikle Ataköy bölgesinde geliştirilen projelerin pek çoğunun inşaatı ilerlemiş durumdadır ve teslim edilmek üzeredir. Seapearl, Yedimavi, Pruva 34, Küçük Yalı Projeleri bölgede geliştirilen projelerden bazılarıdır. Bölgede rezidans ve ticari fonksiyonların yanında konaklama tesisleri de bulunmakta olup bölge, konaklama açısından İstanbul'da tercih edilen bölgelerden biridir. Söz konusu projeler sayesinde bölge oldukça hareketli duruma gelmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgenin Atatürk Havalimanı'na ve fuar alanlarına yakın olması, deniz kenarında olması sayesinde deniz ulaşımından yararlanabilmesi gibi sebepler, bölgenin bilinirliğini artırmış ve bölgede pek çok turizm tesisi yatırımı da gerçekleşmiştir. Sahil şeridinde Polat Renaissance, Hyatt Regency, Hilton (rapor tarihi itibarıyla açılmamıştır), Radisson Blu, Sheraton gibi çok sayıda bilinirliği yüksek 5 yıldızlı otel konumlanmaktadır. Ataköy sahilinde yer alan karma kullanımlı projeler, oteller, ticari birimler gibi fonksiyonların yanısıra, sahilin prestijini artıran bir başka etmen de Ataköy Marina'dır.

Değerleme konusu konaklama tesisleri, Kazlıçeşme- Halkalı Banliyö Hatları İyileştirme Projesi kapsamında olan ve çalışma bittikten sonra Marmaray ile entegre edilecek tren hattının güneyinde yer almaktadır. Zeytinburnu Tren İstasyonu, değerleme konusu taşınmazlara 3,1 km sürüş, 1,6 yürüyüş mesafesinde yer almaktadır.

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



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Marmaray	6,10 km.
Zeytinburnu Merkez	6,30 km.
Avrasya Tüneli	8,70 km.
Atatürk Havalimanı	8,80 km.
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	20,30 km.
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	26,4 km.
Sabiha Gökçen Havalimanı	48,40 km.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

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

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

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

Novotel'de 2. katta 14, 3-6. katlarda 20'şer ve 7-12. katlarda 19'ar olmak üzere toplam 208 adet oda mevcuttur. Bu odalar; 38'i iletişimli oda, 4 adet özürlü odası, 6 adet suit oda ve 160 adet standart oda şeklinde dizayn edilmiştir. Herbiri 772 m² büyüklükte olan oda katları toplamda 8.492 m² kapalı alana sahiptir.

Değerleme konusu Novotel'de; Marmara, Bosphorus 1, Bosphorus 2 ve Golden olmak üzere 4 adet toplantı odası bulunmaktadır. Marmara toplantı odası tercihen 3'e, Golden toplantı odası ise 2'ye bölünebilmektedir. Ayrıca toplantı salonlarından 166 m² yüz ölçümlü fuaye alanına ortak çıkış bulunmaktadır.

Değerleme konusu parsel üzerinde konumlu olan İbis Otel ise; 2 bodrum+ zemin+ 7 kattan oluşmaktadır. 9.723 m² toplam kapalı alana sahip olan otelin 6.461 m²'lik kısmı emsale dahil alandır. İbis Otel'de 2. bodrum katta kapalı otopark, 1. bodrum katta kapalı otopark, teknik ve tesisat hacimleri, zemin katta lobi, restoran, mutfak ile oda hacimleri, diğer katlarda ise yatak katları mevcuttur.

İbis Otel'de ise zemin katta 11 adet, diğer katlarda 31'er adet olmak üzere toplam 228 adet oda mevcuttur. Bu odalar; 18 adet sofabed, 42 adet desk bed, 45 adet twin, 6 adet VIP, 2 adet özürlü odası, 115 adet standart oda şeklinde dizayn edilmiştir. 1. kat 858 m², diğer oda katlarının herbiri 845 m² olmak üzere katları toplamda 5.928 m² kapalı alana sahiptir.

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

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



Otel Kullanımına Ait Olan Brüt Alanlar ve Oda Dağılımları (Novotel)**

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

Akfen Gyo Zeytinburnu Novotel Mimari Proje Kat Alan ve Fonksiyonları			
Katlar	Brüt İnşaat Alanı (m ²) (*)	Emsale Dahil İnşaat Alanı (m ²)	Kullanım Durumu
11. Normal Kat	772	691	Yatak Katı (19 adet oda)
12. Normal Kat	772	691	Yatak Katı (19 adet oda)
OTEL BLOĞU TOPLAM ALAN	16.649	10.901	

Otel Kullanımına Ait Olan Brüt Alanlar ve Oda Dağılımları (İbis Otel)**

AKFEN GYO ZEYTİNBURNU İBİS OTEL MİMARİ PROJE KAT ALAN VE FONKSİYONLARI			
Katlar	Brüt İnşaat Alanı (m ²) (*)	Emsale Dahil İnşaat Alanı (m ²)	Kullanım Durumu
2. Bodrum Kat	734	-	Kapalı otopark
1. Bodrum Kat	1.816	-	Kapalı otopark, teknik ve tesisat hacimleri
Zemin Kat	1.245	1.162	Lobby, restoran, mutfak ile oda hacimleri (11 adet oda)
1.Normal Kat	858	781	Yatak Katı (31 adet oda)
2.Normal Kat	845	753	Yatak Katı (31 adet oda)
3.Normal Kat	845	752	Yatak Katı (31 adet oda)
4.Normal Kat	845	753	Yatak Katı (31 adet oda)
5.Normal Kat	845	753	Yatak Katı (31 adet oda)
6.Normal Kat	845	753	Yatak Katı (31 adet oda)
7. Normal Kat	845	753	Yatak Katı (31 adet oda)
OTEL BLOĞU TOPLAM ALAN	9.723	6.461	

* Brüt inşaat alanları ve emsale dahil inşaat alanları onaylı mimari projeden temin edilmiş olup mevcuttaki kullanımı da onaylı mimari proje ile uyumludur.

** Otel alanının emsale dahil inşaat alanı mevcut durumda toplamda 17.361,32 m² olup imar durumuna göre 2.50 olan emsal hakkının 1.48'i kullanılmış durumdadır. Mevcut imar durumuna göre toplam emsale dahil inşaat hakkı 29.300 m² olan parsel üzerinde 11.938 m² daha emsale dahil inşaat hakkı bulunmaktadır.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Otel Adı	Novotel	İbis Otel
İnşaat Tarzı	Betonarme Karkas	
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam	
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	2 adet bodrum kat + zemin kat + 12 normal kat	2 adet bodrum kat + zemin kat + 7 normal kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	16.649,00 m ²	9.723,00 m ²
Yaşı	~10 (Yapı kullanma izin belgesine göre)	
Dış Cephe	Kısmen granit, kısmen cam kaplamadır.	
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke	
Isıtma Sistemi	Doğalgaz yakıtlı merkezi sistem	
Havalandırma Sistemi	Mevcut	

Otel Adı	Novotel	İbis Otel
Asansör	2'si servis asansörü olmak üzere 6 adet	2'si servis asansörü olmak üzere 4 adet
Jeneratör	Mevcut	
Yangın Merdiveni	Mevcut	
Park Yeri	Kapalı Otopark	
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi, Kartlı Geçiş	

5.3 Değerleme Konusu Taşınmazın İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

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

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

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

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

1. Normal Kat

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

Oda Katları

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

5.4 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Değerleme konusu parsel üzerinde 4 yıldızlı Novotel ve 3 yıldızlı İbis Otel bulunmaktadır. 49 yıl süre ile üst hakkı kurulu olduğu rapor kapsamında üst hakkının pazar değeri takdir edilmiştir.
- Otellerin 1. ve 2. bodrum katları otopark olarak kullanılmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın yasal ve mevcut durumlarının uyumlu olduğu görülmüştür.
- Taşınmazın ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmaz topografik olarak düz bir parsel üzerinde konumlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın panoromik deniz manzarası bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz Kenndy Caddesi'ne cepheli durumda olup ulaşım açısından oldukça avantajlı bir lokasyondadır.
- Taşınmazın konumlu olduğu bölgede genel olarak konut+ticaret ve turizm fonksiyonlu projeler bulunmaktadır.
- Söz konusu otellere çeşitli ulaşım alternatifleri ile erişim sağlanabilir. Taşınmazın yakın çevresinde Atatürk Havalimanı, D-100 Karayolu, Marmaray Kazlıçeşme İstasyonu, İDO Yenikapı İskelesi ve Avrasya Tünel Geçişi gibi ulaşım bağlantıları ile Ataköy, Yeşilköy, Yenikapı gibi yerleşim yerleri vardır.
- Otellere Kenndy Caddesi üzerinden geiriş yapılmakta olup taşınmazın Kenney Caddesi'ne yaklaşık 220 m cephesi vardır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALIZI

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz Atatürk Havaalanı'na çok yakın konumda yer almaktadır.
- Taşınmaz, panoramik deniz manzarasına sahiptir.
- Taşınmazın sahilyoluna cephe konumlanmış olmasından dolayı ulaşım olanakları oldukça rahattır.
- Değerleme konusu oteller, dünyanın her yerinde aynı standartları sağlayan bir marka adı altında işletilmektedir.
- Değerleme konusu oteller havaalanı güzergahında konumlanmış olan iş otelleri konseptine sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazın kapalı otopark alanı bulunmaktadır.
- Taşınmazın görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmaza metro, otobüs, minibüs, Marmaray, Avrasya Tüneli gibi toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın cephe olduğu Sahilyolu'nda zaman zaman sıkışan trafik yoğunluğunun ulaşım olumsuz etkisi bulunmaktadır.
- Bölgede rakip olabilecek nitelikte otel sayısı fazladır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgeye yapılan kamusal ve özel yatırımlar ile birlikte bölgenin öneminin gelecekte daha da artacağı düşünülmektedir.

✘ TEHDİTLER

- Atatürk Havalimanı'nın taşınacak olması Zeytinburnu- Yeşilköy arasındaki bölgede yer alan otellerin doluluklarını etkileyecek bir unsurdur.
- Turizm sektöründe gerçekleşen satış işlemleri genellikle dolar ve euro bazlı gerçekleşmektedir. Günümüzde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar satış değerlerinde döviz bazında düşüşler yaratabilmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırılmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli pazar koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır;

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

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

Pazar Yaklaşımı - Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira Örneklerinin Tanımı ve Satış – Kiralama Bedelleri ile Bunların Seçilme Nedenleri

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

No	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Birim Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	(USD)	(TL/m ²)	(USD/m ²)	
1	Kazlıçeşme, Büyükyalı Projesi arsası			İhale, 2014	111.262	1.568.800.000	735.145.267	14.100	6.607	* İhalenin yapıldığı dönem kuru: 2,13. * Hasılat paylaşım oranı %37 arsa, %63 müteahhit olarak gerçekleşmiştir.
2	Kazlıçeşme Mahallesi'nde	Turizm	-	Satılık	60	750.000	196.474	12.500	3.275	* 715.000 TL bedel ile teklif geldiği fakat kabul edilmediği belirtilmiştir. * Denize cephelidir.
3	Bakırköy, Yeşilyurt Yenimahalle'de konumlu	Konut+Ticaret	10 kat	Satılık	7.500	190.520.000	50.000.000	25.403	6.667	* Deniz manzaralı ve cadde cephelidir.
4	Bakırköy, Yeşilyurt Mahallesi'nde, Yeşilyurt İstasyon Caddesi'nde konumlu	Konut+Ticaret	Hmax: 14 m, TAKS: 0,25	Satılık	1.125	41.914.400	11.000.000	37.257	9.778	* Havaalanı ve sahil arasında konumudur.
5	Bakırköy, Yeşilköy Mahallesi'nde, İstasyon Caddesi'ne konumlu	Ticaret	135 m ² inşaat hakkı, 25 kat	Satılık	97	3.334.100	875.000	34.372	9.021	* 700.000 USD teklif geldiği fakat kabul edilmediği belirtilmiştir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede en son yapılan satışlar ve diğer emsal araştırmaları sonucu benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu arsanın net birim satış değerinin 16.000.-18.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

	Karşılaştırılan Etmeler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	14.100	12.500	25.403	37.257	34.372
	Pazarlık Payı	0%	0%	-15%	-25%	-25%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	5%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	20%	-5%	-20%	-10%
	Yapılaşma Hakkı	0%	10%	5%	5%	5%
	Yüz Ölçümü	15%	-10%	-5%	-8%	-10%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
	Düzeltilmiş Değer	17.026	15.000	20.513	21.516	21.912

Rapor tarihindeki TCMB alış kuru 1 USD = 3,8104.- TL olarak, 1 Euro = 4,5478.- TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 USD = 3,8173.- TL olarak, 1 Euro = 4,5560.- TL olarak esas alınmıştır.

✓ 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.

ARSA ÜST HAKKI DEĞERİ				
1 m ² Arsa Değeri (*)	7.840	.-TL/m ²		
Arsa Büyüklüğü	11.720,00	m ²		
Toplam Arsa Değeri	91.884.800	.-TL/m ²	91.884.800	.-TL
Yaklaşık Arsa Değeri (TL)			91.885.000	.-TL
(*) Arsa için birim değeri olarak 17.000 TL/m ² arsa değerine binaen 49 yıllık üst hakkı değeri olarak 2/3'ü alınmıştır.				
(**) Maliye hazinesi mülkiyetinde bulunan arsa üzerinde "Akfen GYO A.Ş." lehine 18.11.2051 tarihine kadar Müstakil ve Daimi Üst Hakkı kurulmuştur.				
Arsa Değeri Hesap Detayı = (imarlı arsa değeri x Üst hakkı katsayısı x Üst hakkı kalan süre / Üst hakkı süresi				
= 17.000 x 2/3 x 33.9 / 49				
= 7.840 (TL/m²)				

Maliyet Yaklaşımı

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

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Novotel	16.649	3.750	11%	55.566.038
İbis Otel	9.723	3.400	11%	29.421.798
TOPLAM DEĞERİ				84.987.836
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				84.990.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ		
Arsa Değeri	₺ 91.884.800,00	€ 20.170.000
Bina Değeri	₺ 84.987.835,50	€ 18.655.000
Harici Müteferrik İşler	₺ 1.165.800,00	€ 255.000
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	₺ 178.040.000,00	€ 39.080.000
*Harici müteferrik kalemler içerisinde; saha betonu, istinat duvarı, parseli çevreleyen betonarme duvarlar, açık otopark alanı düzenlemesi vb. maliyetler bulunmaktadır.		

Gelir Yaklaşımı

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

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

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

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

Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

- Değerleme çalışması yapılan otelin üst hakkı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olup uluslararası otel işletme şirketi olan Accor grubu tarafından işletilmektedir. Çalışmada üst hakkı süresi boyunca otelin mevcut konseptte işletileceği varsayılmıştır.
- Değerleme çalışması sırasında mimari proje üzerindeki alansal bilgiler kullanılmıştır.
- Değerleme konusu tesiste üst hakkının başlangıç tarihi, 18.11.2002'dir. Üst hakkının bitiş süresi, yapılan üst hakkı sözleşmesinin başladığı tarihten itibaren 49 sene olup üst hakkı süresi 18.11.2051 yılında sona erecektir.
- Söz konusu parsel üzerinde 3 yıldızlı İbis Otel ve 4 yıldızlı Novotel'in işletileceği varsayılmıştır.
- 3 yıldızlı İbis Otel'in 228 oda, 456 yatak, 4 yıldızlı Novotel'in 208 oda, 416 yatak kapasiteli olacağı öngörülmüştür.
- Tesisin yıl boyunca, 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.
- Novotelin ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının 2018 yılında % 68 ile başlayıp yıllar itibari ile 2022 yılında % 85'e yükseleceği ve sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- İbis Otel'in ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının 2018 yılında % 65 ile başlayıp yıllar itibari ile 2023 yılında % 87'ye yükseleceği ve sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.

- Otelde fiyatlar, oda-kahvaltı sistemde olacak şekilde öngörülmüştür. Turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler sonucunda Novotel oda fiyatının 2018 yılı için 47 € İbis Otel oda fiyatının ise 38,50 € olacağı, oda fiyatı artış oranının ise ilk 4 yıl %5,5, sonraki 5-10 yıl %3,5 ve sonraki yıllarda ise %1,5 olacağı öngörülmüştür.
- Oteller genelinde ekstra harcama olarak nitelendirilen öğle ve akşam yemekleri, içecekler, çamaşır vs. harcamalar ayrıca diğer gelirlere ilave edilmiştir. Bu kalem için öngörülen gelir, Novotel için toplam gelirin % 40'ı, İbis Otel için toplam gelirin % 25'i olarak öngörülmüştür. Bu oranın sabit kalacağı, ancak gelirin otel gelirleri ile orantılı olarak artacağı varsayılmıştır.
- 4 yıldızlı Novotel'de GOP (Gross Operating Profit) % 33'ten başlayarak yıllar itibari ile doluluk oranındaki artışla % 48'ye yükseleceği, 3 yıldızlı İbis Otel'de GOP (Gross Operating Profit) % 39'dan başlayarak yıllar itibari ile doluluk oranındaki artışla % 55'e yükseleceği kabul edilmiştir.
- Her yıl ödenecek üst hakkı bedeli Akfen GYO A.Ş. ile Maliye Hazinesi arasında imzalanan üst hakkı sözleşmesine göre kabul edilmiştir.
- 2016 yılında çıkan 375 nolu Milli Emlak Genel Tebliğ gereği, 2016 yılında ödenmesi gereken kiralardan ilgili yıl içerisinde ödenmeyip takip eden 3 yıl içinde eşit taksitlerde ödenmesine ilişkin bir tebliğ yayınlanmıştır. Bu tebliğe istinaden gerçekleşecek ödeme miktarlarına ilişkin veriler müşteriden temin edilerek 2018 ve 2019 yıllarına ait üst hakkı bedelleri belirlenmiştir. 2020 yılından itibaren üst hakkı bedelinin her yıl %2 oranında artarak devam edeceği varsayılmıştır.
- Novotel bina sigorta bedelinin Akfen GYO AŞ.'den temin edilen bilgilere göre 2018 yılı için 40.284 Euro, İbis Otel için 23.526 Euro olduğu öğrenilmiş olup söz konusu bina sigortası bedelinin 10 yılda bir %2 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Söz konusu otellerin emlak vergisinden muaf olduğu varsayılmıştır.
- Novotel içerisinde yer alan Tamaris Turizm A.Ş.'nin kiracısı olduğu ofis için 2018 yılı için yıllık 9.000 Euro kira elde edileceği ve bu kiranın doğrudan Akfen GYO A.Ş.'ye aktarılacağı kabul edilmiştir.
- Tamaris Turizm A.Ş.'nin kiracısı olduğu ofis alanına ait kira bedelinin yıllık bazda %2,0 artacağı kabul edilmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamladığı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında Euro kullanılmıştır.
- 2025 vadeli EUR bazlı Eurobond son 6 aylık ortalaması %3,30 olarak kabul edilmiştir.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- Projeksiyonda indirgeme oranı 10 % olarak belirlenmiştir.

Novotel (4 Yıldızlı)	
Oda Sayısı	208
Açık Olan Gün Sayısı	365
Oda Kapasitesi (Yıllık)	75.920
Oda Fiyatı (EURO)	47,00
Fiyat Artış Oranı (İlk 4 yıl) (%)	5,50%
Fiyat Artış Oranı (İlk 5-10 yıl) (%)	3,50%
Fiyat Artış Oranı (11. ve sonraki yıllar) (%)	1,50%
Diğer Gelirler Oranı (%) (Yıllık Oda Satışı Geliri Üzerinden)	40%
Yenileme Maliyeti Oranı (Yıllık Ciro Üzerinden) (%)	1,00%
Enflasyon Oranı (%)	2,00%

4 Yıldızlı Novotel (EURO)															
Yıllar	29/12/2017	29/12/2018	29/12/2019	29/12/2020	29/12/2021	29/12/2022	29/12/2023	29/12/2024	29/12/2025	29/12/2026	29/12/2027	29/12/2028	29/12/2029	29/12/2030	29/12/2031
Otel Fonksiyonu															
Yıllık Oda Kapasitesi	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920
Doluluk Oranı	0%	68%	70%	75%	78%	80%	82%	84%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
Satılan Oda Sayısı	-	51.626	53.144	56.940	59.218	60.736	62.254	63.773	64.532	64.532	64.532	64.532	64.532	64.532	64.532
Oda Fiyatı (EURO) (Adet)		47,00	49,59	52,31	55,19	57,12	59,12	61,19	63,33	65,55	67,84	68,86	69,89	70,94	72,00
Yıllık Oda Satış Gelirleri (EURO)	-	2.426.403	2.635.145	2.978.655	3.268.181	3.469.299	3.680.493	3.902.220	4.086.879	4.229.920	4.377.967	4.443.636	4.510.291	4.577.945	4.646.614
Diğer Gelirler (EURO)	-	-	970.561	1.054.058	1.191.462	1.307.272	1.387.720	1.472.197	1.560.888	1.634.752	1.691.968	1.751.187	1.777.455	1.804.116	1.831.178
Toplam Otel Gelirleri (EURO)	-	3.396.964	3.689.203	4.170.117	4.575.453	4.857.019	5.152.690	5.463.108	5.721.630	5.921.887	6.129.153	6.221.091	6.314.407	6.409.123	6.505.260
GOP (%)	-	33%	35%	38%	40%	42%	45%	47%	48%	48%	48%	48%	48%	48%	48%
Operasyonel Giderler Sonrası Gelirler (EURO)	-	1.120.998	1.291.221	1.584.645	1.830.181	2.039.948	2.318.711	2.567.661	2.746.383	2.842.506	2.941.994	2.986.124	3.030.915	3.076.379	3.122.525
Kira Gelirleri (EURO)	-	9.000	9.180	9.364	9.551	9.742	9.937	10.135	10.338	10.545	10.756	10.971	11.190	11.414	11.642
Operasyonel Giderler Sonrası Toplam Otel Gelirleri (EURO)	-	1.129.998	1.300.401	1.594.008	1.839.732	2.049.690	2.328.647	2.577.796	2.756.721	2.853.051	2.952.750	2.997.095	3.042.106	3.087.793	3.134.167
Yenileme Maliyeti (EURO)	-	33.970	36.892	41.701	45.755	48.570	51.527	54.631	57.216	59.219	61.292	62.211	63.144	64.091	65.053
Emlak Vergisi (EURO)	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bina Sigorta (EURO)	-	40.284,74	40.284,74	40.284,74	40.284,74	40.284,74	40.284,74	40.284,74	40.284,74	40.284,74	40.284,74	41.090,44	41.090,44	41.090,44	41.090,44
Toplam Giderler (EURO)	-	74.254	77.177	81.986	86.039	88.855	91.812	94.916	97.501	99.504	101.576	103.301	104.235	105.182	106.143
Toplam Otel Net Gelirleri (EURO)	0	1.055.744	1.223.224	1.512.022	1.753.693	1.960.835	2.236.836	2.482.881	2.659.220	2.753.547	2.851.173	2.893.793	2.937.871	2.982.612	3.028.024

29/12/2032	29/12/2033	29/12/2034	29/12/2035	29/12/2036	29/12/2037	29/12/2038	29/12/2039	29/12/2040	29/12/2041	29/12/2042	29/12/2043	29/12/2044	29/12/2045	29/12/2046	29/12/2047	29/12/2048	29/12/2049	29/12/2050	18/11/2051
75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	75.920	67.392
85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
64.532	64.532	64.532	64.532	64.532	64.532	64.532	64.532	64.532	64.532	64.532	64.532	64.532	64.532	64.532	64.532	64.532	64.532	64.532	57.283
73,08	74,18	75,29	76,42	77,57	78,73	79,91	81,11	82,33	83,56	84,82	86,09	87,38	88,69	90,02	91,37	92,74	94,13	95,55	96,98
4.716.314	4.787.058	4.858.864	4.931.747	5.005.723	5.080.809	5.157.021	5.234.377	5.312.892	5.392.586	5.473.474	5.555.577	5.638.910	5.723.494	5.809.346	5.896.486	5.984.934	6.074.708	6.165.828	5.555.327
1.886.525	1.914.823	1.943.546	1.972.699	2.002.289	2.032.324	2.062.809	2.093.751	2.125.157	2.157.034	2.189.390	2.222.231	2.255.564	2.289.398	2.323.739	2.358.595	2.393.974	2.429.883	2.466.331	2.222.130,76
6.602.839	6.701.882	6.802.410	6.904.446	7.008.013	7.113.133	7.219.830	7.328.127	7.438.049	7.549.620	7.662.864	7.777.807	7.894.474	8.012.891	8.133.085	8.255.081	8.378.907	8.504.591	8.632.160	7.777.458
48%	48%	48%	48%	48%	48%	48%	48%	48%	48%	48%	48%	48%	48%	48%	48%	48%	48%	48%	48%
3.169.363	3.216.903	3.265.157	3.314.134	3.363.846	3.414.304	3.465.518	3.517.501	3.570.264	3.623.818	3.678.175	3.733.347	3.789.348	3.846.188	3.903.881	3.962.439	4.021.875	4.082.204	4.143.437	3.733.180
11.875	12.113	12.355	12.602	12.854	13.111	13.374	13.641	13.914	14.192	14.476	14.765	15.061	15.362	15.669	15.983	16.302	16.628	16.961	17.300
3.181.238	3.229.016	3.277.512	3.326.736	3.376.700	3.427.415	3.478.892	3.531.142	3.584.177	3.638.010	3.692.651	3.748.113	3.804.408	3.861.550	3.919.550	3.978.422	4.038.178	4.098.832	4.160.398	3.750.480
66.028	67.019	68.024	69.044	70.080	71.131	72.198	73.281	74.380	75.496	76.629	77.778	78.945	80.129	81.331	82.551	83.789	85.046	86.322	77.775
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
41.090,44	41.090,44	41.090,44	41.090,44	41.090,44	41.090,44	41.912,24	41.912,24	41.912,24	41.912,24	41.912,24	41.912,24	41.912,24	41.912,24	41.912,24	41.912,24	42.750,49	42.750,49	42.750,49	37.948,38
107.119	108.109	109.115	110.135	111.171	112.222	114.111	115.194	116.293	117.408	118.541	119.690	120.857	122.041	123.243	124.463	126.540	127.796	129.072	115.723
3.074.119	3.120.907	3.168.397	3.216.601	3.265.530	3.315.193	3.364.781	3.415.949	3.467.885	3.520.601	3.574.110	3.628.423	3.683.551	3.739.509	3.796.307	3.853.958	3.911.638	3.971.036	4.031.325	3.634.757

İbis Otel (3 Yıldızlı)	
Oda Sayısı	228
Açık Olan Gün Sayısı	365
Oda Kapasitesi (Yıllık)	83.220
Oda Fiyatı (EURO)	38,50
Fiyat Artış Oranı (İlk 4 yıl) (%)	5,50%
Fiyat Artış Oranı (İlk 5-10 yıl) (%)	3,50%
Fiyat Artış Oranı (11. ve sonraki yıllar) (%)	1,50%
Diğer Gelirler Oranı (%) (Yıllık Oda Satışı Geliri Üzerinden)	25%
Yenileme Maliyeti Oranı (Yıllık Ciro Üzerinden) (%)	1,00%

3 Yıldızlı İbis Otel (EURO)															
Yıllar	29/12/2017	29/12/2018	29/12/2019	29/12/2020	29/12/2021	29/12/2022	29/12/2023	29/12/2024	29/12/2025	29/12/2026	29/12/2027	29/12/2028	29/12/2029	29/12/2030	29/12/2031
Otel Fonksiyonu															
Yıllık Oda Kapasitesi	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220
Doluluk Oranı	0%	65%	68%	72%	78%	82%	83%	85%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%
Satılan Oda Sayısı	-	54.093	56.590	59.918	64.912	68.240	69.073	70.737	72.401	72.401	72.401	72.401	72.401	72.401	72.401
Oda Fiyatı (EURO) (Adet)		38,50	40,62	42,85	45,21	46,79	48,43	50,12	51,88	53,69	55,57	56,41	57,25	58,11	58,98
Yıllık Oda Satışı Gelirleri (EURO)	-	2.082.581	2.298.528	2.567.591	2.934.543	3.193.008	3.345.065	3.545.568	3.756.008	3.887.468	4.023.529	4.083.882	4.145.141	4.207.318	4.270.427
Diğer Gelirler (EURO)	-	833.032	919.411	1.027.036	1.173.817	1.277.203	1.338.026	1.418.227	1.502.403	1.554.987	1.609.412	1.633.553	1.658.056	1.682.927	1.708.171
Toplam Otel Gelirleri (EURO)	-	2.915.613	3.217.939	3.594.627	4.108.360	4.470.211	4.683.092	4.963.795	5.258.411	5.442.455	5.632.941	5.717.435	5.803.197	5.890.245	5.978.598
GOP (%)	-	39%	42%	44%	46%	48%	50%	53%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
Operasyonel Giderler Sonrası Toplam Otel Gelirleri (EURO)	-	1.137.089	1.351.535	1.581.636	1.889.845	2.145.701	2.341.546	2.630.811	2.892.126	2.993.350	3.098.118	3.144.589	3.191.758	3.239.635	3.288.229
Yenileme Maliyeti (EURO)	-	29.156	32.179	35.946	41.084	44.702	46.831	49.638	52.584	54.425	56.329	57.174	58.032	58.902	59.786
Emlak Vergisi (EURO)	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bina Sigorta (EURO)	-	23.526	23.526	23.526	23.526	23.526	23.526	23.526	23.526	23.526	23.526	23.997	23.997	23.997	23.997
Toplam Giderler (EURO)	-	52.682	55.706	59.473	64.610	68.228	70.357	73.164	76.110	77.951	79.856	81.171	82.029	82.899	83.783
Toplam Otel Net Gelirleri (EURO)	0	1.084.407	1.295.829	1.522.164	1.825.236	2.077.473	2.271.189	2.557.647	2.816.016	2.915.400	3.018.262	3.063.418	3.109.729	3.156.735	3.204.446

29/12/2032	29/12/2033	29/12/2034	29/12/2035	29/12/2036	29/12/2037	29/12/2038	29/12/2039	29/12/2040	29/12/2041	29/12/2042	29/12/2043	29/12/2044	29/12/2045	29/12/2046	29/12/2047	29/12/2048	29/12/2049	29/12/2050	18/11/2051
83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	83.220	73.872
87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%
72.401	72.401	72.401	72.401	72.401	72.401	72.401	72.401	72.401	72.401	72.401	72.401	72.401	72.401	72.401	72.401	72.401	72.401	72.401	64.269
59,87	60,77	61,68	62,60	63,54	64,49	65,46	66,44	67,44	68,45	69,48	70,52	71,58	72,65	73,74	74,85	75,97	77,11	78,27	79,44
4.334.484	4.399.501	4.465.494	4.532.476	4.600.463	4.669.470	4.739.512	4.810.605	4.882.764	4.956.005	5.030.345	5.105.801	5.182.388	5.260.123	5.339.025	5.419.111	5.500.397	5.582.903	5.666.647	5.105.571
1.733.794	1.759.800	1.786.197	1.812.990	1.840.185	1.867.788	1.895.805	1.924.242	1.953.106	1.982.402	2.012.138	2.042.320	2.072.955	2.104.049	2.135.610	2.167.644	2.200.159	2.233.161	2.266.659	2.042.228
6.068.277	6.159.301	6.251.691	6.345.466	6.440.648	6.537.258	6.635.317	6.734.847	6.835.869	6.938.407	7.042.484	7.148.121	7.255.343	7.364.173	7.474.635	7.586.755	7.700.556	7.816.065	7.933.305	7.147.800
55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
3.337.553	3.387.616	3.438.430	3.490.006	3.542.357	3.595.492	3.649.424	3.704.166	3.759.728	3.816.124	3.873.366	3.931.466	3.990.438	4.050.295	4.111.049	4.172.715	4.235.306	4.298.835	4.363.318	3.931.290
60.683	61.593	62.517	63.455	64.406	65.373	66.353	67.348	68.359	69.384	70.425	71.481	72.553	73.642	74.746	75.868	77.006	78.161	79.333	71.478
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23.997	23.997	23.997	23.997	23.997	23.997	24.477	24.477	24.477	24.477	24.477	24.477	24.477	24.477	24.477	24.477	24.966	24.966	24.966	22.162
84.680	85.590	86.514	87.451	88.403	89.369	90.830	91.825	92.835	93.861	94.902	95.958	97.030	98.118	99.223	100.344	101.972	103.127	104.299	93.640
3.252.873	3.302.026	3.351.916	3.402.555	3.453.953	3.506.123	3.558.594	3.612.341	3.666.893	3.722.263	3.778.464	3.835.509	3.893.408	3.952.177	4.011.826	4.072.371	4.133.334	4.195.709	4.259.019	3.837.650

TOPLAM NAKİT AKIŞI															
Yıllar	29/12/2017	29/12/2018	29/12/2019	29/12/2020	29/12/2021	29/12/2022	29/12/2023	29/12/2024	29/12/2025	29/12/2026	29/12/2027	29/12/2028	29/12/2029	29/12/2030	29/12/2031
Novotel (4 Yıldız) Net Nakit Akışı	0	1.055.744	1.223.224	1.512.022	1.753.693	1.960.835	2.236.836	2.482.881	2.659.220	2.753.547	2.851.173	2.893.793	2.937.871	2.982.612	3.028.024
Ibis Otel (3 Yıldız) Net Nakit Akışı	0	1.084.407	1.295.829	1.522.164	1.825.236	2.077.473	2.271.189	2.557.647	2.816.016	2.915.400	3.018.262	3.063.418	3.109.729	3.156.735	3.204.446
Yıllık Üst Hakkı Bedeli	0	131.548	142.002	126.490	129.020	131.601	134.233	136.917	139.656	142.449	145.298	148.204	151.168	154.191	157.275
Hasıllardan Pay Bedeli	0	67.293	94.690	77.647	86.838	93.272	98.358	104.269	109.800	113.643	117.621	119.385	121.176	122.994	124.839
TOPLAM NAKİT AKIŞLARI	0	1.941.309	2.282.361	2.830.048	3.363.070	3.813.435	4.275.434	4.799.341	5.225.779	5.412.855	5.606.516	5.689.622	5.775.257	5.862.162	5.950.357

29/12/2032	29/12/2033	29/12/2034	29/12/2035	29/12/2036	29/12/2037	29/12/2038	29/12/2039	29/12/2040	29/12/2041	29/12/2042	29/12/2043	29/12/2044	29/12/2045	29/12/2046	29/12/2047	29/12/2048	29/12/2049	29/12/2050	18/11/2051
3.074.119	3.120.907	3.168.397	3.216.601	3.265.530	3.315.193	3.364.781	3.415.949	3.467.885	3.520.601	3.574.110	3.628.423	3.683.551	3.739.509	3.796.307	3.853.958	3.911.638	3.971.036	4.031.325	3.634.757
3.252.873	3.302.026	3.351.916	3.402.555	3.453.953	3.506.123	3.558.594	3.612.341	3.666.893	3.722.263	3.778.464	3.835.509	3.893.408	3.952.177	4.011.826	4.072.371	4.133.334	4.195.709	4.259.019	3.837.650
160.420	163.629	166.901	170.239	173.644	177.117	180.659	184.273	187.958	191.717	195.552	199.463	203.452	207.521	211.671	215.905	220.223	224.627	229.120	233.702
126.711	128.612	130.541	132.499	134.487	136.504	138.551	140.630	142.739	144.880	147.053	149.259	151.498	153.771	156.077	158.418	160.795	163.207	165.655	149.253
6.039.861	6.130.692	6.222.871	6.316.418	6.411.352	6.507.695	6.604.165	6.703.387	6.804.080	6.906.267	7.009.969	7.115.209	7.222.010	7.330.394	7.440.385	7.552.006	7.663.955	7.778.910	7.895.570	7.089.452

Değerleme Tablosu

Risksiz Getiri Oranı	3,30%	3,30%	3,30%
Risk Primi	6,20%	6,70%	7,20%
İndirgeme Oranı	9,50%	10,00%	10,50%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	46.781.129	44.211.997	41.852.407
Toplam Bugünkü Değer (TL)	212.751.219	201.067.320	190.336.375
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	46.780.000	44.210.000	41.850.000
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	212.750.000	201.070.000	190.340.000

Otelin Kira Gelirine Göre Değeri

- **Değerleme çalışması yapılan mülkiyeti Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan otel için uluslararası otel işletme şirketi olan Accor grubu tarafından ödenmesi gereken yıllık kira bedeli olarak brüt gelirin (KDV hariç) yüzde yirmi beşi (%25) veya 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 olan miktarı ödeyecektir.**
- Accor Grubu ve Akfen GYO A.Ş. arasındaki sözleşmenin aynı şartlarda gayrimenkulün Akfen GYO A.Ş. tarafından kullanılan süre boyunca devam edeceği varsayılmıştır.
- Değerleme çalışması yapılan otelin mülkiyeti Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olup uluslararası otel işletme şirketi olan Accor grubu tarafından işletilmek üzere sözleşmesi imzalanmıştır. Otellerin öngörülen doluluk oranları, yatak/oda fiyatı gibi potansiyelini etkileyen kalemleri, otellerin 3 ve 4 yıldızlı şehir oteli konseptinde işleyeceği varsayılarak verilmiştir.
- Akfen Holding A.Ş. ile Accor SA arasında imzalanan kira sözleşmesi tadilatı uyarınca, değerlendirme konusu otelin AGOP (düzeltilmiş brüt otel karı) oranının değişmeyeceği varsayılmıştır. İlgili sözleşme tadilatı rapor ekinde sunulmuştur.
- Değerleme çalışması sırasında mimari proje üzerinde bulunan alansal bilgiler kullanılmıştır.
- Söz konusu parsel üzerinde 3 yıldızlı İbis Otel ve 4 yıldızlı Novotel'in işletileceği varsayılmıştır.
- 3 yıldızlı İbis Otel'in 228 oda, 456 yatak, 4 yıldızlı Novotel'in 208 oda, 416 yatak kapasiteli olacağı öngörülmüştür.
- Tesisin yıl boyunca, 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.
- Novotel bina sigorta bedelinin Akfen GYO AŞ.'den temin edilen bilgilere göre 2018 yılı için 40.284 Euro, İbis Otel için 23.526 Euro olduğu öğrenilmiş olup söz konusu bina sigortası bedelinin 10 yılda bir %2 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Söz konusu otellerin emlak vergisinden muaf olduğu varsayılmıştır.
- Otelin kiralama modeli için yatırımcı tarafından karşılanacak yenileme gideri, işletme alternatifinde hesaplanan yenileme giderinin %5'i oranında alınmıştır. Kiralama modelinde otelin yenileme çalışmalarının kiracı tarafından yapılacağı varsayılmıştır.
- Accor Grubu'na kiralanan otelin kira gelirlerinin sözleşme ile garanti altına alınmış olması da dikkate alınarak projeksiyonda indirgeme oranı 8 % olarak belirlenmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamladığı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında Euro kullanılmıştır.
- 2025 vadeli EUR bazlı Eurobond son 6 aylık ortalaması %3,30 olarak kabul edilmiştir.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.

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

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

Konsolide Nakit Akışı (EURO)																	
Yıllar	29/12/2017	29/12/2018	29/12/2019	29/12/2020	29/12/2021	29/12/2022	29/12/2023	29/12/2024	29/12/2025	29/12/2026	29/12/2027	29/12/2028	29/12/2029	29/12/2030	29/12/2031		
Novotel Cirosu Üzerinden (EURO)	-	747.332	811.625	917.426	1.006.600	1.068.544	1.133.592	1.201.884	1.258.759	1.302.815	1.348.414	1.368.640	1.389.170	1.410.007	1.431.157		
AGOP Hesabı ile (EURO)	-	615.700	722.162	907.001	1.061.505	1.197.255	1.382.209	1.544.694	1.659.273	1.717.347	1.777.455	1.804.116	1.831.178	1.858.646	1.886.525		
Yapı Sahibi Otel Kira Geliri (EURO)	-	747.332	811.625	917.426	1.061.505	1.197.255	1.382.209	1.544.694	1.659.273	1.717.347	1.777.455	1.804.116	1.831.178	1.858.646	1.886.525		
İbis Otel Cirosu Üzerinden (EURO)		728.903	804.485	898.657	1.027.090	1.117.553	1.170.773	1.240.949	1.314.603	1.360.614	1.408.235	1.429.359	1.450.799	1.472.561	1.494.650		
AGOP Hesabı ile (EURO)		655.284	793.222	938.198	1.131.853	1.296.361	1.426.001	1.619.438	1.791.803	1.854.517	1.919.425	1.948.216	1.977.439	2.007.101	2.037.207		
Yapı Sahibi Otel Kira Geliri (EURO)		728.903	804.485	938.198	1.131.853	1.296.361	1.426.001	1.619.438	1.791.803	1.854.517	1.919.425	1.948.216	1.977.439	2.007.101	2.037.207		
Toplam Kira Gelirleri (EURO)	-	1.476.235	1.616.110	1.855.624	2.193.358	2.493.616	2.808.210	3.164.132	3.451.076	3.571.864	3.696.879	3.752.332	3.808.617	3.865.747	3.923.733		
Bina Sigortası (EURO)	-	63.811	63.811	63.811	63.811	63.811	63.811	63.811	63.811	63.811	63.811	63.811	63.811	65.087	65.087	65.087	65.087
Yenileme Maliyeti (EURO)	-	3.156	3.454	3.882	4.342	4.664	4.918	5.213	5.490	5.682	5.881	5.969	6.059	6.150	6.242		
Yıllık Üst Hakkı Bedeli (EURO)		131.548	142.002	126.490	129.020	131.601	134.233	136.917	139.656	142.449	145.298	148.204	151.168	154.191	157.275		
Hasıllardan Pay Bedeli (EURO)		67.293	94.690	77.647	86.838	93.272	98.358	104.269	109.800	113.643	117.621	119.385	121.176	122.994	124.839		
Toplam Net Gelirler (EURO)	-	1.210.427	1.312.153	1.583.792	1.909.347	2.200.269	2.506.891	2.853.921	3.132.319	3.246.279	3.364.268	3.413.687	3.465.128	3.517.325	3.570.290		

29/12/2032	29/12/2033	29/12/2034	29/12/2035	29/12/2036	29/12/2037	29/12/2038	29/12/2039	29/12/2040	29/12/2041	29/12/2042	29/12/2043	29/12/2044	29/12/2045	29/12/2046	29/12/2047	29/12/2048	29/12/2049	29/12/2050	18/11/2051
1.452.625	1.474.414	1.496.530	1.518.978	1.541.763	1.564.889	1.588.363	1.612.188	1.636.371	1.660.916	1.685.830	1.711.118	1.736.784	1.762.836	1.789.279	1.816.118	1.843.360	1.871.010	1.899.075	1.711.041
1.914.823	1.943.546	1.972.699	2.002.289	2.032.324	2.062.809	2.093.751	2.125.157	2.157.034	2.189.390	2.222.231	2.255.564	2.289.398	2.323.739	2.358.595	2.393.974	2.429.883	2.466.331	2.503.326	2.255.463
1.914.823	1.943.546	1.972.699	2.002.289	2.032.324	2.062.809	2.093.751	2.125.157	2.157.034	2.189.390	2.222.231	2.255.564	2.289.398	2.323.739	2.358.595	2.393.974	2.429.883	2.466.331	2.503.326	2.255.463
1.517.069	1.539.825	1.562.923	1.586.367	1.610.162	1.634.315	1.658.829	1.683.712	1.708.967	1.734.602	1.760.621	1.787.030	1.813.836	1.841.043	1.868.659	1.896.689	1.925.139	1.954.016	1.983.326	1.786.950
2.067.765	2.098.782	2.130.264	2.162.218	2.194.651	2.227.571	2.260.984	2.294.899	2.329.322	2.364.262	2.399.726	2.435.722	2.472.258	2.509.342	2.546.982	2.585.187	2.623.965	2.663.324	2.703.274	2.435.613
2.067.765	2.098.782	2.130.264	2.162.218	2.194.651	2.227.571	2.260.984	2.294.899	2.329.322	2.364.262	2.399.726	2.435.722	2.472.258	2.509.342	2.546.982	2.585.187	2.623.965	2.663.324	2.703.274	2.435.613
3.982.589	4.042.328	4.102.963	4.164.507	4.226.975	4.290.379	4.354.735	4.420.056	4.486.357	4.553.652	4.621.957	4.691.286	4.761.656	4.833.080	4.905.577	4.979.160	5.053.848	5.129.655	5.206.600	4.691.075
65.087	65.087	65.087	65.087	65.087	65.087	66.389	66.389	66.389	66.389	66.389	66.389	66.389	66.389	66.389	66.389	67.717	67.717	67.717	60.110
6.336	6.431	6.527	6.625	6.724	6.825	6.928	7.031	7.137	7.244	7.353	7.463	7.575	7.689	7.804	7.921	8.040	8.160	8.283	7.463
160.420	163.629	166.901	170.239	173.644	177.117	180.659	184.273	187.958	191.717	195.552	199.463	203.452	207.521	211.671	215.905	220.223	224.627	229.120	233.702
126.711	128.612	130.541	132.499	134.487	136.504	138.551	140.630	142.739	144.880	147.053	149.259	151.498	153.771	156.077	158.418	160.795	163.207	165.655	149.253
3.624.034	3.678.569	3.733.906	3.790.056	3.847.032	3.904.846	3.962.207	4.021.733	4.082.134	4.143.422	4.205.610	4.268.712	4.332.742	4.397.711	4.463.635	4.530.527	4.597.074	4.665.944	4.735.826	4.240.548

Değerleme Tablosu

Risksiz Getiri Oranı	3,30%	3,30%	3,30%
Risk Primi	4,20%	4,70%	5,20%
İndirgeme Oranı	7,50%	8,00%	8,50%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	35.508.309	33.307.247	31.301.287
Toplam Bugünkü Değer (TL)	161.484.689	151.474.700	142.351.993
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	35.510.000	33.310.000	31.300.000
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	161.480.000	151.470.000	142.350.000

Ortalama Değer
EUR 38.800.000
₺176.300.000

Kira Değerleme Tablosu

Risksiz Getiri Oranı	1,44%	1,44%	1,44%
Risk Primi	7,06%	7,56%	8,06%
İNDİRGEME ORANI	8,50%	9,00%	9,50%
TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)	1.452.413	1.445.751	1.439.149

*Yıllık kira değeri hesaplanırken 2020 vadeli EUR bazlı Eurobond son 6 aylık ortalaması %1,44 olarak kabul edilmiştir.

TOPLAM BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (EURO)	1.450.000
TOPLAM BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	6.570.000

• **Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları**

Bu değerlendirme çalışmasında hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımınıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ile uyumlu olarak "Turizm Tesis" amaçlı kullanımınıdır.

7.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Bu değerlendirme raporu, bir projenin değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

7.7 KDV Konusu

26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararına göre güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-1.999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL ve üzeri	18%

* *Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1'dir.*

** *16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.*

*** *Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.*

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

8.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

- **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme**

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

- **Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme**

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

- **Sonuç Görüş**

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne “**Bina**” olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

9.2 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

9.3 Farklı Değerleme Metodlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL	EURO
Maliyet Yaklaşımı	178.040.000	39.080.000
Gelir Yaklaşımı	176.300.000	38.800.000

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

Otel vasıflı konu taşınmaz, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup taşınmazın değerlendirilmesinde 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.

9.4 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN 29.12.2017 TARİHİ İTİBARIYLA ÜST HAKKI PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	05.01.2018	
Değer Tarihi	29.12.2017	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	176.300.000 TL	Yüzyetmişaltımilyonüçyüzbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	208.034.000 TL	İkiyüzsekizmilyonotuzdörtbin-TL
Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç)	6.570.000 TL	Altımilyonbeşyüzyetmişbin-TL
Yıllık Kira Değeri (KDV Dahil)	7.752.600 TL	Yedimilyonyediyüzelliikibinaltıyüz-TL

Değerlemeye Yardım Eden**Delal EKİNCİ****Ece KADIOĞLU**
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 403562**Ozan KOLCUOĞLU, MRICS**
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

BÖLÜM 10

EKLER

Bölüm 10

Ekler

1	Sektör Raporu
2	Tapu Belgesi
3	Onaylı Takyidat Belgesi
4	Onaylı İmar Durumu
5	Vaziyet Planı
6	Yapı Ruhsatları
7	Yapı Kullanma İzin Belgeleri
8	Sözleşmeler
9	Turizm İşletme Belgesi
10	İpotek Yazısı
11	Fotoğraflar
12	Özgeçmişler
13	SPK Lisansları