

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 03.02.2014
Değer Tarihi: 31.12.2013

R. No: 2013REVB144

AKFEN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.

KAYSERİ NOVOTEL VE
İBİS OTEL

KOCASINAN / KAYSERİ

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından **Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** için **03.02.2014** tarihinde **2013REVB144** rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
 - Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
 - Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı;
 - Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
 - Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiği;
 - Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu;
 - Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğu;
 - Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği;
 - Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
 - Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
-

“TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’nin üretim faaliyeti ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi BSI tarafından belgelendirilmiştir.”

Sertifika No: FS 509685

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMEKULÜN AÇIK ADRESİ

Pervane Mahallesi, Kocasinan Bulvarı, Sanayi Odası yanı, No: 161/A (Novotel) ve B (İbis Otel), Kocasinan / KAYSERİ

GAYRİMENKULÜN KULLANIMI

Kayseri Novotel ve İbis Otel olarak kullanılmaktadır.

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Kayseri İli, Kocasinan İlçesi, Pervane Mahallesi, 2420 ada 9 no'lu parsel, 11.035,40 m² arsa üzerinde yer alan tapuda "Karkas Otel ve Arsası" niteliğindeki "Kayseri Sanayi Odası" adına tam hisse ile kayıtlı taşınmaz.

İMAR DURUMU

Değerleme konusu taşınmaz 28.11.2008 tarih, 90 sayılı 1/1000 "Uygulama İmar Planı" kapsamında "Turizm Tesis Alanı" lejandında kalmaktadır. Yapılaşma koşulları;

- Emsal = 0,90,
- Çekme mesafeleri; ön bahçe 30,00 m, yan bahçeler 5,00'er m, arka bahçe 10,00 m'dir.

31.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE ÜST (İNŞAAT) HAKKI BULUNAN OTELLERİN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)

60.817.000.- TL

(Altmışmilyonsekizyüzyedibin.-
Türk Lirası)

20.711.000.- EURO

(Yirmimilyonyediyüzonbirbin.-
EURO)

31.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE ÜST (İNŞAAT) HAKKI BULUNAN OTELLERİN PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)

71.764.060.- TL

(Yetmişbirmilyonyediyüzaltmışdörtbinaltmış.-
Türk Lirası)

24.438.980.- EURO

(Yirmidörtmilyondörtüzyötuzsekizbindokuzyüzseksen.-
EURO)

31.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE OTELLERİN YILLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)

2.199.000 TL

(İkimilyonyüzdoksandokuzbin.-
Türk Lirası)

749.000.- EURO

(Yediyüzkırkdokuzbin.-
EURO)

31.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE OTELLERİN YILLIK KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL)

2.594.820 TL

(İkimilyonbeşyüzdoksandörtbinsekizyüzyirmi.-
Türk Lirası)

883.820.- EURO

(Sekizyüzseksenüçbinsekizyüzyirmi.-
EURO)

1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.

2- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

3- 1 USD = 2,1343 TL, 1 EURO = 2,9365 TL kabul edilmiştir. Kur değerleri bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.

4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

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

Bilge KALYONCU
Değerleme Uzmanı (402484)

Bilge BELLER ÖZÇAM
Sorumlu Değerleme Uzmanı (400512)

İÇİNDEKİLER

| | |
|--|----|
| BÖLÜM 1 | 5 |
| RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ | 5 |
| 1.1 Rapor Tarih ve Numarası | 5 |
| 1.2 Rapor Türü | 5 |
| 1.3 Raporu Hazırlayanlar | 5 |
| 1.4 Değerleme Tarihi | 5 |
| 1.5 Dayanak Sözleşmesi | 5 |
| 1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler | 5 |
| 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar | 5 |
| 1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler | 6 |
| 1.9 Şirket Bilgileri | 6 |
| 1.10 Müşteri Bilgileri | 6 |
| BÖLÜM 2 | 8 |
| DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI | 8 |
| 2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler | 8 |
| 2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı | 8 |
| 2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı | 8 |
| 2.1.3 Maliyet Yaklaşımı | 8 |
| 2.1.4 Geliştirme Yaklaşımı | 8 |
| 2.2 Kullanılan Değer Tanımları | 9 |
| 2.2.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri) | 9 |
| 2.2.2 Zorunlu Satış Değeri | 9 |
| BÖLÜM 3 | 11 |
| GENEL VE ÖZEL VERİLER | 11 |
| 3.1 Genel Veriler - Sosyal ve Ekonomik Veriler | 11 |
| 3.1.1 Demografik Veriler | 11 |
| 3.1.2 Ekonomik Veriler | 12 |
| 3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi | 13 |
| 3.2.1 Kayseri İli | 13 |
| 3.2.2 Kocasinan İlçesi | 14 |
| BÖLÜM 4 | 16 |
| DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ | 16 |
| 4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri | 16 |
| 4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri | 16 |
| 4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri | 18 |
| 4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri | 18 |
| 4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi | 21 |
| 4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydalar Hakkında Görüş | 21 |
| 4.5 Hukuki Sorumluluk | 21 |
| 4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon) | 21 |
| BÖLÜM 5 | 23 |
| GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ | 23 |
| 5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri | 23 |
| 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı | 24 |
| 5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri | 27 |
| 5.4 Gayrimenkulün Katlara Göre İç Mekan İnşaat Özellikleri | 27 |
| 5.5 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler | 28 |
| 5.6 Harici ve Mütferrik İşler | 28 |
| BÖLÜM 6 | 30 |
| EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ | 30 |
| BÖLÜM 7 | 32 |
| TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER | 32 |
| 7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler | 32 |
| 7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi | 32 |
| 7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi | 32 |
| 7.2.2 Maliyet Yaklaşımı Analizi | 35 |
| 7.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi | 36 |
| 7.2.4 Taşınmazın Kira Gelirine Göre Değeri | 45 |
| 7.2.5 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi | 49 |
| BÖLÜM 8 | 51 |
| SONUÇ | 51 |
| BÖLÜM 9 | 53 |
| EKLER | 53 |

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 07.11.2013 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 03.02.2014 tarihinde, 2013REVB144 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu rapor Kayseri ili, Kocasinan ilçesi, Pervane Mahallesi, 2420 ada 9 no'lu parselde kayıtlı, 11.035,40 m² yüzölçümüne sahip, "Karkas Otel ve Arsası" vasıflı, tam hisse ile "Kayseri Sanayi Odası" mülkiyetindeki taşınmazın imzalanmış 49 yıllık sözleşmesinin kalan süresince işletilmesi ve kiralanması sonucu ortaya çıkacak potansiyel gelirlerinin 31.12.2013 tarihi itibarıyla indirgenmesi sonucu hesaplanacak net bugünkü değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor değerlendirme uzmanı Bilge KALYONCU ve sorumlu değerlendirme uzmanı Bilge BELLER ÖZÇAM tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 25.11.2013 tarihinde çalışmalara başlamış ve 03.02.2014 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 13.11.2013 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı olarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 07.11.2013 tarihli talebine istinaden ilgili gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir. Projeksiyon çalışmalarında piyasa araştırmaları ile toplanan emsal değerler ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Accor Grubu ile yapmış olduğu sözleşmeler dikkate alınmıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

| | Rapor-1 | Rapor2 | Rapor-3 |
|---|---------------------------|----------------------------------|-----------------------------|
| Rapor Tarihi | 28.02.2011 | 30.09.2011 | 31.12.2013 |
| Rapor Numarası | 2011REV78-4 | 2011REVB53 | 2012REVB113 |
| Raporu Hazırlayanlar | Hüsniye BOZTUNÇ- Adem YOL | Makbule YÖNEL MAYA- Mehmet ASLAN | Özge AKLAR- Hüsniye BOZTUNÇ |
| Gayrimenkulun Toplam Değeri (TL) | 59.205.000 TL | 59.843.000 TL | 56.234.000 TL |

* Yukarıda belirtilen değerler arasındaki farklar kira süresinin değişmesi, oda fiyatlarında gerçekleşen artışlar ve kur farklarından kaynaklanmaktadır.

1.9 Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 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.

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.

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

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı” yöntemleridir.

2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

İndirgeme oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanın bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

2.1.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulun değerlendirme için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi malın gerçek bir değeri vardır.” şeklinde tanımlanmaktadır.

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

Gayrimenkulun bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Gayrimenkulun değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

2.1.4 Geliştirme Yaklaşımı

Yatırımların amacı mal veya hizmetler üretip piyasaya arz etmek ve bunun sonucunda kar etmektir. Yatırım, ticari karlılığı üretilecek mal veya hizmetler için yeterli talebin bulunmasına ve bunların beklenen karı temin etme olanağı sağlayacak fiyatlarla satılmasına bağlıdır. Projenin girişimci

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

yönünde incelenmesi, proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesini içerir. Proje konusu mal veya hizmetlerin yer aldığı pazarın değerlendirilmesi mevcut durum ve geleceğe yönelik beklentiler olarak incelenebilir.

Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek, firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam harcamalar ile ilgili bir gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda projenin gelir tahmini yapılarak bu tahmin sırasında varsayımlarda bulunulur. Bu varsayımlarda sektörün durumu, projenin bulunduğu yere yakın konumdaki benzer projelerin istatistiksel rakamlarından yararlanılır.

Daha sonra projenin performans tahmini yapılarak ve bu performans tahmininden projenin gerçekleştirilmesi durumunda net bugünkü değerinin ne olacağı hesaplanır. Çalışmada yapılan varsayımlar kısmen anlatılmış olmakla birlikte detayları uzmanda saklıdır.

2.2 Kullanılan Değer Tanımları

2.2.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa 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.

2.2.2 Zorunlu Satış Değeri

Satıcının gayrimenkulünü satmak için baskı altında olduğu ve bunun sonucu olarak uygun bir pazarlama süresinin mümkün olmadığı koşullarda kullanılan değerdir. Zorunlu satışta kabul edilen fiyat, piyasa değerinin makul ve adil durumunun aksine satıcının özel koşullarını yansıtan bir değerdir.

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

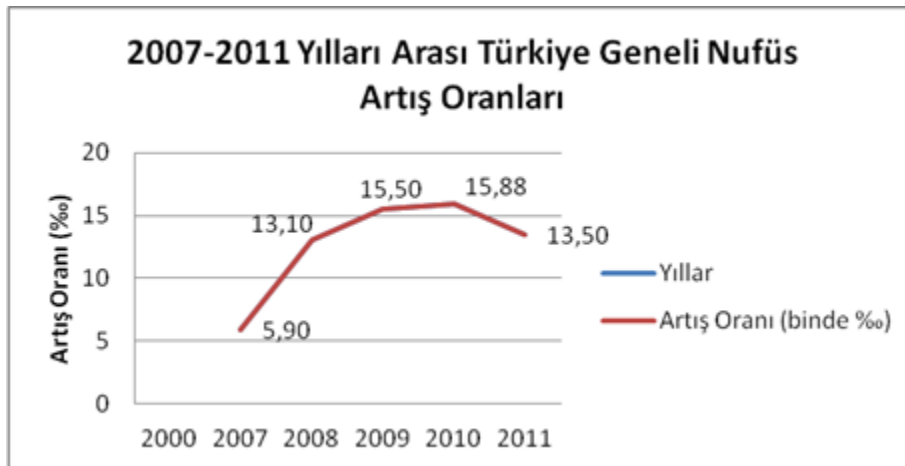
3.1 Genel Veriler - Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 75.627.384 kişidir. 2012 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı binde 12 olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 903.115 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,4'ünü (37.956.168 kişi) erkekler, % 49,6'sını (37.671.216 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır.

| Türkiye Geneli Nüfus Artışının Yıllara Yaygın Gösterimi | | | |
|---|------------|------------|------------|
| Toplam | | | |
| | Toplam | Erkek | Kadın |
| 2008 | 71.517.100 | 35.901.154 | 35.615.946 |
| 2009 | 72.561.312 | 36.462.470 | 36.098.842 |
| 2010 | 73.722.988 | 37.043.182 | 36.679.806 |
| 2011 | 74.724.269 | 37.532.954 | 37.191.315 |
| 2012 | 75.627.384 | 37.956.168 | 37.671.216 |

Türkiye nüfusu 2009 yılı sonu itibarıyla 2008 yılına oranla binde 14,5 artarak, 72.561.312 kişiye ulaşmış olup, bu rakam 2010 yılı sonu itibarıyla 1.161.676 kişilik artışla (binde 15,88) 73.722.988 kişiye ulaşmıştır. 2011 yılında binde 13,5 olan yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında binde 12'ye gerilemiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2012 yılında, bir önceki yıla göre 903.115 kişi artmıştır. Aşağıdaki grafikte 2007-2011 yılları arası Türkiye geneli nüfus artış oranlarını görmek mümkündür.



2012 yılında 81 ilden; 56'sının nüfusu bir önceki yıla göre artarken, 25 ilin nüfusu azalmıştır. Nüfus artış hızı en düşük olan ilk üç il; Bilecik (binde -100,41), Isparta (-86,27) ve Kütahya (binde -

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

45,44)'dir. Nüfus artış hızı en yüksek olan ilk üç il ise sırasıyla; Tunceli (binde 103,49), Hakkari (binde 79,75) ve Şırnak (binde 62,82)'tir.

Türkiye'de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 17 yılda önemli artış göstererek 1990 yılında yüzde 59 iken 2000 yılında yüzde 64,9'a 2009 yılında ise ülke nüfusunun %75,5'ine yükselmiştir. 2010 yılında bu oran %76,3 olarak ölçülmüştür. Şehir nüfusu (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 56.222.356, köy nüfusu (Belde ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 17.500.632 kişidir. 2012 yılı itibari ile ise toplam nüfusun %76,8'i 58.448.431 il ve ilçe merkezlerinde ikamet ederken, %23,2'si (17.178.953) belde ve köylerde ikamet etmektedir. İl ve ilçe merkezlerinde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il %99 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise %35 ile Ardahan olmuştur.

Ülkemizin toplam nüfusunun %18,3'ü (13.854.740 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; %6,6 ile (4.890.893 kişi) Ankara, %5,3 ile (3.965.232 kişi) İzmir, %3,6 ile (2.652.126 kişi) Bursa, %2,8 ile (2.108.805 kişi) Adana takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 76.724'tür.

Ülkemizde ortalama yaş 30,1'dir. Ortanca yaş erkeklerde 29,5 iken, kadınlarda 30,6'dır. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin ortalama yaşı 29,5; belde ve köylerde ikamet edenlerin ortalama yaşı ise 30,5'tir. Nüfusun yarısı 29,7 yaşından küçüktür.

15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus (51.088.202), toplam nüfusun %67,6'sını oluşturmaktadır. Ülkemiz nüfusunun %24,9'u (18.857.179 kişi) 0-14 yaş grubunda, %7,5'i ise (5.682.003 kişi) 65 ve daha yukarı yaş grubunda bulunmaktadır.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde 98 kişidir. Bu sayı illerde 12 ile 2.666 kişi arasında değişmektedir. İstanbul ilinde bir kilometrekareye 2.666 kişi düşmektedir. Bunu sırasıyla; 453 kişi ile Kocaeli, 333 kişi ile İzmir, 264 kişi ile Gaziantep ve 258 kişi ile Bursa illeri izlemektedir.

Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 12 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 250'dir.

| İl | Nüfus (Şehir Merkezi) | Nüfus |
|----------|-----------------------|------------|
| İstanbul | 13.710.512 | 13.854.740 |
| Ankara | 4.842.136 | 4.965.542 |
| İzmir | 3.661.930 | 4.005.459 |
| Bursa | 2.688.171 | 2.402.012 |
| Adana | 2.125.635 | 1.886.624 |

3.1.2 Ekonomik Veriler¹

2008 yılının başlarında iç siyasetten çok dış ekonomik gelişmeler ağırlıkta olmuş, yaşanan gelişmeler ekonomiyi doğrudan etkileyerek 2008 yılı Nisan ayından itibaren yatırımlarda yavaşlama görülmüş ve geçmiş yıllardaki yabancı yatırım oranı düşmeye başlamıştır. 2008 yılı içerisindeki yatırımlara bakıldığında, konut ve AVM sektöründeki bazı bölgelerde doyma noktasına ulaşmakla birlikte ofis ve lojistik sektöründe yatırımların devam ettiği gözlenmiştir.

Dünya'da ilk başta ABD'de Subprime Mortgage Krizi olarak başlayan, sonrasında likidite sıkıntısından kaynaklandığı sanılan ancak zamanla asıl sorunun güven eksikliği olduğu anlaşılan 2008 yılının en önemli olayı ekonomik kriz, Mart ayında ABD'nin önemli yatırım bankalarının ve sigorta firmalarının iflas etmesi ile kendini göstermiş ve kısa zamanda Avrupa'ya sıçramıştır. Ülkelerin

¹ TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR NO: 2013REVB144

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

birbiri ardına kriz önleyici paketler açıklamalarına rağmen ekonomik küçülmelere engel olamayıp dünya büyüme tahminleri eksi değerleri göstermiştir.

2008 yılı sonu ve 2009 yılı başında Türkiye’de ekonomik kriz reel sektörde de hissedilmeye başlamıştır. 2009 yılı içerisinde ekonomik daralma ile birlikte sanayi üretimi ve istihdamda düşüşler yaşanmıştır. Gayrimenkul sektörünün de 2009 yılını küçülerek geçirdiği, fiyatların düşüş hareketini sürdürdüğü ve talebin az olduğu bilinmektedir.

Ancak 2010 yılı başlarında ülke ekonomisinde ve dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile birlikte sürdürülebilir bir kalkınmanın tekrar başladığı ve krizin etkilerinin pozitif hava ile beraber bir nebze de azaldığı gözlemlenmektedir. 2010 yılı genelinde döviz fiyatlarının belirli bir bant seviyesinde kalması, İstanbul Borsası’nın 2010 yılı başı itibarıyla artış eğilimini devam ettirmesi, 2010 Eylül ayında yapılan referandumun siyasi istikrar olarak algılanmasıyla birlikte piyasalarda esen pozitif hava devam etmiştir.

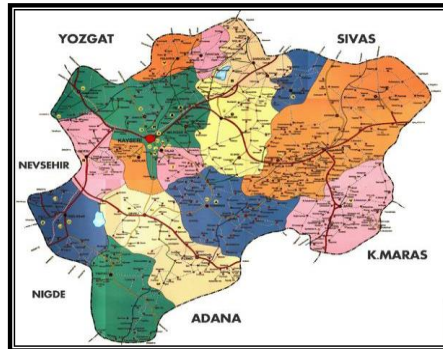
Ekonomik verilerin pozitif olmaya başladığı 2011 yılı içerisinde yabancı yatırımların Türkiye’ye olan ilgisi devam etmiştir. Ancak büyük yatırım kararlarının önceki yıllarda olduğu gibi rahat ve kolay verilememesi yatırım süreçlerini uzatmıştır. Fiyat istikrarı ve ekonomik büyümenin artması ile 2011 yılı Türkiye’nin ilerlemesine ve dış politikada gücünün artmasına sahne olmuştur.

2012 yılı içerisinde de ekonomik istikrarın devam ettiği görülse de, bazı gayrimenkul tipleri ve projeleri için satış sıkıntısı yaşandığı gözlemlenmiştir. Bunun yanında 2012 yılı sektöre 3 önemli yasanın getirildiği bir yıl olmuştur. Müktebilyet Yasası ile birlikte Türkiye’de yatırım yapmak isteyen yabancı yatırımcıların önü açılmış olup, bu yasanın önümüzdeki süreçte gayrimenkul piyasasına ciddi bir ivme kazandırması beklenmektedir. Müktebilyet Yasası ile yabancı sermayeyi çekmek ve cari açığı kapatmak amaçlansa da asıl yurt içinde ve yurt dışında ilgi gören ve kaynak arttırılmasını sağlayacak hususun kentsel dönüşüm ve 2B arazilerinin satışı olduğu düşünülmektedir. Bu yasalar ile yeni gayrimenkul geliştirme alanları yaratılmış olup, bunun etkisinin 2013 yılında daha net hissedileceği düşünülmektedir. Özellikle kentsel dönüşüm ile yapılacak yatırımlar ve arazi arayışları yoğun olarak yatırımcıların gündemindedir.

Uluslararası Kredi Derecelendirme Kuruluşu Standart & Poor’s, Türkiye’nin uzun vadeli kredi notunu Mart 2013’de BB’den yatırım yapılabilir seviyenin bir altı olan BB+’ya yükseltmiştir. Mayıs 2013’de ise Moody’s Türkiye’nin kredi notunu bir basamak artışla Baa3’e yükseltmiştir. Böylelikle Türkiye, Fitch’in Kasım 2012’deki artışının (BBB-) ardından ikinci yatırım yapılabilir notunu almıştır. Bu olumlu gelişmeler ile yabancı yatırımcıların Türkiye’ye girişlerinin daha hızlı bir şekilde artarak devam etmesi beklenmektedir. Ekonomik açıdan yaşanan olumlu gelişmeler ve 2012 yılı içinde kabul edilen 3 önemli yasanın etkisinin görülmeye başlanması ile birlikte 2013 yılının 2012 yılına kıyasla gayrimenkul sektörü açısından daha iyi bir yıl olacağı öngörülmektedir.

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulun Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 Kayseri İli



AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kayseri ili 16.917,00 km²'lik yüzölçümüyle ülke topraklarının %2,20'lik bir bölümünü kaplamaktadır. İl merkezinin denizden yüksekliği 1.054 m'dir.

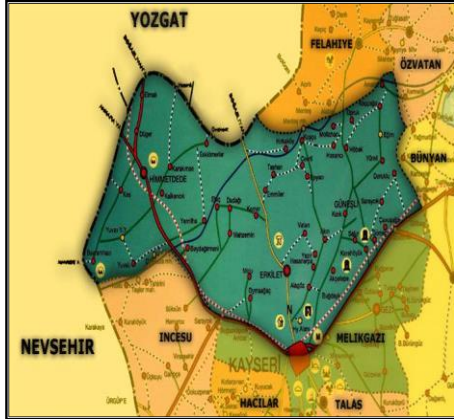
İl alanı kuzeybatı ve kuzeyden Yozgat'ın Çayıralan ve Boğazlıyan; kuzey ve kuzeydoğudan Sivas'ın Gemerek, Şarkışla, Kangal ve Gürün; doğudan Kahramanmaraş'ın Afşin ve Göksun; güneyden Adana'nın Tufanbeyli, Saimbeyli, Feke ve Karaisalı; güneybatıdan Niğde'nin Merkez ve Çamardı; batıdan ise Nevşehir'in Derinkuyu, Ürgüp ve Avanos ilçeleriyle çevrilidir. İli, güneyden ve doğudan Orta Toroslar'ın uzantıları; kuzeyden ve batıdan ise geniş bir lav platosu sınırlar.

İlin 16 ilçesi bulunmaktadır. İl merkezi büyükşehir statüsünde olup, 23 Temmuz 2004 tarihinde yürürlüğe giren 5216 sayılı Büyükşehir Belediyeleri Kanunu ile Kayseri Büyükşehir Belediyesi'nin sınırları yeniden düzenlenmiştir. Daha önce 2 metropol ilçeden oluşan Kayseri Büyükşehir Belediyesi, yeni yasa ile 5 ilçe (Kocasinan, Melikgazi, Hacılar, İncesu ve Talas) ve 19 alt kademe belediyesinden oluşmaktadır.

İlçeleri; Kayseri (Merkez), Akkışla, Bünyan, Develi, Felahiye, Hacılar, İncesu, Kocasinan, Melikgazi, Özvatan, Pınarbaşı, Sarioğlan, Sarız, Talas, Tomarza, Yahyalı ve Yeşilhisar'dır.

2012 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre Kayseri ilinin toplam nüfusu 1.274.968'dir. Toplam nüfusun 1.116.393'ü şehirlerde, 158.575 kişi ise köylerde yaşamaktadır.

3.2.2 Kocasinan İlçesi



Kayseri ilinin hem nüfus hem yüzölçümü bakımından en büyük ilçesi Kocasinan ilçesidir. İlçe, 07.12.1988 tarihinde 3508 sayılı Kanun ile il merkezinden ayrılıp ilçe olarak teşekkül etmiştir.

Kocasinan ilçesi, Kayseri'nin zengin tarihi yapısı içinde 1989 yılında fiilen Kayseri şehrinin bölümlenmesinden oluşmuştur. Sivas yönünden gelen Devlet Yolu'nun şehir içinde Sivas Caddesi'ni takip ederek Ankara Çevre Yolu ile Boğazköprü'ye kadar olan kısmın kuzeyinde kalan bölüm, Kocasinan ilçesinin kabaca sınırlarını belirlemektedir.

Kocasinan ilçesi, İç Anadolu Bölgesi'nin orta Kızılırmak Bölümü'nde yer almaktadır. İlçenin belediye sınırları alanı 9.025 ha'dır. İlçe merkezi, 1.055 m rakımlı bir ova üzerinde kurulmuştur.

2012 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre ilçe toplam nüfusu 372.507 kişidir. İlçe merkezi 359.469, belde ve köyler 13.038 kişilik nüfusa sahiptir.

BÖLÜM 4

**DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULUN MÜLKİYET HAKKI
VE İMAR BİLGİLERİ**

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULUN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulun Mülkiyet Bilgileri

| | |
|----------------------------|--------------------------|
| İli | Kayseri |
| İlçesi | Kocasinan |
| Bucağı | - |
| Mahallesi | Pervane |
| Köyü | - |
| Mevkii | - |
| Pafta No | - |
| Ada No | 2420 |
| Parsel No | 9 |
| Ana Gayrimenkulun Niteliği | Karkas Otel ve Arsası* |
| Yüzölçümü | 11.035,40 m ² |
| Maliki | Kayseri Sanayi Odası* |
| Hissesi | Tam |

* Ana gayrimenkulun bilgileri 56 cilt, 5913 sayfada olup, söz konusu taşınmazın niteliği "Karkas Otel ve Arsası", sahibi ise "Kayseri Sanayi Odası"dır. Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin taşınmaz üzerinde 49 yıl süre ile "Üst (İnşaat) Hakkı" bulunmaktadır.

4.2 Gayrimenkulun Takyidat Bilgileri

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

Kocasinan Tapu Müdürlüğü'nde 25.11.2013 tarihinde saat 11:30'da yapılan araştırmalara ve ekte sunulan 25.11.2013 tarihli takyidat yazısına göre taşınmaz üzerinde;

Beyanlar Hanesinde (Pervane Mahallesi, 56 Cilt, 5913 Sayfada Kayıtlı);

- DMH: Müstakil ve daimi nitelikte olan "Üst (İnşaat) Hakkı" tescil edilmiştir (Yüzölçümü: 11.035,40 m², Başlangıç Tarihi: 20.08.2008, Süre: 49 yıl) (Malik/Lehtar: Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.) (17.08.2007 tarih, 17645 yevmiye).

Şerhler Hanesinde (Pervane Mahallesi, 56 Cilt, 5919 Sayfada Kayıtlı);

- Tamaris Turizm A.Ş. lehine, 26.09.2008 tarih ve 25040 yevmiye ile 20.000.740,60 YTL (Eski TL) bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır (İstanbul 6. Noterliği'nin 24.09.2008 tarih, 11039 sayılı sözleşmeye istinaden 12 yıl müddetle kira şerhi vardır.) (Başlama Tarihi: 25.09.2008 tarih, Süre: 12 Yıl).
- Tamaris Turizm A.Ş. lehine, 10.10.2008 tarih ve 25726 yevmiye ile 26.09.2008 tarih 25040 yevmiyeli 12 yıl süreli kira şerhine 13 yıl ilave edilerek kira şerhi süresi 25 yıla çıkarılmıştır. Kira şerhi yenilenmiştir (Süre: 13 Yıl, Bedel: 23.111.332,60 YTL (Eski TL)) (Başlama Tarihi: 10.10.2008 tarih, Bitiş Tarihi: 07.10.2021, Süre: 13 Yıl).

Rehinler Hanesinde (Pervane Mahallesi, 56 Cilt, 5919 Sahifede Kayıtlı);

- Türkiye İş Bankası A.Ş. ve Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. lehine, 150.000.000,00 EURO tutarında, 1. derece, FBK müddetle, yıllık %3,75 faiz oranı ile 14.10.2008 tarih ve 12982 yevmiye ile ipotek bulunmaktadır. (Söz konusu ipotek Zeytinburnu Mahallesi 774 ada 55 parsel ve Yaprak Mahallesi 5020 ada 2 parsel ile müşterektir.)

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Rehinin Konulduğu Hisse Bilgisi;

Kocasinan TM – Pervane Mah. 2420 ada, 9 parsel üzerindeki DHM (Baş. Tarihi: 20.08.2008, Süre: 49 Yıl) (Borç: 150.000.000,00 EURO) (16.10.2008 tarih, 26140 yevmiye no'lu).

Zeytinburnu TM – Zeytinburnu Mah. 774 ada 55 parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarihi: -, Süre: Süresiz) (Borç: 150.000.000,00 EURO) (14.10.2008 tarih, 12982 yevmiye no'lu).

Şehitkamil TM – Yaprak Mah. 5020 ada 2 parsel üzerindeki DHM (Baş. Tarihi: 17.07.2007, Süre: 30 yıl) (Borç: 150.000.000,00 EURO) (16.10.2008 tarih, 35591 yevmiye no'lu).

| TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI | | | | | | |
|--|--|--|-------------------------|-----------------------------|--|------------------------------|
| Zemin Tipi | : Ana Taşınmaz | Ada/Parsel | : 2420/9 | | | |
| Zemin No | : 19050848 | Yüzölçüm | : 11.035,40 m2 | | | |
| İl / İlçe | : KAYSERİ/KOCASINAN | Ana Taş. Nitelik | : KARKAS OTEL VE ARSASI | | | |
| Kurum Adı | : Kocasinan TM | | | | | |
| Mahalle / Köy Adı | : PERVANE Mah. | | | | | |
| Mevki | : | | | | | |
| Cilt / Sayfa No | : 56 / 5913 | | | | | |
| Kayıt Durum | : Aktif | | | | | |
| TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK | | | | | | |
| S/Bİ | Açıklama | Malik / Lehdar | Tarih - Yevmiye | Terkin Sebebi - Tarih - Yev | | |
| DMH | Müstakil ve daimi nitelikte olan "Üst (İnşaat) Hakkı" tescil edilmiştir.(Yüzölçüm: 11035.40m2 Başlangıç Tarihi: 20/08/2008 Süre: 49 yıl) | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. | 17/08/2007 - 17645 | -- | | |
| MÜLKİYET BİLGİLERİ | | | | | | |
| Sistem No | Malik | Elbirliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Edinme Sebebi - Tarih - Yev. | Terkin Sebebi - Tarih - Yev. |
| 44278810 | KAYSERİ SANAYİ ODASI | | TAM | 11.035,40 | İfraz İşlemi (TSM) - 02/08/2007 - 16329- | - - |
| Raporlayan: İK37315 Mehmet DEMİREL Kaydına Uygundur. 25.11/2013 Hacı Ali DEMİREL Yetkili Müdür Yardımcısı | | | | | | |
| T.C. KOCASINAN KAYIT BAKANLIĞI İlçe Tapu Müdürlüğü | | | | | | |
| Rapor Tarihi / Saati : 25.11.2013 11:30 | | | | | | |

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

| TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI | | | | | | |
|---|---|--|--|------------------------------|--|---|
| Zemin Tipi | : Daimi ve Müstakil Hak | Ada/Parsel | : 2420/9 | | | |
| Zemin No | : 32137163 | Yüzölçüm | : 11.035,40 m2 | | | |
| İl / İlçe | : KAYSERİ/KOCASINAN | Ana Taş. Nitelik | : 49 yıl süre ile 56. cilt 5913. sayfadaki 2420 ada 9 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı" | | | |
| Kurum Adı | : Kocasinan TM | | | | | |
| Mahalle / Köy Adı | : PERVANE Mah. | | | | | |
| Mevki | : | | | | | |
| Cilt / Sayfa No | : 56 / 5919 | | | | | |
| Kayıt Durum | : Aktif | | | | | |
| MÜLKİYET BİLGİLERİ | | | | | | |
| Sistem No | Malik | Elbirliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Edinme Sebebi - Tarih - Yev. | Terkin Sebebi - Tarih - Yev. |
| 76176093 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. | TAM | | 11.035,40 | Daimi ve Müstakil Üst Hakkı Tesisi - 17/08/2007 - 17645- | -- |
| S/B/İ | Açıklama | Malik / Lehdar | Tarih - Yevmiye | Terkin Sebebi - Tarih - Yev. | | |
| Şerh | 20.000.740,6 YTL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (İSTANBUL 6. NOTERLİĞİNİN 24/09/2008 TARİH 11039 SAYILI SÖZLEŞMEYE İSTİNADEN 12 YIL MÜDETLİ KİRA ŞERHİ VARDIR.) (Başlama Tarihi:25/09/2008 Süre:12 Yıl) | TAMARİS TURİZM A.Ş. | 26/09/2008 - 25040 | -- | | |
| Şerh | 26/09/2008 Tarih 25040 yevmiyeli 12 yıl istisnai kira şartına 13 yıl ilave edilerek kira şartı istisnai 25 yıl'a çıkarılmıştır.Kira Şerhi Yenilenmiştir. (Süre: 13 Yıl , Bedel: 23.111.332,6 YTL.) (Başlama Tarihi:10/10/2008,Bitis Tarihi:07/10/2021 - Süre:1 | TAMARİS TURİZM A.Ş. | 10/10/2008 - 25726 | -- | | |
| İpotek | | | | | | |
| Alacaklı | Müşterekmi? | Borç | Faiz | Derece/Sıra | Süre | Tesis Tarih - Yev. Borçlu SDF Hakkı |
| (SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VergiNo:4810058590 SicilNo:431112/378694,(SN:6412) TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş. VergiNo:8790033309 | Evet | 150,000,000.00 EUR | %3,75 YILLIK / 0 | | F.B.K. | 14/10/2008- 12982 AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.,AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ |
| İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi | | | | | | |
| Taşınmaz | Hisse Pay/Payda | Borçlu Malik | Malik Borç | Tescil Tarih - Yev. | Terkin Sebebi - Tarih - Yev | |
| Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarihi:20/08/2008 Süre:49 yıl) | 1 / 1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. | 150,000,000.00 EUR | 16/10/2008- 26140 | -- | |
| Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarihi:-- Süre:Süresiz) | 1 / 1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 150,000,000.00 EUR | 14/10/2008- 12982 | -- | |
| Şehirkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarihi:17/07/2007 Süre:30 yıl) | 1 / 1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. | 150,000,000.00 EUR | 16/10/2008- 35591 | -- | |
| İpotek S/B/İ Bilgisi | | | | | | |
| S/B/İ | Açıklama | Malik | Tarih/Yevmiye | Terkin Sebebi - Tarih - Yev | | |
| | | | | -- | | |

Rapor Tarihi / Saati : 25.11.2013 11:30

4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili son üç yıllık dönemde gerçekleşen herhangi bir alım satım işlemi bulunmamaktadır.

4.3 Gayrimenkulun İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

T.C. Kayseri Kocasinan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 25.11.2013 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre ve ekte sunulan 25.11.2013 tarih ve M.38.3.KOC.0.13.İŞM/3096 sayılı resmi imar durum belgesine göre taşınmazın imar durumu ve yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir.

✓ İmar Durumu:

Değerleme konusu taşınmaz 28.11.2008 tarih, 90 sayılı 1/1000 "Uygulama İmar Planı" kapsamında "Turizm Tesis Alanı" lejandında kalmaktadır. Yapılaşma koşulları;

- Emsal = 0,90,
- Çekme mesafeleri; ön bahçe 30,00 m, yan bahçeler 5,00'er m, arka bahçe 10,00 m'dir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

T.C
KAYSERİ KOCASINAN BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : M.38.3.KOC.0.13.İŞM./ 3096
Konu :

25.11.2013

Sayın: **Serdar BAYSAL**
KAYSERİ

İLGİ: 25.11.2013 tarih ve 340961 sayılı dilekçeniz.

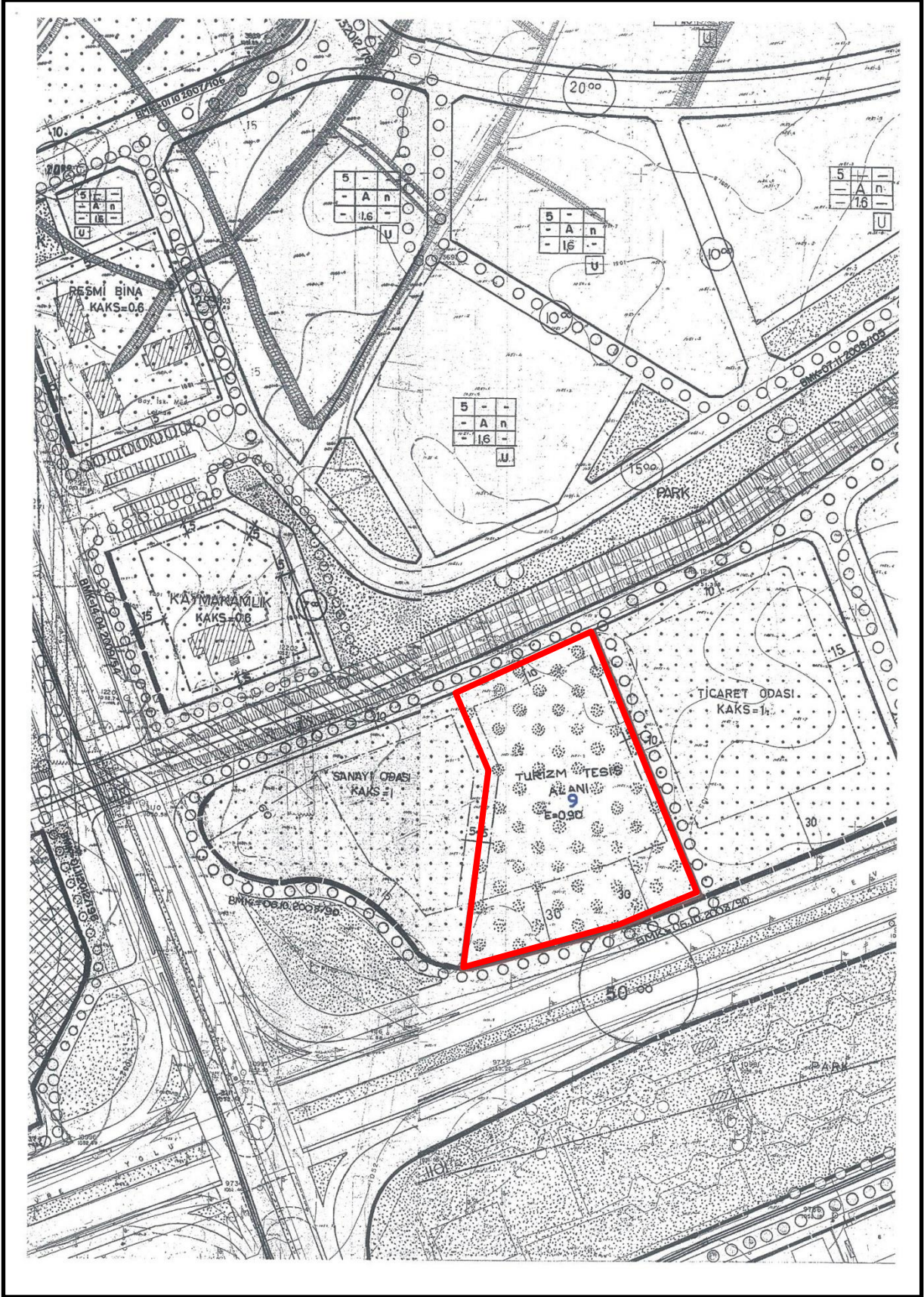
İlgi dilekçede konu edilen İlçemiz Pervane Mahallesi, 2420 ada, 9 parsel nolu taşınmaz, 28.11.2008 tarihinde onanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları ile yürürlükte ve "Turizm Tesis Alanı" olarak planlıdır. Söz konusu alana ait Uygulama İmar planı yazımız ekindektir.

Bilgilerinize rica ederim.

H.Mustafa ÇAPAN
Başkan a.
Başkan Yardımcısı

Adres : Gevhernesibe Mah. Tekin Sok. No: 10 Kayseri Tel : (0352) 222 70 00/1617 Fax:231 59 17
e-posta: www.kocasinan.bel.tr

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

✓ Ruhsat ve İzinler:

- Rapor konusu taşınmaza ait 11.02.2008 tarihli onaylı mimari projesi bulunmaktadır.
- 06.03.2008 tarih ve 1/28 no'lu 1 adet 9.628,00 m² alanlı "Otel ve Bunlara Benzer Misafir Evi", 1 adet 1.238,00 m² alanlı "Ortak Alan (Bina İçi Sığınak)" ve 198,00 m² alanlı "Su Deposu" olmak üzere toplam 11.064,00 m² kullanım alanını kapsayan "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 27.03.2009 tarih ve 1/37 no'lu 1 adet 9.628,00 m² alanlı "Otel ve Bunlara Benzer Misafir Evi", 1 adet 1.238,00 m² alanlı "Ortak Alan (Bina İçi Sığınak)" ve 198,00 m² alanlı "Su Deposu" olmak üzere toplam 11.064,00 m² kullanım alanını kapsayan "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.*

*** Söz konusu gayrimenkulun yerinde yapılan incelemelerinde, mevcut durumu ile yasal durumu arasında fark olmadığı görülmüştür. Mevcut yapı 27.03.2009 tarihli ve 1/37 no'lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" ile uyumludur.**

✓ Yapı Denetim:

- Değerleme konusu taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı "Yapı Denetimi Hakkında Kanun"un 11. Maddesi gereği yapı denetimine tabi değildir.

4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulun Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

T.C. Kayseri Kocasinan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkililerinden alınan bilgilere göre, değerlendirme konusu parselin son üç yıllık dönem içerisinde imar durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmediği belirtilmiştir.

4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulun Projesi veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydalar Hakkında Görüş

Değerleme konusu parsel üzerinde "Üst (İnşaat) Hakkı" bulununan otelin GYO portföyüne alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre mümkün olduğu ve ayrıca taşınmazın tapu kaydında mevcut olan müşterek ipotegün proje finansmanı maksadıyla tesis edilmesinden dolayı konu mülkün GYO portföyüne alınabilmesinde ipotekten dolayı bir sakınca bulunmadığı düşünülmektedir.

4.5 Hukuki Sorumluluk

Değerleme konusu varlık üzerinde bulunan "Türkiye İş Bankası A.Ş. ve Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. lehine, 150.000.000,00 EURO tutarında, 1. derece, FBK müddetle, yıllık %3,75 faiz oranı ile 14.10.2008 tarih ve 12982 yevmiye ile ipotek bulunmaktadır." takyidatın proje finansmanı maksadıyla tesis edildiği tespit edilmiştir. Söz konusu ipotek ile ilgili resmi yazı ekte sunulmaktadır. Taşınmazın GYO portföyüne alınmasına engel teşkil edecek herhangi bir unsura rastlanmamıştır.

4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)

Gayrimenkulde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulun çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULUN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULUN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkulun Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulun açık adresi: Pervane Mahallesi, Kocasinan Bulvarı, Sanayi Odası yanı, No: 161/A (Novotel) ve B (İbis Otel), Kocasinan / KAYSERİ'dir.

Taşınmazın yer aldığı bölgeye ulaşım için; Ankara yönünden Kayseri kent merkezine giriş yapıldıktan sonra Osman Kavuncu Bulvarı ve devamındaki Park Bulvarı takip edilerek, Valilik ve Adliye Binaları ile Hilton Otel'in de yer aldığı kent meydanına gelinir. Bu meydan üzerinden sola, İstasyon Caddesi'ne dönülür. İstasyon Caddesi üzerinde yaklaşık 1,00 km devam edildikten sonra sağa, Kocasinan Bulvarı'na dönülür. Rapor konusu taşınmaz bu bulvar üzerinde yaklaşık 1,25 km sonra yolun sol tarafında, Kayseri Sanayi Odası'nın hemen yanında konumlanmıştır. Taşınmazın yer aldığı bölgeye özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile ulaşım oldukça kolaydır.

Taşınmaz; Kayseri kent merkezindeki en önemli ana arterler olarak bilinen Kocasinan Bulvarı ve Mustafa Kemal Paşa Bulvarları'nın hemen kesişiminde yer alan Kayseri Sanayi Odası Binası'nın bitişik parselinde konumlanmıştır.

Rapor konusu taşınmaz; önemli kamu kurum ve kuruluşlarının yer aldığı bir bölgede yer almaktadır. Ayrıca taşınmaz Valilik, Adliye, Kocasinan Belediyesi gibi önemli merkezlere de yakın durumdadır. Taşınmazın yakın çevresinde; Kayseri Sanayi Odası, Kocasinan Kaymakamlığı, İller Bankası 9. Bölge Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Kayseri Su ve Kanalizasyon İşleri Genel Müdürlüğü (KASKİ) gibi önemli kamu kurumları ile Mevlana Cami, Nuh Mehmet Küçükçalık Anadolu Lisesi ve BP Benzin İstasyonu bulunmaktadır. Bununla birlikte taşınmazın hemen karşısında, Kocasinan Bulvarı üzerinde, yaklaşık 2,37 km boyunca uzanan İnönü Parkı yer almaktadır. Taşınmazın yer aldığı parselin arka cephesinden Ankara-Kayseri-Sivas hattını birbirine bağlayan demiryolu geçmektedir. Bunların dışında taşınmazın yakın çevresinde konut amaçlı yapılaşmalar ve çeşitli ticari birimler göze çarpmaktadır.



AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Konu Gayrimenkul'den Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

| Yer | Mesafe (km) |
|---|-------------|
| Kocasinan Kaymakamlığı | ~0,42 km |
| Valilik, Adliye, Hilton Oteli, Kent Meydanı | ~2,15 km |
| Havalimanı | ~3,70 km |
| Otogar | ~8,00 km |
| Erciyes Kayak Merkezi | ~20,00 km |

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulun Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Novotel ve İbis Otel, kısmen bitişik nizam olarak inşa edilen yapılardır. Taşınmaz; 11.035,40 m² alanlı 2420 ada 9 no'lu parsel üzerinde yer almaktadır.

Taşınmazın yer aldığı parselin çevresi beton duvar ile çevrilidir. Parselin, bina oturumu dışında kalan alanları asfalt kaplı olup, kısmen yeşil alanlar oluşturulmuştur. Proje kapsamında kapalı otopark alanı bulunmamaktadır. Otopark için, otel bahçesinin büyük bir bölümü açık otopark alanı olarak ayrılmıştır. Değerleme konusu tesis içinde 113 araçlık açık otopark alanı ve süs havuzu bulunmaktadır.

Proje özellikleri incelendiğinde; Novotel 4 yıldızlı konaklama tesisi, İbis Otel ise 3 yıldızlı konaklama tesisi olarak tasarlanmıştır. Bu iki otel bölümü kısmen bitişik nizamli olarak inşa edilmiştir. Parselin cephe aldığı Kocasinan Bulvarı'na göre, Novotel bölümü, İbis Otel bölümüne göre daha önde konumlanmıştır.

Onaylı mimari projesine ve yerindeki incelemelere göre otellerin bodrum katı hidrofor odası, teknik oda, depo, mutfak, çamaşırhane, UPS odası, personel yemekhanesi, fitness salonu gibi alanları kapsamaktadır.

Binalara misafir girişleri ayrı kapılardan sağlanmaktadır. Bununla birlikte iki binanın birleşim noktasında yer alan servis bölümü ile her kattan iki binaya da görevli geçişini sağlayabilecek bölümler oluşturulmuştur. Her iki otelin de zemin katında lobi, restaurant, bar ve kafeterya mevcut durumdadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Her iki otelin de zemin katının üstünde kalan normal katlar odalara ayrılmış durumdadır. Onaylı mimari projesine ve yerindeki incelemelere göre Novotel 96 oda kapasiteli, İbis Otel ise 160 oda kapasitelidir. Oda dağılımları aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

Değerleme konusu otelin arka cephesinde bina taşıyıcı sistemini etkilemeyecek şekilde yalnızca camekan kaplama kullanılarak oluşturulan 30,00 m² alanlı kapalı alan mimari projesinde görülmemekle beraber, portatif olması sebebiyle ve yalnızca camekan doğrama malzemesi kullanıldığı için, gayrimenkulun hukuki durumunda herhangi bir sıkıntı yaratmamaktadır.

Otel binası, bitişik nizamlı iki ana binadan meydana gelmektedir. Toplam inşaat alanı 10.998,53 m²'dir. Novotel bölümünde 96, İbis Otel bölümünde ise 160 adet oda bulunmaktadır. Binalar betonarme karkas tarzda inşa edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapı ruhsatı 11.064,00 m² için alınmış olup, söz konusu ruhsata ait onaylı mimari projeye göre toplam kapalı alan 10.998,53 m²'dir. Taşınmaz onaylı mimari projesi ile uyumlu olarak inşa edildiğinden dolayı değerlendirme çalışmasında mevcut kapalı alan esas alınmıştır.

Hem Novotel hem de İbis Otel ön ve arka cephe kaplamaları yer yer cam, yer yer sinterflex ve kalan yerler özel akrilik boyalı şekildedir. Bina yan cepheleri ise özel akrilik boyalı olarak düzenlenmiştir. Bina girişleri, kanopi ile kapatılmış büyük, geniş kapılardan sağlanmaktadır. Her iki otelde de giriş katlarında oda bölümü yer almamaktadır. Bununla birlikte, iki binanın kesişim noktasında servis holü olarak bir alan yaratılmıştır. Bu alanda binalar arası ve katlar arası geçişi sağlayan merdiven boşluğu ve 1 adet servis asansörü yer almaktadır. Otellere ait otopark alanları genel itibarıyla ortak kullanımlıdır.

Rapor konusu Novotel, 5.370,68 m² inşaat alanına sahiptir. Bodrum, zemin ve 5 normal katlı olarak inşa edilmiştir. Çatılar teras çatı şeklindedir. Bu katta toplantı salonları, restaurant, resepsiyon ve WC-lavabolar yer almaktadır. Bina içinde kat arası geçişleri sağlayan 2 adet asansör ve 1 adet merdiven bölümü yer almaktadır. Normal katlarda oda bölümleri yer almaktadır. Bu oda bölümleri çeşitli farklı özelliklere sahip olsalar da, genel anlamda iki adet oda tipi mevcuttur. Bunlardan ilki 24,00 m² kullanım alanlı standart odalar, diğeri ise 50,19 m² kullanım alanlı suit odalardır. Toplam 4 adet suit oda bölümü yer almaktadır. Diğer odalar standart şekilde olup, çeşitli tercihlere cevap verilebilmesi amacı ile farklı farklı düzenlenmişlerdir. Bina bodrum katında ise idari bölüm, personel yemekhanesi ve soyunma odaları, çamaşırhane ve çeşitli atölyeler yer almaktadır.

Rapor konusu İbis Otel, 5.627,85 m² inşaat alanına sahiptir. Bodrum, zemin ve 8 normal katlı olarak inşa edilmiştir. Kat özellikleri, Novotel bölümü ile aynıdır. İbis Otel bölümünde 2 tip oda mevcuttur. Bunlardan ilki 16,57 m² kullanım alanlı ve 4 adet olan engelli odaları, diğeri ise 16,08 m² kullanım alanlı ve yine çeşitli şekillerde tasarlanmış standart odalardır. Bina bodrum katında soğuk hava depoları, kazan dairesi, havuz makina dairesi ve su deposu bölümleri yer almaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Taşınmazın Alansal Dağılım Tablosu

| NOVOTEL | NOVOTEL KATLARI | | | | | |
|----------------------------|-----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | 1.KAT | 2.KAT | 3.KAT | 4.KAT | 5.KAT | TOPLAM |
| STANDART ODA | 15 | 10 | 10 | 10 | 13 | 58 |
| STANDART BİRLEŞEBİLİR ODA | | | | 1 | | 1 |
| KÜVETLİ STANDART ODA | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 10 |
| KÜVETLİ BİRLEŞEBİLİR ODA | | 2 | 2 | 1 | | 5 |
| İKİZ ODA | | 2 | 2 | 2 | 2 | 8 |
| İKİZ BİRLEŞEBİLİR ODA | 1 | 2 | 2 | 2 | 1 | 8 |
| SUİT ODA | | 1 | 1 | 1 | | 3 |
| BİRLEŞEBİLİR SUİT ODA | | | | | 1 | 1 |
| ENGELLİ ODASI | 1 | | | | | 1 |
| BİRLEŞEBİLİR ENGELLİ ODASI | 1 | | | | | 1 |
| TOPLAM | 20 | 19 | 19 | 19 | 19 | 96 |

| İBİS OTEL | İBİS OTEL KATLARI | | | | | | | | |
|----------------------------|-------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| | 1.KAT | 2.KAT | 3.KAT | 4.KAT | 5.KAT | 6.KAT | 7.KAT | 8.KAT | TOPLAM |
| STANDART ODA | 12 | 13 | 13 | 13 | 14 | 14 | 14 | 14 | 107 |
| STANDART BİRLEŞEBİLİR ODA | 3 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 17 |
| DESKBEDLİ ODA | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 16 |
| BİRLEŞEBİLİR DESKBEDLİ ODA | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 16 |
| ENGELLİ ODA | | 1 | 1 | 1 | | | | | 3 |
| BİRLEŞEBİLİR ENGELLİ ODA | 1 | | | | | | | | 1 |
| TOPLAM | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 160 |

| Akfen GYO Kayaseri Novotel ve İbis Otel Kat Alanları | | |
|--|---------------------------------|-----------------------------------|
| KATLAR | NOVOTEL ALANI (M ²) | İBİS OTEL ALANI (M ²) |
| Bodrum Kat | 945,83 | 447,28 |
| Zemin Kat | 875,70 | 686,73 |
| 1. Normal Kat | 707,71 | 561,73 |
| 2. Normal Kat | 710,36 | 561,73 |
| 3. Normal Kat | 710,36 | 561,73 |
| 4. Normal Kat | 710,36 | 561,73 |
| 5. Normal Kat | 710,36 | 561,73 |
| 6. Normal Kat | - | 561,73 |
| 7. Normal Kat | - | 561,73 |
| 8. Normal Kat | - | 561,73 |
| TOPLAM | 5.370,68 | 5.627,85 |

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulun Yapısal İnşaat Özellikleri

| OTEL BİNASI (NOVOTEL VE İBİS OTEL) | |
|------------------------------------|--|
| Ekspertiz Konusu Toplam Alan | 10.998,53 m ² kapalı alan (Mimari projeye ve mevcut duruma göre) 11.064,00 m ² (Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine göre) |
| Yaşı | ~4 yıllık |
| İnşaat Tarzı | Betonarme |
| Çatı Sistemi | Teras |
| İnşaat Nizamı | Bitişik nizam |
| Binanın Kat Adedi | 7 katlı (Bodrum + Zemin + 5 Normal Kat) (Novotel) 10 katlı (Bodrum + Zemin + 8 Normal Kat) (İbis Otel) |
| Dış cephe | Ön ve arka cephe kaplamaları yer yer cam, yer yer sinterflex ve kalan yerler özel akrilik boyalı |
| Elektrik | Şebeke |
| Isıtma Sistemi | Mevcut (Merkezi) |
| Su | Şebeke |
| Kanalizasyon | Şebeke |
| Asansör | Mevcut (2 Adet) |
| Havalandırma Sistemi | Mevcut |
| Yangın Merdiveni | Mevcut |
| Yangın Söndürme Sistemi | Mevcut |
| Park Yeri | Mevcut (Açık) |

5.4 Gayrimenkulun Katlara Göre İç Mekan İnşaat Özellikleri

| OTEL BİNASI | |
|---|--|
| Novotel bodrum kat idari bölüm, personel yemekhanesi ve soyunma odaları, çamaşırhane, atölyeler, revir; zemin kat toplantı salonları, restaurant, cafe-bar, resepsiyon, giriş holü, WC-lavabolar; normal katlar yatak odaları, servis holünden oluşmaktadır. İbis Otel bodrum kat kazan dairesi, su deposu, havuz makina dairesi, soğuk hava depoları; zemin kat restaurant, cafe-bar, resepsiyon, giriş holü, WC-lavabolar; normal katlar yatak odaları, servis holünden oluşmaktadır. | |
| Kapalı Alanı | : 10.998,53 m ² kapalı alan (Mimari projeye ve mevcut duruma göre) 11.064,00 m ² (Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine göre) (Novotel 5.370,68 m ² ve İbis Otel 5.627,85 m ²) |
| İnşaat Tarzı | : Betonarme |
| Kullanım Amacı | : İdari bölüm, personel yemekhanesi, soyunma odaları, çamaşırhane, atölyeler, revir, kazan dairesi, su deposu, havuz makina dairesi, soğuk hava depoları, toplantı salonları, restaurant, cafe-bar, resepsiyon, giriş holü, WC-lavabolar, yatak odaları, servis holü |
| Kat | : 7 katlı (Bodrum + Zemin + 5 Normal Kat) (Novotel) 10 katlı (Bodrum + Zemin + 8 Normal Kat) (İbis Otel) |
| Zemin | : Halı döşemesi, seramik ve granit |
| Duvar | : Saten boya, fayans, laminant ve duvar kağıdı |
| Doğrama | : Dış doğramalar alüminyum, iç doğramalar ahşap |
| Tavan | : Asma tavan |
| Isıtma | : Merkezi |
| Aydınlatma | : Duvar tipi aplikler, avizeler, abajurlar, spot ışıklandırma ve floresan armatürler |
| Çatı Kaplaması | : Teras çatı |
| Dış Cephesi | : Ön ve arka cephe kaplamaları yer yer cam, yer yer sinterflex ve kalan yerler özel akrilik boyalı |

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

5.5 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz; Novotel ve İbis Otel, kısmen bitişik nizam olarak inşa edilen yapılardır. 2 ayrı otel olarak faaliyet göstermektedir.
- Novotel bodrum + zemin + 5 normal katlı olmak üzere toplam 7 katlı; İbis Otel ise bodrum + zemin + 8 normal katlı olmak üzere toplam 10 katlı olarak inşa edilmiştir.
- Taşınmaz merkezi bir konumda, önemli ana arterlere ve kamu kurum ve kuruluşlarına yakın konumdadır.
- Taşınmaz, ulaşımı kolay ve alternatifli bir konumda yer almaktadır.
- Merkezi bir konumda bulunan taşınmazın yakın çevresinde benzer özellik ve nitelikte konaklama tesisi yer almamaktadır.
- Binalarda müşteri ve servis asansörleri, yangın alarm ve söndürme sistemleri, havalandırma ile ısıtma ve soğutma sistemleri yer almaktadır.
- Otelde otopark alanları genel itibarıyla ortak kullanımlıdır. Yalnızca açık otopark alanı mevcuttur.
- Parsel etrafı 1,00 m ile 1,50 m arası yüksekliğe sahip beton duvar ile çevrilmiştir.
- Parsel üzerinde 1 adet trafo binası ve 1 adet taşınabilir jeneratör binası bulunmaktadır.
- Taşınmazın mülkiyetinin Kayseri Sanayi Odası'na ait olmasından dolayı, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı bir "Üst (İnşaat) Hakkı" sözleşmesine istinaden herhangi bir mülkiyet hakkına mevcut olmayıp, konu mülkte kiracı konumunda bulunmaktadır. Ancak söz konusu şirket adına, tapuya şerh edilmiş, 2057 yılına kadar geçerli olan kira sözleşmesi yer almaktadır.

5.6 Harici ve Müteferrik İşler

Harici ve müteferrik işler olarak; trafo binası, beton sahalar, peyzaj çalışması, parsel etrafını çevreleyen beton duvar, güvenlik kulübesi ve süs havuzu değerlendirme kapsamına alınmıştır. Harici ve müteferrik işler maliyet yaklaşımı analizinde yapılan hesaplamalara ek maliyet olarak ilave edilmiştir.

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımınıdır. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?
- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımınıdır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Değerleme konusu taşınmazın en etkin ve verimli kullanımı, bulunduğu konum, çevresindeki yapılaşma ve yapılaşma şartları, imar durumu dikkate alındığında, imar durumu doğrultusunda mevcut durumu ile uyumlu olan **“Turistik Tesis Alanı”** amaçlı kullanımınıdır.

BÖLÜM 7

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

BÖLÜM 7

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

| GÜÇLÜ YANLAR | ZAYIF YANLAR |
|---|---|
| + Taşınmaz merkezi bir konumda, önemli ana arterlere ve kamu kurum ve kuruluşlarına yakın konumdadır. | - Otelde otopark alanları genel itibarıyla ortak kullanımlıdır. Yalnızca açık otopark alanı mevcuttur. |
| FIRSATLAR | TEHDİTLER |
| ✓ Taşınmaz, ulaşımı kolay ve alternatifli bir konumda yer almaktadır. ✓ Merkezi bir konumda bulunan taşınmazın yakın çevresinde benzer özellik ve nitelikte konaklama tesisi yer almamaktadır. | x Ülkedeki değişken ekonomik durumun bölgeye yapılması planlanan yatırımları geciktirme ihtimali bulunmaktadır. |

7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında arsa değeri için emsal karşılaştırma yaklaşımı; bina değeri için maliyet yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.

7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

Gayrimenkulun yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilere ulaşılmıştır.

Satılık Arsa Emsalleri:

- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Fatih Mahallesi'nde yer alan, "Kentsel Servis Alanı" imarlı, Emsal: 2,00 olan 298,00 m² alana sahip hissenin 260.000 EURO bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (872 EURO/m²; 2.561 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Fazilet Caddesi üzerinde yer alan, "Konut" imarlı, 5 kat izinli, 864,00 m² alana sahip arsanın 280.000 EURO bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (324 EURO/m²; 951 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Pervane Mahallesi'nde yer alan, "Yeşil Alan" imarlı, 6.000,00 m² alana sahip arsanın 1.900.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (317 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Kadir Has Spor Salonu karşısında yer alan, "Konut" imarlı, Emsal: 1,80 olan, 60,00 m² alana sahip hissenin 42.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (700 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Zümrüt Mahallesi'nde yer alan, "Konut" imarlı, 1.028,00 m² alana sahip arsanın 260.000 EURO bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (253 EURO/m²; 743 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Mehmet Akif Ersoy Mahallesi'nde yer alan, "Konut" imarlı, 242,00 m² alana sahip arsanın 65.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (269 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Mehmet Akif Ersoy Mahallesi'nde yer alan, "Konut" imarlı, 1.380,00 m² alana sahip arsanın 430.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (312 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Yıldızevler Mahallesi'nde yer alan, "Konut" imarlı, 1.521,00 m² alana sahip arsanın 600.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (394 TL/m²)

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, havaalanı yolu üzerinde yer alan, “Ticaret” imarlı, Emsal = 1,80 olan, 4.418,00 m² yüzölçümüne sahip arsanın 1.850.000 EURO bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (419 EURO/m²; 1.230 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Erkilet Bulvarı üzerinde yer alan, “Ticaret” imarlı, 2.302,00 m² alana sahip arsanın 2.500.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.086 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Sivas Bulvarı üzerinde yer alan, “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (K.D.K.Ç.A.)” imarlı, Emsal: 0,50 olan, üzerinde 40.000,00 m² kapalı alana sahip fabrika binası bulunan, 28.959,00 m² alana sahip arsanın 20.000.000 EURO bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (691 EURO/m²; 2.029 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, eski hal üzerinde yer alan, “Konut” imarlı, Emsal: 2,50 olan, 2.833,00 m² alana sahip arsanın yakın zamanda 4.400.000 TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. (1.553 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Tavlusun Caddesi üzerinde yer alan, “Ticaret” imarlı, Emsal: 1,00 olan, 1.829,00 m² alana sahip arsanın arsanın 750.000 EURO bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (410 EURO/m²; 1.204 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde emsal teşkil edebilecek taşınmazın bulunmasının zor olduğu, söz konusu taşınmazın yaklaşık olarak 500-550 EURO/m² fiyatla satılabileceği bilgisi edinilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede “konut” imarlı arsaların 1.000 – 1.500 TL/m² olabileceği bilgisi alınmıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Satılık Arsa Emsalleri Özet Tablo

| Emsal No | Alanı | Niteliği | Fiyat | Açıklama |
|----------|-----------|--|-------------------------|--|
| 1 | 298,00 | “Kentsel Servis Alanı” imarlı arsa | 2.561 TL/m ² | Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Fatih Mahallesi’nde yer alan arsa |
| 2 | 864,00 | “Konut” imarlı arsa | 951 TL/m ² | Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Fazilet Caddesi üzerinde yer alan arsa |
| 3 | 6.000,00 | “Yeşil Alan” imarlı arsa | 317 TL/m ² | Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Pervane Mahallesi’nde yer alan arsa |
| 4 | 60,00 | “Konut” imarlı arsa | 700 TL/m ² | Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Kadir Has Spor Salonu karşısında yer alan arsa |
| 5 | 1.028,00 | “Konut” imarlı arsa | 743 TL/m ² | Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Zümrüt Mahallesi’nde yer alan arsa |
| 6 | 242,00 | “Konut” imarlı arsa | 269 TL/m ² | Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Mehmet Akif Ersoy Mahallesi’nde yer alan arsa |
| 7 | 1.380,00 | “Konut” imarlı arsa | 312 TL/m ² | Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Mehmet Akif Ersoy Mahallesi’nde yer alan arsa |
| 8 | 1.521,00 | “Konut” imarlı arsa | 394 TL/m ² | Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Yıldızevler Mahallesi’nde yer alan arsa |
| 9 | 4.418,00 | “Ticaret” imarlı arsa | 1.230 TL/m ² | Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, havaalanı yolu üzerinde yer alan arsa |
| 10 | 2.302,00 | “Ticaret” imarlı arsa | 1.086 TL/m ² | Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Erkiyet Bulvarı üzerinde yer alan arsa |
| 11 | 28.959,00 | “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (K.D.K.Ç.A.)” imarlı arsa | 2.029 TL/m ² | Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Sivas Bulvarı üzerinde yer alan arsa |
| 12 | 2.833,00 | “Konut” imarlı arsa | 1.553 TL/m ² | Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, eski hal üzerinde yer alan arsa |
| 13 | 1.829,00 | “Ticaret” imarlı arsa | 1.204 TL/m ² | Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Tavlusun Caddesi üzerinde yer alan arsa |

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, geometrik şekli, eğimi, ulaşım olanakları, bağlantı yollarına mesafesi, imar durumu gibi kriterleri ve çevredeki arsa emsalleri dikkate alınarak **538 TL/m²** arsa birim değeri olarak takdir edilmiştir.

| ARSA ÜST (İNŞAAT) HAKKI DEĞERİ | | | | |
|----------------------------------|-----------|----------------------|------------------|--------------|
| 1 m ² Arsa Değeri (*) | 538 | .- TL/m ² | | |
| Arsa Büyüklüğü (m ²) | 11.035,40 | m ² | | |
| Toplam Arsa Değeri (TL) | 5.936.181 | .- TL | 5.936.181 | .- TL |
| | | | 2.021.516 | .- € |

(*) Arsa için birim değeri olarak **900 TL/m²** turizm imarlı arsa değerine binaen 49 yıllık "Üst (İnşaat) Hakkı" değeri olarak %70'i alınmıştır.

(**) **Kayseri Sanayi Odası** mülkiyetinde bulunan arsa üzerinde Akfen GYO A.Ş. lehine 20.08.2057 tarihine kadar Müstakil ve Daimi Üst (İnşaat) Hakkı kurulmuştur.

Arsa Değeri Hesap Detayı = (İmarlı Arsa Değeri x 49 Yıllık Üst (İnşaat) Hakkı Katsayısı x Süre Oranı)
= 900 (TL/m²) x 0,70 x 41,84 / 49
= **538 (TL/m²)**

7.2.2 Maliyet Yaklaşımı Analizi

Bu analizde gayrimenkulun bina maliyet değerleri, maliyet oluşumu 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.

| ARSA ÜST (İNŞAAT) HAKKI DEĞERİ | | | | |
|----------------------------------|-----------|----------------------|------------------|--------------|
| 1 m ² Arsa Değeri (*) | 538 | .- TL/m ² | | |
| Arsa Büyüklüğü (m ²) | 11.035,40 | m ² | | |
| Toplam Arsa Değeri (TL) | 5.936.181 | .- TL | 5.936.181 | .- TL |
| | | | 2.021.516 | .- € |

(*) Arsa için birim değeri olarak **900 TL/m²** turizm imarlı arsa değerine binaen 49 yıllık "Üst (İnşaat) Hakkı" değeri olarak %70'i alınmıştır.

(**) **Kayseri Sanayi Odası** mülkiyetinde bulunan arsa üzerinde Akfen GYO A.Ş. lehine 20.08.2057 tarihine kadar Müstakil ve Daimi Üst (İnşaat) Hakkı kurulmuştur.

Arsa Değeri Hesap Detayı = (İmarlı Arsa Değeri x 49 Yıllık Üst (İnşaat) Hakkı Katsayısı x Süre Oranı)
= 900 (TL/m²) x 0,70 x 41,84 / 49
= **538 (TL/m²)**

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

| BİNA DEĞERİ | | | |
|---|-----------|----------------|------------------------|
| 1 m ² Novotel İnşaat Maliyeti (Bodrum Kat) (€) | 500 | .- € | |
| Bina Toplam Kapalı Alanı (m ²) | 945,83 | m ² | |
| 1 m ² Novotel İnşaat Maliyeti (Otel Alanı) (€) | 1.200,00 | .- € | |
| Bina Toplam Kapalı Alanı (m ²) | 4.424,85 | m ² | |
| Toplam İnşaat Maliyeti (€) | 5.782.735 | .- € | |
| Yıpranma Payı (%) | 4% | | |
| Yıpranma Bedeli (€) | 231.309 | .- € | |
| Bina Değeri (€) | 5.551.426 | .- € | 5.551.426 .- € |
| 1 m ² Ibis Otel İnşaat Maliyeti (Bodrum Kat) (€) | 500 | .- € | |
| Bina Toplam Kapalı Alanı (m ²) | 447,28 | m ² | |
| 1 m ² Ibis Otel İnşaat Maliyeti (Otel Alanı) (€) | 1.100,00 | .- € | |
| Bina Toplam Kapalı Alanı (m ²) | 5.180,57 | m ² | |
| Toplam İnşaat Maliyeti (€) | 5.922.267 | .- € | |
| Yıpranma Payı (%) | 4% | | |
| Yıpranma Bedeli (€) | 236.891 | .- € | |
| Bina Değeri (€) | 5.685.376 | .- € | 5.685.376 .- € |
| Toplam Arsa Değeri (€) | | | 2.021.516 .- € |
| Toplam Bina Değeri (€) | | | 11.236.802 .- € |
| Harici Müteferrik İşler (€) | | | 110.000 .- € |
| TOPLAM DEĞER (€) | | | 13.368.318 .- € |
| TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER (€) | | | 13.368.000 .- € |

7.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi

- Değerleme çalışması yapılan otelin “Üst (İnşaat) Hakkı” Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olup, uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından işletilmektedir. Çalışmada “Üst (İnşaat) Hakkı” süresi boyunca otelin mevcut konseptte işletileceği varsayılmıştır.
- Gelir indirgeme yaklaşımında kullanılan yıllar itibarıyla gayrimenkulun işletilmesinden dolayı elden edilen nakit akımlarına göre değerlendirme çalışması yapılacağı varsayılmıştır.

| KAPALI ALANLAR | | | | |
|----------------------|---------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|
| | NOVOTEL ALANI (M ²) | IBIS OTEL ALANI (M ²) | EMSALE ESAS ALAN (M ²) | TOPLAM İNŞAAT ALANI (M ²) |
| Bodrum Kat | 945,83 | 447,28 | 60,42 | 1.393,11 |
| Zemin Kat | 875,70 | 686,73 | 1.515,35 | 1.562,43 |
| 1. Normal Kat | 707,71 | 561,73 | 1.220,20 | 1.269,44 |
| 2. Normal Kat | 710,36 | 561,73 | 1.224,85 | 1.272,09 |
| 3. Normal Kat | 710,36 | 561,73 | 1.224,85 | 1.272,09 |
| 4. Normal Kat | 710,36 | 561,73 | 1.224,85 | 1.272,09 |
| 5. Normal Kat | 710,36 | 561,73 | 1.224,85 | 1.272,09 |
| 6. Normal Kat | - | 561,73 | 522,87 | 561,73 |
| 7. Normal Kat | - | 561,73 | 522,87 | 561,73 |
| 8. Normal Kat | - | 561,73 | 522,87 | 561,73 |
| TOPLAM | 5.370,68 | 5.627,85 | 9.263,98 | 10.998,53 |

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

NOVOTEL PROJEKSİYONU:

- Değerleme konusu otel 96 odadan oluşmuştur.
- Otelin açık olduğu aylar itibariyle ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının 2014 yılında %65 doluluk oranı ile başlayacağı, 2020 yılında %78 doluluğa ulaşacağı ve sonraki yıllarda %78 dolulukla işletileceği varsayılmıştır.
- Otelin 365 gün açık olacağı varsayılmıştır.
- Otel fiyatları, oda-kahvaltı sistemde olacak şekilde öngörülmüştür. Tesisin geçmiş yıllardaki performansı, turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler gözönünde bulundurularak, oda fiyatının 2014 yılı içinde 53 EURO olacağı varsayılmıştır. Oda fiyatı ilk 10 yıl (Açıldığı tarihten itibaren) %4 oranında arttırılmıştır. İlk 10 yıl içerisinde otelin reklam kabiliyeti, bilinirliği ve priminin artması, oda fiyatlarının %4 oranında artarak doygunluk seviyesine ulaşacağı ve bu tarihten sonraki yıllarda %2,5 olan enflasyon oranında artacağı öngörülmüştür.
- Otel içinde yer alan dükkan kirası, toplantı salonu kirası, wellness center, ekstra harcamalar vb. diğer gelirler kalemlerinde yer alacağı varsayılmıştır. Tesisin performansı gözönünde bulunarak, diğer gelirlerin konaklama gelirlerinin 2014 yılı ve sonraki yıllarda %46 oranında olacağı varsayılmıştır.
- Otelde GOP (Gross Operating Profit) oranının 2014 yılında %32 oranında olacağı, diğer yıllarda artarak 2018 yılında %40 oranına ulaşacağı ve sonraki yıllarda da sabit devam edeceği kabul edilmiştir.
- Mevcut otel inşaat maliyetinin %1,5'i oranında gerçekleşecek olan yenileme gideri, 2014 yılından başlamak üzere, her yıl için %2,5 artış oranı öngörülmüştür.
- Değerleme çalışmasında 2020 yılı son 6 aylık EURO bazlı Eurobond tahvili oranı olan %4,37 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır (Bu değerlendirme çalışmasında en uzun vadeli 2020 yılı EURO bazlı Eurobond tahvili getiri oranı, risksiz getiri oranı olarak seçilmiştir.).
- Projeksiyonda indirgeme oranı %9,20 olarak belirlenmiştir.
- Çalışmalar sırasında EURO kullanılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

| NOVOTEL | |
|---|--------|
| ODA SAYISI | 96 |
| YATAK SAYISI | 192 |
| AÇIK OLAN GÜN SAYISI | 365 |
| YILLIK ODA KAPASİTESİ | 35.040 |
| ODA FİYATI (€) (2014) | 53,00 |
| İLK 10 YIL ODA FİYATI ARTIŞ ORANI (%) (AÇILDIĞI TARİHTEN İTİBAREN) | 4,0% |
| KALAN YILLAR ODA FİYATI ARTIŞ ORANI (%) | 2,5% |
| DİĞER GELİR ORANI (%) | 46% |
| KALAN YILLAR İÇİN ODA FİYATI ARTIŞ ORANI (%) (EURO BÖLGESİ ENFLASYON ORANI) | 2,5% |

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

| NOVOTEL NAKİT AKIŞI | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
|----------------------------------|------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| YILLAR | 31.12.2013 | 31.12.2014 | 31.12.2015 | 31.12.2016 | 31.12.2017 | 31.12.2018 | 31.12.2019 | 31.12.2020 | 31.12.2021 | 31.12.2022 | 31.12.2023 | 31.12.2024 | 31.12.2025 | 31.12.2026 |
| KAPASİTE KULLANIM ORANI (%) | 0 | 65% | 68% | 70% | 75% | 76% | 77% | 78% | 78% | 78% | 78% | 78% | 78% | 78% |
| YILLIK ODA KAPASİTESİ (KİŞİ) | 0 | 22.776 | 23.827 | 24.528 | 26.280 | 26.630 | 26.981 | 27.331 | 27.331 | 27.331 | 27.331 | 27.331 | 27.331 | 27.331 |
| ODA FİYATI (€) | 0 | 53,00 | 55,12 | 57,32 | 59,62 | 62,00 | 64,48 | 67,06 | 68,74 | 70,46 | 72,22 | 74,02 | 75,87 | 77,77 |
| ODA GELİRİ (€) | 0 | 1.207.128 | 1.313.355 | 1.406.063 | 1.566.756 | 1.651.151 | 1.739.792 | 1.832.882 | 1.878.704 | 1.925.672 | 1.973.814 | 2.023.159 | 2.073.738 | 2.125.582 |
| DİĞER GELİRLER (€) (%46) | 0 | 555.279 | 604.143 | 646.789 | 720.708 | 759.530 | 800.304 | 843.126 | 864.204 | 885.809 | 907.954 | 930.653 | 953.920 | 977.768 |
| TOPLAM OTEL GELİRLERİ (€) | 0 | 1.762.407 | 1.917.499 | 2.052.852 | 2.287.463 | 2.410.681 | 2.540.097 | 2.676.008 | 2.742.909 | 2.811.481 | 2.881.768 | 2.953.812 | 3.027.658 | 3.103.349 |
| GOP (%) | 0 | 32% | 33% | 34% | 37% | 40% | 40% | 40% | 40% | 40% | 40% | 40% | 40% | 40% |
| GOP (EURO) | 0 | 563.970 | 632.775 | 697.970 | 846.361 | 964.272 | 1.016.039 | 1.070.403 | 1.097.163 | 1.124.593 | 1.152.707 | 1.181.525 | 1.211.063 | 1.241.340 |
| İŞLETME GİDERLERİ (€) | 0 | -1.198.437 | -1.284.724 | -1.354.882 | -1.441.102 | -1.446.409 | -1.524.058 | -1.605.605 | -1.645.745 | -1.686.889 | -1.729.061 | -1.772.287 | -1.816.595 | -1.862.010 |
| YENİLEME MALİYETİ (%) | 0 | -83.271 | -85.353 | -87.487 | -89.674 | -91.916 | -94.214 | -96.569 | -98.984 | -101.458 | -103.995 | -106.594 | -109.259 | -111.991 |
| TOPLAM GİDERLER (€) | 0 | -1.281.708 | -1.370.077 | -1.442.369 | -1.530.776 | -1.538.325 | -1.618.272 | -1.702.174 | -1.744.729 | -1.788.347 | -1.833.056 | -1.878.882 | -1.925.854 | -1.974.000 |
| NET NAKİT AKIŞLARI | 0 | 480.699 | 547.421 | 610.483 | 756.687 | 872.356 | 921.825 | 973.834 | 998.180 | 1.023.134 | 1.048.713 | 1.074.931 | 1.101.804 | 1.129.349 |
| KÜMÜLATİF TOPLAM | 0 | 480.699 | 1.028.120 | 1.638.603 | 2.395.290 | 3.267.646 | 4.189.471 | 5.163.305 | 6.161.485 | 7.184.619 | 8.233.332 | 9.308.263 | 10.410.067 | 11.539.416 |

Tablonun Devamı

| 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 |
|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 31.12.2027 | 31.12.2028 | 31.12.2029 | 31.12.2030 | 31.12.2031 | 31.12.2032 | 31.12.2033 | 31.12.2034 | 31.12.2035 | 31.12.2036 | 31.12.2037 | 31.12.2038 | 31.12.2039 | 31.12.2040 | 31.12.2041 | 31.12.2042 | 31.12.2043 | 31.12.2044 | 31.12.2045 | 31.12.2046 | 31.12.2047 |
| 78% | 78% | 78% | 78% | 78% | 78% | 78% | 78% | 78% | 78% | 78% | 78% | 78% | 78% | 78% | 78% | 78% | 78% | 78% | 78% | 78% |
| 27.331 | 27.331 | 27.331 | 27.331 | 27.331 | 27.331 | 27.331 | 27.331 | 27.331 | 27.331 | 27.331 | 27.331 | 27.331 | 27.331 | 27.331 | 27.331 | 27.331 | 27.331 | 27.331 | 27.331 | 27.331 |
| 79,72 | 81,71 | 83,75 | 85,84 | 87,99 | 90,19 | 92,45 | 94,76 | 97,13 | 99,55 | 102,04 | 104,59 | 107,21 | 109,89 | 112,64 | 115,45 | 118,34 | 121,30 | 124,33 | 127,44 | 130,62 |
| 2.178.721 | 2.233.189 | 2.289.019 | 2.346.244 | 2.404.901 | 2.465.023 | 2.526.649 | 2.589.815 | 2.654.560 | 2.720.924 | 2.788.947 | 2.858.671 | 2.930.138 | 3.003.391 | 3.078.476 | 3.155.438 | 3.234.324 | 3.315.182 | 3.398.062 | 3.483.013 | 3.570.088 |
| 1.002.212 | 1.027.267 | 1.052.949 | 1.079.272 | 1.106.254 | 1.133.911 | 1.162.258 | 1.191.315 | 1.221.098 | 1.251.625 | 1.282.916 | 1.314.989 | 1.347.863 | 1.381.560 | 1.416.099 | 1.451.501 | 1.487.789 | 1.524.984 | 1.563.108 | 1.602.186 | 1.642.241 |
| 3.180.933 | 3.260.456 | 3.341.968 | 3.425.517 | 3.511.155 | 3.598.934 | 3.688.907 | 3.781.130 | 3.875.658 | 3.972.549 | 4.071.863 | 4.173.660 | 4.278.001 | 4.384.951 | 4.494.575 | 4.606.939 | 4.722.113 | 4.840.166 | 4.961.170 | 5.085.199 | 5.212.329 |
| 40% | 40% | 40% | 40% | 40% | 40% | 40% | 40% | 40% | 40% | 40% | 40% | 40% | 40% | 40% | 40% | 40% | 40% | 40% | 40% | 40% |
| 1.272.373 | 1.304.183 | 1.336.787 | 1.370.207 | 1.404.462 | 1.439.573 | 1.475.563 | 1.512.452 | 1.550.263 | 1.589.020 | 1.628.745 | 1.669.464 | 1.711.200 | 1.753.980 | 1.797.830 | 1.842.776 | 1.888.845 | 1.936.066 | 1.984.468 | 2.034.080 | 2.084.932 |
| -1.908.560 | -1.956.274 | -2.005.181 | -2.055.310 | -2.106.693 | -2.159.360 | -2.213.344 | -2.268.678 | -2.325.395 | -2.383.530 | -2.443.118 | -2.504.196 | -2.566.801 | -2.630.971 | -2.696.745 | -2.764.164 | -2.833.268 | -2.904.099 | -2.976.702 | -3.051.119 | -3.127.397 |
| -114.791 | -117.660 | -120.602 | -123.617 | -126.707 | -129.875 | -133.122 | -136.450 | -139.861 | -143.358 | -146.942 | -150.615 | -154.380 | -158.240 | -162.196 | -166.251 | -170.407 | -174.667 | -179.034 | -183.510 | -188.098 |
| -2.023.350 | -2.073.934 | -2.125.782 | -2.178.927 | -2.233.400 | -2.289.235 | -2.346.466 | -2.405.128 | -2.465.256 | -2.526.887 | -2.590.059 | -2.654.811 | -2.721.181 | -2.789.211 | -2.858.941 | -2.930.415 | -3.003.675 | -3.078.767 | -3.155.736 | -3.234.629 | -3.315.495 |
| 1.157.583 | 1.186.522 | 1.216.185 | 1.246.590 | 1.277.755 | 1.309.699 | 1.342.441 | 1.376.002 | 1.410.402 | 1.445.662 | 1.481.804 | 1.518.849 | 1.556.820 | 1.595.740 | 1.635.634 | 1.676.525 | 1.718.438 | 1.761.399 | 1.805.434 | 1.850.570 | 1.896.834 |
| 12.696.998 | 13.883.521 | 15.099.706 | 16.346.296 | 17.624.050 | 18.933.749 | 20.276.190 | 21.652.192 | 23.062.594 | 24.508.256 | 25.990.060 | 27.508.909 | 29.065.729 | 30.661.469 | 32.297.103 | 33.973.628 | 35.692.066 | 37.453.465 | 39.258.899 | 41.109.469 | 43.006.303 |

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Tablonun Devamı

| 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 | 41 | 42 | 43 | 44 |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 31.12.2048 | 31.12.2049 | 31.12.2050 | 31.12.2051 | 31.12.2052 | 31.12.2053 | 31.12.2054 | 31.12.2055 | 31.12.2056 | 20.08.2057 |
| 78% | 78% | 78% | 78% | 78% | 78% | 78% | 78% | 78% | 78% |
| 27.331 | 27.331 | 27.331 | 27.331 | 27.331 | 27.331 | 27.331 | 27.331 | 27.331 | 17.372 |
| 133,89 | 137,24 | 140,67 | 144,18 | 147,79 | 151,48 | 155,27 | 159,15 | 163,13 | 167,21 |
| 3.659.341 | 3.750.824 | 3.844.595 | 3.940.710 | 4.039.227 | 4.140.208 | 4.243.713 | 4.349.806 | 4.458.551 | 2.904.777 |
| 1.683.297 | 1.725.379 | 1.768.514 | 1.812.726 | 1.858.045 | 1.904.496 | 1.952.108 | 2.000.911 | 2.050.934 | 1.336.197 |
| 5.342.637 | 5.476.203 | 5.613.108 | 5.753.436 | 5.897.272 | 6.044.704 | 6.195.821 | 6.350.717 | 6.509.485 | 4.240.974 |
| 40% | 40% | 40% | 40% | 40% | 40% | 40% | 40% | 40% | 40% |
| 2.137.055 | 2.190.481 | 2.245.243 | 2.301.374 | 2.358.909 | 2.417.881 | 2.478.329 | 2.540.287 | 2.603.794 | 1.696.390 |
| -3.205.582 | -3.285.722 | -3.367.865 | -3.452.062 | -3.538.363 | -3.626.822 | -3.717.493 | -3.810.430 | -3.905.691 | -2.544.584 |
| -192.800 | -197.620 | -202.561 | -207.625 | -212.815 | -218.136 | -223.589 | -229.179 | -234.908 | -153.044 |
| -3.398.382 | -3.483.342 | -3.570.426 | -3.659.686 | -3.751.178 | -3.844.958 | -3.941.082 | -4.039.609 | -4.140.599 | -2.697.629 |
| 1.944.255 | 1.992.861 | 2.042.683 | 2.093.750 | 2.146.094 | 2.199.746 | 2.254.740 | 2.311.108 | 2.368.886 | 1.543.345 |
| 44.950.557 | 46.943.419 | 48.986.101 | 51.079.851 | 53.225.945 | 55.425.691 | 57.680.430 | 59.991.538 | 62.360.424 | 63.903.769 |

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İBİS OTEL PROJEKSİYONU:

- Değerleme konusu otel 160 odadan oluşmuştur.
- Otelin açık olduğu aylar itibariyle ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının 2014 yılında %57 doluluk oranı ile başlayacağı, 2018 yılında %72 doluluğa ulaşacağı ve sonraki yıllarda %72 dolulukla işletileceği varsayılmıştır.
- Otelin 365 gün açık olacağı varsayılmıştır.
- Otel fiyatları, oda-kahvaltı sistemde olacak şekilde öngörülmüştür. Tesisin geçmiş yıllardaki performansı, turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler gözönünde bulundurularak, oda fiyatının 2014 yılı içinde 40 EURO olacağı varsayılmıştır. Oda fiyatı ilk 10 yıl (Açıldığı tarihten itibaren) %4 oranında arttırılmıştır. İlk 10 yıl içerisinde otelin reklam kabiliyeti, bilinirliği ve priminin artması, oda fiyatlarının %4 oranında artarak doygunluk seviyesine ulaşacağı ve bu tarihten sonraki yıllarda %2,5 olan enflasyon oranında artacağı öngörülmüştür.
- Tesisin performansı gözönünde bulunarak, diğer gelirlerin konaklama gelirlerinin 2014 yılı ve sonraki yıllarda %25 oranında olacağı varsayılmıştır.
- Otelde GOP (Gross Operating Profit) oranının 2014 yılında %32 oranında olacağı, diğer yıllarda artarak 2020 yılında %47 oranına ulaşacağı ve sonraki yıllarda da sabit devam edeceği kabul edilmiştir.
- Mevcut otel inşaat maliyetinin %1,5'i oranında gerçekleşecek olan yenileme gideri, 2014 yılından başlamak üzere, her yıl için %2,5 artış oranı öngörülmüştür.
- Değerleme çalışmasında 2020 yılı son 6 aylık EURO bazlı Eurobond tahvili oranı olan %4,37 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır (Bu değerlendirme çalışmasında en uzun vadeli 2020 yılı EURO bazlı Eurobond tahvili getiri oranı, risksiz getiri oranı olarak seçilmiştir.).
- Projeksiyonda indirgeme oranı %10,75 olarak belirlenmiştir.
- Çalışmalar sırasında EURO kullanılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

| İBİS OTEL | |
|--|--------|
| ODA SAYISI | 160 |
| YATAK SAYISI | 320 |
| AÇIK OLAN GÜN SAYISI | 365 |
| YILLIK ODA KAPASİTESİ | 58.400 |
| ODA FİYATI (€) (2014) | 40,00 |
| İLK 10 YIL ODA FİYATI ARTIŞ ORANI (%) (AÇILDIĞI TARİHTEN İTİBAREN) | 4,0% |
| KALAN YILLAR ODA FİYATI ARTIŞ ORANI (%) | 2,5% |
| DİĞER GELİR ORANI (%) | 25% |
| KALAN YILLAR İÇİN ODA FİYATI ARTIŞ ORANI (%) (EURO BÖLGESİ ENFLASYON ORANI) | 2,5% |

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

| IBIS OTEL NAKİT AKIŞI | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
|----------------------------------|------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| YILLAR | 31.12.2013 | 31.12.2014 | 31.12.2015 | 31.12.2016 | 31.12.2017 | 31.12.2018 | 31.12.2019 | 31.12.2020 | 31.12.2021 | 31.12.2022 | 31.12.2023 | 31.12.2024 | 31.12.2025 | 31.12.2026 |
| KAPASİTE KULLANIM ORANI (%) | 0 | 58% | 60% | 65% | 70% | 72% | 72% | 72% | 72% | 72% | 72% | 72% | 72% | 72% |
| YILLIK ODA KAPASİTESİ (KİŞİ) | 0 | 33.872 | 35.040 | 37.960 | 40.880 | 42.048 | 42.048 | 42.048 | 42.048 | 42.048 | 42.048 | 42.048 | 42.048 | 42.048 |
| ODA FİYATI (€) | 0 | 40,00 | 41,60 | 43,26 | 44,99 | 46,79 | 48,67 | 50,61 | 51,88 | 53,18 | 54,50 | 55,87 | 57,26 | 58,70 |
| ODA GELİRİ (€) | 0 | 1.354.880 | 1.457.664 | 1.642.301 | 1.839.378 | 1.967.609 | 2.046.313 | 2.128.165 | 2.181.369 | 2.235.904 | 2.291.801 | 2.349.096 | 2.407.824 | 2.468.019 |
| DIĞER GELİRLER (€) (%25) | 0 | 338.720 | 364.416 | 410.575 | 459.844 | 491.902 | 511.578 | 532.041 | 545.342 | 558.976 | 572.950 | 587.274 | 601.956 | 617.005 |
| TOPLAM OTEL GELİRLERİ (€) | 0 | 1.693.600 | 1.822.080 | 2.052.877 | 2.299.222 | 2.459.511 | 2.557.891 | 2.660.207 | 2.726.712 | 2.794.880 | 2.864.752 | 2.936.370 | 3.009.780 | 3.085.024 |
| GOP (%) | 0 | 32% | 35% | 40% | 43% | 45% | 46% | 47% | 47% | 47% | 47% | 47% | 47% | 47% |
| GOP (EURO) | 0 | 541.952 | 637.728 | 821.151 | 988.665 | 1.106.780 | 1.176.630 | 1.250.297 | 1.281.555 | 1.313.593 | 1.346.433 | 1.380.094 | 1.414.596 | 1.449.961 |
| İŞLETME GİDERLERİ (€) | 0 | -1.151.648 | -1.184.352 | -1.231.726 | -1.310.557 | -1.352.731 | -1.381.261 | -1.409.910 | -1.445.157 | -1.481.286 | -1.518.318 | -1.556.276 | -1.595.183 | -1.635.063 |
| YENİLEME MALİYETİ (%) | 0 | -85.281 | -87.413 | -89.598 | -91.838 | -94.134 | -96.487 | -98.899 | -101.372 | -103.906 | -106.504 | -109.166 | -111.876 | -114.693 |
| TOPLAM GİDERLER (€) | 0 | -1.236.929 | -1.271.765 | -1.321.324 | -1.402.394 | -1.446.865 | -1.477.748 | -1.508.809 | -1.546.529 | -1.585.192 | -1.624.822 | -1.665.443 | -1.707.079 | -1.749.756 |
| NET NAKİT AKIŞLARI | 0 | 456.671 | 550.315 | 731.553 | 896.828 | 1.012.646 | 1.080.143 | 1.151.398 | 1.180.183 | 1.209.687 | 1.239.929 | 1.270.928 | 1.302.701 | 1.335.268 |
| KÜMÜLATİF TOPLAM | 0 | 456.671 | 1.006.987 | 1.738.539 | 2.635.367 | 3.648.013 | 4.728.156 | 5.879.553 | 7.059.736 | 8.269.423 | 9.509.353 | 10.780.280 | 12.082.981 | 13.418.250 |

Tablonun Devamı

| 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 31.12.2027 | 31.12.2028 | 31.12.2029 | 31.12.2030 | 31.12.2031 | 31.12.2032 | 31.12.2033 | 31.12.2034 | 31.12.2035 | 31.12.2036 | 31.12.2037 | 31.12.2038 | 31.12.2039 | 31.12.2040 | 31.12.2041 | 31.12.2042 | 31.12.2043 | 31.12.2044 | 31.12.2045 | 31.12.2046 | 31.12.2047 |
| 72% | 72% | 72% | 72% | 72% | 72% | 72% | 72% | 72% | 72% | 72% | 72% | 72% | 72% | 72% | 72% | 72% | 72% | 72% | 72% | 72% |
| 42.048 | 42.048 | 42.048 | 42.048 | 42.048 | 42.048 | 42.048 | 42.048 | 42.048 | 42.048 | 42.048 | 42.048 | 42.048 | 42.048 | 42.048 | 42.048 | 42.048 | 42.048 | 42.048 | 42.048 | 42.048 |
| 60,16 | 61,67 | 63,21 | 64,79 | 66,41 | 68,07 | 69,77 | 71,51 | 73,30 | 75,13 | 77,01 | 78,94 | 80,91 | 82,93 | 85,01 | 87,13 | 89,31 | 91,54 | 93,83 | 96,18 | 98,58 |
| 2.529.720 | 2.592.963 | 2.657.787 | 2.724.232 | 2.792.337 | 2.862.146 | 2.933.699 | 3.007.042 | 3.082.218 | 3.159.273 | 3.238.255 | 3.319.212 | 3.402.192 | 3.487.247 | 3.574.428 | 3.663.789 | 3.755.383 | 3.849.268 | 3.945.500 | 4.044.137 | 4.145.241 |
| 632.430 | 648.241 | 664.447 | 681.058 | 698.084 | 715.536 | 733.425 | 751.760 | 770.554 | 789.818 | 809.564 | 829.803 | 850.548 | 871.812 | 893.607 | 915.947 | 938.846 | 962.317 | 986.375 | 1.011.034 | 1.036.310 |
| 3.162.150 | 3.241.204 | 3.322.234 | 3.405.289 | 3.490.422 | 3.577.682 | 3.667.124 | 3.758.802 | 3.852.772 | 3.949.092 | 4.047.819 | 4.149.015 | 4.252.740 | 4.359.058 | 4.468.035 | 4.579.736 | 4.694.229 | 4.811.585 | 4.931.875 | 5.055.171 | 5.181.551 |
| 47% | 47% | 47% | 47% | 47% | 47% | 47% | 47% | 47% | 47% | 47% | 47% | 47% | 47% | 47% | 47% | 47% | 47% | 47% | 47% | 47% |
| 1.486.210 | 1.523.366 | 1.561.450 | 1.600.486 | 1.640.498 | 1.681.511 | 1.723.548 | 1.766.637 | 1.810.803 | 1.856.073 | 1.902.475 | 1.950.037 | 1.998.788 | 2.048.757 | 2.099.976 | 2.152.476 | 2.206.288 | 2.261.445 | 2.317.981 | 2.375.931 | 2.435.329 |
| -1.675.939 | -1.717.838 | -1.760.784 | -1.804.803 | -1.849.924 | -1.896.172 | -1.943.576 | -1.992.165 | -2.041.969 | -2.093.019 | -2.145.344 | -2.198.978 | -2.253.952 | -2.310.301 | -2.368.058 | -2.427.260 | -2.487.941 | -2.550.140 | -2.613.893 | -2.679.241 | -2.746.222 |
| -117.560 | -120.499 | -123.512 | -126.600 | -129.765 | -133.009 | -136.334 | -139.742 | -143.236 | -146.817 | -150.487 | -154.249 | -158.106 | -162.058 | -166.110 | -170.262 | -174.519 | -178.882 | -183.354 | -187.938 | -192.636 |
| -1.793.500 | -1.838.337 | -1.884.296 | -1.931.403 | -1.979.688 | -2.029.180 | -2.079.910 | -2.131.908 | -2.185.205 | -2.239.835 | -2.295.831 | -2.353.227 | -2.412.058 | -2.472.359 | -2.534.168 | -2.597.522 | -2.662.460 | -2.729.022 | -2.797.247 | -2.867.179 | -2.938.858 |
| 1.368.650 | 1.402.866 | 1.437.938 | 1.473.886 | 1.510.734 | 1.548.502 | 1.587.215 | 1.626.895 | 1.667.567 | 1.709.256 | 1.751.988 | 1.795.788 | 1.840.682 | 1.886.699 | 1.933.867 | 1.982.213 | 2.031.769 | 2.082.563 | 2.134.627 | 2.187.993 | 2.242.693 |
| 14.786.900 | 16.189.766 | 17.627.704 | 19.101.591 | 20.612.324 | 22.160.826 | 23.748.041 | 25.374.936 | 27.042.503 | 28.751.759 | 30.503.747 | 32.299.535 | 34.140.217 | 36.026.916 | 37.960.783 | 39.942.996 | 41.974.765 | 44.057.328 | 46.191.955 | 48.379.948 | 50.622.640 |

RAPOR NO: 2013REVB144

RAPOR TARİHİ: 03.02.2014

*GİZLİDİR

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Tablonun Devamı

| 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 | 41 | 42 | 43 | 44 |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 31.12.2048 | 31.12.2049 | 31.12.2050 | 31.12.2051 | 31.12.2052 | 31.12.2053 | 31.12.2054 | 31.12.2055 | 31.12.2056 | 20.08.2057 |
| 72% | 72% | 72% | 72% | 72% | 72% | 72% | 72% | 72% | 72% |
| 42.048 | 42.048 | 42.048 | 42.048 | 42.048 | 42.048 | 42.048 | 42.048 | 42.048 | 26.726 |
| 101,05 | 103,57 | 106,16 | 108,82 | 111,54 | 114,33 | 117,18 | 120,11 | 123,12 | 126,20 |
| 4.248.872 | 4.355.093 | 4.463.971 | 4.575.570 | 4.689.959 | 4.807.208 | 4.927.388 | 5.050.573 | 5.176.837 | 3.372.745 |
| 1.062.218 | 1.088.773 | 1.115.993 | 1.143.892 | 1.172.490 | 1.201.802 | 1.231.847 | 1.262.643 | 1.294.209 | 843.186 |
| 5.311.089 | 5.443.867 | 5.579.963 | 5.719.462 | 5.862.449 | 6.009.010 | 6.159.235 | 6.313.216 | 6.471.047 | 4.215.931 |
| 47% | 47% | 47% | 47% | 47% | 47% | 47% | 47% | 47% | 47% |
| 2.496.212 | 2.558.617 | 2.622.583 | 2.688.147 | 2.755.351 | 2.824.235 | 2.894.841 | 2.967.212 | 3.041.392 | 1.981.488 |
| -2.814.877 | -2.885.249 | -2.957.381 | -3.031.315 | -3.107.098 | -3.184.775 | -3.264.395 | -3.346.005 | -3.429.655 | -2.234.444 |
| -197.452 | -202.388 | -207.448 | -212.634 | -217.950 | -223.399 | -228.984 | -234.709 | -240.576 | -156.737 |
| -3.012.330 | -3.087.638 | -3.164.829 | -3.243.949 | -3.325.048 | -3.408.174 | -3.493.379 | -3.580.713 | -3.670.231 | -2.391.181 |
| 2.298.760 | 2.356.229 | 2.415.135 | 2.475.513 | 2.537.401 | 2.600.836 | 2.665.857 | 2.732.503 | 2.800.816 | 1.824.751 |
| 52.921.400 | 55.277.629 | 57.692.764 | 60.168.277 | 62.705.677 | 65.306.513 | 67.972.370 | 70.704.873 | 73.505.689 | 75.330.439 |

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Otel tesisinin sigorta bedelinin gerçekleşmiş değerler gözönünde bulundurularak 2014 yılında 15.729 EURO olacağı, yıllar itibari ile enflasyon oranında %2,5 artarak izleyen yıllarda artarak devam edeceği öngörülmüştür.
- Yıllık “Üst (İnşaat) Hakkı” bedelinin, 2014 yılı için (İlk 5 yıl ödemesiz) yıllık 36.171 EURO olup, 2019 ile 2023 yılları arasında 75.958 EURO olacağı, 2024 yılında 101.278 EURO, 2025 yılından itibaren her yıl 1.018 EURO (1.400 USD) artarak devam edeceği, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Kayseri Sanayi Odası arasındaki kira sözleşmesine göre belirlenmiştir.
- 49 yıl süre bitiminde tesis Kayseri Sanayi Odası’na devredilecektir.
- Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Kayseri Sanayi Odası arasında yapılan sözleşme rapor ekinde sunulmuştur.
- Değerleme çalışmasında 2020 yılı son 6 aylık EURO bazlı Eurobond tahvili oranı olan %4,37 “Risksiz Getiri Oranı” olarak alınmıştır (Bu değerlendirme çalışmasında en uzun vadeli 2020 yılı EURO bazlı Eurobond tahvili getiri oranı, risksiz getiri oranı olarak seçilmiştir.).
- Projeksiyonda indirgeme oranı %9,25 olarak belirlenmiştir.
- Çalışmalarda 1,00 EURO = 2,9365 TL olarak kabul edilmiştir.
- Çalışmalara, IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

| TOPLAM NAKİT AKIŞI | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| YILLAR | 31.12.2013 | 31.12.2014 | 31.12.2015 | 31.12.2016 | 31.12.2017 | 31.12.2018 | 31.12.2019 | 31.12.2020 | 31.12.2021 | 31.12.2022 | 31.12.2023 | 31.12.2024 | 31.12.2025 | 31.12.2026 |
| NOVOTEL (4 YILDIZ) NET NAKİT AKIŞI (€) | 0 | 480.699 | 547.421 | 610.483 | 756.687 | 872.356 | 921.825 | 973.834 | 998.180 | 1.023.134 | 1.048.713 | 1.074.931 | 1.101.804 | 1.129.349 |
| IBIS OTEL (3 YILDIZ) NET NAKİT AKIŞI (€) | 0 | 456.671 | 550.315 | 731.553 | 896.828 | 1.012.646 | 1.080.143 | 1.151.398 | 1.180.183 | 1.209.687 | 1.239.929 | 1.270.928 | 1.302.701 | 1.335.268 |
| YILLIK ÜST (İNŞAAT) HAKKI BEDELİ (€) | 0 | -36.171 | -36.171 | -36.171 | -36.171 | -36.171 | -75.958 | -75.958 | -75.958 | -75.958 | -75.958 | -101.278 | -102.290 | -103.303 |
| BİNA SİGORTASI (€) | 0 | -15.729 | -16.123 | -16.526 | -16.939 | -17.362 | -17.796 | -18.241 | -18.697 | -19.165 | -19.644 | -20.135 | -20.638 | -21.154 |
| EMLAK VERGİSİ (€) | 0 | 0 | 0 | -16.320 | -16.728 | -17.147 | -17.575 | -18.015 | -18.465 | -18.927 | -19.400 | -19.885 | -20.382 | -20.892 |
| TOPLAM NAKİT AKIŞLARI (€) | 0 | 885.470 | 1.045.443 | 1.273.018 | 1.583.677 | 1.814.323 | 1.890.637 | 2.013.017 | 2.065.242 | 2.118.772 | 2.173.640 | 2.204.561 | 2.261.194 | 2.319.268 |

Tablonun Devamı

| 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 31.12.2027 | 31.12.2028 | 31.12.2029 | 31.12.2030 | 31.12.2031 | 31.12.2032 | 31.12.2033 | 31.12.2034 | 31.12.2035 | 31.12.2036 | 31.12.2037 | 31.12.2038 | 31.12.2039 | 31.12.2040 | 31.12.2041 | 31.12.2042 | 31.12.2043 | 31.12.2044 | 31.12.2045 | 31.12.2046 | 31.12.2047 |
| 1.157.583 | 1.186.522 | 1.216.185 | 1.246.590 | 1.277.755 | 1.309.699 | 1.342.441 | 1.376.002 | 1.410.402 | 1.445.662 | 1.481.804 | 1.518.849 | 1.556.820 | 1.595.740 | 1.635.634 | 1.676.525 | 1.718.438 | 1.761.399 | 1.805.434 | 1.850.570 | 1.896.834 |
| 1.368.650 | 1.402.866 | 1.437.938 | 1.473.886 | 1.510.734 | 1.548.502 | 1.587.215 | 1.626.895 | 1.667.567 | 1.709.256 | 1.751.988 | 1.795.788 | 1.840.682 | 1.886.699 | 1.933.867 | 1.982.213 | 2.031.769 | 2.082.563 | 2.134.627 | 2.187.993 | 2.242.693 |
| -104.316 | -105.329 | -106.342 | -107.354 | -108.367 | -109.380 | -110.393 | -111.405 | -112.418 | -113.431 | -114.444 | -115.457 | -116.469 | -117.482 | -118.495 | -119.508 | -120.520 | -121.533 | -122.546 | -123.559 | -124.572 |
| -21.683 | -22.225 | -22.781 | -23.350 | -23.934 | -24.533 | -25.146 | -25.775 | -26.419 | -27.079 | -27.756 | -28.450 | -29.162 | -29.891 | -30.638 | -31.404 | -32.189 | -32.994 | -33.818 | -34.664 | -35.530 |
| -21.414 | -21.949 | -22.498 | -23.060 | -23.637 | -24.228 | -24.833 | -25.454 | -26.091 | -26.743 | -27.412 | -28.097 | -28.799 | -29.519 | -30.257 | -31.014 | -31.789 | -32.584 | -33.398 | -34.233 | -35.089 |
| 2.378.820 | 2.439.885 | 2.502.503 | 2.566.711 | 2.632.550 | 2.700.060 | 2.769.283 | 2.840.263 | 2.913.041 | 2.987.665 | 3.064.180 | 3.142.633 | 3.223.072 | 3.305.548 | 3.390.111 | 3.476.813 | 3.565.708 | 3.656.851 | 3.750.298 | 3.846.107 | 3.944.335 |

Tablonun Devamı

| 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 | 41 | 42 | 43 | 44 |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 31.12.2048 | 31.12.2049 | 31.12.2050 | 31.12.2051 | 31.12.2052 | 31.12.2053 | 31.12.2054 | 31.12.2055 | 31.12.2056 | 20.08.2057 |
| 1.944.255 | 1.992.861 | 2.042.683 | 2.093.750 | 2.146.094 | 2.199.746 | 2.254.740 | 2.311.108 | 2.368.886 | 1.543.345 |
| 2.298.760 | 2.356.229 | 2.415.135 | 2.475.513 | 2.537.401 | 2.600.836 | 2.665.857 | 2.732.503 | 2.800.816 | 1.824.751 |
| -125.584 | -126.597 | -127.610 | -128.623 | -129.635 | -130.648 | -131.661 | -132.674 | -133.687 | -134.699 |
| -36.419 | -37.329 | -38.262 | -39.219 | -40.199 | -41.204 | -42.235 | -43.290 | -44.373 | -45.482 |
| -35.966 | -36.865 | -37.787 | -38.732 | -39.700 | -40.693 | -41.710 | -42.753 | -43.821 | -44.917 |
| 4.045.045 | 4.148.298 | 4.254.158 | 4.362.689 | 4.473.959 | 4.588.036 | 4.704.991 | 4.824.894 | 4.947.821 | 3.142.998 |

| Değerleme Tablosu | | | |
|--------------------------|------------|------------|------------|
| Risksiz Getiri Oranı (%) | 4,37% | 4,37% | 4,37% |
| Risk Primi (%) | 4,38% | 4,88% | 5,38% |
| İNDİRGE ME ORANI (%) | 8,75% | 9,25% | 9,75% |
| NET BUGÜNKÜ DEĞER (€) | 23.500.259 | 21.972.197 | 20.597.120 |

RAPOR NO: 2013REVB144

RAPOR TARİHİ: 03.02.2014

*GİZLİDİR

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

7.2.4 Taşınmazın Kira Gelirine Göre Değeri

18 Nisan 2005 Tarihli Mutabakat Anlaşması 4. Değişiklik Gereğince Yapılan Varsayımlar;

- Değerleme çalışması yapılan “Üst (İnşaat) Hakkı” Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan otel için uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından ödenmesi gereken yıllık kira bedeli olarak Novotel için brüt gelirin (KDV hariç) yüzde yirmi ikisi (%22), İbis Otel için %25’i veya düzeltilmiş brüt işletme gelirinin yüzde yetmişinden (%70) yüksek olan miktarı ödeyecektir.
- Değerleme çalışması yapılan otelin “Üst (İnşaat) Hakkı” Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olup, uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından işletilmektedir. Çalışmada “Üst (İnşaat) Hakkı” süresi boyunca otelin mevcut konseptte işletileceği varsayılmıştır.
- Tesisin yıl boyunca 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.
- Yıllık “Üst (İnşaat) Hakkı” bedelinin, 2014 yılı için (İlk 5 yıl ödemesiz) yıllık 36.171 EURO olup, 2019 ile 2023 yılları arasında 75.958 EURO olacağı, 2024 yılında 101.278 EURO, 2025 yılından itibaren her yıl 1.018 EURO (1.400 USD) artarak devam edeceği, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Kayseri Sanayi Odası arasındaki kira sözleşmesine göre belirlenmiştir.
- Otelin kiralama modeli için yenileme gideri, işletme alternatifinde hesaplanan yenileme giderinin %0,05’i oranında alınmıştır. Kiralama modelinde otelin yenileme çalışmalarının kiracı tarafından yapılacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında EURO kullanılmış olup, 1 EURO = 2,9365 TL kabul edilmiştir.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Değerleme çalışmasında 2020 yılı son 6 aylık EURO bazlı Eurobond tahvili oranı olan %4,37 “Risksiz Getiri Oranı” olarak alınmıştır (Bu değerlendirme çalışmasında en uzun vadeli 2020 yılı EURO bazlı Eurobond tahvili getiri oranı, risksiz getiri oranı olarak seçilmiştir.).
- Bu çalışmada 25 yıllık kira sözleşmesi ile Accor Grubu’na kiralanmış otelin kira gelirleri sözleşme ile garanti altına alınmıştır. Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin kira gelirlerini elde etmesindeki risk priminin oldukça düşük olacağı varsayılarak hesaplanmıştır. %4,37 “Risksiz Getiri Oranı”na %2,38 “Risk Primi” eklenerek indirgeme oranı %6,75 olarak öngörülmüştür.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

| TOPLAM NAKİT AKIŞI | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
|--------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| YILLAR | 31.12.2013 | 31.12.2014 | 31.12.2015 | 31.12.2016 | 31.12.2017 | 31.12.2018 | 31.12.2019 | 31.12.2020 | 31.12.2021 | 31.12.2022 | 31.12.2023 | 31.12.2024 | 31.12.2025 | 31.12.2026 |
| OTEL GELİRİ ÜZERİNDEN NOVOTEL (€) | 0 | 387.730 | 421.850 | 451.627 | 503.242 | 530.350 | 558.821 | 588.722 | 603.440 | 618.526 | 633.989 | 649.839 | 666.085 | 682.737 |
| AGOP NOVOTEL (€) | 0 | 296.084 | 335.562 | 373.619 | 464.355 | 539.993 | 568.982 | 599.426 | 614.412 | 629.772 | 645.516 | 661.654 | 678.195 | 695.150 |
| KULLANILAN NOVOTEL KİRA GELİRİ (€) | 0 | 387.730 | 421.850 | 451.627 | 503.242 | 539.993 | 568.982 | 599.426 | 614.412 | 629.772 | 645.516 | 661.654 | 678.195 | 695.150 |
| OTEL GELİRİ ÜZERİNDEN İBİS OTEL (€) | 0 | 423.400 | 455.520 | 513.219 | 574.806 | 614.878 | 639.473 | 665.052 | 681.678 | 698.720 | 716.188 | 734.093 | 752.445 | 771.256 |
| AGOP İBİS OTEL (€) | 0 | 284.525 | 344.373 | 459.844 | 563.309 | 637.013 | 680.399 | 726.236 | 744.392 | 763.002 | 782.077 | 801.629 | 821.670 | 842.212 |
| KULLANILAN İBİS OTEL KİRA GELİRİ (€) | 0 | 423.400 | 455.520 | 513.219 | 574.806 | 637.013 | 680.399 | 726.236 | 744.392 | 763.002 | 782.077 | 801.629 | 821.670 | 842.212 |
| YILLIK ÜST (İNŞAAT) HAKKI BEDELİ (€) | 0 | -36.171 | -36.171 | -36.171 | -36.171 | -36.171 | -75.958 | -75.958 | -75.958 | -75.958 | -75.958 | -101.278 | -102.290 | -103.303 |
| BİNA SİGORTASI (€) (Artış %2,5) | 0 | -15.729 | -16.123 | -16.526 | -16.939 | -17.362 | -17.796 | -18.241 | -18.697 | -19.165 | -19.644 | -20.135 | -20.638 | -21.154 |
| EMLAK VERGİSİ (€) (Artış %2,5) | 0 | 0 | 0 | -16.320 | -16.728 | -17.147 | -17.575 | -18.015 | -18.465 | -18.927 | -19.400 | -19.885 | -20.382 | -20.892 |
| NOVOTEL YENİLEME MALİYETİ (€) (%5) | 0 | -4.164 | -4.268 | -4.374 | -4.484 | -4.596 | -4.711 | -4.828 | -4.949 | -5.073 | -5.200 | -5.330 | -5.463 | -5.600 |
| IBISOTEL YENİLEME MALİYETİ (€) (%5) | 0 | -4.264 | -4.371 | -4.480 | -4.592 | -4.707 | -4.824 | -4.945 | -5.069 | -5.195 | -5.325 | -5.458 | -5.595 | -5.735 |
| TOPLAM NAKİT AKIŞLARI (€) | 0 | 750.802 | 816.438 | 886.975 | 999.134 | 1.097.024 | 1.128.516 | 1.203.675 | 1.235.665 | 1.268.456 | 1.302.066 | 1.311.197 | 1.345.497 | 1.380.678 |

Tablonun Devamı

| 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 31.12.2027 | 31.12.2028 | 31.12.2029 | 31.12.2030 | 31.12.2031 | 31.12.2032 | 31.12.2033 | 31.12.2034 | 31.12.2035 | 31.12.2036 | 31.12.2037 | 31.12.2038 | 31.12.2039 | 31.12.2040 | 31.12.2041 | 31.12.2042 | 31.12.2043 | 31.12.2044 | 31.12.2045 | 31.12.2046 | 31.12.2047 |
| 699.805 | 717.300 | 735.233 | 753.614 | 772.454 | 791.765 | 811.560 | 831.849 | 852.645 | 873.961 | 895.810 | 918.205 | 941.160 | 964.689 | 988.807 | 1.013.527 | 1.038.865 | 1.064.836 | 1.091.457 | 1.118.744 | 1.146.712 |
| 712.529 | 730.342 | 748.601 | 767.316 | 786.499 | 806.161 | 826.315 | 846.973 | 868.147 | 889.851 | 912.097 | 934.900 | 958.272 | 982.229 | 1.006.785 | 1.031.954 | 1.057.753 | 1.084.197 | 1.111.302 | 1.139.085 | 1.167.562 |
| 712.529 | 730.342 | 748.601 | 767.316 | 786.499 | 806.161 | 826.315 | 846.973 | 868.147 | 889.851 | 912.097 | 934.900 | 958.272 | 982.229 | 1.006.785 | 1.031.954 | 1.057.753 | 1.084.197 | 1.111.302 | 1.139.085 | 1.167.562 |
| 790.537 | 810.301 | 830.558 | 851.322 | 872.605 | 894.421 | 916.781 | 939.701 | 963.193 | 987.273 | 1.011.955 | 1.037.254 | 1.063.185 | 1.089.765 | 1.117.009 | 1.144.934 | 1.173.557 | 1.202.896 | 1.232.969 | 1.263.793 | 1.295.388 |
| 863.267 | 884.849 | 906.970 | 929.644 | 952.885 | 976.707 | 1.001.125 | 1.026.153 | 1.051.807 | 1.078.102 | 1.105.055 | 1.132.681 | 1.160.998 | 1.190.023 | 1.219.774 | 1.250.268 | 1.281.525 | 1.313.563 | 1.346.402 | 1.380.062 | 1.414.563 |
| 863.267 | 884.849 | 906.970 | 929.644 | 952.885 | 976.707 | 1.001.125 | 1.026.153 | 1.051.807 | 1.078.102 | 1.105.055 | 1.132.681 | 1.160.998 | 1.190.023 | 1.219.774 | 1.250.268 | 1.281.525 | 1.313.563 | 1.346.402 | 1.380.062 | 1.414.563 |
| -104.316 | -105.329 | -106.342 | -107.354 | -108.367 | -109.380 | -110.393 | -111.405 | -112.418 | -113.431 | -114.444 | -115.457 | -116.469 | -117.482 | -118.495 | -119.508 | -120.520 | -121.533 | -122.546 | -123.559 | -124.572 |
| -21.683 | -22.225 | -22.781 | -23.350 | -23.934 | -24.533 | -25.146 | -25.775 | -26.419 | -27.079 | -27.756 | -28.450 | -29.162 | -29.891 | -30.638 | -31.404 | -32.189 | -32.994 | -33.818 | -34.664 | -35.530 |
| -21.414 | -21.949 | -22.498 | -23.060 | -23.637 | -24.228 | -24.833 | -25.454 | -26.091 | -26.743 | -27.412 | -28.097 | -28.799 | -29.519 | -30.257 | -31.014 | -31.789 | -32.584 | -33.398 | -34.233 | -35.089 |
| -5.740 | -5.883 | -6.030 | -6.181 | -6.335 | -6.494 | -6.656 | -6.822 | -6.993 | -7.168 | -7.347 | -7.531 | -7.719 | -7.912 | -8.110 | -8.313 | -8.520 | -8.733 | -8.952 | -9.175 | -9.405 |
| -5.878 | -6.025 | -6.176 | -6.330 | -6.488 | -6.650 | -6.817 | -6.987 | -7.162 | -7.341 | -7.524 | -7.712 | -7.905 | -8.103 | -8.305 | -8.513 | -8.726 | -8.944 | -9.168 | -9.397 | -9.632 |
| 1.416.765 | 1.453.780 | 1.491.744 | 1.530.684 | 1.570.622 | 1.611.584 | 1.653.595 | 1.696.682 | 1.740.872 | 1.786.191 | 1.832.669 | 1.880.334 | 1.929.216 | 1.979.345 | 2.030.753 | 2.083.472 | 2.137.533 | 2.192.972 | 2.249.822 | 2.308.118 | 2.367.897 |

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Tablonun Devamı

| 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 | 41 | 42 | 43 | 44 |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 31.12.2048 | 31.12.2049 | 31.12.2050 | 31.12.2051 | 31.12.2052 | 31.12.2053 | 31.12.2054 | 31.12.2055 | 31.12.2056 | 20.08.2057 |
| 1.175.380 | 1.204.765 | 1.234.884 | 1.265.756 | 1.297.400 | 1.329.835 | 1.363.081 | 1.397.158 | 1.432.087 | 933.014 |
| 1.196.751 | 1.226.670 | 1.257.336 | 1.288.770 | 1.320.989 | 1.354.014 | 1.387.864 | 1.422.561 | 1.458.125 | 949.978 |
| 1.196.751 | 1.226.670 | 1.257.336 | 1.288.770 | 1.320.989 | 1.354.014 | 1.387.864 | 1.422.561 | 1.458.125 | 949.978 |
| 1.327.772 | 1.360.967 | 1.394.991 | 1.429.866 | 1.465.612 | 1.502.253 | 1.539.809 | 1.578.304 | 1.617.762 | 1.053.983 |
| 1.449.927 | 1.486.176 | 1.523.330 | 1.561.413 | 1.600.449 | 1.640.460 | 1.681.471 | 1.723.508 | 1.766.596 | 1.150.949 |
| 1.449.927 | 1.486.176 | 1.523.330 | 1.561.413 | 1.600.449 | 1.640.460 | 1.681.471 | 1.723.508 | 1.766.596 | 1.150.949 |
| -125.584 | -126.597 | -127.610 | -128.623 | -129.635 | -130.648 | -131.661 | -132.674 | -133.687 | -134.699 |
| -36.419 | -37.329 | -38.262 | -39.219 | -40.199 | -41.204 | -42.235 | -43.290 | -44.373 | -45.482 |
| -35.966 | -36.865 | -37.787 | -38.732 | -39.700 | -40.693 | -41.710 | -42.753 | -43.821 | -44.917 |
| -9.640 | -9.881 | -10.128 | -10.381 | -10.641 | -10.907 | -11.179 | -11.459 | -11.745 | -7.652 |
| -9.873 | -10.119 | -10.372 | -10.632 | -10.898 | -11.170 | -11.449 | -11.735 | -12.029 | -7.837 |
| 2.429.196 | 2.492.053 | 2.556.506 | 2.622.597 | 2.690.364 | 2.759.851 | 2.831.101 | 2.904.157 | 2.979.065 | 1.860.340 |

| Değerleme Tablosu | | | |
|--------------------------|------------|------------|------------|
| Risksiz Getiri Oranı (%) | 4,37% | 4,37% | 4,37% |
| Risk Primi (%) | 1,88% | 2,38% | 2,88% |
| İNDİRGE ME ORANI (%) | 6,25% | 6,75% | 7,25% |
| NET BUGÜNKÜ DEĞER (€) | 21.078.093 | 19.449.117 | 18.005.771 |

Taşınmazın Kira Değeri

| YILLAR | 31.12.2013 | 31.12.2014 |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Kira Değeri Ortalama Nakit Akışı (€) | 0 | 818.136 |

| Kira Değerleme Tablosu | | | |
|--------------------------|---------|---------|---------|
| Risksiz Getiri Oranı (%) | 4,37% | 4,37% | 4,37% |
| Risk Primi (%) | 4,38% | 4,88% | 5,38% |
| İNDİRGE ME ORANI (%) | 8,75% | 9,25% | 9,75% |
| NET BUGÜNKÜ DEĞER (€) | 752.309 | 748.866 | 745.454 |

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

| | |
|------------------------|-----------|
| NET BUGÜNKÜ DEĞER (€) | 748.866 |
| NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL) | 2.199.045 |

| | |
|--|---------|
| 31.12.2012 ve 31.12.2013 Arasındaki Gün Sayısı | 365 |
| OTELİN YILLIK KİRA DEĞERİ (€) | 748.866 |
| OTELİN YILLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (€) | 749.000 |

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

7.2.5 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Yapılan çalışmada; arsa değeri için emsal karşılaştırma yaklaşımı; bina değeri için maliyet yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.

- Parsel üzerinde konumlanmış yapının imzalanan 49 yıllık kira sözleşmesinin kalan süresinde oluşacak potansiyel gelirlerinin gelir indirgeme yaklaşımına göre indirgenmesi sonucu hesaplanan OTEL net bugünkü değeri **64.521.000.- TL** olarak hesaplanmıştır. Accor Grubu tarafından Akfen Gayrimenkul Değerleme A.Ş. firmasına ödenecek kira gelirinin indirgeme yöntemine göre hesaplanan değeri ise **57.112.000.- TL**'dir. Otelin sonuç değeri her iki yöntem ile hesaplanan değerlerin yaklaşık aritmetik ortalaması olan **60.817.000.- TL** olarak hesaplanmıştır.
- Taşınmazın kira değeri; gelir indirgeme yaklaşımına ve kira gelirin'e göre ilk yıl ki net nakit akışı değerlerinin ortalaması dikkate alınarak hesaplanmıştır. İlk yıl ki 1 yıllık ortalama net nakit akışlarının değerlendirilmesine göre taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin yıllık kira değeri **749.000.- EURO (2.199.000.- Türk Lirası)** takdir edilmiştir.
- Buna göre gayrimenkulun bugünkü değeri **60.817.000.- TL** olarak hesaplanmıştır.

Bina sigortası bedeli, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2013 Maliyetleri'ne göre, **3.932.626.- EURO** olarak hesaplanmış, hesaplanan bu maliyetin %35'i oranında teçhizat / tefrişat maliyeti de eklenerek **5.309.045.- EURO** olarak belirlenmiştir. Sigorta değerini hesaplamak için kullanılan inşaat maliyeti, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2013 Maliyetleri'ne göre bulunmuştur. Mevcut durum itibari ile binanın, maliyet yaklaşımı bölümünde takdir ettiğimiz inşaat maliyeti üzerinden sigortalanması uygundur.

Çalışmada gelir kapitalizasyonu ve kira gelirlerine göre gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı uygulanarak değerlendirilmiştir. Otel mevcutta kiralama sözleşmesi ile işletilmek üzere Accor Grubu'na kiralanmıştır. Sözleşme ile garanti altına alınmış olan kira gelirleri düşük risk primi ile indirgenerek kira gelirin'e göre değer bulunmuştur. Ayrıca taşınmazın sağladığı toplam gelirlere göre hesaplanacak olan değeri ise işletme gelirlerine göre bulunmuştur. Bu yöntemde hem mülk sahibine hem de işletmeciye kar sağlayan otelin toplam potansiyeli düşünülmüş olup, herhangi bir satış durumunda bu değer önemli olacağı düşünülmüştür. Bu sebeple taşınmazın gelir indirgeme yaklaşımına göre bulunan değeri, kira sözleşmesine göre garanti altına alınmış olan kira geliri ve toplam işletme potansiyeli ile sağlanacak gelirlerin indirgenmesi ile bulunmuş olan iki değer ortalaması alınarak bulunmuştur. Gelir getiren mülklerde gayrimenkulun değeri performansına bağlı olup 2 yöntemle hesaplanan gelir indirgeme değerinin daha sağlıklı olacağı düşünülmüştür.

KDV Uygulaması ile İlgili Karar:

"2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile kanun ile net alanı 150,00 m²'ye kadar olan konut teslimlerinde %1, net alanı 150,00 m²'nin üstünde olan konut teslimleriyle iş yeri ve diğer gayrimenkullerin teslimlerinde ise %18 KDV uygulanacaktır."

01.01.2013 tarihinde bu tarih itibariyle ruhsat alanın yapılar için konu kararda değişikliğe gidilmiştir. Ancak değerlendirme konusu taşınmaza ait ruhsat 01.01.2013 tarihinden önce alındığından taşınmaz yukarıda belirtilen 2002/4480 sayılı kanuna tabidir ve bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

BÖLÜM 8

SONUÇ

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 8

SONUÇ

Gayrimenkulun bulunduğu yerin konumu, yakın çevresi, bölge gelişimi, alt yapısı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, imar durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da gözönüne alınarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından taşınmazın değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

| 31.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE ÜST (İNŞAAT) HAKKI BULUNAN OTELLERİN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ) | |
|---|---|
| 60.817.000.- TL (Altmışmilyonsekiyüzonedibin.- Türk Lirası) | 20.711.000.- EURO (Yirmimilyonyediüyzonbirbin.- EURO) |
| 31.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE ÜST (İNŞAAT) HAKKI BULUNAN OTELLERİN PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL) | |
| 71.764.060.- TL (Yetmişbirmilyonyediüyzaltmışdörtbinaltmış.- Türk Lirası) | 24.438.980.- EURO (Yirmidörtmilyondörtüyzotuzsekizbindokuzyüzseksen.- EURO) |
| 31.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE OTELLERİN YILLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ) | |
| 2.199.000 TL (İkimilyonyüzdoksandokuzbin.- Türk Lirası) | 749.000.- EURO (Yedyüzkırkdokuzbin.- EURO) |
| 31.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE OTELLERİN YILLIK KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL) | |
| 2.594.820 TL (İkimilyonbeşyüzdoksandörtbinsekizyüzirmi.- Türk Lirası) | 883.820.- EURO (Sekizyüzseksenüçbinsekizyüzirmi.- EURO) |

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.
- 2- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3- 1 USD = 2,1343 TL, 1 EURO = 2,9365 TL kabul edilmiştir. Kur değerleri bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.
- 4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 5- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

| | |
|--|--|
| Bilge KALYONCU Değerleme Uzmanı (402484) | Bilge BELLER ÖZÇAM Sorumlu Değerleme Uzmanı (400512) |
|--|--|

BÖLÜM 9

EKLER

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 9

EKLER

Ek Listesi

| | |
|---|--|
| 1 | Sektör Raporu |
| 2 | Tapu Fotokopisi |
| 3 | Onaylı Tapu Takyidat Belgesi |
| 4 | Onaylı İmar Durum Belgesi |
| 5 | Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi |
| 6 | Sözleşme Fotokopileri |
| 7 | İpotek Yazısı |
| 8 | Fotoğraflar |
| 9 | Özgeçmişler |