

## Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Gayrimenkul**

2 Adet Otel

**Değerleme**

Kocasinan / Kayseri

**Raporu**

2017REVB295 / 05.01.2018



**Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

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

**Sayın Hüseyin YILMAZ,**

Talebiniz doğrultusunda Kocasinan'da konumlu olan **"Kayseri Novotel ve İbis Otel"**in 49 yıllık üst hakkı üst hakkı sözleşmesinin kalan süresince işletilmesi ve kiralanması sonucu doğan hakkın pazar değerine yönelik **2017REVB295** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 11.035,40 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 10.998,53 m<sup>2</sup> brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

<b>29.12.2017 TARİHİ İTİBARIYLA GAYRİMENKULÜN ÜST HAKKI SÖZLEŞMESİNE GÖRE DOĞAN HAKKININ PAZAR DEĞERİ</b>	
<b>Rapor Tarihi</b>	05.01.2018
<b>Değer Tarihi</b>	29.12.2017
<b>Pazar Değeri (KDV Hariç)</b>	47.552.500- TL Kırkyedimilyonbeşyüzelliikibinbeşyüz-TL
<b>Pazar Değeri (KDV Dahil)</b>	56.111.950- TL Ellialtı milyonyüzonbirbindokuzyüzelli-TL
<b>Kira Değeri (KDV Hariç)</b>	2.315.000- TL İkimilyonüçyüzonbeşbin-TL
<b>Kira Değeri (KDV Dahil)</b>	2.731.700- TL İkimilyonyedyüzotuzbirbinyedyüz-TL

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 13.10.2017 tarih, 2977-4 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

**TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

**Değerlemeye Yardım Eden  
Abdulkerim SARI**

**Bilge KALYONCU**  
**Değerleme Uzmanı**  
**Lisans no: 402484**

**Bilge BELLER ÖZÇAM**  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
**Lisans no: 400512**

# İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri .....	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	25
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri .....	28
SWOT Analizi.....	33
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi .....	35
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme .....	57
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	59
Ekler .....	62

**Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;**

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

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

## Yönetici Özeti

<b>GAYRİMENKULLERİN AÇIK ADRESİ</b>	Pervane Mahallesi,Kocasinan Bulvarı, No:161-1 ve No:161-2 İbis ve Novotel Kocasinan – Kayseri
<b>GAYRİMENKULLERİN KULLANIMI</b>	Novotel ve İbis Otel
<b>TAPU KAYIT BİLGİLERİ</b>	Kayseri ili, Kocasinan ilçesi, Pervane Mahallesi, 2420 ada, 9 no.lu parsel
<b>İMAR DURUMU</b>	<p>Değerleme konusu 2420 ada, 9 no.lu parsel Kocasinan Belediye Meclisi'nin 28.11.2008 tarihli kararı ile 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" kapsamında "Turizm Tesisi Alanı" lejandında kalmakta olup yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Emsal: 0,90</li><li>H<sub>maks</sub>: Serbest</li><li>İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam</li><li>Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 30,00 m, yan bahçe mesafesi: 5,00 m ve arka bahçe mesafesi: 10,00 m dir.</li></ul>
<b>ÖZEL VARSAYIMLAR</b>	Değerleme çalışması kapsamında konu taşınmaza yönelik herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
<b>KISITLAMALAR</b>	Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama ya da çalışmayı olumsuz kılan etken bulunmamaktadır. Ayrıca konu taşınmazın yıllık kira değeri tespiti yapılmıştır.
<b>DEĞERLEMENİN AMACI</b>	<p>Konu değerlendirme çalışması; taşınmazın GYO kapsamında halka arz edilmiş bir gayrimenkul olması nedeni ile hazırlanmıştır.</p> <p>Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.</p>
<b>EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI</b>	Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Turizm Tesisi Alanı" amaçlı kullanımudur.
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	29.12.2017
<b>RAPOR TARİHİ</b>	05.01.2018
<b>ÜST HAKKI SÖZLEŞMESİNE GÖRE DOĞAN HAKKIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>47.552.500-TL</b> Kırkyedimilyonbeşyüzelliikibinbeşyüz-TL
<b>ÜST HAKKI SÖZLEŞMESİNE GÖRE DOĞAN HAKKIN PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)</b>	<b>56.111.950-TL</b> Elli altımilyonyüzonbirbindokuzyüzelli-TL

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

# BÖLÜM 1

## RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

## Bölüm 1

### Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

#### 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 05.01.2018 tarihinde, 2017REVB295 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Kayseri İli, Kocasinan İlçesi, Pervane Mahallesi, 2420 ada, 9 parsel no.lu gayrimenkulün 49 yıllık sözleşmenin kalan süresince işletilmesi ve kiralanması sonucu öngörülen gelirin 29.12.2017 tarihli toplam bugünkü değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

Konu değerleme çalışması; taşınmazın GYO kapsamında halka arz edilmiş bir gayrimenkul olması nedeni ile hazırlandığı hususunda anlaşılmalıdır.

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge BELLER ÖZÇAM (Lisans No:400512) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Bilge KALYONCU (Lisans No:402484) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Abdülkerim SARI yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

#### 1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 27.12.2017 tarihinde çalışmalara başlamış ve 05.01.2018 tarihi itibari ile raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkulün mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

#### 1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2977-4 no.lu ve 13.10.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

#### 1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

#### 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu, 2977-4 no.lu ve 13.10.2017 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Kayseri ili, Kocasinan ilçesi, Pervane Mahallesi, 2420 ada, 9 parsel no.lu gayrimenkulün 49 yıllık sözleşmenin kalan süresince işletilmesi ve kiralanması sonucu öngörülen gelirin 05.01.2018 tarihli toplam bugünkü değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

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

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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili Sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmaktadır.

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	30.09.2011	2011REVB53	Makbule YÖNEL MAYA Mehmet ASLAN	59.843.000
Rapor 2	31.12.2013	2012REVB113	Özge AKLAR Hüsnüye BOZTUNÇ	56.234.000
Rapor 3	31.12.2013	2013REVB144	Bilge BELLER ÖZÇAM Bilge KALYONCU	60.817.000

\*Yukarıda belirtilen değerler arasındaki farklılıklar kira süresinin değişmesi ve fiyatlarında gerçekleşen artışlar ve kur farklılıklarından kaynaklanmaktadır.

## 1.9 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: [www.tskbgd.com.tr](http://www.tskbgd.com.tr)

## 1.10 Müşteri Bilgileri

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



## BÖLÜM 2

### DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

## Bölüm 2

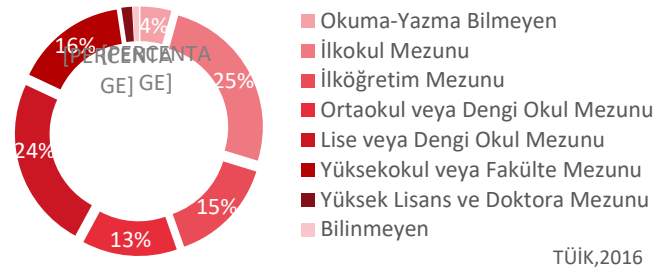
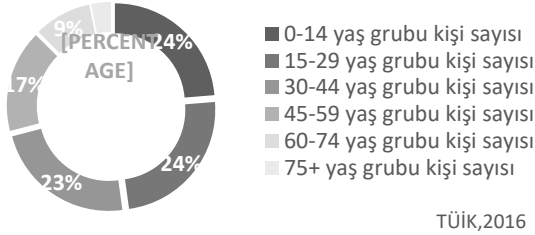
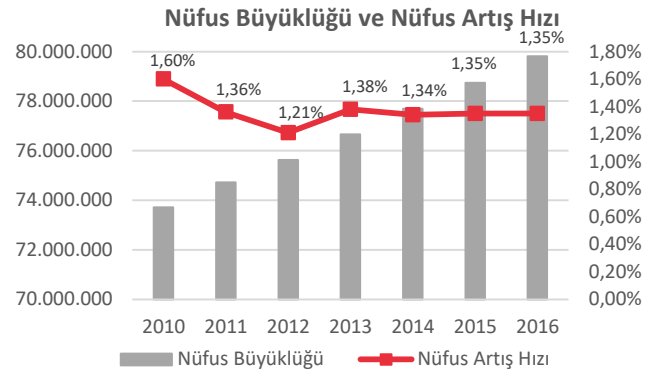
### Demografik ve Ekonomik Veriler

#### 2.1 Demografik Veriler

##### Türkiye

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

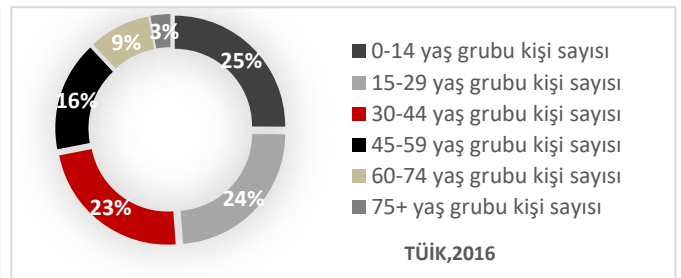
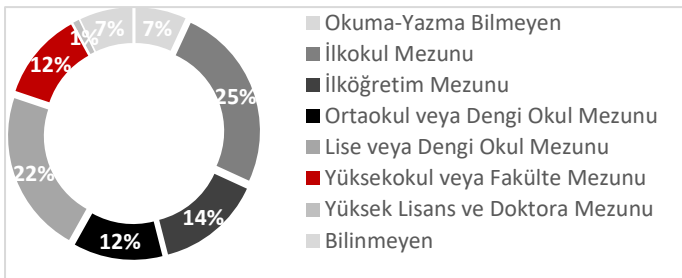
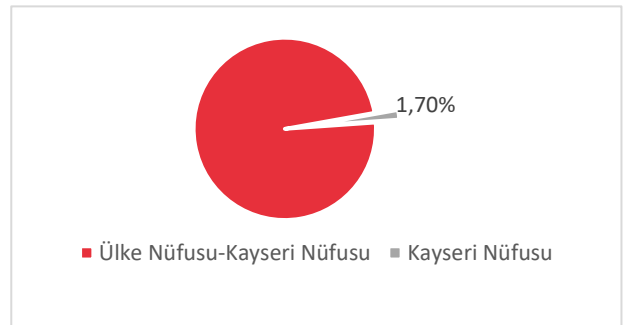
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



##### Kayseri

2016 yılında, Türkiye nüfusunun % 1,70’inin ikamet ettiği Kayseri ili nüfusu 2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre 1.158.980 kişidir.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS 2016 yılı verilerine göre, Kayseri ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımları ve eğitim durumu gösterilmiştir.

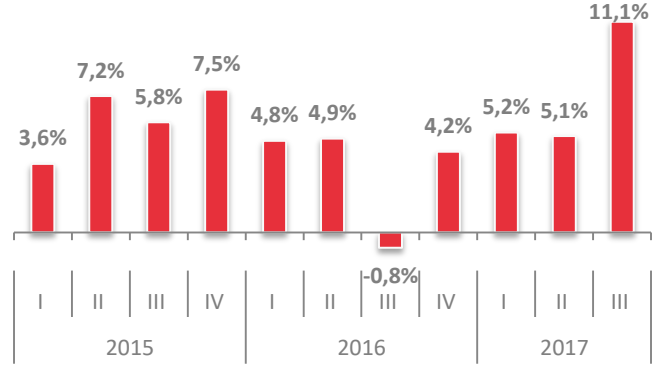


## 2.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

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

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

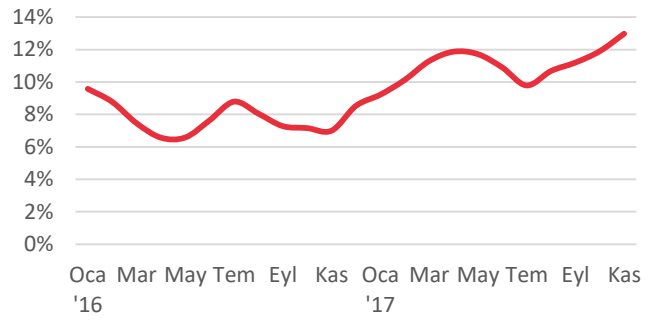
Çeyreklere Göre Büyüme (%)



Kaynak: TÜİK

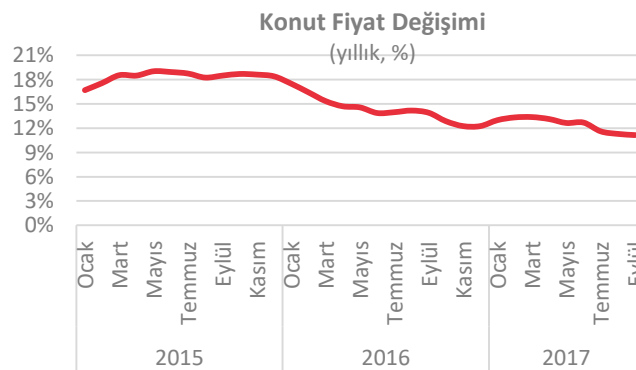
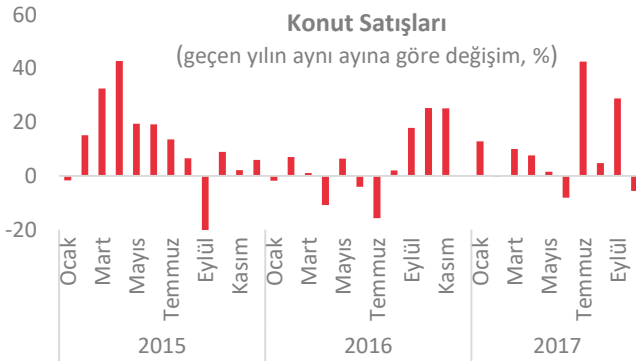
2017 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre GSYİH'de %1,2 gibi artış olmuştur. Eylül 2017 sonu itibarıyla Türkiye ekonomisinin büyüklüğü 2,9 trilyon TL'ye (844 milyar ABD doları) ulaşmıştır.

Enflasyon (%)



Kaynak: TÜİK

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



Kaynak: TCMB

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

<sup>1</sup> TSKB A.Ş.

## **BÖLÜM 3**

### **GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ**

## Bölüm 3

### Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

#### 3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

##### Çıplak Mülkiyet Tablosu;

İli	Kayseri
İlçesi	Kocasinan
Mahallesi	Pervane
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	2420
Parsel No	9
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Karkas otel ve arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	11.035,40 m <sup>2</sup>
Malik / Hisse	Kayseri Sanayi Odası / Tam

##### Üst Hakkı Mülkiyet Tablosu;

İli	Kayseri
İlçesi	Kocasinan
Mahallesi	Pervane
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	2420
Parsel No	9
Ana Gayrimenkulün Niteliği	49 yıl süre ile 56. Cilt 5913.sayfadaki 2420 ada 9 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	11.035,40 m <sup>2</sup>
Malik / Hisse	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi / Tam

#### 3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Kocasinan Tapu Müdürlüğü'nden alınan 24.10.2017 tarih, saat 15:30 itibariyle alınan onaylı takyidat belgesi ve onaylı üst hakkı takyidat belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

##### **Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde (56 cilt / 5913 no.lu sayfada kayıtlı);**

- DMH: Müstakil ve daimi nitelikte olan "Üst (İnşaat) Hakkı" tescil edilmiştir. (Yüz ölçümü: 11.035,40 m<sup>2</sup>, Başlangıç Tarihi: 20.08.2008, Süre: 49 yıl) (Malik/Lehtar: Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.) (17.08.2007 tarih, 17645 yevmiye).

##### **Beyanlar Hanesinde;**

Zeytinburnu Tapu Müdürlüğü'ne 16.03.2015 tarih 8774 numara ile yetki verilmiştir. (Başlama Tarihi: 16.03.2015 Süresi: 30 gün) (28.01.2015 tarih, 3407 yevmiye no ile)

**Şerhler Hanesinde;**

- 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: 1 Yıl).

**Rehinler Hanesinde;**

- Credit Bank Europe N.V. lehine 173.052.185,00.-Euro bedelli, 1. derece, %7,2 değişken faizli, F.B.K. vadeli müşterek ipotek bulunmaktadır. (28.01.2015 tarih 3407 yevmiye no.), (SDF Hakkı yok)\*
- Credit Bank Europe N.V. lehine 173.052.185,00.-Euro bedelli, 2. derece, 1. sıra, %7,2 değişken faizli, F.B.K. vadeli müşterek ipotek bulunmaktadır. (28.01.2015 tarih 3407 yevmiye no.) , (SDF Hakkı var)\*
- Credit Bank Europe N.V. lehine 173.052.185,00.-Euro bedelli, 2. derece, 2. sıra, %7,2 değişken faizli, F.B.K. vadeli müşterek ipotek bulunmaktadır. (28.01.2015 tarih 3407 yevmiye no.) , (SDF Hakkı var)\*
- Credit Bank Europe N.V. lehine 173.052.185,00.-Euro bedelli, 3. derece, %7,2 değişken faizli, F.B.K. vadeli müşterek ipotek bulunmaktadır. (28.01.2015 tarih 3407 yevmiye no.) , (SDF Hakkı var)\*

\*Söz konusu ipotek aşağıda belirtilmiş olan taşınmazlar ile müşterektir.

- Osmangazi TM - Altınova Mah. 3198 ada 67 parsel üzerindeki DMH,
- Kocasinan TM - Pervane Mah. 2420 ada 9 parsel üzerindeki DMH,
- Zeytinburnu TM - Zeytinburnu Mah. 774 ada 55 parsel üzerindeki DMH,
- Şehitkamil TM - Yaprak Mah. 5020 ada 2 parsel üzerindeki DMH,
- Esenyurt TM - Yakuplu Mah 404 ada 39 parsel,
- Akyurt TM - Balıkhisar-İmar Mah 1843 ada 7 parsel,
- Seyhan TM – Çınatlı Mah. 585 ada 2 parsel; 1 ve 2 no.lu bağımsız bölümler,
- Gaziantep Şehitkâmil Yaprak Mahallesi 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH,
- Yomra TM – Kaşüstü/Cumhuriyet Pasif Mah. 209 ada 12 parsel üzerindeki DMH

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

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde 17.08.2000 tarih, 17645 yevmiye no ile Akfen GYO A.Ş. lehine 49 yıllığına üst hakkı ve Tamaris Turizm A.Ş. lehine 26.09.2008 tarih 29040 yevmiye ve 20.10.2008 tarih 25726 yevmiye no ile kira şerhi bulunmaktadır. Ayrıca taşınmaz üzerinde yer alan ipoteklerin proje finansmanı amacıyla tesis edildiği tespit edilmiştir. Söz konusu ipotek ile ilgili 01.12.2017 tarihli resmi yazı ekte yer almakta olup gayrimenkullerin değerini olumsuz yönde etkileyecek bir hukuki süreç bulunmamaktadır.

**Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:**

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

**Takyidat Bilgilerinin Değere Etkisine İlişkin Görüş:**

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

**TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehinler)**

Zemin Tipi : Daimi ve Müstakil Hak  
Zemin No : 32157163  
İl / İlçe : KAYSERİ/KOCASINAN  
Kurum Adı : Kocasinan TM  
Mahalle / Köy Adı : PERVANE Mah.  
Mevkii :  
Cilt / Sayfa No : 56 / 5919  
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 2420/9  
Yüzölçüm : 11.035,40 m2  
Ana Taş. Nitelik : 49 yıl süre ile 56. cilt 5913. sayfadaki 2420 ada 9 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat Hakkı"

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	ZEYTİNBURNU 1.TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ ne-10/10/2008 tarih-5922 sayı ile yetki verilmiştir.			Ayrı Müdürlüklerde Yapılan Müsterek İşlemlerde Yetki Verildiğinin Belirtilmesinin Terkini-16/10/2008-26140
İrtifak(AT)	Üst hakkı vardır (49 yıllık) (Başlama Tarihi:17/08/2007 Süre:49 Yıl)		17/08/2007 - 17645	--
İrtifak(AT)	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. LEHİNE 49 YILLIK MÜDDETE ÜST HAKKI VARDIR(SAYFA: 5919 TESCİL EDİLDİ.		17/08/2007 - 17645	--

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
76176093	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		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.
Beyan	ZEYTİNBURNU 1.TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ ne-10/10/2008 tarih-5922 sayı ile yetki verilmiştir.			Ayrı Müdürlüklerde Yapılan Müsterek İşlemlerde Yetki Verildiğinin Belirtilmesinin Terkini-16/10/2008-26140
Beyan	ZEYTİNBURNU TAPU MÜDÜRLÜĞÜ ne-22/01/2014 tarih-487 sayı ile yetki verilmiştir. (Başlama Tarihi:22/01/2014 Süre:30 Gün)			Yetki Alanı Dışındaki Taşınmazlarla İlgili Yetki Verme Belirtmesinin Terkini--
Beyan	ZEYTİNBURNU TAPU MÜDÜRLÜĞÜ ne 05/05/2014 tarih 2709 sayı ile yetki verilmiştir. (Başlama Tarihi:05/05/2014 Süre:30 Gün)			İpotek Tesisi-21/02/2014-6661
Beyan	ZEYTİNBURNU TAPU MÜDÜRLÜĞÜ ne-11/03/2015 tarih-8242 sayı ile yetki verilmiştir. (Başlama Tarihi:11/03/2015 Süre:30 Gün)			Yetki Alanı Dışındaki Taşınmazlarla İlgili Yetki Verme Belirtmesinin Terkini--
Beyan	ZEYTİNBURNU TAPU MÜDÜRLÜĞÜ ne 16/03/2015 tarih 8774 sayı ile yetki verilmiştir. (Başlama Tarihi:16/03/2015 Süre:30 Gün)			İpotek Tesisi-28/01/2015-3407

Rapor Tarihi / Saati : 24.10.2017 15:30

**Osman KATİP**  
Kadastro Teknikisyeni

Şerh	20.000.740,6 YTL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( İSTANBUL 6. NOTERLİĞİNİN 24/09/2008 TARİHİ 11039 SAYILI SÖZLEŞMEYE İSTİNADEN 12 YIL MÜDETLİ KIRA ŞERHİ VARDIR. ) (Başlama Tarihi:25/09/2008 Süre:12 Yıl )	TAMARIS TURİZM A.Ş.	26/09/2008 - 25040	--
Şerh	26/09/2008 Tarih 25040 yevmiyeli 12 yıl süreli kira sözleşmesi 13 yıl ilave edilerek kira şerhi süresi 25 yıl'a çıkartılmıştır.Kira Şerhi Yenilenmiştir. (Süre: 13 Yıl , Bedel: 23.111.332,6 YTL. ) (Başlama Tarihi:10/10/2008,Bitis Tarihi:07/10/2021 - Süre:1	TAMARIS 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	1 / 0	F.B.K.	02/06/2008- 12982		Yok

**İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi**

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Kocasinan-İM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 20/08/2008 Süre: 49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	150,000,000.00 EUR	16/10/2008- 26140	Müşterek İpotek Kısımlı Terkini-28/05/2015- 13073
Zeytinburnu-İM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: -- Süre: Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	150,000,000.00 EUR	02/06/2008- 12982	İpotek Terkini-25/05/2015- 6726
Sohitkamül-İM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 17/07/2007 Süre: 30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	150,000,000.00 EUR	16/10/2008- 35591	İpotek Terkini-25/05/2015- 6726

**İpotek S/B/İ Bilgisi**

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

**Düşünceler**

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VergiNo:4810058590 SicilNo:431112/378694	Evet	38,250,000.00 EUR	3 aylık Euribor + %6,35 akdi değişken	1 / 0	F.B.K.	21/02/2014- 6661		Yok



Rapor Tarihi / Saati : 24.10.2017 15:30

2

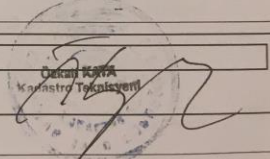
**İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi**

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Osmanгази-İM - ALTIŖOVA Mah. 3198 Ada 67 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 07/08/2008 Süre: 30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	38,250,000.00 EUR	21/02/2014- 6661	İpotek Terkini-29/12/2015- 81265
Kocasinan-İM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 20/08/2008 Süre: 49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	38,250,000.00 EUR	21/02/2014- 6661	Müşterek İpotek Kısımlı Terkini-01/12/2015- 30526
Zeytinburnu-İM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: -- Süre: Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	38,250,000.00 EUR	21/02/2014- 6661	Müşterek İpotek Kısımlı Terkini-26/11/2015- 14461
Sohitkamül-İM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 17/07/2007 Süre: 30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	38,250,000.00 EUR	21/02/2014- 6661	İpotek Terkini-25/11/2015- 36406
Esenyurt-İM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	7,000,000.00 EUR	21/02/2014- 6661	İpotek Terkini-25/11/2015- 36406
Akyurt-İM - BALIKHISAR-İMAR Mah. 1843 Ada 5 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	11,250,000.00 EUR	21/02/2014- 6661	Müşterek İpotek Kısımlı Terkini-26/11/2015- 7424
Yomra-İM	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	38,250,000.00 EUR	21/02/2014- 6661	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilenmenin Tescilli-17/11/2015- 3410
Seyhan-İM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	11,250,000.00 EUR	21/02/2014- 6661	Müşterek İpotek Kısımlı Terkini-26/11/2015- 44253
Seyhan-İM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	11,250,000.00 EUR	21/02/2014- 6661	Müşterek İpotek Kısımlı Terkini-26/11/2015- 44253
Seyhan-İM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	27,000,000.00 EUR	21/04/2015- 16239	Müşterek İpotek Kısımlı Terkini-26/11/2015- 44253
Seyhan-İM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	27,000,000.00 EUR	21/04/2015- 16239	Müşterek İpotek Kısımlı Terkini-26/11/2015- 44253
Akyurt-İM - BALIKHISAR-İMAR Mah. 1843 Ada 5 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	27,000,000.00 EUR	22/04/2015- 2587	Müşterek İpotek Kısımlı Terkini-26/11/2015- 7424
Esenyurt-İM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	31,250,000.00 EUR	14/05/2015- 30808	İpotek Terkini-25/11/2015- 36406
Yomra-İM - KAŞUSTLU CUMHURİYET Pasifi Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 27/02/2008 Süre: 49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	38,250,000.00 EUR	21/02/2014- 6661	İpotek Terkini-25/11/2015- 36406

**İpotek S/B/İ Bilgisi**

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

**Düşünceler**



Rapor Tarihi / Saati : 24.10.2017 15:30

3



Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:4805108) CREDIT EUROPE BANK N.V.	Evet	173,052,185.00 EUR	%7,2 değişken 1 / 0		F.B.K.	28/01/2015- 3407	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok

Rapor Tarihi / Saati : 24.10.2017 15:30

4

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi					
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Osmangazi TM - ALTINOVA Mah. 3198 Ada 67 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:07/08/2008 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Akyurt TM - BALIKHISAR-IMAR Mah. 1843 Ada 5 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Yomra-TM	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	114,750,000.00 EUR	28/01/2015- 3407	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilenimin Tescili-17/11/2015- 3410
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Yomra-TM	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	38,250,000.00 EUR	20/04/2015- 1203	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilenimin Tescili-17/11/2015- 3410
Yomra-TM	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22,052,185.00 EUR	20/04/2015- 1203	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilenimin Tescili-17/11/2015- 3410
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	21/04/2015- 16239	--
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	21/04/2015- 16239	--
Akyurt TM - BALIKHISAR-IMAR Mah. 1843 Ada 5 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	22/04/2015- 2587	--
Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	11/05/2015- 30808	--
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--

Rapor Tarihi / Saati : 24.10.2017 15:30

5

Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/05/2015- 6726	--
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/05/2015- 6726	--
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/05/2015- 6726	--
Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--
Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	20/04/2015- 1203	--
Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	20/04/2015- 1203	--
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	26/11/2015- 14461	--
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	01/12/2015- 30526	--
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/11/2015- 36406	--
Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/11/2015- 36406	--

**İpoteke S/B/İ Bilgisi**

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

**Düşünceler**

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:4805108) CREDIT EUROPE BANK N.V.	Evet	173,052,185.00 EUR	%7,2 değişken 2 / 1		F.B.K.	28/01/2015- 3407	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Var

Rapor Tarihi / Saati : 24.10.2017 15:30

**İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi**

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Osmangazi TM - ALTINOVA Mah. 3198 Ada 67 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:07/08/2008 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--	
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--	
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--	
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--	
Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--	
Akyurt TM - BALIKHISAR-IMAR Mah. 1843 Ada 5 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--	
Yomra TM	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 114,750,000.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilenimin Tescili-17/11/2015- 3410	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--	
Yomra TM	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 38,250,000.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	20/04/2015- 1203	3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilenimin Tescili-17/11/2015- 3410	
Yomra TM	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 33,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	20/04/2015- 1203	3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilenimin Tescili-17/11/2015- 3410	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	21/04/2015- 16239	--	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	21/04/2015- 16239	--	
Akyurt TM - BALIKHISAR-IMAR Mah. 1843 Ada 5 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	22/04/2015- 2587	--	
Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	11/05/2015- 30808	--	
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/05/2015- 6726	--	
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/05/2015- 6726	--	
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/05/2015- 6726	--	

Rapor Tarihi / Saati : 24.10.2017 15:30

Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/05/2015- 6726	--
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/05/2015- 6726	--
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/05/2015- 6726	--
Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--
Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	20/04/2015- 1203	--
Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	20/04/2015- 1203	--
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	26/11/2015- 14461	--
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	01/12/2015- 30526	--
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/11/2015- 36406	--
Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/11/2015- 36406	--

**İpotek Ş/B/İ Bilgisi**

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

**Düşünceler**

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:4805108) CREDIT EUROPE BANK N.V.	Evet	173,052,185.00 EUR	%7,2 değişken 2 / 2		F.B.K.	28/01/2015- 3407	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Var

Rapor Tarihi / Saati : 24.10.2017 15:30

**İpotegin Konulduğu Hisse Bilgisi**

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Osmangazi TM - ALTINOVA Mah. 3198 Ada 67 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:07/08/2008 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--	
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--	
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--	
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--	
Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--	
Akyurt TM - BALIKHİSAR-İMAR Mah. 1843 Ada 5 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--	
Yomra TM	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 114,750,000.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilenimin Tescili-17/11/2015- 3410	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--	
Yomra TM	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 38,250,000.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	20/04/2015- 1203	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilenimin Tescili-17/11/2015- 3410	
Yomra TM	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 23,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	20/04/2015- 1203	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilenimin Tescili-17/11/2015- 3410	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	21/04/2015- 16239	--	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	21/04/2015- 16239	--	
Akyurt TM - BALIKHİSAR-İMAR Mah. 1843 Ada 5 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	22/04/2015- 2587	--	
Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	11/05/2015- 30808	--	
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/05/2015- 6726	--	
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/05/2015- 6726	--	
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/05/2015- 6726	--	

Rapor Tarihi / Saati : 24.10.2017 15:30

S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
1 / 1	Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:-- Süre:Süresiz)	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/05/2015- 6726	--
1 / 1	Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/05/2015- 6726	--
1 / 1	Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/05/2015- 6726	--
1 / 1	Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--
1 / 1	Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	20/04/2015- 1203	--
1 / 1	Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	20/04/2015- 1203	--
1 / 1	Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:-- Süre:Süresiz)	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	26/11/2015- 14461	--
1 / 1	Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	01/12/2015- 30526	--
1 / 1	Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/11/2015- 36406	--
1 / 1	Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/11/2015- 36406	--

**İpotek S/B/İ Bilgisi**

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

**Düşünceler**

Alacaklı	Müsterekmî?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:4805108) CREDIT EUROPE BANK N.V.	Evet	173,052,185.00 EUR	%7,2 değişken 3 / 0		F.B.K.	28/01/2015- 3407	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Var

Rapor Tarihi / Saati : 24.10.2017 15:30

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Osmangazi TM - ALTINOVA Mah. 3198 Ada 67 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:07/08/2008 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		28/01/2015- 3407	--
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		28/01/2015- 3407	--
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		28/01/2015- 3407	--
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		28/01/2015- 3407	--
Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		28/01/2015- 3407	--
Akyurt TM - BALIKHİSAR-İMAR Mah. 1843 Ada 5 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		28/01/2015- 3407	--
Yomra TM	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 114,750,000.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		28/01/2015- 3407	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tesccili-17/11/2015- 3410
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		28/01/2015- 3407	--
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		28/01/2015- 3407	--
Yomra TM	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 38,250,000.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		20/04/2015- 1203	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tesccili-17/11/2015- 3410
Yomra TM	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 23,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		20/04/2015- 1203	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tesccili-17/11/2015- 3410
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		21/04/2015- 16239	--
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		21/04/2015- 16239	--
Akyurt TM - BALIKHİSAR-İMAR Mah. 1843 Ada 5 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		22/04/2015- 2587	--
Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		11/05/2015- 30808	--
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		25/05/2015- 6726	--
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		25/05/2015- 6726	--
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		25/05/2015- 6726	--

Rapor Tarihi / Saati : 24.10.2017 15:30

Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/05/2015- 6726	--
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/05/2015- 6726	--
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/05/2015- 6726	--
Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--
Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	20/04/2015- 1203	--
Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	20/04/2015- 1203	--
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	26/11/2015- 14461	--
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	01/12/2015- 30526	--
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/11/2015- 36406	--
Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/11/2015- 36406	--
<b>İpotek S/B/İ Bilgisi</b>				
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
<b>Düşünceler</b>				
* Tesis edilen serhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.				
		T.C. KOCASINAN KAYMAKLIĞI İlçe Tapu Müdürlüğü		Raporlayan: tk40945 Özkan KAYA Kaydına Uygundur 24.10.2017
		e-tahsilat Tarih = 24.11.2017 Dekont No = .157.2...		
Rapor Tarihi / Saati : 24.10.2017 15:30				

\*Konu taşınmaza ait onaylı takyidat belgeleri müşteri tarafından tarafımıza iletilmiştir. İlgili Tapu Müdürlüğü'nden tarafımızca onaylı takyidat belgesinin doğruluğu kontrol edilmiştir.

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

Kayseri ili Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki terkin işlemleri gerçekleşmiştir.

- Kocasinan TM Pervane Mahallesi 2420 ada 9 parsel üzerinde Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş lehine 1/1 hisse oranı ile 150.000.000,00 EURO değerindeki DMH, müşterek ipoteğin kısmi terkinini (28.05.2015 tarih – 13073 yevmiye no ile)
- Kocasinan TM Pervane Mahallesi 2420 ada 9 parsel üzerinde Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş lehine 1/1 hisse oranı ile 38.250.000,00 EURO değerindeki DMH, müşterek ipoteğin kısmi terkinini (26.11.2015 tarih – 30526 yevmiye no ile)

### 3.4 Gayrimenkullerin İmar Durumu ve Yasal Belgeleri

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

Kayseri ili, Kocasinan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 27.12.2017 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan onaylı imar durum belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

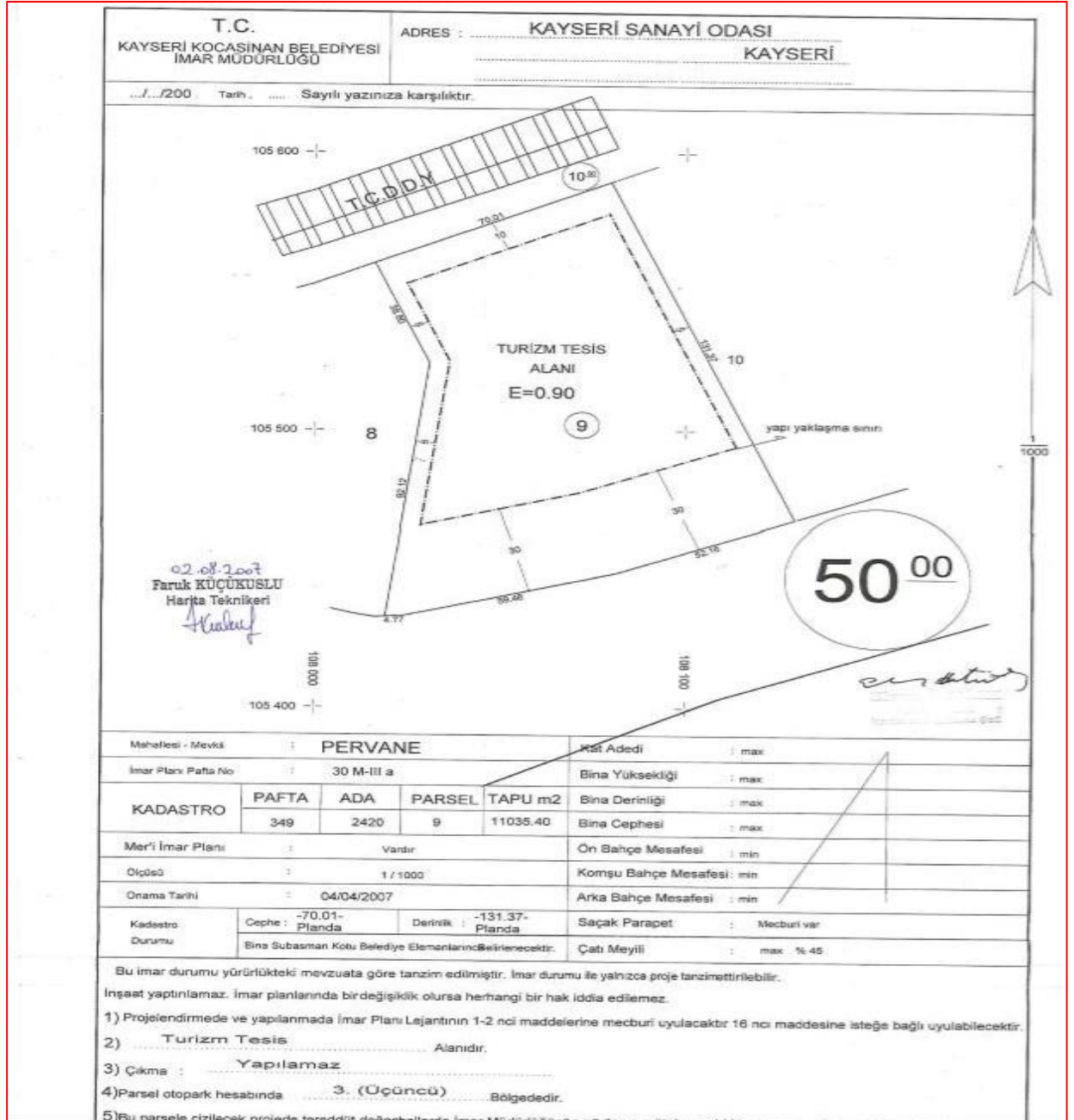
**Plan Adı:** 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"

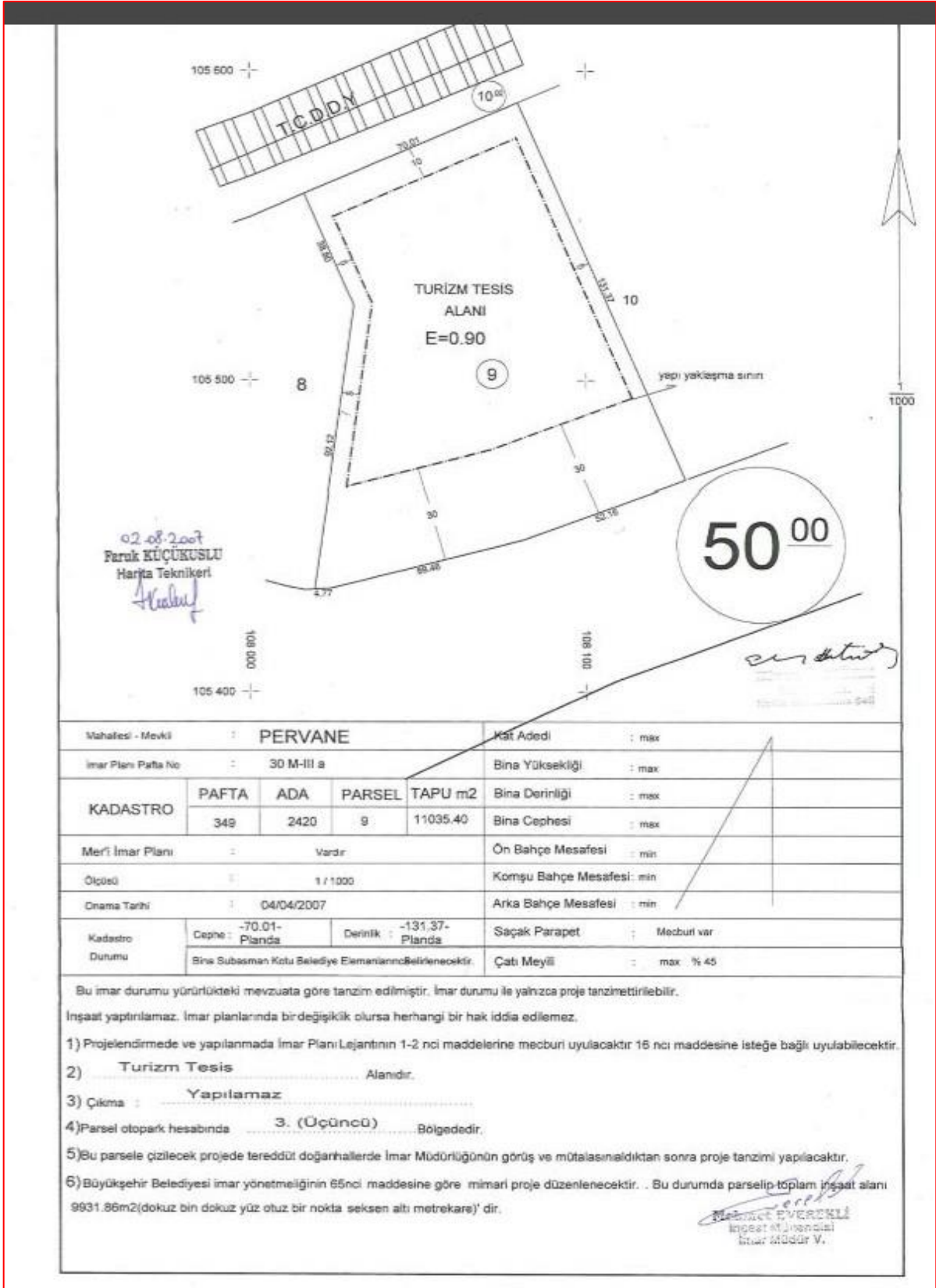
**Plan Onay tarihi:** 28.11.2008

**Lejandi:** Turizm Tesisi Alanı

### Yapılaşma koşulları;

- Emsal: 0,90
- H<sub>maks</sub>: Serbest
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafeleri: 30,00 m, yan bahçe mesafeleri: 5,00 m, arka bahçe mesafeleri: 10,00 m





Konu taşınmaza ait onaylı imar durumu belgesi için ilgili belediyeye başvurusu yapılmış olup cevap beklenmektedir. İlgili belediyede yapılan araştırmalar neticesinde ana taşınmazın imar durumu ve yapılaşma koşulları görsel olarak incelenmiştir.

✓ **Ruhsat ve İzinler:**

Kocasinan Belediyesi'nde 28.12.2017 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmaza ait yasal belgeler tarih sırasıyla belirtilmiştir.

- 11.02.2008 tarihli, toplam 10.998,53 m<sup>2</sup> kapalı alanlı Novotel ve İbis otel binası inşaatı için hazırlanmış **"Onaylı Mimari Proje"** bulunmaktadır.
- 06.03.2008 tarih, 1/28 numaralı, 9.628,00 m<sup>2</sup> kapalı alanlı "Otel ve Bunlara Benzer Misafir Evi", 1 adet 1.238,00 m<sup>2</sup> alanlı "Ortak Alan (Bina İçi Sığınak)" ve 198,00 m<sup>2</sup> alanlı "Su Deposu" olmak üzere toplam 11.064,00 m<sup>2</sup> kullanım alanının için verilmiş **"Yapı Ruhsatı"** bulunmaktadır.
- 27.03.2009 tarih, 1/37 numaralı, 11.064,00 m<sup>2</sup> kapalı alanlı "Otel ve Bunlara Benzer Misafir Evi", 1 adet 1.238,00 m<sup>2</sup> alanlı "Ortak Alan (Bina İçi Sığınak)" ve 198,00 m<sup>2</sup> alanlı "Su Deposu" için verilmiş **"Yapı Kullanma İzin Belgesi"** bulunmaktadır.

Mimari Proje		Yapı Ruhsatı		Yapı Kullanma İzin Belgesi	
Tarih	Alan (m <sup>2</sup> )	Tarih	Alan (m <sup>2</sup> )	Tarih	Alan (m <sup>2</sup> )
11.02.2008	10.998,53	06.03.2008	11.064,00	27.03.2009	11.064,00*

*\*Yerinde yapılan tespitlere göre değerlendirme konusu taşınmaza ilişkin yapı ruhsatı 11.064,00 m<sup>2</sup> için alınmış olup söz konusu ruhsata ait onaylı mimari projeye göre toplam kapalı alan 10.998,53 m<sup>2</sup>'dir. Taşınmaz onaylı mimari projesi ile uyumlu olarak inşa edildiğinden dolayı değerlendirme çalışmasında mevcut kapalı alan esas alınmıştır.*

✓ **Yapı Denetim:**

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

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

Kayseri Kocasinan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkililerinden alınan bilgilere göre, değerlendirme konusu parselin son üç yıllık dönem içerisinde imar durumunda herhangi bir değişiklik söz konusu değildir.

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

Bu değerlendirme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamıştır.

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

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 11.02.2008 tarihli "Mimari Proje" 06.03.2008 tarih 1/28 sayılı "Yapı Ruhsatı" ve 27.03.2009 tarih, 1/37 numaralı "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmaz, 49 yıllık süre ile üst hakkı tapusuna sahiptir. Ayrıca taşınmazın mevcut kullanımı ile uyumlu olarak cins tahsisi de yapılmıştır. Söz konusu taşınmaz yasal süreçlerini tamamlamıştır.



## BÖLÜM 4

### GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

## Bölüm 4

### Gayrimenkulün Konum Analizi

#### 4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

**Gayrimenkulün açık adresi:** Pervane Mahallesi Kocasinan Bulvarı No:161-1 ve No:161-2 İbis ve Novotel Kocasinan – Kayseri

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı parsel, nüfusu 2016 ADNKS'ye göre 393.300 kişiden oluşan merkez ilçelerden Kocasinan ilçesinde yer almaktadır.

Kayserinin nüfus açısından Melikgazi'den sonra en büyük ilçesi olan Kocasinan, 1.553,82 km<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip olup 116 adet mahalleden oluşmaktadır. 07.12.1988 tarihinde ilçe statüsüne kavuşan Kocasinan, Kayseri'nin merkez ilçelerinden birisi konumundadır.

Değerleme konusu taşınmaz; Kayseri kent merkezinin en önemli ulaşım akslarından olan Kocasinan Bulvarı ve Mustafa Kemal Paşa Bulvarları'nın kesişiminde yer alan Kayseri Sanayi Odası Binası'nın bitişik parselinde yer almakta olup Kocasinan Bulvarı'na cepheli konumdadır. Taşınmazın yakın çevresinde konut ağırlıklı yerleşim alanları ile birlikte Kayseri Sanayi Odası, Kocasinan Kaymakamlığı, İller Bankası 9. Bölge Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Kayseri Su ve Kanalizasyon İşleri Genel Müdürlüğü (KASKİ) gibi bölge açısından bilinirliği yüksek kamu kurum ve kuruluşları ile birlikte sosyal donatı alanları yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların güney bitişiğinde yer alan Kocasinan Bulvarı, ve Mustafa Kemal Paşa Bulvarı bölgedeki toplu taşıma güzergahlarından biridir.





#### Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Kocasinan Kaymakamlığı	0,42 km
Valilik, Adliye, Hilton Otel,	2,15 km
Kent Meydanı	
Havalimanı	3,70 km
Otogar	8,00 km
Erciyes Kayak Merkezi	20,00 km

## BÖLÜM 5

### GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

## Bölüm 5

### Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

#### 5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Novotel ve İbis Otel, bitişik nizam olarak inşa edilen yapılardır. Taşınmaz, 11.035,40 m<sup>2</sup> 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 118 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'in görülebilirliği İbis Otel'e göre daha yüksektir.

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.

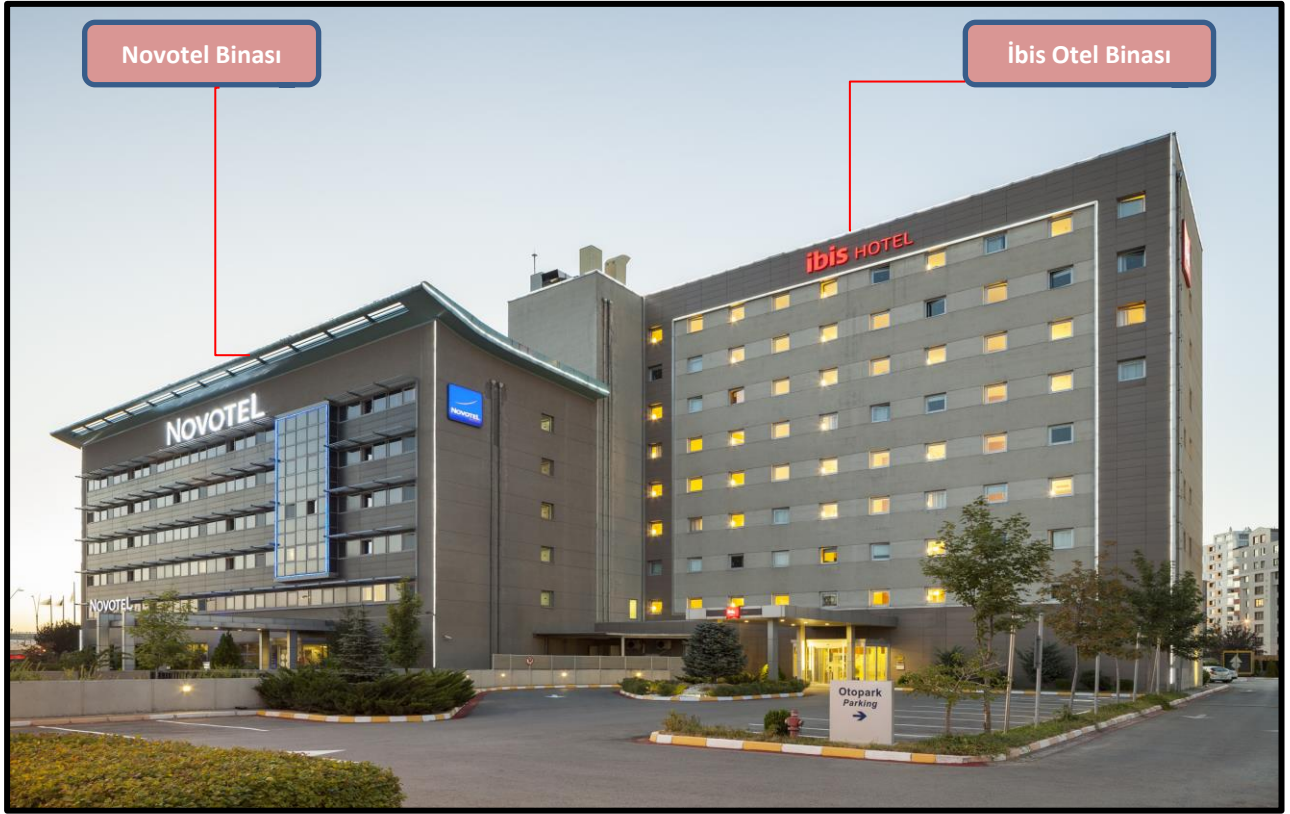
Her iki otelin de zemin katının üstünde kalan normal katlar odalara ayrılmış durumdadır. Onaylı mimari projesine ve yerindeki incelemelere göre Novotel 96 oda 192 yatak kapasiteli, İbis Otel ise 160 oda 320 yatak kapasitelidir. Oda ve alan dağılımları aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

Novotel;

KATLAR	Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Hacimler
<b>1. Bodrum</b>	945,83	İdari ofisler, hidrofor odası, personel yemekhanesi, çamaşırhane, wc'ler, gerilim odası, asansör alanı, UPS odası, teknik atölyeler, mutfak hazırlık bölümü, kuru gıda deposu bulunmaktadır.
<b>Zemin kat</b>	875,70	Giriş, lobby, lounge bar, restaurant ve teras alanı, resepsiyon, asansör alanı
<b>1. Kat</b>	707,71	1 adet dükkan, toplantı odaları, çok amaçlı salon, depo, asansör alanı
<b>2. Kat</b>	710,36	3 standart oda, 4 deluxe loft oda, 6 loft teras oda, teraslar, asansör alanı
<b>3. Kat</b>	710,36	3 standart oda, 4 deluxe loft oda, 2 loft oda, teraslar, asansör alanı
<b>4. Kat</b>	710,36	1 standart oda, 1 deluxe loft oda, 4 loft oda, teraslar, asansör alanı
<b>5. Kat</b>	710,36	1 ada oda, 1 deluxe loft oda, 4 loft oda, teraslar, asansör alanı
<b>TOPLAM</b>	<b>5.370,68</b>	

İbis Otel;

KATLAR	Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Hacimler
<b>1. Bodrum</b>	447,28	Ana mutfak, servis alanı, gece kulübü alanı, wc'ler, asansör alanı,
<b>Zemin kat</b>	686,73	Giriş, lobby, lounge bar, restaurant ve teras alanı, resepsiyon, asansör alanı
<b>1. Kat</b>	561,73	1 adet dükkan, toplantı odaları, çok amaçlı salon, depo, asansör alanı
<b>2. Kat</b>	561,73	3 standart oda, 4 deluxe loft oda, 6 loft teras oda, teraslar, asansör alanı
<b>3. Kat</b>	561,73	3 standart oda, 4 deluxe loft oda, 2 loft oda, teraslar, asansör alanı
<b>4. Kat</b>	561,73	1 standart oda, 1 deluxe loft oda, 4 loft oda, teraslar, asansör alanı
<b>5. Kat</b>	561,73	1 ada oda, 1 deluxe loft oda, 4 loft oda, teraslar, asansör alanı
<b>6. Kat</b>	561,73	1 ada oda, 1 deluxe loft oda, 4 loft oda, teraslar, asansör alanı
<b>7. Kat</b>	561,73	1 standart oda, 1 deluxe loft oda, 4 loft oda, teraslar, asansör alanı
<b>8. Kat</b>	561,73	1 standart oda, 1 deluxe loft oda, 4 loft oda, teraslar, asansör alanı
<b>TOPLAM</b>	<b>5.627,85</b>	



Değerleme konusu otelin arka cephesinde bina taşıyıcı sistemini etkilemeyecek şekilde yalnızca camekan kaplama kullanılarak oluşturulan 30,00 m<sup>2</sup> alanlı kapalı alan mimari projesinde görülmemekle beraber, portatif olması sebebiyle ve yalnızca camekan doğrama malzemesi kullanıldığı için, gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir sıkıntı yaratmamaktadır. Otel binası, bitişik nizamlı iki ana binadan meydana gelmektedir. Binalar betonarme karkas tarzda inşa edilmiştir. Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapı ruhsatı 11.064,00 m<sup>2</sup> için alınmış olup, söz konusu ruhsata ait onaylı mimari projeye göre toplam kapalı alan 10.998,53 m<sup>2</sup>'dir. Taşınmaz onaylı mimari projesi ile uyumlu olarak inşa edildiğinden dolayı değerlendirilmesinde 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. Otelere ait otopark alanları genel itibarıyla ortak kullanımlıdır. Rapor konusu Novotel, 5.370,68 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kullanım alanlı standart odalar, diğeri ise 50,19 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ve 4 adet olan engelli odaları, diğeri ise 16,08 m<sup>2</sup> 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.

Değerleme konusu yapıların kat bazında alansal dağılımı aşağıdaki tablodaki gibidir.

KAT DAĞILIMLARI						
NOVOTEL	1. Kat	2. Kat	3. Kat	4. Kat	5. Kat	TOPLAM
Standart Oda	15	10	10	10	13	58
Standart Birleşebilir Oda				1		1
Küvetli Standart Oda	2	2	2	2	2	10
Küvetli Birleşebilir Oda		2	2	1		5
İkiz Oda		2	2	2	2	8
İkiz Birleşebilir Oda	1	2	2	2	1	8
Suit Oda		1	1	1		3
Birleşebilir Suit Oda					1	1
Engelli Odası	1					1
Birleşebilir Engelli Odası	1					1
<b>TOPLAM</b>	<b>20</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>96</b>

KAT DAĞILIMLARI									
İBİS	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 Birleşebilir Oda	3	2	2	2	2	2	2	2	17
Deskbedli Oda	2	2	2	2	2	2	2	2	16
Birleşebilir Deskbedli Oda	2	2	2	2	2	2	2	2	16
Engelli Odası		1	1	1					3
Birleşebilir Engelli Odası	1								1
<b>TOPLAM</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>160</b>

## 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Bitişik nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	7 katlı (Bodrum + Zemin + 5 Normal Kat) (Novotel) 10 katlı (Bodrum + Zemin + 8 Normal Kat) (İbis Otel)
Bina Toplam İnşaat Alanı	10.998,53 m <sup>2</sup> (Mimari Proje ve Mevcut Duruma Göre) 11.064,00 m <sup>2</sup> (Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi'ne göre)
Yaşı	8
Dış Cephe	Ön ve arka cephe kaplamaları yer yer cam, yer yer sinterflex ve kalan yerler özel akrilik boyalı
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi Sistem
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	2 adet Novotel, 2 adet İbis Otel
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Açık Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi, Acil Durum Asansörü,

### 5.3 Değerleme Konusu Taşınmazın İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

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

<b>Kullanım Amacı</b>	Otel (Yasal ve mevcut duruma göre)
<b>Alanı</b>	10.998,53 m <sup>2</sup> kapalı alan (Mimari projeye ve mevcut duruma göre) 11.064,00 m <sup>2</sup> (Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine göre) (Novotel 5.370,68 m <sup>2</sup> ve İbis Otel 5.627,85 m <sup>2</sup> )
<b>Zemin</b>	Halı döşemesi, seramik ve granit
<b>Duvar</b>	Saten boya, fayans, laminant ve duvar kağıdı
<b>Tavan</b>	Asma tavan
<b>Aydınlatma</b>	Duvar tipi aplikler, avizeler, abajurlar, spot ışıklandırma ve floresan armatürler

### 5.4 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- 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.
- 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.
- Parselin, bina oturumu dışında kalan alanları kısmen asfalt kaplı olup, kısmen yeşil alan bulunmaktadır. Otellerin bahçe alanlarının büyük bir bölümü 118 araçlık açık otopark alanı olarak kullanılmakta olup ayrıca bahçe içerisinde süs havuzu bulunmaktadır.
- Değerleme konusu otelin arka cephesinde bina taşıyıcı sistemini etkilemeyecek şekilde yalnızca camekan kaplama kullanılarak oluşturulan 30,00 m<sup>2</sup> alanlı kapalı alan mimari projesinde görülmemekle beraber, portatif olması sebebiyle ve yalnızca camekan doğrama malzemesi kullanıldığı için, gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir sıkıntı yaratmamaktadır.
- Otellere girişler zemin kat seviyesinden ve ayrı kapılardan sağlanmaktadır. Bununla birlikte iki binanın birleşim noktasında yer alan servis bölümü ile her kattan iki binaya da görevlilerin geçişi sağlanabilecek şekilde bölümler oluşturulmuştur.



## **BÖLÜM 6**

### **SWOT ANALİZİ**

## Bölüm 6

### SWOT Analizi

#### + GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazların yer aldığı bölgenin ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmazlar bölgenin önemli ana ulaşım ve MİA akslarından olan Kocasinan Bulvarı'na cepheli konumda, Mustafa Kemal Paşa Bulvarı'na ve Kayseri Havalimanı'na yakın mesafede yer almaktadır.
- Taşınmazlar değerlendirme tarihi itibari ile bakımlı ve aktif olarak kullanılmaktadır.
- Değerleme konusu otellerin 4. normal kattan itibaren başlayarak 8. normal kata kadar kademeli olarak artan şehir manzarası mevcuttur.

#### - ZAYIF YANLAR

- Otopark alanları ortak kullanım olup tesisin tamamında kapalı otopark bulunmamaktadır. Yalnızca açık otopark mevcuttur.

#### ✓ FIRSATLAR

- Konu taşınmazların konumlu olduğu Kayseri ili, Türkiye'nin önemli sanayi kuruluşlarına ve kış turizmine ev sahipliği yapmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar Kayseri'nin en önemli ulaşım ve MİA bölgesi olan Kocasinan'da konumludur. Bu sayede iş seyahatleri sırasında tercih edilebilirliği yüksektir.
- Değerleme konusu oteller tüm dünyada aynı standartları sağlayan zincir markanın otelleridir.

#### ✘ TEHDİTLER

- Ülkemizde son dönemde yaşanan sosyo-ekonomik gelişmeler turizm sektörünü de doğrudan etkilemiş ve doluluk oranlarını büyük ölçüde düşürmüştür.
- Turizm sektöründe gerçekleşen satış işlemleri genellikle dolar ve euro bazlı gerçekleşmektedir. Günümüzde Kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar satış değerlerinde döviz bazında düşüşler yaratabilmektedir.
- Konu otellere yaklaşık 1.5 km mesafede Radisson Blu oteli bulunmaktadır.

## BÖLÜM 7

### DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

## Bölüm 7

### Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

#### 7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

#### Pazar Yaklaşımı

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

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

#### Maliyet Yaklaşımı

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

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

#### Gelir Yaklaşımı

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

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

#### 7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak “**Üst Hakkı Sözleşmesine Göre Doğan Hakkın Pazar Değeri**” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

## Pazar Değeri

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır;

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

### 7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, yapılan pazar araştırmaları doğrultusunda maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı uygulanabilir olarak değerlendirilmiştir.

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

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

## Arsa Emsalleri / Satış

No	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Anbar Mahallesi'nde Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 6 km batısında Osman Kavuncu Bulvarı'na 2. parsel konumunda	K.D.K.Ç.A	E=0,50 Hmax: Serbest	Satılmış/ 2 sane önce	575	312.000	543	*Osman Kavuncu Bulvarı'nın prestiji Kocasinan Bulvarına göre daha düşük olup dezavantajlı konumda bulunmaktadır. *Yapılaşma koşulları bakımından dezavantajlıdır.
2	Anbar Mahallesi'nde değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 7 km batısında Osman Kavuncu Bulvarı üzerinde konumlu	Kentsel Servis Alanı	E=0,50 Hmax: Serbest	Satılmış / 1 yıl önce	6.589	3.650.000	554	* Değerleme konusu taşınmaza göre dezavantajlı konumda yer almaktadır. *Değerleme konusu taşınmazın yapılaşma koşullarına göre dezavantajlıdır.
3	Zümrüt Mahallesi'nde değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 800 m mesafede kısmen uzakta yer almaktadır.	Konut	E:1,80	Satılık	86	105.000	1.221	*Değerleme konusu taşınmaza göre dezaavantajlı, Kadir Has Caddesi'ne yakın konumdadır. *Yapılaşma koşulları bakımından avantajlıdır. *Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Zümrüt Mahallesi'nde değerleme konusu taşınmazlara yaklaşık 1 km mesafede yer almaktadır.	Konut	E:1,60	Satılık	2.122	2.200.000	1.037	*Değerleme konusu taşınmazlara kısmen uzakta, dezavantajlı konumda Ceren Sokak üzerinde bulunmaktadır. *Yapılaşma koşulları bakımından avantajlıdır.

5	Yeni Mahalle'de konut yapılaşmalarının yoğun olduğu yerde yaklaşık 700 m mesafede konumlu	Ticari	E:0,70 Hmax:6,50	Satılık	430	790.000	1.837	*Değerleme konusu taşınmaza kısmen uzakta Hülya Caddesi üzerinde bulunmaktadır. *Konut yerleşke alanında yer almakta olup ticari potansiyeli yüksektir. *Pazarlık payı bulunmaktadır. *Yüz ölçümü küçük olup birim fiyatı yüksektir.
6	Yakut Mahallesi'nde değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 500 m mesafede konumlu	Konut+Ticaret	E:1,2 Hmax:15,50 m	Satılık	1.512	3.200.000	2.116	*Değerleme konusu taşınmaza göre görünürlüğü ve reklam kabiliyeti açısından dezavantajlı ancak konut yerleşkesinde bulunması sebebi ile ticari potansiyeli açısından avantajlı konumdur. *Pazarlık payı bulunmaktadır. *Terkleri gerçekleştirilmiş net imar parselidir.
7	Gülük Mahallesi'nde Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 1,500 m mesafede konumludur.	Konut+Ticaret	E:0,50 Hmax:10 kat	Satılık	408	860.000	2.108	*Pazarlık payı bulunmaktadır. *Yüz ölçümü küçük olup birim fiyatı yüksektir. *Kayseri Eğitim ve Araştırma Hastanesi'ne yakın konumdur.

### Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Kocasinan'da ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yakın zamanda arsa satışının çok nadir olarak gerçekleştiği ve "Turizm Tesisi Alanı" lejandında olan boş arsa arzının bulunmadığı tespit edilmiştir. Bu duruma çözüm olarak ticari potansiyel bulunduran arsa değerleri göz önünde bulundurularak çalışmalar gerçekleştirilmiştir. En son yapılan satışlar ve taşınmazların bulunduğu bölgenin yakın çevresindeki emsal araştırmaları sonucu benzer imar lejandına sahip olan arsaların imar durumları, yola cephesinin bulunması yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, görünürlük ve reklam kabiliyeteleri, ulaşım avantajları, kısıtlılık etkenleri gibi faktörleri dikkate alınarak söz konusu arsaların net birim satış değerinin 1.700.-1.800.-TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU								
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller						
		1	2	3	4	5	6	7
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	543	554	1.221	1.037	1.837	2.016	2.108
	Pazarlık Payı	0%	0%	-5%	-5%	-10%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	20%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	30%	30%	20%	30%	20%	20%	10%
	Yapılaşma Hakkı	20%	25%	15%	-5%	-10%	-15%	-10%
	Yüz Ölçümü	17%	17%	-5%	-5%	-15%	-15%	-10%
	Fiziksel Özellikleri	25%	30%	-7%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	25%	30%	0%	10%	-5%	-5%	-5%
Düzeltilmiş Değer		1.414	1.414	1.569	1.409	1.637	1.696	1.774

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

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

İRTIFAK HAKKI SÜRELERİ ÖZET TABLOSU	
<b>2420 Ada 9 Parsel</b>	
İrtifak Hakkı Başlangıç Tarihi	20/08/2008
İrtifak Hakkı Bitiş Tarihi	20/08/2057
İrtifak Hakkı Verilen Toplam Gün Sayısı	17897
Değerleme Tarihi	29/12/2017
Hakkın Başlangıcından Değerleme Tarihine Kadar Geçen Gün Sayısı	3418
Değerleme Tarihinden İrtifak Hakkının Bitişine Kadar Kalan Gün Sayısı	14479
İrtifak Hakkı Kullanım Süresi Yüzdesi	19,10%
İrtifak Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi	80,90%

ARSA ÜZERİNE KURULMUŞ OLAN ÜST HAKKI DEĞERİ			
1 m <sup>2</sup> Arsa Değeri (*)	950,00	.-TL/m <sup>2</sup>	
Arsa Büyüklüğü	11.035,40	m <sup>2</sup>	
Toplam Arsa Değeri	10.483.630	.-TL/m <sup>2</sup>	<b>10.483.630</b> <b>.-TL</b>
Yaklaşık Arsa Değeri (TL)			<b>10.500.000</b> <b>.-TL</b>
(*) Arsa için birim değeri olarak 1750 TL/m <sup>2</sup> arsa değerine binaen 49 yıllık üst hakkı değeri olarak 2/3'ü alınmıştır.			
(**)Kayseri Sanayi Odası mülkiyetinde bulunan arsa üzerinde Akfen GYO A.Ş. lehine 20.08.2057 tarihine kadar Müstakil ve Daimi Üst Hakkı kurulmuştur.			
Arsa Değeri Hesap Detayı = (Arsa değeri x 49 yıllık üst hakkı katsayısı x kalan süre oranı)			
= 1750 x 0,67x % 80,90			
= <b>950 (TL/m<sup>2</sup>)</b>			

Konu taşınmazın arsa değeri için 1.750 TL/m<sup>2</sup> arsa değeri takdir edilmiştir. İlgili birim değer, taşınmazın tam mülkiyeti için takdir edilen değer olup konu taşınmazın çıplak mülkiyeti Kayseri Sanayi Odası adına kayıtlı



iken, taşınmaz üzerinde AKFEN Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine üst hakkı bulunmaktadır. Çalışma kapsamında, çıplak mülkiyet sahibi Kayseri Sanayi Odası için arsa değerinin 1/3'ü alınmıştır. Arsa değerinin 2/3'ü ise, Akfen GYO A.Ş. hissesine düşen kısmı yansıtmakta olup kalan üst hakkı süresi ile çarpılarak Akfen GYO A.Ş. hissesine düşen arsa üst hakkı arsa değerine ulaşılmıştır.

### Maliyet Yaklaşımı

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

BİNA DEĞERİ				
Bina	Bina Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Nov Otel	4.424,85	4.500,0	10%	17.920.643
İbis Otel	5.180,57	4.000,0	10%	18.650.052
Kapalı Otopark + Teknik Alanlar + Ortak Alanlar	1.393,11	1.750,0	10%	2.194.148
<b>TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ</b>				<b>38.765.000</b>

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	Toplam Değeri (TL)
Beton-Asfalt Saha	7.000,00	50	350.000
Tel Örgü	385,00	30	11.550
Trafo Binası	20,00	250	5.000
Süs Havuzu	15,00	200	3.000
Güvenlik Kulubesi	10,00	250	2.500
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>			<b>372.050</b>
<b>TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ</b>			<b>370.000</b>

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	10.500.000 TL
Bina Değeri	38.765.000 TL
Harici Müteferrik İşler	370.000 TL
<b>TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>49.635.000 TL</b>

### Gelir Yaklaşımı

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

### Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle

garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Değerleme konusu taşınmazlar için söz konusu yöntem tercih edilmemiştir.

### İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Değerleme konusu ana taşınmaz üzerinde toplamda 10.998,53 m<sup>2</sup> kapalı alandan oluşan 2 adet otel bulunmaktadır.

#### • Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

##### **Novotel;**

- Değerleme konusu otel 96 odadan oluşmuştur.
- Otelin açık olduğu aylar itibarıyla ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının 2018 yılında %56 doluluk oranı ile başlayacağı, 2024 yılında %75 doluluğa ulaşacağı ve sonraki yıllarda sabit olacağı varsayılmıştır.
- Otelin 365 gün açık olacağı varsayılmıştır.
- Otel fiyatları, oda-kahvaltılı sistemde olacak şekilde öngörülmüştür. Tesisin geçmiş yıllardaki performansı, turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler gözönünde bulundurularak, oda fiyatının 2017 yılı içinde 34 EURO olacağı varsayılmıştır. Oda fiyatı ilk 4 yıl %3,0 oranında arttırılmıştır. İlk 4 yıl içerisinde otelin reklam kabiliyeti, bilinirliği ve priminin artması, oda fiyatlarının 5. ve 10. yıllarda %2,0 oranında artarak doygunluk seviyesine ulaşacağı ve 10. yıldan sonraki yıllarda %1,0 olan enflasyon oranında artacağı öngörülmüştür.
- Tesisin performansı gözönünde bulunarak, diğer gelirlerin konaklama gelirlerinin 2018 yılı ve sonraki yıllarda %45 oranında olacağı varsayılmıştır.
- Otelde GOP (Gross Operating Profit) oranının 2018 yılında %25 oranında olacağı, diğer yıllarda artarak 2024 yılında %37 oranına ulaşacağı ve sonraki yıllarda da sabit devam edeceği kabul edilmiştir.
- Yenileme maliyetinin toplam otel oda gelirlerinin %1,0'ı oranında olacağı öngörülmüştür.
- Rapor tarihindeki TCMB alış kuru 1 USD = 3,8104.- TL olarak , 1 Euro = 4,5478.- TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 USD = 3,8173 TL olarak, 1 Euro = 4,5560.- TL olarak esas alınmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

##### **NOV OTEL KAYSERİ**

ODA SAYISI (ADET)	96
AÇIK OLAN GÜN SAYISI (GÜN)	365
YILLIK ODA KAPASİTESİ (KİŞİ)	35.040
ODA FİYATI (2017)	34,00
ODA FİYATI ARTIŞ ORANI (%) (İLK 4 YIL)	3,00%
ODA FİYATI ARTIŞ ORANI (%) (5. YIL İLE 10. YIL ARASI)	2,00%
ODA FİYATI ARTIŞ ORANI (%) (10. YIL SONRASI)	1,00%
DİĞER GELİRLER ORANI (%)	45,00%
YENİLEME MALİYETİ ORANI (%)	1,00%
ENFLASYON ORANI (%)	2,00%

<b>NOV OTEL / Proje Nakit Akışı (EURO)</b>										
<b>Yıllar</b>	<b>29.12.2017</b>	<b>29.12.2018</b>	<b>29.12.2019</b>	<b>29.12.2020</b>	<b>29.12.2021</b>	<b>29.12.2022</b>	<b>29.12.2023</b>	<b>29.12.2024</b>	<b>29.12.2025</b>	<b>29.12.2026</b>
<b>Otel Fonksiyonu</b>										
Toplam Oda Sayısı (Adet)		96	96	96	96	96	96	96	96	96
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)		365	365	365	365	365	365	365	365	365
Yıllık Oda Kapasitesi		35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040
Doluluk Oranı (%)		56%	58%	60%	65%	68%	70%	75%	75%	75%
Satılan Oda Satışı (Adet)		19.622	20.323	21.024	22.776	23.827	24.528	26.280	26.280	26.280
Oda Fiyatı (EURO)	34,00	35,00	38,00	39,14	40,31	41,12	41,94	42,78	43,64	44,51
<b>Oda Gelirleri (EURO)</b>		<b>686.784</b>	<b>772.282</b>	<b>822.879</b>	<b>918.196</b>	<b>979.786</b>	<b>1.028.775</b>	<b>1.124.304</b>	<b>1.146.791</b>	<b>1.169.726</b>
<b>Diğer Gelirler (EURO)</b>		<b>309.053</b>	<b>347.527</b>	<b>370.296</b>	<b>413.188</b>	<b>440.904</b>	<b>462.949</b>	<b>505.937</b>	<b>516.056</b>	<b>526.377</b>
<b>Toplam Otel Gelirleri (EURO)</b>		<b>995.837</b>	<b>1.119.808</b>	<b>1.193.175</b>	<b>1.331.385</b>	<b>1.420.690</b>	<b>1.491.724</b>	<b>1.630.241</b>	<b>1.662.846</b>	<b>1.696.103</b>
GOP (%)		25%	27%	30%	33%	35%	36%	37%	37%	37%
GOP		<b>248.959</b>	<b>302.348</b>	<b>357.953</b>	<b>439.357</b>	<b>497.241</b>	<b>537.021</b>	<b>603.189</b>	<b>615.253</b>	<b>627.558</b>
<b>İşletme Giderleri</b>		<b>746.878</b>	<b>817.460</b>	<b>835.223</b>	<b>892.028</b>	<b>923.448</b>	<b>954.703</b>	<b>1.027.052</b>	<b>1.047.593</b>	<b>1.068.545</b>
<b>Yenileme Maliyeti (EURO)</b>		<b>9.958</b>	<b>11.198</b>	<b>11.932</b>	<b>13.314</b>	<b>14.207</b>	<b>14.917</b>	<b>16.302</b>	<b>16.628</b>	<b>16.961</b>
<b>Proje Net Gelirleri</b>		<b>239.001</b>	<b>291.150</b>	<b>346.021</b>	<b>426.043</b>	<b>483.034</b>	<b>522.103</b>	<b>586.887</b>	<b>598.625</b>	<b>610.597</b>
<b>Dönem Sonu Değer (%)</b>										
<b>Net Nakit Akışları</b>	<b>0</b>	<b>239.001</b>	<b>291.150</b>	<b>346.021</b>	<b>426.043</b>	<b>483.034</b>	<b>522.103</b>	<b>586.887</b>	<b>598.625</b>	<b>610.597</b>

29.12.2027	29.12.2028	29.12.2029	29.12.2030	29.12.2031	29.12.2032	29.12.2033	29.12.2034	29.12.2035	29.12.2036	29.12.2037	29.12.2038	29.12.2039	29.12.2040
96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96
365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040
75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
26.280	26.280	26.280	26.280	26.280	26.280	26.280	26.280	26.280	26.280	26.280	26.280	26.280	26.280
45,40	45,85	46,31	46,78	47,24	47,72	48,19	48,68	49,16	49,65	50,15	50,65	51,16	51,67
<b>1.193.121</b>	<b>1.205.052</b>	<b>1.217.103</b>	<b>1.229.274</b>	<b>1.241.566</b>	<b>1.253.982</b>	<b>1.266.522</b>	<b>1.279.187</b>	<b>1.291.979</b>	<b>1.304.899</b>	<b>1.317.948</b>	<b>1.331.127</b>	<b>1.344.438</b>	<b>1.357.883</b>
<b>536.904</b>	<b>542.273</b>	<b>547.696</b>	<b>553.173</b>	<b>558.705</b>	<b>564.292</b>	<b>569.935</b>	<b>575.634</b>	<b>581.391</b>	<b>587.204</b>	<b>593.076</b>	<b>599.007</b>	<b>604.997</b>	<b>611.047</b>
<b>1.730.025</b>	<b>1.747.325</b>	<b>1.764.799</b>	<b>1.782.447</b>	<b>1.800.271</b>	<b>1.818.274</b>	<b>1.836.457</b>	<b>1.854.821</b>	<b>1.873.369</b>	<b>1.892.103</b>	<b>1.911.024</b>	<b>1.930.134</b>	<b>1.949.436</b>	<b>1.968.930</b>
37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%
<b>640.109</b>	<b>646.510</b>	<b>652.976</b>	<b>659.505</b>	<b>666.100</b>	<b>672.761</b>	<b>679.489</b>	<b>686.284</b>	<b>693.147</b>	<b>700.078</b>	<b>707.079</b>	<b>714.150</b>	<b>721.291</b>	<b>728.504</b>
<b>1.089.916</b>	<b>1.100.815</b>	<b>1.111.823</b>	<b>1.122.941</b>	<b>1.134.171</b>	<b>1.145.513</b>	<b>1.156.968</b>	<b>1.168.537</b>	<b>1.180.223</b>	<b>1.192.025</b>	<b>1.203.945</b>	<b>1.215.985</b>	<b>1.228.145</b>	<b>1.240.426</b>
<b>17.300</b>	<b>17.473</b>	<b>17.648</b>	<b>17.824</b>	<b>18.003</b>	<b>18.183</b>	<b>18.365</b>	<b>18.548</b>	<b>18.734</b>	<b>18.921</b>	<b>19.110</b>	<b>19.301</b>	<b>19.494</b>	<b>19.689</b>
<b>622.809</b>	<b>629.037</b>	<b>635.328</b>	<b>641.681</b>	<b>648.098</b>	<b>654.579</b>	<b>661.124</b>	<b>667.736</b>	<b>674.413</b>	<b>681.157</b>	<b>687.969</b>	<b>694.848</b>	<b>701.797</b>	<b>708.815</b>
<b>622.809</b>	<b>629.037</b>	<b>635.328</b>	<b>641.681</b>	<b>648.098</b>	<b>654.579</b>	<b>661.124</b>	<b>667.736</b>	<b>674.413</b>	<b>681.157</b>	<b>687.969</b>	<b>694.848</b>	<b>701.797</b>	<b>708.815</b>

29.12.2041	29.12.2042	29.12.2043	29.12.2044	29.12.2045	29.12.2046	29.12.2047	29.12.2048	29.12.2049	29.12.2050	29.12.2051	29.12.2052	29.12.2053	29.12.2054	29.12.2055	29.12.2056
96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96
365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040	35.040
75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
26.280	26.280	26.280	26.280	26.280	26.280	26.280	26.280	26.280	26.280	26.280	26.280	26.280	26.280	26.280	26.280
52,19	52,71	53,24	53,77	54,31	54,85	55,40	55,95	56,51	57,08	57,65	58,22	58,81	59,39	59,99	60,59
<b>1.371.462</b>	<b>1.385.176</b>	<b>1.399.028</b>	<b>1.413.018</b>	<b>1.427.149</b>	<b>1.441.420</b>	<b>1.455.834</b>	<b>1.470.393</b>	<b>1.485.096</b>	<b>1.499.947</b>	<b>1.514.947</b>	<b>1.530.096</b>	<b>1.545.397</b>	<b>1.560.851</b>	<b>1.576.460</b>	<b>1.592.224</b>
<b>617.158</b>	<b>623.329</b>	<b>629.563</b>	<b>635.858</b>	<b>642.217</b>	<b>648.639</b>	<b>655.125</b>	<b>661.677</b>	<b>668.293</b>	<b>674.976</b>	<b>681.726</b>	<b>688.543</b>	<b>695.429</b>	<b>702.383</b>	<b>709.407</b>	<b>716.501</b>
<b>1.988.619</b>	<b>2.008.506</b>	<b>2.028.591</b>	<b>2.048.877</b>	<b>2.069.365</b>	<b>2.090.059</b>	<b>2.110.960</b>	<b>2.132.069</b>	<b>2.153.390</b>	<b>2.174.924</b>	<b>2.196.673</b>	<b>2.218.640</b>	<b>2.240.826</b>	<b>2.263.234</b>	<b>2.285.867</b>	<b>2.308.725</b>
37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%
<b>735.789</b>	<b>743.147</b>	<b>750.579</b>	<b>758.084</b>	<b>765.665</b>	<b>773.322</b>	<b>781.055</b>	<b>788.866</b>	<b>796.754</b>	<b>804.722</b>	<b>812.769</b>	<b>820.897</b>	<b>829.106</b>	<b>837.397</b>	<b>845.771</b>	<b>854.228</b>
<b>1.252.830</b>	<b>1.265.359</b>	<b>1.278.012</b>	<b>1.290.792</b>	<b>1.303.700</b>	<b>1.316.737</b>	<b>1.329.905</b>	<b>1.343.204</b>	<b>1.356.636</b>	<b>1.370.202</b>	<b>1.383.904</b>	<b>1.397.743</b>	<b>1.411.720</b>	<b>1.425.838</b>	<b>1.440.096</b>	<b>1.454.497</b>
<b>19.886</b>	<b>20.085</b>	<b>20.286</b>	<b>20.489</b>	<b>20.694</b>	<b>20.901</b>	<b>21.110</b>	<b>21.321</b>	<b>21.534</b>	<b>21.749</b>	<b>21.967</b>	<b>22.186</b>	<b>22.408</b>	<b>22.632</b>	<b>22.859</b>	<b>23.087</b>
<b>715.903</b>	<b>723.062</b>	<b>730.293</b>	<b>737.596</b>	<b>744.972</b>	<b>752.421</b>	<b>759.945</b>	<b>767.545</b>	<b>775.220</b>	<b>782.973</b>	<b>790.802</b>	<b>798.710</b>	<b>806.697</b>	<b>814.764</b>	<b>822.912</b>	<b>831.141</b>
<b>715.903</b>	<b>723.062</b>	<b>730.293</b>	<b>737.596</b>	<b>744.972</b>	<b>752.421</b>	<b>759.945</b>	<b>767.545</b>	<b>775.220</b>	<b>782.973</b>	<b>790.802</b>	<b>798.710</b>	<b>806.697</b>	<b>814.764</b>	<b>822.912</b>	<b>831.141</b>

**İbis Otel;**

- Değerleme konusu otel 160 odadan oluşmuştur.
- Otelin açık olduğu aylar itibarıyla ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının 2018 yılında %60 doluluk oranı ile başlayacağı, 2024 yılında %75 doluluğa ulaşacağı ve sonraki yıllarda sabit olacağı 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 2017 yılı içinde 28 EURO olacağı varsayılmıştır. Oda fiyatı ilk 4 yıl %3,0 oranında arttırılmıştır. İlk 4 yıl içerisinde otelin reklam kabiliyeti, bilinirliği ve priminin artması, oda fiyatlarının 5. ve 10. yıllarda %2,0 oranında artarak doygunluk seviyesine ulaşacağı ve 10. yıldan sonraki yıllarda %1,0 olan enflasyon oranında artacağı öngörülmüştür.
- Tesisin performansı gözönünde bulunarak, diğer gelirlerin konaklama gelirlerinin 2018 yılı ve sonraki yıllarda %27 oranında olacağı varsayılmıştır.
- Otelde GOP (Gross Operating Profit) oranının 2018 yılında %35 oranında olacağı, diğer yıllarda artarak 2024 yılında %41 oranına ulaşacağı ve sonraki yıllarda da sabit devam edeceği kabul edilmiştir.
- Yenileme maliyetinin toplam otel oda gelirlerinin %1,0'i oranında olacağı öngörülmüştür.
- Rapor tarihindeki TCMB alış kuru 1 USD = 3,8104.- TL olarak , 1 Euro = 4,5478.- TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 USD = 3,8173 TL olarak, 1 Euro = 4,5560.- TL olarak esas alınmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

**İBİS KAYSERİ**

ODA SAYISI (ADET)	160
AÇIK OLAN GÜN SAYISI (GÜN)	365
YILLIK ODA KAPASİTESİ (KİŞİ)	58.400
ODA FİYATI (2017)	28,00
ODA FİYATI ARTIŞ ORANI (%) (İLK 4 YIL)	3,00%
ODA FİYATI ARTIŞ ORANI (%) (5. YIL İLE 10. YIL ARASI)	2,00%
ODA FİYATI ARTIŞ ORANI (%) (10. YIL SONRASI)	1,00%
DİĞER GELİRLER ORANI (%)	27,00%
YENİLEME MALİYETİ ORANI (%)	1,00%
ENFLASYON ORANI (%)	2,00%

<b>İBİS OTEL / Proje Nakit Akışı (EURO)</b>										
Yıllar	29.12.2017	29.12.2018	29.12.2019	29.12.2020	29.12.2021	29.12.2022	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025	29.12.2026
<b>Otel Fonksiyonu</b>										
Toplam Oda Sayısı (Adet)		160	160	160	160	160	160	160	160	160
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)		365	365	365	365	365	365	365	365	365
Yıllık Oda Kapasitesi		58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400
Doluluk Oranı (%)		60%	63%	65%	68%	70%	72%	75%	75%	75%
Satılan Oda Satışı (Adet)		35.040	36.792	37.960	39.712	40.880	42.048	43.800	43.800	43.800
Oda Fiyatı (EURO)	28,00	29,00	32,00	32,96	33,95	34,63	35,32	36,03	36,75	37,48
<b>Oda Gelirleri (EURO)</b>		<b>1.016.160</b>	<b>1.177.344</b>	<b>1.251.162</b>	<b>1.348.175</b>	<b>1.415.583</b>	<b>1.485.149</b>	<b>1.577.971</b>	<b>1.609.531</b>	<b>1.641.721</b>
<b>Diğer Gelirler (EURO)</b>		<b>274.363</b>	<b>317.883</b>	<b>337.814</b>	<b>364.007</b>	<b>382.208</b>	<b>400.990</b>	<b>426.052</b>	<b>434.573</b>	<b>443.265</b>
<b>Toplam Otel Gelirleri (EURO)</b>		<b>1.290.523</b>	<b>1.495.227</b>	<b>1.588.975</b>	<b>1.712.182</b>	<b>1.797.791</b>	<b>1.886.140</b>	<b>2.004.023</b>	<b>2.044.104</b>	<b>2.084.986</b>
GOP (%)		35%	36%	37%	38%	39%	40%	41%	41%	41%
GOP		<b>451.683</b>	<b>538.282</b>	<b>587.921</b>	<b>650.629</b>	<b>701.138</b>	<b>754.456</b>	<b>821.650</b>	<b>838.083</b>	<b>854.844</b>
<b>İşletme Giderleri</b>		<b>838.840</b>	<b>956.945</b>	<b>1.001.054</b>	<b>1.061.553</b>	<b>1.096.653</b>	<b>1.131.684</b>	<b>1.182.374</b>	<b>1.206.021</b>	<b>1.230.142</b>
<b>Yenileme Maliyeti (EURO)</b>		<b>12.905</b>	<b>14.952</b>	<b>15.890</b>	<b>17.122</b>	<b>17.978</b>	<b>18.861</b>	<b>20.040</b>	<b>20.441</b>	<b>20.850</b>
<b>Proje Net Gelirleri</b>		<b>438.778</b>	<b>523.329</b>	<b>572.031</b>	<b>633.507</b>	<b>683.161</b>	<b>735.594</b>	<b>801.609</b>	<b>817.642</b>	<b>833.994</b>
<b>Dönem Sonu Değer (%)</b>										
<b>Net Nakit Akışları</b>	<b>0</b>	<b>438.778</b>	<b>523.329</b>	<b>572.031</b>	<b>633.507</b>	<b>683.161</b>	<b>735.594</b>	<b>801.609</b>	<b>817.642</b>	<b>833.994</b>

29.12.2027	29.12.2028	29.12.2029	29.12.2030	29.12.2031	29.12.2032	29.12.2033	29.12.2034	29.12.2035	29.12.2036	29.12.2037	29.12.2038	29.12.2039	29.12.2040
160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160
365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400
75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
43.800	43.800	43.800	43.800	43.800	43.800	43.800	43.800	43.800	43.800	43.800	43.800	43.800	43.800
38,23	38,61	39,00	39,39	39,78	40,18	40,58	40,99	41,40	41,81	42,23	42,65	43,08	43,51
<b>1.674.556</b>	<b>1.691.301</b>	<b>1.708.214</b>	<b>1.725.296</b>	<b>1.742.549</b>	<b>1.759.975</b>	<b>1.777.574</b>	<b>1.795.350</b>	<b>1.813.304</b>	<b>1.831.437</b>	<b>1.849.751</b>	<b>1.868.249</b>	<b>1.886.931</b>	<b>1.905.800</b>
<b>452.130</b>	<b>456.651</b>	<b>461.218</b>	<b>465.830</b>	<b>470.488</b>	<b>475.193</b>	<b>479.945</b>	<b>484.745</b>	<b>489.592</b>	<b>494.488</b>	<b>499.433</b>	<b>504.427</b>	<b>509.471</b>	<b>514.566</b>
<b>2.126.686</b>	<b>2.147.952</b>	<b>2.169.432</b>	<b>2.191.126</b>	<b>2.213.038</b>	<b>2.235.168</b>	<b>2.257.520</b>	<b>2.280.095</b>	<b>2.302.896</b>	<b>2.325.925</b>	<b>2.349.184</b>	<b>2.372.676</b>	<b>2.396.403</b>	<b>2.420.367</b>
41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%
<b>871.941</b>	<b>880.661</b>	<b>889.467</b>	<b>898.362</b>	<b>907.345</b>	<b>916.419</b>	<b>925.583</b>	<b>934.839</b>	<b>944.187</b>	<b>953.629</b>	<b>963.165</b>	<b>972.797</b>	<b>982.525</b>	<b>992.350</b>
<b>1.254.745</b>	<b>1.267.292</b>	<b>1.279.965</b>	<b>1.292.765</b>	<b>1.305.692</b>	<b>1.318.749</b>	<b>1.331.937</b>	<b>1.345.256</b>	<b>1.358.708</b>	<b>1.372.296</b>	<b>1.386.019</b>	<b>1.399.879</b>	<b>1.413.878</b>	<b>1.428.016</b>
<b>21.267</b>	<b>21.480</b>	<b>21.694</b>	<b>21.911</b>	<b>22.130</b>	<b>22.352</b>	<b>22.575</b>	<b>22.801</b>	<b>23.029</b>	<b>23.259</b>	<b>23.492</b>	<b>23.727</b>	<b>23.964</b>	<b>24.204</b>
<b>850.674</b>	<b>859.181</b>	<b>867.773</b>	<b>876.451</b>	<b>885.215</b>	<b>894.067</b>	<b>903.008</b>	<b>912.038</b>	<b>921.158</b>	<b>930.370</b>	<b>939.674</b>	<b>949.070</b>	<b>958.561</b>	<b>968.147</b>
<b>850.674</b>	<b>859.181</b>	<b>867.773</b>	<b>876.451</b>	<b>885.215</b>	<b>894.067</b>	<b>903.008</b>	<b>912.038</b>	<b>921.158</b>	<b>930.370</b>	<b>939.674</b>	<b>949.070</b>	<b>958.561</b>	<b>968.147</b>



29.12.2041	29.12.2042	29.12.2043	29.12.2044	29.12.2045	29.12.2046	29.12.2047	29.12.2048	29.12.2049	29.12.2050	29.12.2051	29.12.2052	29.12.2053	29.12.2054	29.12.2055	29.12.2056
160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160
365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400
75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
43.800	43.800	43.800	43.800	43.800	43.800	43.800	43.800	43.800	43.800	43.800	43.800	43.800	43.800	43.800	43.800
43,95	44,39	44,83	45,28	45,73	46,19	46,65	47,12	47,59	48,06	48,54	49,03	49,52	50,02	50,52	51,02
<b>1.924.858</b>	<b>1.944.107</b>	<b>1.963.548</b>	<b>1.983.184</b>	<b>2.003.015</b>	<b>2.023.046</b>	<b>2.043.276</b>	<b>2.063.709</b>	<b>2.084.346</b>	<b>2.105.189</b>	<b>2.126.241</b>	<b>2.147.504</b>	<b>2.168.979</b>	<b>2.190.668</b>	<b>2.212.575</b>	<b>2.234.701</b>
<b>519.712</b>	<b>524.909</b>	<b>530.158</b>	<b>535.460</b>	<b>540.814</b>	<b>546.222</b>	<b>551.685</b>	<b>557.201</b>	<b>562.773</b>	<b>568.401</b>	<b>574.085</b>	<b>579.826</b>	<b>585.624</b>	<b>591.480</b>	<b>597.395</b>	<b>603.369</b>
<b>2.444.570</b>	<b>2.469.016</b>	<b>2.493.706</b>	<b>2.518.643</b>	<b>2.543.830</b>	<b>2.569.268</b>	<b>2.594.961</b>	<b>2.620.910</b>	<b>2.647.119</b>	<b>2.673.590</b>	<b>2.700.326</b>	<b>2.727.330</b>	<b>2.754.603</b>	<b>2.782.149</b>	<b>2.809.970</b>	<b>2.838.070</b>
41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%
<b>1.002.274</b>	<b>1.012.297</b>	<b>1.022.420</b>	<b>1.032.644</b>	<b>1.042.970</b>	<b>1.053.400</b>	<b>1.063.934</b>	<b>1.074.573</b>	<b>1.085.319</b>	<b>1.096.172</b>	<b>1.107.134</b>	<b>1.118.205</b>	<b>1.129.387</b>	<b>1.140.681</b>	<b>1.152.088</b>	<b>1.163.609</b>
<b>1.442.296</b>	<b>1.456.719</b>	<b>1.471.287</b>	<b>1.485.999</b>	<b>1.500.859</b>	<b>1.515.868</b>	<b>1.531.027</b>	<b>1.546.337</b>	<b>1.561.800</b>	<b>1.577.418</b>	<b>1.593.193</b>	<b>1.609.124</b>	<b>1.625.216</b>	<b>1.641.468</b>	<b>1.657.883</b>	<b>1.674.461</b>
<b>24.446</b>	<b>24.690</b>	<b>24.937</b>	<b>25.186</b>	<b>25.438</b>	<b>25.693</b>	<b>25.950</b>	<b>26.209</b>	<b>26.471</b>	<b>26.736</b>	<b>27.003</b>	<b>27.273</b>	<b>27.546</b>	<b>27.821</b>	<b>28.100</b>	<b>28.381</b>
<b>977.828</b>	<b>987.606</b>	<b>997.482</b>	<b>1.007.457</b>	<b>1.017.532</b>	<b>1.027.707</b>	<b>1.037.984</b>	<b>1.048.364</b>	<b>1.058.848</b>	<b>1.069.436</b>	<b>1.080.131</b>	<b>1.090.932</b>	<b>1.101.841</b>	<b>1.112.860</b>	<b>1.123.988</b>	<b>1.135.228</b>
<b>977.828</b>	<b>987.606</b>	<b>997.482</b>	<b>1.007.457</b>	<b>1.017.532</b>	<b>1.027.707</b>	<b>1.037.984</b>	<b>1.048.364</b>	<b>1.058.848</b>	<b>1.069.436</b>	<b>1.080.131</b>	<b>1.090.932</b>	<b>1.101.841</b>	<b>1.112.860</b>	<b>1.123.988</b>	<b>1.135.228</b>

- Bina sigorta bedeli müşteri tarafından elde edilen veriler doğrultusunda yıllık 12.171 EURO olarak kullanılmış olup bu değer 10. yıla kadar sabit olacağı 10. yıl sonunda %2 artacağı ve diğer yıllar sabit olacağı varsayılmıştır.
- Emlak vergisi bedeli müşteri tarafından elde edilen veriler doğrultusunda yıllık 20.354 EURO olarak kullanılmış olup bu değer her yıl %2 artacağı 10. yıl sonunda %1 artacağı varsayılmıştır.
- Her yıl için ödenecek Üst Hakkı Bedeli, Akfen GYO A.Ş ile Gaziantep Büyükşehir Belediyesi arasında imzalanan üst hakkı sözleşmesine göre kabul edilmiştir.
- Yıllık “Üst Hakkı” bedelinin, işletme döneminden (2009) başlamak üzere ilk 5 ödemesiz olduğu, takip eden ikinci beş yıl için 50.000 USD, 11. ve 15. yıl (dahil) 105.000 USD, 16. yılda 140.000 USD, 17. Yıldan 49 yıl yıllık işletme süresine kadar her yıl 140.000 USD-1400 USD/yıl ödenecektir. (dahil) kadar %10 attırılacak ve 21. yıl (dahil) kalan süre içinde kullanım bedeli bir önceki döneme göre %10 arttırılarak uygulanacaktır. Bu değerler Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Gaziantep Büyükşehir Belediyesi arasındaki kira sözleşmesine göre belirlenmiştir.
- Sözleşme süresi sonunda Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin talebi ve idarenin onayı ile sözleşme süresi taraflarca mutabık kalınacak yeni sözleşme ile uzatılabilir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Projeksiyonda indirgeme oranı %10,00 alınmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- 2025 vadeli EURO bazlı son 6 aylık ortalama 3,30 “Risksiz Getiri Oranı” olarak kabul edilmiştir.

<b>Toplam Nakit Akışı (EURO)</b>										
Yıllar	29.12.2017	29.12.2018	29.12.2019	29.12.2020	29.12.2021	29.12.2022	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025	29.12.2026
<b>Otel Fonksiyonu</b>										
NoVOtel Net Nakit Akışı (EURO)		239.001	291.150	346.021	426.043	483.034	522.103	586.887	598.625	610.597
İbis Otel Net Nakit Akışı (EURO)		438.778	523.329	572.031	633.507	683.161	735.594	801.609	817.642	833.994
Yıllık Üst (İnşaat) Hakkı Bedeli (EURO)		41.893	87.975	87.975	87.975	87.975	87.975	117.300	117.300	118.473
Bina Sigortası (EURO)		12.171	12.171	12.171	12.171	12.171	12.171	12.171	12.171	12.171
Emlak Vergisi (EURO)		20.928	21.346	21.773	22.209	22.653	23.106	23.568	24.039	24.520
<b>Net Nakit Akışları</b>	<b>0</b>	<b>602.787</b>	<b>692.987</b>	<b>796.133</b>	<b>937.196</b>	<b>1.043.396</b>	<b>1.134.446</b>	<b>1.235.457</b>	<b>1.262.756</b>	<b>1.289.428</b>

29.12.2027	29.12.2028	29.12.2029	29.12.2030	29.12.2031	29.12.2032	29.12.2033	29.12.2034	29.12.2035	29.12.2036	29.12.2037	29.12.2038	29.12.2039	29.12.2040
622.809	629.037	635.328	641.681	648.098	654.579	661.124	667.736	674.413	681.157	687.969	694.848	701.797	708.815
850.674	859.181	867.773	876.451	885.215	894.067	903.008	912.038	921.158	930.370	939.674	949.070	958.561	968.147
119.646	120.819	121.992	123.165	124.338	125.511	126.684	127.857	129.030	130.203	131.376	132.549	133.722	134.895
12.171	12.414	12.414	12.414	12.414	12.414	12.414	12.414	12.414	12.414	12.414	12.414	12.414	12.414
25.011	25.261	25.513	25.768	26.026	26.286	26.549	26.815	27.083	27.354	27.627	27.904	28.183	28.464
<b>1.316.656</b>	<b>1.329.724</b>	<b>1.343.181</b>	<b>1.356.784</b>	<b>1.370.534</b>	<b>1.384.434</b>	<b>1.398.485</b>	<b>1.412.688</b>	<b>1.427.044</b>	<b>1.441.556</b>	<b>1.456.225</b>	<b>1.471.052</b>	<b>1.486.039</b>	<b>1.501.188</b>

29.12.2041	29.12.2042	29.12.2043	29.12.2044	29.12.2045	29.12.2046	29.12.2047	29.12.2048	29.12.2049	29.12.2050	29.12.2051	29.12.2052	29.12.2053	29.12.2054	29.12.2055	29.12.2056
715.903	723.062	730.293	737.596	744.972	752.421	759.945	767.545	775.220	782.973	790.802	798.710	806.697	814.764	822.912	831.141
977.828	987.606	997.482	1.007.457	1.017.532	1.027.707	1.037.984	1.048.364	1.058.848	1.069.436	1.080.131	1.090.932	1.101.841	1.112.860	1.123.988	1.135.228
136.068	137.241	138.414	139.587	140.760	141.933	143.106	144.279	145.452	146.625	147.798	148.971	150.144	151.317	152.490	153.663
12.414	12.414	12.414	12.414	12.414	12.414	12.414	12.414	12.414	12.414	12.414	12.414	12.414	12.414	12.414	12.414
28.749	29.037	29.327	29.620	29.916	30.216	30.518	30.823	31.131	31.442	31.757	32.074	32.395	32.719	33.046	33.377
<b>1.516.500</b>	<b>1.531.977</b>	<b>1.547.620</b>	<b>1.563.432</b>	<b>1.579.413</b>	<b>1.595.566</b>	<b>1.611.892</b>	<b>1.628.393</b>	<b>1.645.071</b>	<b>1.661.927</b>	<b>1.678.964</b>	<b>1.696.183</b>	<b>1.713.585</b>	<b>1.731.174</b>	<b>1.748.950</b>	<b>1.766.915</b>

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	3,30%	3,30%	3,30%
Risk Primi	6,20%	6,70%	7,20%
İndirgeme Oranı	9,50%	10,00%	10,50%
<b>Toplam Bugünkü Değer (EURO)</b>	<b>11.811.412</b>	<b>11.166.872</b>	<b>10.577.663</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)</b>	<b>11.810.000</b>	<b>11.170.000</b>	<b>10.580.000</b>
<b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>51.047.739</b>	<b>50.784.699</b>	<b>45.715.602</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>51.050.000</b>	<b>50.785.000</b>	<b>45.715.000</b>

- **Taşınmazın Kira Gelirine Göre Değeri**

**Akfen GYO A.Ş.’nin tarafımıza ulaştırdığı ek kira şartları sözleşmesine göre;**

- Değerleme çalışması Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş mülkiyetinde bulunan otel için otel işletme şirketi olan Accor grubu tarafından ödenmesi gereken yıllık kira bedeli olarak brüt gelirin (KDV hariç) İbis için yüzde yirmibeşi (% 25) Novotel için (%22) veya her iki otel için brüt gelirden %8 yenileme rezervi için düşülerek elde edilen düzeltilmiş brüt işletme gelirin 2016 yılı itibariyle yüzde yetmişiki buçüğundan (% 72,5) yüksek olan miktarı ödeyecektir.
- Değerleme çalışması yapılan otelin Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olup uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından işletilmektedir.
- Tesisin yıl boyunca 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.
- Otelin kiralama modeli için yatırımcı tarafından karşılanacak yenileme gideri, kiralama alternatifinde hesaplanan yenileme giderinin % 5’i oranında alınmıştır. Kiralama modelinde otelin yenileme çalışmalarının kiracı tarafından yapılacağı varsayılmıştır.
- Bina sigorta bedeli müşteri tarafından elde edilen veriler doğrultusunda yıllık 12.171 EURO olarak kullanılmış olup bu değer 10. yıla kadar sabit olacağı 10. yıl sonunda %2 artacağı ve diğer yıllar sabit olacağı varsayılmıştır.
- Emlak vergisi bedeli müşteri tarafından elde edilen veriler doğrultusunda yıllık 20.354 EURO olarak kullanılmış olup bu değer her yıl %2 artacağı 10. yıl sonunda %1 artacağı varsayılmıştır
- Projeksiyonda indirgeme oranı %8,00 alınmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- 2025 vadeli EURO bazlı son 6 aylık ortalama 3,30 “Risksiz Getiri Oranı” olarak kabul edilmiştir.
- Rapor tarihindeki TCMB alış kuru 1 USD = 3,9365.- TL olarak , 1 Euro = 4,6677.- TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 USD = 3,9436.- TL olarak, 1 Euro = 4,6761.- TL olarak esas alınmıştır.

**TOPLAM NAKİT AKIŞI**

YILLAR	29.12.2017	29.12.2018	29.12.2019	29.12.2020	29.12.2021	29.12.2022	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025	29.12.2026
KAYSERİ IBIS OTEL GELİRLERİ ÜZERİNDEN (€)	0	322.631	373.807	397.244	428.045	449.448	471.535	501.006	511.026	521.246
AGOP KAYSERİ IBIS OTEL (€)	0	252.620	303.531	334.082	372.400	404.054	437.584	479.463	489.052	498.833
<b>KULLANILAN KAYSERİ IBIS OTEL KİRA GELİRİ (€)</b>	<b>0</b>	<b>322.631</b>	<b>373.807</b>	<b>397.244</b>	<b>428.045</b>	<b>449.448</b>	<b>471.535</b>	<b>501.006</b>	<b>511.026</b>	<b>521.246</b>
KAYSERİ NOV OTEL GELİRLERİ ÜZERİNDEN (€)	0	219.084	246.358	262.499	292.905	312.552	328.179	358.653	365.826	373.143
AGOP KAYSERİNOV OTEL (€)	0	122.737	154.254	190.311	241.313	278.100	302.820	342.758	349.613	356.606
<b>KULLANILAN KAYSERİ NOV OTELL KİRA GELİRİ (€)</b>	<b>0</b>	<b>219.084</b>	<b>246.358</b>	<b>262.499</b>	<b>292.905</b>	<b>312.552</b>	<b>328.179</b>	<b>358.653</b>	<b>365.826</b>	<b>373.143</b>
BİNA SİGORTASI (EURO)	0	12.171	12.171	12.171	12.171	12.171	12.171	12.171	12.171	12.171
EMLAK VERGİSİ (EURO)		20.928	21.346	21.773	22.209	22.653	23.106	23.568	24.039	24.520
YENİLEME MALİYETİ (€) (%5)	0	1.143	1.308	1.391	1.522	1.609	1.689	1.817	1.853	1.891
<b>TOPLAM NAKİT AKIŞLARI (€)</b>	<b>0</b>	<b>507.473</b>	<b>585.340</b>	<b>624.407</b>	<b>685.049</b>	<b>725.566</b>	<b>762.748</b>	<b>822.103</b>	<b>838.788</b>	<b>855.807</b>

29.12.2027	29.12.2028	29.12.2029	29.12.2030	29.12.2031	29.12.2032	29.12.2033	29.12.2034	29.12.2035	29.12.2036	29.12.2037	29.12.2038	29.12.2039	29.12.2040
531.671	536.988	542.358	547.782	553.259	558.792	564.380	570.024	575.724	581.481	587.296	593.169	599.101	605.092
508.810	513.898	519.037	524.227	529.469	534.764	540.112	545.513	550.968	556.477	562.042	567.663	573.339	579.073
<b>531.671</b>	<b>536.988</b>	<b>542.358</b>	<b>547.782</b>	<b>553.259</b>	<b>558.792</b>	<b>564.380</b>	<b>570.024</b>	<b>575.724</b>	<b>581.481</b>	<b>587.296</b>	<b>593.169</b>	<b>599.101</b>	<b>605.092</b>
380.606	384.412	388.256	392.138	396.060	400.020	404.020	408.061	412.141	416.263	420.425	424.630	428.876	433.165
363.738	367.375	371.049	374.759	378.507	382.292	386.115	389.976	393.876	397.815	401.793	405.811	409.869	413.968
<b>380.606</b>	<b>384.412</b>	<b>388.256</b>	<b>392.138</b>	<b>396.060</b>	<b>400.020</b>	<b>404.020</b>	<b>408.061</b>	<b>412.141</b>	<b>416.263</b>	<b>420.425</b>	<b>424.630</b>	<b>428.876</b>	<b>433.165</b>
12.171	12.414	12.414	12.414	12.414	12.414	12.414	12.414	12.414	12.414	12.414	12.414	12.414	12.414
25.011	25.261	25.513	25.768	26.026	26.286	26.549	26.815	27.083	27.354	27.627	27.904	28.183	28.464
1.928	1.948	1.967	1.987	2.007	2.027	2.047	2.067	2.088	2.109	2.130	2.151	2.173	2.195
<b>873.167</b>	<b>881.777</b>	<b>890.719</b>	<b>899.750</b>	<b>908.872</b>	<b>918.085</b>	<b>927.390</b>	<b>936.788</b>	<b>946.280</b>	<b>955.867</b>	<b>965.550</b>	<b>975.329</b>	<b>985.207</b>	<b>995.183</b>

29.12.2041	29.12.2042	29.12.2043	29.12.2044	29.12.2045	29.12.2046	29.12.2047	29.12.2048	29.12.2049	29.12.2050	29.12.2051	29.12.2052	29.12.2053	29.12.2054	29.12.2055	29.12.2056
611.143	617.254	623.427	629.661	635.957	642.317	648.740	655.228	661.780	668.398	675.082	681.832	688.651	695.537	702.493	709.518
584.863	590.712	596.619	602.585	608.611	614.697	620.844	627.053	633.323	639.657	646.053	652.514	659.039	665.629	672.285	679.008
<b>611.143</b>	<b>617.254</b>	<b>623.427</b>	<b>629.661</b>	<b>635.957</b>	<b>642.317</b>	<b>648.740</b>	<b>655.228</b>	<b>661.780</b>	<b>668.398</b>	<b>675.082</b>	<b>681.832</b>	<b>688.651</b>	<b>695.537</b>	<b>702.493</b>	<b>709.518</b>
437.496	441.871	446.290	450.753	455.260	459.813	464.411	469.055	473.746	478.483	483.268	488.101	492.982	497.912	502.891	507.920
418.107	422.288	426.511	430.776	435.084	439.435	443.829	448.268	452.750	457.278	461.850	466.469	471.134	475.845	480.603	485.410
<b>437.496</b>	<b>441.871</b>	<b>446.290</b>	<b>450.753</b>	<b>455.260</b>	<b>459.813</b>	<b>464.411</b>	<b>469.055</b>	<b>473.746</b>	<b>478.483</b>	<b>483.268</b>	<b>488.101</b>	<b>492.982</b>	<b>497.912</b>	<b>502.891</b>	<b>507.920</b>
12.414	12.414	12.414	12.414	12.414	12.414	12.414	12.414	12.414	12.414	12.414	12.414	12.414	12.414	12.414	12.414
28.749	29.037	29.327	29.620	29.916	30.216	30.518	30.823	31.131	31.442	31.757	32.074	32.395	32.719	33.046	33.377
2.217	2.239	2.261	2.284	2.307	2.330	2.353	2.376	2.400	2.424	2.448	2.473	2.498	2.523	2.548	2.573
<b>1.005.259</b>	<b>1.015.436</b>	<b>1.025.714</b>	<b>1.036.095</b>	<b>1.046.580</b>	<b>1.057.170</b>	<b>1.067.866</b>	<b>1.078.669</b>	<b>1.089.580</b>	<b>1.100.600</b>	<b>1.111.730</b>	<b>1.122.971</b>	<b>1.134.325</b>	<b>1.145.793</b>	<b>1.157.375</b>	<b>1.169.073</b>

#### Değerleme Tablosu

Risksiz Getiri Oranı	3,30%	3,30%	3,30%
Risk Primi	4,45%	4,70%	4,95%
İndirgeme Oranı	7,75%	8,00%	8,25%
<b>Toplam Bugünkü Değer (EURO)</b>	<b>10.052.998</b>	<b>9.745.352</b>	<b>9.452.569</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)</b>	<b>10.050.000</b>	<b>9.750.000</b>	<b>9.450.000</b>
<b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>43.448.050</b>	<b>44.319.910</b>	<b>40.853.060</b>
<b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>43.450.000</b>	<b>44.320.000</b>	<b>40.855.000</b>

#### Taşınmazın Kira Değeri;

<b>YILLAR</b>	<b>05.01.2018</b>	<b>29.12.2018</b>
<b>Kira Değeri Ortalama Nakit Akışı</b>	<b>0</b>	<b>555.130</b>

<b>Kira Değerleme Tablosu - Otel</b>			
Risksiz Getiri Oranı	1,44%	1,44%	1,44%
Risk Primi	4,45%	4,70%	4,95%
İndirgeme Oranı (%)	8,50%	9,00%	9,50%
<b>Toplam Bugünkü Değer (EURO)</b>	<b>511.641</b>	<b>509.294</b>	<b>506.968</b>

<b>29.12.2017 ve 29.12.2018 Arasındaki Gün Sayısı</b>	<b>365</b>
<b>OTEL'İN YILLIK KİRA DEĞERİ (EURO)</b>	<b>509.294</b>
<b>OTEL'İN YILLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (EURO)</b>	<b>510.000</b>

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

Bu değerlendirme çalışmasında hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

**7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi**

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “**Turizm Tesisi Alanı**” amaçlı kullanımudur.

**7.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri**

Bu değerlendirme raporu, bir projenin değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

**7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Bu değerlendirme çalışmasında müşterek veya bağımsız bölümlerin değerlendirilmesi yapılmamıştır. Konu taşınmaz tam hisseli olarak “Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” ne aittir.

**7.7 KDV Konusu**

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

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

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

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

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

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



## BÖLÜM 8

### GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

## Bölüm 8

### Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

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

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

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde 25.09.2008 tarih 34188 yevmiye no ile kira şerhi bulunmaktadır. Ayrıca taşınmaz üzerinde yer alan ipoteklerin proje finansmanı maksadıyla tesis edildiği tespit edilmiştir. Söz konusu ipotek ile ilgili 01.12.2017 tarihli resmi yazı ekte yer almakta olup gayrimenkullerin değerini olumsuz yönde etkileyecek bir hukuki süreç bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, 11.08.2008 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Uygulama İmar Planı” kapsamında “Turizm Tesisi Alanı” lejandında kalmaktadır. Parsel üzerindeki yapı imar durumu ile uyumlu şekilde inşa edilmiş olup mevcut durumu ve mimari projesi ile uyumludur.

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 11.02.2008 tarihli “Mimari Proje” 06.03.2008 tarih 1/28 sayılı “Yapı Ruhsatı” ve 27.03.2009 tarih, 1/37 numaralı “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmaz, 49 yıllık süre ile üst hakkı tapusuna sahiptir. Ayrıca taşınmazın mevcut kullanımı ile uyumlu olarak cins tahsisi de yapılmıştır. Söz konusu taşınmaz yasal süreçlerini tamamlamıştır.

- **Sonuç Görüş**

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer alan ipoteklerin proje finansmanı maksadıyla tesis edildiği tespit edilmiştir.

Gayrimenkulün gayrimenkul rehin hakları hanesinde yer alan ipotek konusunda ipotek sahibi Credit Bank Europe’un 01.12.2017 tarihli yazısına göre söz konusu ipotek Accor Grubu ve Akfen GYO A.Ş. arasındaki anlaşma uyarınca Accor Grubu tarafından “IBIS” ve “NOVOTEL” markaları altında işletilmekte olan 9 adet otelin ve inşaatı devam etmekte olup inşaatın tamamlanmasını müteakip “IBIS” markası altında işletilecek 1 adet otelin yatırımının finansmanı amacıyla 2015 yılı içerisinde sağlanmış olan proje Finansman Sendikasyon Kredisinin teminatı olarak tesis edilmiştir. Credit Bank Europe’un bu husustaki yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun 28.05.2013 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği’nin 30. maddesi’nin 1. fıkrasına göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. Söz konusu tebliğin ilgili maddesi uyarınca, taşınmaz üzerindeki ipotek taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel teşkil etmemektedir.

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

## BÖLÜM 9

### ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

## Bölüm 9

### Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

#### 9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

#### 9.2 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL	EURO
Maliyet Yaklaşımı	49.635.000	10.895.000
Gelir Yaklaşımı	47.552.500	10.460.000

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır. Maliyet yaklaşımında ise bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

\*Otel vasıflı konu taşınmaz gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup taşınmazın değerlemesinde gelir yaklaşımı da kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan verilere yönelik olarak bölgede benzer nitelikteki gayrimenkuller için pazar araştırması yapılmıştır. Gelir yaklaşımı taşınmazın mevcut kira sözleşmesine göre elde ettiği gelirler ve potansiyel olarak pazarda elde edebileceği nakit akışı dikkate alınarak iki ayrı şekilde yapılmıştır. Söz konusu otel, mevcutta işletilmek üzere kiralama sözleşmesi ile Accor Grubu'na kiralanmıştır. Bu doğrultuda, sözleşme ile garanti altına alınmış olan kira gelirleri için daha düşük risk primi ile indirgeme yapılarak taşınmazın değeri hesaplanmıştır. Bir diğer şekilde ise, yapılan pazar araştırmasına göre otelin elde edebileceği potansiyel net nakit akışlarına göre değerlendirme yapılmıştır.

Bu bağlamda taşınmazın gelir yaklaşımına göre takdir edilen değeri; kira sözleşmesine göre garanti altına alınmış olan kira gelirine göre hesaplanan ve işletmenin potansiyel net nakit akışlarının indirgenmesiyle bulunmuş olan iki değer ortalaması alınarak takdir edilmiştir. Gelir getiren mülklerde gayrimenkulün değeri performansına bağlı olup kullanılan iki farklı yöntemden gelir yaklaşımına göre hesaplanan değer taşınmazın değerini daha iyi yansıttığı kanısına varılmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir.

**9.4 Nihai Değer Takdiri****29.12.2017 TARİHİ İTİBARIYLA GAYRİMENKULÜN ÜST HAKKI SÖZLEŞMESİNE GÖRE DOĞAN HAKKININ PAZAR DEĞERİ**

<b>Rapor Tarihi</b>	05.01.2018
<b>Değer Tarihi</b>	29.12.2017
<b>Pazar Değeri (KDV Hariç)</b>	47.552.500- TL Kırkyedimilyonbeşyüzelliikibinbeşyüz-TL
<b>Pazar Değeri (KDV Dahil)</b>	56.111.950- TL Elliialtı milyonyüzonbirbindokuzyüzelli-TL
<b>Kira Değeri (KDV Hariç)</b>	2.315.000- TL İkimilyonüçyüzonbeşbin-TL
<b>Kira Değeri (KDV Dahil)</b>	2.731.700- TL İkimilyonyedyüzotuzbirbinyedyüz-TL

**Değerlemeye Yardım Eden**  
**Abdulkerim SARI**

**Bilge KALYONCU**  
**Değerleme Uzmanı**  
**Lisans no: 402484**

**Bilge BELLER ÖZÇAM**  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
**Lisans no: 400512**

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

## BÖLÜM 10

### EKLER

## Ekler

### Bölüm 10

1 Sektör Raporu

2 Tapu Belgesi

3 Onaylı Üst Hakkı Takyidat Belgesi

4 Onaylı İmar Durumu

5 Vaziyet Planı

6 Yapı Ruhsatları

7 Yapı Kullanma İzin Belgeleri

8 Turizm İşletme Belgesi

9 İpotek Yazısı

10 Fotoğraflar

11 Özgeçmişler

12 SPK Lisansları

13 Üst Hakkı Sözleşmesi

14 Kira Sözleşmesi