

## Akfen Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

### Gayrimenkul Değerleme Raporu

Otel

Akyurt / Ankara

2017REVB285 / Rapor Tarihi: 05.01.2018

Revize Rapor Tarihi: 28.03.2018

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

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

**Sayın Hüseyin YILMAZ,**

Talebiniz doğrultusunda Akyurt' ta konumlu olan **"Ankara İbis Otel"** in pazar değerine yönelik **2017B285** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 14.443,00 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 7.663,78 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.

| TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ  |                                                         |
|--------------------------|---------------------------------------------------------|
| Rapor Tarihi             | 05.01.2018                                              |
| Revize Rapor Tarihi      | 28.03.2018                                              |
| Değer Tarihi             | 29.12.2017                                              |
| Pazar Değeri (KDV Hariç) | 47.730.000-TL Kırkyedimilyonyediyüzotuzbin-TL           |
| Pazar Değeri (KDV Dahil) | 56.321.400-TL Ellialtımlilyonüçyüzirmibirbindörtüyüz-TL |
| Kira Değeri (KDV Hariç)  | 2.435.000-TL İkimilyondörtüyüzotuzbeşbin-TL             |
| Kira Değeri (KDV Dahil)  | 2.873.300-TL İkimilyonsekiyüzyetmişüçbinüçyüz-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, 2977-10 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**  
**Merve ÇOLAK**

**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 .....                                                   | 31 |
| Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi .....                   | 33 |
| Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme ..... | 45 |
| Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç .....                 | 47 |
| Ekler.....                                                           | 50 |

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

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme 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,
- ✓ Bu değerleme 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>GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ</b>      | Balıkhisar Mahallesi Özal Bulvarı Ankara Ibis Airport Otel<br>Akyurt – Ankara                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>GAYRİMENKULÜN KULLANIMI</b>        | Otel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>TAPU KAYIT BİLGİLERİ</b>           | Ankara ili, Akyurt ilçesi, Balıkhisar Mahallesi, 1843 ada, 7 parsel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>İMAR DURUMU</b>                    | <p>Değerleme konusu 1843 ada, 7 no.lu parsel Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 05.09.2008 tarih, 195 sayılı kararı ile 1/1.000 ölçekli “Akyurt Lojistik Merkez ve Kentsel Servis Alanları Uygulama İmar Planı” kapsamında “Lojistik Merkez” lejanında kalmakta olup yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Emsal: 1,00</li><li>Hmaks: Plan notlarının 1.8. maddesine göre belirlenecektir.*</li><li>İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam’dır.</li></ul> <p><u>*Plan notlarının Hmaks onaylı mania planında verilen yüksekliklere, parselasyon planlarına ve yol projesine göre belediyesince hazırlanacak kentsel tasarım projelerince belirlenecektir. Kentsel tasarım projeleri hazırlanmadan ve Belediye Meclisi’nce onaylanmadan imar çapı ve imar ruhsatı verilemez.</u></p> |
| <b>ÖZEL VARSAYIMLAR</b>               | Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>KISITLAMALAR</b>                   | Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir. 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 mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “Otel” amaçlı kullanımıdır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>DEĞERLEME TARİHİ</b>               | 29.12.2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>RAPOR TARİHİ</b>                   | 05.01.2018                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>REVİZE RAPOR TARİHİ</b>            | 28.03.2018                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>       | <b>47.730.000 -TL</b><br><b>Kırkyedimilyonyediyüzotuzbin-TL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)</b>       | <b>56.321.400-TL</b><br><b>Ellialtımlilyonüçyüzymibirbindörttyüz-TL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

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, 2017REVB285 rapor numarası ile tanzim edilmiş olup 28.03.2018 tarihinde revize edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Ankara ili, Akyurt ilçesi, Balıkhisar Mahallesi, 1843 ada, 7 parsel no.lu gayrimenkulün 29.12.2017 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

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

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün 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 Merve ÇOLAK 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 itibarı ile raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul 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 2977-10 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, 2977-10 no.lu ve 13.10.2017 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Ankara ili, Akyurt ilçesi, Balıkhisar Mahallesi, 1843 ada 7 parsel no.lu gayrimenkulün 29.12.2017 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

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

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

Değerleme konusu taşınmazla ilgili olarak firmamız tarafından ilgili Sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış raporlar aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

| Rapor          | Rapor Tarihi | Rapor Numarası | Raporu Hazırlayanlar                 | KDV Hariç Toplam Değeri (TL) |
|----------------|--------------|----------------|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Rapor 1</b> | 30.09.2011   | 2011REVB54     | Mehmet ASLAN<br>Makbule YÖNEL MAYA   | 5.200.000.-TL*               |
| <b>Rapor 2</b> | 31.12.2012   | 2012REVB114    | Özge AKLAR<br>Hüsniye BOZTUNÇ        | 5.777.000.-TL*               |
| <b>Rapor 3</b> | 03.02.2014   | 2013REVB142    | Bilge KALYONCU<br>Bilge BELLER ÖZÇAM | 35.270.000.-TL               |

**\* Söz konusu raporların hazırlandığı tarihte inşaat henüz başlamamış olup pazar değeri arsa değeri üzerinden takdir edilmiştir.**

### 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.tskgd.com.tr](http://www.tskgd.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

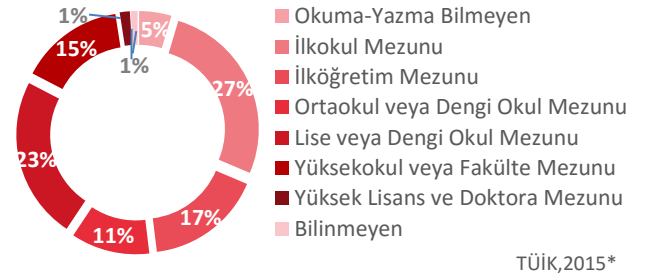
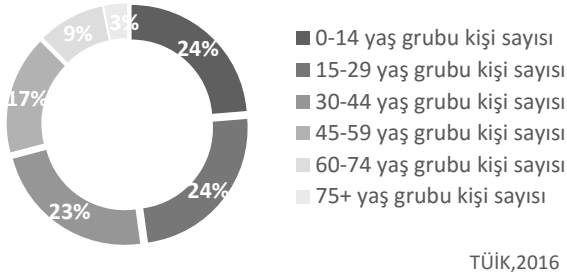
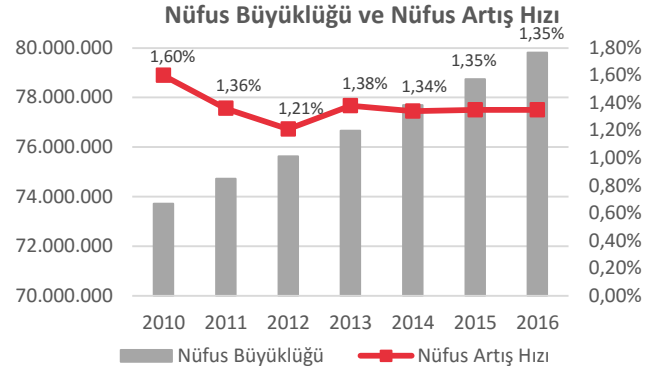
### Demografik ve Ekonomik Veriler

#### 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.

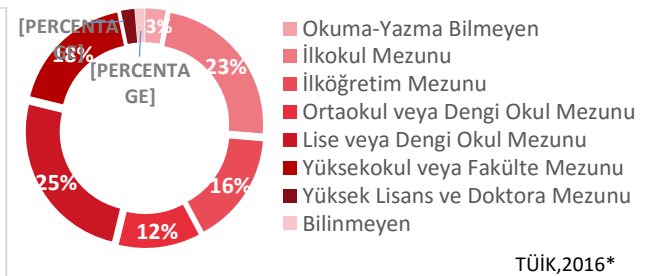
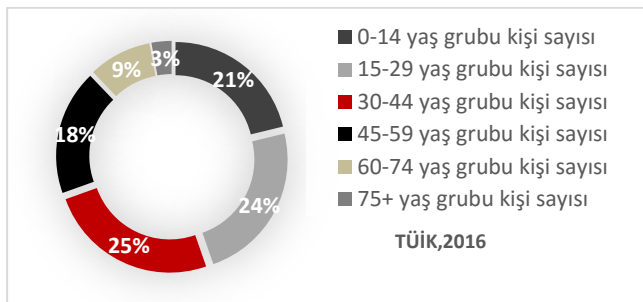
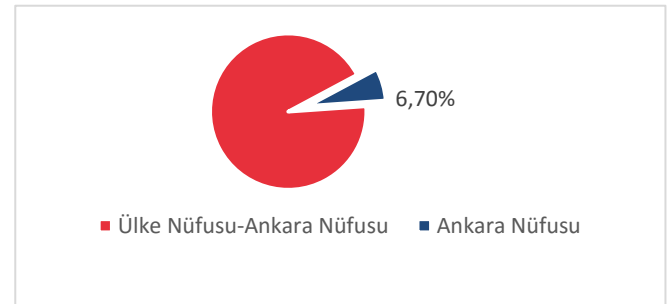
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



##### Ankara

2016 yılında, Türkiye nüfusunun % 6,70’inin ikamet ettiği Ankara, 5.346.518 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 2. il olmuştur. Ankara nüfusu, 2016 yılında binde 14,40 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,52 olduğu görülmüştür.

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

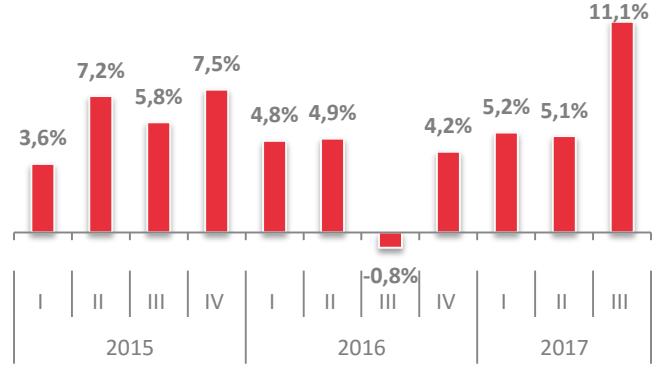


## 2.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

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. İlaveiten 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

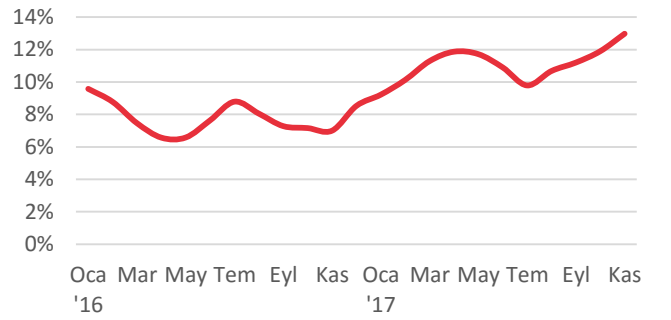
Çeyreklere Göre Büyüme (%)



Kaynak: TÜİK

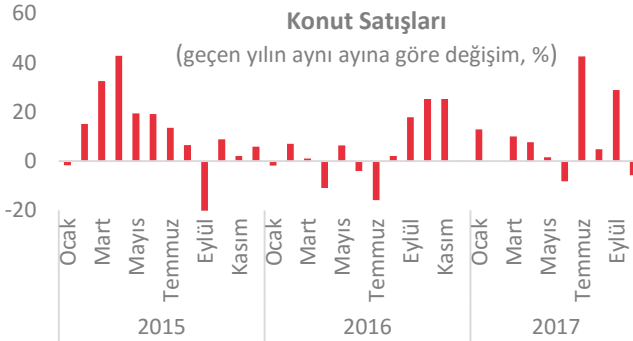
Eylül 2017 sonu itibarıyla Türkiye ekonomisinin

Enflasyon (%)



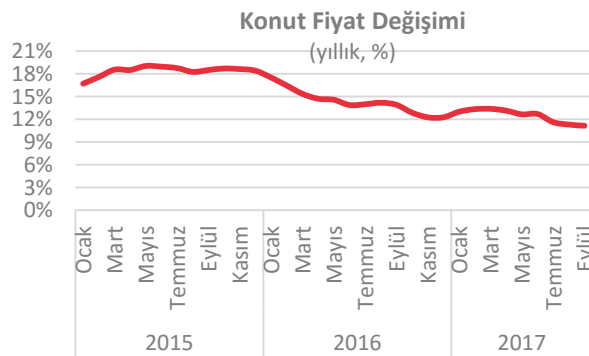
Kaynak: TÜİK

risklerin devam ettiğini göstermektedir.



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: TÜİK



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

|                              |                                                |
|------------------------------|------------------------------------------------|
| İli                          | Ankara                                         |
| İlçesi                       | Akyurt                                         |
| Mahallesi                    | Balıklıhisar                                   |
| Köyü                         | -                                              |
| Sokağı                       | -                                              |
| Mevki                        | -                                              |
| Ada No                       | 1845                                           |
| Parsel No                    | 7                                              |
| Ana Gayrimenkulün Niteliği   | On Katlı Otel ve Arsası                        |
| Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü | 14.443,00 m <sup>2</sup>                       |
| Malik / Hisse                | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam |

#### 3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Akyurt Tapu Müdürlüğünden alınan 18.10.2017 tarih, saat 12:30 itibariyle alınan onaylı takyidat belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

##### Beyanlar Hanesinde;

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( T.C. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine yıllık 1,00 TL' den 99 yıllığına Trafo yeri olarak kullanılmak üzere 29.11.2013 tarihinde başlamak üzere kira şerhi), (Başlama tarih : 12.12.2013, Süre: 99 yıl), (Malik/Lehtar: T.C. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü), (12.12.2013 tarih 6311 yevmiye no)

##### Rehinler Hanesinde;

- Credit Bank Europe N.V. lehine 173.052.185,00.-Euro bedelli %7,2 değişken faizli 1. derece ipotek bulunmaktadır. (28.01.2015 tarih 3407 yevmiye no.)

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 - Balıklıhisar-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

- Credit Bank Europe N.V. lehine 173.052.185,00.-Euro bedelli %7,2 değişken faizli 2. derece ipotek bulunmaktadır. (28.01.2015 tarih 3407 yevmiye no.)

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 TEDAŞ lehine kira şerhi bulunmaktadır. Ayrıca taşınmazların 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.

**Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:**

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında taşınmazların devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

**Takyidat Bilgilerinin Değere Etkisine İlişkin Görüş:**

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan beyanların ve ipoteklerin taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

| TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var) |                   |                  |                           |  |  |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|---------------------------|--|--|
| Zemin Tipi                                                       | : Ana Taşınmaz    | Ada/Parcel       | : 1843/7                  |  |  |
| Zemin No                                                         | : 91834977        | Yüzölçüm         | : 14.443,00 m2            |  |  |
| İl / İlçe                                                        | : ANKARA/AKYURT   | Ana Tap. Nitelik | : ON KATLI OTEL VE ARSASI |  |  |
| Kurum Adı                                                        | : Akyurt TM       |                  |                           |  |  |
| Mahalle / Köy Adı                                                | : BALIKHISAR Mah. |                  |                           |  |  |
| Mevkii                                                           | :                 |                  |                           |  |  |
| Cilt / Sayfa No                                                  | : 28 / 2762       |                  |                           |  |  |
| Kayıt Durum                                                      | : Aktif           |                  |                           |  |  |

| MÜLKİYET BİLGİLERİ |                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                    |                   |                              |                                 |                              |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------|------------------------------|---------------------------------|------------------------------|
| Sistem No          | Malik                                                                                                                                                                                                                                                                  | Elbirliği No                                       | Hisse Pay/Payda   | Metrekare                    | Edinme Sebebi - Tarih - Yev.    | Terkin Sebebi - Tarih - Yev. |
| 328651566          | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ                                                                                                                                                                                                                     | TAM                                                |                   | 14.443,00                    | İmar (TSM) - 27/01/2016 - 641 - | - -                          |
| S/B/L              | Açıklama                                                                                                                                                                                                                                                               | Malik / Lehdar                                     | Tarih - Yevmiye   | Terkin Sebebi - Tarih - Yev. |                                 |                              |
| Şerh               | 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (T.C. TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ içine yıllık 1.00TL. den 99 yıllığına Trafo yeri olarak kullanılmak üzere 29/11/2013 tarihinde başlamak üzere kira yerli) (Başlama Tarih: 12/12/2013 Süre: 99 Yıl) | T.C. TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ | 12/12/2013 - 6311 | -                            |                                 |                              |

| İpotek                             |             |                    |                     |             |      |                    |                                                    |           |
|------------------------------------|-------------|--------------------|---------------------|-------------|------|--------------------|----------------------------------------------------|-----------|
| Alınacak                           | Müşterekmi? | Borç               | Faiz                | Derece/Sıra | Süre | Tesis Tarih - Yev. | Borçlu                                             | SDF Hakkı |
| (SN-4805108) CREDIT EUROPE BANK NV | 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 : 18.10.2017 12:30

1



| İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi                                                                                         |                 |                                                                       |                    |                     |                             |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------|-----------------------------|--|
| Tasınmaz                                                                                                                  | Hisse Pay/Payda | Borçlu Malik                                                          | Malik Borç         | Tescil Tarih - Yev. | Terkin Sebebi - Tarih - Yev |  |
| Osmanpaşa TM - ALTINOVA Mah. 3198 Ada 67 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:07/08/2008 Süre:30 yıl)                         | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR 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 173,052,185.00 EUR 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 173,052,185.00 EUR 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 173,052,185.00 EUR 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 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 173,052,185.00 EUR | 28/01/2015- 3407    | --                          |  |
| Akyurt TM - BALIKHİSAR Mah. 1843 Ada 7 Parsel                                                                             | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 173,052,185.00 EUR | 28/01/2015- 3407    | --                          |  |
| Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bag Bölüm                                                                | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 173,052,185.00 EUR | 28/01/2015- 3407    | --                          |  |
| Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bag Bölüm                                                                | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 173,052,185.00 EUR | 28/01/2015- 3407    | --                          |  |
| Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bag Bölüm                                                                | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 173,052,185.00 EUR | 21/04/2015- 16239   | --                          |  |
| Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bag Bölüm                                                                | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 173,052,185.00 EUR | 21/04/2015- 16239   | --                          |  |
| Akyurt TM - BALIKHİSAR Mah. 1843 Ada 7 Parsel                                                                             | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR 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 173,052,185.00 EUR 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 173,052,185.00 EUR 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 173,052,185.00 EUR 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 173,052,185.00 EUR 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 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 173,052,185.00 EUR | 25/05/2015- 6726    | --                          |  |
| Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)                           | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 173,052,185.00 EUR | 25/05/2015- 6726    | --                          |  |
| Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)                           | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 173,052,185.00 EUR | 25/05/2015- 6726    | --                          |  |
| Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün) | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 173,052,185.00 EUR | 28/01/2015- 3407    | --                          |  |

Rapor Tarihi / Saati : 18.10.2017 12:30

2

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

İpotek S/B/İ Bilgisi

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

Dışönceleler

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

Rapor Tarihi / Saati : 18.10.2017 12:30

3



| İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi                                                                                        |                  |                                     |                    |                     |                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------------|--------------------|---------------------|-----------------------------|
| Taahhüt                                                                                                                  | Hisse Payı/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 | 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 | 28/01/2015- 3407    | --                          |
| Zeytinburnu TM - ZEYİTBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:-- Süre:Süresiz)                            | 1/1              | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI | 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 | 173,052,185.00 EUR | 28/01/2015- 3407    | --                          |
| Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel                                                                             | 1/1              | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI | 173,052,185.00 EUR | 28/01/2015- 3407    | --                          |
| Akyurt TM - BALIKHISAR Mah. 1843 Ada 7 Parsel                                                                            | 1/1              | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI | 173,052,185.00 EUR | 28/01/2015- 3407    | --                          |
| Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ.Bölüm                                                               | 1/1              | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI | 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 | 173,052,185.00 EUR | 28/01/2015- 3407    | --                          |
| Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ.Bölüm                                                               | 1/1              | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI | 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 | 173,052,185.00 EUR | 21/04/2015- 16239   | --                          |
| Akyurt TM - BALIKHISAR Mah. 1843 Ada 7 Parsel                                                                            | 1/1              | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI | 173,052,185.00 EUR | 22/04/2015- 2587    | --                          |
| Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel                                                                             | 1/1              | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI | 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 | 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 | 173,052,185.00 EUR | 25/05/2015- 6726    | --                          |
| Zeytinburnu TM - ZEYİTBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:-- Süre:Süresiz)                            | 1/1              | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI | 173,052,185.00 EUR | 25/05/2015- 6726    | --                          |
| Zeytinburnu TM - ZEYİTBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:-- Süre:Süresiz)                            | 1/1              | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI | 173,052,185.00 EUR | 25/05/2015- 6726    | --                          |
| Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)                          | 1/1              | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI | 173,052,185.00 EUR | 25/05/2015- 6726    | --                          |
| Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)                          | 1/1              | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI | 173,052,185.00 EUR | 25/05/2015- 6726    | --                          |
| Yomra TM - KAŞUSTUCUMHURİYET 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 | 28/01/2015- 3407    | --                          |

Rapor Tarihi / Saati : 18.10.2017 12:30

|                                                                                                                          |          |                                                                       |                   |                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------|
| Yomra TM - KAŞUSTUCUMHURİYET 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 - KAŞUSTUCUMHURİYET 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 - ZEYİTBURNU 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 - KAŞUSTUCUMHURİYET 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 S/B/1 Bilgisi                                                                                                     |          |                                                                       |                   |                             |
| S/B/1                                                                                                                    | Açıklama | Malik                                                                 | Tarih/Yevmiye     | Terkin Sebebi - Tarih - Yev |
|                                                                                                                          |          |                                                                       |                   |                             |
| Düşünceler                                                                                                               |          |                                                                       |                   |                             |

\* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk35671  
Kıyma Kaya  
Kaymakamı  
28/03/2018  
E. İ. K. DOĞAN  
Tapu Müdürü

Rapor Tarihi / Saati : 18.10.2017 12:30

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

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

Ankara ili Akyurt Tapu Müdürlüğü' nde yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım ya da herhangi bir terkin işlemi gerçekleşmemiştir. Değerleme konusu taşınmaz imar uygulaması sonucunda 1843 ada 5 no.lu parsel 27.01.2016 tarih 641 yevmiye ile 1847 ada 7 no.lu parsel olmuştur. Parselin yüz ölçümünde herhangi bir değişiklik olmamış olup sadece parsel numarası değişmiştir.

### 3.4 Gayrimenkulün İmar Durumu ve Yasal Belgeleri

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

Akyurt Belediyesi'nde 27.12.2017 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan 22.10.2017 tarihli onaylı imar durum belgesine göre değerleme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Değerleme konusu 1843 ada, 7 no.lu parsel Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28.10.2016 tarih, 195 sayılı kararı ile 1/1.000 ölçekli "Akyurt Lojistik Merkez ve Kentsel Servis Alanları Uygulama İmar Planı" kapsamında "Lojistik Merkez" lejandında kalmakta olup yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir.

**Plan Adı:** 1/1.000 ölçekli "Akyurt Lojistik Merkez ve Kentsel Servis Alanları Uygulama İmar Planı"

**Plan Onay tarihi:** 05.09.2008

**Lejandi:** "Lojistik Merkez"

**Yapılaşma koşulları;**

- Emsal: 1,00,
- $H_{maks}$ : Plan notlarının 1.8. maddesine göre belirlenecektir.( Yaklaşık 45 m )\*,
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam,
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 25 m, yan bahçe mesafesi: 10 m ve 7 m' dir.

*\*Plan notlarının  $H_{maks}$  onaylı mania planında verilen yüksekliklere, parselasyon planlarına ve yol projesine göre belediyesince hazırlanacak kentsel tasarım projelerince belirlenecektir. Kentsel tasarım projeleri hazırlanmadan ve Belediye Meclisi' nce onaylanmadan imar çapı ve imar ruhsatı verilemez.*





**T.C  
AKYURT BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar. ve Şehircilik Müdürlüğü**

Sayı : 11165416/310.05- 8247  
Konu : İmar Durumu

22/10/2017

**TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.  
Aziziye Mah. Piyade Sk. No:3 B Blok 7 Çankaya/ANKARA**

**İlgi** : 18.10.2017 tarih, 2589 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçede Akyurt İlçesi Balıkhisar Mahallesi 1843 ada 1 nolu parselin imar durumu sorulmaktadır.

Söz konusu parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında;

- **Kullanım Amacı** : Lojistik Merkez
- **Emsal** : 1.00
- **Yençok** : Plan notunun 1.8. maddesine göre belirlenecektir. (Yaklaşık 45 m.)
- **Çekme Mesafeleri** : Krokisinde

Bilgilerinize rica ederim.

**İlhan ŞENER**  
Başkan a.  
Belediye Başkan Yrd.

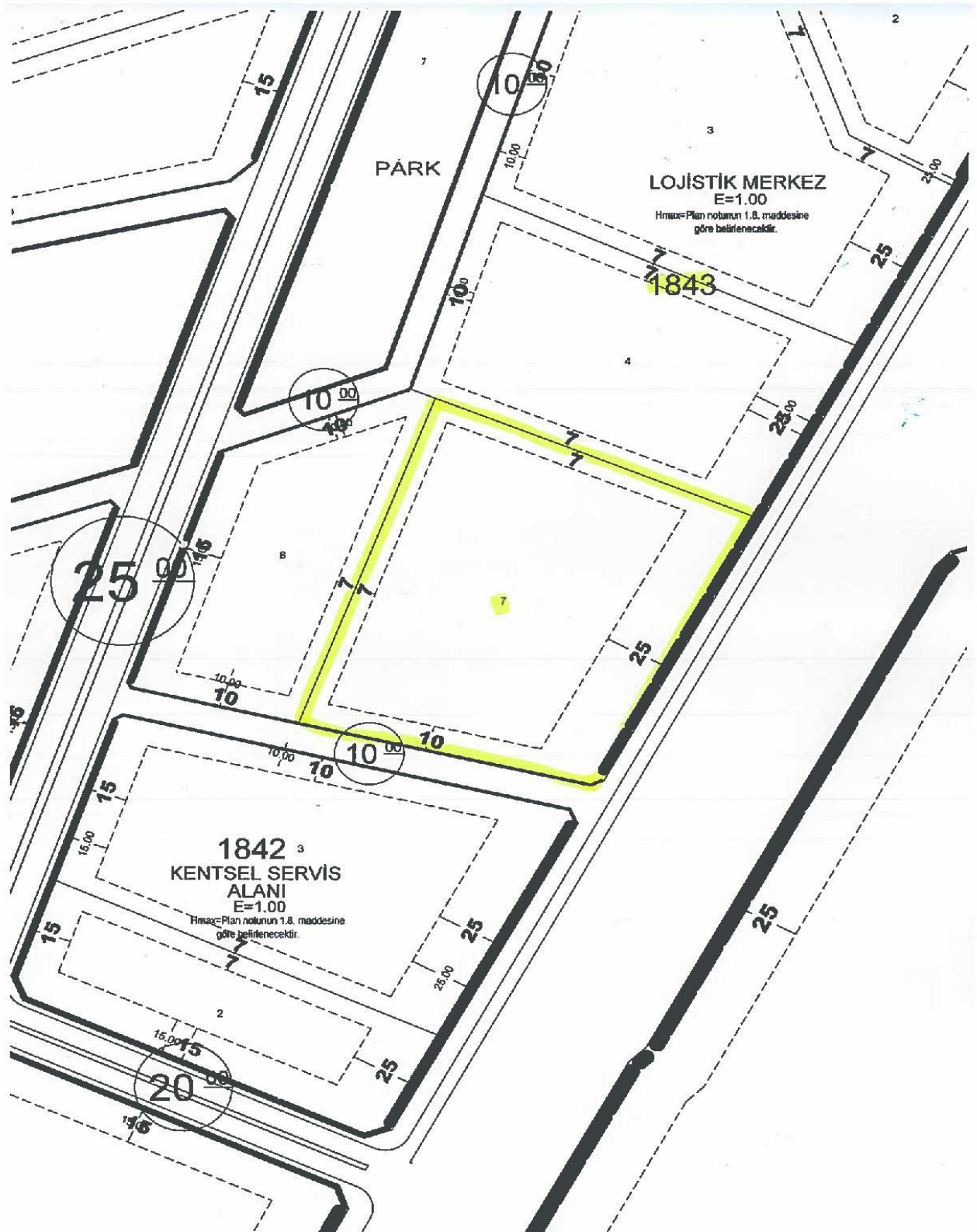
**Ekler:**

- 1- İmar Durum Krokisi (1 Sayfa)
- 2- Plan Notu (1 Sayfa)

Beyazıt Mah.9 Mayıs 90 Cad. No:34 Akyurt/Ankara  
Telefon No: (0312) 844 18 44 Faks No: (0312) 844 10 10  
www.akyurt.bel.tr

Bilgi için: Bünyamin Akyurt  
Şehir Plancısı  
Telefon No: (0312) 844 18 44/Dahili: 3120  
e-posta: bunyamin@akyurt.bel.tr





\*Konu taşınmaza ait onaylı imar durumu müşteri tarafından tarafımıza iletilmiştir. İlgili belediyede yapılan araştırmalar neticesinde ana taşınmazın imar durumu ve yapılaşma koşulları görsel olarak incelenmiş olup doğruluğu teyit edilmiştir.

## AKYURT (ANKARA) LOJİSTİK MERKEZ VE KENTSEL SERVİS ALANI UYGULAMA İMAR PLANI

ONAY TARİHLERİ  
AKYURT BELEDİYESİ 05.03.2006/102  
ANKARA BŞB. 16.01.2006/195

### PLAN NOTLARI

#### 1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. KENTSEL TASARIM PROJELERİ, PEYZAJ PROJELERİ, ARAZI TESVİYE PROJELERİ, MİMARİ PROJELER VE ALTYAPI PROJELERİNDE ÖNERİLEN HER TÜRLÜ YAPILAŞMA DA "DEPREM YÖNETİMİ"NE UYULACAKTIR.

1.2. PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YOLLAR, YESİL ALANLAR, GENEL OTOPARKLAR, DİNİ TESİS, KARAKOL İLK VE ORTAĞRETİM B. ALANLARI KAMU İLK VE ORTAĞRETİM MİMARİ PROJELERİNE SAAT RUHSATI VERİLEMEZ. TEKNİK ALTYAPI, 3194. SAYILI İMAR KANUNUN 23. MADDESİNE VE İLGİLİ KAMU KURULUŞLARINCA ÇIKANAN TEKNİK STANDARTLARA UYGUN OLARAK, YAPILMADAN GEÇİCİ VE SÜREKLİ İSKAN İZİNİ VERİLEMEZ.

1.3. MİMARİ PROJE ESNASINDA YAPILACAK YAPILARA (İSTİNAT DUVARLARIDA DAHİL HER TÜRLÜ YAPILAR) İTİFAKİ LABORATUVAR DENEMEYERİNE DAYALI JEOTEKNİK RAPOR İLGİLİ İLÇE BELEDİYESİ TARAFINDAN UYGUN GÖRÜLMEDEN PROJE ONAYI YAPILAMAZ.

1.4. PLAN ONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDE KİMYA, KAYIYLA, MEVCUT DÜRUM, İMAR İLE OLUŞACAK YENİ PARSEL SINIRLARI İÇİNDE KALMAK KAYIYLA, MEVCUT DÜRUM, İMAR DÜRÜMÜ YIKILIP YENİDEN YAPILMASI HALİNDE BU PLAN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.5. MANİA PLANI SINIRLARI DAHİLİNDEN YAPILACAK YAPILARDAHİMSİZ YÜKSEKLİKLERİNDE BELİRTİLEN "ÇATI ÜSTÜ KOTU" YAPILARIN ÇATI, BAĞA, ANTEN DAHİL EN ÜST NOKTASINI İFADE ETMEKTE OLAN MANİA PLANINDAKİ YÜKSEKLİKLER ESAS ALINARAK BELİRLENECEKTİR. İZEMİN KOTUNDAN 45 METRE VE DAHA FAZLA YÜKSEKLİKTE YAPILACAK YAPILAR İÇİN DE SIVIL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜNDEN İZİN ALINMASI ZORUNLUDUR.

1.6. MANİA PLANI SINIRLARI DAHİLİNDEN YAPILACAK YAPILARIN ÇATI, BAĞA, ANTEN DAHİL EN ÜST NOKTASINI İFADE ETMEKTE OLAN MANİA PLANINDAKİ YÜKSEKLİKLER ESAS ALINARAK BELİRLENECEKTİR. İZEMİN KOTUNDAN 45 METRE VE DAHA FAZLA YÜKSEKLİKTE YAPILACAK YAPILAR İÇİN DE SIVIL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜNDEN İZİN ALINMASI ZORUNLUDUR.

1.7. MANİA PLANI SINIRLARI DAHİLİNDEN YAPILACAK YAPILARIN ÇATI, BAĞA, ANTEN DAHİL EN ÜST NOKTASINI İFADE ETMEKTE OLAN MANİA PLANINDAKİ YÜKSEKLİKLER ESAS ALINARAK BELİRLENECEKTİR. İZEMİN KOTUNDAN 45 METRE VE DAHA FAZLA YÜKSEKLİKTE YAPILACAK YAPILAR İÇİN DE SIVIL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜNDEN İZİN ALINMASI ZORUNLUDUR.

1.8. MANİA PLANI SINIRLARI DAHİLİNDEN YAPILACAK YAPILARIN ÇATI, BAĞA, ANTEN DAHİL EN ÜST NOKTASINI İFADE ETMEKTE OLAN MANİA PLANINDAKİ YÜKSEKLİKLER ESAS ALINARAK BELİRLENECEKTİR. İZEMİN KOTUNDAN 45 METRE VE DAHA FAZLA YÜKSEKLİKTE YAPILACAK YAPILAR İÇİN DE SIVIL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜNDEN İZİN ALINMASI ZORUNLUDUR.

1.9. MANİA PLANI SINIRLARI DAHİLİNDEN YAPILACAK YAPILARIN ÇATI, BAĞA, ANTEN DAHİL EN ÜST NOKTASINI İFADE ETMEKTE OLAN MANİA PLANINDAKİ YÜKSEKLİKLER ESAS ALINARAK BELİRLENECEKTİR. İZEMİN KOTUNDAN 45 METRE VE DAHA FAZLA YÜKSEKLİKTE YAPILACAK YAPILAR İÇİN DE SIVIL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜNDEN İZİN ALINMASI ZORUNLUDUR.

2. PARSELASYON PLANI YAPIMI  
2.1. ÇOK HİSSELİ, BİNALI VEYA BİNASIZ PARSELLERDE MÜSTAKİL İMAR PARSELİ OLUŞTURABİLMEK İÇİN 3.1. MADDESİNDE BELİRTİLEN ÖLÇÜLERE UYULACAK OLUP, TAKSİM YAPILABİLİR.

2.2. İMAR PLANINDAKİ: PARKLAR İMAR YOLLARI İTFAİYE ALANI VE İBADET ALANI OLARAK DÜZENLENEN KULLANIMLAR UYGULAMA SINDA DÜZENLEME ORTAKLIK PAYINA TABİDİR.

3. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ  
3.1. 3000 m<sup>2</sup>'YE KADAR OLAN SANAYİ, LOJİSTİK VE KENTSEL SERVİS ALANLARINDA KOMŞU ÇEKME MESAFESİ 5 M. 3000 m<sup>2</sup> ÜSTÜ PARSELLERDE 7 M. DİR.

3.2. BİR PARSELE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI HALİNDE PARSEL SINIRLARINA YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇİN 3.1. MADDESİNDE BELİRTİLEN ÖLÇÜLERE UYULACAK OLUP, BÖLÜNMESİ İLE ELDE EDİLEN DEĞERDİR.

3.3. MEVCUT BULUNAN VE BU PLAN KARARLARI İLE ALINAN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNİ HİLAZ EDEN YAPILARDA MEVCUT DÜRÜM İMAR DÜRÜMÜDÜR. YIKILIP YENİDEN YAPILMASI HALİNDE YENİ YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNİ BELİRLEYİLECEKTİR.

4. 0.00 KOTUNUN BELİRLENMESİ  
BELEDİYESİNCİ YOL PROJESİNE GÖRE KOT VERİLECEKTİR.

#### 5. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

5.1. KENTSEL SERVİS ALANLARI  
KAMU KURUM VE KURULUŞLARI, TİCARET VE İŞ MERKEZLERİ, TURİZM TESİSLERİ, EĞİTİM VE SAĞLIK TESİSLERİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, EĞLENME VE DİNLENME VE SPOR TESİSLERİ, RESMİ GAZETENİN 26.05.1981 GÜN VE 20882 NOLU SAYISINDA YAYINLANAN BAKANLAR KURULUNUN 12.05.1981 GÜN VE 81/1551 SAYILI ÇEVRE KIRILICI YOL AÇAN İŞLETMELERİN FAALİYET KOLLARI İTİBARIYLA SINIFLANDIRILMASI HAKKINDAKARAR'INDA BELİRTİLEN GRUPLARDAN 2, 3, 4 VE 5. GRUPLARDA YER ALAN DUKANSIZ, KOKUSUZ, ATIK VE ARTIK BIRAKIMAYAN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE YARATMAYAN MALZEMELERİN MAMUL VE YARI İŞLENMİŞ MALZEMEDEN EŞYA ÜRETENLER, MONTAJ, TAMİR, PAKETLEME VE AMBALAJLAMA YAPANLAR, PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELERİ ÜRETEN TESİSLER İLE YÜKSEK TEKNOLOJİYE DAYALI FAALİYETTE BULUNAN İŞLETMELERİ YER ALIR. BU ALANLARDA E=1.00, HMAX= 1.8 NOLU PLAN NOTUNA GÖRE BELİRLENECEK VE MINIMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2000 M<sup>2</sup>, MINIMUM PARSEL ÇEPHESİ 40 M'DİR.

5.2. LOJİSTİK MERKEZ ALANLARI  
FARKLI ULAŞIM TÜRÜ VE SİSTEMLER ARASINDA AKTARIMLARIN GERÇEKLEŞTİRİLDİĞİ, MAL VE HİZMETLERİN YANI SIRA ÖLÇÜ AKTARIMINDA YAPILACAK ALANLARDIR. BU ALANLAR LOJİSTİK MERKEZ ALANINDA KONAKLAMA, OTTEL, MOTEL, SOSYAL TESİS, OFİS, TİCARİ ÜNİTELERİ YER ALIR. BU TESİSLERİN ESSENBOĞA-ANKARA PROTOKOL YOLUNA ÇEPELİ OLARAK DÜZENLENMESİ ESAS OLUP KONAKLAMA VE SOSYAL TESİSLER BAŞKA YERDE YER ALAMAZ.

BU ALANDA HAVA ULAŞIMINA BAĞLI OLARAK AKTARIMI YAPILACAK MALLAR İÇİN DEPO TESİSLERİ YAPILABİLİR. ANCAK DEPOLAR ESSENBOĞA-ANKARA PROTOKOL YOLUNDAN ÇEPHE ALAN PARSELLERE YAPILAMAZ. ARAK PARSELLERDE YAPILACAK DEPO YAPILARININ OFİS ÜNİTELERİLE BİRLİKTE YAPILMASI VE OFİS ÜNİTELERİNİN ESSENBOĞA-ANKARA PROTOKOL YOLUNA YÖNELMESİ ZORUNLUDUR.

LOJİSTİK MERKEZDE MINIMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 6.000 M<sup>2</sup>, E=1.00 VE HMAX= 1.8 NOLU PLAN NOTUNA GÖRE BELİRLENECEKTİR.

#### 6. AÇIK VE YESİL ALANLAR

##### 6.1. PARKLAR (ÇOCUK BAHÇELERİ)

KENTTE YAŞAYANLARIN MESİBİTKİ ÖRTÜSÜ VE DİNLENME İHTİYAÇLARINA CEVAP VEREN ALANLAR İLE OKUL ÖNCESİ YAŞ GRUBUNUN İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK OYUN ALANLARIDIR. BÜFELER, HAVUZLAR, PERGÖLELER, AÇIK ÇAYHANE, ÇOCUKLARIN OYUNU VE EĞİTİMİ (TRAFİK VB.) İÇİN GEREKLİ ARAÇ - GEREÇLER VE GENEL HELALAN BAŞKA TESİS YAPILAMAZ.

ÇEVRE NİHİT YACI DEĞERLENDİRİLEREK BELEDİYESİNCE UYGUN GÖRÜLEN AÇIK SPOR TESİSLERİ ONAYLI PROJESİNE GÖRE YAPILABİLİR.

##### 7. YOLLAR VE OTOPARKLAR

7.1. YAYA YOLLARI GEREKTİĞİNDE YANGIN, ÇÖP VB. KULLANILAR VE BİNALARA OTOPARK GİRİŞ ÇIKIŞI AMACIYLA KULLANILABİLİR.

7.2. ÖZEL OTOPARK GEREKSİNİMİ YÜRÜRLÜKTEKİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA / PARSEL İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.

7.3. 3SM VE DAHA GENİŞ YOLLARDAN SERVIS ALINAMAZ.

8. PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ MEVZUAT GEÇERLİDİR.



✓ **Ruhsat ve İzinler:**

Akyurt Belediyesi'nde 27.12.2017 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmaza ait yasal belgeler tarih sırasıyla belirtilmiştir.

- 31.12.2012 tarih, bila sayılı toplam 7.663,78 m<sup>2</sup> kapalı alanlı otel binası inşaatı için hazırlanmış **"Onaylı Mimari Proje"** bulunmaktadır.
- 31.12.2012 tarih, 105/12 numaralı, 7.663,78 m<sup>2</sup> kapalı alanlı "Otel ve Bunlara Benzer Misafir Evi" için verilmiş yeni yapı amaçlı **"Yapı Ruhsatı"** bulunmaktadır.
- 19.02.2013 tarih, 32/13 numaralı, 7.663,78 m<sup>2</sup> kapalı alanlı "Otel ve Bunlara Benzer Misafir Evi" için verilmiş isim değişikliği amaçlı **"Yapı Ruhsatı"** bulunmaktadır.
- 25.04.2014 tarih, 33/2014 numaralı, 7.664,00 m<sup>2</sup> kapalı alanlı "Otel" 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> ) |
| 31.12.2012   | 7.663,78               | 31.12.2012   | 7.663,78               |                            |                        |
|              |                        | 19.02.2013   | 7.663,78               | 25.04.2014                 | 7.664,00               |

✓ **Yapı Denetim:**

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Atatürk Mahallesi Korkmaz Sokak No:36/6 Sincan / ANKARA adresinde faaliyet gösteren TEK Yapı Denetim Hiz. Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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

Akyurt Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre son 3 yıl içerisinde gayrimenkulün imar durumunda herhangi bir değişiklik söz konusu değildir. Değerleme konusu parselin bulunduğu imar planında mahkeme tarafından verilmiş yürütmeyi durdurma kararı bulunmaktadır. Mahkemenin yürütmeyi durdurma kararı 07.05.2014 tarihinde Akyurt Belediyesi'ne tebliğ edilmiş olup, davanın sonuçlandığı beyan edilmiştir. Dava konusu ile ilgili tarafımıza verilen şifahi bilgiye göre; gayrimenkulün bulunduğu noktada farklı bir malike ait kadastro parselinin imar uygulaması sonucunda bulvar cephesinin daraltılması ile ilgili olarak dava açıldığı ve davanın değerlendirme konusu parseli de içerdiği beyan edilmiştir. İtirazın plan askı sürecinde yapılmaması nedeniyle dava konusu olduğu beyan edilmiştir. Ankara 4. İdare Mahkemesi 21.05.2015 tarih 2014- 2064 esas ve 2015-749 K.sayılı ilamla gayrimenkule ait ruhsatın yürütmesi durdurulmuş bu karara istinaden otelin mühürlenmesi için süre verilmiştir. Bu süreç içerisinde davacının davadan feragat etmesi nedeniyle Ankara 4.İdare Mahkemesi "konusu kalmayan dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına" şeklinde karar vermiştir. Ankara 16.İdare Mahkemesi 2015-1326 esas 2015-2099 sayılı kararı ile mühürleme işleminin dayanağı olan 4.İdare Mahkemesinin yürütmeyi durdurma kararı; feragat nedeniyle ortadan kalktığından mühürleme işlemi iptal edilmiştir. Sonuç olarak gayrimenkul üzerinde herhangi bir dava konusu şu an için bulunmamakta olup kadastro parselinden gelen dava ya konu olan işlemin Akyurt Belediyesi tarafından yapılan parselasyon tadilatı ile ilgili durumun düzeltildiği ve gayrimenkulün 1843 ada 5 parsel olan parsel numarasının 1843 ada 7 parsel olarak değiştiği tespit edilmiştir.

**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; 31.12.2012 tarihli “Mimari Proje” , 31.12.2012 tarih 105/12 sayılı ve 19.02.2013 tarih 32/13 sayılı “Yapı Ruhsatı” , 25.04.2014 tarih 33/2014 sayılı “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Söz konusu taşınmaz yapı kullanma izin belgesine sahip olup taşınmazın mevcuttaki kullanımı ile uyumlu olarak cins tahsisi de yapılmıştır. Söz konusu taşınmaz yasal sürecini tamamlamıştır.



## **BÖLÜM 4**

### **GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ**

## Bölüm 4

### Gayrimenkulün Konum Analizi

#### 4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

**Gayrimenkulün açık adresi:** Balıkhisar Mahallesi Özal Buvarı Ankara Ibis Airport Otel Akyurt/Ankara

Değerleme konusu taşınmaz 1843 ada no.lu 7 parsel üzerinde yer alan 3 yıldızlı Ibis Ankara Airport Oteldir. Değerleme konusu taşınmaza ulaşım için Ankara Esenboğa Havalimanı yolu takip edilir, Akyurt sapağından yaklaşık 3,00 km havalimanı nizamıyesine doğru ilerlenildiğinde değerleme konusu taşınmaz sol tarafta bulunmakta olup nizamıyeden yaklaşık 1,50 km geriye dönüldüğünde değerleme konusu taşınmaza ulaşım sağlanır. Taşınmazın bulunduğu parsel Ankara-Çubuk yolu ile Özal Bulvarı arasında kalan kesimde yer almakta olup protokol yolu olarakta adlandırılan Özal Bulvarı' na cephelidir.

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede Novagenix İlaç Fabrikası, Man Kamyon Otobüs fabrikası, Borusan Oto Akyurt Tesisleri, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı Eğitim Merkezi, ÖSYM Esenboğa E-Sınav Merkezi, Güçsan Makina ve açık otopark alanları mevcuttur.



Değerleme konusu taşınmaz Esenboğa Havalimanı' na yaklaşık 1,50 km, Balıkhisar Mahallesi' ne yaklaşık 2,00 km, Akyurt merkeze yaklaşık 9,00 km ve şehir merkezine yaklaşık 25,00 km' dir.





**Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;**



| Yer                  | Mesafe   |
|----------------------|----------|
| Esenboğa Havalimanı  | 1,50 km  |
| Balıkhisar Mahallesi | 2,00 km  |
| Akyurt               | 9,00 km  |
| Şehir Merkezi        | 25,00 km |

## BÖLÜM 5

### GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

## Bölüm 5

### Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

#### 5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz, Ankara ili Akyurt ilçesi Balıkhisar Mahallesi'nde 1843 ada 7 no.lu ana taşınmaz üzerinde Akyurt/ Ankara adresinde konumlanmaktadır.

Söz konusu ana taşınmaz topografik açıdan hafif eğimli, geometrik açıdan ise dörtgen şekline sahiptir. Ana taşınmaz 1843 ada, 7 no.lu parselin, Özal Bulvarı' na yaklaşık 120,00 m cephesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu ana taşınmaz 1843 ada, 7 parsel üzerinde 1 bodrum kat + zemin kat + 7 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 10 katlı otel binası bulunmaktadır. Yerinde yapılan incelemeler sonucunda otelin yasal ve mevcut durumu arasında projeye aykırı bir durum tespit edilmemiştir. Otel binasının dış cephesi terracotta cephe kaplaması olup girişte lobiye açılan cam malzemeden imal edilmiş çift kanatlı kapı bulunmaktadır.

Otel 147 oda kapasiteli binada 2 adet 8 kişilik asansör, 1 adet otolift, 1 adet servis asansörü, 1 adet yangın merdiveni bulunmaktadır.

Otelin bodrum katında 16 araçlık kapalı otopark, içinde bay ve bayan wc bulunan sığınak, su deposu, yakıt tankı, pompa odası, elektrik odası, teknik servis odası bulunmaktadır. Zemin katta 15 araçlık kapalı otopark, çöp odası, satın alma, depo, içinde 3 adet soğuk hava deposu bulunan mutfak deposu, çamaşırhane, bay ve bayan personel soyunma odaları, sistem odası, kazan dairesi, personel yemekhanesi, kamera odası ve yangın odası bulunmaktadır. Otele Özal Bulvarı cephesinden 1. normal kattan giriş yapılmaktadır. 1. normal katta içinde soğuk ve sıcak mutfak bölümü, bulaşık bölümü, soğuk hava deposu bulunan restoran bölümü, lobi ve bar bölümü, resepsiyon bölümü, bagaj odası, yönetim ofisleri, arşiv, teras alanı ve 3 adet toplantı odası (bir tanesi bölünebilir) bulunmaktadır. Otel binasının ön ve arka cephesinde açık otopark bulunmaktadır. 2. normal katta 1 adet ütü odası, 1 adet engelli odası, 6 adet ikiz oda, 14 adet standart oda olmak üzere 21 adet oda bulunmaktadır. 3. normal katta 1 adet çamaşır odası, 1 adet engelli odası, 6 adet ikiz oda, 14 adet standart oda bulunmaktadır. 4. normal kattan itibaren 7. normal kata kadar tüm katlar aynı olup 1 adet çamaşır odası, 6 adet ikiz oda, 15 adet standart oda olmak üzere 21 adet oda bulunmaktadır. Çatı katında onaylı mimari projesinde mevcut bulunan asansör platformu ve elektrik odası bulunmaktadır. Açık alanda jeneratör, soğutma grubu, klima santralleri gibi teknik hacimler bulunmaktadır.

| Akfen GYO Esenboğa İbis Otel Onaylı Mimari Proje Kat Alanları |                 |
|---------------------------------------------------------------|-----------------|
| Otel Bloğu - Onaylı Mimari Proje Üzerinden                    |                 |
| Bodrum                                                        | 1.233,86        |
| Zemin                                                         | 1.232,98        |
| 1. Normal Kat                                                 | 1.244,28        |
| 2. Normal Kat                                                 | 559,34          |
| 3. Normal Kat                                                 | 559,34          |
| 4. Normal Kat                                                 | 559,34          |
| 5. Normal Kat                                                 | 559,34          |
| 6. Normal Kat                                                 | 559,34          |
| 7. Normal Kat                                                 | 559,34          |
| 8. Normal Kat                                                 | 559,34          |
| Çatı Katı                                                     | 37,28           |
| <b>Toplam Alan</b>                                            | <b>7.663,78</b> |

## 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

|                              |                                                        |
|------------------------------|--------------------------------------------------------|
| İnşaat Tarzı                 | Betonarme                                              |
| İnşaat Nizamı                | Ayrık niza m                                           |
| Ana Gayrimenkulün Kat Adedi  | 10 adet (bodrum kat + zemin kat + 7 normal kat + çatı) |
| Bina Toplam İnşaat Alanı     | 7.664,00 m <sup>2</sup> (Yasal ve Mevcut duruma göre)  |
| Yaşı                         | 3                                                      |
| Dış Cephe                    | Terracotta cephe kaplaması                             |
| Elektrik / Su / Kanalizasyon | Şebeke                                                 |
| Isıtma Sistemi               | Merkezi sistem                                         |
| Havalandırma Sistemi         | Mevcut                                                 |
| Asansör                      | Mevcut (4 adet)                                        |
| Jeneratör                    | Mevcut                                                 |
| Yangın Merdiveni             | Mevcut                                                 |
| Park Yeri                    | Açık ve Kapalı Otopark                                 |
| Diğer                        | Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi                    |

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

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

|                |                                                                                          |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kullanım Amacı | Otel (Yasal ve mevcut duruma göre)                                                       |
| Alanı          | 7.664,00 m <sup>2</sup> (Yasal ve Mevcut duruma göre)                                    |
| Zemin          | Kısmen laminat parke, ortak alanlarda seramik-granit,holde halı, ıslak hacimlerde fayans |
| Duvar          | Saten boya, fayans                                                                       |
| Tavan          | Asma tavan                                                                               |
| Aydınlatma     | Spot aydınlatma, aplik, dekoratif aydınlatma                                             |

## 5.4 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Otelin bodrum ve zemin katı kapalı garaj olarak kullanılmakta olup binanın ön ve arka cephesi açık otopark olarak kullanılmaktadır. Ayrıca otelin 31 araçlık kapalı otoparkı da bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz protokol yolu olarak da adlandırılan Özal Bulvarı' na 120,00 m cephelidir.
- Söz konusu ana taşınmaz topografik açıdan hafif eğimli, geometrik açıdan ise dikdörtgen şekline sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede küçük ve orta ölçekli sanayi kuruluşları bulunmakta olup en yakın otel yaklaşık 10,00 km mesafede Akyurt merkeze yakın Büyük Anadolu Otel' dir.
- Değerleme konusu taşınmaz bulunduğu bölgede Esenboğa Havalimanı' na en yakın konumdaki oteldir.
- Otelde 3 adet toplantı salonu, restoran ve bar mevcut olup konaklama dışında davet, eğitim gibi organizasyonlara uygundur.
- Değerleme konusu parsel üzerinde 1 adet özel güvenlik kulübesi, 1 adet trafo binası ve kartlı sistemle açılan garaj kapı sistemi bulunmaktadır.
- Otelin ön ve arka cephesi beton kilit taşı ile döşenmiş olup peysaj düzenlemeleri tamamlanmıştır.
- Konu taşınmaza ait onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanım izin belgesi gibi yasal belgeleri mevcuttur.
- Otelin müşteri portföyünü genelde iş amaçlı seyahat eden kesim oluşturmaktadır.



## BÖLÜM 6

### SWOT ANALİZİ

## Bölüm 6

### SWOT Analizi

#### + GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı parsel Özal Bulvarı'na cepheli olup reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmaz havalimanına en yakın konumlu oteldir.
- Değerleme konusu ana taşınmazın üzerinde yer alan otel tüm dünyada faaliyet gösteren Accor oteller grubuna ait marka değeri yüksek Ibis Ankara Airport Otel olarak kullanılmaktadır.
- Söz konusu taşınmazın açık ve kapalı otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.
- Konu taşınmazın farklı kullanım amaçlarına göre 3 adet toplantı salonu bulunmaktadır.
- Konu taşınmaza ait onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi gibi yasal belgeleri mevcuttur.

#### - ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz Ankara şehir merkezine yaklaşık 25,00 km uzaklıktadır.
- Konu taşınmaz yol kotuna göre yaklaşık 2,00 m aşağıda kalmaktadır. Otele giriş 1. Normal kattan yapılmaktadır.

#### ✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge küçük ve orta ölçekli sanayi kuruluşlarının yer aldığı bölge olup otel seçeneğini azdır.
- Görünürlüğünü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Konu taşınmaza yakın mesafede Özal Bulvarı üzerinde Ankara'da 2016 sonlarında kapılarını açan Avrupa ve Ortadoğu'nun en büyük otomotiv ticaret ve yaşam merkezi Otonomi projesi faaliyete geçmiştir.
- Konu taşınmaz havalimanına yaklaşık 1,50 km uzaklıktadır.

#### ✗ TEHDİTLER

- Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölge ticari olarak gelişmekte olan bir bölge olup söz konusu taşınmaz uzun vadede yapılacak olan projelerden etkilenebilir.
- Turizm sektöründe gerçekleşen satış işlemleri genellikle dolar ve euro bazlı gerçekleşmektedir. Günümüzde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar satış değerlerinde döviz bazında düşüşler yaratabilmektedir.

## BÖLÜM 7

### DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

## Bölüm 7

### Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

#### 7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

##### Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile 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 esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

##### Maliyet Yaklaşımı

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

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

##### Gelir Yaklaşımı

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

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

#### 7.2 Değer Tanımları

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

### Pazar Değeri

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır;

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

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

Bu değerlendirme çalışmasında, yapılan pazar araştırmaları doğrultusunda maliyet yaklaşımı ve 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                | Satış Durumu/<br>Zamanı          | Yüz Ölçümü<br>(m <sup>2</sup> ) | Satış Fiyatı<br>(TL) | Birim Satış Fiyatı<br>(TL/m <sup>2</sup> ) | Konu Ana Taşınmaza Göre Değerlendirme                                                                                          |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Değerleme konusu ana taşınmaza yaklaşık 800,00 m uzaklıkta, Özal Bulvarı üzerinde yer alan | Kentsel Servis Alanı  | Satılmış (yaklaşık 1,5 yıl önce) | 8.242,00                        | 12.000.000           | 1.456                                      | * Özal Bulvarı'na cephelidir.<br>* Benzer yapılaşma koşullarına sahiptir.<br>* Acil satılmıştır.<br>* Daha iyi konumdadır.     |
| 2  | Değerleme konusu ana taşınmaza yaklaşık 200,00 m uzaklıkta, Özal Bulvarı üzerinde yer alan | Lojistik Merkez Alanı | Satılık                          | 7.000                           | 9.100.000            | 1.300                                      | * Özal Bulvarı'na cephelidir.<br>* Benzer yapılaşma koşullarına sahiptir.<br>* Daha iyi konumdadır.                            |
| 3  | Değerleme konusu ana taşınmaza yaklaşık 200,00 m uzaklıkta, Özal Bulvarı üzerinde yer alan | Lojistik Merkez Alanı | Satılık                          | 12.000                          | 18.000.000           | 1.500                                      | * Pazarlık payı vardır.<br>* Özal Bulvarı'na cephelidir.<br>* Benzer yapılaşma koşullarına sahiptir.<br>* Daha iyi konumdadır. |
| 4  | Değerleme konusu ana taşınmaza yaklaşık 300,00 m uzaklıkta, Özal Bulvarı üzerinde yer alan | Kentsel Servis Alanı  | Satılık                          | 6.900                           | 10.450.000           | 1.514                                      | * Pazarlık payı vardır.<br>* Özal Bulvarı'na cephelidir.<br>* Daha iyi konumdadır.                                             |
| 5  | Değerleme konusu ana taşınmaza yaklaşık 600,00 m uzaklıkta yer alan                        | Sanayi İmarlı         | Satılık                          | 8.125                           | 21.900.000           | 1.460                                      | * Pazarlık payı vardır.<br>* Özal Bulvarı'na cepheli değildir.<br>* Daha kötü konumdadır.                                      |

## Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar sonucunda benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların imar durumları, yola cepheleri, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu arsanın net birim satış değerinin 1.250 - 1.400 TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir.



| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU          |                                   |                                    |       |       |       |       |
|--------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
|                                | Karşılaştırılan Etmenler          | Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller |       |       |       |       |
|                                |                                   | 1                                  | 2     | 3     | 4     | 5     |
| Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler | Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) | 1.456                              | 1.300 | 1.500 | 1.514 | 1.460 |
|                                | Pazarlık Payı                     | 0%                                 | 0%    | -5%   | -5%   | -5%   |
|                                | Mülkiyet Durumu                   | 0%                                 | 0%    | 0%    | 0%    | 0%    |
|                                | Satış Koşulları                   | -5%                                | 0%    | 0%    | 0%    | 0%    |
|                                | Ruhsata Sahip Olma Durumu         | 0%                                 | 0%    | 0%    | 0%    | 0%    |
|                                | Piyasa Koşulları                  | 10%                                | 0%    | 0%    | 0%    | 0%    |
| Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler   | Konum                             | -10%                               | -5%   | -5%   | -5%   | 5%    |
|                                | Yapılaşma Hakkı                   | 0%                                 | 0%    | 0%    | 0%    | -5%   |
|                                | Yüz Ölçümü                        | 0%                                 | 0%    | 0%    | 0%    | 0%    |
|                                | Fiziksel Özellikleri              | 0%                                 | 0%    | 0%    | 0%    | 0%    |
|                                | Yasal Özellikleri                 | 0%                                 | 0%    | 0%    | 0%    | 0%    |
| Düzeltilmiş Değer              |                                   | 1.369                              | 1.235 | 1.354 | 1.366 | 1.387 |

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. Yapılan değerlendirmelerde yabancı para biriminden TL'ye dönüşlerde alış kuru, TL'den yabancı para birimlerine dönüşlerde ise satış kuru esas alınmıştır.

#### ✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

| ARSA DEĞERİ       |                              |                                  |                  |
|-------------------|------------------------------|----------------------------------|------------------|
| Ada/Parsel        | Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> ) | Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | Arsa Değeri (TL) |
| 1843 Ada 7 Parsel | 14.443,00                    | 1350                             | 19.500.000       |
| TOPLAM DEĞERİ     |                              |                                  | 19.500.000       |

#### 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.

| BİNA DEĞERİ            |                              |                                    |                   |                  |
|------------------------|------------------------------|------------------------------------|-------------------|------------------|
| Bina                   | Bina Alanı (m <sup>2</sup> ) | Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> ) | Yıpranma Payı (%) | Bina Değeri (TL) |
| Otel Binası            | 5.160                        | 4000                               | 5%                | 19.608.000       |
| Otopark + Çatı         | 2.504                        | 1750                               | 5%                | 4.162.900        |
| TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ |                              |                                    |                   | 23.770.000       |

| HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER    |                        |                                    |                    |
|----------------------------|------------------------|------------------------------------|--------------------|
| Harici ve Müteferrik İşler | Alan (m <sup>2</sup> ) | Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> ) | Toplam Değeri (TL) |
| Beton Kilit Taşı           | 4.236,80               | 45                                 | 190.656            |
| Trafo Binası               | 80,00                  | 300                                | 24.000             |
| Bahçe Duvarı               | 230,00                 | 125                                | 28.750             |
| Tel Örgü                   | 300,00                 | 25                                 | 7.500              |
| Güvenlik Kulubesi          | 9,00                   | 300                                | 2.700              |
| Peyzaj                     | 750,00                 | 20                                 | 15.000             |
| TOPLAM DEĞERİ              |                        |                                    | 268.606            |
| TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ     |                        |                                    | 270.000            |

| MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ |                      |
|--------------------------------------------|----------------------|
| Arsa Değeri                                | 19.500.000 TL        |
| Bina Değeri                                | 23.770.000 TL        |
| Harici Müteferrik İşler                    | 270.000 TL           |
| <b>TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ</b>            | <b>43.540.000 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.

Bu değerleme çalışmasında Direkt Kapitalizasyon Yöntemi uygulanmamıştır.

### İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Değerleme konusu ana taşınmaz üzerinde toplamda 7.663,78 m<sup>2</sup> kapalı alandan oluşan otel binası bulunmaktadır.

#### Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

- Değerleme konusu otel 147 odadan oluşmuştur.
- Otelin ortalama doluluk oranının 2018 yılında %68 olarak gerçekleşeceği, bu oranın 2023 yılında %75 doluluğa ulaşacağı ve 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 göz önünde bulundurularak, ortalama oda fiyatının 2017 yılı içinde 32.-EURO, 2018 yılı içinde 34.- EURO, 2019 yılı içinde 37.- EURO olacağı 2020-2021 yılları arasında %4 oranında artacağı ve daha sonraki yıllarda %2 artacağı öngörülmüştür.
- Tesisin performansı gözönünde bulunarak, diğer gelirlerin konaklama gelirlerinin 2018 yılı ve sonraki yıllarda %30 oranında olacağı varsayılmıştır.
- Otelde GOP (Gross Operating Profit) oranının 2018 yılında %44 oranında olacağı, diğer yıllarda artarak 2023 yılında %49 oranına ulaşacağı ve sonraki yıllarda da sabit devam edeceği kabul edilmiştir.
- Yenileme maliyetinin toplam otel oda gelirlerinin %1,0'si oranında olacağı öngörülmüştür.
- Bina sigorta bedeli müşteri tarafından elde edilen veriler doğrultusunda yıllık 8.756 EURO olarak kullanılmış olup bu değer diğer yıllar sabit olacağı varsayılmıştır.
- Emlak vergisi bedeli müşteri tarafından elde edilen veriler doğrultusunda ilk iki yıl emlak vergisinden muaf olacağı 2020 yılı için 21.773 EURO olarak kullanılmış olup bu değer her yıl %2 oranında artacaktır.
- 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.
- Projeksiyonda indirgeme oranı %10,00 alınmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- Projeksiyonda kapitalizasyon oranı %8,00 kabul edilmiştir.
- 2025 vadeli EURO bazlı son 6 aylık ortalama 3,30 "Risksiz Getiri Oranı" olarak kabul edilmiştir.

| İBİS ANKARA                                    |        |
|------------------------------------------------|--------|
| ODA SAYISI (ADET)                              | 147    |
| AÇIK OLAN GÜN SAYISI (GÜN)                     | 365    |
| YILLIK ODA KAPASİTESİ (KİŞİ)                   | 53.655 |
| ODA FİYATI (2017)                              | 32,00  |
| ODA FİYATI ARTIŞ ORANI (%) (2020-2021 YILINDA) | 4,00%  |
| ODA FİYATI ARTIŞ ORANI (%) (2022-2027 YILINDA) | 2,00%  |
| DİĞER GELİRLER ORANI (%)                       | 30,00% |
| YENİLEME MALİYETİ ORANI (%)                    | 1,00%  |
| KAPİTALİZASYON ORANI (%)                       | 8,00%  |
| KAPİTALİZASYON ORANI AGOP (%)                  | 6,50%  |
| ENFLASYON ORANI (%)                            | 2,00%  |

| Proje Nakit Akışı (EURO)            |              |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                   |
|-------------------------------------|--------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Yıllar                              | 29.12.2017   | 29.12.2018       | 29.12.2019       | 29.12.2020       | 29.12.2021       | 29.12.2022       | 29.12.2023       | 29.12.2024       | 29.12.2025       | 29.12.2026       | 29.12.2027        |
| <b>Otel Fonksiyonu</b>              |              |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                   |
| Toplam Oda Sayısı (Adet)            |              | 147              | 147              | 147              | 147              | 147              | 147              | 147              | 147              | 147              | 147               |
| Açık Olan Gün Sayısı (Gün)          |              | 365              | 365              | 365              | 365              | 365              | 365              | 365              | 365              | 365              | 365               |
| Yıllık Oda Kapasitesi               |              | 53.655           | 53.655           | 53.655           | 53.655           | 53.655           | 53.655           | 53.655           | 53.655           | 53.655           | 53.655            |
| Doluluk Oranı (%)                   |              | 68%              | 69%              | 70%              | 72%              | 73%              | 75%              | 75%              | 75%              | 75%              | 75%               |
| Satılan Oda Satışı (Adet)           |              | 36.485           | 37.022           | 37.559           | 38.632           | 39.168           | 40.241           | 40.241           | 40.241           | 40.241           | 40.241            |
| Oda Fiyatı (EURO)                   | 32,00        | 34,00            | 37,00            | 38,48            | 40,02            | 40,82            | 41,64            | 42,47            | 43,32            | 44,18            | 45,07             |
| <b>Oda Gelirleri (EURO)</b>         |              | <b>1.240.504</b> | <b>1.369.812</b> | <b>1.445.251</b> | <b>1.546.006</b> | <b>1.598.828</b> | <b>1.675.484</b> | <b>1.708.993</b> | <b>1.743.173</b> | <b>1.778.037</b> | <b>1.813.597</b>  |
| <b>Diğer Gelirler (EURO)</b>        |              | <b>372.151</b>   | <b>410.944</b>   | <b>433.575</b>   | <b>463.802</b>   | <b>479.648</b>   | <b>502.645</b>   | <b>512.698</b>   | <b>522.952</b>   | <b>533.411</b>   | <b>544.079</b>    |
| <b>Toplam Otel Gelirleri (EURO)</b> |              | <b>1.612.655</b> | <b>1.780.756</b> | <b>1.878.826</b> | <b>2.009.807</b> | <b>2.078.476</b> | <b>2.178.129</b> | <b>2.221.691</b> | <b>2.266.125</b> | <b>2.311.448</b> | <b>2.357.677</b>  |
| GOP (%)                             |              | 44%              | 45%              | 46%              | 47%              | 48%              | 49%              | 49%              | 49%              | 49%              | 49%               |
| GOP                                 |              | 701.505          | 801.340          | 864.260          | 944.609          | 997.668          | 1.067.283        | 1.088.629        | 1.110.401        | 1.132.609        | 1.155.262         |
| İşletme Giderleri                   |              | 911.150          | 979.416          | 1.014.566        | 1.065.198        | 1.080.807        | 1.110.846        | 1.133.063        | 1.155.724        | 1.178.838        | 1.202.415         |
| Yenileme Maliyeti (EURO)            |              | 16.127           | 17.808           | 18.788           | 20.098           | 20.785           | 21.781           | 22.217           | 22.661           | 23.114           | 23.577            |
| Emlak Vergisi Bedeli                |              | 0                | 0                | 22.347           | 22.794           | 23.250           | 23.715           | 24.190           | 24.673           | 25.167           | 25.670            |
| Bina Sigorta Bedeli                 |              | 8.756            | 8.756            | 8.756            | 8.756            | 8.756            | 8.756            | 8.756            | 8.756            | 8.756            | 8.756             |
| <b>Proje Net Gelirleri</b>          |              | <b>676.622</b>   | <b>774.776</b>   | <b>814.368</b>   | <b>892.961</b>   | <b>944.877</b>   | <b>1.013.030</b> | <b>1.033.466</b> | <b>1.054.310</b> | <b>1.075.572</b> | <b>1.097.258</b>  |
| <b>Dönem Sonu Değer (%)</b>         | <b>8,00%</b> |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  | <b>13.992.231</b> |
| <b>Net Nakit Akışları</b>           | <b>0</b>     | <b>676.622</b>   | <b>774.776</b>   | <b>814.368</b>   | <b>892.961</b>   | <b>944.877</b>   | <b>1.013.030</b> | <b>1.033.466</b> | <b>1.054.310</b> | <b>1.075.572</b> | <b>15.089.490</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>11.310.652</b> | <b>10.927.239</b> | <b>10.560.624</b> |
| <b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)</b> | <b>11.310.000</b> | <b>10.930.000</b> | <b>10.560.000</b> |
| <b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>            | <b>51.438.583</b> | <b>49.694.898</b> | <b>48.027.604</b> |
| <b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>   | <b>51.440.000</b> | <b>49.690.000</b> | <b>48.030.000</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) yüzde yirmibeşi (% 25) veya brüt gelirden ilk yıl için %4, ikinci yıl için %5, üçüncü yıl için %6, dördüncü yıl için %7 ve sonraki yıllar için %8 yenileme rezervi için düşülerek elde edilen düzeltilmiş brüt işletme gelirin yüzde seksenbeşi (% 85) 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 8.756 EURO olarak kullanılmış olup bu değer diğer yıllar sabit olacağı varsayılmıştır.
- Emlak vergisi bedeli müşteri tarafından elde edilen veriler doğrultusunda ilk iki yıl emlak vergisinden muaf olacağı 2020 yılı için 21.773 EURO olarak kullanılmış olup bu değer her yıl %2 oranında artacaktır.
- Projeksiyonda indirgeme oranı %8,00 alınmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- Projeksiyonda kapitalizasyon oranı %6,50 kabul edilmiştir.
- 2025 vadeli EURO bazlı son 6 aylık ortalama 3,30 “Risksiz Getiri Oranı” olarak kabul edilmiştir.
- 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.

| 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     | 29.12.2027        |
| ESENBOĞA IBIS OTEL GELİRLERİ ÜZERİNDEN (€)           | 0          | 403.164        | 445.189        | 469.707        | 502.452        | 519.619        | 544.532        | 555.423        | 566.531        | 577.862        | 589.419           |
| AGOP ESENBOĞA IBIS OTEL (€)                          | 0          | 500.326        | 560.048        | 606.861        | 666.251        | 706.682        | 759.078        | 774.259        | 789.745        | 805.540        | 821.650           |
| <b>KULLANILAN ESENBOĞA IBIS OTEL KİRA GELİRİ (€)</b> | <b>0</b>   | <b>500.326</b> | <b>560.048</b> | <b>606.861</b> | <b>666.251</b> | <b>706.682</b> | <b>759.078</b> | <b>774.259</b> | <b>789.745</b> | <b>805.540</b> | <b>821.650</b>    |
| SİGORTA GİDERİ (€)                                   | 0          | 8.756          | 8.756          | 8.756          | 8.756          | 8.756          | 8.756          | 8.756          | 8.756          | 8.756          | 8.756             |
| EMLAK GİDERİ (€)                                     |            | 0              | 0              | 22.347         | 22.794         | 23.250         | 23.715         | 24.190         | 24.673         | 25.167         | 25.670            |
| YENİLEME MALİYETİ (€) (%5)                           | 0          | 806            | 890            | 939            | 1.005          | 1.039          | 1.089          | 1.111          | 1.133          | 1.156          | 1.179             |
| <b>TOPLAM NAKİT AKIŞLARI (€)</b>                     | <b>0</b>   | <b>490.763</b> | <b>550.401</b> | <b>574.818</b> | <b>633.695</b> | <b>673.636</b> | <b>725.517</b> | <b>740.203</b> | <b>755.182</b> | <b>770.461</b> | <b>13.123.598</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>10.252.559</b> | <b>10.064.671</b> | <b>9.881.118</b>  |
| <b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)</b> | <b>10.250.000</b> | <b>10.060.000</b> | <b>9.880.000</b>  |
| <b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>            | <b>46.626.589</b> | <b>45.772.111</b> | <b>44.937.348</b> |
| <b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>   | <b>46.630.000</b> | <b>45.770.000</b> | <b>44.940.000</b> |



**Taşınmazın Kira Değeri:**

| YILLAR                           | 29.12.2017 | 29.12.2018 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Kira Değeri Ortalama Nakit Akışı | 0          | 583.693    |

| Kira Değerleme Tablosu - Otel |         |         |         |
|-------------------------------|---------|---------|---------|
| Risksiz Getiri Oranı          | 1,44%   | 1,44%   | 1,44%   |
| Risk Primi                    | 7,06%   | 7,56%   | 8,06%   |
| İndirgeme Oranı (%)           | 8,50%   | 9,00%   | 9,50%   |
| Toplam Bugünkü Değer (EURO)   | 537.966 | 535.498 | 533.053 |

|                                                 |           |
|-------------------------------------------------|-----------|
| 29.12.2017 ve 29.12.2018 Arasındaki Gün Sayısı  | 365       |
| OTEL'İN YILLIK KİRA DEĞERİ (EURO)               | 535.498   |
| OTEL'İN YILLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (EURO)      | 535.000   |
| OTEL'İN YILLIK TOPLAM YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (TL) | 2.435.000 |

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

Bu değerleme 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 kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “Otel” amaçlı kullanımıdır.

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

Bu değerleme raporu, bir projenin değerleme çalışması için hazırlanmamıştır.

#### 7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerleme çalışmasında müşterek veya bağımsız bölümlerin değerlemesi 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 değerleme konusu taşınmaz için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

| KDV ORANI                                                                                                                                                              |                       |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----|
| İş Yeri Teslimlerinde                                                                                                                                                  |                       | 18% |
| Net Alanı 150 m <sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda                                                                                                                       |                       | 18% |
| Net Alanı 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Konutlarda *                                                                                                                    |                       |     |
| 31.12.2012 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda                                                                                                               |                       | 1%  |
| 01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda<br>Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte<br>Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> Rayiç Değeri | 499 TL' ye kadar ise  | 1%  |
|                                                                                                                                                                        | 500 - 999 TL ise      | 8%  |
|                                                                                                                                                                        | 1.000 TL ve üzeri     | 18% |
| 01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda<br>Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte<br>Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> Rayiç Değeri       | 1.000 TL'ye kadar ise | 1%  |
|                                                                                                                                                                        | 1.000-1.999 TL ise    | 8%  |
|                                                                                                                                                                        | 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 TEDAŞ lehine kira şerhi bulunmaktadır. Ayrıca taşınmazların 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 gayrimenkulün devrine ilişkin herhangi bir sınırlayıcı unsur bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu 1843 ada, 7 no.lu parsel Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.01.2009 tarih, bila sayılı kararı ile 1/1.000 ölçekli "Akyurt Lojistik Merkez ve Kentsel Servis Alanları Uygulama İmar Planı" kapsamında "Lojistik Merkez" lejandında kalmaktadır.

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 31.12.2012 tarihli "Mimari Proje" , 31.12.2012 tarih 105/12 sayılı ve 19.02.2013 tarih 32/13 sayılı "Yapı Ruhsatı" , 25.04.2014 tarih 33/2014 sayılı "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Ayrıca taşınmazın tapu kütüğünde cins tahsisi mevcut kullanımı ile uyumlu olarak yapıldığı için taşınmazlar yasal sürecini 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 yatırımının finansmanı amacıyla Proje Finansman Sendikasyon Kredisi sağlanmıştır. Credit Bank Europe'un bu husustaki yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.05.2013 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesi'nin 1. fıkrasına göre Gayrimenkul Yatırım 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 ayni haklar tesis edilebilir. Söz konusu tebliğin ilgili maddesi uyarınca, taşınmaz üzerindeki ipotek taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel teşkil etmemektedir.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların 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. Yapılan değerlendirmelerde yabancı para biriminden TL'ye dönüşlerde alış kuru, TL'den yabancı para birimlerine dönüşlerde ise satış kuru esas alınmıştır.

| Yaklaşım          | TL         | EURO       |
|-------------------|------------|------------|
| Maliyet Yaklaşımı | 43.540.000 | 9.555.000  |
| Gelir Yaklaşımı*  | 47.730.000 | 10.495.000 |

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 ortalama 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**

| TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ  |                                                       |
|--------------------------|-------------------------------------------------------|
| Rapor Tarihi             | 05.01.2018                                            |
| Revize Rapor Tarihi      | 28.03.2018                                            |
| Değer Tarihi             | 29.12.2017                                            |
| Pazar Değeri (KDV Hariç) | 47.730.000-TL Kırkyedimilyonyediyüzotuzbin-TL         |
| Pazar Değeri (KDV Dahil) | 56.321.400-TL Ellialtımlilyonüçyüzirmibirbindörtüz-TL |
| Kira Değeri (KDV Hariç)  | 2.435.000-TL İkimilyondörtüzotuzbeşbin-TL             |
| Kira Değeri (KDV Dahil)  | 2.873.300-TL İkimilyonsekiyüzyetmişüçbinüçyüz-TL      |

Değerlemeye Yardım Eden  
Merve ÇOLAK

Bilge KALYONCU  
Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 402484

Bilge BELLER ÖZÇAM  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 400512

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

## BÖLÜM 10

### EKLER

## Bölüm 10

### Ekler

|    |                            |
|----|----------------------------|
| 1  | Sektör Raporu              |
| 2  | Tapu Belgesi               |
| 3  | Onaylı Takyidat Belgesi    |
| 4  | Onaylı İmar Durum Belgesi  |
| 5  | Vaziyet Planı              |
| 6  | Yapı Ruhsatı               |
| 7  | Yapı Kullanma İzin Belgesi |
| 8  | Turizm İşletme Belgesi     |
| 9  | İpotek Yazısı              |
| 10 | Fotoğraflar                |
| 11 | Özgeçmişler                |
| 12 | SPK Lisansları             |
| 13 | Kira Sözleşmesi            |