



**ADIM**  
Gayrimenkul & Değerleme A.Ş.

**TAŞINMAZ  
DEĞERLEME  
RAPORU**

**2 Adet Otel  
Kocasinan / Kayseri-REVİZE**

## İÇİNDEKİLER

|  |    |
|--|----|
| 1. RAPOR ÖZETİ   | 3  |
| 2. RAPOR BİLGİLERİ   | 4  |
| 3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .  | 5  |
| 4. GENEL ANALİZ VE VERİLER   | 6  |
| 4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER  | 6  |
| 4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER   | 5  |
| DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER   | 13 |
| 5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,   | 13 |
| 5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ   | 15 |
| 5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ  | 15 |
| 5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ .  | 16 |
| 5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ  | 16 |
| 5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ  | 16 |
| 5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ   | 16 |
| 5.3.1.1. TAPU KAYITLARI .  | 16 |
| 5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR   | 16 |
| 5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ   | 17 |
| 5.3.2.1. İMAR DURUMU   | 17 |
| 5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ   | 17 |
| 5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR  | 17 |
| 5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI .  | 17 |
| 5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM   | 18 |
| 5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE .   | 18 |
| 6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI   | 19 |
| 6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER   | 19 |
| 6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.   | 20 |
| 6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER   | 20 |
| 6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ   | 20 |
| 6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI .   | 21 |
| 6.6. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ  | 22 |
| 6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ   | 22 |
| 6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ   | 22 |
| 6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ   | 23 |
| 6.7. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER   | 26 |
| 6.8. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ .   | 26 |
| 6.9. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR   | 26 |
| 6.10. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ   | 26 |
| 6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ   | 26 |
| 6.12. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI  | 26 |
| 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ   | 27 |
| 7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.  | 27 |
| 7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ   | 27 |
| 7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ        | 27 |
| 7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ | 27 |
| 8. SONUÇ   | 28 |
| 8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .   | 28 |
| 8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ   | 28 |

## 1. RAPOR ÖZETİ DEĞERLENEN

### TAŞINMAZIN TÜRÜ

OTEL

### DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI

Kocasinan İlçesi Yenipervane Mahallesi Kocasinan Bulvarı No: 161-1 (Novotel), 161-2 (İbis otel) KAYSERİ/TÜRKİYE açık adresli; tapu kayıtlarında Kocasinan İlçesi Pervane Mahallesi 2420 Ada 9 Parsel No' lu 11035.40 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, , "KARKAS OTEL VE ARSASI" vasıflı taşınmaz üzerinde yer alan iki adet dört yıldızlı otel.

### TAŞINMAZIN İMAR DURUMU

Kocasinan Belediyesi İmar Servisinde 06.09.2018 tarihinde yapılan incelemelere ve aynı dairenin 18.11.2015 tarihli imar durum yazısına göre; değerlendirme konusu parsel Kocasinan Belediye sınırları içerisinde kalmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz, 28.11.2008 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli imar planına göre OTEL lejantına, E: 0.90 ön:30m-yan:5m-arka:10m çekme mesafeli yapılaşma şartlarına sahip temiz imar parselidir.

### KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

### TESPİT EDİLEN DEĞER

| TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ  |                 |
|--------------------------|-----------------|
| Rapor Tarihi             | 31.12.2018      |
| Revize Rapor Tarihi      | 14.10.2019      |
| Değer Tarihi             | 25.12.2018      |
| Pazar Değeri (KDV Hariç) | 50.862.500.-TL  |
| Pazar Değeri (KDV Dahil) | 60.017.750.-TL  |
| Pazar Değeri(KDV Hariç)  | 8.435.000.-EURO |
| Pazar Değeri(KDV Dahil)  | 9.953.300.-EURO |
| Kira Değeri (KDV Hariç)  | 2.445.000.-TL   |
| Kira Değeri (KDV Dahil)  | 2.885.100.-TL   |
| Kira Değeri (KDV Hariç)  | 405.000.-EURO   |
| Kira Değeri (KDV Dahil)  | 477.900.-EURO   |

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

|   |   |   |
|---|---|---|
| <b>DEĞERLEME TARİHİ</b>   | : | 25.12.2018  |
| <b>REVİZYON TARİHİ VE GEREKÇESİ</b>                                 | : | 14.10.2019<br>Sermaye Piyasası Kurulunun 13.09.2019 tarih 12233903-340.15_E.11793 sayılı yazısına istinaden revizyon yapılmış, ancak değer tespitine ilişkin yeni bir çalışma yapılmamıştır   |
| <b>RAPORUN TARİHİ</b>   | : | 31.12.2018  |
| <b>RAPORUN NUMARASI</b>   | : | ÖZEL-201800011  |
| <b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>                                       | : | 31.12.2018  |
| <b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>                                   | : | 05.09.2018  |
| <b>RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ</b>                               | : | Bu rapor, Kayseri ili,Kocasinan İlçesi Pervane Mahallesi 2420 Ada 9 Parsel No' lu 11035.40 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, , "KARKAS OTEL VE ARSASI" vasıflı taşınmaz üzerinde yer alan bir adet dört yıldızlı, bir adet üç yıldızlı otelin 31.12.2018 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. |
| <b>DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI</b>                                 | : | Kocasinan İlçesi Yenipervane Mahallesi Kocasinan Bulvarı No: 161/1 (Novotel), 161/2 (İbis otel) KAYSERİ/TÜRKİYE açık adresli; tapu kayıtlarında Kayseri ili,Kocasinan İlçesi Pervane Mahallesi 2420 Ada 9 Parsel No' lu 11035.40 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, , "KARKAS OTEL VE ARSASI" vasıflı taşınmaz üzerinde yer alan bir adet dört yıldızlı, bir adet üç yıldızlı otel.                         |
| <b>RAPORU HAZIRLAYAN</b>  | : | Ertugrul ÇİNPOLAT<br>SPK Lisans NO:406908<br>Değerleme Uzmanı   |
| <b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>                                     | : | Şeref EMEN<br>SPK Lisans No: 401584<br>Harita Mühendisi   |
| <b>DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ</b> | : | Değerleme konusu taşınmaz için şirketimizce daha önce hazırlanan rapor bulunmamaktadır.   |

### 3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

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

**MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER** Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

**MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR :**

İş Bu Değerleme Raporu'nun kapsamı; Rapor'da detayları verilen taşınmazın güncel piyasa değerinin tespiti ve Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

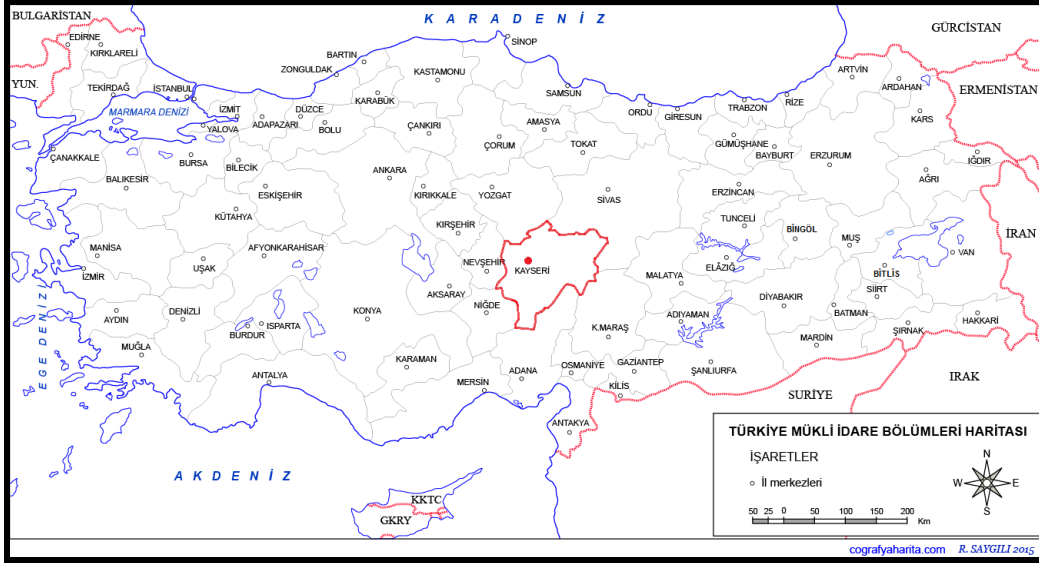
### 4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

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

##### KAYSERİ İLİ

Kayseri, İç Anadolu'nun güney bölümü ile Toros Dağlarının birbirine yaklaştığı bir yerde Orta Kızılırmak bölümünde yer alır.37 derece 45 dakika ile 38 derece 18 dakika kuzey enlemleri ve 34 derece 56 dakika ile 36 derece 58 dakika doğu boylamları arasında bulunmaktadır. Doğu ve kuzeydoğusu Sivas, kuzeyi Yozgat, batısı Nevşehir, güneybatısı Niğde, güneyi ise Adana ve Kahramanmaraş İlleri ile çevrilidir.

İl yüzölçümü 16.970 km<sup>2</sup> dir. İl yüzölçümünün yüzde 34'ünü tarım arazisi oluşturmaktadır. En düşük arazi oranı ise orman ve fundalık alandır. Kayseri orman yönünden oldukça fakirdir. Kayseri İli nüfusu 2000 yılında 1.060.432 iken, 31 Aralık 2017 itibariyle 1.376.722 olmuştur. 2000 yılında nüfus büyüklüğü bakımından son genel nüfus sayımına göre ülkemizin 15. Büyük İl'idir. Nüfus yoğunluğu 80 kişi/km<sup>2</sup>'dir. İl yüzölçümünün yüzde 20'sini Pınarbaşı ilçesi oluşturmaktadır. Bunu Develi, Yahyalı, Kocasinan ve Tomarza ilçeleri izlemektedir. Kayseri' de; 1 Büyükşehir, 16 İlçe Belediyesi ve 760 mahalle bulunmaktadır.



*Türkiye Haritası ve Kayseri İli*

## KOCASINAN

İlçe 07/12/1988 tarihinde 3508 sayılı kanun ile İl merkezinden ayrılıp ilçe olarak teşekkül etmiştir. İlçe, Kaymakamın ilk defa 11/09/1989 tarihinde göreve başlaması ile ilçe fiilen faaliyete geçmiştir. Kocasinan ilçesi, İç Anadolu bölgesinin orta Kızılırmak bölümünde yer alır. 33 derece 30 dakika boylamı ve 38 derece 45 dakika Kuzey enleminde yer almaktadır. İlçe belediye sınırları alanı 9025 hektardır. İlçe merkezi, 1055 rakımlı bir ova üzerinde kurulmuştur. İlçe Belediyesine bağlı 116 mahalle bulunmaktadır. İlçenin 2016 yılı TÜİK verilerine göre, genel nüfusu 393.844'dür.



*Kayseri İl ve İlçe Haritası*

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

### Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım 2018

Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık %1,44 düştü. TÜFE'de (2003=100) 2018 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,44 düşüş, bir önceki yılın Aralık ayına göre %20,79, bir önceki yılın aynı ayına göre %21,62 ve on iki aylık ortalamalara göre %15,63 artış gerçekleşti. Aylık en yüksek artış %2,37 ile giyim ve ayakkabı grubunda oldu Ana harcama grupları itibariyle 2018 yılı Kasım ayında endekste yer alan gruplardan, sağlıkta %0,57, konutta %0,47, lokanta ve otellerde %0,41 ve alkollü içecekler ve tütünde %0,17 artış gerçekleşti. Aylık en fazla düşüş gösteren grup %6,46 ile ulaştırma oldu Ana harcama grupları itibariyle 2018 yılı Kasım ayında endekste yer alan gruplardan ev eşyasında %2,85, eğlence ve kültürde %2,08, çeşitli mal ve hizmetlerde %0,96 ve gıda ve alkolsüz içeceklerde %0,74 düşüş gerçekleşti. Yıllık en fazla artış %32,73 ile ev eşyası grubunda gerçekleşti TÜFE'de, bir önceki yılın aynı ayına göre çeşitli mal ve hizmetler %27,87, gıda ve alkolsüz içecekler %25,66, konut %24,76 ve eğlence ve kültür %21,18 ile artışın yüksek olduğu diğer ana harcama gruplarıdır.

Aylık en yüksek artış %0,15 ile TRB2 (Van, Muş, Bitlis, Hakkâri)'de oldu istatistiki Bölge Birimleri Sınıflaması (İBBS) 2. Düzey „de bulunan 26 bölge içinde, bir önceki yılın Aralık ayına göre en yüksek artış %23,59 ile TRA2 (Ağrı, Kars, Iğdır, Ardahan) bölgesinde, bir önceki yılın aynı ayına göre en yüksek artış %25,06 ile TRC3 (Mardin, Batman, Şırnak, Siirt) bölgesinde ve on iki aylık ortalamalara göre en yüksek artış %17,50 ile TR63 (Hatay, Kahramanmaraş, Osmaniye) bölgesinde gerçekleşti. Kasım 2018'de endekste kapsanan 407 maddeden; 38 maddenin ortalama fiyatlarında değişim olmazken, 261 maddenin ortalama fiyatlarında artış,108 maddenin ortalama fiyatlarında ise düşüş gerçekleşti.

### Tüketici fiyat endeksi değişim oranları, Kasım 2018 [2003=100]

|  | (%)        |            |
|--|------------|------------|
|  | Kasım 2018 | Kasım 2017 |
| Bir önceki aya göre değişim oranı                | -1,44      | 1,49       |
| Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı | 20,79      | 11,16      |
| Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı   | 21,62      | 12,98      |
| On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı     | 15,63      | 10,87      |



**Ana harcama gruplarına göre tüketici fiyat endeksi ve değişim oranları, Kasım 2018**  
[2003=100]

| Ana harcama grupları       | Harcama grubu ağırlıkları | Bir önceki aya göre değişim oranı (%) | Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı (%) | Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı (%) | On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı (%) | Endeks        |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------------------|--|--|--|---------------|
| <b>Türkiye</b>             | <b>100,00</b>             | <b>-1,44</b>                          | <b>20,79</b>   | <b>21,62</b>                                       | <b>15,63</b>                                     | <b>395,48</b> |
| Gıda ve alkolsüz içecekler | 23,03                     | -0,74                                 | 23,78  | 25,66  | 17,01  | 449,80        |
| Alkollü içecekler ve tütün | 5,14                      | 0,17                                  | 2,23   | 2,23   | 1,49   | 604,56        |
| Giyim ve ayakkabı          | 7,21                      | 2,37                                  | 19,72  | 16,86  | 13,36  | 264,70        |
| Konut                      | 14,85                     | 0,47                                  | 23,80  | 24,76  | 14,62  | 443,79        |
| Ev eşyası                  | 7,66                      | -2,85                                 | 31,19  | 32,73  | 22,08  | 339,32        |
| Sağlık                     | 2,64                      | 0,57                                  | 15,98  | 16,25  | 11,97  | 226,70        |
| Ulaştırma                  | 17,47                     | -6,46                                 | 19,02  | 21,03  | 22,02  | 388,79        |
| Haberleşme                 | 3,91                      | -0,60                                 | 9,74   | 9,56   | 3,89   | 147,90        |
| Eğlence ve kültür          | 3,39                      | -2,08                                 | 21,16  | 21,18  | 11,91  | 270,31        |
| Eğitim                     | 2,67                      | 0,02                                  | 10,17  | 10,20  | 10,50  | 357,38        |
| Lokanta ve oteller         | 7,27                      | 0,41                                  | 19,44  | 20,01  | 14,41  | 576,29        |
| Çeşitli mal ve hizmetler   | 4,76                      | -0,96                                 | 27,81  | 27,87  | 18,53  | 503,21        |

**Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi, Kasım 2018**

Yurt içi üretici fiyat endeksi aylık %2,53 düştü Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2018 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,53 düşüş, bir önceki yılın Aralık ayına göre %36,68, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,54 ve on iki aylık ortalamalara göre %25,52 artış gösterdi

## Yurt içi üretici fiyat endeksi değişim oranları, Kasım 2018 [2003=100]

|  | Kasım 2018 | Kasım 2017 |
|--|------------|------------|
| Bir önceki aya göre değişim oranı          | -2,53      | 2,02       |
| Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim | 36,68      | 13,91      |
| Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim   | 38,54      | 17,30      |
| On iki aylık ortalamalara göre değişim     | 25,52      | 15,38      |

## Yurt içi üretici fiyat endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı, Kasım 2018 [2003=100]



Sanayinin dört sektörünün bir önceki aya göre değişimleri; madencilik ve taş ocakçılığı sektöründe %1,80, imalat sanayi sektöründe %3,09 düşüş, elektrik, gaz üretim ve dağıtım sektöründe %2,35 ve su sektöründe %1,25 artış olarak gerçekleşti.

| Sektörler                   | Endeks | Aylık değişim (%) | Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim (%) | Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%) | On iki aylık ortalamalara göre değişim (%) |
|-----------------------------|--------|-------------------|--|--|--|
| Yurt içi ÜFE                | 432,55 | -2,53             | 36,68  | 38,54  | 25,52                                      |
| Madencilik ve taşocakçılığı | 531,93 | -1,80             | 27,47  | 29,91  | 22,94                                      |
| İmalat                      | 429,42 | -3,09             | 33,18  | 34,97  | 25,47                                      |
| Elektrik, gaz               | 400,43 | 2,35              | 91,23  | 94,41  | 28,52                                      |
| Su temini                   | 331,46 | 1,25              | 9,27   | 9,57   | 7,12                                       |

Aylık en fazla düşüş kok ve rafine petrol ürünlerinde gerçekleşti. Bir önceki aya göre en fazla düşüş; %15,49 ile kok ve rafine petrol ürünleri, %8,11 ile ana metaller,%6,32 ile metal cevherleri olarak gerçekleşti. Buna karşılık tütün ürünleri %4,14, elektrik, gaz üretim ve dağıtım %2,35, içecekler %1,78 ile bir önceki aya göre endekslerin en fazla arttığı alt sektörler oldu. Ana sanayi gruplarında aylık en fazla düşüş ara malında gerçekleşti Ana sanayi grupları sınıflamasına göre 2018 yılı Kasım ayında aylık en fazla düşüş %3,56 ile ara malında gerçekleşti

#### Yurt içi üretici fiyat endeksi ana sanayi grupları ve değişim oranları, Kasım 2018 [2003=100]

| Ana sanayi grupları    | Endeks | Aylık değişim (%) | Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim (%) | Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%) | On iki aylık ortalamalara göre değişim (%) |
|------------------------|--------|-------------------|--|--|--|
| Yurt içi ÜFE           | 432,55 | -2,53             | 36,68  | 38,54  | 25,52                                      |
| Ara malı               | 467,61 | -3,56             | 36,66  | 39,11  | 29,93                                      |
| Dayanıklı tüketim malı | 299,08 | -1,24             | 25,02  | 26,05  | 19,44                                      |
| Dayanısız tüketim malı | 338,96 | -1,01             | 26,11  | 26,77  | 14,62                                      |
| Enerji                 | 638,18 | -2,12             | 72,50  | 75,61  | 36,53                                      |
| Sermaye malı           | 369,41 | -2,97             | 33,24  | 35,08  | 27,03                                      |

#### İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2018

İnşaat maliyet endeksi aylık %5,88 arttı. İnşaat maliyet endeksi (İME), 2018 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %5,88, bir önceki yılın aynı ayına göre %39,66 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %8, işçilik endeksi %0,46 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,04, işçilik endeksi %17,24 arttı.

#### İnşaat maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2018 [2015=100]



Bina inşaatı maliyet endeksi aylık %6,17 arttı. Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,17, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,06 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %8,50, işçilik endeksi %0,42 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %48,02, işçilik endeksi %17,10 arttı.





#### Bina inşaatı maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2018 [2015=100]

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi aylık %4,97 arttı. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %4,97, bir önceki yılın aynı ayına göre %45 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %6,45, işçilik endeksi %0,59 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %56,48, işçilik endeksi %17,77 arttı.

#### Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2018 [2015=100]



| Sektörler                   | Maliyet grubu | Endeks | Bir önceki aya göre değişim (%) | Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%) |
|-----------------------------|---------------|--------|---------------------------------|--|
| İnşaat                      | Toplam        | 182,87 | 5,88                            | 39,66  |
|                             | Malzeme       | 190,19 | 8,00                            | 50,04  |
|                             | İşçilik       | 165,28 | 0,46                            | 17,24  |
| Bina inşaatı                | Toplam        | 180,59 | 6,17                            | 38,06  |
|                             | Malzeme       | 187,29 | 8,50                            | 48,02  |
|                             | İşçilik       | 164,92 | 0,42                            | 17,10  |
| Bina dışı yapıların inşaatı | Toplam        | 190,49 | 4,97                            | 45,00  |
|                             | Malzeme       | 199,58 | 6,45                            | 56,48  |
|                             | İşçilik       | 166,58 | 0,59                            | 17,77  |

### İnşaat maliyet endeksi ve değişim oranları, Eylül 2018 [2015=100]

#### Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Eylül, 2018

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %55,1 azaldı. Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2018 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %41,4, yüzölçümü %55,1, değeri %44,7, daire sayısı %58,6 azaldı. Yapı ruhsatı verilen binaların 2018 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 105,9 milyon m<sup>2</sup> iken bunun - 33 - 54.9 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 31.3 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 19,6 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 72,5 milyon m<sup>2</sup> ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 9,2 milyon m<sup>2</sup> ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi. Yapı sahipliğine göre, özel sektör 84,3 milyon m<sup>2</sup> ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 20,1 milyon m<sup>2</sup> ile devlet sektörü ve 1,4 milyon m<sup>2</sup> ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise toplam 485 bin 356 dairenin 441 bin 147'si özel sektör, 39 bin 262'si devlet sektörü ve 4 bin 947'si yapı kooperatifleri tarafından alındı. Yapıların toplam yüzölçümüne göre 12,4 milyon m<sup>2</sup> ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 7,4 milyon m<sup>2</sup> ile Ankara, 5 milyon m<sup>2</sup> ile İzmir illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Ardahan, Tunceli ve Şırnak oldu. Daire sayılarına göre İstanbul ili 62 bin 617 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 27 bin 523 adet ile İzmir ve 23 bin 739 adet ile Ankara illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Şırnak, Ardahan ve Tunceli oldu.

| Göstergeler                 | Yıl             |                     |                     | Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%) |      |
|-----------------------------|-----------------|---------------------|---------------------|---|------|
|                             | 2018            | 2017 <sup>(r)</sup> | 2016 <sup>(r)</sup> | 2018  | 2017 |
| Bina sayısı                 | 77 004          | 131 408             | 95 912              | -41,4   | 37,0 |
| Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) | 105 881 806     | 235 599 349         | 147 570 276         | -55,1   | 59,7 |
| Değer (TL)                  | 139 836 996 670 | 252 805 198 011     | 131 556 814 407     | -44,7   | 92,2 |
| Daire sayısı                | 485 356         | 1 172 958           | 709 838             | -58,6   | 65,2 |

(r) Yapı izin istatistikleri 2016 ve 2017 yılları verileri revize edilmiştir.

### Yapı ruhsatı, Ocak - Eylül, 2016-2018

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %1,6 arttı. Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2018 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %3,7, yüzölçümü %1,6, değeri %28,8, daire sayısı %3,8 arttı. Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2018 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 115,5 milyon m<sup>2</sup> iken bunun 66,9 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 25,9 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 22,7 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 87,5 milyon m<sup>2</sup> ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 6,1 milyon m<sup>2</sup> ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi. Yapı sahipliğine göre özel sektör 98,8 milyon m<sup>2</sup> ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 14,6 milyon m<sup>2</sup> ile devlet sektörü ve 2,1 milyon m<sup>2</sup> ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise toplam 593 bin 945 dairenin 536 bin 271'i özel sektör, 48 bin 209'u devlet sektörü ve 9 bin 465'i yapı kooperatifleri tarafından alındı. Yapıların toplam yüzölçümüne göre 19,1 milyon m<sup>2</sup> ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 10,3 milyon m<sup>2</sup> ile Ankara, 6,7 milyon m<sup>2</sup> ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Şırnak, Ardahan ve Hakkâri oldu. Daire sayılarına göre, İstanbul ili 105 bin 763 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 41 bin 795 adet ile Ankara ve 41 bin 153 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Şırnak, Ardahan ve Hakkâri oldu.

### Yapı kullanma izin belgesi, Ocak - Eylül, 2016-2018

| Göstergeler                 | Yıl             |                     |                     | Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%) |      |
|-----------------------------|-----------------|---------------------|---------------------|---|------|
|                             | 2018            | 2017 <sup>(r)</sup> | 2016 <sup>(r)</sup> | 2018  | 2017 |
| Bina sayısı                 | 85 832          | 82 763              | 76 874              | 3,7   | 7,7  |
| Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) | 115 499 086     | 113 710 220         | 101 941 641         | 1,6   | 11,5 |
| Değer (TL)                  | 154 846 311 172 | 120 242 554 590     | 90 681 036 656      | 28,8  | 32,6 |
| Daire sayısı                | 593 945         | 572 286             | 509 713             | 3,8   | 12,3 |

(r) Yapı izin istatistikleri 2016 ve 2017 yılları verileri revize edilmiştir.

## **Yapı İzin İstatistikleri:**

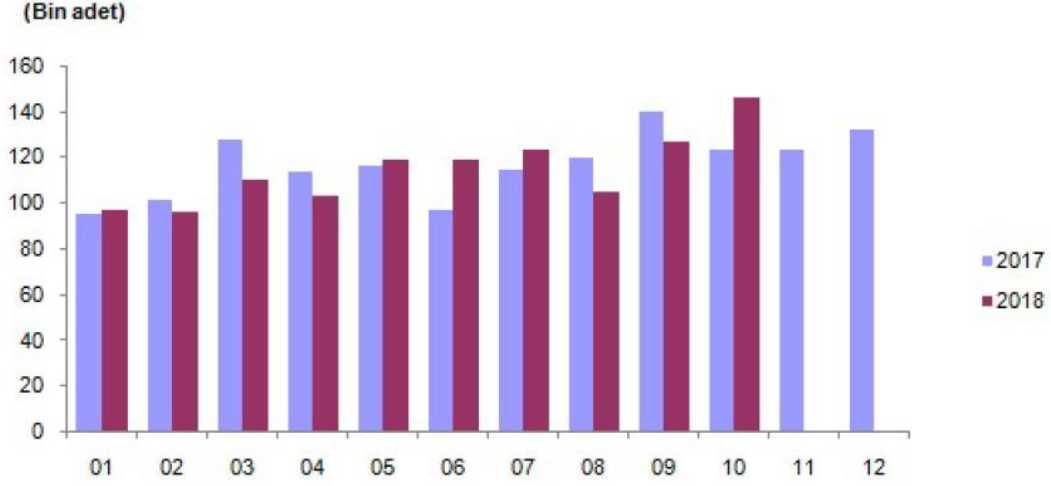
Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %24,8 azaldı 2015 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %20,6, yüzölçümü %24,8, değeri %19,9, daire sayısı %23,6 oranında azaldı. Yapı ruhsatı verilen binaların 2015 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında;Yapıların toplam yüzölçümü 132,3 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 72,3 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 34,4 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 25,6 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 94,5 milyon m<sup>2</sup> ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 12,0 milyon m<sup>2</sup> ile ofis (işyeri) binaları izledi. Yapı sahipliğine göre, özel sektör 110,0 milyon m<sup>2</sup> ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 20,2 milyon m<sup>2</sup> ile devlet sektörü ve 2,1 milyon m<sup>2</sup> ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 629 bin 544 dairenin 574 bin 478'i özel sektör, 45 bin 611'i devlet sektörü ve 9 bin 455'i yapı kooperatifleri tarafından alındı. İllere göre 28,2 milyon m<sup>2</sup> ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 11,2 milyon m<sup>2</sup> ile Ankara, 5,4 milyon m<sup>2</sup> ile Konya illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Muş, Hakkari ve Şırnak oldu. Daire sayılarına göre, İstanbul ili 143 bin 826 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 45 bin 96 adet ile Ankara ve 27 bin 599 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkari, Muş ve Şırnak oldu.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %11,5 azaldı 2015 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların bina sayısı %19,5, yüzölçümü %11,5, değeri %5,1, daire sayısı %9,9 oranında azaldı. Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2015 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 100,2 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 59,5 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 24,2 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 16,5 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 74,1 milyon m<sup>2</sup> ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 11,8 milyon m<sup>2</sup> ile ofis (işyeri) binaları izledi. Yapı sahipliğine göre, özel sektör 89,0 milyon m<sup>2</sup> ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 8,5 milyon m<sup>2</sup> ile devlet sektörü ve 2,7 milyon m<sup>2</sup> ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 516 bin 701 dairenin 481 bin 112'si özel sektör, 23 bin 336'sı devlet sektörü ve 12 bin 253'ü yapı kooperatifleri tarafından alındı. İllere göre 18,0 milyon m<sup>2</sup> ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 10,8 milyon m<sup>2</sup> ile Ankara, 5,9 milyon m<sup>2</sup> ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Ardahan, Hakkari ve Tunceli oldu. Daire sayılarına göre, İstanbul ili 107 bin 279 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 47 bin 412 adet ile Ankara ve 34 bin 709 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Ardahan, Muş ve Hakkari oldu.

## **Konut Satış İstatistikleri, Ekim 2018**

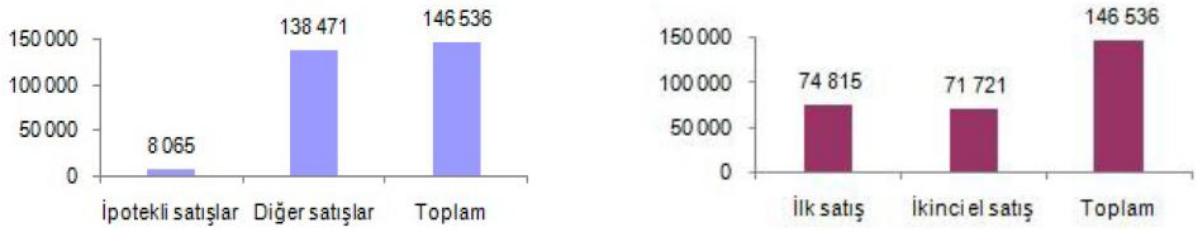
Türkiye'de 2018 Ekim ayında 146 536 konut satıldı. Türkiye genelinde konut satışları 2018 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %19,2 oranında artarak 146 536 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 27 156 konut satışı ve %18,5 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 13 430 konut satışı ve %9,2 pay ile Ankara, 7 419 konut satışı ve %5,1 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 15 konut ile Hakkâri ve Ardahan, 79 konut ile Bayburt oldu.

## **Konut satış sayıları, 2017-2018**



İpotekli konut satışları 2018 Ekim ayında 8 065 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %79,1 oranında azalış göstererek 8 065 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,5 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 2 164 konut satışı ve %26,8 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %8,5 ile Bartın oldu. Diğer satış türleri sonucunda 138 471 konut el değiştirdi Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %64,3 oranında artarak 138471 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 24 992 konut satışı ve %18 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %92 oldu. Ankara 12 589 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 6 886 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 14 konut ile Hakkâri oldu.

Satış Şekline göre konut satışı, Ekim 2018 Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2018

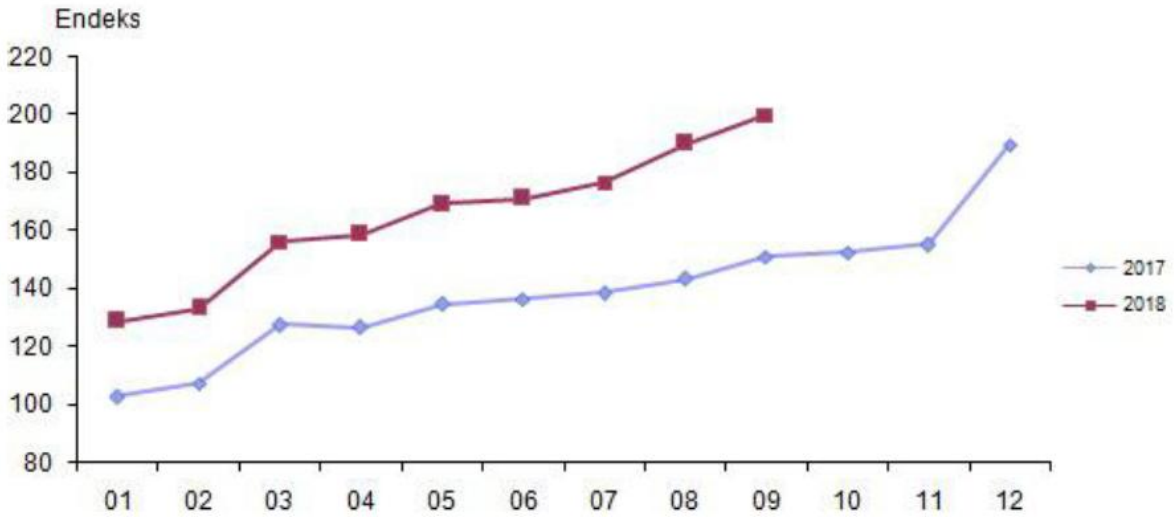


Konut satışlarında 74 815 konut ilk defa satıldı. Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %31,3 artarak 74 815 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %51,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 13 978 konut satışı ve %18,7 ile en yüksek - 35 paya sahip olurken, İstanbul'u 5 810 konut satışı ile Ankara ve 3 772 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci el konut satışlarında 71 721 konut el değiştirdi. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %8,9 artış göstererek 71721 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 13 178 konut satışı ve %18,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %48,5 oldu. Ankara 7 620 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3 931 konut satışı ile Antalya izledi.

Yabancılara 2018 yılı Ekim ayında 6 276 konut satışı gerçekleşti. Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %134,4 artarak 6 276 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Ekim 2018'de ilk sırayı 2 283 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 1 160 konut satışı ile Antalya, 448 konut satışı ile Bursa, 392 konut satışı ile Ankara ve 321 konut satışı ile Yalova izledi. Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 1 439 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 557 konut ile İran, 378 konut ile Kuveyt, 341 konut ile Almanya ve 336 konut ile Rusya Federasyonu izledi. Konut satışlarında 74 815 konut ilk defa satıldı. Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %31,3 artarak 74 815 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %51,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 13 978 konut satışı ve %18,7 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 5 810 konut satışı ile Ankara ve 3 772 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci el konut satışlarında 71 721 konut el değiştirdi. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %8,9 artış göstererek 71\_721 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 13 178 konut satışı ve %18,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %48,5 oldu. Ankara 7 620 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3 931 konut satışı ile Antalya izledi. Yabancılara 2018 yılı Ekim ayında 6 276 konut satışı gerçekleşti Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %134,4 artarak 6276 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Ekim 2018'de ilk sırayı 2 283 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 1 160 konut satışı ile Antalya, 448 konut satışı ile Bursa, 392 konut satışı ile Ankara ve 321 konut satışı ile Yalova izledi. Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı. Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 1 439 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 557 konut ile İran, 378 konut ile Kuveyt, 341 konut ile Almanya ve 336 konut ile Rusya Federasyonu izledi.



## 5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

### 5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Değerleme konusu gayrimenkuller, Novotel ve İbis Otel, Yenipervane Mahallesi Kocasınan Bulvarı No: 161/1 (Novotel), 161/2 (İbis otel) Kocasınan/KAYSERİ açık adresinde konumlandır. Değerleme konusu taşınmaz; Kayseri kent merkezinin en önemli ulaşım akslarından olan Kocasınan Bulvarı ve Mustafa Kemal Paşa Bulvarları'nın kesişiminde yer alan Kayseri Sanayi Odası Binası'nın bitişik parselinde yer almakta olup Kocasınan Bulvarı'na cephesi konumdadır. Taşınmazın yakın çevresinde konut ağırlıklı yerleşim alanları ile birlikte Kayseri Sanayi Odası, Kayseri Ticaret Odası, Kocasınan Kaymakamlığı, İller Bankası 9. Bölge Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Kayseri Su ve Kanalizasyon İşleri Genel Müdürlüğü (KASKİ), Kayseri Gelir İdaresi Müdürlüğü, Kayseri Adalet Sarayı gibi bölge açısından bilinirliği yüksek kamu kurum ve kuruluşları ile birlikte sosyal donatı alanları yer almaktadır. Değerleme konusu gayrimenkuller, şehir merkezine yaklaşık 2 km, havaalanına 3,6 km, fuar alanına 1,5 km mesafededir.



Kayseri İli konumlu olduğu bölgede sağlık, eğitim, sanayi, ticaret gibi konularda aktif rol oynayan bir ilimizdir. Bölge kış turizmi, eğitim, sağlık, sanayi, ticaret ve fuarcılık gibi alanlarda turist çekmekte olup bu turistlerin çoğunluğu yerli turisttir. Bölgede yer alan oteller daha çok şehir merkezine yakın konumlu olarak yerleşmiştir. Bu otellerin bir kısmı beş yıldızlı iken çoğunluğu dört ve üç yıldızlı otellerdir. Bu tesisler yılın 365 günü açık olup, çoğunlukla yarım pansiyon sistemiyle hizmet vermektedir. Erciyes Dağında yer alan oteller daha çok kış turizmine hizmet ederken şehir merkezinde konumlu olan oteller diğer (sağlık, eğitim, sanayi, ticaret gibi) alanlarda turist ağırlamaktadır.

Değerleme konusu tesisler şehir merkezine yakın konumlu olup yakınında ticaret odası ve sanayi odası gibi iş dünyasına hitap eden kurumlar yer almaktadır. Değerleme konusu Novotel ve İbis Otel daha

çok iş dünyasından misafirler ağırlamakta ve iki farklı kesime hitap etmektedir. Tesislerden Novotel dört yıldızlı bir otel iken İbis Otel üç yıldızlı bir oteldir.

## 5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

Kocasinan İlçesi Yenipervane Mahallesi Kocasinan Bulvarı No: 161/1 (Novotel), 161/2 (İbis Otel) KAYSERİ/TÜRKİYE açık adresli; tapu kayıtlarında Kocasinan İlçesi Pervane Mahallesi 2420 Ada 9 Parsel No' lu 11035.40 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, , “KARKAS OTEL VE ARSASI” vasıflı taşınmaz üzerinde yer alan iki adet otel.

### 5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

|  |   |
|--|---|
| <b>İnşaat Tarzı</b>                              | Betonarme Karkas  |
| <b>Binanın Kat Adedi</b>                         | A Blok: Bodrum + Zemin + 5 Normal Kat<br>B Blok: Bodrum + Zemin + 8 Normal Kat                                      |
| <b>Toplam İnşaat Alanı</b>                       | Brüt 11.064,00 m <sup>2</sup><br>(Projesine göre parsel üzerinde yer alan tüm yapıların toplam alanı)               |
| <b>Binanın Yaşı</b>                              | 9   |
| <b>Elektrik</b>                                  | Mevcut  |
| <b>Trafo</b>                                     | 1 Adet Mevcut   |
| <b>Jeneratör</b>                                 | 1 Adet Mevcut   |
| <b>Su</b>  | Şehir Şebekesi.   |
| <b>Su Deposu</b>                                 | 2 Adet (117+88 ton) Mevcut  |
| <b>Kanalizasyon</b>                              | Şehir Alt Yapı Hattı.   |
| <b>Isıtma/Soğutma/Havalandırma Sistemi</b>       | Doğalgaz Yakıtlı Isı Kazanları-Merkezi Sistem   |
| <b>Asansör</b>                                   | 4 Adet Müşteri, 1 Adet Personel   |
| <b>Yangın Merdiveni</b>                          | Mevcut  |
| <b>Yangın İhbar Sistemi ve Söndürme Tesisatı</b> | Duman ve ısıya duyarlı dedektörler, yangın dolapları, tüplü söndürücüler ve hidrantlar, sprinkler sistem mevcuttur. |
| <b>Otopark</b>                                   | Açık Otopark Mevcut   |

### Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu gayrimenkul, Türkiye Alan Ölçü Birimlerine göre 11035.40 m<sup>2</sup> arazi üzerine kurulmuş olan 256 odası, süs havuzları, restoranları, açık otoparkı, toplantı salonları bulunan, NOVOTEL(4 yıldızlı) ve İBİS OTEL(3 yıldızlı) adları altında faaliyet gösteren iki adet oteldir.
- Söz konusu otel modern mimari yapıda inşa edilmiştir. Mimari projesine göre A-B olarak adlandırılan 2 bloktan oluşmaktadır. Bloklar arası geçiş her katta mümkündür. A Blok(NOVOTEL) Bodrum+Zemin+5 kat, B Blok(İBİS OTEL) Bodrum+Zemin+8 katlıdır.

- Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan NOVOTEL ve İBİS OTELİN toplam oda sayısı onaylı mimari projesi ile uyumlu olup toplam 256 (96 + 160) adettir. Otellerin katlara göre alan dağılımı ve katlara göre oda tipleri aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

| KATLAR        | A BLOK (NOVOTEL) |          |               | B BLOK (İBİS OTEL) |          |               |
|---------------|------------------|----------|---------------|--------------------|----------|---------------|
|               | STD. ODA         | SUİT ODA | ENGELLİ ODASI | STD. ODA           | SUİT ODA | ENGELLİ ODASI |
| 1             | 19               | -        | 1             | 19                 | -        | 1             |
| 2             | 18               | 1        | -             | 19                 | -        | 1             |
| 3             | 18               | 1        | -             | 19                 | -        | 1             |
| 4             | 18               | 1        | -             | 19                 | -        | 1             |
| 5             | 18               | 1        | -             | 20                 | -        | -             |
| 6             | -                | -        | -             | 20                 | -        | -             |
| 7             | -                | -        | -             | 20                 | -        | -             |
| 8             | -                | -        | -             | 20                 | -        | -             |
| <b>TOPLAM</b> | <b>91</b>        | <b>4</b> | <b>1</b>      | <b>156</b>         | <b>0</b> | <b>4</b>      |
|               | <b>96</b>        |          |               | <b>160</b>         |          |               |

| Katlar           | Net Alan (m <sup>2</sup> ) | Toplam Brüt Alan (m <sup>2</sup> ) |
|------------------|----------------------------|------------------------------------|
| Bodrum kat       | 1233                       | 1393                               |
| Zemin kat        | 1383                       | 1563                               |
| 1.Normal kat     | 1123                       | 1270                               |
| 2-3-4.Normal kat | 3377                       | 3816                               |
| 5.Normal kat     | 1132                       | 1272                               |
| 6-7-8.Normal kat | 1491                       | 1685                               |
| <b>TOPLAM</b>    | <b>9.739</b>               | <b>10.999</b>                      |

Bodrum katta: Sığınak, kazan dairesi, teknik müd. odası, servis odası, elektrik odası, ups odası, kirli çamaşır odası, temiz çamaşır odası, 3 adet depo, 3 adet soğuk depo, derin dondurucu, hidrofor odası, 2 adet su deposu (117+88 ton), yüzme havuzu tank ve tesisatı bulunmaktadır.

Zemin katta: \*Novotel ana girişi, resepsiyon, restoran, cafe ve deposu, mutfak, kat ofisi, çok amaçlı salon, 3 adet toplantı salonu, çamaşır odası, bagaj odası, depo, bilgisayar odası, bay-bayan-engelli wc bulunmaktadır. \*İbis Otel ana girişi, resepsiyon, restoran-bar, kat ofisi, çöp-kuru çöp-ambalaj açma-satın alma-muhasebe-egitim-sistem-müdür odaları, bagaj odası, bay-bayan-engelli wc bulunmaktadır.

1. katta: 38 adet standart oda, 2 adet engelli odası, 2 adet hol, temiz çamaşır odası, kirli çamaşır odası bulunmaktadır.

2. katta: 37 adet standart oda, 1 adet suit oda, 1 adet engelli odası, 2 adet hol, temiz çamaşır odası, kirli çamaşır odası bulunmaktadır.

3. katta: 37 adet standart oda, 1 adet suit oda, 1 adet engelli odası, 2 adet hol, temiz çamaşır odası, kirli çamaşır odası bulunmaktadır.

4. katta: 37 adet standart oda, 1 adet suit oda, 1 adet engelli odası, 2 adet hol, temiz çamaşır odası, kirli çamaşır odası bulunmaktadır.

5. katta: 38 adet standart oda, 1 adet suit oda, 2 adet hol, temiz çamaşır odası, kirli çamaşır odası bulunmaktadır.

6. katta: 20 adet standart oda, hol, çamaşır odası bulunmaktadır.

7. katta: 20 adet standart oda, hol, çamaşır odası bulunmaktadır.

8. katta: 20 adet standart oda, hol, çamaşır odası bulunmaktadır.

\*Otel binası dışında parsel üzerinde trafo binası, yeşil alan ve açık otopark yer almaktadır. Projesine göre binanın arka tarafında yer alan yüzme havuzu yerinde inşa edilmemiştir. Ancak yakın bir bölgeye ss havuzu yapıldığı görülmüştür.

### **5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ**

#### **5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ**

##### **5.3.1.1. TAPU KAYITLARI**

|                      |   |   |
|----------------------|---|---|
| <b>İl/İlçe</b>       | : | KAYSERİ/Kocasinan   |
| <b>Mahalle/Köy</b>   | : | Pervane M   |
| <b>Mevkii</b>        | : |   |
| <b>Pafta No</b>      | : |   |
| <b>Ada No</b>        | : | 2420  |
| <b>Parsel No</b>     | : | 9   |
| <b>Cilt/Sayfa No</b> | : | 56/5913   |
| <b>Yzlm</b>      | : | 11035.40 m <sup>2</sup>                                       |
| <b>Niteliği</b>      | : | Karkas Otel ve Arsası   |
| <b>Kiralayan</b>     | : | KAYSERİ SANAYİ ODASI  |
| <b>Kiracı</b>        | : | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.ř.                      |
| <b>Kira Müddeti</b>  | : | 20.08.2008 tarihinden<br>20.08.2057 tarihine kadar 49 yıldır. |

### 5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır. Kocasinan Tapu Müdürlüğü'nden alınan 25.12.2018 tarihi, itibariyle alınan onaylı takyidat belgesi ve onaylı üst hakkı takyidat belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

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

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

#### **Beyanlar Hanesinde;**

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

#### **Şerhler Hanesinde;**

- Tamaris Turizm A.Ş. lehine, 26.09.2008 tarih ve 25040 yevmiye ile 20.000.740,60 YTL (Eski TL) bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (İstanbul 6. Noterliği'nin 24.09.2008 tarih, 11039 sayılı sözleşmeye istinaden 12 yıl müddetle kira şerhi vardır.) (Başlama Tarihi: 25.09.2008 tarih, Süre: 12 Yıl).
- Tamaris Turizm A.Ş. lehine, 10.10.2008 tarih ve 25726 yevmiye ile 26.09.2008 tarih 25040 yevmiyeli 12 yıl süreli kira şerhine 13 yıl ilave edilerek kira şerhi süresi 25 yıla çıkarılmıştır. Kira şerhi yenilenmiştir (Süre: 13 Yıl, Bedel: 23.111.332,60 YTL (Eski TL) (Başlama Tarihi: 10.10.2008 tarih, Bitiş Tarihi: 07.10.2021, Süre: 1 Yıl).

#### **Rehinler Hanesinde;**

- Credit Bank Europe N.V. lehine 173.052.185,00.-Euro bedelli, 1. derece, %7,2 değişken faizli, F.B.K. vadeli müşterek ipotek bulunmaktadır. (28.01.2015 tarih 3407 yevmiye no.), (SDF Hakkı yok)\*
- Credit Bank Europe N.V. lehine 173.052.185,00.-Euro bedelli, 2. derece, 1. sıra, %7,2 değişken faizli, F.B.K. vadeli müşterek ipotek bulunmaktadır. (28.01.2015 tarih 3407 yevmiye no.) , (SDF Hakkı var)\*
- Credit Bank Europe N.V. lehine 173.052.185,00.-Euro bedelli, 2. derece, 2. sıra, %7,2 değişken faizli, F.B.K. vadeli müşterek ipotek bulunmaktadır. (28.01.2015 tarih 3407 yevmiye no.) , (SDF Hakkı var)\*
- Credit Bank Europe N.V. lehine 173.052.185,00.-Euro bedelli, 3. derece, %7,2 değişken faizli, F.B.K. vadeli müşterek ipotek bulunmaktadır. (28.01.2015 tarih 3407 yevmiye no.) , (SDF Hakkı var)\**Söz konusu ipotek aşağıda belirtilmiş olan taşınmazlar ile müşterektir.*
- Osmangazi TM - Altınova Mah. 3198 ada 67 parsel üzerindeki DMH,
- Kocasinan TM - Pervane Mah. 2420 ada 9 parsel üzerindeki DMH,
- Zeytinburnu TM - Zeytinburnu Mah. 774 ada 55 parsel üzerindeki DMH,
- Şehitkamil TM - Yaprak Mah. 5020 ada 2 parsel üzerindeki DMH,
- Esenyurt TM - Yakuplu Mah 404 ada 39 parsel,
- Akyurt TM - Balıkhisar-İmar Mah 1843 ada 7 parsel,
- Seyhan TM – Çınatlı Mah. 585 ada 2 parsel; 1 ve 2 no.lu bağımsız bölümler,
- Gaziantep Şehitkâmil Yaprak Mahallesi 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH,
- Yomra TM – Kaşüstü/Cumhuriyet Pasif Mah. 209 ada 12 parsel üzerindeki DMH

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

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

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

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

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

### TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

| Kayıtlı Alan: MUHARREM DEMİRTAN |                                 | Tarih: 12/25/2018 5:01:39 PM |                       |
|---------------------------------|---------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| MakbuzNo: 061418565267          | DokümanNo: 20181225-1775-F01124 | BaşvuruNo: 56536             |                       |
| Taşınmaz Tipi:                  | Ana Taşınmaz                    | Ada/Parsel:                  | 2420/9                |
| Taşınmaz ID:                    | 19050848                        | Yüzölçüm(m2):                | 11035.40              |
| İl/İlçe                         | KAYSERİ/KOCASINAN               | Ana Taşınmaz Nitelik:        | KARNAŞ OTEL VE ARAŞTI |
| Kurum Adı:                      | Kocasinan TM                    |                              |                       |
| Mahalle/Köy Adı:                | PERVANE M                       |                              |                       |
| Mevki:                          |                                 |                              |                       |
| Cilt/Sayfa No:                  | 56/5913                         |                              |                       |
| Kayıt Durumu:                   | Aktif                           |                              |                       |

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik  | El Birliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye                           | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|---------------|-----------------|-----------|---|-----------------------------|
| (E1) 4427810      | (SN:2345430)<br>KAYSERİ SANAYİ<br>ODASI VKN: | -             | 1 / 1           | 11035.40  | Kocasinan TM İfraz İşlemi (TSM)<br>02/08/2007 - 16329 | -                           |

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

|                   |                         |                  |  |
|-------------------|-------------------------|------------------|--|
| Zemin Tipi        | : Daimi ve Müstakil Hak | Ada/Parsel       | : 2420/9   |
| Zemin No          | : 32157163              | Yüzölçüm         | : 11.035,40 m2   |
| İl / İlçe         | : KAYSERİ/KOCASINAN     | Ana Taş. Nitelik | : 49 yıl süre ile 56. cilt 5913. sayfadaki 2420 ada 9 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı" |
| Kurum Adı         | : Kocasinan TM          |                  |  |
| Mahalle / Köy Adı | : PERVANE Mah.          |                  |  |
| Mevkii            | :                       |                  |  |
| Cilt / Sayfa No   | : 56 / 5919             |                  |  |
| Kayıt Durum       | : Aktif                 |                  |  |

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

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

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| Sistem No | Malik  | Elbirliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Edinme Sebebi - Tarih - Yev.                             | Terkin Sebebi - Tarih - Yev. |
|-----------|--|--------------|-----------------|-----------|--|------------------------------|
| 76176093  | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ |              | TAM             | 11.035,40 | Daimi ve Müstakil Üst Hakkı Tesisi - 17/08/2007 - 17645- | --                           |

| S/B/İ | Açıklama   | Malik / Lehdar | Tarih - Yevmiye | Terkin Sebebi - Tarih - Yev.   |
|-------|--|----------------|-----------------|--|
| Beyan | ZEYTİNBURNU İ.TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ ne-10/10/2008 tarih-5922 sayılı yetki verilmiştir.                                |                |                 | Ayrı Müdürlüklerde Yapılan Müşterek İşlemlerde Yetki Verildiğinin Belirtilmesinin Terkini-16/10/2008-26140 |
| Beyan | ZEYTİNBURNU TAPU MÜDÜRLÜĞÜ ne-22/01/2014 tarih-487 sayılı yetki verilmiştir. (Başlama Tarih:22/01/2014 Süre:30 Gün)  |                |                 | Yetki Alanı Dışındaki Taşınmazlarla İlgili Yetki Verme Belirtmesinin Terkini--                             |
| Beyan | ZEYTİNBURNU TAPU MÜDÜRLÜĞÜ ne 05/05/2014 tarih 2709 sayılı yetki verilmiştir. (Başlama Tarih:05/05/2014 Süre:30 Gün) |                |                 | İpotek Tesisi-21/02/2014-6661  |

| Serh | 20.000.740,6 YTL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( İSTANBUL 6. NOTERLİĞİNİN 24/09/2008 TARİHİ 11039 SAYILI SÖZLEŞMEYE İSTİNADEN 12 YIL MÜDDETLİ KIRA ŞERHİ VARDIR. ) (Başlama Tarih:25/09/2008 Süre:12 Yıl )                                      | TAMARIS TURİZM A.Ş. | 26/09/2008 - 25040 | -- |
|------|--|---------------------|--------------------|----|
| Serh | 26/09/2008 Tarih 25040 yevmiyeli 12 yıl istisnai kira serhine 13 yıl ilave edilerek kira serhi süresi 25 yıl'a çıkarılmıştır Kira Şerhi Yenilenmiştir. (Süre: 13 Yıl , Bedel: 23.111.332,6 YTL. ) (Başlama Tarih:10/10/2008, Bitiş Tarih:07/10/2021 - Süre:1 | TAMARIS TURİZM A.Ş. | 10/10/2008 - 25726 | -- |

**İpotek**

| Alacaklı  | Müşterekmi? | Borç               | Faiz             | Derece/Sıra | Süre   | Tesis Tarih - Yev. | Borçlu | SDF Hakkı |
|---|-------------|--------------------|------------------|-------------|--------|--------------------|--------|-----------|
| (SN-40)-TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VergiNo:4810058590 SicilNo:431112/378694 TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş. VergiNo:8790033309 | Evet        | 150.000.000,00 EUR | %3,75 YILLIK 1/0 |             | E.B.K. | 02/06/2008 - 12982 |        | Yok       |

| İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi   |                 |  |                    |                     |  |  |
|--|-----------------|--|--------------------|---------------------|--|--|
| Taşınmaz   | Hisse Pay/Payda | Borçlu Malik                                       | Malik Borç         | Tescil Tarih - Yev. | Terkin Sebebi - Tarih - Yev                      |  |
| Kocasinan TM - PERVANE Mah-2420-Ada-9-Parsel-1/1-1 üzerindeki DMH (Baş Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl) | 1/1             | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 450.000.000,00 EUR | 16/10/2008 - 26140  | Müşterek İpotekin Kısmi Terkini-28/05/2015-13073 |  |
| Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah-774-Ada-55-1/1-1 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:- Süre:Süresiz)   | 1/1             | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 450.000.000,00 EUR | 02/06/2008 - 12982  | İpotek Terkini-25/05/2015-6726                   |  |
| Sohitkamii TM - YAPRAK Mah-5020-Ada-2-Parsel-1/1-1 üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl) | 1/1             | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 450.000.000,00 EUR | 16/10/2008 - 35591  | İpotek Terkini-25/05/2015-6726                   |  |

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

| Düşünceler |  |  |  |  |  |  |  |  |
|------------|--|--|--|--|--|--|--|--|
|            |  |  |  |  |  |  |  |  |

| Alacaklı   | Müşterekmi? | Borç              | Faiz                         | Derece/Sıra | Süre   | Tesis Tarih - Yev. | Borçlu | SDF Hakkı |
|--|-------------|-------------------|------------------------------|-------------|--------|--------------------|--------|-----------|
| (SN-40)-TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VergiNo:4810058590 SicilNo:431112/378694 | Evet        | 38.250.000,00 EUR | 3 aylık Euribor + %6,35 akdi | 1/0         | E.B.K. | 21/02/2014 - 6661  |        | Yok       |

| İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi  |                 |  |                       |                     |  |                    |  |           |
|---|-----------------|--|-----------------------|---------------------|--|--------------------|--|-----------|
| Taşınmaz  | Hisse Pay/Payda | Borçlu Malik                                       | Malik Borç            | Tescil Tarih - Yev. | Terkin Sebebi - Tarih - Yev  |                    |  |           |
| Osmangazi TM - ALTINOVA Mah. 3198 Ada 67 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih: 07/08/2008 Süre: 30 yıl)                         | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 38.250.000,00 EUR     | 21/02/2014- 6661    | İpotek Terkini-29/12/2015- 81265                                     |                    |  |           |
| Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih: 20/08/2008 Süre: 49 yıl)                           | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 38.250.000,00 EUR     | 21/02/2014- 6661    | Müşterek İpotegin Kısmi Terkini-01/12/2015- 30526                    |                    |  |           |
| Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih: -- Süre: Süresiz)                            | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 38.250.000,00 EUR     | 21/02/2014- 6661    | Müşterek İpotegin Kısmi Terkini-26/11/2015- 14461                    |                    |  |           |
| Söğütözü TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih: 17/07/2007 Süre: 30 yıl)                             | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 38.250.000,00 EUR     | 21/02/2014- 6661    | İpotek Terkini-25/11/2015- 36406                                     |                    |  |           |
| Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel  | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 7.000.000,00 EUR      | 21/02/2014- 6661    | İpotek Terkini-25/11/2015- 36406                                     |                    |  |           |
| Akyurt TM - BALIKHİSAR-İMAR Mah. 1843 Ada 5 Parsel  | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 11.250.000,00 EUR     | 21/02/2014- 6661    | Müşterek İpotegin Kısmi Terkini-26/11/2015- 7424                     |                    |  |           |
| Yomra TM  | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 38.250.000,00 EUR     | 21/02/2014- 6661    | 3402 S.Y.nm 22/A Md. Gereğince Yenilenimin Tescilli-17/11/2015- 3410 |                    |  |           |
| Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ Bölüm  | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 11.250.000,00 EUR     | 21/02/2014- 6661    | Müşterek İpotegin Kısmi Terkini-26/11/2015- 44253                    |                    |  |           |
| Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ Bölüm  | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 11.250.000,00 EUR     | 21/02/2014- 6661    | Müşterek İpotegin Kısmi Terkini-26/11/2015- 44253                    |                    |  |           |
| Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ Bölüm  | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 37.000.000,00 EUR     | 21/04/2015- 16239   | Müşterek İpotegin Kısmi Terkini-26/11/2015- 44253                    |                    |  |           |
| Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ Bölüm  | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 37.000.000,00 EUR     | 21/04/2015- 16239   | Müşterek İpotegin Kısmi Terkini-26/11/2015- 44253                    |                    |  |           |
| Akyurt TM - BALIKHİSAR-İMAR Mah. 1843 Ada 5 Parsel  | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 17.000.000,00 EUR     | 22/04/2015- 2587    | Müşterek İpotegin Kısmi Terkini-26/11/2015- 7424                     |                    |  |           |
| Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel  | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 31.250.000,00 EUR     | 11/05/2015- 30808   | İpotek Terkini-25/11/2015- 36406                                     |                    |  |           |
| Yomra TM - KASUSTU/ÇUMHURİYET Paşif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih: 27/02/2008 Süre: 49 yıl 00 ay 00 gün) | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 38.250.000,00 EUR     | 21/02/2014- 6661    | İpotek Terkini-25/11/2015- 36406                                     |                    |  |           |
| Alacaklı  |                 |  |                       |                     |  |                    |  |           |
| (SN:4805108) CREDIT EUROPE BANK N.V.  | Müşterekmi?     | Borç   | Faiz                  | Derece/Sıra         | Süre   | Tesis Tarih - Yev. | Borçlu   | SDF Hakkı |
|   | 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       |

| İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi  |                 |  |                    |                     |  |  |
|---|-----------------|--|--------------------|---------------------|--|--|
| Taşınmaz  | Hisse Pay/Payda | Borçlu Malik                                       | Malik Borç         | Tescil Tarih - Yev. | Terkin Sebebi - Tarih - Yev  |  |
| Osmangazi TM - ALTINOVA Mah. 3198 Ada 67 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih: 07/08/2008 Süre: 30 yıl) | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173.052.185,00 EUR | 28/01/2015- 3407    | --   |  |
| Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih: 20/08/2008 Süre: 49 yıl)   | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173.052.185,00 EUR | 28/01/2015- 3407    | --   |  |
| Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih: -- Süre: Süresiz)    | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173.052.185,00 EUR | 28/01/2015- 3407    | --   |  |
| Söğütözü TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih: 17/07/2007 Süre: 30 yıl)     | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173.052.185,00 EUR | 28/01/2015- 3407    | --   |  |
| Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel  | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173.052.185,00 EUR | 28/01/2015- 3407    | --   |  |
| Akyurt TM - BALIKHİSAR-İMAR Mah. 1843 Ada 5 Parsel  | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173.052.185,00 EUR | 28/01/2015- 3407    | --   |  |
| Yomra TM  | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 11.766.000,00 EUR  | 28/01/2015- 3407    | 3402 S.Y.nm 22/A Md. Gereğince Yenilenimin Tescilli-17/11/2015- 3410 |  |
| Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ Bölüm  | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173.052.185,00 EUR | 28/01/2015- 3407    | --   |  |
| Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ Bölüm  | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173.052.185,00 EUR | 28/01/2015- 3407    | --   |  |
| Yomra TM  | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 38.350.000,00 EUR  | 20/04/2015- 1203    | 3402 S.Y.nm 22/A Md. Gereğince Yenilenimin Tescilli-17/11/2015- 3410 |  |
| Yomra TM  | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 23.052.185,00 EUR  | 20/04/2015- 1203    | 3402 S.Y.nm 22/A Md. Gereğince Yenilenimin Tescilli-17/11/2015- 3410 |  |
| Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ Bölüm  | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173.052.185,00 EUR | 21/04/2015- 16239   | --   |  |
| Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ Bölüm  | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173.052.185,00 EUR | 21/04/2015- 16239   | --   |  |
| Akyurt TM - BALIKHİSAR-İMAR Mah. 1843 Ada 5 Parsel  | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173.052.185,00 EUR | 22/04/2015- 2587    | --   |  |

|   |                    |   |                     |                             |             |                           |  |                  |
|---|--------------------|---|---------------------|-----------------------------|-------------|---------------------------|--|------------------|
| Zeytinburnu TM - ZEYTINBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:-- Süre:Süresiz)                            | 1 / 1              | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 25/05/2015- 6726    | --                          |             |                           |  |                  |
| Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)                           | 1 / 1              | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 25/05/2015- 6726    | --                          |             |                           |  |                  |
| Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)                           | 1 / 1              | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 25/05/2015- 6726    | --                          |             |                           |  |                  |
| Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün) | 1 / 1              | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 28/01/2015- 3407    | --                          |             |                           |  |                  |
| Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün) | 1 / 1              | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 20/04/2015- 1203    | --                          |             |                           |  |                  |
| Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün) | 1 / 1              | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 20/04/2015- 1203    | --                          |             |                           |  |                  |
| Zeytinburnu TM - ZEYTINBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:-- Süre:Süresiz)                            | 1 / 1              | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 26/11/2015- 14461   | --                          |             |                           |  |                  |
| Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)                           | 1 / 1              | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 01/12/2015- 30526   | --                          |             |                           |  |                  |
| Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)                           | 1 / 1              | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 25/11/2015- 36406   | --                          |             |                           |  |                  |
| Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün) | 1 / 1              | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 25/11/2015- 36406   | --                          |             |                           |  |                  |
| <b>İpotek S/B/İ Bilgisi</b>   |                    |   |                     |                             |             |                           |  |                  |
| S/B/İ   | Açıklama           | Malik   | Tarih/Yevmiye       | Terkin Sebebi - Tarih - Yev |             |                           |  |                  |
|   |                    |   |                     |                             |             |                           |  |                  |
| <b>Düşünceler</b>   |                    |   |                     |                             |             |                           |  |                  |
|   |                    |   |                     |                             |             |                           |  |                  |
| <b>Alacaklı</b>   | <b>Müsterekmî?</b> | <b>Borç</b>   | <b>Faiz</b>         | <b>Derece/Sıra</b>          | <b>Süre</b> | <b>Tesis Tarih - Yev.</b> | <b>Borçlu</b>                                      | <b>SDF Hakkı</b> |
| (SN:4805108) CREDIT EUROPE BANK N.V.  | Evet               | 173,052,185.00 EUR  | %7,2 değişken 2 / 1 |                             | F.B.K.      | 28/01/2015- 3407          | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | Var              |

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

|  |                    |   |                     |                             |             |                           |  |                  |
|--|--------------------|---|---------------------|-----------------------------|-------------|---------------------------|--|------------------|
| Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:-- Süre:Süresiz)                           | 1 / 1              | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 25/05/2015- 6726    | --                          |             |                           |  |                  |
| Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)                          | 1 / 1              | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 25/05/2015- 6726    | --                          |             |                           |  |                  |
| Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)                          | 1 / 1              | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 25/05/2015- 6726    | --                          |             |                           |  |                  |
| Yomra TM - KAŞUSTÜCUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün) | 1 / 1              | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 28/01/2015- 3407    | --                          |             |                           |  |                  |
| Yomra TM - KAŞUSTÜCUMHURİYET 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 - KAŞUSTÜCUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün) | 1 / 1              | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 20/04/2015- 1203    | --                          |             |                           |  |                  |
| Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:-- Süre:Süresiz)                           | 1 / 1              | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 26/11/2015- 14461   | --                          |             |                           |  |                  |
| Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)                          | 1 / 1              | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 01/12/2015- 30526   | --                          |             |                           |  |                  |
| Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)                          | 1 / 1              | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 25/11/2015- 36406   | --                          |             |                           |  |                  |
| Yomra TM - KAŞUSTÜCUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün) | 1 / 1              | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 25/11/2015- 36406   | --                          |             |                           |  |                  |
| <b>İpotek S/B/İ Bilgisi</b>  |                    |   |                     |                             |             |                           |  |                  |
| S/B/İ  | Açıklama           | Malik   | Tarih/Vevmiye       | Terkin Sebebi - Tarih - Yev |             |                           |  |                  |
|  |                    |   | -                   | --                          |             |                           |  |                  |
| <b>Düşünceler</b>  |                    |   |                     |                             |             |                           |  |                  |
|  |                    |   |                     |                             |             |                           |  |                  |
| <b>Alacaklı</b>  | <b>Müsterekmi?</b> | <b>Borç</b>   | <b>Faiz</b>         | <b>Derece/Sıra</b>          | <b>Süre</b> | <b>Tesis Tarih - Yev.</b> | <b>Borçlu</b>                                      | <b>SDF Hakkı</b> |
| (SN:4805108) CREDIT EUROPE BANK N.V.   | Evet               | 173,052,185.00 EUR  | %7,2 değişken 2 / 2 |                             | F.B.K.      | 28/01/2015- 3407          | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | Var              |

| İpotegin Konulduğu Hisse Bilgisi  |                 |   |                   |                     |  |  |
|---|-----------------|---|-------------------|---------------------|--|--|
| Taşınmaz  | Hisse Pay/Payda | Borçlu Malik  | Malik Borç        | Tescil Tarih - Yev. | Terkin Sebebi - Tarih - Yev  |  |
| Ösmangazi TM - ALTINOVA Mah. 3198 Ada 67 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:07/08/2008 Süre:30 yıl) | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 28/01/2015- 3407  | --                  |  |  |
| Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)   | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 28/01/2015- 3407  | --                  |  |  |
| Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:-- Süre:Süresiz)    | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 28/01/2015- 3407  | --                  |  |  |
| Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)   | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 28/01/2015- 3407  | --                  |  |  |
| Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel  | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 28/01/2015- 3407  | --                  |  |  |
| Akyurt TM - BALIKHİSAR-İMAR Mah. 1843 Ada 5 Parsel  | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 28/01/2015- 3407  | --                  |  |  |
| Yomra TM  | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 114,750,000.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 28/01/2015- 3407  |                     | 3402 S.Y.nn 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli-17/11/2015- 3410 |  |
| Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ Bölüm  | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 28/01/2015- 3407  | --                  |  |  |
| Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ Bölüm  | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 28/01/2015- 3407  | --                  |  |  |
| Yomra TM  | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 38,350,000.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ  | 20/04/2015- 1203  |                     | 3402 S.Y.nn 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli-17/11/2015- 3410 |  |
| Yomra TM  | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 23,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ  | 20/04/2015- 1203  |                     | 3402 S.Y.nn 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli-17/11/2015- 3410 |  |
| Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ Bölüm  | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 21/04/2015- 16239 | --                  |  |  |
| Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ Bölüm  | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 21/04/2015- 16239 | --                  |  |  |

|   |                    |   |                     |                             |             |                           |  |                  |
|---|--------------------|---|---------------------|-----------------------------|-------------|---------------------------|--|------------------|
| Zeytinburnu TM - ZEYTINBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:-- Süre:Süresiz)                            | 1 / 1              | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 25/05/2015- 6726    | --                          |             |                           |  |                  |
| Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)                           | 1 / 1              | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 25/05/2015- 6726    | --                          |             |                           |  |                  |
| Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)                           | 1 / 1              | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 25/05/2015- 6726    | --                          |             |                           |  |                  |
| Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün) | 1 / 1              | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 28/01/2015- 3407    | --                          |             |                           |  |                  |
| Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün) | 1 / 1              | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 20/04/2015- 1203    | --                          |             |                           |  |                  |
| Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün) | 1 / 1              | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 20/04/2015- 1203    | --                          |             |                           |  |                  |
| Zeytinburnu TM - ZEYTINBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:-- Süre:Süresiz)                            | 1 / 1              | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 26/11/2015- 14461   | --                          |             |                           |  |                  |
| Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)                           | 1 / 1              | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 01/12/2015- 30526   | --                          |             |                           |  |                  |
| Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)                           | 1 / 1              | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 25/11/2015- 36406   | --                          |             |                           |  |                  |
| Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün) | 1 / 1              | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 25/11/2015- 36406   | --                          |             |                           |  |                  |
| <b>İpotek Ş/B/İ Bilgisi</b>   |                    |   |                     |                             |             |                           |  |                  |
| Ş/B/İ   | Açıklama           | Malik   | Tarih/Yevmiye       | Terkin Sebebi - Tarih - Yev |             |                           |  |                  |
|   |                    |   |                     |                             |             |                           |  |                  |
| <b>Düşünceler</b>   |                    |   |                     |                             |             |                           |  |                  |
|   |                    |   |                     |                             |             |                           |  |                  |
| <b>Alacaklı</b>   | <b>Müşterekmi?</b> | <b>Borç</b>   | <b>Faiz</b>         | <b>Derece/Sıra</b>          | <b>Süre</b> | <b>Tesis Tarih - Yev.</b> | <b>Borçlu</b>                                      | <b>SDF Hakkı</b> |
| (SN-4805108) CREDIT EUROPE BANK N.V.  | Evet               | 173,052,185.00 EUR  | %7,2 değışken 3 / 0 |                             | F.B.K.      | 28/01/2015- 3407          | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | Var              |

| İpotegin Konulduğu Hisse Bilgisi  |                 |   |                   |                     |  |  |
|---|-----------------|---|-------------------|---------------------|--|--|
| Taşınmaz  | Hisse Pay/Payda | Borçlu Malik  | Malik Borç        | Tescil Tarih - Yev. | Terkin Sebebi - Tarih - Yev  |  |
| Osmangazi TM - ALTINOVA Mah. 3198 Ada 67 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:07/08/2008 Süre:30 yıl) | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 28/01/2015- 3407  | --                  |  |  |
| Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)   | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 28/01/2015- 3407  | --                  |  |  |
| Zeytinburnu TM - ZEYTINBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:-- Süre:Süresiz)    | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 28/01/2015- 3407  | --                  |  |  |
| Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)   | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 28/01/2015- 3407  | --                  |  |  |
| Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel  | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 28/01/2015- 3407  | --                  |  |  |
| Akyurt TM - BALIKHİSAR-İMAR Mah. 1843 Ada 5 Parsel  | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 28/01/2015- 3407  | --                  |  |  |
| Yomra TM  | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 114,750,000.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 28/01/2015- 3407  | --                  | 3402 S.Y.mn 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli-17/11/2015- 3410 |  |
| Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ Bölüm  | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 28/01/2015- 3407  | --                  |  |  |
| Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ Bölüm  | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 28/01/2015- 3407  | --                  |  |  |
| Yomra TM  | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 38,250,000.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ  | 20/04/2015- 1203  | --                  | 3402 S.Y.mn 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli-17/11/2015- 3410 |  |
| Yomra TM  | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 123,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 20/04/2015- 1203  | --                  | 3402 S.Y.mn 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli-17/11/2015- 3410 |  |
| Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ Bölüm  | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 21/04/2015- 16239 | --                  |  |  |
| Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ Bölüm  | 1 / 1           | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 21/04/2015- 16239 | --                  |  |  |

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

### **Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:**

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

### **Takyidat Bilgilerinin Değere Etkisine İlişkin Görüş:**

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

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

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

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

## **5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ**

### **5.3.2.1. İMAR DURUMU**

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

Kayseri ili, Kocasinan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 06.09.2018 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan onaylı imar durum belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

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

Plan Onay tarihi: 28.11.2008

Lejant: Turizm Tesisi Alanı(OTEL).

Yapılaşma koşulları;

- Emsal: 0,90
- Hmaks: Serbest
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafeleri: 30,00 m, yan bahçe mesafeleri: 5,00 m, arka bahçe mesafeleri: 10,00 m

### 5.3.2.2. RUHSAT DOSYASI İNCELEMESİ

Değerleme konusu taşınmaza ait Tapu ve Kadastro Dairesi Kira Belgesi, Parsel Sorgulama Sistemi Ekran Görüntüsü, İmar Durum Belgesi, Yapı Ruhsatları ve Yapı ve Kullanma İzin Belgesi tasdikli proje sayfaları ve kat planları ve otel işletme ruhsatı temin edilerek rapor ekinde sunulmuştur.

Kocasinan Belediyesi'nde 25.12.2018 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmaza ait yasal belgeler tarih sırasıyla belirtilmiştir.

- 11.02.2008 tarihli, toplam 10.998,53 m<sup>2</sup> kapalı alanlı Novotel ve İbis Otel binası inşaatı için hazırlanmış “Onaylı Mimari Proje” bulunmaktadır.
- 06.03.2008 tarih, 1/28 numaralı, 9.628,00 m<sup>2</sup> kapalı alanlı “Otel ve Bunlara Benzer Misafir Evi”, 1 adet 1.238,00 m<sup>2</sup> alanlı “Ortak Alan (Bina İçi Sığınak)” ve 198,00 m<sup>2</sup> alanlı “Su Deposu” olmak üzere toplam 11.064,00 m<sup>2</sup> kullanım alanının için verilmiş “Yapı Ruhsatı” bulunmaktadır.
- 27.03.2009 tarih, 1/37 numaralı, 11.064,00 m<sup>2</sup> kapalı alanlı “Otel ve Bunlara Benzer Misafir Evi”, 1 adet 1.238,00 m<sup>2</sup> alanlı “Ortak Alan (Bina İçi Sığınak)” ve 198,00 m<sup>2</sup> alanlı “Su Deposu” için verilmiş “Yapı Kullanma İzin Belgesi” bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı “Yapı Denetimi Hakkında Kanun” un 11. Maddesi gereği yapı denetimine tabi değildir.

### 5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

Değerleme konusu taşınmazın imar dosyasında her hangi bir encümen kararı bulunmamaktadır.

### 5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

Kayseri Kocasinan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkililerinden alınan bilgilere göre, değerlendirme konusu parselin son üç yıllık dönem içerisinde imar durumunda herhangi bir değişiklik söz konusu değildir. Ancak incelenen güncel imar planında “turizm tesis alanı” yerine “otel” açıklaması yer almaktadır.

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

Parsel üzerinde mevcut tesislere ait mevzuat uyarınca alınması gereken tüm izin ve belgelerin tam ve noksansız olarak alınmış olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca yoktur.

## 6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

### 6.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmakta olup bunlar Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir yöntemleridir.

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

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

**EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ:** İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

**GELİR YÖNTEMİ:** Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa-örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki

taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

## **6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

## **6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

- **Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler**
- Kayseri’ de tatil turizminin kısıtlı olması sebebi ile yerli ve yabancı turist sayısının az olması.
- **Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler**

Mevcut otel arazisi Kayseri Ticaret Odası’ nın mülküdür ve 49 yıl süre ile üst hakkı sözleşmesi ile kiralanmıştır.

Yaklaşık 11.000 m<sup>2</sup> arsa üzerine ve ana ulaşım arterine cepheli konumda inşa edilmiştir.

Değerleme konusu otel inşaatına 2008 yılında başlanmış ve 2009 yılında hizmete açılmıştır. İnşasında kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi yüksektir.

Ana taşınmaz üzerinde NOVOTEL ve İBİS OTEL olmak üzere iki adet otel bulunmaktadır. Bu otellerde iki farklı gelir seviyesine sahip müşteriye hizmet sunulmaktadır.

Oteller şehir merkezi, havaalanı, sanayi odası, ticaret odası gibi kritik yerlere yakın konumlu ve ulaşım imkânları iyi seviyededir.

Bölgede yer alan benzer otellerin hitap ettiği müşteri kitlesi düşünüldüğünde en tercih edilebilir ve bilinirliği en yüksek otellerdir.

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

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

## 6.5.EMSAL YÖNTEMİ Arsa Emsalleri

| No | Konu:m   | Lejant  | Yapılaşma Hakkı | Satış Durumu/<br>Zamanı | Brüt Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> ) | Birim Satış Fiyatı (TL) | (TL/m <sup>2</sup> ) | Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme   |
|----|--|---------|-----------------|-------------------------|-----------------------------------|-------------------------|----------------------|---|
| 1  | Konu taşınmazın 1km kuzeyinde konut imarlı arsa                            | Konut   |                 | Satılık                 | 1.700                             | 3.100.000               | 1.823                | * Taşınmazın bulunduğu bölgede yer almaktadır.<br>* Yüzölçümü taşınmaza göre oldukça küçüktür.<br>* Yapılaşma hakkı taşınmaza göre dezavantajlıdır. |
| 2  | Konu taşınmazın 1km doğusunda Ticaret imarlı arsa                          | Ticaret |                 | Satılık                 | 3.473                             | 10.000.000              | 2.880                | * Taşınmazın bulunduğu bölgede yer almaktadır.<br>* Yapılaşma hakkı taşınmazla benzerdir.<br>* Yola cephesi bulunmaktadır                           |
| 3  | Konu taşınmaz ile aynı bulvar üzerinde 2,5km doğusunda ticaret imarlı arsa | Ticaret |                 | Satılık                 | 526                               | 1.500.000               | 2.850                | * Taşınmazın bulunduğu bölgede yer almaktadır.<br>* Yüz ölçümü taşınmaza göre daha küçüktür.<br>* Yola cephelidir                                   |
| 4  | Şehir merkezinde cadde üzerinde ticaret imarlı arsa                        | Ticaret |                 | Satılık                 | .9000                             | 28.000.000              | 3.100                | * Taşınmazın bulunduğu bölgede yer almaktadır.<br>* Yola cephelidir<br>* Yapılaşma hakkı taşınmazla benzerdir.                                      |

**Değerlendirme:** \* Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Kaşüstü bölgesi yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların imar durumları, alanları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu arsanın net birim satış değerinin 1.750 -2125 TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

**KARŞILAŞTIRMA  
TABLOSU**

|  | Karşılaştırılan Etmeler           | Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller |              |              |              |
|--|-----------------------------------|------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
|  |                                   | 1                                  | 2            | 3            | 4            |
| Alım-Satım<br>Yönelik<br>Düzeltilmeler | Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) | 1.823                              | 2.880        | 2.850        | 3.100        |
|  | Pazarlık Payı                     | -5%                                | -10%         | -5%          | -10%         |
|  | Mülkiyet Durumu                   | 0%                                 | 0%           | 0%           | 0%           |
|  | Satış Koşulları                   | 0%                                 | 0%           | 0%           | 0%           |
|  | Ruhsata Sahip Olma Durumu         | 0%                                 | 0%           | 0%           | 0%           |
|  | Piyasa Koşulları                  | 0%                                 | 0%           | 0%           | 0%           |
| Taşınmaz<br>Yönelik<br>Düzeltilmeler   | Konum                             | 0%                                 | -10%         | -10%         | -20%         |
|  | Yapılaşma Hakkı                   | 15%                                | 0%           | 0%           | 0%           |
|  | Yüz Ölçümü                        | 5%                                 | 0%           | -10%         | 0%           |
|  | Fiziksel Özellikleri              | 0%                                 | 0%           | 0%           | 0%           |
|  | Yasal Özellikleri                 | 0%                                 | 0%           | 0%           | 0%           |
| <b>Düzeltilmiş Değer</b>               |                                   | <b>2.090</b>                       | <b>2.330</b> | <b>2.190</b> | <b>2.230</b> |

- Değerleme konusu parselin yakın civarında satışı gerçekleşmiş ve halen satışta olan turizm ve ticaret imarlı ve konut imarlı arsa emsalleri tabloda gösterilmiştir.
- Satışta olan mülklerin satış fiyatları üzerindeki muhtemel pazarlık payları, alım satım masrafları ve emlakçı komisyonları göz önünde bulundurulmuştur.
- Tabloda yer alan emsallerin tümü şahıs arazisi olup serbest piyasada alınıp-satılabilen parsellerdir.
- Yapılan araştırmalar sonucunda, değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede “Turizm Tesis İmarlı” arsa stokunun oldukça kısıtlı olduğu öğrenilmiştir
- Mahallinde yapılan araştırmalar ve yapılan görüşmeler neticesinde yukarıdaki açıklamalar çerçevesinde değerlendirme konusu parselin arsasının tam mülkiyet değerinin 2.100 TL/m<sup>2</sup> olabileceği kanaatine varılmıştır.
- Birim m2 arsa değerinin 1/3’ü çıplak (kuru) mülkiyet, 2/3’ü üst hakkı değeri olarak kabul edilmiştir.
- Toplam 49 yıl süreli üst hakkının, raporun hazırlandığı tarihte geri kalan süresinin toplam süreye oranlanması suretiyle arsanın üst hakkının bugünkü birim dönüm değerine ulaşılmıştır.

**İRTİFAK HAKKI SÜRELERİ ÖZET TABLOSU**

| <b>2420 Ada 9 Parsel</b>  |            |
|---|------------|
| İrtifak Hakkı Başlangıç Tarihi  | 20.08.2008 |
| irtifak Hakkı Bitiş Tarihi  | 20.08.2057 |
| İrtifak Hakkı Verilen Toplam Gün Sayısı                               | 17897      |
| Değerleme Tarihi  | 30.12.2018 |
| Hakkın Başlangıcından Değerleme Tarihine Kadar Geçen Gün Sayısı       | 3784       |
| Değerleme Tarihinden İrtifak Hakkının Bitişine Kadar Kalan Gün Sayısı | 14113      |
| İrtifak Hakkı Kullanım Süresi Yüzdesi                                 | 21,14%     |
| İrtifak Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi                           | 78,86%     |

### Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazın mevkii, konumu, parsel alanı, turizm tesisi imarlı oluşu, parsel üzerinde 4 yıldızlı iki farklı tarzda iki ayrı otel bulunması, çevresinin teşekkül tarzı, tüm yasal izinlerinin alınmış olması durumu göz önünde bulundurularak ve çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerleri de dikkate alınarak, arsa birim değeri **2.100 TL/m<sup>2</sup>** olarak takdir edilmiş ve 49 yıllık (üst hakkının) kira süresinin kalan süresinin arsa değeri **TÜRK LİRASI** üzerinden hesaplanmıştır.

| ARSA ÜZERİNE KURULMUŞ OLAN ÜST HAKKI DEĞERİ  |            |                     |                   |             |
|--|------------|---------------------|-------------------|-------------|
| 1 m <sup>2</sup> Arsa Değeri (*)   | 1.105,00   | .-TL/m <sup>2</sup> |                   |             |
| Arsa Büyüklüğü   | 11.035,40  | m <sup>2</sup>      |                   |             |
| Toplam Arsa Değeri   | 12.194.117 | .-TL/m <sup>2</sup> | <b>12.194.117</b> | <b>.-TL</b> |
| Yaklaşık Arsa Değeri (TL)  |            |                     | <b>12.200.000</b> | <b>.-TL</b> |
| (*) Arsa için birim değeri olarak 2100 TL/m <sup>2</sup> arsa değerine binaen 49 yıllık üst hakkı değeri olarak 2/3'ü alınmıştır.                            |            |                     |                   |             |
| (**) <b>Kayseri Sanayi Odası</b> mülkiyetinde bulunan arsa üzerinde Akfen GYO A.Ş. lehine 20.08.2057 tarihine kadar Müstakil ve Daimi Üst Hakkı kurulmuştur. |            |                     |                   |             |
| Arsa Değeri Hesap Detayı = (Arsa değeri x 49 yıllık üst hakkı katsayısı x kalan süre oranı)  |            |                     |                   |             |
| = 2100 x 0,67x % 78,66   |            |                     |                   |             |
| = <b>1106 (TL/m<sup>2</sup>)</b>   |            |                     |                   |             |

Konu taşınmazın arsa değeri için 2100 TL/m<sup>2</sup> arsa değeri takdir edilmiştir. İlgili birim değer, taşınmazın tam mülkiyeti için takdir edilen değer olup konu taşınmazın çıplak mülkiyeti Kayseri Sanayi Odası adına kayıtlı iken, taşınmaz üzerinde AKFEN Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine üst hakkı bulunmaktadır. Çalışma kapsamında, çıplak mülkiyet sahibi Kayseri Sanayi Odası için arsa değerinin 1/3'ü alınmıştır. Arsa değerinin 2/3'ü ise, Akfen GYO A.Ş. hissesine düşen kısmı yansıtmakta olup kalan üst hakkı süresi ile çarpılarak Akfen GYO A.Ş. hissesine düşen arsa üst hakkı arsa değerine ulaşılmıştır.

| Arsa Üzerine Kurulmuş Olan Üst Hakkı Değeri |          |                   |
|---|----------|-------------------|
| 2420 Ada 9 Parsel                           |          |                   |
| Arsa Değeri                                 | 2.100    | TL/m <sup>2</sup> |
| 49 Yıllık Üst Hakkı Değeri Katsayısı (%)    | 0,67     |                   |
| Üst Hakkı Kalan Süre Oranı                  | 78,86%   |                   |
| Birim Arsa Değeri                           | 1.109,52 | TL/m <sup>2</sup> |
| Yaklaşık Birim Arsa Değeri                  | 1.100    | TL/m <sup>2</sup> |

### 6.6 MALİYET YÖNTEMİ

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

### MALİYET TABLOSU (ARSA+BİNA)

(\*) *Toplam inşaat maliyeti değeri Akfen GYO A.Ş. 'den temin edilen gerçekleşen inşaat maliyetleri bilgileri ve benzer otel maliyetlerine ilişkin sektör tecrübelerimizin birlikte irdelenmesi ile hesaplanmıştır.*

(\*\*) *Değerleme konusu taşınmazın inşaatının bitim tarihi yapı kullanma izin belgesinin tarihi olan 27.03.2009' dur. Değerleme tarihinde taşınmazın yaşı ve fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.*

(\*\*\*) *Peyzaj düzenlemeleri, saha betonu ve asfaltlaması, parseli çevreleyen beton duvar üzeri tel örgüler, açık otopark alanı düzenlemesi vb. maliyetler için yaklaşık olarak takdir edilmiştir.*

| <b>BİNA DEĞERİ</b>                              |                                   |   |                          |                         |
|---|-----------------------------------|---|--------------------------|-------------------------|
| <b>Bina</b>                                     | <b>Bina Alanı (m<sup>2</sup>)</b> | <b>Birim Maliyet (TL/m<sup>2</sup>)</b> | <b>Yıpranma Payı (%)</b> | <b>Bina Değeri (TL)</b> |
| Nov Otel  | 4424,85                           | 5.000,0                                 | 11%                      | 19.690.583              |
| İbis Otel                                       | 5180,57                           | 4.500,0                                 | 11%                      | 20.748.183              |
| Kapalı Otopark + Teknik Alanlar + Ortak Alanlar | 1393,11                           | 1.950,0                                 | 11%                      | 2.417.742               |
| <b>TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ</b>                   |                                   |   |                          | <b>42.855.000</b>       |

| <b>HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER</b>                              |                             |   |                           |
|---|-----------------------------|---|---------------------------|
| <b>Harici ve Müteferrik İşler</b>                           | <b>Alan (m<sup>2</sup>)</b> | <b>Birim Maliyet (TL/m<sup>2</sup>)</b> | <b>Toplam Değeri (TL)</b> |
| Beton-Asfalt Saha   | 7.000,00                    | 60                                      | 420.000                   |
| Tel Örgü  | 385,00                      | 30                                      | 11.550                    |
| Trafo Binası  | 20,00                       | 350                                     | 7.000                     |
| Süs Havuzu  | 15,00                       | 300                                     | 4.500                     |
| Güvenlik Kulubesi   | 10,00                       | 350                                     | 3.500                     |
| <b>TOPLAM DEĞERİ</b>  |                             |   | <b>446.550</b>            |
| <b>TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ</b>                               |                             |   | <b>445.000</b>            |
| <b>MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ</b> |                             |   |                           |
| Arsa Değeri   |                             | 12.100.000 TL                           |                           |
| Bina Değeri   |                             | 42.855.000 TL                           |                           |
| Harici Müteferrik İşler                                     |                             | 445.000 TL                              |                           |
| <b>TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ</b>                             |                             |   | <b>55.400.000 TL</b>      |

### 6.6.1. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

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

#### Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde “Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı” formülünden yararlanılır.

Değerleme konusu taşınmazlar için söz konusu yöntem tercih edilmemiştir.

#### İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

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

Novotel:

- Değerleme konusu otel 96 odadan oluşmuştur. Otelin açık olduğu aylar itibariyle ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının 2019 yılında %53 doluluk oranı ile başlayacağı, 2025 yılında %72 doluluğa ulaşacağı ve sonraki yıllarda sabit olacağı varsayılmıştır.
- Otelin 365 gün açık olacağı varsayılmıştır.
- -Söz konusu tesisde fiyatlar, oda+kahvaltı konseptinde olacak şekilde öngörülmüştür. Turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler sonucunda oda fiyatının 2019 yılında 28,00 Euro ile başlayıp enflasyon oranına ve bölge ekonomik göstergeleri gelişim tahminlerine göre artacağı varsayılmıştır
- Tesisin performansı göz önünde bulunarak, yıllar bazında oda gelirlerinin toplam gelirlerin %55'i, diğer gelirlerin ise % 45 olacağı varsayılmıştır.
- Toplam gelirlerden departman giderleri ve işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır(GOP). Otelde GOP (Gross Operating Profit) oranının 2019 yılında %23 oranında olacağı, diğer yıllarda artarak 2025 yılında %35 oranına ulaşacağı ve sonraki yıllarda da sabit devam edeceği kabul edilmiştir.
- Yenileme maliyetinin toplam otel oda gelirlerinin %1,0'i oranında olacağı öngörülmüştür.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

| <b>NOV OTEL KAYSERİ</b>      |        |
|------------------------------|--------|
| ODA SAYISI (ADET)            | 96     |
| AÇIK OLAN GÜN SAYISI (GÜN)   | 365    |
| YILLIK ODA KAPASİTESİ (KİŞİ) | 35.040 |
| ENFLASYON ORANI (%)          | 2,00%  |
| <b>1 EURO Aış 6,03</b>       |        |

|  | 1                 | 2                 | 3                 | 4                 | 5                 | 6                 | 7                 | 8                 | 9                 | 10                | 11                |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>NOV OTEL / Proje Nakit Akışı (EURO)</b> |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| <b>Yıllar</b>                              | <b>29.12.2019</b> | <b>29.12.2020</b> | <b>29.12.2021</b> | <b>29.12.2022</b> | <b>29.12.2023</b> | <b>29.12.2024</b> | <b>29.12.2025</b> | <b>29.12.2026</b> | <b>29.12.2027</b> | <b>29.12.2028</b> | <b>29.12.2029</b> |
| <b>Otel Fonksiyonu</b>                     |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Toplam Oda Sayısı (Adet)                   | 96                | 96                | 96                | 96                | 96                | 96                | 96                | 96                | 96                | 96                | 96                |
| Açık Olan Gün Sayısı (Gün)                 | 365               | 365               | 365               | 365               | 365               | 365               | 365               | 365               | 365               | 365               | 365               |
| Yıllık Oda Kapasitesi                      | 35.040            | 35.040            | 35.040            | 35.040            | 35.040            | 35.040            | 35.040            | 35.040            | 35.040            | 35.040            | 35.040            |
| Doluluk Oranı (%)                          | 53%               | 55%               | 57%               | 62%               | 65%               | 67%               | 72%               | 72%               | 72%               | 72%               | 72%               |
| Satılan Oda Satışı (Adet)                  | 18.571            | 19.272            | 19.973            | 21.725            | 22.776            | 23.477            | 25.229            | 25.229            | 25.229            | 25.229            | 25.229            |
| Oda Fiyatı (EURO)                          | 26,00             | 28,00             | 31,00             | 34,00             | 36,00             | 38,76             | 39,54             | 40,33             | 41,13             | 41,96             | 42,37             |
| <b>Oda Gelirleri (EURO)</b>                | <b>519.994</b>    | <b>597.432</b>    | <b>679.075</b>    | <b>782.093</b>    | <b>865.488</b>    | <b>909.961</b>    | <b>997.426</b>    | <b>1.017.374</b>  | <b>1.037.722</b>  | <b>1.058.476</b>  | <b>1.069.061</b>  |
| <b>Diğer Gelirler (EURO)</b>               | <b>233.997</b>    | <b>268.844</b>    | <b>305.584</b>    | <b>351.942</b>    | <b>389.470</b>    | <b>409.482</b>    | <b>448.842</b>    | <b>457.818</b>    | <b>466.975</b>    | <b>476.314</b>    | <b>481.077</b>    |
| <b>Toplam Otel Gelirleri (EURO)</b>        | <b>753.991</b>    | <b>866.276</b>    | <b>984.659</b>    | <b>1.134.035</b>  | <b>1.254.958</b>  | <b>1.319.443</b>  | <b>1.446.267</b>  | <b>1.475.193</b>  | <b>1.504.696</b>  | <b>1.534.790</b>  | <b>1.550.138</b>  |
| GOP (%)                                    | 23%               | 25%               | 28%               | 31%               | 33%               | 34%               | 35%               | 35%               | 35%               | 35%               | 35%               |
| GOP  | 173.418           | 216.569           | 275.705           | 351.551           | 414.136           | 448.611           | 506.194           | 516.317           | 526.644           | 537.177           | 542.548           |
| <b>İşletme Giderleri</b>                   | <b>580.573</b>    | <b>649.707</b>    | <b>708.955</b>    | <b>782.484</b>    | <b>840.822</b>    | <b>870.832</b>    | <b>940.074</b>    | <b>958.875</b>    | <b>978.053</b>    | <b>997.614</b>    | <b>1.007.590</b>  |
| <b>Yenileme Maliyeti (EURO)</b>            | <b>7.540</b>      | <b>8.663</b>      | <b>9.847</b>      | <b>11.340</b>     | <b>12.550</b>     | <b>13.194</b>     | <b>14.463</b>     | <b>14.752</b>     | <b>15.047</b>     | <b>15.348</b>     | <b>15.501</b>     |
| <b>Proje Net Gelirleri</b>                 | <b>165.878</b>    | <b>207.906</b>    | <b>265.858</b>    | <b>340.210</b>    | <b>401.586</b>    | <b>435.416</b>    | <b>491.731</b>    | <b>501.565</b>    | <b>511.597</b>    | <b>521.829</b>    | <b>527.047</b>    |
| <b>Dönem Sonu Değer (%)</b>                |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| <b>Net Nakit Akışları</b>                  | <b>0</b>          | <b>165.878</b>    | <b>207.906</b>    | <b>265.858</b>    | <b>340.210</b>    | <b>401.586</b>    | <b>435.416</b>    | <b>491.731</b>    | <b>501.565</b>    | <b>511.597</b>    | <b>521.829</b>    |

| <b>NAKİT AKIŞI</b>                         |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>NOV OTEL / Proje Nakit Akışı (EURO)</b> |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| <b>Yıllar</b>                              | <b>29.12.2030</b> | <b>29.12.2031</b> | <b>29.12.2032</b> | <b>29.12.2033</b> | <b>29.12.2034</b> | <b>29.12.2035</b> | <b>29.12.2036</b> | <b>29.12.2037</b> | <b>29.12.2038</b> | <b>29.12.2039</b> | <b>29.12.2040</b> |
| <b>Otel Fonksiyonu</b>                     |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Toplam Oda Sayısı (Adet)                   | 96                | 96                | 96                | 96                | 96                | 96                | 96                | 96                | 96                | 96                | 96                |
| Açık Olan Gün Sayısı (Gün)                 | 365               | 365               | 365               | 365               | 365               | 365               | 365               | 365               | 365               | 365               | 365               |
| Yıllık Oda Kapasitesi                      | 35.040            | 35.040            | 35.040            | 35.040            | 35.040            | 35.040            | 35.040            | 35.040            | 35.040            | 35.040            | 35.040            |
| Doluluk Oranı (%)                          | 72%               | 72%               | 72%               | 72%               | 72%               | 72%               | 72%               | 72%               | 72%               | 72%               | 72%               |
| Satılan Oda Satışı (Adet)                  | 25.229            | 25.229            | 25.229            | 25.229            | 25.229            | 25.229            | 25.229            | 25.229            | 25.229            | 25.229            | 25.229            |
| Oda Fiyatı (EURO)                          | 26,00             | 42,80             | 43,23             | 43,66             | 44,10             | 44,54             | 44,98             | 45,43             | 45,89             | 46,34             | 46,81             |
| <b>Oda Gelirleri (EURO)</b>                | <b>1.079.751</b>  | <b>1.090.549</b>  | <b>1.101.454</b>  | <b>1.112.469</b>  | <b>1.123.594</b>  | <b>1.134.830</b>  | <b>1.146.178</b>  | <b>1.157.640</b>  | <b>1.169.216</b>  | <b>1.180.908</b>  | <b>1.192.717</b>  |
| <b>Diğer Gelirler (EURO)</b>               | <b>485.888</b>    | <b>490.747</b>    | <b>495.655</b>    | <b>500.611</b>    | <b>505.617</b>    | <b>510.673</b>    | <b>515.780</b>    | <b>520.938</b>    | <b>526.147</b>    | <b>531.409</b>    | <b>536.723</b>    |
| <b>Toplam Otel Gelirleri (EURO)</b>        | <b>1.565.640</b>  | <b>1.581.296</b>  | <b>1.597.109</b>  | <b>1.613.080</b>  | <b>1.629.211</b>  | <b>1.645.503</b>  | <b>1.661.958</b>  | <b>1.678.578</b>  | <b>1.695.363</b>  | <b>1.712.317</b>  | <b>1.729.440</b>  |
| GOP (%)                                    | 35%               | 35%               | 35%               | 35%               | 35%               | 35%               | 35%               | 35%               | 35%               | 35%               | 35%               |
| GOP  | 547.974           | 553.454           | 558.988           | 564.578           | 570.224           | 575.926           | 581.685           | 587.502           | 593.377           | 599.311           | 605.304           |
| <b>İşletme Giderleri</b>                   | <b>1.017.666</b>  | <b>1.027.842</b>  | <b>1.038.121</b>  | <b>1.048.502</b>  | <b>1.058.987</b>  | <b>1.069.577</b>  | <b>1.080.273</b>  | <b>1.091.075</b>  | <b>1.101.986</b>  | <b>1.113.006</b>  | <b>1.124.136</b>  |
| <b>Yenileme Maliyeti (EURO)</b>            | <b>15.656</b>     | <b>15.813</b>     | <b>15.971</b>     | <b>16.131</b>     | <b>16.292</b>     | <b>16.455</b>     | <b>16.620</b>     | <b>16.786</b>     | <b>16.954</b>     | <b>17.123</b>     | <b>17.294</b>     |
| <b>Proje Net Gelirleri</b>                 | <b>532.317</b>    | <b>537.641</b>    | <b>543.017</b>    | <b>548.447</b>    | <b>553.932</b>    | <b>559.471</b>    | <b>565.066</b>    | <b>570.716</b>    | <b>576.424</b>    | <b>582.188</b>    | <b>588.010</b>    |
| <b>Dönem Sonu Değer (%)</b>                |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| <b>Net Nakit Akışları</b>                  | <b>0</b>          | <b>532.317</b>    | <b>537.641</b>    | <b>543.017</b>    | <b>548.447</b>    | <b>553.932</b>    | <b>559.471</b>    | <b>565.066</b>    | <b>570.716</b>    | <b>576.424</b>    | <b>582.188</b>    |

| NAKİT AKIŞI                                |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|  | 24               | 25               | 26               | 27               | 28               | 29               | 30               | 31               | 32               | 33               | 34               | 35               |
| <b>NOV OTEL / Proje Nakit Akışı (EURO)</b> |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Yıllar                                     | 29.12.2042       | 29.12.2043       | 29.12.2044       | 29.12.2045       | 29.12.2046       | 29.12.2047       | 29.12.2048       | 29.12.2049       | 29.12.2050       | 29.12.2051       | 29.12.2052       | 29.12.2053       |
| <b>Otel Fonksiyonu</b>                     |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Toplam Oda Sayısı (Adet)                   | 96               | 96               | 96               | 96               | 96               | 96               | 96               | 96               | 96               | 96               | 96               | 96               |
| Açık Olan Gün Sayısı (Gün)                 | 365              | 365              | 365              | 365              | 365              | 365              | 365              | 365              | 365              | 365              | 365              | 365              |
| Yıllık Oda Kapasitesi                      | 35.040           | 35.040           | 35.040           | 35.040           | 35.040           | 35.040           | 35.040           | 35.040           | 35.040           | 35.040           | 35.040           | 35.040           |
| Doluluk Oranı (%)                          | 72%              | 72%              | 72%              | 72%              | 72%              | 72%              | 72%              | 72%              | 72%              | 72%              | 72%              | 72%              |
| Satılan Oda Satışı (Adet)                  | 25.229           | 25.229           | 25.229           | 25.229           | 25.229           | 25.229           | 25.229           | 25.229           | 25.229           | 25.229           | 25.229           | 25.229           |
| Oda Fiyatı (EURO)                          | 26,00            | 48,23            | 48,71            | 49,20            | 49,69            | 50,18            | 50,69            | 51,19            | 51,71            | 52,22            | 52,74            | 53,27            |
| <b>Oda Gelirleri (EURO)</b>                | <b>1.216.691</b> | <b>1.228.858</b> | <b>1.241.146</b> | <b>1.253.558</b> | <b>1.266.093</b> | <b>1.278.754</b> | <b>1.291.542</b> | <b>1.304.457</b> | <b>1.317.502</b> | <b>1.330.677</b> | <b>1.343.984</b> | <b>1.357.424</b> |
| <b>Diğer Gelirler (EURO)</b>               | <b>547.511</b>   | <b>552.986</b>   | <b>558.516</b>   | <b>564.101</b>   | <b>569.742</b>   | <b>575.439</b>   | <b>581.194</b>   | <b>587.006</b>   | <b>592.876</b>   | <b>598.805</b>   | <b>604.793</b>   | <b>610.841</b>   |
| <b>Toplam Otel Gelirleri (EURO)</b>        | <b>1.764.202</b> | <b>1.781.844</b> | <b>1.799.662</b> | <b>1.817.659</b> | <b>1.835.836</b> | <b>1.854.194</b> | <b>1.872.736</b> | <b>1.891.463</b> | <b>1.910.378</b> | <b>1.929.482</b> | <b>1.948.776</b> | <b>1.968.264</b> |
| GOP (%)                                    | 35%              | 35%              | 35%              | 35%              | 35%              | 35%              | 35%              | 35%              | 35%              | 35%              | 35%              | 35%              |
| GOP  | 617.471          | 623.645          | 629.882          | 636.181          | 642.542          | 648.968          | 655.458          | 662.012          | 668.632          | 675.319          | 682.072          | 688.892          |
| İşletme Giderleri                          | 1.146.731        | 1.158.199        | 1.169.781        | 1.181.478        | 1.193.293        | 1.205.226        | 1.217.278        | 1.229.451        | 1.241.746        | 1.254.163        | 1.266.705        | 1.279.372        |
| <b>Yenileme Maliyeti (EURO)</b>            | <b>17.642</b>    | <b>17.818</b>    | <b>17.997</b>    | <b>18.177</b>    | <b>18.358</b>    | <b>18.542</b>    | <b>18.727</b>    | <b>18.915</b>    | <b>19.104</b>    | <b>19.295</b>    | <b>19.488</b>    | <b>19.683</b>    |
| <b>Proje Net Gelirleri</b>                 | <b>599.829</b>   | <b>605.827</b>   | <b>611.885</b>   | <b>618.004</b>   | <b>624.184</b>   | <b>630.426</b>   | <b>636.730</b>   | <b>643.097</b>   | <b>649.528</b>   | <b>656.024</b>   | <b>662.584</b>   | <b>669.210</b>   |
| <b>Dönem Sonu Değer (%)</b>                |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| <b>Net Nakit Akışları</b>                  | <b>0</b>         | <b>599.829</b>   | <b>605.827</b>   | <b>611.885</b>   | <b>618.004</b>   | <b>624.184</b>   | <b>630.426</b>   | <b>636.730</b>   | <b>643.097</b>   | <b>649.528</b>   | <b>656.024</b>   | <b>662.584</b>   |

| NAKİT AKIŞI                                |                  |                  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
|  | 36               | 37               | 38               | 39               |
| <b>NOV OTEL / Proje Nakit Akışı (EURO)</b> |                  |                  |                  |                  |
| Yıllar                                     | 29.12.2054       | 29.12.2055       | 29.12.2056       | 29.12.2057       |
| <b>Otel Fonksiyonu</b>                     |                  |                  |                  |                  |
| Toplam Oda Sayısı (Adet)                   | 96               | 96               | 96               | 96               |
| Açık Olan Gün Sayısı (Gün)                 | 365              | 365              | 365              | 365              |
| Yıllık Oda Kapasitesi                      | 35.040           | 35.040           | 35.040           | 35.040           |
| Doluluk Oranı (%)                          | 72%              | 72%              | 72%              | 72%              |
| Satılan Oda Satışı (Adet)                  | 25.229           | 25.229           | 25.229           | 25.229           |
| Oda Fiyatı (EURO)                          | 26,00            | 54,34            | 54,89            | 55,43            |
| <b>Oda Gelirleri (EURO)</b>                | <b>1.370.998</b> | <b>1.384.708</b> | <b>1.398.555</b> | <b>1.412.540</b> |
| <b>Diğer Gelirler (EURO)</b>               | <b>616.949</b>   | <b>623.119</b>   | <b>629.350</b>   | <b>635.643</b>   |
| <b>Toplam Otel Gelirleri (EURO)</b>        | <b>1.987.947</b> | <b>2.007.826</b> | <b>2.027.905</b> | <b>2.048.184</b> |
| GOP (%)                                    | 35%              | 35%              | 35%              | 35%              |
| GOP  | 695.781          | 702.739          | 709.767          | 716.864          |
| İşletme Giderleri                          | 1.292.165        | 1.305.087        | 1.318.138        | 1.331.319        |
| <b>Yenileme Maliyeti (EURO)</b>            | <b>19.879</b>    | <b>20.078</b>    | <b>20.279</b>    | <b>20.482</b>    |
| <b>Proje Net Gelirleri</b>                 | <b>675.902</b>   | <b>682.661</b>   | <b>689.488</b>   | <b>696.382</b>   |
| <b>Dönem Sonu Değer (%)</b>                |                  |                  |                  |                  |
| <b>Net Nakit Akışları</b>                  | <b>0</b>         | <b>675.902</b>   | <b>682.661</b>   | <b>689.488</b>   |

## İbis Otel;

- Değerleme konusu otel 160 odadan oluşmuştur.
- Otelin açık olduğu aylar itibariyle ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının 2019 yılında %64 doluluk oranı ile başlayacağı, 2025 yılında %75 doluluğa ulaşacağı ve sonraki yıllarda sabit olacağı varsayılmıştır.
- Otelin 365 gün açık olacağı varsayılmıştır.
- -Söz konusu tesisde fiyatlar, oda+kahvaltı konseptinde olacak şekilde öngörülmüştür. Turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler sonucunda oda fiyatının 2019 yılında 23,00 Euro ile başlayıp enflasyon oranına ve bölge ekonomik göstergeleri gelişim tahminlerine göre artacağı varsayılmıştır
- Tesisin performansı göz önünde bulunarak, diğer gelirlerin konaklama gelirlerinin 2019 yılı ve sonraki yıllarda %27 oranında olacağı varsayılmıştır.
- Toplam gelirlerden departman giderleri ve işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır(GOP). Otelde GOP (Gross Operating Profit) oranının 2019 yılında %35 oranında olacağı, diğer yıllarda artarak 2025 yılında %41 oranına ulaşacağı ve sonraki yıllarda da sabit devam edeceği kabul edilmiştir.
- Yenileme maliyetinin toplam otel oda gelirlerinin %1,0'i oranında olacağı öngörülmüştür.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Bina sigorta bedeli müşteri tarafından elde edilen veriler doğrultusunda yıllık 12.607 EURO olarak kullanılmış olup bu değer 10. yıla kadar sabit olacağı 10. yıl sonunda %2 artacağı ve diğer yıllar sabit olacağı varsayılmıştır.
- Emlak vergisi bedeli müşteri tarafından elde edilen veriler doğrultusunda 2019 yılı için 13.354 EURO olarak kullanılmış olup bu değer her yıl %2 artacağı 10. yıl sonunda %1 artacağı varsayılmıştır.
- Her yıl için ödenecek Üst Hakkı Bedeli, Akfen GYO A.Ş ile Kayseri Sanayi Odası arasında imzalanan üst hakkı sözleşmesine göre kabul edilmiştir.
- Sözleşme süresi sonunda Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' nin talebi ve idarenin onayı ile sözleşme süresi taraflarca mutabık kalınacak yeni sözleşme ile uzatılabilir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır
- Projeksiyonda indirgeme oranı %11 alınmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- 2025 vadeli EURO bazlı son 6 aylık ortalama 3,30 "Risksiz Getiri Oranı" olarak kabul edilmiştir.

| <b>İBİS KAYSERİ</b>          |        |
|------------------------------|--------|
| ODA SAYISI (ADET)            | 160    |
| AÇIK OLAN GÜN SAYISI (GÜN)   | 365    |
| YILLIK ODA KAPASİTESİ (KİŞİ) | 58.400 |
| DİĞER GELİRLER ORANI (%)     | 27,00% |
| YENİLEME MALİYETİ ORANI (%)  | 1,00%  |
| ENFLASYON ORANI (%)          | 2,00%  |
| <b>1 EURO Alış 6,03</b>      |        |

| NAKİT AKIŞI                          | 1                | 2                | 3                | 4                | 5                | 6                | 7                | 8                | 9                | 10               | 11               |
|--------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| İBİS OTEL / Proje Nakit Akışı (EURO) |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Yıllar                               | 29.12.2019       | 29.12.2020       | 29.12.2021       | 29.12.2022       | 29.12.2023       | 29.12.2024       | 29.12.2025       | 29.12.2026       | 29.12.2027       | 29.12.2028       | 29.12.2029       |
| <b>Otel Fonksiyonu</b>               |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Toplam Oda Sayısı (Adet)             | 160              | 160              | 160              | 160              | 160              | 160              | 160              | 160              | 160              | 160              | 160              |
| Açık Olan Gün Sayısı (Gün)           | 365              | 365              | 365              | 365              | 365              | 365              | 365              | 365              | 365              | 365              | 365              |
| Yıllık Oda Kapasitesi                | 58.400           | 58.400           | 58.400           | 58.400           | 58.400           | 58.400           | 58.400           | 58.400           | 58.400           | 58.400           | 58.400           |
| Doluluk Oranı (%)                    | 64%              | 66%              | 67%              | 69%              | 71%              | 73%              | 75%              | 75%              | 75%              | 75%              | 75%              |
| Satılan Oda Satışı (Adet)            | 37.376           | 38.544           | 39.128           | 40.296           | 41.464           | 42.632           | 43.800           | 43.800           | 43.800           | 43.800           | 43.800           |
| Oda Fiyatı (EURO)                    | 23,00            | 26,00            | 29,00            | 31,00            | 33,00            | 33,66            | 34,33            | 35,02            | 35,72            | 36,43            | 36,80            |
| <b>Oda Gelirleri (EURO)</b>          | <b>859.648</b>   | <b>1.002.144</b> | <b>1.134.712</b> | <b>1.249.176</b> | <b>1.368.312</b> | <b>1.434.993</b> | <b>1.503.794</b> | <b>1.533.870</b> | <b>1.564.547</b> | <b>1.595.838</b> | <b>1.611.797</b> |
| <b>Diğer Gelirler (EURO)</b>         | <b>232.105</b>   | <b>270.579</b>   | <b>306.372</b>   | <b>337.278</b>   | <b>369.444</b>   | <b>387.448</b>   | <b>406.024</b>   | <b>414.145</b>   | <b>422.428</b>   | <b>430.876</b>   | <b>435.185</b>   |
| <b>Toplam Otel Gelirleri (EURO)</b>  | <b>1.091.753</b> | <b>1.272.723</b> | <b>1.441.084</b> | <b>1.586.454</b> | <b>1.737.756</b> | <b>1.822.441</b> | <b>1.909.819</b> | <b>1.948.015</b> | <b>1.986.975</b> | <b>2.026.715</b> | <b>2.046.982</b> |
| GOP (%)                              | 35%              | 36%              | 37%              | 38%              | 39%              | 40%              | 41%              | 41%              | 41%              | 41%              | 41%              |
| GOP                                  | 382.114          | 458.180          | 533.201          | 602.852          | 677.725          | 728.977          | 783.026          | 798.686          | 814.660          | 830.953          | 839.263          |
| <b>İşletme Giderleri</b>             | <b>709.639</b>   | <b>814.543</b>   | <b>907.883</b>   | <b>983.601</b>   | <b>1.060.031</b> | <b>1.093.465</b> | <b>1.126.793</b> | <b>1.149.329</b> | <b>1.172.315</b> | <b>1.195.762</b> | <b>1.207.719</b> |
| <b>Yenileme Maliyeti (EURO)</b>      | <b>10.918</b>    | <b>12.727</b>    | <b>14.411</b>    | <b>15.865</b>    | <b>17.378</b>    | <b>18.224</b>    | <b>19.098</b>    | <b>19.480</b>    | <b>19.870</b>    | <b>20.267</b>    | <b>20.470</b>    |
| <b>Proje Net Gelirleri</b>           | <b>371.196</b>   | <b>445.453</b>   | <b>518.790</b>   | <b>586.988</b>   | <b>660.347</b>   | <b>710.752</b>   | <b>763.927</b>   | <b>779.206</b>   | <b>794.790</b>   | <b>810.686</b>   | <b>818.793</b>   |
| <b>Dönem Sonu Değer (%)</b>          |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| <b>Net Nakit Akışları</b>            | <b>0</b>         | <b>371.196</b>   | <b>445.453</b>   | <b>518.790</b>   | <b>586.988</b>   | <b>660.347</b>   | <b>710.752</b>   | <b>763.927</b>   | <b>779.206</b>   | <b>794.790</b>   | <b>810.686</b>   |
|                                      | 12               | 13               | 14               | 15               | 16               | 17               | 18               | 19               | 20               | 21               | 22               |
|                                      | 29.12.2030       | 29.12.2031       | 29.12.2032       | 29.12.2033       | 29.12.2034       | 29.12.2035       | 29.12.2036       | 29.12.2037       | 29.12.2038       | 29.12.2039       | 29.12.2040       |
|                                      | 160              | 160              | 160              | 160              | 160              | 160              | 160              | 160              | 160              | 160              | 160              |
|                                      | 365              | 365              | 365              | 365              | 365              | 365              | 365              | 365              | 365              | 365              | 365              |
|                                      | 58.400           | 58.400           | 58.400           | 58.400           | 58.400           | 58.400           | 58.400           | 58.400           | 58.400           | 58.400           | 58.400           |
|                                      | 75%              | 75%              | 75%              | 75%              | 75%              | 75%              | 75%              | 75%              | 75%              | 75%              | 75%              |
|                                      | 43.800           | 43.800           | 43.800           | 43.800           | 43.800           | 43.800           | 43.800           | 43.800           | 43.800           | 43.800           | 43.800           |
|                                      | 37,17            | 37,54            | 37,91            | 38,29            | 38,68            | 39,06            | 39,45            | 39,85            | 40,25            | 40,65            | 41,06            |
|                                      | 1.627.915        | 1.644.194        | 1.660.636        | 1.677.242        | 1.694.015        | 1.710.955        | 1.728.064        | 1.745.345        | 1.762.798        | 1.780.426        | 1.798.231        |
|                                      | 439.537          | 443.932          | 448.372          | 452.855          | 457.384          | 461.958          | 466.577          | 471.243          | 475.956          | 480.715          | 485.522          |
|                                      | 2.067.452        | 2.088.126        | 2.109.008        | 2.130.098        | 2.151.399        | 2.172.913        | 2.194.642        | 2.216.588        | 2.238.754        | 2.261.142        | 2.283.753        |
|                                      | 41%              | 41%              | 41%              | 41%              | 41%              | 41%              | 41%              | 41%              | 41%              | 41%              | 41%              |
|                                      | 847.655          | 856.132          | 864.693          | 873.340          | 882.073          | 890.894          | 899.803          | 908.801          | 917.889          | 927.068          | 936.339          |
|                                      | 1.219.797        | 1.231.994        | 1.244.314        | 1.256.758        | 1.269.325        | 1.282.018        | 1.294.839        | 1.307.787        | 1.320.865        | 1.334.073        | 1.347.414        |
|                                      | 20.675           | 20.881           | 21.090           | 21.301           | 21.514           | 21.729           | 21.946           | 22.166           | 22.388           | 22.611           | 22.838           |
|                                      | 826.981          | 835.250          | 843.603          | 852.039          | 860.559          | 869.165          | 877.857          | 886.635          | 895.502          | 904.457          | 913.501          |
|                                      | 826.981          | 835.250          | 843.603          | 852.039          | 860.559          | 869.165          | 877.857          | 886.635          | 895.502          | 904.457          | 913.501          |

| 23               | 24               | 25               | 26               | 27               | 28               | 29               | 30               | 31               | 32               | 33               |
|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 29.12.2041       | 29.12.2042       | 29.12.2043       | 29.12.2044       | 29.12.2045       | 29.12.2046       | 29.12.2047       | 29.12.2048       | 29.12.2049       | 29.12.2050       | 29.12.2051       |
| 160              | 160              | 160              | 160              | 160              | 160              | 160              | 160              | 160              | 160              | 160              |
| 365              | 365              | 365              | 365              | 365              | 365              | 365              | 365              | 365              | 365              | 365              |
| 58.400           | 58.400           | 58.400           | 58.400           | 58.400           | 58.400           | 58.400           | 58.400           | 58.400           | 58.400           | 58.400           |
| 75%              | 75%              | 75%              | 75%              | 75%              | 75%              | 75%              | 75%              | 75%              | 75%              | 75%              |
| 43.800           | 43.800           | 43.800           | 43.800           | 43.800           | 43.800           | 43.800           | 43.800           | 43.800           | 43.800           | 43.800           |
| 41,47            | 41,88            | 42,30            | 42,72            | 43,15            | 43,58            | 44,02            | 44,46            | 44,90            | 45,35            | 45,80            |
| <b>1.816.213</b> | <b>1.834.375</b> | <b>1.852.719</b> | <b>1.871.246</b> | <b>1.889.958</b> | <b>1.908.858</b> | <b>1.927.947</b> | <b>1.947.226</b> | <b>1.966.698</b> | <b>1.986.365</b> | <b>2.006.229</b> |
| <b>490.377</b>   | <b>495.281</b>   | <b>500.234</b>   | <b>505.236</b>   | <b>510.289</b>   | <b>515.392</b>   | <b>520.546</b>   | <b>525.751</b>   | <b>531.009</b>   | <b>536.319</b>   | <b>541.682</b>   |
| <b>2.306.590</b> | <b>2.329.656</b> | <b>2.352.953</b> | <b>2.376.482</b> | <b>2.400.247</b> | <b>2.424.250</b> | <b>2.448.492</b> | <b>2.472.977</b> | <b>2.497.707</b> | <b>2.522.684</b> | <b>2.547.911</b> |
| 41%              | 41%              | 41%              | 41%              | 41%              | 41%              | 41%              | 41%              | 41%              | 41%              | 41%              |
| <b>945.702</b>   | <b>955.159</b>   | <b>964.711</b>   | <b>974.358</b>   | <b>984.101</b>   | <b>993.942</b>   | <b>1.003.882</b> | <b>1.013.921</b> | <b>1.024.060</b> | <b>1.034.300</b> | <b>1.044.643</b> |
| <b>1.360.888</b> | <b>1.374.497</b> | <b>1.388.242</b> | <b>1.402.125</b> | <b>1.416.146</b> | <b>1.430.307</b> | <b>1.444.610</b> | <b>1.459.057</b> | <b>1.473.647</b> | <b>1.488.384</b> | <b>1.503.267</b> |
| <b>23.066</b>    | <b>23.297</b>    | <b>23.530</b>    | <b>23.765</b>    | <b>24.002</b>    | <b>24.242</b>    | <b>24.485</b>    | <b>24.730</b>    | <b>24.977</b>    | <b>25.227</b>    | <b>25.479</b>    |
| <b>922.636</b>   | <b>931.863</b>   | <b>941.181</b>   | <b>950.593</b>   | <b>960.099</b>   | <b>969.700</b>   | <b>979.397</b>   | <b>989.191</b>   | <b>999.083</b>   | <b>1.009.074</b> | <b>1.019.164</b> |
| <b>922.636</b>   | <b>931.863</b>   | <b>941.181</b>   | <b>950.593</b>   | <b>960.099</b>   | <b>969.700</b>   | <b>979.397</b>   | <b>989.191</b>   | <b>999.083</b>   | <b>1.009.074</b> | <b>1.019.164</b> |

| 34               | 35               | 36               | 37               | 38               | 39               |
|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 29.12.2052       | 29.12.2053       | 29.12.2054       | 29.12.2055       | 29.12.2056       | 29.12.2057       |
| 160              | 160              | 160              | 160              | 160              | 160              |
| 365              | 365              | 365              | 365              | 365              | 365              |
| 58.400           | 58.400           | 58.400           | 58.400           | 58.400           | 58.400           |
| 75%              | 75%              | 75%              | 75%              | 75%              | 75%              |
| 43.800           | 43.800           | 43.800           | 43.800           | 43.800           | 43.800           |
| 46,26            | 46,72            | 47,19            | 47,66            | 48,14            | 48,62            |
| <b>2.026.291</b> | <b>2.046.554</b> | <b>2.067.020</b> | <b>2.087.690</b> | <b>2.108.567</b> | <b>2.129.653</b> |
| <b>547.099</b>   | <b>552.570</b>   | <b>558.095</b>   | <b>563.676</b>   | <b>569.313</b>   | <b>575.006</b>   |
| <b>2.573.390</b> | <b>2.599.124</b> | <b>2.625.115</b> | <b>2.651.366</b> | <b>2.677.880</b> | <b>2.704.659</b> |
| 41%              | 41%              | 41%              | 41%              | 41%              | 41%              |
| <b>1.055.090</b> | <b>1.065.641</b> | <b>1.076.297</b> | <b>1.087.060</b> | <b>1.097.931</b> | <b>1.108.910</b> |
| <b>1.518.300</b> | <b>1.533.483</b> | <b>1.548.818</b> | <b>1.564.306</b> | <b>1.579.949</b> | <b>1.595.749</b> |
| <b>25.734</b>    | <b>25.991</b>    | <b>26.251</b>    | <b>26.514</b>    | <b>26.779</b>    | <b>27.047</b>    |
| <b>1.029.356</b> | <b>1.039.650</b> | <b>1.050.046</b> | <b>1.060.546</b> | <b>1.071.152</b> | <b>1.081.863</b> |
| <b>1.029.356</b> | <b>1.039.650</b> | <b>1.050.046</b> | <b>1.060.546</b> | <b>1.071.152</b> | <b>1.081.863</b> |

| Toplam Nakit Akışı (EURO)               |          |                |                |                |                |                |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
|---|----------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Yıllar                                  |          | 29.12.2019     | 29.12.2020     | 29.12.2021     | 29.12.2022     | 29.12.2023     | 29.12.2024       | 29.12.2025       | 29.12.2026       | 29.12.2027       | 29.12.2028       | 29.12.2029       |
| <b>Otel Fonksiyonu</b>                  |          |                |                |                |                |                |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| NoVOtel Net Nakit Akışı (EURO)          |          | 165.878        | 207.906        | 265.858        | 340.210        | 401.586        | 435.416          | 491.731          | 501.565          | 511.597          | 521.829          | 527.047          |
| İbis Otel Net Nakit Akışı (EURO)        |          | 371.196        | 445.453        | 518.790        | 586.988        | 660.347        | 710.752          | 763.927          | 779.206          | 794.790          | 810.686          | 818.793          |
| Yıllık Üst (İnşaat) Hakkı Bedeli (EURO) |          | 30.729         | 64.531         | 64.531         | 64.531         | 64.531         | 64.531           | 86.041           | 86.041           | 86.902           | 87.762           | 88.623           |
| Bina Sigortası (EURO)                   |          | 12.607         | 13.237         | 13.899         | 14.594         | 15.324         | 16.090           | 16.895           | 17.739           | 18.626           | 19.558           | 19.949           |
| Emlak Vergisi (EURO)                    |          | 13.354         | 13.621         | 13.893         | 14.171         | 14.455         | 14.744           | 15.039           | 15.339           | 15.646           | 15.959           | 16.119           |
| <b>Net Nakit Akışları</b>               | <b>0</b> | <b>480.384</b> | <b>561.970</b> | <b>692.325</b> | <b>833.902</b> | <b>967.624</b> | <b>1.050.804</b> | <b>1.137.684</b> | <b>1.161.651</b> | <b>1.185.213</b> | <b>1.209.236</b> | <b>1.221.150</b> |

| 29.12.2030       | 29.12.2031       | 29.12.2032       | 29.12.2033       | 29.12.2034       | 29.12.2035       | 29.12.2036       | 29.12.2037       | 29.12.2038       | 29.12.2039       | 29.12.2040       | 29.12.2041       |
|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 532.317          | 537.641          | 543.017          | 548.447          | 553.932          | 559.471          | 565.066          | 570.716          | 576.424          | 582.188          | 588.010          | 593.890          |
| 826.981          | 835.250          | 843.603          | 852.039          | 860.559          | 869.165          | 877.857          | 886.635          | 895.502          | 904.457          | 913.501          | 922.636          |
| 89.483           | 90.343           | 91.204           | 92.064           | 92.925           | 93.785           | 94.645           | 95.506           | 96.366           | 97.227           | 98.087           | 98.947           |
| 20.348           | 20.755           | 21.170           | 21.593           | 22.025           | 22.466           | 22.915           | 23.373           | 23.841           | 24.317           | 24.804           | 25.300           |
| 16.280           | 16.443           | 16.607           | 16.773           | 16.941           | 17.110           | 17.281           | 17.454           | 17.629           | 17.805           | 17.983           | 18.163           |
| <b>1.233.188</b> | <b>1.245.350</b> | <b>1.257.639</b> | <b>1.270.056</b> | <b>1.282.601</b> | <b>1.295.275</b> | <b>1.308.081</b> | <b>1.321.018</b> | <b>1.334.089</b> | <b>1.347.295</b> | <b>1.360.637</b> | <b>1.374.116</b> |

| 29.12.2042       | 29.12.2043       | 29.12.2044       | 29.12.2045       | 29.12.2046       | 29.12.2047       | 29.12.2048       | 29.12.2049       | 29.12.2050       | 29.12.2051       | 29.12.2052       | 29.12.2053       | 29.12.2054       | 29.12.2055       | 29.12.2056       | 29.12.2057       |
|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 599.829          | 605.827          | 611.885          | 618.004          | 624.184          | 630.426          | 636.730          | 643.097          | 649.528          | 656.024          | 662.584          | 669.210          | 675.902          | 682.661          | 689.488          | 696.382          |
| 931.863          | 941.181          | 950.593          | 960.099          | 969.700          | 979.397          | 989.191          | 999.083          | 1.009.074        | 1.019.164        | 1.029.356        | 1.039.650        | 1.050.046        | 1.060.546        | 1.071.152        | 1.081.863        |
| 99.808           | 100.668          | 101.529          | 102.389          | 103.250          | 104.110          | 104.970          | 105.831          | 106.691          | 107.552          | 108.412          | 109.272          | 110.133          | 110.993          | 111.854          | 112.714          |
| 25.806           | 26.322           | 26.848           | 27.385           | 27.933           | 28.492           | 29.062           | 29.643           | 30.236           | 30.840           | 31.457           | 32.086           | 32.728           | 33.383           | 34.050           | 34.731           |
| 18.345           | 18.528           | 18.713           | 18.900           | 19.089           | 19.280           | 19.473           | 19.668           | 19.865           | 20.063           | 20.264           | 20.466           | 20.671           | 20.878           | 21.087           | 21.297           |
| <b>1.387.733</b> | <b>1.401.490</b> | <b>1.415.388</b> | <b>1.429.428</b> | <b>1.443.612</b> | <b>1.457.941</b> | <b>1.472.416</b> | <b>1.487.039</b> | <b>1.501.811</b> | <b>1.516.733</b> | <b>1.531.807</b> | <b>1.547.034</b> | <b>1.562.416</b> | <b>1.577.954</b> | <b>1.593.649</b> | <b>1.609.503</b> |

| Değerleme Tablosu                           |                   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| Risksiz Getiri Oranı                        | 3,30%             | 3,30%             | 3,30%             |
| Risk Primi                                  | 7,20%             | 7,70%             | 8,20%             |
| İndirgeme Oranı                             | 10,50%            | 11,00%            | 11,50%            |
| <b>Toplam Bugünkü Değer (EURO)</b>          | <b>9.522.933</b>  | <b>9.032.711</b>  | <b>8.582.265</b>  |
| <b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)</b> | <b>9.520.000</b>  | <b>9.030.000</b>  | <b>8.580.000</b>  |
| <b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>            | <b>57.423.287</b> | <b>54.467.245</b> | <b>51.751.056</b> |
| <b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>   | <b>57.425.000</b> | <b>54.465.000</b> | <b>51.750.000</b> |

### 6.6.3. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

#### Kira Geliri Varsayımları

- **Akfen GYO A.Ş.’nin tarafımıza ulaştırdığı ek kira şartları sözleşmesine göre:** Değerleme çalışması Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş mülkiyetinde bulunan otel için otel işletme şirketi olan Accor grubu tarafından ödenmesi gereken yıllık kira bedeli olarak brüt gelirin (KDV hariç) İbis için yüzde yirmibeşi (% 25) Novotel için (%22) veya her iki otel için brüt gelirden %8 yenileme rezervi için düşülerek elde edilen düzeltilmiş brüt işletme gelirinin 2016 yılı itibariyle yüzde yetmişikibuçüğundan (% 72,5) yüksek olan miktarı ödeyecektir.
- Değerleme çalışması yapılan otelin Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olup uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından işletilmektedir.
- Tesisin yıl boyunca 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.
- Otelin kiralama modeli için yatırımcı tarafından karşılanacak yenileme gideri, kiralama alternatifinde hesaplanan yenileme giderinin % 5’i oranında alınmıştır. Kiralama modelinde otelin yenileme çalışmalarının kiracı tarafından yapılacağı varsayılmıştır.
- Bina sigorta bedeli müşteri tarafından elde edilen veriler doğrultusunda yıllık 12.171 EURO olarak kullanılmış olup bu değer 10. yıla kadar sabit olacağı 10. yıl sonunda %2 artacağı ve diğer yıllar sabit olacağı varsayılmıştır.
- Emlak vergisi bedeli müşteri tarafından elde edilen veriler doğrultusunda 2019 yılı için 20.354 EURO olarak kullanılmış olup bu değer her yıl %2 artacağı 10. yılsonunda %1 artacağı varsayılmıştır.
- Projeksiyonda indirgeme oranı %9 alınmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dâhil edilmemiştir.
- 2025 vadeli EURO bazlı son 6 aylık ortalama 3,30 “Risksiz Getiri Oranı” olarak kabul edilmiştir.

|                       |       |
|-----------------------|-------|
| KAYSERİ IBIS OTEL (%) | 25%   |
| KAYSERİ NOVOTEL (%)   | 22%   |
| AGOP HESABI (%)       | 8%    |
| AGOP GELİRİ (%)       | 72,5% |

| TOPLAM NAKİT AKIŞI                                  |          |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
|---|----------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| YILLAR  |          | 29.12.2019     | 29.12.2020     | 29.12.2021     | 29.12.2022     | 29.12.2023     | 29.12.2024     | 29.12.2025     | 29.12.2026     | 29.12.2027     | 29.12.2028     | 29.12.2029     | 29.12.2030     | 29.12.2031     | 29.12.2032     |
| KAYSERİ İBİS OTEL GELİRLERİ ÜZERİNDEN (€)           | 0        | 272.938        | 318.181        | 360.271        | 396.613        | 434.439        | 455.610        | 477.455        | 487.004        | 496.744        | 506.679        | 511.745        | 516.863        | 522.032        | 527.252        |
| AGOP KAYSERİ İBİS OTEL (€)                          | 0        | 213.711        | 258.363        | 302.988        | 345.054        | 390.561        | 422.806        | 456.924        | 466.063        | 475.384        | 484.892        | 489.740        | 494.638        | 499.584        | 504.580        |
| <b>KULLANILAN KAYSERİ İBİS OTEL KİRA GELİRİ (€)</b> | <b>0</b> | <b>272.938</b> | <b>318.181</b> | <b>360.271</b> | <b>396.613</b> | <b>434.439</b> | <b>455.610</b> | <b>477.455</b> | <b>487.004</b> | <b>496.744</b> | <b>506.679</b> | <b>511.745</b> | <b>516.863</b> | <b>522.032</b> | <b>527.252</b> |
| KAYSERİ NOV OTEL GELİRLERİ ÜZERİNDEN (€)            | 0        | 165.878        | 190.581        | 216.625        | 249.488        | 276.091        | 290.277        | 318.179        | 324.542        | 331.033        | 337.654        | 341.030        | 344.441        | 347.885        | 351.364        |
| AGOP KAYSERİ NOV OTEL (€)                           | 0        | 81.996         | 106.769        | 142.776        | 189.100        | 227.461        | 248.715        | 283.107        | 288.769        | 294.544        | 300.435        | 303.440        | 306.474        | 309.539        | 312.634        |
| <b>KULLANILAN KAYSERİ NOV OTELL KİRA GELİRİ (€)</b> | <b>0</b> | <b>165.878</b> | <b>190.581</b> | <b>216.625</b> | <b>249.488</b> | <b>276.091</b> | <b>290.277</b> | <b>318.179</b> | <b>324.542</b> | <b>331.033</b> | <b>337.654</b> | <b>341.030</b> | <b>344.441</b> | <b>347.885</b> | <b>351.364</b> |
| BİNA ŞİORTASI (EURO)                                | 0        | 12.607         | 13.237         | 13.899         | 14.594         | 15.324         | 16.090         | 16.895         | 17.739         | 18.626         | 19.558         | 19.949         | 20.348         | 20.755         | 21.170         |
| EMLAK VERGİSİ (EURO)                                |          | 13.354         | 13.621         | 13.893         | 14.171         | 14.455         | 14.744         | 15.039         | 15.339         | 15.646         | 15.959         | 16.119         | 16.280         | 16.443         | 16.607         |
| YENİLEME MALİYETİ (€)(%5)                           | 0        | 923            | 1.069          | 1.213          | 1.360          | 1.496          | 1.571          | 1.678          | 1.712          | 1.746          | 1.781          | 1.799          | 1.817          | 1.835          | 1.853          |
| <b>TOPLAM NAKİT AKIŞLARI (€)</b>                    | <b>0</b> | <b>411.932</b> | <b>480.834</b> | <b>547.891</b> | <b>615.975</b> | <b>679.255</b> | <b>713.483</b> | <b>762.022</b> | <b>776.756</b> | <b>791.759</b> | <b>807.035</b> | <b>814.910</b> | <b>822.859</b> | <b>830.885</b> | <b>838.986</b> |

| 29.12.2033     | 29.12.2034     | 29.12.2035     | 29.12.2036     | 29.12.2037     | 29.12.2038     | 29.12.2039     | 29.12.2040     | 29.12.2041     | 29.12.2042     | 29.12.2043     | 29.12.2044     | 29.12.2045     | 29.12.2046     | 29.12.2047     |
|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 532.524        | 537.850        | 543.228        | 548.660        | 554.147        | 559.688        | 565.285        | 570.938        | 576.648        | 582.414        | 588.238        | 594.121        | 600.062        | 606.062        | 612.123        |
| 509.626        | 514.722        | 519.869        | 525.068        | 530.319        | 535.622        | 540.978        | 546.388        | 551.852        | 557.370        | 562.944        | 568.573        | 574.259        | 580.002        | 585.802        |
| <b>532.524</b> | <b>537.850</b> | <b>543.228</b> | <b>548.660</b> | <b>554.147</b> | <b>559.688</b> | <b>565.285</b> | <b>570.938</b> | <b>576.648</b> | <b>582.414</b> | <b>588.238</b> | <b>594.121</b> | <b>600.062</b> | <b>606.062</b> | <b>612.123</b> |
| 354.878        | 358.426        | 362.011        | 365.631        | 369.287        | 372.980        | 376.710        | 380.477        | 384.282        | 388.124        | 392.006        | 395.926        | 399.885        | 403.884        | 407.923        |
| 315.760        | 318.918        | 322.107        | 325.328        | 328.582        | 331.867        | 335.186        | 338.538        | 341.923        | 345.343        | 348.796        | 352.284        | 355.807        | 359.365        | 362.958        |
| <b>354.878</b> | <b>358.426</b> | <b>362.011</b> | <b>365.631</b> | <b>369.287</b> | <b>372.980</b> | <b>376.710</b> | <b>380.477</b> | <b>384.282</b> | <b>388.124</b> | <b>392.006</b> | <b>395.926</b> | <b>399.885</b> | <b>403.884</b> | <b>407.923</b> |
| 21.593         | 22.025         | 22.466         | 22.915         | 23.373         | 23.841         | 24.317         | 24.804         | 25.300         | 25.806         | 26.322         | 26.848         | 27.385         | 27.933         | 28.492         |
| 16.773         | 16.941         | 17.110         | 17.281         | 17.454         | 17.629         | 17.805         | 17.983         | 18.163         | 18.345         | 18.528         | 18.713         | 18.900         | 19.089         | 19.280         |
| 1.872          | 1.890          | 1.909          | 1.928          | 1.948          | 1.967          | 1.987          | 2.007          | 2.027          | 2.047          | 2.067          | 2.088          | 2.109          | 2.130          | 2.151          |
| <b>847.164</b> | <b>855.420</b> | <b>863.754</b> | <b>872.167</b> | <b>880.659</b> | <b>889.232</b> | <b>897.886</b> | <b>906.622</b> | <b>915.440</b> | <b>924.341</b> | <b>933.327</b> | <b>942.397</b> | <b>951.552</b> | <b>960.794</b> | <b>970.122</b> |

| 29.12.2048     | 29.12.2049     | 29.12.2050     | 29.12.2051       | 29.12.2052       | 29.12.2053       | 29.12.2054       | 29.12.2055       | 29.12.2056       | 29.12.2057       |
|----------------|----------------|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 618.244        | 624.427        | 630.671        | 636.978          | 643.347          | 649.781          | 656.279          | 662.842          | 669.470          | 676.165          |
| 591.660        | 597.576        | 603.552        | 609.588          | 615.684          | 621.840          | 628.059          | 634.339          | 640.683          | 647.090          |
| <b>618.244</b> | <b>624.427</b> | <b>630.671</b> | <b>636.978</b>   | <b>643.347</b>   | <b>649.781</b>   | <b>656.279</b>   | <b>662.842</b>   | <b>669.470</b>   | <b>676.165</b>   |
| 412.002        | 416.122        | 420.283        | 424.486          | 428.731          | 433.018          | 437.348          | 441.722          | 446.139          | 450.600          |
| 366.588        | 370.254        | 373.956        | 377.696          | 381.473          | 385.288          | 389.141          | 393.032          | 396.962          | 400.932          |
| <b>412.002</b> | <b>416.122</b> | <b>420.283</b> | <b>424.486</b>   | <b>428.731</b>   | <b>433.018</b>   | <b>437.348</b>   | <b>441.722</b>   | <b>446.139</b>   | <b>450.600</b>   |
| 29.062         | 29.643         | 30.236         | 30.840           | 31.457           | 32.086           | 32.728           | 33.383           | 34.050           | 34.731           |
| 19.473         | 19.668         | 19.865         | 20.063           | 20.264           | 20.466           | 20.671           | 20.878           | 21.087           | 21.297           |
| 2.173          | 2.195          | 2.217          | 2.239            | 2.261            | 2.284            | 2.307            | 2.330            | 2.353            | 2.376            |
| <b>979.539</b> | <b>989.043</b> | <b>998.637</b> | <b>1.008.321</b> | <b>1.018.096</b> | <b>1.027.963</b> | <b>1.037.921</b> | <b>1.047.973</b> | <b>1.058.119</b> | <b>1.068.360</b> |

| <b>Değerleme Tablosu</b>                    |                   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| Risksiz Getiri Oranı                        | 3,30%             | 3,30%             | 3,30%             |
| Risk Primi                                  | 5,20%             | 5,70%             | 6,20%             |
| İndirgeme Oranı                             | 8,50%             | 9,00%             | 9,50%             |
| <b>Toplam Bugünkü Değer (EURO)</b>          | <b>8.309.577</b>  | <b>7.837.128</b>  | <b>7.406.686</b>  |
| <b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)</b> | <b>8.310.000</b>  | <b>7.840.000</b>  | <b>7.410.000</b>  |
| <b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>            | <b>50.106.750</b> | <b>47.257.881</b> | <b>44.662.315</b> |
| <b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>            | <b>50.105.000</b> | <b>47.260.000</b> | <b>44.660.000</b> |

### Taşınmazın Kira Değeri;

| YILLAR                           | 29.12.2019 |
|----------------------------------|------------|
| Kira Değeri Ortalama Nakit Akışı | 446.158    |

| <b>Kira Değerleme Tablosu - Otel</b> |                |                |                |
|--------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Risksiz Getiri Oranı                 | 1,44%          | 1,44%          | 1,44%          |
| Risk Primi                           | 5,20%          | 5,70%          | 6,20%          |
| İndirgeme Oranı (%)                  | 9,50%          | 10,00%         | 10,50%         |
| <b>Toplam Bugünkü Değer (EURO)</b>   | <b>407.450</b> | <b>405.598</b> | <b>403.763</b> |

|   |                  |
|---|------------------|
| <b>Toplam Bugünkü Değer (EURO)</b>                    | <b>405.598</b>   |
| <b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>                      | <b>2.445.758</b> |
| <b>29.12.2017 ve 29.12.2018 Arasındaki Gün Sayısı</b> | <b>365</b>       |
| <b>OTEL'İN YILLIK KİRA DEĞERİ (EURO)</b>              | <b>405.598</b>   |
| <b>OTEL'İN YILLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (EURO)</b>     | <b>405.000</b>   |
| <b>OTEL'İN YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)</b>                | <b>2.445.758</b> |
| <b>OTEL'İN YILLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (TL)</b>       | <b>2.445.000</b> |

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

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

## 6.10. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazın imar durumu ve yapılaşma şartları ile uyumlu mevcut (otel olarak) kullanımının en etkin ve verimli kullanım olduğu değerlendirilmektedir.

## 6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

## **7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

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

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın Otel nitelikli gelir getiren ticari bir mülk olması nedeniyle Gelir Yaklaşımı Yöntemi ve Maliyet Yaklaşımı kullanılmıştır. 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.

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

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

### **7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak Tapu ve Kadastro Dairesi Kira Belgesi, İmar Durum Belgesi, Yapı Ruhsatları ve Yapı ve Kullanma İzin Belgesi mevcut olup mevzuat uyarınca alınması gereken tüm izin ve belgeleri tamdır.

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

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

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

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

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

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

## • Sonuç Görüş

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

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

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

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

## 8. SONUÇ

### 8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

### 8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

| Yaklaşım          | TL         | EURO      |
|-------------------|------------|-----------|
| Maliyet Yaklaşımı | 55.400.000 | 8.830.000 |
| Gelir Yaklaşımı   | 50.862.500 | 8.435.000 |

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır. Maliyet yaklaşımında ise bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen

binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

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

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

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

| <b>TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ</b>  |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| <b>Rapor Tarihi</b>             | 31.12.2018      |
| <b>Değer Tarihi</b>             | 25.12.2018      |
| <b>Pazar Değeri (KDV Hariç)</b> | 50.862.500.-TL  |
| <b>Pazar Değeri (KDV Dahil)</b> | 60.017.750.-TL  |
| <b>Pazar Değeri(KDV Hariç)</b>  | 8.435.000.-EURO |
| <b>Pazar Değeri(KDV Dahil)</b>  | 9.953.300.-EURO |
| <b>Kira Değeri (KDV Hariç)</b>  | 2.445.000.-TL   |
| <b>Kira Değeri (KDV Dahil)</b>  | 2.885.100.-TL   |
| <b>Kira Değeri (KDV Hariç)</b>  | 405.000.-EURO   |
| <b>Kira Değeri (KDV Dahil)</b>  | 477.900.-EURO   |

#### NOTLAR

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde 1 EURO =6,03.-TL olarak kabul edilmiştir.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

#### **GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI**

Ertugrul ÇİNPOLAT

SPK Lisans NO:406908

#### **SORUMLU DEĞERLEME UZMANI**

Şeref EMEN

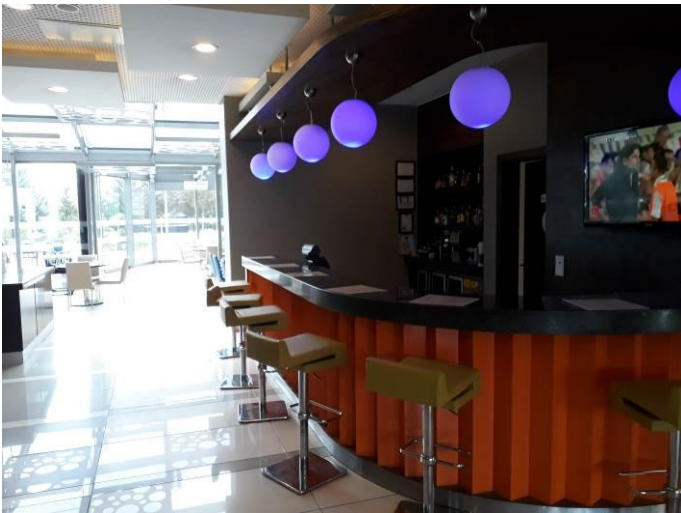
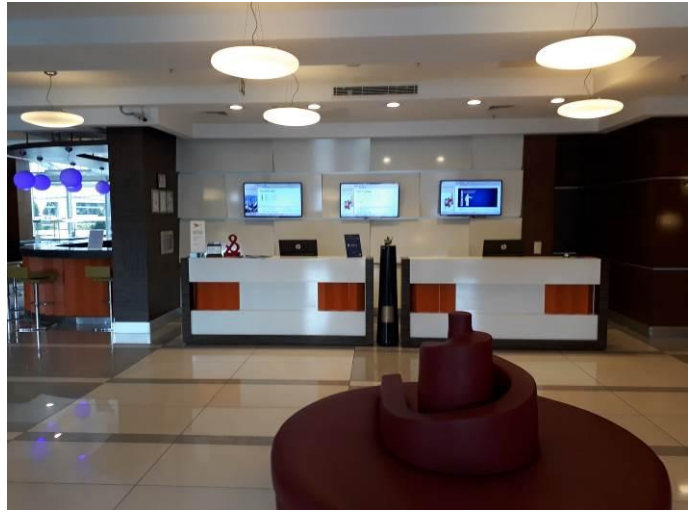
SPK LİSANS NO:401584

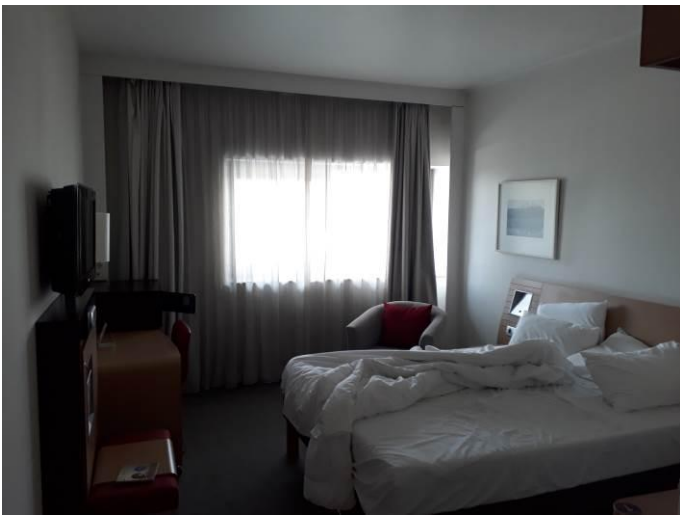
EK 1 - FOTOĞRAFLAR











EK 2 – DOKÜMAN VE BELGELER

|                                  |                      |  |                  |            |              |               |                  |
|----------------------------------|----------------------|--|------------------|------------|--------------|---------------|------------------|
| YAPI                             | SAHIBI               | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. |                  |            |              |               |                  |
|                                  | KULLANIM AMACI       | OTEL                                     |                  |            |              |               |                  |
| ARSA                             | İLİ                  | İLÇESİ                                   | MAHALLESİ        | YÜZÖLÇÜMÜ  | PAFTA NO     | ADA NO        | PARSEL NO        |
|                                  | KAYSERİ              | KOCASINAN                                | PERVANE          | 11.035,40  | 349          | 2420          | 9                |
| ODALAR ARASI ORTAK ESASLARA GÖRE | Mimari Hizmet Sınırı | Statik Hizmet Sınırı                     | m2 Birim Maliyet | Kat Adedi  | Yapı Alanı   | İnşaat Süresi | Taşıyıcı Sistemi |
|                                  |                      |  |                  | 1B+Z+8 KAT | 10.998,53 M2 |               | B.A.K.           |

| PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPAN |                  |   |        | PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPTIRAN |  |  |  |
|-------------------------------------|------------------|---|--------|--|--|--|--|
| 1                                   | VERGİ DAİRESİ    | MALTEPE V.D.  |        | VERGİ DAİRESİ                          | MECİDİYEKÖY                              |  |  |
| 2                                   | SICİL NO         | 9830379790  |        | SICİL NO                               | 0040431824                               |  |  |
| 3                                   | ÜNVANI           | YAPI PROJE MİMARLIK                                   |        | SOYADI (ÜNVANI)                        | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. |  |  |
| 4                                   | ADI SOYADI       | ÖZGE SELEN KANSU                                      |        | ADI                                    |  |  |  |
| 5                                   | BABA ADI         | MEHMET RIFAT  |        |  |  |  |  |
| 6                                   | DOĞUM TARİHİ     | 01.03.1978  |        | Mahalle-Semt                           | DİKLİTAŞ                                 |  |  |
| 7                                   | DOĞUM YERİ       | İLİ   | ANKARA | Cadde                                  | EMİRHAN CADDESİ                          |  |  |
|                                     |                  | İLÇESİ  |        | Sokak                                  |  |  |  |
| 8                                   | MESLEĞİ          | Y. MİMAR  |        | Kapı No                                |  |  |  |
| 9                                   | BAĞLI OLDUĞU ODA | ANKARA MİMARLAR ODASI                                 |        | Daire No                               |  |  |  |
| 10                                  | ODA SICİL NO     | 27441   |        | İLİ                                    | İSTANBUL                                 |  |  |
|                                     |                  | PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPANIN Adı Soyadı İmza |        | İLÇESİ                                 | BEŞİKTAŞ                                 |  |  |
|                                     |                  | Ö.Selen KANSU   |        | MAHALLE                                | PERVANE                                  |  |  |
|                                     |                  |   |        | CADDE                                  |  |  |  |
|                                     |                  |   |        | SOKAK                                  |  |  |  |
|                                     |                  |   |        | YAPILAN İŞİN ÇEŞİDİ                    | <b>MİMARİ UYGULAMA PROJESİ</b>           |  |  |

**MİMARLAR ODASI ONAYI**  
KAYSERİ ŞUBESİ MESLEKİ DENETİM ONAYI

Bu proje, Mimarlar Odası'nca verilmiş  
tarafından hazırlanmıştır. İlgili, yönetmelik, şartname ve standartlara uygunluğu denetlenmiştir.  
sayı: \_\_\_\_\_ Tarih: \_\_\_\_\_  
mimarlar odası adına:  
**38.SB. 2007. 485-1** / 2007  
**Arda AKSOY**  
Mimar  
Kocasinan Şubesi Tesbit ve Denetim Komisyonu Başkanı  
**Hali SÜMBÜL**  
Sivil İnşaat Müdürlüğü  
Üye  
**ARDA AKSOY**  
Bayındırlık ve İskan Md. Yrd.  
Üye

**BELEDİYE ONAYI**

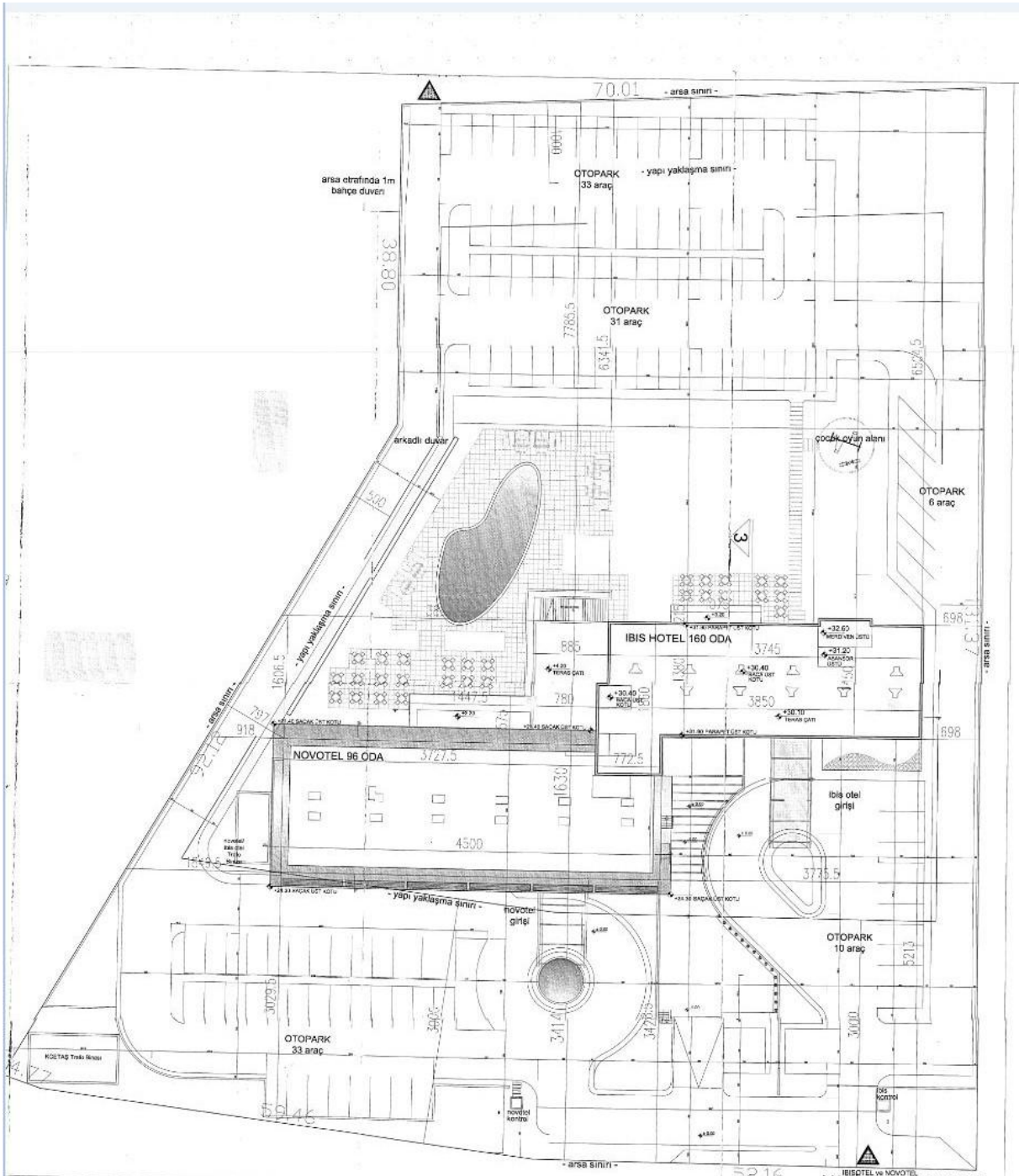
KESİTLERDE İŞİ YALITIM PROJESİ GEÇERLİDİR.

a)- Bütün pencereler çift çerçeve veya özel birleştirilmiş çift cam olup rüzgarlıklılık olacaktır.  
b)- Isı yalıtım projesine uyulacaktır.  
c)- Dükkanlarda vitrin mecburiyeti vardır.  
d)- Bu planda yazılı mahal isimlerine açma ve işletme ruhsatı vermek, ilgili kuruluşlarca da uygun görüldüğü takdirde geçerlidir.  
e)- Kaba inşaat safhasında demir ve ısı yalıtım özelliği olmadan tamamlanan yapılara yapı kullanma izni verilemez.

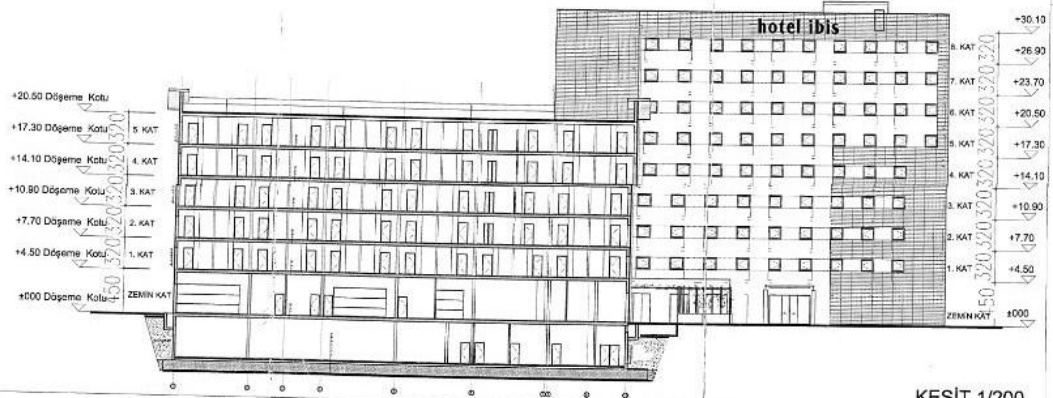
Mimar Ö.Selen KANSU tarafından kendi mesuliyeti altında İmar Kanunu ve Yönetmelikleri hükümlerine tamamen uygun olarak hazırladığı beyan edilen bu projelerin yapılan kontrollerinde görülebilen uyumsuzluklar düzeltilebilir ve imza sahibinin selahiyetli tetkik edilerek uygulaması ve yapım esnasında işleme devami yapılmış olup gözden kaçabilen ve inşaatın devamı esnasında doğabilecek uyumsuzluklar fenni mesul tarafından derhal müdürlüğimize haber verilerek kaydı ile tasdik işlemi yapılmıştır.

**İMAR MÜDÜRÜ**  
**Samih KILIÇARSLAN**  
Mimar

**YASAL UYARI** BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR. 5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MUELLİFİ MİMARIN HABERİ OLMADAN PROJE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.



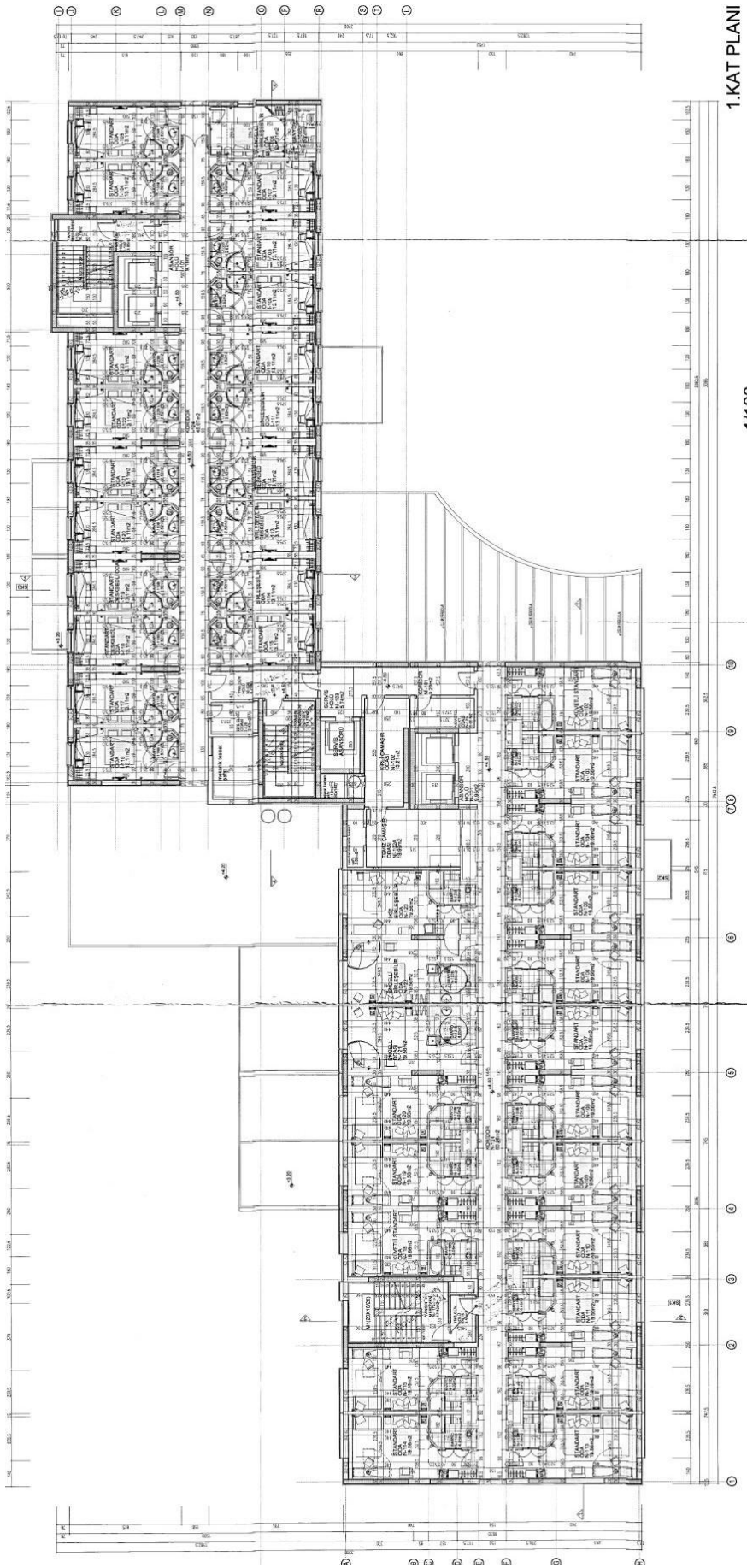
52.16 VAZİYET PLANI 1/200



KESİT 1/200

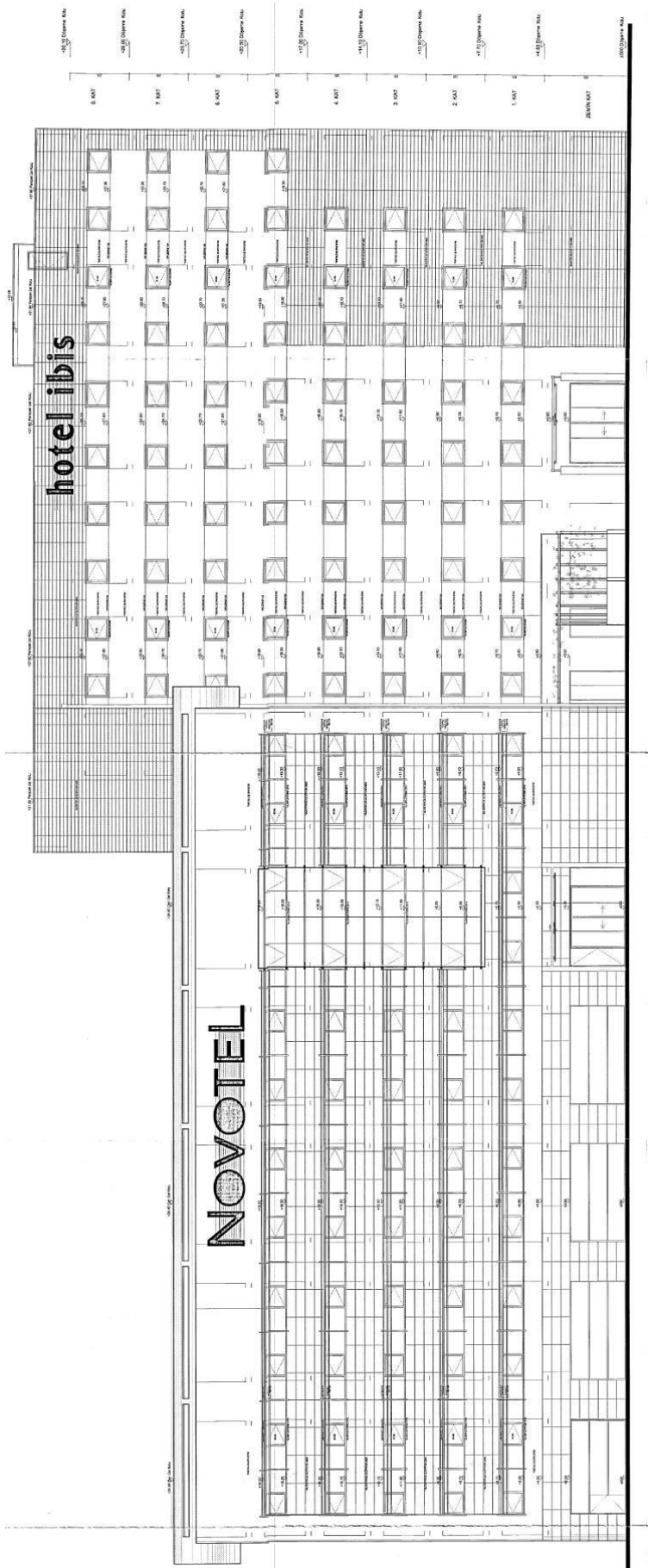






1.KAT PLANI

4 14 00





| YAPI RUHSATI   |  |  |                   |                                     |  |   |  |   |  |   |  |                          |  |  |
|--|--|--|-------------------|-------------------------------------|--|---|--|---|--|---|--|--------------------------|--|--|
| 1. Ruhsat veren kurum<br>Belediye  |  |  |                   |                                     |  | 2. Ruhsat verilen yapının adresi<br>KAYSERİ İlçe: KOCASINAN<br>Bulvarı: MERKEZ Köy: MERKEZ<br>Mahalle: KOCASINAN BELEDİYESİ<br>Mahalle: YENİPERVANE Mahalle tarım kodu: 42<br>Meydan, bulvar, cadde, sokak, köşe adı: KOCASINAN Bulvar<br>Caddesokak tarım kodu: 1 Dış kapı no: 161 -161/1<br>Site adı: Meryki adı: |  |   |  |   |  |                          |  |  |
| 3. Pafta no<br>349   |  |  | 4. Ada no<br>2420 |                                     |  | 5. Parsel no<br>9   |  |   | 6. Blok no<br>1                                |   |  | 7. Bağlı bölüm no<br>1   |  |  |
| 8. Ruhsatın vergi sınıfı:<br><input checked="" type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon<br><input type="checkbox"/> 2.Yeniden <input type="checkbox"/> 11.Güçlendirme<br><input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değişikliği<br><input type="checkbox"/> 4.Ek bina <input type="checkbox"/> 13.Fonksiyon<br><input type="checkbox"/> 5.Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 14.Metalik tesisat<br><input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 15.Elektrik tesisatı<br><input type="checkbox"/> 7.Gaçici <input type="checkbox"/> 16.İslem değişikliği<br><input type="checkbox"/> 8.Tadilat <input type="checkbox"/> 17.İstinat duvarı<br><input type="checkbox"/> 9.Döşer <input type="checkbox"/> 18.Bahçe duvarı<br><input type="checkbox"/> 19... |  |  |                   |                                     |  | 9. Ruhsatın onay tarihi<br>06.03.2008   |  | 10. Ruhsat no<br>1/28                           |  | 11. İlk ruhsat tarihi                     |  | 12. İkinci ruhsat tarihi |  |  |
| 13.İmar planı onay tarihi<br>13.12.2007  |  |  |                   | 14.İmar durumu tarihi<br>02.08.2007 |  |   |  | 15.İmar durumu no<br>05.03.2008                 |  |   |  |                          |  |  |
| 17.Planlama plan onay tarihi   |  |  |                   |                                     |  | 18.Planlama talimatı amacı<br>OTEL  |  |   | 19.Planlama alanı(m <sup>2</sup> )<br>11064.00 |   |  |                          |  |  |
| 20.Tapu tesisi belgesi verilen kurum<br>KOCASINAN TAPU SİCİL MUDURLUĞU   |  |  |                   |                                     |  | 21.Tapu tesisi belgesi tarihi<br>02.08.2007   |  |   | 22.Tapu tesisi belgesi no<br>16329             |   |  |                          |  |  |
| 23.CED raporu onay tarihi  |  |  |                   |                                     |  | 24.Planlama inşaat başlama tarihi<br>07.03.2008   |  | 25.Planlama inşaat bitirme tarihi<br>07.03.2010 |  | 26.Ruhsatın peşinlik tarihi<br>07.03.2013 |  |                          |  |  |

| Yapı Sahibinin   |  | Yapı Müteahhidinin   |  | Santiye Şefinin                            |  |
|--|--|--|--|--|--|
| 27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no<br>AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. |  | 32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no<br>AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. |  | 43. Adı soyadı, unvanı<br>ERDOĞAN MERDAN   |  |
| 28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı<br>MECİDİYEKÖY VERGİ DAİRESİ                  |  | 33. Oda sicil no<br>0000000000000000   |  | 44. TC kimlik no<br>2271245454             |  |
| 29. Vergi kimlik no<br>340051780   |  | 34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı<br>MECİDİYEKÖY VERGİ DAİRESİ                  |  | 45. Oda sicil durumu belge no<br>340051780 |  |
| 30. Adres<br>BARBOROS PLAZA NO:15/C  |  | 31. İmza   |  | 46. Sigorta sicil no<br>0000000000000000   |  |
| 37. Sigorta sicil no<br>0000000000000000   |  | 38. Sözlüme tarihi<br>06.03.2008   |  | 47. Sözlüme tarihi<br>06.03.2008           |  |
| 39. Sözlüme no<br>0000000000000000   |  | 40. Yapı müteahhidi yetki belge no<br>000000000000000000                         |  | 48. Sözlüme no<br>0000000000000000         |  |
| 41. Sicil esas adres<br>BARBOROS PLAZA NO:15/C                                   |  | 42. İmza   |  | 49. Adres<br>MÜHENDİSLER İŞH.KAT:4/401     |  |

| Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler                                     |                        |                                |
|---|------------------------|--------------------------------|
| 31. Kullanılan araçların göre yapının bağlanacağı bölümler ile ortak alanları | 32. Bağlı bölüm sayısı | 33. Yüzölçümü(m <sup>2</sup> ) |
| 12111 - Otel ve bunlara benzer misafir  | 1                      | 9628.00                        |
| 99988 - Ortak Alan (bina içi sığınak)   | 1                      | 1238.00                        |
| 12523 - Su deposu   | 1                      | 198.00                         |
| Toplam  | 3                      | 11064.00                       |

| Yapı ile İlgili Özellikler               |  |  |  |  |          |          |
|--|--|--|--|--|----------|----------|
| 54. Bina yapısı sayısı                   | 55. Yapıda bağlanacak bölüm sayısı       | 56. Yapıda konut birimi (daire) sayısı | 57. Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> ) | 58. Yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> )   | 59. İmza | 60. İmza |
| 1  | 1  | 1435.00                                | 11064.00                                 |  |          |          |
| 61. Toplam yapı sayısı                   | 62. Toplam bağlanacak bölüm sayısı       | 63. Toplam konut birimi (daire) sayısı | 64. Toplam taban alanı(m <sup>2</sup> )  | 65. Toplam inşaat alanı(m <sup>2</sup> ) | 66. İmza | 67. İmza |
| 1  | 1  | 1435.00                                | 11064.00                                 |  |          |          |
| 68. Yapının yer kotu altı yüksekliği (m) | 69. Yapının yer kotu üstü yüksekliği (m) | 70. Yapının toplam yüksekliği (m)      | 71. İmza                                 | 72. İmza                                 | 73. İmza | 74. İmza |
| 4.50                                     | 30.10                                    | 34.60                                  |  |  |          |          |
| 75. Yapının maliyeti (YTL)               | 76. Yapının arsa değeri (YTL)            | 77. İmza                               | 78. İmza                                 | 79. İmza                                 | 80. İmza | 81. İmza |
| 482.00                                   | 5332848.00                               | 600.00                                 | 5333448.00                               | 5332848.00                               |          |          |

| Yapının Teknik Özellikleri  |  |  |  |
|---|--|--|--|
| 79. Isınma Sistemi  |  | 85. Testisler  |  |
| <input type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtmak kalorifer <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3. Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> 4. Soba<br><input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Kılma <input type="checkbox"/> 7...                            |  | <input type="checkbox"/> 1. Arama <input type="checkbox"/> 2. Buz itisyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Plav <input type="checkbox"/> 7. Tesisat <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12...                                       |  |
| 80. Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi  |  | 86. Ortak Kullanım Alanları  |  |
| <input type="checkbox"/> 1. Karı yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9... |  | <input checked="" type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Aşık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairedi <input type="checkbox"/> 6. Kömürlük <input type="checkbox"/> 7. Orak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12... |  |
| 81. Sıcak Su Temin Şekli  |  | 87. Yapının Tesisatı Sistemi   |  |
| <input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Şofben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Mijptans <input type="checkbox"/> 6...  |  | <input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1. Çerçeve sistem <input type="checkbox"/> 1.2. Perde sistem <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 1.4. Çerçeve-Perde sistem <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Kama <input type="checkbox"/> 6...  |  |
| 82. Sıcak Su Yalıtım Cinsi  |  | 88. Duvar Döşer Malzemesi Cinsi  |  |
| <input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Karı yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7...  |  | <input type="checkbox"/> 1. Briket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Korkuk <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Halit <input type="checkbox"/> 9...  |  |
| 83. İyeme suyu  |  | 89. Döşerim  |  |
| <input type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Tazyim suyu <input type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Foseptik <input type="checkbox"/> 3...   |  | <input type="checkbox"/> 1. Plak Kır <input type="checkbox"/> 2. Manşet Dışleme <input type="checkbox"/> 3. Asmolen <input type="checkbox"/> 4. Anap <input type="checkbox"/> 5. Havuz yüz malzemesi <input type="checkbox"/> 6...   |  |

| Yapı Projeleri  |                |                  |                               |                                       |
|-----------------|----------------|------------------|-------------------------------|---------------------------------------|
| 90. Onay tarihi | 91. Adı soyadı | 92. TC kimlik no | 93. Oda sicil durumu belge no | 94. Adresi                            |
| 11.02.2008      | O.SELEN KANSU  | 37828616854      | 27441                         | ARMADA İSM KAT:17 ANKARA              |
| 05.03.2008      | ADNAN TANFENER | 23552144466      | 6181                          | AKFEN GAYRİMENKUL                     |
| 14.02.2008      | DİLEK AKMESE   | 11047990438      | 060631658                     | AKMAN İSM ABLOK NO:17 ANKARA          |
| 26.01.2008      | SUAT BUYUKGOZ  | 31846835570      | 24167                         | AHMET MİTHAT EFENDİ SOK NO:406 ANKARA |
| 04.03.2008      | ATILA KALKAN   | 10130673876      | 7024                          | TURKUAZ İSM NO:5/14 KAYSERİ           |
| 05.03.2008      | GURKAN BARLAK  | 34567812400      | 6654                          | İKİZLER İSM.B BLOK 1/103              |

| YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ                                    |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 073189   |  |
|---|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| 1. Başvuru Veren Kurum: KOCASINAN BELEDİYESİ                  |  |  |  | 9. Başvuru tarihi: <input type="checkbox"/> Kamı kullanma izni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı kullanma izni  |  |  |  | 10. Başvuru onay tarihi: 27.03.2009  |  | 11. Belge no: 1/37   |  |
| 2. Başvuru veren yapının adresi: KAYSERLİ KOCASINAN           |  |  |  | 12. Başvuru esas ruhsat: <input checked="" type="checkbox"/> 1.Yeni Yapı <input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 4.Ek Bina <input type="checkbox"/> 5.Kat İavesi <input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 7.Çeçki |  |  |  | 8.Tadilat <input type="checkbox"/> 9.Düğü <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/> 11.Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12.Kullanım Değişimi <input type="checkbox"/> 13.Fosforik <input type="checkbox"/> 14.Mekânik Testler |  |  |  |
| Deletyeli: KOCASINAN BELEDİYESİ                               |  |  |  | 13. İlk yapı ruhsat tarihi: 06.03.2008   |  |  |  | 14. İlk yapı ruhsat no: 1/28   |  | 15. Son yapı ruhsat tarihi: .....                                  |  |
| Mahalle: YENİPERVANE Mahalle tanımlı kodu: 42                 |  |  |  | 16. Yeniden ruhsat tarihi: .....   |  |  |  | 17. Tadilat ruhsat tarihi: .....   |  | 18. İmar planı onay tarihi: .....                                  |  |
| Meydan/buvarı, cadde, sokak, köyü adı: KOCASINAN              |  |  |  | 19. Yeniden ruhsat tarihi: .....   |  |  |  | 20. Tadilat ruhsat tarihi: .....   |  | 21. İmar durumu tarihi: .....                                      |  |
| Cadde/Sokak tanımlı kodu: .....                               |  |  |  | 22. Zemin eteği onay tarihi: .....   |  |  |  | 23. ÇED raporu onay tarihi: .....  |  | 24. Tapu tesdi belgesi tarihi: 02.08.2007                          |  |
| Site adı: .....   |  |  |  | 25. Tapu tesdi belgesi no: 16329   |  |  |  | 26. Tapu tesdi belgesi no: .....   |  | 27. Tapu tesdi belgesi veren kurum: KOCASINAN TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ |  |
| 3. Pafta No: 2420   |  |  |  | 4. Ada No: 9   |  |  |  | 5. Parsel No: 9  |  |  |  |
| 7. Kamı kullanma izni ile belge verilen bağımsız bölüm: ..... |  |  |  | 8. Daha Önce kamı kullanma izni alınmış bağımsız bölüm no: .....   |  |  |  | 28. Parselin kullanma amacı: OTEL  |  |  |  |
| 29. Parselin alanı(m <sup>2</sup> ): 11064                    |  |  |  | 30. Parselin alanı(m <sup>2</sup> ): 11064   |  |  |  |  |  |  |  |

| Yapı Sahibinin   | Yapı Müteahhidinin  | Santiye Şefinin                             |
|--|---|---|
| 31. Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no: AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI A.Ş. 22721245454 | 38. Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no: AKFEN İNŞAAT A.Ş. 22721245454 | 47. Adı soyadı, ünvanı: .....               |
| 32. Bağlı olduğu vergi dairesi: .....  | 37. Oda sicil no: 0000000000000                                       | 38. Oda sicil durum belge no: 0000000000000 |
| 33. Vergi kimlik no: .....   | 39. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: MECİDİYEKÖY                       | 40. Vergi kimlik no: 0340051780             |
| 41. Sigorta sicil no: 0000000000000  | 42. Sözleşme tarihi: 27.03.2009                                       | 43. Sözleşme no: 0000000000000              |
| 44. Yapı müteahhidi yetli belge no: 0000000000000  | 45. Sicil esas adres: YENİPERVANE MAH.KOCASINAN BUL.NO:161-162        | 46. İmza: .....                             |
| 47. T.C. kimlik no: .....  | 48. Oda sicil durum belge no: .....                                   | 49. Oda sicil durum belge no: .....         |
| 50. Sigorta sicil no: .....  | 51. Sözleşme tarihi: .....  | 52. Sözleşme no: .....                      |
| 53. Adres: .....   | 54. İmza: .....   |   |

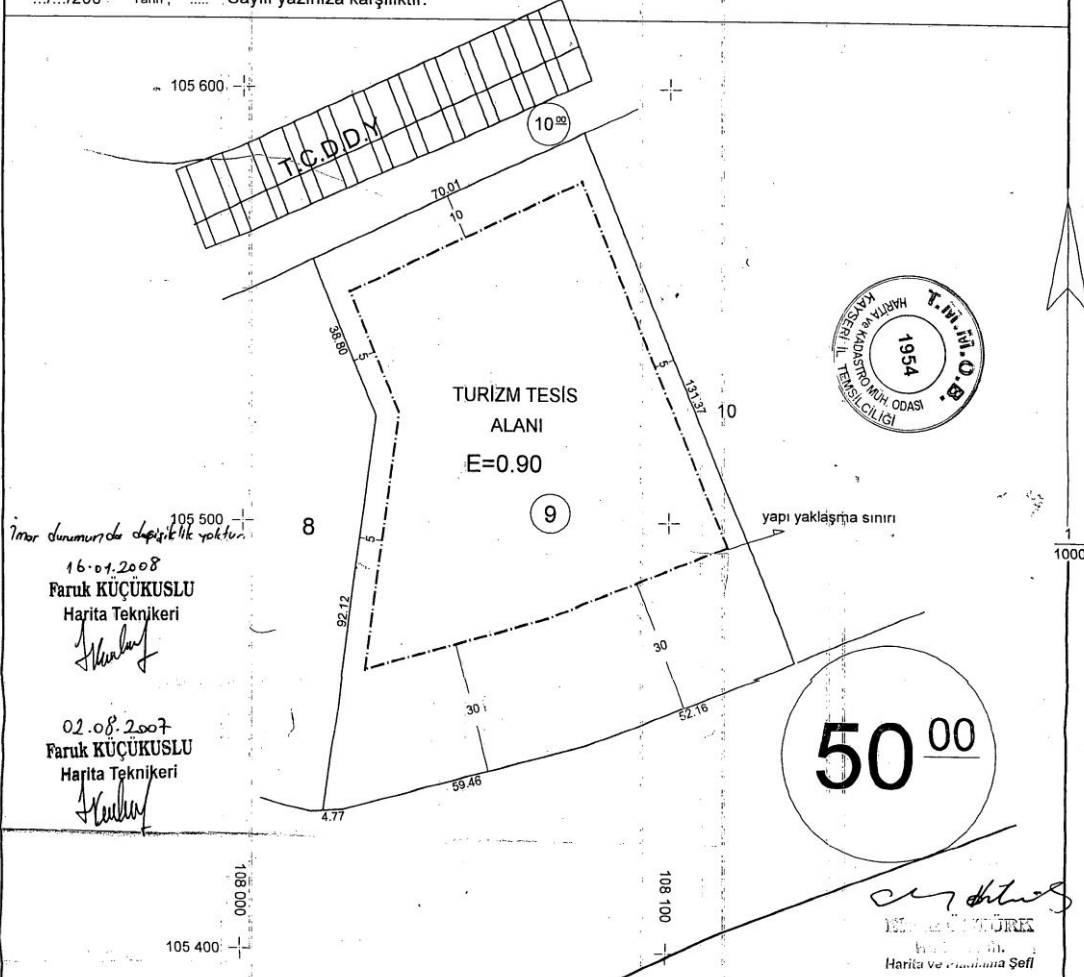
| Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler                            |   |                                 | Yapı İle İlgili Özellikler |   |   |   |  |                        |                                  |                                     |  |   |                                      |  |
|---|---|---------------------------------|----------------------------|---|---|---|--|------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|--|---|--------------------------------------|--|
| 55. Kullanma amacına göre yapılan bağımsız bölümler ile ortak alanlar | 56. Bağımsız bölüm sayısı               | 57. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) | 58. Benzer yapı sayısı     | 59. Yapıda bağımsız bölüm sayısı        | 60. Yapıda konut bina(daire) sayısı     | 61. Yapının bina alanı(m <sup>2</sup> ) | 62. Yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ) | 63. Toplam yapı sayısı | 64. Toplam bağımsız bölüm sayısı | 65. Toplam konut bina(daire) sayısı | 66. Toplam bina alanı(m <sup>2</sup> ) | 67. Toplam yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ) |                                      |  |
| (12111) Otel ve bunlara benzer misafir evi                            | 1                                       | 9628                            | 1                          | 1                                       |   | 1435                                    | 11064                                  | 1                      | 1                                |                                     | 1435                                   | 11064   |                                      |  |
| (49988) Ortak Alan (bina içi sığınak)                                 | 1                                       | 1238                            |                            |   |   |   |  |                        |                                  |                                     |  |   |                                      |  |
| (69980) Ortak Alan (diğer ortak alanlar)                              | 1                                       | 198                             |                            |   |   |   |  |                        |                                  |                                     |  |   |                                      |  |
| Toplam (12111) Otel ve bunlara benzer misafir evi                     | 3                                       | 11064                           |                            |   |   |   |  |                        |                                  |                                     |  |   |                                      |  |
| 68. Yapının yol kotu altı sayısı                                      | 69. Yapının yer ve su ile ilgili seviye | 70. Yapının toplam kat sayısı   | 71. İlave kat sayısı       | 72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m) | 73. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m) | 74. Yapının toplam yüksekliği(m)        | 75. İlave kat yüksekliği(m)            | 76. Yapının sınıfı     | 77. Yapının grubu                | 78. 1 m <sup>2</sup> malîyet (YTL)  | 79. Yapının malîyeti (YTL)             | 80. Yapının area değeri(YTL)                  | 81. Area Dahil yapının malîyeti(YTL) | 82. Form düzenlenmiş toplam malîyet(YTL) |
| 1   | 9                                       | 10                              |                            | 4,5                                     | 30,1                                    | 34,6                                    |  | 5                      | A                                | 561                                 | 6206904                                | 600000  | 6806904                              | 6206904                                  |

| Yapının Teknik Özellikleri              |  |  |  |                          |  |                             |  |                             |  |
|---|--|--|--|--------------------------|--|-----------------------------|--|-----------------------------|--|
| 83. İçme suyu sistemi                   |  |  |  | 89. Testler              |  | 90. Ortak Kullanım Alanları |  | 91. Yapının Tespiti Sistemi |  |
| 84. Isınma amacı kullanılan yakıt cinsi |  |  |  | 85. Sıcak Su Temin Şekli |  | 86. Sıcak Su Yakıt Cinsi    |  | 87. Döşeme                  |  |
| 85. Sıcak Su Temin Şekli                |  |  |  | 86. Sıcak Su Yakıt Cinsi |  | 87. Döşeme                  |  | 88. Aşık su                 |  |
| 86. Sıcak Su Yakıt Cinsi                |  |  |  | 87. Döşeme               |  | 88. Aşık su                 |  | 89. Kanalizasyon            |  |
| 87. Döşeme                              |  |  |  | 88. Aşık su              |  | 89. Kanalizasyon            |  | 90. Kanalizasyon            |  |
| 88. Aşık su                             |  |  |  | 89. Kanalizasyon         |  | 90. Kanalizasyon            |  | 91. Kanalizasyon            |  |
| 89. Kanalizasyon                        |  |  |  | 90. Kanalizasyon         |  | 91. Kanalizasyon            |  | 92. Kanalizasyon            |  |
| 90. Kanalizasyon                        |  |  |  | 91. Kanalizasyon         |  | 92. Kanalizasyon            |  | 93. Kanalizasyon            |  |
| 91. Kanalizasyon                        |  |  |  | 92. Kanalizasyon         |  | 93. Kanalizasyon            |  | 94. Kanalizasyon            |  |
| 92. Kanalizasyon                        |  |  |  | 93. Kanalizasyon         |  | 94. Kanalizasyon            |  | 95. Kanalizasyon            |  |
| 93. Kanalizasyon                        |  |  |  | 94. Kanalizasyon         |  | 95. Kanalizasyon            |  | 96. Kanalizasyon            |  |
| 94. Kanalizasyon                        |  |  |  | 95. Kanalizasyon         |  | 96. Kanalizasyon            |  | 97. Kanalizasyon            |  |
| 95. Kanalizasyon                        |  |  |  | 96. Kanalizasyon         |  | 97. Kanalizasyon            |  | 98. Kanalizasyon            |  |
| 96. Kanalizasyon                        |  |  |  | 97. Kanalizasyon         |  | 98. Kanalizasyon            |  | 99. Kanalizasyon            |  |
| 97. Kanalizasyon                        |  |  |  | 98. Kanalizasyon         |  | 99. Kanalizasyon            |  | 100. Kanalizasyon           |  |
| 98. Kanalizasyon                        |  |  |  | 99. Kanalizasyon         |  | 100. Kanalizasyon           |  | 101. Kanalizasyon           |  |
| 99. Kanalizasyon                        |  |  |  | 100. Kanalizasyon        |  | 101. Kanalizasyon           |  | 102. Kanalizasyon           |  |
| 100. Kanalizasyon                       |  |  |  | 101. Kanalizasyon        |  | 102. Kanalizasyon           |  | 103. Kanalizasyon           |  |
| 101. Kanalizasyon                       |  |  |  | 102. Kanalizasyon        |  | 103. Kanalizasyon           |  | 104. Kanalizasyon           |  |
| 102. Kanalizasyon                       |  |  |  | 103. Kanalizasyon        |  | 104. Kanalizasyon           |  | 105. Kanalizasyon           |  |
| 103. Kanalizasyon                       |  |  |  | 104. Kanalizasyon        |  | 105. Kanalizasyon           |  | 106. Kanalizasyon           |  |
| 104. Kanalizasyon                       |  |  |  | 105. Kanalizasyon        |  | 106. Kanalizasyon           |  | 107. Kanalizasyon           |  |
| 105. Kanalizasyon                       |  |  |  | 106. Kanalizasyon        |  | 107. Kanalizasyon           |  | 108. Kanalizasyon           |  |
| 106. Kanalizasyon                       |  |  |  | 107. Kanalizasyon        |  | 108. Kanalizasyon           |  | 109. Kanalizasyon           |  |
| 107. Kanalizasyon                       |  |  |  | 108. Kanalizasyon        |  | 109. Kanalizasyon           |  | 110. Kanalizasyon           |  |
| 108. Kanalizasyon                       |  |  |  | 109. Kanalizasyon        |  | 110. Kanalizasyon           |  | 111. Kanalizasyon           |  |
| 109. Kanalizasyon                       |  |  |  | 110. Kanalizasyon        |  | 111. Kanalizasyon           |  | 112. Kanalizasyon           |  |
| 110. Kanalizasyon                       |  |  |  | 111. Kanalizasyon        |  | 112. Kanalizasyon           |  | 113. Kanalizasyon           |  |
| 111. Kanalizasyon                       |  |  |  | 112. Kanalizasyon        |  | 113. Kanalizasyon           |  | 114. Kanalizasyon           |  |
| 112. Kanalizasyon                       |  |  |  | 113. Kanalizasyon        |  | 114. Kanalizasyon           |  | 115. Kanalizasyon           |  |
| 113. Kanalizasyon                       |  |  |  | 114. Kanalizasyon        |  | 115. Kanalizasyon           |  | 116. Kanalizasyon           |  |
| 114. Kanalizasyon                       |  |  |  | 115. Kanalizasyon        |  | 116. Kanalizasyon           |  | 117. Kanalizasyon           |  |
| 115. Kanalizasyon                       |  |  |  | 116. Kanalizasyon        |  | 117. Kanalizasyon           |  | 118. Kanalizasyon           |  |
| 116. Kanalizasyon                       |  |  |  | 117. Kanalizasyon        |  | 118. Kanalizasyon           |  | 119. Kanalizasyon           |  |
| 117. Kanalizasyon                       |  |  |  | 118. Kanalizasyon        |  | 119. Kanalizasyon           |  | 120. Kanalizasyon           |  |
| 118. Kanalizasyon                       |  |  |  | 119. Kanalizasyon        |  | 120. Kanalizasyon           |  | 121. Kanalizasyon           |  |
| 119. Kanalizasyon                       |  |  |  | 120. Kanalizasyon        |  | 121. Kanalizasyon           |  | 122. Kanalizasyon           |  |
| 120. Kanalizasyon                       |  |  |  | 121. Kanalizasyon        |  | 122. Kanalizasyon           |  | 123. Kanalizasyon           |  |
| 121. Kanalizasyon                       |  |  |  | 122. Kanalizasyon        |  | 123. Kanalizasyon           |  | 124. Kanalizasyon           |  |
| 122. Kanalizasyon                       |  |  |  | 123. Kanalizasyon        |  | 124. Kanalizasyon           |  | 125. Kanalizasyon           |  |
| 123. Kanalizasyon                       |  |  |  | 124. Kanalizasyon        |  | 125. Kanalizasyon           |  | 126. Kanalizasyon           |  |
| 124. Kanalizasyon                       |  |  |  | 125. Kanalizasyon        |  | 126. Kanalizasyon           |  | 127. Kanalizasyon           |  |
| 125. Kanalizasyon                       |  |  |  | 126. Kanalizasyon        |  | 127. Kanalizasyon           |  | 128. Kanalizasyon           |  |
| 126. Kanalizasyon                       |  |  |  | 127. Kanalizasyon        |  | 128. Kanalizasyon           |  | 129. Kanalizasyon           |  |
| 127. Kanalizasyon                       |  |  |  | 128. Kanalizasyon        |  | 129. Kanalizasyon           |  | 130. Kanalizasyon           |  |
| 128. Kanalizasyon                       |  |  |  | 129. Kanalizasyon        |  | 130. Kanalizasyon           |  | 131. Kanalizasyon           |  |
| 129. Kanalizasyon                       |  |  |  | 130. Kanalizasyon        |  | 131. Kanalizasyon           |  | 132. Kanalizasyon           |  |
| 130. Kanalizasyon                       |  |  |  | 131. Kanalizasyon        |  | 132. Kanalizasyon           |  | 133. Kanalizasyon           |  |
| 131. Kanalizasyon                       |  |  |  | 132. Kanalizasyon        |  | 133. Kanalizasyon           |  | 134. Kanalizasyon           |  |
| 132. Kanalizasyon                       |  |  |  | 133. Kanalizasyon        |  | 134. Kanalizasyon           |  | 135. Kanalizasyon           |  |
| 133. Kanalizasyon                       |  |  |  | 134. Kanalizasyon        |  | 135. Kanalizasyon           |  | 136. Kanalizasyon           |  |
| 134. Kanalizasyon                       |  |  |  | 135. Kanalizasyon        |  | 136. Kanalizasyon           |  | 137. Kanalizasyon           |  |
| 135. Kanalizasyon                       |  |  |  | 136. Kanalizasyon        |  | 137. Kanalizasyon           |  | 138. Kanalizasyon           |  |
| 136. Kanalizasyon                       |  |  |  | 137. Kanalizasyon        |  | 138. Kanalizasyon           |  | 139. Kanalizasyon           |  |
| 137. Kanalizasyon                       |  |  |  | 138. Kanalizasyon        |  | 139. Kanalizasyon           |  | 140. Kanalizasyon           |  |
| 138. Kanalizasyon                       |  |  |  | 139. Kanalizasyon        |  | 140. Kanalizasyon           |  | 141. Kanalizasyon           |  |
| 139. Kanalizasyon                       |  |  |  | 140. Kanalizasyon        |  | 141. Kanalizasyon           |  | 142. Kanalizasyon           |  |
| 140. Kanalizasyon                       |  |  |  | 141. Kanalizasyon        |  | 142. Kanalizasyon           |  | 143. Kanalizasyon           |  |
| 141. Kanalizasyon                       |  |  |  | 142. Kanalizasyon        |  | 143. Kanalizasyon           |  | 144. Kanalizasyon           |  |
| 142. Kanalizasyon                       |  |  |  | 143. Kanalizasyon        |  | 144. Kanalizasyon           |  | 145. Kanalizasyon           |  |
| 143. Kanalizasyon                       |  |  |  | 144. Kanalizasyon        |  | 145. Kanalizasyon           |  | 146. Kanalizasyon           |  |
| 144. Kanalizasyon                       |  |  |  | 145. Kanalizasyon        |  | 146. Kanalizasyon           |  | 147. Kanalizasyon           |  |
| 145. Kanalizasyon                       |  |  |  | 146. Kanalizasyon        |  | 147. Kanalizasyon           |  | 148. Kanalizasyon           |  |
| 146. Kanalizasyon                       |  |  |  | 147. Kanalizasyon        |  | 148. Kanalizasyon           |  | 149. Kanalizasyon           |  |
| 147. Kanalizasyon                       |  |  |  | 148. Kanalizasyon        |  | 149. Kanalizasyon           |  | 150. Kanalizasyon           |  |
| 148. Kanalizasyon                       |  |  |  | 149. Kanalizasyon        |  | 150. Kanalizasyon           |  | 151. Kanalizasyon           |  |
| 149. Kanalizasyon                       |  |  |  | 150. Kanalizasyon        |  | 151. Kanalizasyon           |  | 152. Kanalizasyon           |  |
| 150. Kanalizasyon                       |  |  |  | 151. Kanalizasyon        |  | 152. Kanalizasyon           |  | 153. Kanalizasyon           |  |
| 151. Kanalizasyon                       |  |  |  | 152. Kanalizasyon        |  | 153. Kanalizasyon           |  | 154. Kanalizasyon           |  |
| 152. Kanalizasyon                       |  |  |  | 153. Kanalizasyon        |  | 154. Kanalizasyon           |  | 155. Kanalizasyon           |  |
| 153. Kanalizasyon                       |  |  |  | 154. Kanalizasyon        |  | 155. Kanalizasyon           |  | 156. Kanalizasyon           |  |
| 154. Kanalizasyon                       |  |  |  | 155. Kanalizasyon        |  | 156. Kanalizasyon           |  | 157. Kanalizasyon           |  |
| 155. Kanalizasyon                       |  |  |  | 156. Kanalizasyon        |  | 157. Kanalizasyon           |  | 158. Kanalizasyon           |  |
| 156. Kanalizasyon                       |  |  |  | 157. Kanalizasyon        |  | 158. Kanalizasyon           |  | 159. Kanalizasyon           |  |
| 157. Kanalizasyon                       |  |  |  | 158. Kanalizasyon        |  | 159. Kanalizasyon           |  | 160. Kanalizasyon           |  |
| 158. Kanalizasyon                       |  |  |  | 159. Kanalizasyon        |  | 160. Kanalizasyon           |  | 161. Kanalizasyon           |  |
| 159. Kanalizasyon                       |  |  |  | 160. Kanalizasyon        |  | 161. Kanalizasyon           |  | 162. Kanalizasyon           |  |
| 160. Kanalizasyon                       |  |  |  | 161. Kanalizasyon        |  | 162. Kanalizasyon           |  | 163. Kanalizasyon           |  |
| 161. Kanalizasyon                       |  |  |  | 162. Kanalizasyon        |  | 163. Kanalizasyon           |  | 164. Kanalizasyon           |  |
| 162. Kanalizasyon                       |  |  |  | 163. Kanalizasyon        |  | 164. Kanalizasyon           |  | 165. Kanalizasyon           |  |
| 163. Kanalizasyon                       |  |  |  | 164. Kanalizasyon        |  | 165. Kanalizasyon           |  | 166. Kanalizasyon           |  |
| 164. Kanalizasyon                       |  |  |  | 165. Kanalizasyon        |  | 166. Kanalizasyon           |  | 167. Kanalizasyon           |  |
| 165. Kanalizasyon                       |  |  |  | 166. Kanalizasyon        |  | 167. Kanalizasyon           |  | 168. Kanalizasyon           |  |
| 166. Kanalizasyon                       |  |  |  | 167. Kanalizasyon        |  | 168. Kanalizasyon           |  | 169. Kanalizasyon           |  |
| 167. Kanalizasyon                       |  |  |  | 168. Kanalizasyon        |  | 169. Kanalizasyon           |  | 170. Kanalizasyon           |  |
| 168. Kanalizasyon                       |  |  |  | 169. Kanalizasyon        |  | 170. Kanalizasyon           |  | 171. Kanalizasyon           |  |
| 169. Kanalizasyon                       |  |  |  | 170. Kanalizasyon        |  | 171. Kanalizasyon           |  | 172. Kanalizasyon           |  |
| 170. Kanalizasyon                       |  |  |  | 171. Kanalizasyon        |  | 172. Kanalizasyon           |  | 173. Kanalizasyon           |  |
| 171. Kanalizasyon                       |  |  |  | 172. Kanalizasyon        |  | 173. Kanalizasyon           |  | 174. Kanalizasyon           |  |
| 172. Kanalizasyon                       |  |  |  | 173. Kanalizasyon        |  | 174. Kanalizasyon           |  | 175. Kanalizasyon           |  |
| 173. Kanalizasyon                       |  |  |  | 174. Kanalizasyon        |  | 175. Kanalizasyon           |  | 176. Kanalizasyon           |  |
| 174. Kanalizasyon                       |  |  |  | 175. Kanalizasyon        |  | 176. Kanalizasyon           |  | 177. Kanalizasyon           |  |
| 175. Kanalizasyon                       |  |  |  | 176. Kanalizasyon        |  | 177. Kanalizasyon           |  | 178. Kanalizasyon           |  |
| 176. Kanalizasyon                       |  |  |  | 177. Kanalizasyon        |  | 178. Kanalizasyon           |  | 179. Kanalizasyon           |  |
| 177. Kanalizasyon                       |  |  |  | 178. Kanalizasyon        |  | 179. Kanalizasyon           |  | 180. Kanalizasyon           |  |
| 178. Kanalizasyon                       |  |  |  | 179. Kanalizasyon        |  | 180. Kanalizasyon           |  | 181. Kanalizasyon           |  |
| 179. Kanalizasyon                       |  |  |  | 180. Kanalizasyon        |  | 181. Kanalizasyon           |  | 182. Kanalizasyon           |  |
| 180. Kanalizasyon                       |  |  |  | 181. Kanalizasyon        |  | 182. Kanalizasyon           |  | 183. Kanalizasyon           |  |
| 181. Kanalizasyon                       |  |  |  | 182. Kanalizasyon        |  | 183. Kanalizasyon           |  | 184. Kanalizasyon           |  |
| 182. Kanalizasyon                       |  |  |  | 183. Kanalizasyon        |  | 184. Kanalizasyon           |  | 185. Kanalizasyon           |  |
| 183. Kanalizasyon                       |  |  |  | 184. Kanalizasyon        |  | 185. Kanalizasyon           |  | 186. Kanalizasyon           |  |
| 184. Kanalizasyon                       |  |  |  | 185. Kanalizasyon        |  | 186. Kanalizasyon           |  | 187. Kanalizasyon           |  |
| 185. Kanalizasyon                       |  |  |  | 186. Kanalizasyon        |  | 187. Kanalizasyon           |  | 188. Kanalizasyon           |  |
| 186. Kanalizasyon                       |  |  |  | 187. Kanalizasyon        |  | 188. Kanalizasyon           |  | 189. Kanalizasyon           |  |
| 187. Kanalizasyon                       |  |  |  | 188. Kanalizasyon        |  | 189. Kanalizasyon           |  | 190. Kanalizasyon           |  |
| 188. Kanalizasyon                       |  |  |  | 189. Kanalizasyon        |  | 190. Kanalizasyon           |  | 191. Kanalizasyon           |  |
| 189. Kanalizasyon                       |  |  |  | 190. Kanalizasyon        |  | 191. Kanalizasyon           |  | 192. Kanalizasyon           |  |
| 190. Kanalizasyon                       |  |  |  | 191. Kanalizasyon        |  | 192. Kanalizasyon           |  | 193. Kanalizasyon           |  |
| 191. Kanalizasyon                       |  |  |  | 192. Kanalizasyon        |  | 193. Kanalizasyon           |  | 194. Kanalizasyon           |  |
| 192. Kanalizasyon                       |  |  |  | 193. Kanalizasyon        |  | 194. Kanalizasyon           |  | 195. Kanalizasyon           |  |
| 193. Kanalizasyon                       |  |  |  | 194. Kanalizasyon        |  | 195. Kanalizasyon           |  | 196. Kanalizasyon           |  |
| 194. Kanalizasyon                       |  |  |  | 195. Kanalizasyon        |  | 196. Kanalizasyon           |  | 197. Kanalizasyon           |  |
| 195. Kanalizasyon                       |  |  |  | 196. Kanalizasyon        |  | 197. Kanalizasyon           |  | 198. Kanalizasyon           |  |
| 196. Kanalizasyon                       |  |  |  | 197. Kanalizasyon        |  | 198. Kanalizasyon           |  | 199. Kanalizasyon           |  |
| 197. Kanalizasyon                       |  |  |  | 198. Kanalizasyon        |  | 199. Kanalizasyon           |  | 200. Kanalizasyon           |  |
| 198. Kanalizasyon                       |  |  |  | 199. Kanalizasyon        |  | 200. Kanalizasyon           |  | 201. Kanalizasyon           |  |
| 199. Kanalizasyon                       |  |  |  | 200. Kanalizasyon        |  | 201. Kanalizasyon           |  | 202. Kanalizasyon           |  |
| 200. Kanalizasyon                       |  |  |  | 201. Kanalizasyon        |  | 202. Kanalizasyon           |  | 203. Kanalizasyon           |  |
| 201. Kanalizasyon                       |  |  |  | 202. Kanalizasyon        |  | 203. Kanalizasyon           |  | 204. Kanalizasyon           |  |
| 202. Kanalizasyon                       |  |  |  | 203. Kanalizasyon        |  | 204. Kanalizasyon           |  | 205. Kanalizasyon           |  |
| 203. Kanalizasyon                       |  |  |  | 204. Kanalizasyon        |  | 205. Kanalizasyon           |  | 206. Kanalizasyon           |  |
| 204. Kanalizasyon                       |  |  |  | 205. Kanalizasyon        |  | 206. Kanalizasyon           |  | 207. Kanalizasyon           |  |
| 205. Kanalizasyon                       |  |  |  | 206. Kanalizasyon        |  | 207. Kanalizasyon           |  | 208. Kanalizasyon           |  |
| 206. Kanalizasyon                       |  |  |  | 207. Kanalizasyon        |  | 208. Kanalizasyon           |  | 209. Kanalizasyon           |  |
| 207. Kanalizasyon                       |  |  |  | 208. Kanalizasyon        |  | 209. Kanalizasyon           |  | 210. Kanalizasyon           |  |
| 208. Kanalizasyon                       |  |  |  | 209. Kanalizasyon        |  | 210. Kanalizasyon           |  | 211. Kanalizasyon           |  |
| 209. Kanalizasyon                       |  |  |  | 210. Kanalizasyon        |  | 211. Kanalizasyon           |  | 212. Kanalizasyon           |  |
| 210. Kanalizasyon                       |  |  |  | 211. Kanalizasyon        |  | 212. Kanalizasyon           |  | 213. Kanalizasyon           |  |
| 211. Kanalizasyon                       |  |  |  | 212. Kanalizasyon        |  | 213. Kanalizasyon           |  | 214. Kanalizasyon           |  |
| 212. Kanalizasyon                       |  |  |  | 213. Kanalizasyon        |  | 214. Kanalizasyon           |  | 215. Kanalizasyon           |  |

T.C.  
KAYSERİ KOCAŞINAN BELEDİYESİ  
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

ADRES : KAYSERİ SANAYİ ODASI  
KAYSERİ

.../.../2007 Tarih, ... Sayılı yazınıza karşılıktır.



|                     |  |                            |               |                      |                |             |
|---------------------|--|----------------------------|---------------|----------------------|----------------|-------------|
| Mahallesi - Mevki   | PERVANE  |                            |               | Kat Adedi            | max            |             |
| İmar Planı Pafta No | 30 M-III a   |                            |               | Bina Yüksekliği      | max            |             |
| KADASTRO            | PAFTA  | ADA                        | PARSEL        | TAPU m2              | Bina Derinliği | max         |
|                     | 349  | 2420                       | 9             | 11035.40             | Bina Cephesi   | max         |
| Mer'i İmar Planı    | Vardır   |                            |               | Ön Bahçe Mesafesi    | min            |             |
| Ölçüsü              | 1 / 1000   |                            |               | Komşu Bahçe Mesafesi | min            |             |
| Onama Tarihi        | 13/12/2007   |                            |               | Arka Bahçe Mesafesi  | min            |             |
| Kadastro            | Cephe : -70.01- Planda                                     | Derinlik : -131.37- Planda | Saçak Parapet |                      |                | Mecburi var |
| Çatı                | Çatı Sebepine Katı Belediye Elemanlarınca Belirlenecektir. |                            |               | Çatı Mevili          | max % 45       |             |

## TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

|                                 |                                |                            |
|---------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| Kayıtdı Alan: MUHARREM DEMİRTAN | DekontNo: 20180905-1775-F01042 | Tarih: 9/5/2018 3:28:07 PM |
| MakbuzNo: 061418376169          |                                | BaşvuruNo: 37616           |

|                  |                   |                       |                       |
|------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| Taşınmaz Tipi:   | AnaTasınmaz       | Ada/Parsel:           | 2420/9                |
| Taşınmaz ID:     | 19050848          | Yüzölçüm(m2):         | 11035.40              |
| İl/İlçe          | KAYSERİ/KOCASINAN | Ana Taşınmaz Nitelik: | KARKAS OTEL VE ARSASI |
| Kurum Adı:       | Kocasinan TM      |                       |                       |
| Mahalle/Köy Adı: | PERVANE M         |                       |                       |
| Mevkii:          |                   |                       |                       |
| Cilt/Sayfa No:   | 56/5913           |                       |                       |
| Kayıt Durum:     | Aktif             |                       |                       |

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                     | El Birliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye                           | Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|---|---------------|-----------------|-----------|---|-----------------------------|
| (H1) 44278810     | (SN:2345430)<br>KAYSERİ SANAYİ ODASI VKN: | -             | 1 / 1           | 11035.40  | Kocasinan TM İfraz İşlemi (TSM)<br>02/08/2007 - 16329 | -                           |



## DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ



Tarih : 12.07.2017

No : 406908

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Ertugrul ÇİNPOLAT**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

Tarih : 07.03.2011

No : 401584

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Şeref EMEN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlkyay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



  
E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN