



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

**2 Adet Otel
Şehitkamil / Gaziantep
2019_AKFENGYO_17**

İÇİNDEKİLER

| | |
|--|----|
| 1. RAPOR ÖZETİ | 3 |
| 2. RAPOR BİLGİLERİ | 4 |
| 3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER | 5 |
| 4. GENEL ANALİZ VE VERİLER | 5 |
| 4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER | 5 |
| 4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER | 7 |
| 5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER | 14 |
| 5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU | 14 |
| 5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ | 15 |
| 5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ | 17 |
| 5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ | 19 |
| 5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ | 19 |
| 5.3.1.1. TAPU KAYITLARI | 19 |
| 5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR | 19 |
| 5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ | 31 |
| 5.3.2.1. İMAR DURUMU | 31 |
| 5.3.2.2. RUHSAT DOSYASI İNCELEMESİ | 32 |
| 5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR | 32 |
| 5.3.3. SON 3 YIL İÇERİŞİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM | 32 |
| 6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI | 33 |
| 6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER | 33 |
| 6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER | 34 |
| 6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER | 34 |
| 6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ | 34 |
| 6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI | 35 |
| 6.6. MALİYET YÖNTEMİ | 36 |
| 6.6.1. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ | 38 |
| 6.6.2. KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER | 42 |
| 6.7. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ | 46 |
| 6.8. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ | 46 |
| 6.9. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ | 46 |
| 6.10. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI | 46 |
| 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ | 46 |
| 7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI | 46 |
| 7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ | 46 |
| 7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ | 46 |
| 7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ | 46 |
| 8. SONUÇ | 47 |
| 8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ | 47 |
| 8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ | 47 |

1. RAPOR ÖZETİ

| | | |
|--|---|---|
| DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ | : | OTEL |
| DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI | : | Bu rapor, Gaziantep ili, Şehitkamil ilçesi, Yaprak Mahallesi, 5020 ada, 2 no.lu parselin 30 yıllık sözleşmenin kalan süresinin ce işletilmesi ve kiralanması sonucu doğan hakkın 31.12.2019 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur |
| TAŞINMAZIN İMAR DURUMU | : | Değerleme konusu 5020 ada, 2 no.lu parsel Gaziantep Büyükşehir Belediyesi'nin 16.02.2007 tarih tasdikli, 1/1.000 ölçekli "Şehitkamil Uygulama Uygulama İmar Planı" kapsamında "Otel Alanı" lejandın da kalmakta olup yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir. -Emsal: 1,50* -Hmaks: Serbesttir. -Çekme Mesafeleri: Tüm cephelerden 5,00'er m'dir. *Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği 17. Maddesi'nde "5.000,00 m ² 'den büyük ticari parsellerde 1,20 kat emsal arttırılabilir." ibaresi uyarınca Emsal 1,80'e kadar arttırılabilir. |
| 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 | 31.12.2019 |
| Değer Tarihi | 25.12.2019 |
| Pazar Değeri (KDV Hariç) | 73.592.500.-TL |
| Pazar Değeri (KDV Dahil) | 86.339.150.-TL |
| Pazar Değeri(KDV Hariç) | 11.065.000.-EURO |
| Pazar Değeri(KDV Dahil) | 13.056.700.-EURO |
| Kira Değeri (KDV Hariç) | 4.745.000.-TL |
| Kira Değeri (KDV Dahil) | 5.599.100.-TL |
| Kira Değeri (KDV Hariç) | 715.000.-EURO |
| Kira Değeri (KDV Dahil) | 843.700.-EURO |

2. RAPOR BİLGİLERİ

| | | |
|---|---|--|
| DEĞERLEME TARİHİ | : | 25.12.2019 |
| RAPORUN TARİHİ | : | 31.12.2019 |
| RAPORUN NUMARASI | : | 2019_AKFENGYO_17 |
| DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ | : | 31.12.2019 |
| DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ | : | 05.10.2019 |
| RAPORUN KULLANIM AMACI VE YERİ | : | Bu rapor, Gaziantep ili, Şehitkamil ilçesi, Yaprak Mahallesi, 5020 ada, 2 no.lu parselin 30 yıllık sözleşmenin kalan süresinin ce işletilmesi ve kiralanması sonucu doğan hakkın 31.12.2019 tarihli pazar değerinin, tespiti amacıyla SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. |
| DEĞERLEMENİN KONUSU VE AMACI | : | Bu rapor, Gaziantep ili, Şehitkamil ilçesi, Yaprak Mahallesi, 5020 ada, 2 no.lu parselin 30 yıllık sözleşmenin kalan süresinin ce işletilmesi ve kiralanması sonucu doğan hakkın 31.12.2019 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. |
| RAPORU HAZIRLAYAN | : | Ulvi Barkın ŞENSES SPK Lisans NO:405898 Değerleme Uzmanı |
| SORUMLU DEĞERLEME UZMANI | : | Şeref EMEN SPK Lisans No: 401584-Harita Mühendisi |
| DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ | : | Değerleme konusu taşınmaz için şirketimizce 14.10.2019 tarihli AKFENGYO_2018030 Revize değerlendirme raporu bulunmaktadır. |

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

| | | |
|---|---|--|
| ŞİRKETİN UNVANI | : | ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. |
| ŞİRKETİN ADRESİ | : | Mebusevler Mahallesi, Ayten Sokak, no:22/7 Çankaya/ANKARA |
| MÜŞTERİ ÜNVANI | : | 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, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirilmesinin hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır. |

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

GAZİANTEP İLİ

İl merkezi, kuzeyde ve kuzeybatıda Kahramanmaraş, kuzeydoğuda Yavuzeli, doğuda Nizip, güneydoğuda Oğuzeli, güneyde Kilis, güneybatıda Nurdağı ve batıda İslahiye ile çevrilidir. Gaziantep'te çok sayıda pınar bulunmasına karşın hiç doğal göl bulunmamaktadır. Bu yüzden şehrin bir çok yerine yapay göller ve barajlar inşa edilmiştir. Gaziantep şehri, Gaziantep Platosu üzerine kurulmuştur. Gaziantep'ten geçen Alleben Deresi iki merkez ilçeyi birbirinden ayırır. İl merkezinin yakınında hiç doğal orman bulunmaz. Bu yüzden il yakınına kızılçam ağaçlarından oluşan bir yapay orman eklenmiştir. İl merkezi 2. derece deprem bölgesinde'dir.

Ulaşım: Gaziantep, Anadolu ile Mezopotamya arasında yer aldığı için tarih boyunca hep ticaret yolları üzerinde yer almıştır. Bunlardan en önemlisi İpek Yolu'dur. Bu sebepten dolayı ilde kara ve hava ulaşımı çok gelişmiştir. Gaziantep'in denize kıyısı olmadığı için kentte deniz ulaşımı yapılamamaktadır. En yakın liman kenti İskenderun'dur.

Kara ulaşımı: Gaziantep, tarih boyunca önemli ticaret yolları üzerinde olduğu için kara ulaşımında da çok gelişmiştir. Özellikle Avrupa'dan Asya ve Afrika'ya geçişi sağlayan E-24 otoyolu, kentin gelişiminde önemli rol oynar. Ancak ildeki en önemli yol Gaziantep-Adana-Tarsus Otoyolu'dur. Gaziantep Çevre Yolu ise hâlâ inşaat hâlinindedir.



Hava ulaşımı: Gaziantep, hava ulaşımı bakımından da çok gelişmiştir. Kentte Gaziantep Oğuzeli Havaalanı adında uluslararası havaalanı bulunmaktadır. Hava alanı şehirden yaklaşık 20 km. uzaktadır. Her gün İstanbul, Ankara, İzmir ve Antalya'ya tarifeli uçak seferleri yapılmakla beraber, diğer illere de Ankara bağlantılı uçak seferleri yapılmaktadır.

Nüfus: Gaziantep, nüfus bakımından Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin en büyük ilidir, Türkiye'nin ise 9.en büyük ilidir. Gaziantep'te nüfus 2.028.563 kişidir. Nüfus yoğunluğu, merkez ilçelerde kilometrekarede 421 kişiyi aşmaktadır. 1927 yılı nüfus sayımında 214.499 olan il nüfusu geçen 70 yıl içerisinde %534 oranında artış göstermiştir. Bu artış oranı aynı dönem için Türkiye genelinde % 317 olmuştur. Gaziantep uzun yıllar dikkate alındığında Türkiye nüfus artış hızının çok üzerinde bir nüfus artışı göstermiştir. Bunun sebebi aşırı derecede göç almasıdır.

Gezilebilecek Yerler

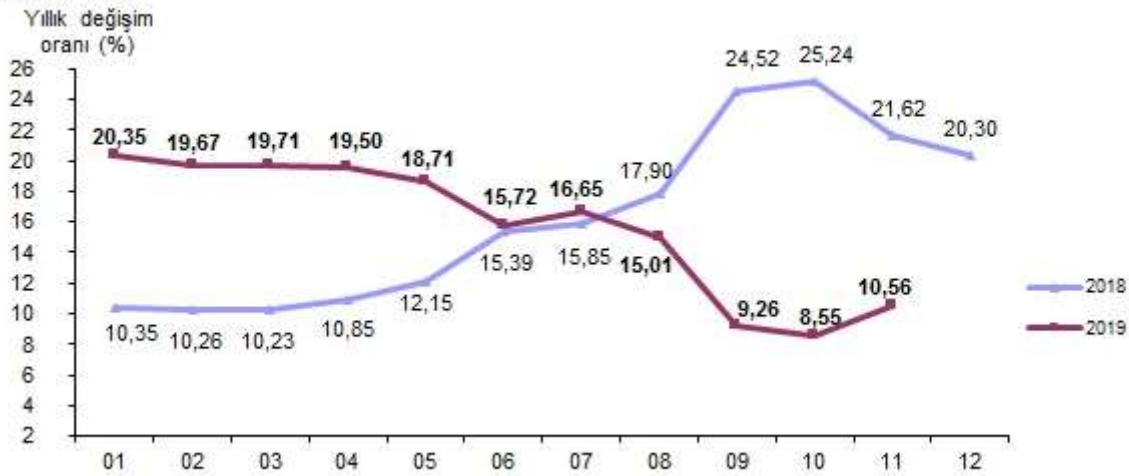
Dülük antik kenti, Nizip ilçesine 10 km uzaklıktaki Belkis köyü eteklerinde bulunan Zeugma antik kentinden çıkarılan değerli buluntuların sergilendiği Zeugma Mozaik Müzesi (2011'de açılan müze, dünyanın en büyük mozaik müzesi olma özelliğini taşıyor), Gaziantep Arkeoloji Müzesi, şehrin merkezindeki Gaziantep Kalesi, Rumkale, Araban Kalesi, dünyaca ünlü Bakırcılar Çarşısı.

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

Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım 2019

Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık %0,38 arttı.TÜFE'de (2003=100) 2019 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %0,38, bir önceki yılın Aralık ayına göre %11,01, bir önceki yılın aynı ayına göre %10,56 ve on iki aylık ortalamalara göre %15,87 artış gerçekleşti.Aylık en yüksek artış %2,69 ile giyim ve ayakkabı grubunda oldu.Ana harcama grupları itibarıyla 2019 yılı Kasım ayında endekste yer alan gruplardan, ev eşyasında %0,59, haberleşmede %0,39, konutta %0,36 ve ulaşıtırmada %0,33 artış gerçekleşti.Aylık en fazla düşüş gösteren grup %0,44 ile çeşitli mal ve hizmetler oldu.Ana harcama grupları itibarıyla 2019 yılı Kasım ayında endekste düşüş gösteren bir diğer grup ise %0,15 ile lokanta ve oteller oldu.Yıllık en fazla artış %43,35 ile alkollü içecekler ve tütün grubunda gerçekleşti.TÜFE'de, bir önceki yılın aynı ayına göre eğitim %14,35, çeşitli mal ve hizmetler %14,03, sağlık %13,85 ve lokanta ve oteller %13,07 ile artışın yüksek olduğu diğer ana harcama gruplarıdır.Özel kapsamlı TÜFE göstergesi (B) aylık %0,59 arttı.İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'de 2019 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %0,59, bir önceki yılın Aralık ayına göre %10,31, bir önceki yılın aynı ayına göre %9,90 ve on iki aylık ortalamalara göre %15,13 artış gerçekleşti.Kasım 2019'da endekste kapsanan 418 maddeden; 33 maddenin ortalama fiyatlarında değişim olmazken, 296 maddenin ortalama fiyatlarında artış, 89 maddenin ortalama fiyatlarında ise düşüş gerçekleşti.

Tüketici fiyat endeksi, Kasım 2019 [2003=100]



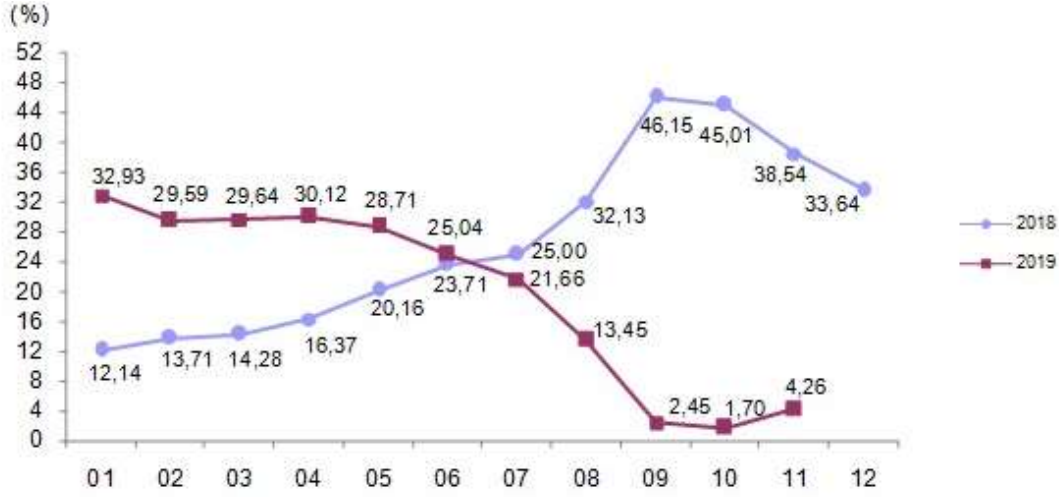
Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi, Kasım 2019

Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2019 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %0,08 düşüş, bir önceki yılın Aralık ayına göre %6,63, bir önceki yılın aynı ayına göre %4,26 ve on iki aylık ortalamalara göre %19,68 artış gösterdi

Yurt içi üretici fiyat endeksi değişim oranları, Kasım 2019 [2003=100]

| | (%) | |
|--|------------|------------|
| | Kasım 2019 | Kasım 2018 |
| Bir önceki aya göre değişim oranı | -0,08 | -2,53 |
| Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim | 6,63 | 36,68 |
| Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim | 4,26 | 38,54 |
| On iki aylık ortalamalara göre değişim | 19,68 | 25,52 |

Yurt içi üretici fiyat endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı, Kasım 2019 [2003=100]



Sanayinin dört sektörünün bir önceki aya göre değişimleri; madencilik ve taşocakçılığı sektöründe %0,08, imalat sanayi sektöründe %0,04, elektrik, gaz üretimi ve dağıtım sektöründe %0,53 düşüş, su temini sektöründe %0,19 artış olarak gerçekleşti.

Yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranları, Kasım 2019 [2003=100]

| 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 | 450,97 | -0,08 | 6,63 | 4,26 | 19,68 |
| Madencilik ve taşocakçılığı | 584,75 | -0,08 | 12,70 | 9,93 | 18,34 |
| İmalat | 448,52 | -0,04 | 6,10 | 4,45 | 18,24 |
| Elektrik, gaz | 415,72 | -0,53 | 13,43 | 3,82 | 40,12 |
| Su temini | 306,58 | 0,19 | -7,39 | -7,51 | -2,29 |

Aylık en fazla artış ham petrol ve doğal gazda gerçekleşti

Bir önceki aya göre en fazla düşüş; %4,85 ile ham petrol ve doğal gaz, %1,80 ile ana metaller, %1,39 ile kimyasallar ve kimyasal ürünler olarak gerçekleşti. Buna karşılık diğer ulaşım araçları %3,48, gıda ürünleri %1,48, içecekler %1,31 ile bir önceki aya göre endekslerin en fazla arttığı alt sektörler oldu.

Ana sanayi gruplarında aylık en fazla artış enerjide gerçekleşti

Ana sanayi grupları sınıflamasına göre 2019 yılı Kasım ayında aylık en fazla düşüş %0,60 ile aramalı gerçekeşti.

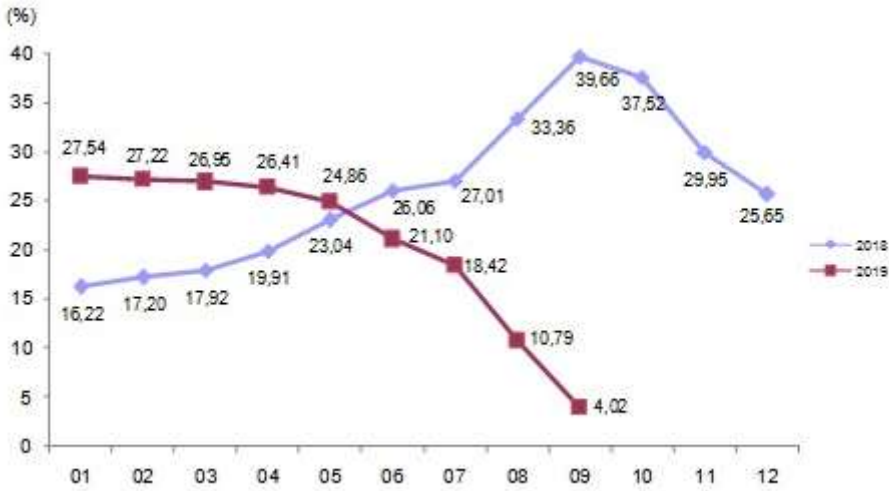
Ana sanayi gruplarına göre yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranları, Kasım 2019 [2003=100]

| 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 | 450,97 | -0,08 | 6,63 | 4,26 | 19,68 |
| Ara malı | 475,25 | -0,60 | 3,54 | 1,63 | 18,07 |
| Dayanıklı tüketim malı | 321,03 | -0,08 | 7,43 | 7,34 | 16,28 |
| Dayanısız tüketim malı | 372,93 | 1,06 | 10,57 | 10,02 | 19,43 |
| Enerji | 633,82 | -0,53 | 9,03 | -0,68 | 27,18 |
| Sermaye malı | 396,69 | -0,17 | 7,64 | 7,38 | 20,25 |

İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2019

İnşaat maliyet endeksi (İME), 2019 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %0,59 düştü, bir önceki yılın aynı ayına göre %4,02 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,41, işçilik endeksi %0,97 düştü. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %3,43 düştü, işçilik endeksi %24,63 arttı.

İnşaat maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2019 [2015=100]



Bina inşaatı maliyet endeksi aylık %0,73 düştü

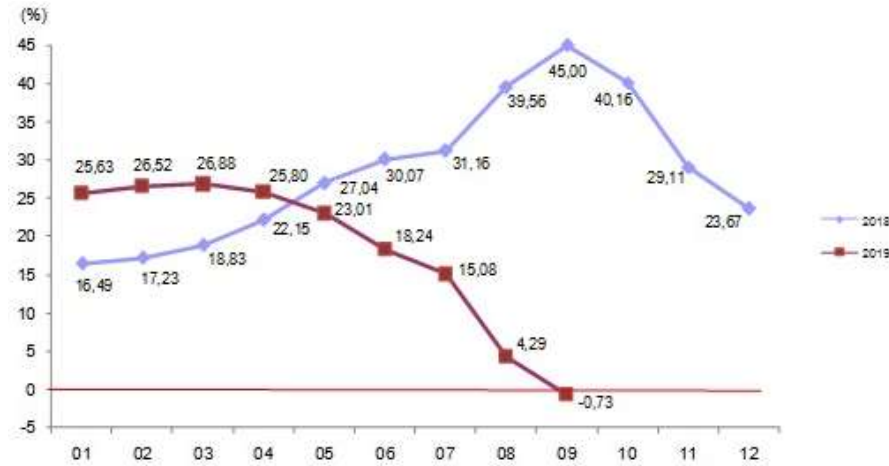
Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,73 düştü, bir önceki yılın aynı ayına göre %5,53 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,61, işçilik endeksi %1,00 düştü. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %1,78 düştü, işçilik endeksi %24,93 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2019 [2015=100]



Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,08, bir önceki yılın aynı ayına göre %0,73 düştü. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,25 arttı, işçilik endeksi %0,84 düştü. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %8,44 düştü, işçilik endeksi %23,55 arttı.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2019 [2015=100]



İnşaat maliyet endeksi ve değişim oranları, Eylül 2019 [2015=100]

| Sektörler | Maliyet grubu | Endeks | Bir önceki aya göre değişim (%) | Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim(%) |
|-----------------------------|---------------|--------|---------------------------------|---|
| İnşaat | Toplam | 190,23 | -0,59 | 4,02 |
| | Malzeme | 183,67 | -0,41 | -3,43 |
| | İşçilik | 205,99 | -0,97 | 24,63 |
| Bina inşaatı | Toplam | 190,57 | -0,73 | 5,53 |
| | Malzeme | 183,95 | -0,61 | -1,78 |
| | İşçilik | 206,04 | -1,00 | 24,93 |
| Bina dışı yapıların inşaatı | Toplam | 189,10 | -0,08 | -0,73 |
| | Malzeme | 182,74 | 0,25 | -8,44 |
| | İşçilik | 205,81 | -0,84 | 23,55 |

Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Eylül, 2019

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %58 azaldı Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2019 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %57,1, yüzölçümü %58, değeri %48,9, daire sayısı %63,8 azaldı.Yapı ruhsatı verilen binaların 2019 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında;yapıların toplam yüzölçümü 45,5 milyon m² iken; bunun 20,3 milyon m²'si konut, 17,1 milyon m²'si konut dışı ve 8 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.Kullanma amacına göre 26,7 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 5,3 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi.Yapı sahipliğine göre özel sektör 33,2 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 11,2 milyon m² ile devlet sektörü ve 1,1 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 179 bin 766 dairenin 155 bin 469'u özel sektör, 21 bin 985'i devlet sektörü ve 2 bin 312'si yapı kooperatifleri tarafından alındı.Yapıların toplam yüzölçümüne göre 7,5 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 2,9 milyon m² ile Konya, 2,88 milyon m² ile Ankara illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Karabük, Ardahan ve Çankırı oldu.Daire sayılarına göre İstanbul ili 33 bin 538 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 9 bin 702 adet ile Konya ve 7 bin 768 adet ile Ankara illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Karabük, Ardahan ve Hakkari oldu.

Yapı ruhsatı, Ocak - Eylül, 2017-2019

Yapı ruhsatı, Ocak – Eylül 2017-2019

| Göstergeler | Yıl | | | Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%) | |
|-----------------------------|----------------|---------------------|---------------------|---|-------|
| | 2019 | 2018 ^(r) | 2017 ^(r) | 2019 | 2018 |
| Bina sayısı | 33 684 | 78 567 | 132 848 | -57,1 | -40,9 |
| Yüzölçümü (m ²) | 45 462 953 | 108 131 393 | 240 377 041 | -58,0 | -55,0 |
| Değer (TL) | 73 076 653 018 | 142 932 303 742 | 257 971 463 093 | -48,9 | -44,6 |
| Daire sayısı | 179 766 | 497 146 | 1 199 028 | -63,8 | -58,5 |

(r) Yapı izin istatistikleri 2017 ve 2018 yılları verileri revize edilmiştir.

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2019 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %20,6, yüzölçümü %7,2, daire sayısı %11,3 azalırken, değeri %12,3 arttı.Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2019 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında;Yapıların toplam yüzölçümü 111,4 milyon m² iken; bunun 62,7 milyon m²'si konut, 25,4 milyon m²'si konut dışı ve 23,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.Kullanma amacına göre 84,1 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 7,7 milyon m² ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi.Yapı sahipliğine göre, özel sektör 94,2 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 15 milyon m² ile devlet sektörü ve 2,2 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise toplam 543 bin 801 dairenin 492 bin 287'si özel sektör, 42 bin 662'si devlet sektörü ve 8 bin 852'si yapı kooperatifleri tarafından alındı.Yapıların toplam yüzölçümüne göre 20,3 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 10,8 milyon m² ile Ankara, 4,8 milyon m² ile Bursa izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Ardahan, Tunceli ve Batman oldu.Daire sayılarına göre, İstanbul ili 106 bin 637 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 39 bin 510 adet ile Ankara ve 29 bin 235 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Ardahan, Batman ve Bayburt oldu.

Yapı kullanma izin belgesi, Ocak - Eylül, 2017-2019

| Göstergeler | Yıl | | | Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%) | |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|---|------|
| | 2019 | 2018 (f) | 2017 (f) | 2019 | 2018 |
| Bina sayısı | 70 329 | 88 534 | 83 313 | -20,6 | 6,3 |
| Yüzölçümü (m ²) | 111 353 391 | 119 968 656 | 114 301 027 | -7,2 | 5,0 |
| Değer (TL) | 180 924 705 654 | 161 059 112 111 | 120 880 724 130 | 12,3 | 33,2 |
| Daire sayısı | 543 801 | 613 370 | 575 893 | -11,3 | 6,5 |

(f) Yapı izin istatistikleri 2017 ve 2018 yılları verileri revize edilmiştir.

Küresel Ekonomik Görünüm

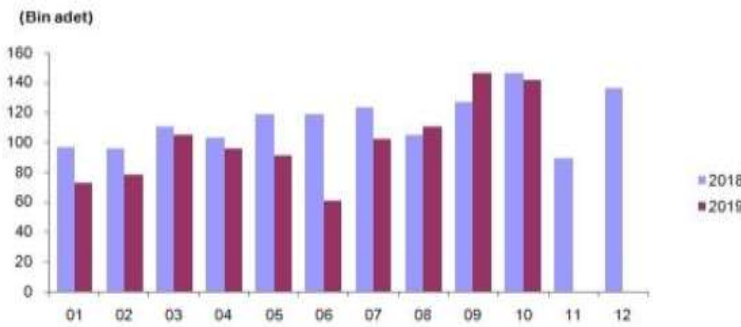
Küresel büyümede yavaşlama ve belirsizlik devam etmektedir. Ticaret savaşlarında artan tansiyon ve jeopolitik gerginlikler ile yatırım, üretim ve güven göstergelerinde bozulmalar küresel büyümeyi aşağı çekmektedir. Ancak, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin merkez bankalarının yavaşlama karşıtı uygulamalara olumlu bakması küresel resesyon beklentilerini azaltmaktadır. Bunun yanında 2019 yılı ikinci çeyreğinde, küresel ticarete ilişkin kaygıların yeniden tırmanması, Orta Doğu kaynaklı jeopolitik risklerin belirginleşmesi ve küresel boyutta özellikle imalat sanayii sektörünün ekonomik aktiviteyi olumsuz etkileyecek şekilde yavaşlaması yılın geri kalanında büyüme görünümüne dair aşağı yönlü riskleri artırmıştır. IMF, Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nun Ekim 2019 sayısını "Küresel İmalatın Gerileme Dönemi, Artan Ticaret Engelleri" başlığı ile yayımlamıştır. IMF raporda, küresel ekonomik büyüme tahminini Temmuz ayı güncellemesine göre 2019 yılı için 0,2 puan düşürerek yüzde 3'e, 2020 yılı için 0,1 puan düşürerek yüzde 3,4 seviyesine indirmiştir. Ticaret savaşlarının küresel ekonomik büyüme üzerinde yarattığı baskıya dikkat çekilen raporda, küresel ekonominin senkronize yavaşlama ile karşı karşıya bulunduğunu ve 2019 yılı küresel büyüme tahmininin bu nedenle aşağı yönlü revize edildiğini vurgulamıştır. Ticari ve jeopolitik yüksek belirsizlikler, bazı gelişmekte olan ekonomilere ait özel faktörlerin makroekonomik baskıya neden olması, düşük verimlilik artışı ve gelişmiş ekonomilerde yaşanan nüfus gibi yapısal etkenler küresel ekonominin düşük büyümesini etkileyen diğer unsurlar olarak gösterilmiştir. IMF raporuna göre, gelişmiş ülkeler için büyüme tahmini 2019'da yüzde 1,9'dan yüzde 1,7'ye düşürülürken, 2020 yılı için yüzde 1,7 seviyesinde bırakılmıştır. Gelişmekte olan ülke ekonomilerinde ise büyüme tahmini 2019 için yüzde 4,1'den yüzde 3,9'a, 2020 için de yüzde 4,7'den yüzde 4,6'ya indirilmiştir. 2019 ve 2020 yıllarında Türkiye ekonomisine dair büyüme tahminleri ise sırasıyla eksi yüzde 2,5'ten yüzde 0,2'ye ve yüzde 2,5'ten yüzde 3'e yükseltilmiştir. Ticaret savaşları Ağustos ayına yüksek bir tansiyonla başlamış ve gerilim giderek artmıştır. Ağustos başında Çin ve ABD arasındaki Şangay görüşmelerinin sonlandırıldığı belirtilmesine rağmen Trump Çin'i, ABD tarım mallarını almak istememek ve ABD'yi dezavantajlı duruma sokmakla suçlamıştır. Donald Trump, 1 Eylül tarihinden itibaren geçerli olmak üzere Çin'den ithal edilen 300 milyar dolarlık ürüne yüzde 10 ek vergi koyulacağını açıklamıştır. Ayrıca hali hazırda %10 vergi uygulanan 300 milyar dolar değerindeki Çin ürününü de 1 Eylül itibarıyla %15 oranında vergilendirmeye başlayacaklarını bildirmiştir. ABD Merkez Bankası (FED) 17-18 Eylül 2019 tarihinde gerçekleşen FOMC toplantısında piyasa beklentisine paralel olarak politika faizini 25 baz puan indirerek yüzde 1,75- 2,00 aralığına çekmiştir. Güncellenen projeksiyonlara göre, politika faizinde 2019 için medyan beklentisi %2,4'ten %1,9'a inerken, 2020 beklentisi %2,1'den %1,9'a gerilemiştir. FED üyelerinin 2019 büyüme tahmini %2,1'den %2,2'ye çıkarken 2020 tahmini %2'de korunmuştur. Kişisel tüketim harcamaları enflasyonu tahminleri ise; 2019 için %1,5, 2020 yılı için ise %1,9 düzeylerinde sabit bırakılmıştır. Karar metninde; ekonomik aktivitenin ılımlı bir hızda büyümeye devam ettiği, işgücü piyasasının da güçlü seyrettiği vurgulanmıştır. Buna karşın; sabit

sermaye yatırımları ve ihracatın zayıfladığına değinilmiştir. Toplantının ardından FED Başkanı Powell tarafından yapılan açıklamalarda, FED'in zayıf küresel büyüme ve ticaret gerginliklerine karşın sigorta sağlamak için faiz indirdiği ifade edilmiştir. Powell ayrıca, ekonomik sıkıntılar yaşanırse daha kapsamlı bir indirim sürecinin uygun olabileceğini belirtirken, ekonominin seyri itibarıyla faizlerde ılımlı uyarlamalar ile hedefleri 5 gerçekleştirebileceklerini kaydetmiştir. FED Başkanı Powell'ın faiz indiriminin devamının gelmeyebileceğini ima etmesi piyasalarda etkisini göstermiştir.

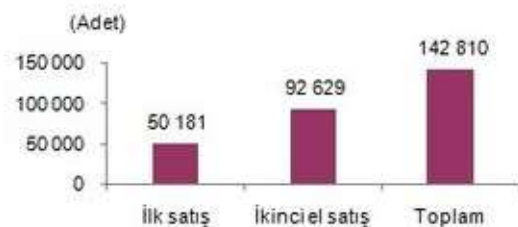
Konut Satış İstatistikleri, Ekim 2019

Türkiye genelinde konut satışları 2019 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,5 oranında azalarak 142.810 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 24.451 konut satışı ve %17,1 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 13.978 konut satışı ve %9,8 pay ile Ankara, 9.012 konut satışı ve %6,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 13 konut ile Hakkari, 24 konut ile Ardahan ve 93 konut ile Bayburt oldu.

Konut satış sayıları, 2018-2019



Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %525,1 oranında artış göstererek 50.411 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %35,3 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 8.408 konut satışı ve %16,7 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %54,3 ile Artvin oldu. Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %33,3 oranında azalarak 92.399 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 16.043 konut satışı ve %17,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %65,6 oldu. Ankara 7.875 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5.344 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 10 konut ile Hakkari oldu.



Satış Şekline göre konut satışı, Ekim 2019 Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2019

KONUT SATIŞLARINDA 50 BİN 181 KONUT İLK DEFA SATILDI

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %32,9 azalarak 50.181 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %35,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 8.988 konut satışı ve %17,9 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 3.683 konut satışı ile Ankara ve 2.967 konut satışı ile İzmir izledi

İKİNCİ EL KONUT SATIŞLARINDA 92 BİN 629 KONUT EL DEĞİŞTİRDİ

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %29,2 artış göstererek 92.629 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 15.463 konut satışı ve %16,7 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %63,2 oldu. Ankara 10.295 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 6.045 konut satışı ile İzmir izledi.

YABANCILARA 2019 YILI EKİM AYINDA 4 BİN 272 KONUT SATIŞI GERÇEKLEŞTİ

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %31,9 azalarak 4.272 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Ekim 2019'da ilk sırayı 2.043 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 912 konut satışı ile Antalya, 215 konut satışı ile Bursa, 192 konut satışı ile Ankara ve 134 konut satışı ile Yalova izledi.

ÜLKE UYRUKLARINA GÖRE EN ÇOK KONUT SATIŞI IRAK VATANDAŞLARINA YAPILDI

Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 597 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 536 konut ile İran, 292 konut ile Rusya Federasyonu, 225 konut ile Almanya ve 185 konut ile Afganistan izledi.

Kaynak:TCMB,TÜİK,GMTR

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Gayrimenkulün açık adresi: Yaprak Mahallesi İstasyon Caddesi No:78 – 80 İbis Otel ve Novotel Şehitkamil – GAZİANTEP

Değerleme konusu taşınmaz 5020 ada 3 parsel no.lu ana taşınmaz üzerinde yer alan 30 Yıl Süre ile Üst Hakkı niteliğindeki taşınmaz İstasyon Caddesi üzerinde yer almaktadır. Gaziantep ilinin merkezi iş alanlarının yer aldığı bir bölge olan İstasyon Caddesi üzerinde Gaziantep Kamil Ocak Stadyumu, Forum Gaziantep Alışveriş Merkezi, 15 Temmuz Demokrasi Meydanı, Bedesten ve Gaziantep Devlet Hastanesi yer almaktadır. İstasyon Caddesi'ne bağlanan Ali Fuat Cebesoy ve Kıbrıs Caddeleri üzerinde Emniyet Müdürlüğü, Valilik, Şehit Kamil Belediyesi gibi önemli kamu kurum ve kuruluşlarına ait yapılar yer almaktadır. İstasyon Caddesinin doğusunda Gaziantep Tarihi Şehir Merkezi ve Gaziantep Kalesi yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz Forum Gaziantep Alışveriş Merkezi'ne yaklaşık 50,00 m, Gaziantep Kalesi'ne yaklaşık 500,00 m, Gaziantep 15 Temmuz Demokrasi Meydanı'na yaklaşık 550,00 m ve Gaziantep Havalimanı'na 25,00 km uzaklıkta yer almaktadır



Konu taşınmazın bazı önemli noktalara uzaklıkları aşağıda verilmiştir;

| | |
|---------------------------------------|-----------|
| Gaziantep Kalesi..... | 1 km |
| Gaziantep Havaalanı:..... | 25 km |
| Gaziantep Merkez Otogarı:..... | 5 km |
| Şehitkamil Belediyesi:..... | 500 m |
| Gaziantep Büyükşehir Belediyesi:..... | 1km' dir. |

5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz, Gaziantep ili, Şehitkamil ilçesi, Yaprak Mahallesi, İstasyon Caddesi üzerinde yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazın Tapu Kayıtları'nda "5020 Ada, 2 Parsel sayılı Taşınmazın 30 Yıl Süre ile Üst Hakkı" olarak belirtilmiştir. Üst hakkının yer aldığı ana taşınmaz 6.750,00 m² yüz ölçümüne sahiptir.

Değerleme konusu ana taşınmazın İstasyon Caddesi'ne yaklaşık 95,00 m ve Nizip Caddesi'ne yaklaşık 85,00 m cephesi bulunmaktadır. Parsel üzerinde NOVOTEL ve İBİS Otel olarak kullanılan 2 blok halinde inşa edilmiş yapı yer almaktadır. NOVOTEL olarak kullanılan blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 6 normal kat olmak üzere toplam 9 katlıdır. İBİS Otel tarafından kullanılan blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 10 normal kat olmak üzere toplam 12 katlıdır. Bodrum katlar, zemin kat ve 6. normal katta kadar bloklar arasında geçiş sağlanabilmektedir.

Toplam inşaat alanı 18.825,59 m²'dir. Taşınmaz Onaylı mimari projesi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerine uyumlu olarak inşa edilmiş ve kullanılmaktadır. Novotel'in yer aldığı blokta toplam 92, İBİS Otel'in yer aldığı blokta toplam 117 adet oda bulunmaktadır.

Bodrum katlarda iki blok arasında ayırıcı duvar bulunmaktadır. İki bloğa ulaşım için merdiven asansör alanları bulunmaktadır. 2. bodrum katta 53 araçlık otopark alanı, sığınak, depolar, klima santrali, yakıt

tankı, elektrik odası, pompa odası, su deposu, foseptik çukuru, bakım odası, revir, arşiv ve teknik müdür odaları yer almaktadır.

1. bodrum katta iki blok beraber inşa edilmiş olup 43 araçlık otopark alanı, kazan dairesi, klima santral odası, pompa odası, trafo odası, jeneratör odası, ısı merkezi; personel soyuma odaları ve duş alanları, personel yemekhane, çamaşırhane, kirli ve temiz çamaşır odaları, mutfak depoları, kuru depo ve soğuk ve normal çöp odaları yer almaktadır. Nizip Caddesi üzerinde girişin sağlandığı servis avlusuna 1. bodrum kattan giriş çıkış sağlanmaktadır.

Zemin katta Novotel ve İBİS Otel'in giriş kapıları ayrıdır.

NOVOTEL bloğunda, restoran ve bar, mutfak birimleri, resepsiyon, sistem odası, bagaj odası, fitness alanı ve bay bayan soyunma odası, toplantı odaları fuaye alanları, düğün veya büyük toplantı salonu yer almaktadır. Restoran ve bar kısmında bahçeye ulaşılmaktadır. Bahçe kısmında yüzme havuzu yer almaktadır. Fuaye alanı ve toplantı salonlarına ayrı bir giriş alanı bulunmaktadır. Mutfak kısımlarında yer alan hol alanından Fuaye alanı ve İBİS Otel zemin katına ulaşım sağlanabilmektedir.

NOVOTEL bloğunda 1. normal katta 16 adet oda yer almaktadır. Söz konusu kata 2 adet engelli odası yer almaktadır. 2., 3., 4. ve 5. normal katlarda toplam 15 adet oda yer standart odalardan 6 tanesi birbiri ile birleştirilebilmektedir. Katlarda 4 adet ikiz oda, 10 adet standart oda ve 1 adet süit oda yer almaktadır.

6. normal katta 16 adet standart oda yer almaktadır.

NOVOTEL Bloğundan Servis Asansörü ve çamaşır odasının yer aldığı alandan İBİS Otel bloğuna geçiş yapılabilmektedir. Tüm katlarda yangın merdiveni alanları, mekanik shaft alanı yer almaktadır. Katlara 2 adet asansör ile ulaşım sağlanabilmektedir. Çamaşır odası ve servis asansörünün yer aldığı alanlar İBİS Otel bloğu ile birlikte kullanılmaktadır.

İBİS Otel bloğunda zemin katta lobi, resepsiyon, restoran bar ve bagaj odası yer almaktadır. Restoran ve bar bölümünden açık teras alanına ulaşılmaktadır. Mutfak kısımlarında yer alan holden NOVOTEL bloğuna geçiş sağlanmaktadır.

İBİS Otel bloğunda 1. normal katında 12 adet standart oda yer almaktadır. Otel odalarının yanı sıra muhasebe, personel müdürü, satış ve food & beverage odaları yer almaktadır. Bu alana servis asansörü ve çamaşır odasının bulunduğu servis holünde ulaşım sağlanmaktadır. Katta yer alan odalardan 2 adeti birleştirilebilir özelliktedir.

2., 3., 4., 5., 6. ve 7. normal katlarda 18 adet oda yer almaktadır. 18 odadan 6 tanesi birbiri ile birleştirilebilmektedir. Bu katlarda yer alan odalardan 4 tanesinde deskbed bulunmakta olup ihtiyaç duyulması halinde bu odalarda kişi sayısı arttırılabilmektedir.

İBİS Otel bloğunda 7. kata kadar servis holünde NOVOTEL bloğuna ulaşılabilir.

8., 9. ve 10. katlarda toplam 19 oda yer almaktadır. 19 odadan 6 tanesi 6 tanesi birbiri ile birleştirilebilmektedir. Bu katlarda yer alan odalardan 4 tanesinde deskbed bulunmakta olup ihtiyaç duyulması halinde bu odalarda kişi sayısı arttırılabilmektedir.

| | | | Yasal ve Mevcut Durum | |
|----------------|--|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Kat Adı | Yasal ve Mevcut Durum Kullanımı | Onaylı Mimari Projedeki Kullanımı | Brüt Alan (m ²) | Brüt Alan (m ²) |
| | NOVOTEL BLOK | İBİS OTEL BLOK | NOVOTEL BLOK | İBİS OTEL BLOK |
| 2. Bodrum Kat | 53 araçlık otopark alanı, sığınak, depolar, klima santrali, yakıt tankı, elektrik odası, pompa odası, su deposu, foseptikçukuru, bakım odası, revir, arşiv ve teknik müdür odaları | | 1.608,17 | 2.417,53 |
| 1. Bodrum Kat | 43 araçlık otopark alanı, kazan dairesi, klima santral odası, pompa odası, trafo odası, jeneratör odası, ısı merkezi; personel soyunma odaları ve duş alanları; personel yemekhane, çamaşırhane, kirli ve temiz çamaşır odaları, mutfak depoları, kuru depo ve soğuk ve normal çöp odaları | | 1.563,02 | 2.349,63 |
| Zemin Kat | Restoran ve bar, mutfak birimleri, resepsiyon, sistem odası, bagaj odası, fitness alanı ve bay bayan soyunma odası, toplantı odaları fuaye alanları, düğün veya büyük toplantı salonu | Lobi, resepsiyon -, restoran bar ve bagaj odası | 1.032,41 | 1.467,57 |
| 1. Normal Kat | 15 adet oda | 12 adet standart oda, muhasebe, personel müdürü, satış ve f&b odaları | 534,76 | 517,87 |
| 2. Normal Kat | 15 adet oda | 18 adet oda | 534,76 | 517,87 |
| 3. Normal Kat | 15 adet oda | 18 adet oda | 534,76 | 517,87 |
| 4. Normal Kat | 15 adet oda | 18 adet oda | 534,76 | 517,87 |
| 5. Normal Kat | 15 adet oda | 18 adet oda | 534,76 | 517,87 |
| 6. Normal Kat | 16 adet oda | 18 adet oda | 534,76 | 517,87 |
| 7. Normal Kat | | 19 adet oda | - | 517,87 |
| 8. Normal Kat | | 19 adet oda | - | 517,87 |
| 9. Normal Kat | | 19 adet oda | - | 517,87 |
| 10. Normal Kat | | 19 adet oda | - | 517,87 |
| TOPLAM | | | 7.412,16 | 11.413,43 |
| | | TOPLAM | 18.825,59 | |

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

| | |
|-----------------------------|---|
| İnşaat Tarzı | Betonarme |
| İnşaat Nizamı | Blok nizam |
| Ana Gayrimenkulün Kat Adedi | 9 katlı (2 adet bodrum kat + zemin kat + 6 normal kat) (Novotel Blok) 12 katlı (2 adet bodrum kat + zemin kat + 9 normal kat) (İBİS Otel Blok) |
| Bina Toplam İnşaat Alanı | 18.825,59 m ² (Yasal ve mevcut durumda) |
| Yaşı | ~10 |

| | |
|-------------------------------------|---|
| Dış Cephe | Kısmen cam kaplama, Kısmen sinterflex kaplama ve sıva üstü boya |
| Elektrik / Su / Kanalizasyon | Şebeke |
| Isıtma Sistemi | Merkezi sistem |
| Havalandırma Sistemi | Mevcut |
| Asansör | 2 adet (NOVOTEL Blok) 2 adet (İBİS Otel Blok) 1 adet (Servis Asansörü) |
| Jeneratör | Mevcut |
| Yangın Merdiveni | Mevcut |
| Park Yeri | Açık ve Kapalı Otopark |
| Diğer | Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi |

Değerleme Konusu Taşınmazların İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

| | |
|-----------------------|---|
| Kullanım Amacı | Otel (Yasal ve mevcut duruma göre) |
| Alanı | 18.825,59 m ² (Yasal ve mevcut durumda) |
| Zemin | Kısmen laminat parke, ortak alanlarda seramik-granit, holde halı, ıslak hacimlerde fayans |
| Duvar | Saten boya, fayans |
| Tavan | Asma tavan |
| Aydınlatma | Spot aydınlatma, aplik, dekoratif aydınlatma |

Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Akfen GYO A.Ş.lehine 30 yıllık daimi ve müstakil nitelikte “üst hakkı ”bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz otel olarak kullanılmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz İstasyon Caddesi ve Nizip Caddesi’ne cephelidir.
- Değerleme konusu taşınmaz merkezi konumda yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz yasal ve mevcut durum arasında farklılık bulunmamaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz Forum Gaziantep Alışveriş Merkezi’ne yaklaşık 50,00 m, Gaziantep Kalesi’ne yaklaşık 500,00m,Gaziantep 15 Temmuz Demokrasi Meydanı’na yaklaşık 550,00m ve Gaziantep Havalimanı’na 25,00km uzaklıkta yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz NOVOTEL,İBİS Otel ve Fuaye Alanı olmak üzere 3 giriş çıkışa sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmaz açık ve kapalı otoparka sahiptir.

5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

| | |
|------------------------------|---|
| İli | Gaziantep |
| İlçesi | Şhitkamil |
| Mahallesi | Yaprak |
| Köyü | - |
| Sokağı | - |
| Mevki | - |
| Ada No | 5020 |
| Parsel No | 2 |
| Ana Gayrimenkulün Niteliği | 12 Katlı Restronatlı veya Restronatsız Otel ve Arsası |
| Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü | 6.750,00 m ² |
| Malik / Hisse | Gaziantep Büyükşehir Belediyesi / Tam |

Üst Hakkı Mülkiyet Tablosu;

| | |
|------------------------------|---|
| İli | Gaziantep |
| İlçesi | Şhitkamil |
| Mahallesi | Yaprak |
| Köyü | - |
| Sokağı | - |
| Mevki | - |
| Ada No | 5020 |
| Parsel No | 2 |
| Ana Gayrimenkulün Niteliği | 5020 Ada 2 Parsel Sayılı Taşınmazın 30 Yıl Süre ile Üst Hakkı |
| Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü | 6.750,00 m ² |
| Malik / Hisse | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi / Tam |

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.

Gaziantep Şhitkamil Tapu Müdürlüğü'nden alınan 26.12.2019 tarihinde alınan onaylı takyidat belgesi ve onaylı üst hakkı takyidat belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

*Müstakil ve daimi nitelikte olan irtifak hakkı tescil edilmiştir. (Yüz ölçüm: 6.750,00 m² Başlangıç Tarihi: 17.07.2007 Süre: 30 Yıl) (Malik/Lehdar: Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi)

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

Şerhler Hanesinde;

* 20.676.273 YTL bedel karşılığında kira şerhi (Başlama Tarihi: 17.07.2007, Süre: 30 Yıl) (Malik/Lehdar: Tamaris Turizm A.Ş.), (25.09.2008 tarih, 34188 yevmiye no ile)

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

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.

Değerleme Konusu Gayrimenkuller ve Bunlara Bağlı Hakların Hukuki Durumuna İlişkin Görüş:

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

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

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

Gaziantep ili,Şehitkamil Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre değerleme konusu 5020 ada 2no.luparsel ait son 3 yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine konu olmamıştır.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBI var)

| | | | |
|-------------------|------------------------|------------------|---|
| Zemin Tipi | : Ana Taşınmaz | Ada/Parsel | : 5020/2 |
| Zemin No | : 14204522 | Yüzölçüm | : 6.750,00 m2 |
| İl / İlçe | : GAZİANTEP/ŞEHİTKAMİL | Ana Tap. Nitelik | : 12 KATLI RESTORANTLI VEYA RESTORANTSIZ BETONORMİ OTEL VE ARSALI |
| Kurum Adı | : Şehitkamil TM | | |
| Mahalle / Köy Adı | : YAPRAK Mah. | | |
| Mevkii | : | | |
| Çizim / Sayfa No | : 6 / 556 | | |
| Kayıt Durum | : AKTİF | | |



TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

| S/Şif | Açıklama | Malik / Leholar | Tarih - Vesniye | Terkin Sebebi - Tarih - Yes. |
|-------|---|---|-----------------|------------------------------|
| DMD1 | Müstakil ve daimi nitelikte olan irtifak hakkı tescil edilmiştir. Yüzölçümü: 6750,00m2. Başlangıç Tarihi: 17/07/2007. Süre: 30 yıl. | AKFEN GAYRİMÜNKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | - | - |

MÜLKİYET BİLGİLERİ

| Sistem No | Malik | Elbirliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekaresi | Edinme Sebebi - Tarih - Yes. | Terkin Sebebi - Tarih - Yes. |
|-----------|---------------------------------|--------------|-----------------|-------------|---|------------------------------|
| 33468458 | GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ | | TAM | 6.750,00 | İmar İşlemi (TSA) - 22/03/2007 - 6223 - - | - |

* Tesisi edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: 1k44996
Büro: YÜCEL
Kayıt No: 19/2019/19
26.12.2019

TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

| | | | |
|-------------------|------------------------|------------------|---|
| Zemin Tipi | : Daimi ve Muvakil Hak | Ada/Parsel | : 5020/2 |
| Zemin No | : 32755625 | Yüzölçüm | : 4.750,00 m2 |
| İl / İlçe | : GAZİANTEP/ŞEHİTKAMİL | Ana Tap. Nitelik | : 5020 ADA 2 PARSEL SAYILI TAŞINMAZIN 30 YIL SÖRE İLE ÖST HAKKI |
| Karım Adı | : Şenikamil TM | | |
| Mahalle / Köy Adı | : YAPRAK Mah. | | |
| Mevki | : | | |
| Çizim / Sayfa No | : 6 / 50 | | |
| Kayıt Durum | : Aktif | | |

tk44996



MÜLKİYET BİLGİLERİ

| Sistem No | Malik | Ebirliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Efdline Sebabi - Tarih - Yev. | Terklin Sebabi - Tarih - Yev. |
|------------|---|-------------|-----------------------|-----------|---|--------------------------------------|
| 38297205 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | | TAM | 6.750,00 | Öst Hakkının Tesisi - 17/07/2007 - 10976- | - - |
| ŞBİ | Açıklama | | Malik / Lehdar | | Tarih - Yevmiye | Terklin Sebabi - Tarih - Yev. |
| Serh | 20.676.237 YTL. bedel karşılığında kira gelirli. (Başlama Tarih:17/07/2007 Süre:30 Yıl) | | TAMARİS TURİZM A.Ş. | | 25/09/2008 - 34188 | - |

İpotek

| Alınan | Müşterikim? | Borç | Faiz | Derece/Sıra | Süre | Tesis Tarih - Yev. | Borçlu | SDF Hakkı |
|-------------------------------------|-------------|------------------|-----------------------|-------------|--------|--------------------|--|-----------|
| (SN:4805108)CREDIT EUROPE BANK N.V. | Evet | 173052185,00 EUR | %7,2 deşilyakem) / 0 | | F.B.K. | 28/01/2015 - 3407 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | Yok |

İpoteklin Konutduğu Hisse Bilgisi

| Taşınmaz | Hisse Payı/Payda | Borçlu Malik | Malik Borç | Tescil Tarih - Yes. | Terkin Sebebi - Tarih - Yes |
|--|------------------|--|------------------|---------------------|-----------------------------|
| Ömürhan 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 | 173052185.00 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 | 173052185.00 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 | 173052185.00 EUR | 28/01/2015- 3407 | -- |
| Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl) | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173052185.00 EUR | 28/01/2015- 3407 | -- |
| Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173052185.00 EUR | 28/01/2015- 3407 | -- |
| Akyurt TM - BALIKHİSAR Mah. 215057 Ada 10 Parsel | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173052185.00 EUR | 28/01/2015- 3407 | -- |
| Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 notu Bağ.Bölüm | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173052185.00 EUR | 28/01/2015- 3407 | -- |
| Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 notu Bağ.Bölüm | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173052185.00 EUR | 28/01/2015- 3407 | -- |
| Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 notu Bağ.Bölüm | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173052185.00 EUR | 21/04/2015- 16239 | -- |
| Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 notu Bağ.Bölüm | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173052185.00 EUR | 21/04/2015- 16239 | -- |
| Akyurt TM - BALIKHİSAR Mah. 215057 Ada 10 Parsel | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173052185.00 EUR | 22/04/2015- 2587 | -- |
| Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173052185.00 EUR | 11/05/2015- 30808 | -- |
| Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl) | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173052185.00 EUR | 25/05/2015- 6726 | -- |
| Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl) | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173052185.00 EUR | 25/05/2015- 6726 | -- |
| Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:-- Süre:Süresiz) | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173052185.00 EUR | 25/05/2015- 6726 | -- |
| Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:-- Süre:Süresiz) | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173052185.00 EUR | 25/05/2015- 6726 | -- |
| Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl) | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173052185.00 EUR | 25/05/2015- 6726 | -- |
| Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl) | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173052185.00 EUR | 25/05/2015- 6726 | -- |
| Yorcu TM - KAŞIŞTI Mah. 309 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 | 173052185.00 EUR | 28/01/2015- 3407 | -- |

| | | | | |
|---|-------|---|-------------------|---|
| Yomra TM - KAŞIŞTU 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 173052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 20/04/2015- 1203 | - |
| Yomra TM - KAŞIŞTU 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 173052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 20/04/2015- 1203 | - |
| Zeytinbomu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: - Süre: Süresiz) | 1 / 1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 28/11/2015- 14461 | - |
| Kocerasan TM - PIRVANU Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 20/08/2008 Süre: 49 yıl) | 1 / 1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 01/12/2015- 30526 | - |
| Sehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 17/03/2007 Süre: 30 yıl) | 1 / 1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 25/11/2015- 36406 | - |
| Yomra TM - KAŞIŞTU 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 173052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 25/11/2015- 36406 | - |

İpotek S/B/İ Bilgisi

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

Düşünceler

| Azınlık | Miktarı (%) | Borç | Faiz | Derece/Sıra | Süre | Tesli Tarih - Yev. | Borçlu | SDF Halkı |
|-------------------------------------|-------------|------------------|--------------------|-------------|--------|--------------------|--|-----------|
| (SN:480100) CREDIT EUROPE BANK S.V. | Evet | 173052185.00 EUR | %7,2 dışıken 2 / 1 | | F.B.K. | 28/01/2015- 3407 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | Var |

İpotek Konaklı Hiss Bilgi

| Tapınma | Hiss Pay/Payda | Borcun Malik | Malik Borç | Teslim Tarih - Yev. | Terkin Sebabi - Tarih - Yev. |
|---|----------------|--|------------------|---------------------|------------------------------|
| Ormanüstü TM - ALTINOVA Mah. 3196 Ada 67 Parcel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 07/08/2008 Süre: 30 yıl) | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73052185.00) EUR ANONİM ŞİRKETİ | 173052185.00 EUR | 28/01/2015- 3407 | - |
| Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parcel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 20/08/2008 Süre: 49 yıl) | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73052185.00) EUR ANONİM ŞİRKETİ | 173052185.00 EUR | 28/01/2015- 3407 | - |
| Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parcel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: - Süre: Süresiz) | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73052185.00) EUR ANONİM ŞİRKETİ | 173052185.00 EUR | 28/01/2015- 3407 | - |
| Şehircilik TM - VAĞRAK Mah. 3020 Ada 2 Parcel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 17/07/2007 Süre: 30 yıl) | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73052185.00) EUR ANONİM ŞİRKETİ | 173052185.00 EUR | 28/01/2015- 3407 | - |
| Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parcel | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73052185.00) EUR ANONİM ŞİRKETİ | 173052185.00 EUR | 28/01/2015- 3407 | - |
| Akyurt TM - BALIKHISAR Mah. 215057 Ada 10 Parcel | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73052185.00) EUR ANONİM ŞİRKETİ | 173052185.00 EUR | 28/01/2015- 3407 | - |
| Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parcel 1 no.lu Bağ. Bölüm | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73052185.00) EUR ANONİM ŞİRKETİ | 173052185.00 EUR | 28/01/2015- 3407 | - |
| Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parcel 2 no.lu Bağ. Bölüm | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73052185.00) EUR ANONİM ŞİRKETİ | 173052185.00 EUR | 28/01/2015- 3407 | - |
| Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parcel 1 no.lu Bağ. Bölüm | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73052185.00) EUR ANONİM ŞİRKETİ | 173052185.00 EUR | 21/04/2015- 16219 | - |
| Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parcel 2 no.lu Bağ. Bölüm | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73052185.00) EUR ANONİM ŞİRKETİ | 173052185.00 EUR | 21/04/2015- 16219 | - |
| Akyurt TM - BALIKHISAR Mah. 215057 Ada 10 Parcel | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73052185.00) EUR ANONİM ŞİRKETİ | 173052185.00 EUR | 22/04/2015- 2587 | - |
| Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parcel | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73052185.00) EUR ANONİM ŞİRKETİ | 173052185.00 EUR | 11/05/2015- 30808 | - |
| Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parcel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 20/08/2008 Süre: 49 yıl) | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73052185.00) EUR ANONİM ŞİRKETİ | 173052185.00 EUR | 25/05/2015- 6726 | - |
| Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parcel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 20/08/2008 Süre: 49 yıl) | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73052185.00) EUR ANONİM ŞİRKETİ | 173052185.00 EUR | 25/05/2015- 6726 | - |
| Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parcel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: - Süre: Süresiz) | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73052185.00) EUR ANONİM ŞİRKETİ | 173052185.00 EUR | 25/05/2015- 6726 | - |
| Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parcel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: - Süre: Süresiz) | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73052185.00) EUR ANONİM ŞİRKETİ | 173052185.00 EUR | 25/05/2015- 6726 | - |
| Şehircilik TM - YAPRAK Mah. 3020 Ada 2 Parcel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 17/07/2007 Süre: 30 yıl) | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73052185.00) EUR ANONİM ŞİRKETİ | 173052185.00 EUR | 25/05/2015- 6726 | - |
| Şehircilik TM - YAPRAK Mah. 3020 Ada 2 Parcel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 17/07/2007 Süre: 30 yıl) | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73052185.00) EUR ANONİM ŞİRKETİ | 173052185.00 EUR | 25/05/2015- 6726 | - |
| Yomru TM - KASİYSU Mah. 209 Ada 12 Parcel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 27/02/2008 Süre: 49 yıl 00 ay 00 gün) | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73052185.00) EUR ANONİM ŞİRKETİ | 173052185.00 EUR | 28/01/2015- 3407 | - |

| | | | | |
|---|-------|---|-------------------|---|
| Yörme TM - KAŞUSTU 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 173052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 20/04/2015- 1200 | - |
| Yörme TM - KAŞUSTU 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 173052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 20/04/2015- 1200 | - |
| Zeytinburnu TM - ZEYİNDİR, BNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: - Süre: Sınırsız) | 1 / 1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 20/11/2015- 14461 | - |
| Kocasinan TM - FURVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 20/08/2008 Süre: 49 yıl) | 1 / 1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 01/12/2015- 30526 | - |
| Şekerciler TM - YAPRAK Mah. 3020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 17/07/2007 Süre: 30 yıl) | 1 / 1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 25/11/2015- 36406 | - |
| Yörme TM - KAŞUSTU 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 173052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 25/11/2015- 36406 | - |

İpotek SÖZÜ Bilgisi

| SÖZÜ | Açıklama | Malik | Tarih/Yevmiye | Terklin Sebebi - Tarih - Yev |
|------|----------|-------|---------------|------------------------------|
| | | | | |

Düşünceler

| Alacaklı | Mühterem? | Borç | Faiz | Derece/Sıra | Süre | Tesisi Tarih - Yev. | Borçlu | SDF Hakkı |
|---------------------------------------|-----------|------------------|---------------------|-------------|--------|---------------------|--|-----------|
| (SNC 4805108) CREDIT EUROPE BANK N.V. | Evet | 173052185.00 EUR | %7.2 değişken 2 / 2 | | F.B.K. | 28/01/2015- 3407 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | Var |

İpotekli Konutlu Hisse Bilgisi

| Tasınmaz | Hisse Pay/Payda | Borçlu Malik | Malik Borç | Teseli Tarih - Yev. | Terkin Sebhi - Tarih - Yev |
|--|-----------------|--|------------------|---------------------|----------------------------|
| Ormanpınar TM - ALTINOVA Mah. 3198 Ada 67 Parsel üzerindeki DMH (Bağ Tarih:07/08/2008 Süre:20 yıl) | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173052185.00 EUR | 28/01/2015- 3407 | -- |
| Kocaman TM - PERYANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Bağ Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl) | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173052185.00 EUR | 28/01/2015- 3407 | -- |
| Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Bağ Tarih -- Süre:Süresiz) | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173052185.00 EUR | 28/01/2015- 3407 | -- |
| Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Bağ Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl) | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173052185.00 EUR | 28/01/2015- 3407 | -- |
| Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173052185.00 EUR | 28/01/2015- 3407 | -- |
| Akyurt TM - BALIKIHSAR Mah. 213057 Ada 10 Parsel | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173052185.00 EUR | 28/01/2015- 3407 | -- |
| Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ Bölüm | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173052185.00 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 | 173052185.00 EUR | 28/01/2015- 3407 | -- |
| Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ Bölüm | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173052185.00 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 | 173052185.00 EUR | 21/04/2015- 16239 | -- |
| Akyurt TM - BALIKIHSAR Mah. 213057 Ada 10 Parsel | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173052185.00 EUR | 22/04/2015- 2587 | -- |
| Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173052185.00 EUR | 11/05/2015- 30808 | -- |
| Kocaman TM - PERYANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Bağ Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl) | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173052185.00 EUR | 25/05/2015- 6726 | -- |
| Kocaman TM - PERYANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Bağ Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl) | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173052185.00 EUR | 25/05/2015- 6726 | -- |
| Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Bağ Tarih -- Süre:Süresiz) | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173052185.00 EUR | 25/05/2015- 6726 | -- |
| Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Bağ Tarih -- Süre:Süresiz) | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173052185.00 EUR | 25/05/2015- 6726 | -- |
| Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Bağ Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl) | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173052185.00 EUR | 25/05/2015- 6726 | -- |
| Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Bağ Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl) | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173052185.00 EUR | 25/05/2015- 6726 | -- |
| Yomra TM - KAŞUSTI Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Bağ Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün) | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173052185.00 EUR | 28/01/2015- 3407 | -- |

| | | | | |
|---|-----|--|-------------------|---|
| Yonca TM - KAŞINTI Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Bağ. Tarih: 27/02/2008 Sıra: 40 yıl 00 ay 00 gün) | 171 | AKFİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73052185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ) | 28/04/2015- 1203 | - |
| Yonca TM - KAŞINTI Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Bağ. Tarih: 27/02/2008 Sıra: 40 yıl 00 ay 00 gün) | 171 | AKFİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73052185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ) | 28/04/2015- 1203 | - |
| Zeytinumu TM - ZEYTİNDURBUNU Mah. 174 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Bağ. Tarih: -- Sıra: Sıra: 0) | 171 | AKFİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73052185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ) | 28/11/2015- 14461 | - |
| Kocacıhan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Bağ. Tarih: 20/08/2008 Sıra: 49 yıl) | 171 | AKFİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73052185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ) | 01/12/2015- 30526 | - |
| Şebikamaç TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Bağ. Tarih: 17/07/2007 Sıra: 30 yıl) | 171 | AKFİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73052185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ) | 28/11/2015- 36406 | - |
| Yonca TM - KAŞINTI Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Bağ. Tarih: 27/02/2008 Sıra: 40 yıl 00 ay 00 gün) | 171 | AKFİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73052185 00 EUR ANONİM ŞİRKETİ) | 28/11/2015- 36406 | - |

İptisak S/İB Bilgisi

| S/İB | Açıklama | Malik | Tarih/Yevmiye | Terkin Sebebi - Tarih - Yev |
|------|----------|-------|---------------|-----------------------------|
| | | | | |

Düğünceler

| Araçlık | Müşterikim? | Borç | Faiz | Derece/Sıra | Sıra | Tesis Tarih - Yev. | Borçlu | SDF Hakkı |
|-------------------------------------|-------------|------------------|---------------------|-------------|--------|--------------------|--|-----------|
| DSN-4805100 CREDIT EUROPE BANK N.V. | Evet | 173052185.00 EUR | %7,2 değişken 3 + 0 | | F.B.K. | 28/01/2015- 3407 | AKFİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | Var |

İpotekli Konulduğu Hisse Bilgisi

| Tanımına | Hisse Pay/Payda | Borçlu Malik | Malik Borc | Tesül Tarihi - Yev. | Terklin Scheli - Tarihi - Yev |
|---|-----------------|--|-----------------|---------------------|-------------------------------|
| Osmanlı TM - ALTINOVA Mah. 3198 Ada 6/7 Parsel üzerindeki DMH (Bağ Tarihi:07/08/2008 Süre:30 yıl) | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 73052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 73052185.00 EUR | 28/01/2015- 3407 | - |
| Kocamiran TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Bağ Tarihi:20/08/2008 Süre:49 yıl) | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 73052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 73052185.00 EUR | 28/01/2015- 3407 | - |
| Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 53 Parsel üzerindeki DMH (Bağ Tarihi:- Süre:Süresiz) | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 73052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 73052185.00 EUR | 28/01/2015- 3407 | - |
| Selçuklar TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Bağ Tarihi:17/07/2007 Süre:30 yıl) | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 73052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 73052185.00 EUR | 28/01/2015- 3407 | - |
| Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 73052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 73052185.00 EUR | 28/01/2015- 3407 | - |
| Akyurt TM - BALIKHISAR Mah. 213057 Ada 10 Parsel | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 73052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 73052185.00 EUR | 28/01/2015- 3407 | - |
| Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 mülk. Bağ Bölüne | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 73052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 73052185.00 EUR | 28/01/2015- 3407 | - |
| Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 mülk. Bağ Bölüne | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 73052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 73052185.00 EUR | 28/01/2015- 3407 | - |
| Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 mülk. Bağ Bölüne | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 73052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 73052185.00 EUR | 21/04/2015- 16259 | - |
| Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 mülk. Bağ Bölüne | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 73052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 73052185.00 EUR | 21/04/2015- 16259 | - |
| Akyurt TM - BALIKHISAR Mah. 213057 Ada 10 Parsel | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 73052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 73052185.00 EUR | 22/04/2015- 2587 | - |
| Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 73052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 73052185.00 EUR | 11/05/2015- 30808 | - |
| Kocamiran TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Bağ Tarihi:20/08/2008 Süre:49 yıl) | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 73052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 73052185.00 EUR | 25/05/2015- 6726 | - |
| Kocamiran TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Bağ Tarihi:20/08/2008 Süre:49 yıl) | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 73052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 73052185.00 EUR | 25/05/2015- 6726 | - |
| Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 53 Parsel üzerindeki DMH (Bağ Tarihi:- Süre:Süresiz) | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 73052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 73052185.00 EUR | 25/05/2015- 6726 | - |
| Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 53 Parsel üzerindeki DMH (Bağ Tarihi:- Süre:Süresiz) | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 73052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 73052185.00 EUR | 23/05/2015- 6726 | - |
| Selçuklar TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Bağ Tarihi:17/07/2007 Süre:30 yıl) | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 73052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 73052185.00 EUR | 25/05/2015- 6726 | - |
| Selçuklar TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Bağ Tarihi:17/07/2007 Süre:30 yıl) | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 73052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 73052185.00 EUR | 25/05/2015- 6726 | - |
| Yonca TM - KAŞIŞTI Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Bağ Tarihi:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün) | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 73052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ | 73052185.00 EUR | 28/01/2015- 3407 | - |

| | | | | | |
|---|-----|--|------------------|-------------------|----|
| Yomru TM - KAŞIŞTI 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 | 173052185.00 EUR | 30/04/2015- 1203 | -- |
| Yomru TM - KAŞIŞTI 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 | 173052185.00 EUR | 30/04/2015- 1203 | -- |
| Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:-- Sıra:Sıraçiz) | 1/1 | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 173052185.00 EUR | 26/11/2015- 14461 | -- |
| Kocanin 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 | 173052185.00 EUR | 01/12/2015- 30526 | -- |
| Selânikent 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 | 173052185.00 EUR | 25/11/2015- 36406 | -- |
| Yomru TM - KAŞIŞTI 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 | 173052185.00 EUR | 25/11/2015- 36406 | -- |

İpotek SİMH Bilgisi

| SİMH | Açıklama | Matik | Tarih/Yesniye | Terkin Şehit - Tarih - Yes |
|------|----------|-------|---------------|----------------------------|
| | | | - | - |

Düşünceler

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.



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.

Şehitkamil Belediyesi'nde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan imar durum belgesine göre değerlendirme konusu ana taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir. 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı sonrasında tadilat gördüğünden her iki plana ait bilgiler aşağıda paylaşılmıştır. Söz konusu tadilat 1/1.000 ölçekli planda değişikliğe yol açmamış olup plan günceldir.

Plan Adı: Şehitkamil Uygulama İmar Planı”

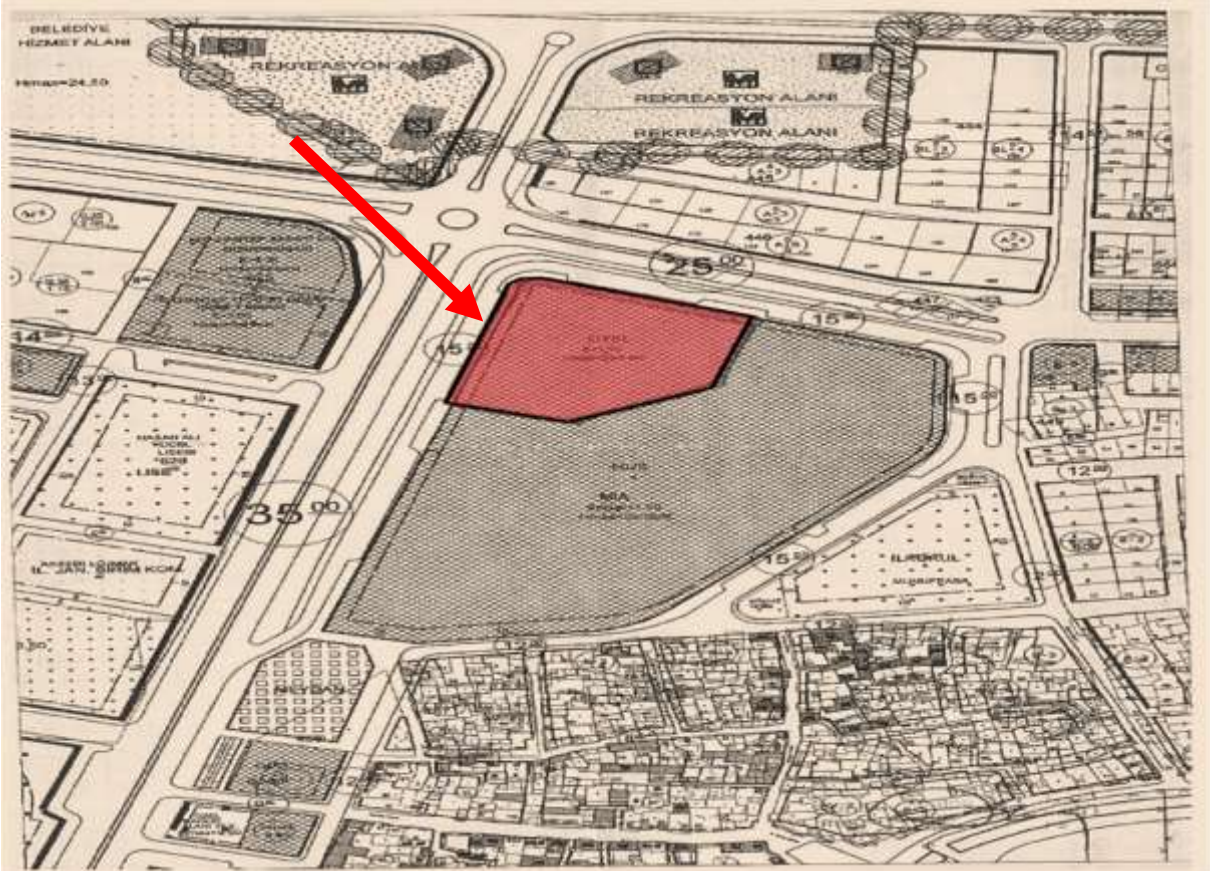
Plan Onay Tarihi: 16.02.2007

Lejandı:“Otel Alanı”

Yapılaşma Koşulları;

- Emsal: 1,50*
- Hmaks: Serbestir.
- Çekme Mesafeleri: Tüm cephelerden 5,00'erm'dir.

*Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği 17. Maddesi'nde “5.000,00 m²'den büyük ticari parsellerde 1,20 kat emsal arttırılabilir.” ibaresi uyarınca Emsal 1,80'e kadar arttırılabilir



5.3.2.2. RUHSAT DOSYASI İNCELEMESİ

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

28.06.2007 tarih,bila sayılı toplam15.921,59m²kapalı alanlı otel binası inşaatı için hazırlanmış “**Onaylı Mimari Proje**”bulunmaktadır.

21.10.2008tarih,bila sayılı toplam18.825,59 m² kapalı alanlı otel binası inşaatı için hazırlanmış Tadilat amaçlı “**Onaylı Mimari Proje**”bulunmaktadır.

01.08.2007 tarih,2007/246 numaralı,15.921,59m²kapalı alanlı “Restoranlı veya Restoransız Otel” için verilmiş yeni yapı amaçlı “**Yapı Ruhsatı**”bulunmaktadır.

21.10.2008tarih,2008/217numaralı,“18.825,59m² Restoranlı veya Restoransız Otel “için verilmiş ilave yapı amaçlı “**Yapı Ruhsatı**”bulunmaktadır.

06.11.2009 tarih,150 numaralı,18.825,59m²kapalı alanlı “Restoranlı veya Restoransız Otel “için verilmiş “**Yapı Kullanma İzin Belgesi**”bulunmaktadır.

| Tarih | Alan (m ²) | Tarih | Alan (m ²) | Tarih | Alan (m ²) |
|------------|------------------------|------------|------------------------|------------|------------------------|
| 28.06.2007 | 15.921,59 | 01.08.2007 | 15.921,59 | | |
| 21.10.2008 | 18.825,59 | 21.10.2008 | 18.825,59 | 06.11.2009 | 18.825,59 |

Yapı Denetim

Değerleme konusu taşınmaz,29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup söz konusu parselin mülkiyeti Gaziantep Büyükşehir Belediyesi'ne ait olduğu için yapı denetimi, Gaziantep Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü tarafından yapılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazın son 3 yıl içerisinde hukuki durumdan kaynaklı değişiklik bulunmamaktadır.

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

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 28.06.2007 tarihli “Mimari Proje”, 01.08.2007 tarih 2007/246 sayılı “Yapı Ruhsatı” yer almaktadır. 21.10.2008 tarihli “Tadilat Mimari Proje”, 21.10.2008 tarih 2008/217 sayılı “İlave Yapı Ruhsatı” ve 06.11.2009 tarih 150 sayılı “Yapı Kullanım İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmaz, 30 yıl süre ile üst hakkı tapusunu na sahiptir. Ayrıca taşınmazın mevcuttaki kullanımı ile uyumlu olarak cins tahsisi de yapılmıştır. Söz konusu taşınmaz yasal sürecini tamamlamıştır.

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 bilmese bile 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 işlemini olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Şehir merkezine mesafeli olması

OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme konusu taşınmaz İstasyon Caddesi ve Nizip Caddesi'ne cephelidir.

Değerleme konusu taşınmaz merkezi konumda yer almaktadır.

Söz konusu taşınmazın açık ve kapalı otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz açık ve kapalı otoparka sahiptir.

Konu taşınmaza ait onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanım izin belgesi gibi yasal belgeleri mevcuttur.

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.DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Arsa Emsalleri / Satış

| No | Konum | Lejant | Satış Durumu/ Zamanı | Yüz Ölçümü (m ²) | Satış Fiyatı (TL) | Birim Satış Fiyat (TL/m ²) | Konu Ana Taşınmaza Göre Değerlendirme |
|----|--|--------------------------------------|-------------------------|---------------------------------|----------------------|--|--|
| 1 | Değerleme konusu ana taşınmaza Yakın konumda Bulvar üzerinde | Kentsel Servis Alanı E:1.20 | Satılık | 2.000 | 10.000.000 | 5000 | * Bulvara cephelidir. * Benzer yapılaşma koşullarına sahiptir. * Arsa alanı küçüktür |
| 2 | Değerleme konusu ana taşınmaza Yakın konumda | Ticaret E:1.50 | Satılık | 4.000 | 21.000.000 | 5250 | * Bulvar cephelidir. * Benzer yapılaşma koşullarına sahiptir. * Arsa alanı küçüktür |
| 3 | Değerleme konusu ana taşınmazın doğu tarafında G.Osman Paşa Caddesi üzerinde | Ticaret E:1.25 | Satılık | 3.500 | 15.750.000 | 4500 | * Pazarlık payı vardır. * Cadde cephelidir. * Konum bakımından dezavantajlıdır |
| 4 | Değerleme konusu ana taşınmaza yaklaşık 500m uzaklıkta, Sokak içinde | Kentsel Servis Alanı E:1.50 | Satılık | 2.650 | 9.500.000 | 3584 | * Pazarlık payı vardır. * Konum olarak dezavantajlıdır * Alanı küçük olduğu için dezavantajlıdır |

Değerlendirme:

* Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede mülk sahipleri, emlak ofisleri ve müteahhitler ile görüşülmüştür. Taşınmazın konumlu olduğu bölgede mülkiyetlerin genellikle kamu kurum ve kuruluşlarına ait olduğu belirtilmiştir. Taşınmazın doğusunda ve güney doğusunda yer alan tarihi kent merkezinde satılık arsaların bulunduğu belirtilmiştir. Bölgede yer alan arsaların MİA ve Ticaret Alanı olduğu, bu bölgenin müteahhitler ve yapılaşma hakları sebebiyle daha çok tercih edildiği bilgisine ulaşılmıştır. Taşınmazın yaklaşık 1,00 km batısında yer alan Kıbrıs Caddesi ve Sani Konukoğlu Bulvarı kavşağı ve çevresinin tercih edildiği, bu bölgede yer alan arsaların büyüklüğü, yola cephedeki durumuna göre 3.500,00 TL/m² ile 4.500,00 TL/m² aralığında alıcı bulabileceği belirtilmiştir. Bu bilgiler ele alındığında taşınmazın yer aldığı İstasyon Caddesi Gaziantep tarihi ve yeni kent merkezi arasında önemli bir noktada olduğu kamu kurum ve kuruluşlarına yakınlığı, önemli alışveriş merkezi ve dükkanlarının yer aldığı bölgede olması sebebiyle m² birim değerinin 3.500,00 – 5.250,00 TL /m² aralığında olabileceği bilgisine ulaşılmıştır.

| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU | | | | | |
|--|-----------------------------------|------------------------------------|------|-------|-------|
| | Karşılaştırılan Etmenler | Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller | | | |
| | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler | Birim Fiyatı (TL/m ²) | 5.000 | 5250 | 4.500 | 3.584 |
| | Pazarlık Payı | -5% | -10% | -5% | -5% |
| | 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% |
| Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler | Konum | 0% | 0% | -5% | 15% |
| | Yapılaşma Hakkı | 5% | 5% | 20% | 0% |
| | Yüz Ölçümü | 15% | 15% | 15% | 25% |
| | Fiziksel Özellikleri | 0% | 0% | 0% | 10% |
| | Yasal Özellikleri | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Düzeltilmiş Değer | | 5.735 | 5705 | 5604 | 5383 |

Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

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.

İRTİFAK HAKKI SÜRELERİ ÖZET TABLOSU

| 5020 Ada 2 Parsel | |
|---|------------|
| İrtifak Hakkı Başlangıç Tarihi | 22.06.2010 |
| irtifak Hakkı Bitiş Tarihi | 21.06.2040 |
| İrtifak Hakkı Verilen Toplam Gün Sayısı | 10949 |
| Değerleme Tarihi | 31.12.2019 |
| Hakkın Başlangıcından Değerleme Tarihine Kadar Geçen Gün Sayısı | 3474 |
| Değerleme Tarihinden İrtifak Hakkının Bitişine Kadar Kalan Gün Sayısı | 7475 |
| İrtifak Hakkı Kullanım Süresi Yüzdesi | %31,72 |
| İrtifak Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi | %68,28 |

ARSA ÜZERİNE KURULMUŞ OLAN ÜST HAKKI DEĞERİ

| | | | | |
|----------------------------------|------------|---------------------|-------------------|-------------|
| 1 m ² Arsa Değeri (*) | 2625 | .-TL/m ² | | |
| Arsa Büyüklüğü | 6.750,00 | m ² | | |
| Toplam Arsa Değeri | 17.718.750 | .-TL/m ² | 17.718.750 | .-TL |
| Yaklaşık Arsa Değeri (TL) | | | 17.720.000 | .-TL |

(*) Arsa için birim değeri olarak 5735 TL/m² arsa değerine binaen 49 yıllık üst hakkı değeri olarak 2/3'ü alınmıştır.

(**)Gaziantep Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde bulunan arsa üzerinde Akfen GYO A.Ş. lehine 21.06.2040 tarihine kadar Müstakil ve Daimi Üst Hakkı kurulmuştur.

Arsa Değeri Hesap Detayı = (Arsa değeri x 30 yıllık üst hakkı katsayısı x kalan süre oranı)
= 5735 x 0,67x % 68,28
= **2625 (TL/m²)**

Konu taşınmazın arsa değeri için 5735 TL/m² arsa değeri takdir edilmiştir. İlgili birim değer, taşınmazın tam mülkiyeti için takdir edilen değer olup konu taşınmazın çıplak mülkiyeti Gaziantep Büyükşehir Belediyesi adına kayıtlı iken, taşınmaz üzerinde AKFEN Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine üst hakkı bulunmaktadır. Çalışma kapsamında, çıplak mülkiyet sahibi Gaziantep Büyükşehir Belediyesi için arsa değerinin 1/3'ü ve arsa değerinin 2/3'ünün, kalan üst hakkına oranı baz alınmış ve belirtilen şekilde çıplak mülkiyet sahibi olan Gaziantep Büyükşehir Belediyesi 'nin hissesine düşen arsa değerine ulaşılmıştır.

Maliyet Yaklaşımı

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

BİNA DEĞERİ

| Bina | Bina Alanı (m ²) | Birim Maliyet (TL/m ²) | Yıpranma Payı (%) | Bina Değeri (TL) |
|----------------|------------------------------|------------------------------------|-------------------|------------------|
| Novotel Blok | 4.240,97 | 5.500,0 | 12% | 20.526.294 |
| İbis Otel Blok | 6.646,27 | 5000,0 | 12% | 29.243.588 |
| Ortak Alanlar | 7.938,35 | 2.250,0 | 12% | 15.717.933 |

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER

| Harici ve Müteferrik İşler | Alan (m ²) | Birim Maliyet (TL/m ²) | Toplam Değeri (TL) |
|-------------------------------|------------------------|------------------------------------|--------------------|
| Beton Kilit Taşı | 2.000,00 | 60 | 120.000 |
| Beton Duvar | 350,00 | 150 | 52.500 |
| Açık Yüzme Havuzu | 600,00 | 1500 | 900.000 |
| TOPLAM DEĞERİ | | | 1.072.500 |
| TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ | | | 1.075.000 |

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ

| | |
|---------------------------------|----------------------|
| Arsa Değeri | 17.720.000 TL |
| Bina Değeri | 65.490.000 TL |
| Harici Müteferrik İşler | 1.075.000 TL |
| TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ | 84.285.000 TL |

6.6.1. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Gelir Yaklaşımı

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

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Değerleme konusu ana taşınmaz üzerinde toplamda 18.825,59 m² kapalı alandan oluşan 2 adet otel bulunmaktadır.

Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

Nov otel;

-Değerleme konusu otel 92 odadan oluşmuştur.

-Otelin açık olduğu aylar itibariyle ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının 2020 yılında %85 doluluk oranı ile başlayacağı, 2025 yılında %88 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 2020 yılında 28 Euro ile başlayıp enflasyon oranına ve bölge ekonomik göstergeleri gelişim tahminlerine göre artacağı varsayılmıştır.

Tesisin performansı gözönünde bulunarak, diğer gelirlerin konaklama gelirlerinin 2020 yılı ve sonraki yıllarda %60 oranında olacağı varsayılmıştır.

-Otelde GOP (Gross Operating Profit) oranının 2020 yılında %33 oranında olacağı, diğer yıllarda artarak 2025 yılında %37 oranına ulaşacağı ve sonraki yıllarda da sabit devam edeceği kabul edilmiştir.

-Yenileme maliyetinin toplam otel oda gelirlerinin %1,0’i oranında olacağı öngörülmüştür.

-Rapor tarihindeki TCMB alış kuru 1 Euro = 6,6506.- TL olarak esas alınmıştır.

-İndirgeme oranı %10 alınmıştır

-Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

| NOVOTEL GAZİANTEP | |
|------------------------------|--------|
| ODA SAYISI (ADET) | 92 |
| AÇIK OLAN GÜN SAYISI (GÜN) | 365 |
| YILLIK ODA KAPASİTESİ (KİŞİ) | 33.580 |
| DİĞER GELİRLER ORANI (%) | 60,00% |
| YENİLEME MALİYETİ ORANI (%) | 1,00% |
| 1 EURO Alış 6,6506 | |

| NOV 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 |
| Otel Fonksiyonu | | | | | | | | | | | |
| Toplam Oda Sayısı (Adet) | | 92 | 92 | 92 | 92 | 92 | 92 | 92 | 92 | 92 | 92 |
| Açık Olan Gün Sayısı (Gün) | | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 |
| Yıllık Oda Kapasitesi | | 33.580 | 33.580 | 33.580 | 33.580 | 33.580 | 33.580 | 33.580 | 33.580 | 33.580 | 33.580 |
| Doluluk Oranı (%) | | 85% | 86% | 86% | 87% | 87% | 88% | 88% | 88% | 88% | 88% |
| Satılan Oda Satışı (Adet) | | 28.543 | 28.879 | 28.879 | 29.215 | 29.215 | 29.550 | 29.550 | 29.550 | 29.550 | 29.550 |
| Oda Fiyatı (EURO) | 28,00 | 28,00 | 30,00 | 32,00 | 34,00 | 36,00 | 36,72 | 37,45 | 38,20 | 38,97 | 39,75 |
| Oda Gelirleri (EURO) | | 799.204 | 866.364 | 924.122 | 993.296 | 1.051.726 | 1.085.091 | 1.106.793 | 1.128.928 | 1.151.507 | 1.174.537 |
| Diğer Gelirler (EURO) | | 479.522 | 519.818 | 554.473 | 595.978 | 631.035 | 651.054 | 664.076 | 677.357 | 690.904 | 704.722 |
| Toplam Otel Gelirleri (EURO) | | 1.278.726 | 1.386.182 | 1.478.595 | 1.589.274 | 1.682.761 | 1.736.145 | 1.770.868 | 1.806.285 | 1.842.411 | 1.879.259 |
| GOP (%) | | 33% | 33% | 34% | 35% | 36% | 37% | 37% | 37% | 37% | 37% |
| GOP | | 421.980 | 457.440 | 502.722 | 556.246 | 605.794 | 642.374 | 655.221 | 668.326 | 681.692 | 695.326 |
| İşletme Giderleri | | 856.747 | 928.742 | 975.872 | 1.033.028 | 1.076.967 | 1.093.771 | 1.115.647 | 1.137.960 | 1.160.719 | 1.183.933 |
| Yenileme Maliyeti (EURO) | | 12.787 | 13.862 | 14.786 | 15.893 | 16.828 | 17.361 | 17.709 | 18.063 | 18.424 | 18.793 |
| Proje Net Gelirleri | | 409.192 | 443.578 | 487.936 | 540.353 | 588.966 | 625.012 | 637.512 | 650.263 | 663.268 | 676.533 |
| Net Nakit Akışları | 0 | 409.192 | 443.578 | 487.936 | 540.353 | 588.966 | 625.012 | 637.512 | 650.263 | 663.268 | 676.533 |

| | 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 | 22.06.2040 |
|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|
| 92 | 92 | 92 | 92 | 92 | 92 | 92 | 92 | 92 | 92 | 92 | 92 |
| 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 174 |
| 33.580 | 33.580 | 33.580 | 33.580 | 33.580 | 33.580 | 33.580 | 33.580 | 33.580 | 33.580 | 33.580 | 16.008 |
| 88% | 88% | 88% | 88% | 88% | 88% | 88% | 88% | 88% | 88% | 88% | 88% |
| 29.550 | 29.550 | 29.550 | 29.550 | 29.550 | 29.550 | 29.550 | 29.550 | 29.550 | 29.550 | 29.550 | 14.087 |
| 40,14 | 40,55 | 40,95 | 41,36 | 41,77 | 42,19 | 42,61 | 43,04 | 43,47 | 43,91 | 44,34 | 44,34 |
| 1.186.282 | 1.198.145 | 1.210.127 | 1.222.228 | 1.234.450 | 1.246.795 | 1.259.263 | 1.271.855 | 1.284.574 | 1.297.420 | 1.297.420 | 624.681 |
| 711.769 | 718.887 | 726.076 | 733.337 | 740.670 | 748.077 | 755.558 | 763.113 | 770.744 | 778.452 | 778.452 | 374.809 |
| 1.898.052 | 1.917.032 | 1.936.203 | 1.955.565 | 1.975.120 | 1.994.872 | 2.014.820 | 2.034.969 | 2.055.318 | 2.075.871 | 2.075.871 | 999.489 |
| 37% | 37% | 37% | 37% | 37% | 37% | 37% | 37% | 37% | 37% | 37% | 37% |
| 702.279 | 709.302 | 716.395 | 723.559 | 730.795 | 738.102 | 745.484 | 752.938 | 760.468 | 768.072 | 768.072 | 369.811 |
| 1.195.773 | 1.207.730 | 1.219.808 | 1.232.006 | 1.244.326 | 1.256.769 | 1.269.337 | 1.282.030 | 1.294.850 | 1.307.799 | 1.307.799 | 629.678 |
| 18.981 | 19.170 | 19.362 | 19.556 | 19.751 | 19.949 | 20.148 | 20.350 | 20.553 | 20.759 | 20.759 | 9.995 |
| 683.299 | 690.132 | 697.033 | 704.003 | 711.043 | 718.154 | 725.335 | 732.589 | 739.915 | 747.314 | 747.314 | 359.816 |
| 683.299 | 690.132 | 697.033 | 704.003 | 711.043 | 718.154 | 725.335 | 732.589 | 739.915 | 747.314 | 747.314 | 359.816 |

Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar İbis otel;

-Değerleme konusu otel 177 odadan oluşmuştur.

-Otelin açık olduğu aylar itibariyle ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının 2020 yılında %80 doluluk oranı ile başlayacağı, 2025 yılında %85 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 2020 yılında 23,00 Euro ile başlayıp enflasyon oranına ve bölge ekonomik göstergeleri gelişim tahminlerine göre artacağı varsayılmıştır.

-Tesisin performansı gözönünde bulunarak, diğer gelirlerin konaklama gelirlerinin 2020 yılı ve sonraki yıllarda %60 oranında olacağı varsayılmıştır.

-Otelde GOP (Gross Operating Profit) oranının 2020 yılında %44 oranında olacağı, diğer yıllarda artarak 2024 yılında %46 oranına ulaşacağı ve sonraki yıllarda da sabit devam edeceği kabul edilmiştir.

-Yenileme maliyetinin toplam otel oda gelirlerinin %1,0'i oranında olacağı öngörülmüştür.

-Rapor tarihindeki TCMB alış kuru 1 Euro = 6,6506.- TL olarak esas alınmıştır.

-İndirgeme oranı %10 alınmıştır

-Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

| İBİS GAZİANTEP | |
|------------------------------|--------|
| ODA SAYISI (ADET) | 177 |
| AÇIK OLAN GÜN SAYISI (GÜN) | 365 |
| YILLIK ODA KAPASİTESİ (KİŞİ) | 64.605 |
| DİĞER GELİRLER ORANI (%) | 20,00% |
| YENİLEME MALİYETİ ORANI (%) | 1,00% |
| 1 EURO Alış 6,6506 | |

| 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 |
| Otel Fonksiyonu | | | | | | | | | | | |
| Toplam Oda Sayısı (Adet) | | 177 | 177 | 177 | 177 | 177 | 177 | 177 | 177 | 177 | 177 |
| Açık Olan Gün Sayısı (Gün) | | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 |
| Yıllık Oda Kapasitesi | | 64.605 | 64.605 | 64.605 | 64.605 | 64.605 | 64.605 | 64.605 | 64.605 | 64.605 | 64.605 |
| Doluluk Oranı (%) | | 80% | 81% | 82% | 83% | 84% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% |
| Satılan Oda Satışı (Adet) | | 51.684 | 52.330 | 52.976 | 53.622 | 54.268 | 54.914 | 54.914 | 54.914 | 54.914 | 54.914 |
| Oda Fiyatı (EURO) | 20,00 | 23,00 | 26,00 | 29,00 | 31,00 | 33,00 | 33,66 | 34,33 | 35,02 | 35,72 | 36,43 |
| Oda Gelirleri (EURO) | | 1.188.732 | 1.360.581 | 1.536.307 | 1.662.287 | 1.790.851 | 1.848.414 | 1.885.382 | 1.923.090 | 1.961.551 | 2.000.782 |
| Diğer Gelirler (EURO) | | 237.746 | 272.116 | 307.261 | 332.457 | 358.170 | 369.683 | 377.076 | 384.618 | 392.310 | 400.156 |
| Toplam Otel Gelirleri (EURO) | | 1.426.478 | 1.632.698 | 1.843.568 | 1.994.744 | 2.149.021 | 2.218.096 | 2.262.458 | 2.307.707 | 2.353.862 | 2.400.939 |
| GOP (%) | | 44% | 44% | 44% | 45% | 46% | 46% | 46% | 46% | 46% | 46% |
| GOP | | 627.650 | 718.387 | 811.170 | 897.635 | 988.550 | 1.020.324 | 1.040.731 | 1.061.545 | 1.082.776 | 1.104.432 |
| İşletme Giderleri | | 798.828 | 914.311 | 1.032.398 | 1.097.109 | 1.160.471 | 1.197.772 | 1.221.727 | 1.246.162 | 1.271.085 | 1.296.507 |
| Yenileme Maliyeti (EURO) | | 14.265 | 16.327 | 18.436 | 19.947 | 21.490 | 22.181 | 22.625 | 23.077 | 23.539 | 24.009 |
| Proje Net Gelirleri | | 613.386 | 702.060 | 792.734 | 877.687 | 967.059 | 998.143 | 1.018.106 | 1.038.468 | 1.059.238 | 1.080.422 |
| Net Nakit Akışları | 0 | 613.386 | 702.060 | 792.734 | 877.687 | 967.059 | 998.143 | 1.018.106 | 1.038.468 | 1.059.238 | 1.080.422 |

| | 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 | 22.06.2040 |
|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 177 | 177 | 177 | 177 | 177 | 177 | 177 | 177 | 177 | 177 | 177 | 177 |
| 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 174 |
| 64.605 | 64.605 | 64.605 | 64.605 | 64.605 | 64.605 | 64.605 | 64.605 | 64.605 | 64.605 | 64.605 | 30.798 |
| 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% | 85% |
| 54.914 | 54.914 | 54.914 | 54.914 | 54.914 | 54.914 | 54.914 | 54.914 | 54.914 | 54.914 | 54.914 | 26.178 |
| 36,80 | 37,17 | 37,54 | 37,91 | 38,29 | 38,68 | 39,06 | 39,45 | 39,85 | 40,25 | 40,65 | 40,65 |
| 2.020.790 | 2.040.998 | 2.061.408 | 2.082.022 | 2.102.842 | 2.123.871 | 2.145.110 | 2.166.561 | 2.188.226 | 2.210.108 | 2.210.108 | 1.064.122 |
| 404.158 | 408.200 | 412.282 | 416.404 | 420.568 | 424.774 | 429.022 | 433.312 | 437.645 | 442.022 | 442.022 | 212.824 |
| 2.424.948 | 2.449.198 | 2.473.690 | 2.498.427 | 2.523.411 | 2.548.645 | 2.574.131 | 2.599.873 | 2.625.871 | 2.652.130 | 2.652.130 | 1.276.946 |
| 46% | 46% | 46% | 46% | 46% | 46% | 46% | 46% | 46% | 46% | 46% | 46% |
| 1.115.476 | 1.126.631 | 1.137.897 | 1.149.276 | 1.160.769 | 1.172.377 | 1.184.100 | 1.195.941 | 1.207.901 | 1.219.980 | 1.219.980 | 587.395 |
| 1.309.472 | 1.322.567 | 1.335.792 | 1.349.150 | 1.362.642 | 1.376.268 | 1.390.031 | 1.403.931 | 1.417.971 | 1.432.150 | 1.432.150 | 689.551 |
| 24.249 | 24.492 | 24.737 | 24.984 | 25.234 | 25.486 | 25.741 | 25.999 | 26.259 | 26.521 | 26.521 | 12.769 |
| 1.091.227 | 1.102.139 | 1.113.160 | 1.124.292 | 1.135.535 | 1.146.890 | 1.158.359 | 1.169.943 | 1.181.642 | 1.193.459 | 1.193.459 | 574.626 |
| 1.091.227 | 1.102.139 | 1.113.160 | 1.124.292 | 1.135.535 | 1.146.890 | 1.158.359 | 1.169.943 | 1.181.642 | 1.193.459 | 1.193.459 | 574.626 |

6.6.2.KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

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

- Bina sigorta bedeli müşteri tarafından elde edilen veriler doğrultusunda yıllık 13508.- EURO olarak kullanılmış olup diğer yıllar sabit olacağı varsayılmıştır.

-Emlak vergisi bedeli taşınmazın çıplak mülkiyetinin Gaziantep Büyükşehir Belediyesi’ne ait olduğu için emlak vergisinden muaftır.

-Her yıl için ödenecek Üst Hakkı Bedeli, Akfen GYO A.Ş ile Gaziantep Büyükşehir Belediyesi arasında imzalanan üst hakkı sözleşmesine göre kabul edilmiştir.

-Yıllık “Üst Hakkı” bedelinin, işletme döneminden (Ocak 2010) başlamak üzere ilk 5 yıllık kullanım bedelini bir defada defaten peşin ödenecektir. Takip eden ikinci beş yıl için %5 arttırılacak, bir önceki döneme göre 11. yıldan (dahil) itibaren ve 20. yıla (dahil) kadar %10 attırılacak ve 21. yıl (dahil) kalan süre içinde kullanım bedeli bir önceki döneme göre %10 arttırılarak uygulanacaktır. Bu değerler Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Gaziantep Büyükşehir Belediyesi arasındaki kira sözleşmesine göre belirlenmiştir.

-Sözleşme süresi sonunda Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş’nin talebi ve idarenin onayı ile sözleşme süresi taraflarca mutabık kalınacak yeni sözleşme ile uzatılabilir.

-Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

-Projeksiyonda indirgeme oranı %8 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.

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

| 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 |
| Otel Fonksiyonu | | | | | | | | |
| NoVOtel Net Nakit Akışı (EURO) | | 409.192 | 443.578 | 487.936 | 540.353 | 588.966 | 625.012 | 637.512 |
| İbis Otel Net Nakit Akışı (EURO) | | 613.386 | 702.060 | 792.734 | 877.687 | 967.059 | 998.143 | 1.018.106 |
| Yıllık Üst (İnşaat) Hakkı Bedeli (EURO) | | 88.321 | 88.321 | 88.321 | 88.321 | 88.321 | 88.321 | 88.321 |
| Bina Sigortası (EURO) | | 13.508 | 13.508 | 13.508 | 13.508 | 13.508 | 13.508 | 13.508 |
| Emlak Vergisi (EURO) | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Net Nakit Akışları | 0 | 920.749 | 1.043.810 | 1.178.842 | 1.316.212 | 1.454.197 | 1.521.327 | 1.553.790 |

| 29.12.2027 | 29.12.2028 | 29.12.2029 | 29.12.2030 | 29.12.2031 | 29.12.2032 | 29.12.2033 | 29.12.2034 | 29.12.2035 | 29.12.2036 | 29.12.2037 | 29.12.2038 | 29.12.2039 | 22.06.2040 |
|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|
| 650.263 | 663.268 | 676.533 | 683.299 | 690.132 | 697.033 | 704.003 | 711.043 | 718.154 | 725.335 | 732.589 | 739.915 | 747.314 | 359.816 |
| 1.038.468 | 1.059.238 | 1.080.422 | 1.091.227 | 1.102.139 | 1.113.160 | 1.124.292 | 1.135.535 | 1.146.890 | 1.158.359 | 1.169.943 | 1.181.642 | 1.193.459 | 574.626 |
| 88.321 | 88.321 | 88.321 | 88.321 | 88.321 | 88.321 | 88.321 | 88.321 | 88.321 | 88.321 | 88.321 | 88.321 | 88.321 | 88.321 |
| 13.508 | 13.508 | 13.508 | 13.508 | 13.508 | 13.508 | 13.508 | 13.508 | 13.508 | 13.508 | 13.508 | 13.508 | 13.508 | 13.508 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.586.902 | 1.620.677 | 1.655.127 | 1.672.697 | 1.690.442 | 1.708.365 | 1.726.467 | 1.744.749 | 1.763.215 | 1.781.866 | 3.722.259 | 1.819.728 | 1.838.944 | 832.613 |

| Değerleme Tablosu | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Risksiz Getiri Oranı | 3,30% | 3,30% |
| Risk Primi | 6,20% | 7,20% |
| İndirgeme Oranı | 9,50% | 10,00% |
| Toplam Bugünkü Değer (EURO) | 12.784.835 | 12.687.431 |
| Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO) | 12.780.000 | 12.690.000 |
| Toplam Bugünkü Değer (TL) | 85.026.826 | 84.379.030 |
| Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL) | 85.025.000 | 84.380.000 |

| | |
|-------------------------|-------|
| GAZİANTEP IBIS OTEL (%) | 25% |
| GAZİANTEP 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 |
|---|------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| GAZİANTEP IBIS OTEL GELİRLERİ ÜZERİNDEN (€) | 0 | 356.620 | 408.174 | 460.892 | 498.686 | 537.255 | 554.524 | 565.615 |
| AGOP GAZİANTEP IBIS OTEL (€) | 0 | 372.311 | 426.134 | 481.171 | 535.090 | 592.055 | 611.086 | 623.307 |
| KULLANILAN GAZİANTEP IBIS OTEL KİRA GELİRİ (€) | 0 | 372.311 | 426.134 | 481.171 | 535.090 | 592.055 | 611.086 | 623.307 |
| GAZİANTEP NOV OTEL GELİRLERİ ÜZERİNDEN (€) | 0 | 281.320 | 304.960 | 325.291 | 349.640 | 370.207 | 381.952 | 389.591 |
| AGOP GAZİANTEP NOV OTEL (€) | 0 | 231.769 | 251.246 | 278.715 | 311.100 | 341.600 | 365.025 | 372.325 |
| KULLANILAN GAZİANTEP NOV OTELL KİRA GELİRİ (€) | 0 | 281.320 | 304.960 | 325.291 | 349.640 | 370.207 | 381.952 | 389.591 |
| BINA SİGORTASI (EURO) | 0 | 13.508 | 13.508 | 13.508 | 13.508 | 13.508 | 13.508 | 13.508 |
| EMLAK VERGİSİ (EURO) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| YENİLEME MALİYETİ (€) (%) | 0 | 1.353 | 1.509 | 1.661 | 1.792 | 1.916 | 1.977 | 2.017 |
| TOPLAM NAKİT AKIŞLARI (€) | 0 | 638.770 | 716.077 | 791.293 | 869.431 | 946.839 | 977.553 | 997.374 |

| 29.12.2027 | 29.12.2028 | 29.12.2029 | 29.12.2030 | 29.12.2031 | 29.12.2032 | 29.12.2033 | 29.12.2034 | 29.12.2035 | 29.12.2036 | 29.12.2037 | 29.12.2038 | 29.12.2039 | 22.06.2040 |
|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|
| 576.927 | 588.465 | 600.235 | 606.237 | 612.299 | 618.422 | 624.607 | 630.853 | 637.161 | 643.533 | 649.968 | 656.468 | 663.033 | 319.237 |
| 635.773 | 648.489 | 661.459 | 668.073 | 674.754 | 681.502 | 688.317 | 695.200 | 702.152 | 709.173 | 716.265 | 723.428 | 730.662 | 351.799 |
| 635.773 | 648.489 | 661.459 | 668.073 | 674.754 | 681.502 | 688.317 | 695.200 | 702.152 | 709.173 | 716.265 | 723.428 | 730.662 | 351.799 |
| 397.383 | 405.330 | 413.437 | 417.571 | 421.747 | 425.965 | 430.224 | 434.526 | 438.872 | 443.260 | 447.693 | 452.170 | 456.692 | 219.888 |
| 379.771 | 387.367 | 395.114 | 399.065 | 403.056 | 407.087 | 411.157 | 415.269 | 419.422 | 423.616 | 427.852 | 432.131 | 436.452 | 210.143 |
| 397.383 | 405.330 | 413.437 | 417.571 | 421.747 | 425.965 | 430.224 | 434.526 | 438.872 | 443.260 | 447.693 | 452.170 | 456.692 | 219.888 |
| 13.508 | 13.508 | 13.508 | 13.508 | 13.508 | 13.508 | 13.508 | 13.508 | 13.508 | 13.508 | 13.508 | 13.508 | 13.508 | 13.508 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2.057 | 2.098 | 2.140 | 2.162 | 2.183 | 2.205 | 2.227 | 2.249 | 2.272 | 2.294 | 2.317 | 2.341 | 2.364 | 1.138 |
| 1.017.591 | 1.038.213 | 1.059.248 | 1.069.975 | 1.080.810 | 1.091.753 | 1.102.806 | 1.113.969 | 1.125.244 | 1.136.631 | 1.148.133 | 1.159.749 | 1.171.482 | 557.040 |

Değerleme Tablosu

| | | | |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| Risksiz Getiri Oranı | 3,30% | 3,30% | 3,30% |
| Risk Primi | 4,20% | 4,70% | 5,20% |
| İndirgeme Oranı | 7,50% | 8,00% | 8,50% |
| Toplam Bugünkü Değer (EURO) | 9.449.432 | 9.443.846 | 8.727.297 |
| Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO) | 9.450.000 | 9.440.000 | 8.730.000 |
| Toplam Bugünkü Değer (TL) | 62.844.391 | 62.807.242 | 58.041.764 |
| Toplam Bugünkü Değer (TL) | 62.845.000 | 62.805.000 | 58.040.000 |

Taşınmazın Kira Değeri

| YILLAR | 29.12.2019 | 29.12.2020 | |
|---|------------------|----------------|----------------|
| Kira Değeri Ortalama Nakit Akışı | 0 | 779.760 | |
| Kira Değerleme Tablosu - Otel | | | |
| Risksiz Getiri Oranı | 1,44% | 1,44% | 1,44% |
| Risk Primi | 7,06% | 7,56% | 8,06% |
| İndirgeme Oranı (%) | 8,50% | 9,00% | 9,50% |
| Toplam Bugünkü Değer (EURO) | 718.512 | 715.207 | 711.932 |
| Toplam Bugünkü Değer (EURO) | 715.207 | | |
| Toplam Bugünkü Değer (TL) | 4.756.556 | | |
| 29.12.2019 ve 29.12.2020 Arasındaki Gün Sayısı | 366 | | |
| OTEL'İN YILLIK KİRA DEĞERİ (EURO) | 713.253 | | |
| OTEL'İN YILLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (EURO) | 715.000 | | |
| OTEL'İN YILLIK KİRA DEĞERİ (TL) | 4.743.560 | | |
| OTEL'İN YILLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (TL) | 4.745.000 | | |

6.7. 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.

6.8. 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.

6.9. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

6.10. 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

7.2. ASGARI 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 Tüm yasal belgeler 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 ipoteklerin gayrimenkulün 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

5020 ada, 2 no.lu parsel Gaziantep Büyükşehir Belediyesi'nin 16.02.2007 tarih tasdikli, 1/1.000 ölçekli "Şehitkamil Uygulama Uygulama İmar Planı" kapsamında "Otel Alanı" lejandında kalmakta olup yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir.

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 28.06.2007 tarihli "Mimari Proje", 01.08.2007 tarih 2007/246 sayılı "Yapı Ruhsatı" yer almaktadır. 21.10.2008 tarihli "Tadilat Mimari Proje", 21.10.2008 tarih 2008/217 sayılı "İlave Yapı Ruhsatı" ve 06.11.2009 tarih 150 sayılı "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmaz, 30 yıl süre ile üst hakkı tapusununa sahiptir. Ayrıca taşınmazın mevcuttaki kullanımı ile uyumlu olarak cins tahsisi de yapılmıştır. Söz konusu taşınmaz yasal sürecini tamamlamıştır.

Sonuç Görüş

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

Gayrimenkulün gayrimenkul rehin hakları hanesinde yer alan ipotek konusunda ipotek sahibi Credit Bank Europe'un 30.12.2019 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. maddesi'nin 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 aynı haklar tesis edilebilir. Söz konusu tebliğin ilgili maddesi uyarınca, taşınmaz üzerindeki ipotek taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel teşkil etmemektedir. Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların 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

Söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Yapılan değerlendirmelerde yabancı para biriminden TL'ye dönüşlerde alış kuru, TL'den yabancı para birimlerine dönüşlerde ise satış kuru esas alınmıştır.

| Yaklaşım | TL | EURO |
|-------------------|------------|------------|
| Maliyet Yaklaşımı | 84.285.000 | 13.231.554 |
| Gelir Yaklaşımı | 73.592.500 | 11.065.000 |

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 gelirin'e göre hesaplanan ve işletmenin potansiyel net nakit akışlarının indirgenmesiyle bulunmuş olan iki değer'in ortalaması alınarak takdir edilmiştir. Gelir getiren mülklerde gayrimenkulün değeri performansına bağlı olup kullanılan iki farklı yöntemden gelir yaklaşımına göre hesaplanan değer'in taşınmazın değerini daha iyi yansıttığı kanısına varılmıştır.

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

Nihai Değer Takdiri

| TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ | |
|--------------------------|------------------|
| Rapor Tarihi | 31.12.2019 |
| Değer Tarihi | 25.12.2019 |
| Pazar Değeri (KDV Hariç) | 73.592.500.-TL |
| Pazar Değeri (KDV Dahil) | 86.339.150.-TL |
| Pazar Değeri(KDV Hariç) | 11.065.000.-EURO |
| Pazar Değeri(KDV Dahil) | 13.056.700.-EURO |
| Kira Değeri (KDV Hariç) | 4.745.000.-TL |
| Kira Değeri (KDV Dahil) | 5.599.100.-TL |
| Kira Değeri (KDV Hariç) | 715.000.-EURO |
| Kira Değeri (KDV Dahil) | 843.700.-EURO |

NOTLAR

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde 1,-EURO =6,37.-TL olarak kabul edilmiştir.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

GÖREVLİ DEğERLEME UZMANI

Ulvi Barkın şENSES

SPK Lisans NO:405898

SORUMLU DEğERLEME UZMANI

şeref EMEN

SPK LİSANS NO:401584

Sermaye Piyasası Kurulu'na

30 Aralık 2019

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

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

Bahsi geçen Proje Finansman Sendikasyon Kredisi'nin teminatı olarak aşağıda bahsi geçen taşınmazlar üzerinde 1. derecede ipotek tesis edilmiştir.

| No | Malik / Üst Hakkı Sahibi | İl, İlçesi, Mahallesi, Mevki | Pafta, Ada, Parsel, Yüzölçümü, Bağımsız Bölüm No | Niteliği | Bağlı Olduğu Tapu Sicil Müdürlüğü |
|----|--|---|--|-----------|---|
| 1. | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | İstanbul İl, Zeytinburnu İlçesi, Zeytinburnu Mahallesi, 1. Bölge Sahil Yolu Mevki | 774 ada, 55 parsel, 85/1 pafta numarası | Üst Hakkı | Zeytinburnu 1. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü |
| 2. | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Yıldırım İl, Yomra İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Kağısu Köyü, Yalı Mevki | 309 ada, 12 parsel, 043B02C1C2AD2 pafta numarası, 12.490,71 m ² yüzölçümü | Üst Hakkı | Yomra Tapu Sicil Müdürlüğü |
| 3. | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Çarşamba İl, Şehitkamil İlçesi, Yaprak Mahallesi | 5020 ada, 2 parsel, 31L4C pafta numarası, 6.750,00 m ² yüzölçümü | Üst Hakkı | Şehitkamil 3.Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü |
| 4. | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Kayseri İl, Kocasinan İlçesi, Pervane Mahallesi | 2420 ada, 9 parsel, 349 pafta numarası, 11.035,49 m ² yüzölçümü | Üst Hakkı | Kocasinan Tapu Sicil Müdürlüğü |
| 5. | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Duraz İl, Osmangazi İlçesi, Akınova Mahallesi | 3198 ada, 87 parsel numarası, 7.961,79 m ² yüzölçümü | Üst Hakkı | Osmangazi 2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü |
| 6. | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Adana İl, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi | 565 ada, 2 parsel numarası, 2.213,00 m ² yüzölçümü, Bağımsız No:1 | Otel | Seyhan Tapu Sicil Müdürlüğü |

| No | Malik / Üst Hakkı Sahibi | İl, İlçesi, Mahallesi, Mevki | Pafta, Ada, Parsel, Yüzölçümü, Bağımsız Bölüm No | Niteliği | Bağlı Olduğu Tapu Sicil Müdürlüğü |
|-----|--|--|---|---------------------------------|-----------------------------------|
| 7. | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Adana İl, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi | 565 ada, 2 parsel numarası, 2.213,00 m ² yüzölçümü, Bağımsız No:2 | İş yeri | Seyhan Tapu Sicil Müdürlüğü |
| 8. | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | İstanbul İl, Beşiktaş İlçesi, Yakuplu Köyü | 404 ada, 39 parsel, F21024d3a pafta numarası, 1.755,37 m ² yüzölçümü | On Katlı Betonarme Otel ve Arsa | Büyükdere 2. Tapu Sicil Müdürlüğü |
| 9. | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Ankara İl, Akyurt İlçesi, Batıköy Mahallesi | 1843 ada, 5 parsel numarası, 14.443,00 m ² yüzölçümü | On Katlı Otel ve Arsa | Akyurt Tapu Sicil Müdürlüğü |
| 10. | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | İstanbul İl, Tuzla İlçesi, Ayselen Mahallesi | 4999 parsel ve G22B1C3C pafta numarası ve 4.667,64 m ² yüzölçümü | Arsa | Tuzla Tapu Sicil Müdürlüğü |

Bilgilerinize arz ederiz.

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

Credit EuropeBank

E. Safak

M. Aygün

YAPI RUHSATI

10291


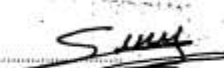


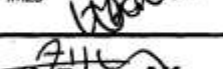
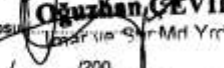
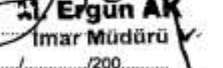
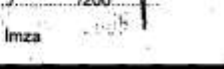
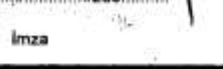


| | | | | | | | | | | | |
|---|--|--|--|---|--|--|--|---|--|---|--|
| 1. Ruhsat veren kurum Büyükdikili MÜDÜRLÜĞÜ | | 8. Ruhsatın veriliş amacı <input checked="" type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 2. Yenileme <input type="checkbox"/> 11. Değiştirme | | 9. Ruhsatın onay tarihi 01.08.2007-246 | | 10. Ruhsat no 13. İmar planı onay tarihi 16.02.2007 | | 11. İm ruhsat tarihi 03.07.2007 | | 12. İm ruhsat no 15. İmar durumu no 253 | |
| 2. Ruhsat verilen yapının adresi 1. GAZIANTEP İPE: ŞEHİTKAMİL BULVARI MERKEZ KÖY X Belediye: ŞEHİTKAMİL Belediyesi Mahalle: YAPRAK Mahalle numarası kodu: 74 Meydan, bulvar, cadde, sokak, hane no: NİZİP Cadastralık tarım kodu: 24 Orj. kat no: 2 Site adı: Merdi sok. | | 3. Adres GAZIANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ 3890038716 31. İnce GAZIANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ | | 4. Adres no 5020 | | 5. Parsel no 2 | | 6. Blok no | | 7. Bağlı olduğu TC kimlik no | |
| 17. Adres sahibi TC kimlik no GAZIANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ | | 18. Adres sahibi TC kimlik no AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. | | 19. Adres sahibi TC kimlik no | | 20. Tapu sicil belgesi veren kurum ŞEHİTKAMİL 1. TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ | | 21. Tapu sicil belgesi tarihi 22.03.2007 | | 22. Tapu sicil belgesi no 0223 | |
| 23. Oda sicil durum belge no 372279 | | 24. Oda sicil durum belge no | | 25. Vergi Mükellefi no 340051780 | | 26. Planlama raporu tarihi 0208.2007 | | 27. Planlama raporu tarihi | | 28. Ruhsatın geçerlilik tarihi 01.08.2012 | |

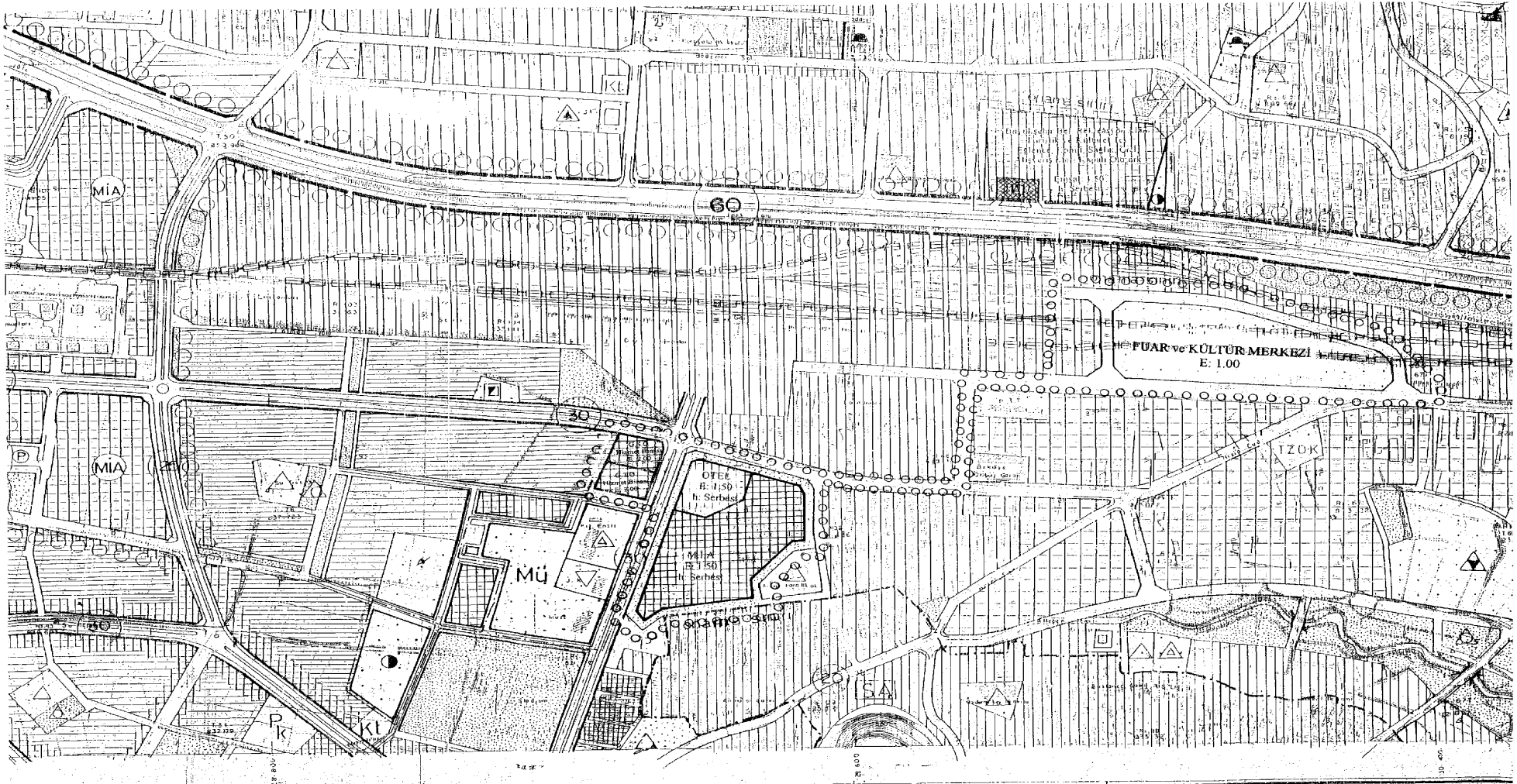
| | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|---|--|----------------------------|--|------------------------------|--|-------------------------------------|--|---|--|--|--|--|--|
| 27. Adres sahibi TC kimlik no GAZIANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ | | 32. Adres sahibi TC kimlik no 18515708058 | | 33. Oda sicil no 372279 | | 34. Oda sicil durum belge no | | 35. Vergi Mükellefi no 340051780 | | 36. Planlama raporu tarihi 0208.2007 | | 37. Planlama raporu tarihi 22.03.2007 | | 38. Ruhsatın geçerlilik tarihi 01.08.2012 | |
| 29. Bağlı olduğu vergi dairesi adı GAZİKENT VERGİ DAİRESİ | | 30. Bağlı olduğu vergi dairesi adı MECİDİYEKÖY VERGİ DAİRESİ | | 31. Oda sicil no 372279 | | 32. Oda sicil durum belge no | | 33. Vergi Mükellefi no 340051780 | | 34. Planlama raporu tarihi 0208.2007 | | 35. Planlama raporu tarihi | | 36. Ruhsatın geçerlilik tarihi 01.08.2012 | |
| 37. Adres GAZIANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ | | 38. Adres DİKİLİTAŞ EMİRHAN CAD. NO:145/C BARBAROS PLAZA K:13 BEŞİKTAŞ/İST. | | 39. Adres | | 40. Adres | | 41. Adres | | 42. Adres | | 43. Adres | | 44. Adres | |

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|---------------------------------|--|---------------------|--|---------------------|--|---------------------|--|---------------------|--|---------------------|--|
| 51. Kurumun ana faaliyet alanı 12111 - Restoranlı veya restoranlız otel | | 52. Bağlı olduğu vergi dairesi adı 15921.59 | | 53. Yürürlük tarihi 15921.59 | | 54. Yürürlük tarihi | | 55. Yürürlük tarihi | | 56. Yürürlük tarihi | | 57. Yürürlük tarihi | | 58. Yürürlük tarihi | |
| 59. Yürürlük tarihi | | 60. Yürürlük tarihi | | 61. Yürürlük tarihi | | 62. Yürürlük tarihi | | 63. Yürürlük tarihi | | 64. Yürürlük tarihi | | 65. Yürürlük tarihi | | 66. Yürürlük tarihi | |
| 67. Yürürlük tarihi | | 68. Yürürlük tarihi | | 69. Yürürlük tarihi | | 70. Yürürlük tarihi | | 71. Yürürlük tarihi | | 72. Yürürlük tarihi | | 73. Yürürlük tarihi | | 74. Yürürlük tarihi | |
| 75. Yürürlük tarihi | | 76. Yürürlük tarihi | | 77. Yürürlük tarihi | | 78. Yürürlük tarihi | | 79. Yürürlük tarihi | | 80. Yürürlük tarihi | | 81. Yürürlük tarihi | | 82. Yürürlük tarihi | |
| 83. Yürürlük tarihi | | 84. Yürürlük tarihi | | 85. Yürürlük tarihi | | 86. Yürürlük tarihi | | 87. Yürürlük tarihi | | 88. Yürürlük tarihi | | 89. Yürürlük tarihi | | 90. Yürürlük tarihi | |

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------------|--|----------------------|--|----------------------|--|----------------------|--|----------------------|--|----------------------|--|----------------------|--|----------------------|--|
| 79. Yürürlük tarihi | | 80. Yürürlük tarihi | | 81. Yürürlük tarihi | | 82. Yürürlük tarihi | | 83. Yürürlük tarihi | | 84. Yürürlük tarihi | | 85. Yürürlük tarihi | | 86. Yürürlük tarihi | |
| 87. Yürürlük tarihi | | 88. Yürürlük tarihi | | 89. Yürürlük tarihi | | 90. Yürürlük tarihi | | 91. Yürürlük tarihi | | 92. Yürürlük tarihi | | 93. Yürürlük tarihi | | 94. Yürürlük tarihi | |
| 95. Yürürlük tarihi | | 96. Yürürlük tarihi | | 97. Yürürlük tarihi | | 98. Yürürlük tarihi | | 99. Yürürlük tarihi | | 100. Yürürlük tarihi | | 101. Yürürlük tarihi | | 102. Yürürlük tarihi | |
| 103. Yürürlük tarihi | | 104. Yürürlük tarihi | | 105. Yürürlük tarihi | | 106. Yürürlük tarihi | | 107. Yürürlük tarihi | | 108. Yürürlük tarihi | | 109. Yürürlük tarihi | | 110. Yürürlük tarihi | |
| 111. Yürürlük tarihi | | 112. Yürürlük tarihi | | 113. Yürürlük tarihi | | 114. Yürürlük tarihi | | 115. Yürürlük tarihi | | 116. Yürürlük tarihi | | 117. Yürürlük tarihi | | 118. Yürürlük tarihi | |

| | | | | | | | | | | | |
|------------------------------|--|---------------------------------|--|---------------------------------|--|---------------------------------------|--|--|--|-----------|--|
| 90. Odaya tarihi 01.08.07 | | 91. Adres sahibi SELEN KANSU | | 92. TC kimlik no 37828616854 | | 93. Oda sicil durum belge no 27441 | | 94. Adres ARMADA İŞ MERKEZİ 17.KAT SÖĞÜTOZÜ/ANKARA | | 95. İnce | |
| 96. Odaya tarihi | | 97. Adres sahibi | | 98. TC kimlik no | | 99. Oda sicil durum belge no | | 100. Adres | | 101. İnce | |
| 99. Odaya tarihi | | 100. Adres sahibi | | 101. TC kimlik no | | 102. Oda sicil durum belge no | | 103. Adres | | 104. İnce | |
| 105. Odaya tarihi | | 106. Adres sahibi | | 107. TC kimlik no | | 108. Oda sicil durum belge no | | 109. Adres | | 110. İnce | |
| 111. Odaya tarihi | | 112. Adres sahibi | | 113. TC kimlik no | | 114. Oda sicil durum belge no | | 115. Adres | | 116. İnce | |

| | | | | |
|--|--|--|----------------------------|---------|
| T.C GAZİANTEP ŞEHİTKAMİL İLÇE BELEDİYESİ İmar Müdürlüğü Sayı: 245 Gün: 29/08/2008 | | İsim: Gaziantep Büyükşehir Belediyesi Adres: İlgi 30/05/2008 Tarih ve 2143 sayılı -Yazıya- Dilekçeye karşılıktır | | |
| İmar durumu ve inşaat şartları mer'î imar plan ve imar mevzuatına uygun olarak boş arsa için aşağıda gösterilmiştir. Bu imar durumu ile yalnız proje tanzim ettirilebilir, inşaat yapılmaz. İmar planında ve mevzuatta bir değişiklik olursa hiç bir hak iddia edilemez. Proje ile müracaat esnasında fen işleri Müdürlüğüne tasdikli fosseptik veya kanal projesi, tapudan alınacak röperli kroki, harita şekliğinden alınacak imar istikamet rölevesi (Blok ebatları, ön arka ve komşu bahçe mesafeleri, tabii zemin ve yol kotları ile icab eden muhtelif en- boy kesitleri) eklenecektir. Bu imar durumu PROJE TANZİMİ için verilmiştir. | | | | |
| 1/2000 | |  <p>ZEMİN ETÜDÜ BARTIN İNŞ. FAKÜLTESİ VE ÇEVRE BİLİMİ</p> <p>Not: 04/07/2007 tarih ve 253 sayılı imar raporunun yenilenmesidir.</p> | | |
| Mer'î İmar Planı | | İmara göre bina yüksekliği (Saçak seviyesi) Hmax=Serbest | İnşaat Nizamı OTEL | |
| Ada ve Paftası : 5020-21L.4c | Bina Derinliği : Ön bahçe harici kısım | Bina Sahası Emsali % | ----- | |
| Tasdik Tarihi : 16/02/2007 | Ön Bahçe Mesafesi : 5.00 | İnşaat Sahası Emsali | 1.50 | |
| Ölçeği : 1/1000 | Yan Bahçe Mesafesi : 5.00 | İmar Şartları | Cephe | |
| Gabari No : ----- | Arka Bahçe Mesafesi : H/2 | | Saha | |
| Çivar binaların ortalama yüksekliği : ----- | Kot Alınaca Nokta : Kaldırım üstü | Çab Katı | Yapılamaz Sokağa Yapılamaz | |
| Mahallesi : YAPRAK | a-İskan sahasındadır b-İnkişaf sahasındadır c-İskan dışı sahasındadır d-Senayi sahasındadır | Yapılabilir | Çıkıncı Yapılabilir | |
| Sokağı : İmar yolu | | e-Anne hizmetlerine ayrılan yer f-Dört yıllık programdır g-Dört yıl programda değildir | | |
| Kadastro | Pafta | Ada | Parsel | Yüz Ölç |
| | 21L.4c | 5020 | 2 | 6750.00 |
| Harita durumu kadastro paftasına ve çapına uygun olarak tanzim ve imza edildi. | | İmar durumu imar planı ve imar mevzuatına uygun olarak tanzim ve imza edildi. | | |
| Adı-Soyadı :  | Adı-Soyadı : Mahyettin ÖZKARAMAN | Har. Kad. Tek. | | |
| Harita :  | Raporör : Har. Kad. Tek. | | | |
| Şefi : /200 | Şefi : /200 | | | |
| İmza :  | İmza :  | | | |
| Adı-Soyadı :  | Adı-Soyadı :  | | | |
| İmar Durumu Bürosu :  | İmar :  | | | |
| Şefi : /200 | Müdürü : /200 | | | |
| İmza :  | İmza :  | | | |



GAZİANTEP 2015
1:5000

ilk

25.00

AVAN PROJE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNE ONAYLANMADAN UYGULANMAYA GEÇİLEMEZ

GAZİANTEP TİCARET ODASI
TUGTOY HİZMET BİNASI
KASKA: 300
AVAN PROJE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNE ONAYLANMADAN UYGULANMAYA GEÇİLEMEZ

15.00

15.00

15.00

9.50

15.00

12.00

onama sınırı

onama sınırı

GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
REKREASYON ALANI
TURİSTİK VE KÜLTÜREL TESİS
EĞLENCE, MÜZE, SAĞLIK, OTEL,
ALİŞVERİŞ MERKEZİ KAPALI OTOPARK

Emsal= 1.50

hmax = Serbest

AVAN PROJE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNE ONAYLANMADAN UYGULANMAYA GEÇİLEMEZ

LİSE

İLÇEKÜL

35.00

15.00

12.00

6.00

12.00

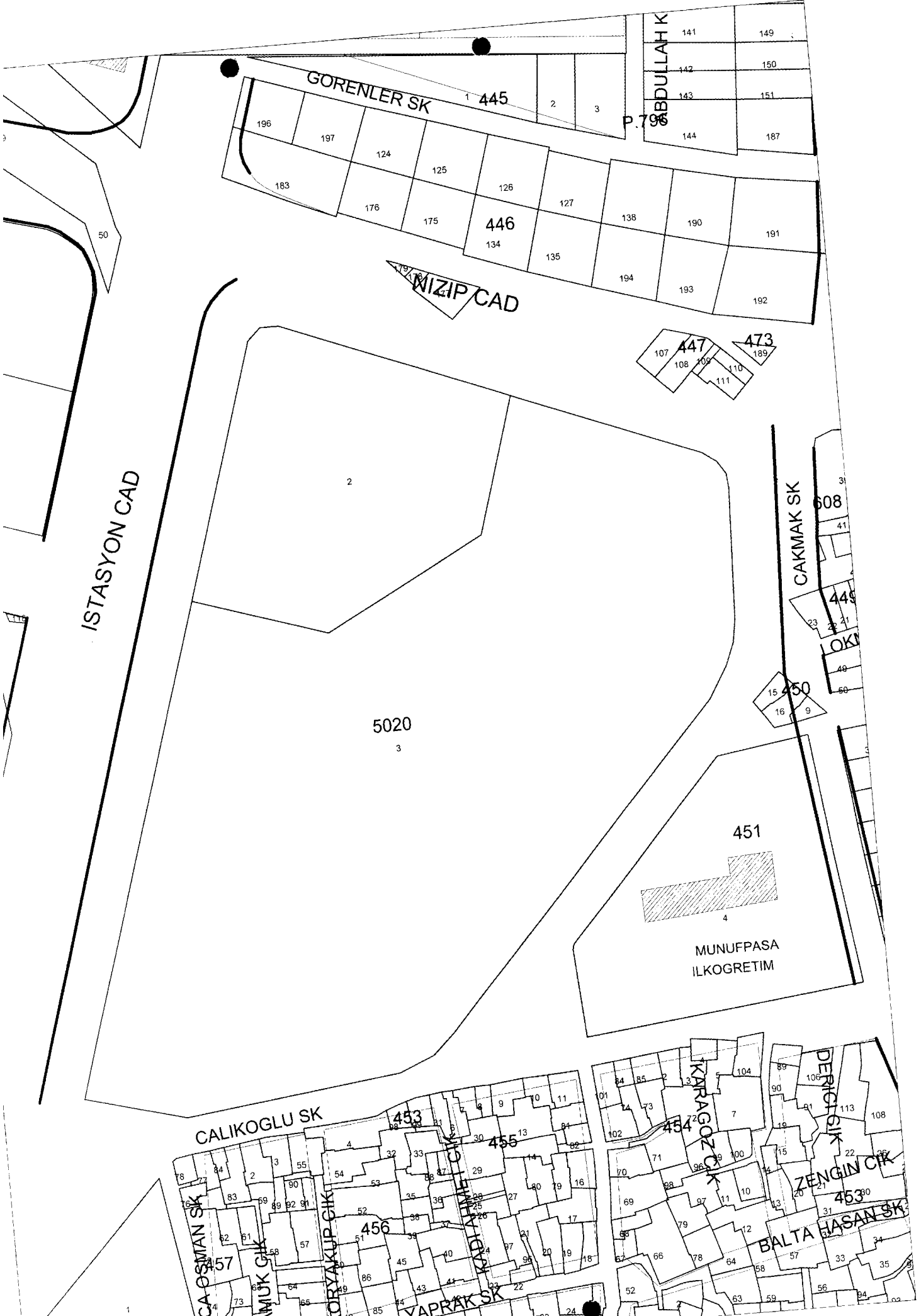
N BİR KÖM.

B-2

B-3

B-2

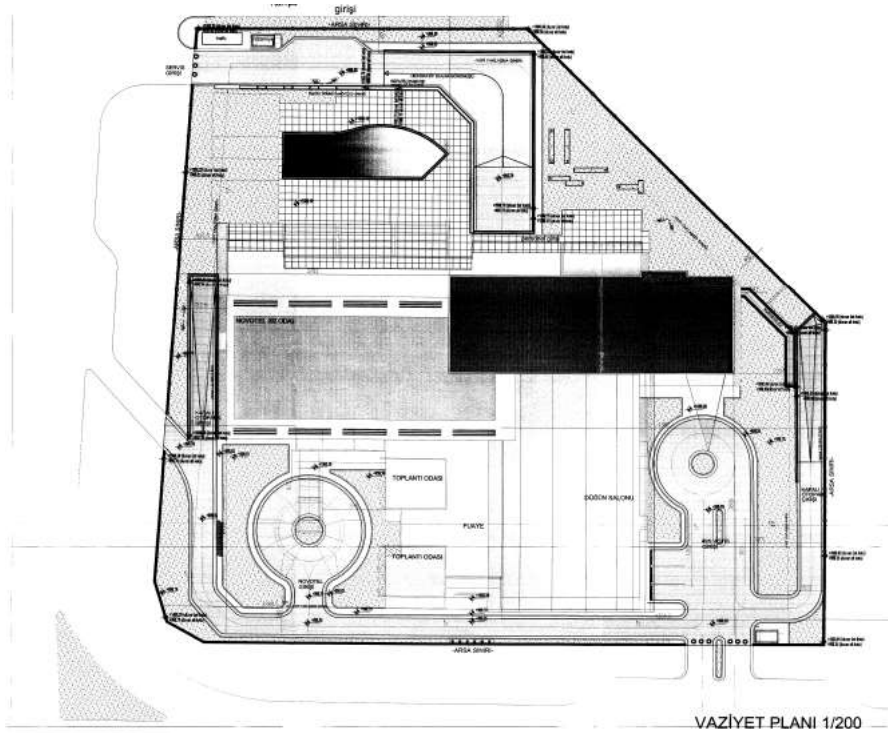
B-3

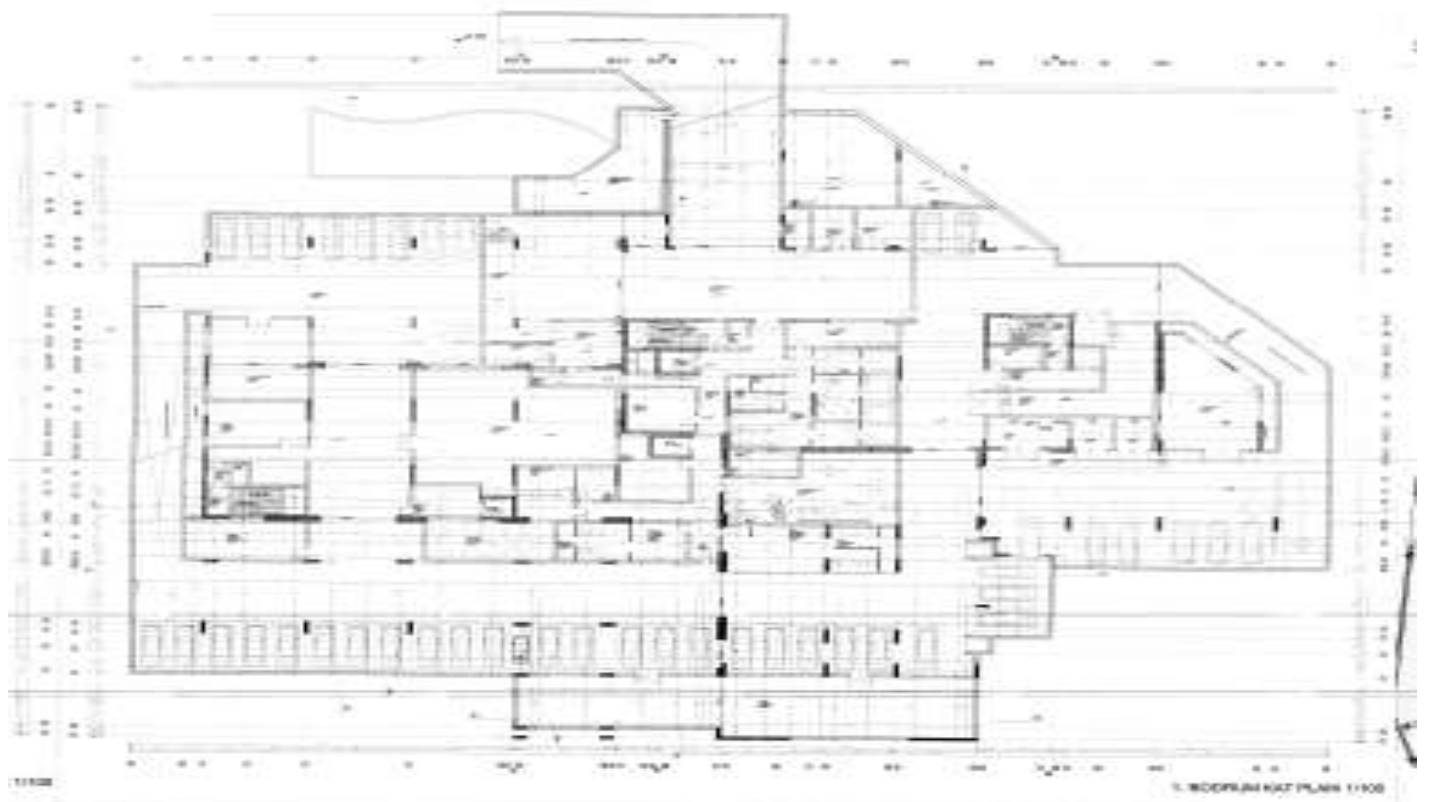
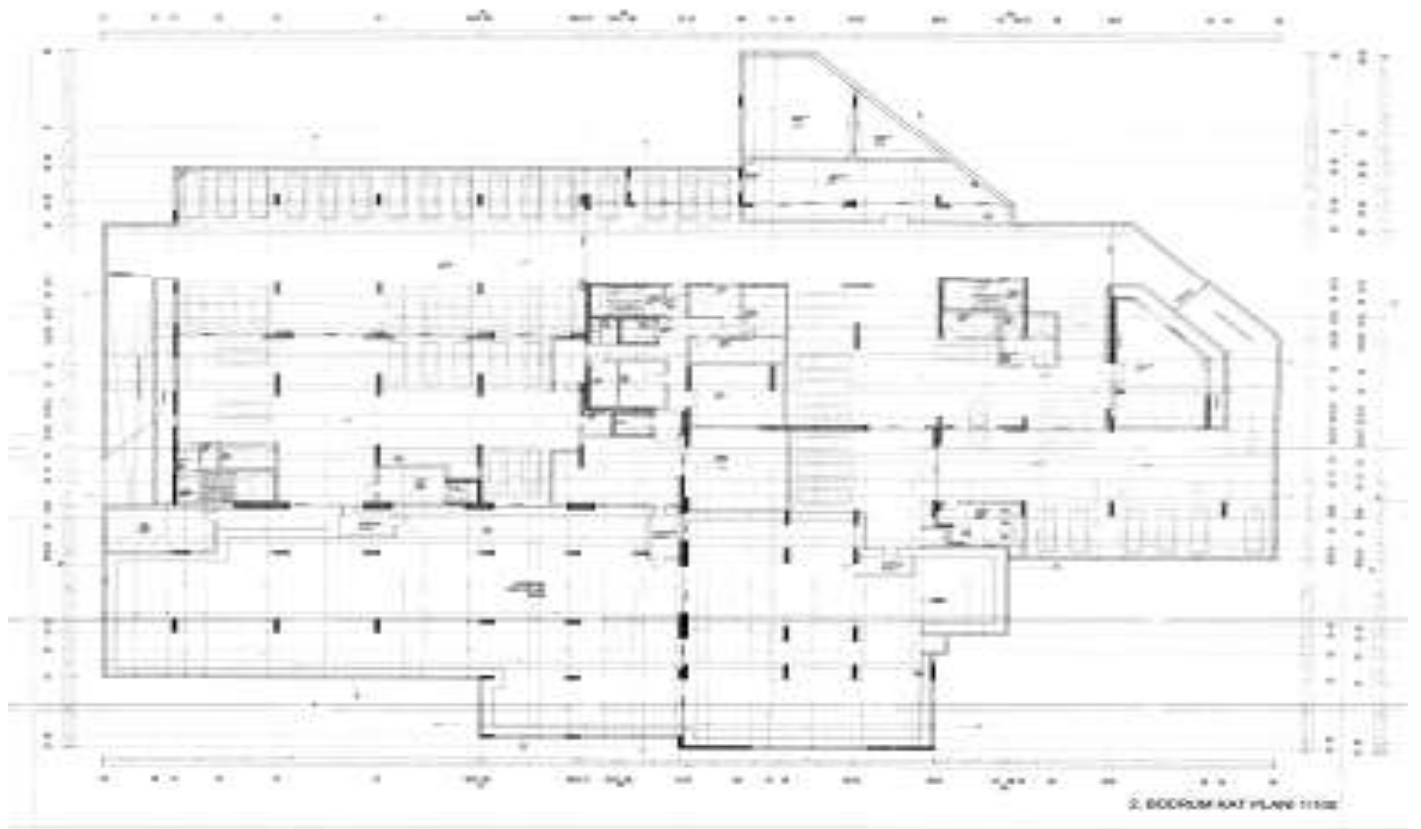


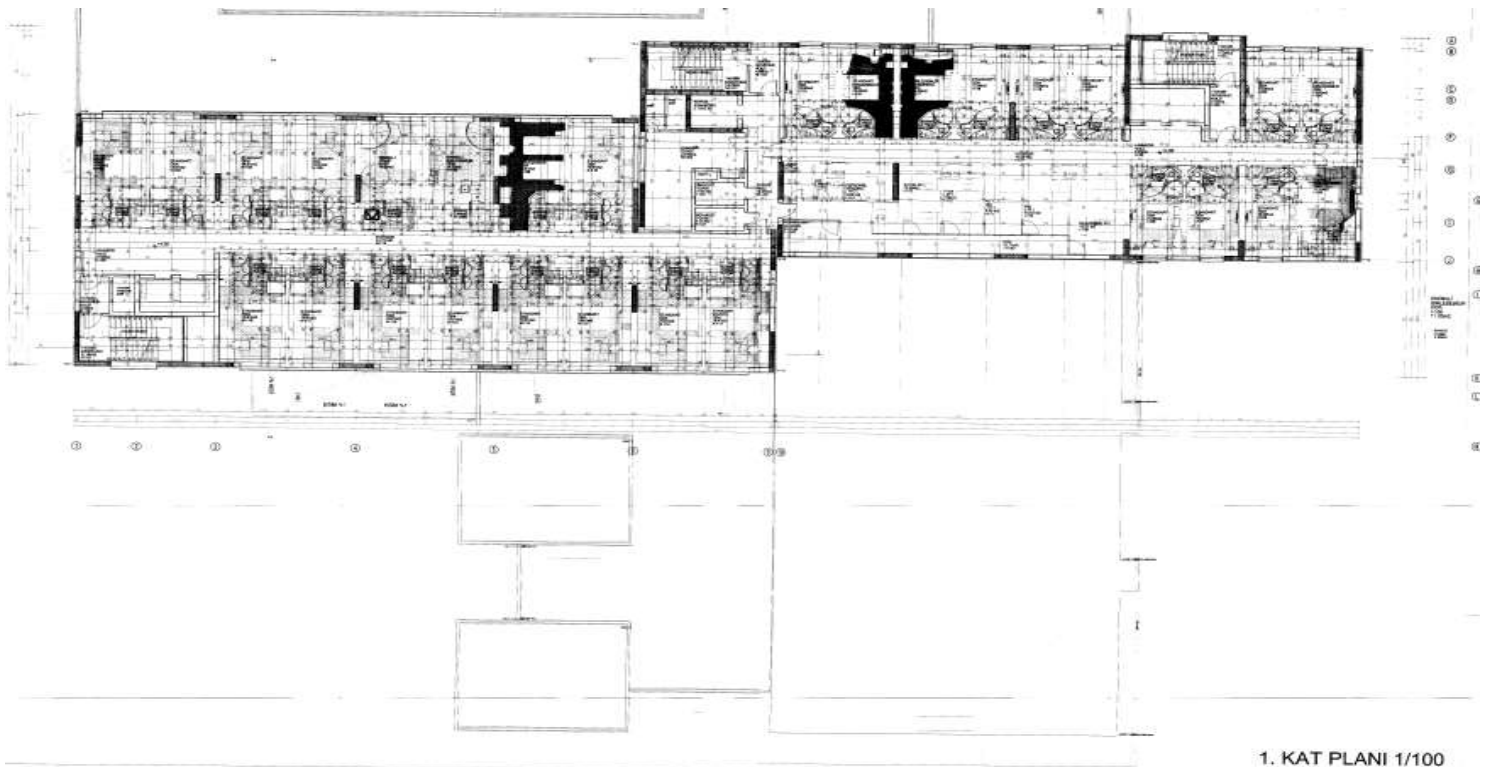
MİMARİ PROJE
PROJE KAPAĞI

| REV. NO. | TARİH | AÇIKLAMA | | |
|---|---|--|--------------------|------------|
| | | T.C. GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ | | |
| İŞİN ADI | OTEL | | | |
| FAKTA ADI 5020-2 | OTEL | ÖLÇEK : 1/125 - 1/100 ÇİZİM NO : 06 044-MA-30 04 07 | | |
| YÜKLENCİ | AKFEN G.Y.O. | | | |
| İŞİ | ONAYI | ADI SOYADI | İMZA | TARİH |
| MİMAR | Y. MİMAR | SELEN KANGULU | <i>[Signature]</i> | 18.05.2007 |
| BELEDİYE ONAYI (TASDİK GELİMLİ) | | | | |
| KONTROL | TASDİK EDEN | 2007.05.18 ONAY | | |
| <i>[Signature]</i> Asım GÖREN Mimar | <i>[Signature]</i> Ebru ÇANBAĞ AK Mimar | <i>[Signature]</i> Özlem S. ETTİ T.C. Mimarlar Odası | <i>[Signature]</i> | |

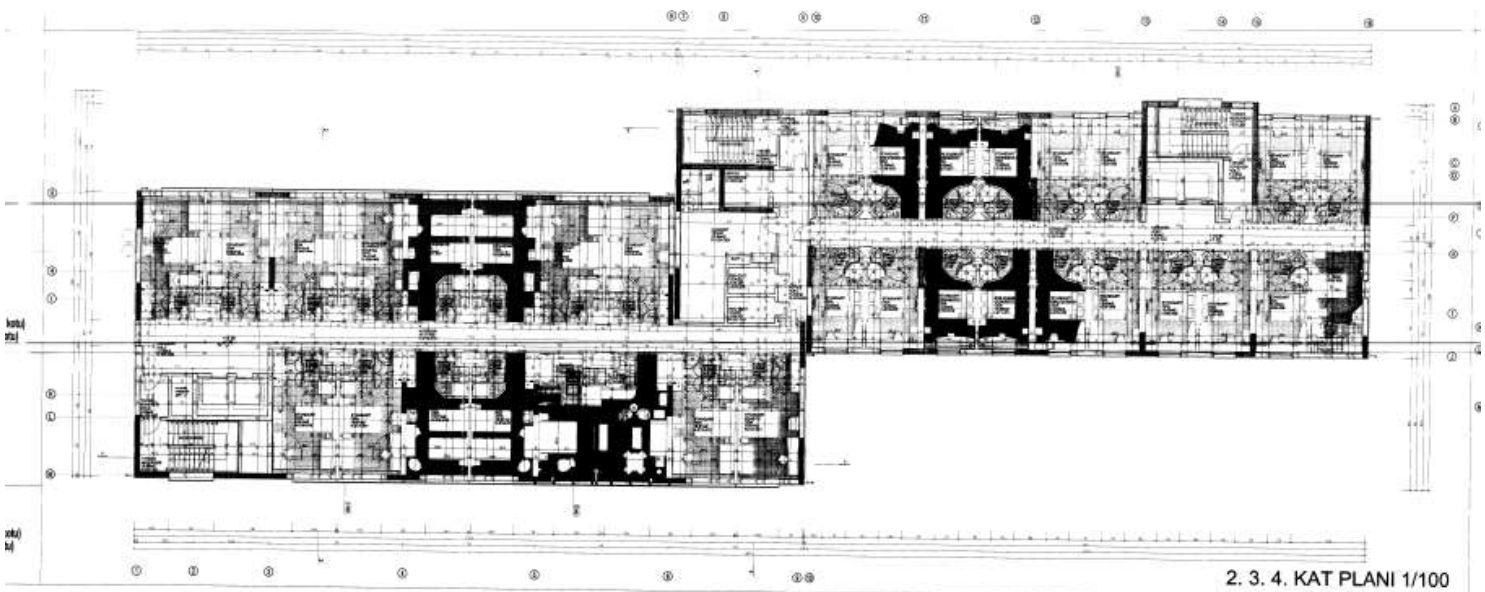
VAZİYET PLANI



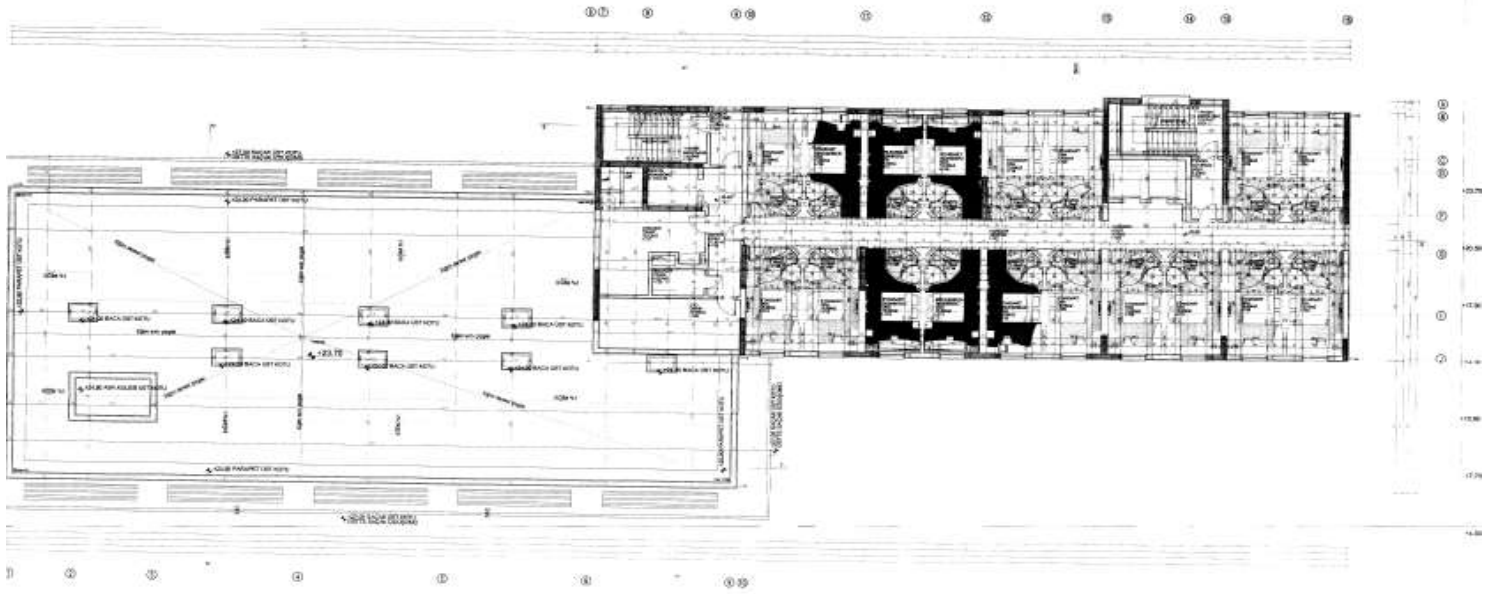




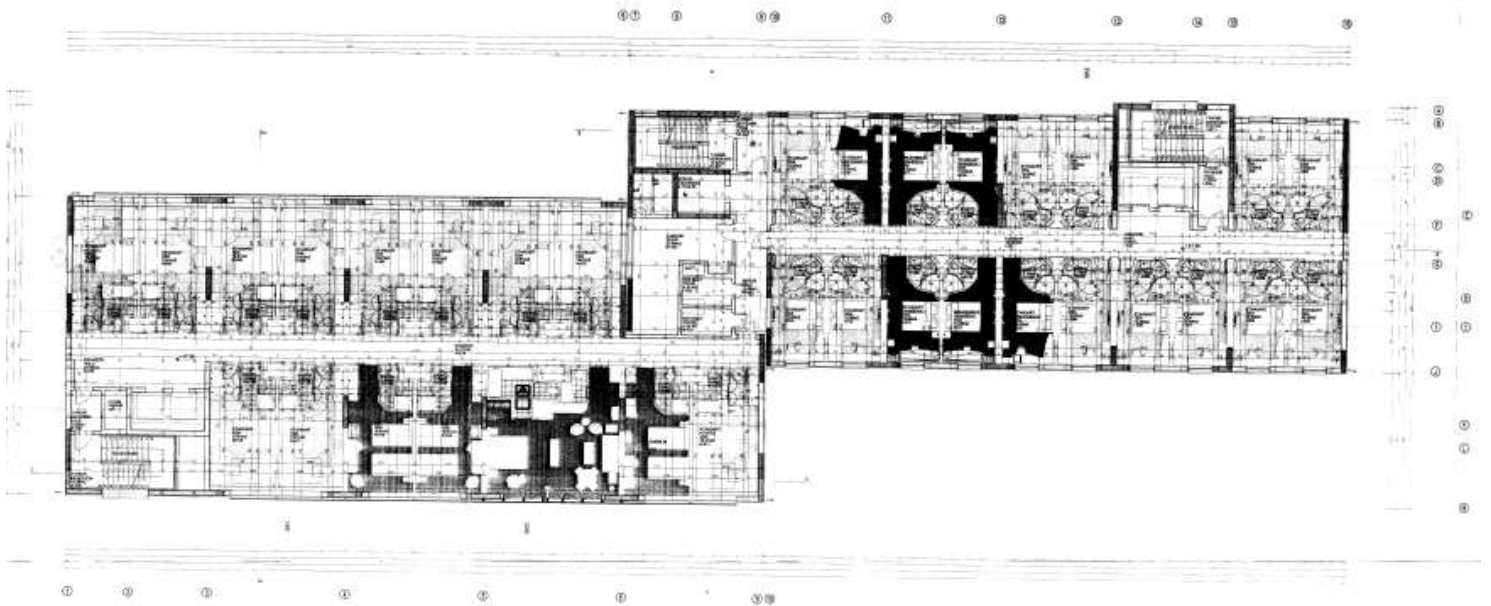
1. KAT PLANI 1/100



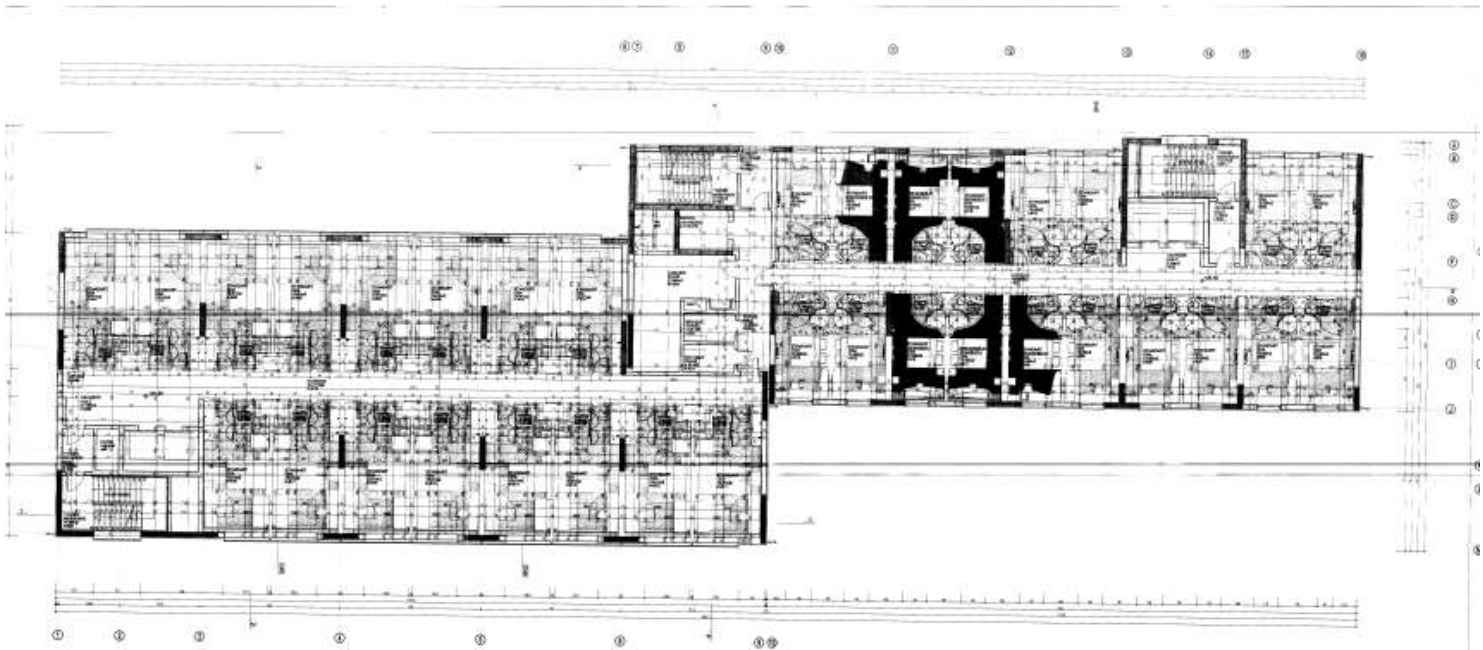
2. 3. 4. KAT PLANI 1/100



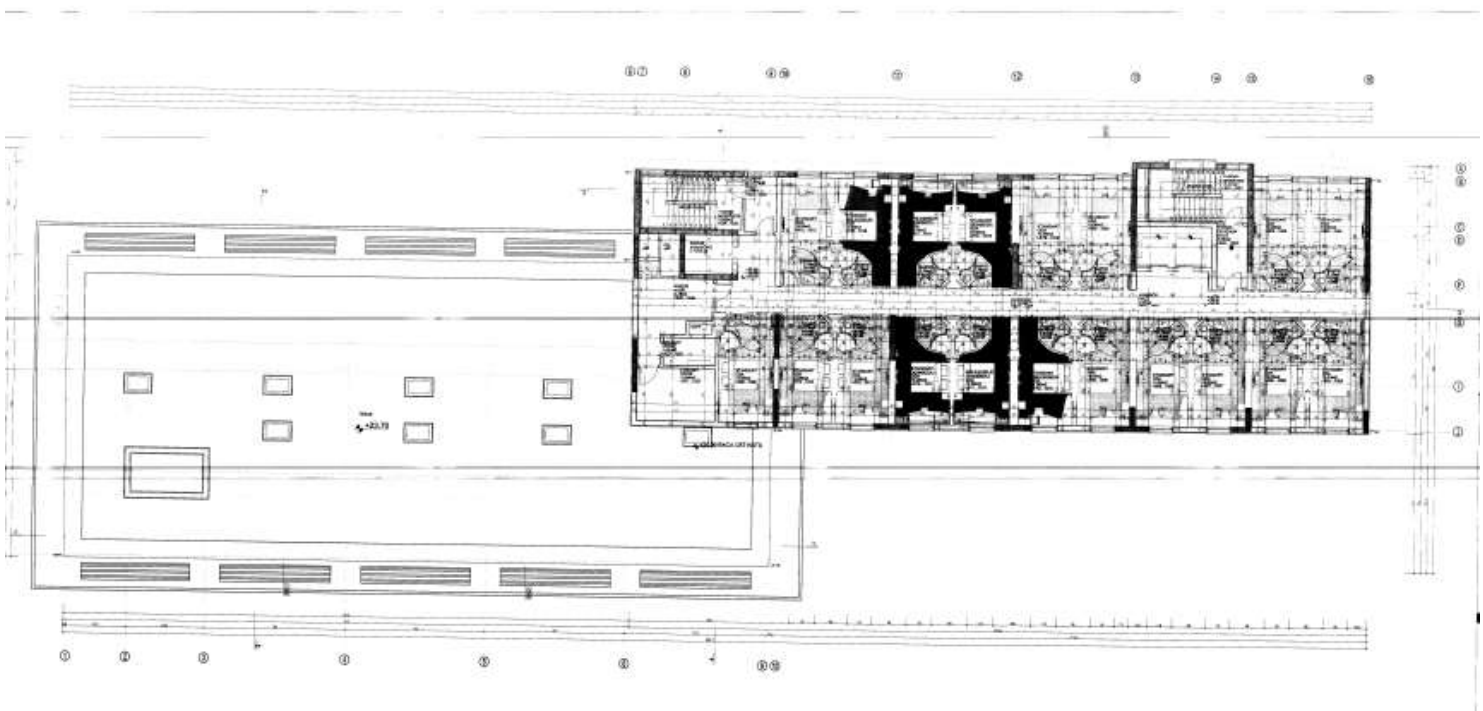
7. KAT PLANI 1/100

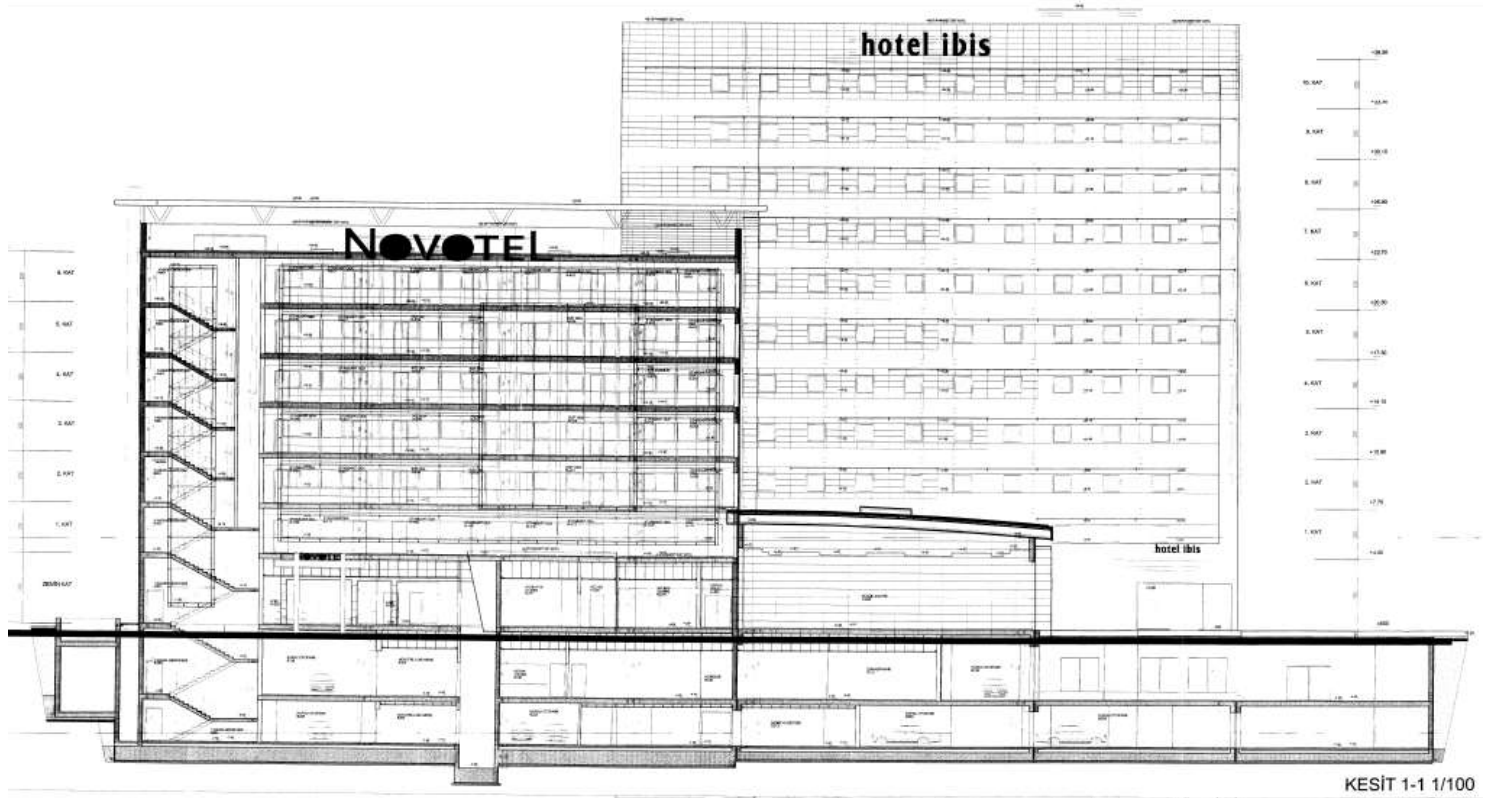


5. KAT PLANI 1/100

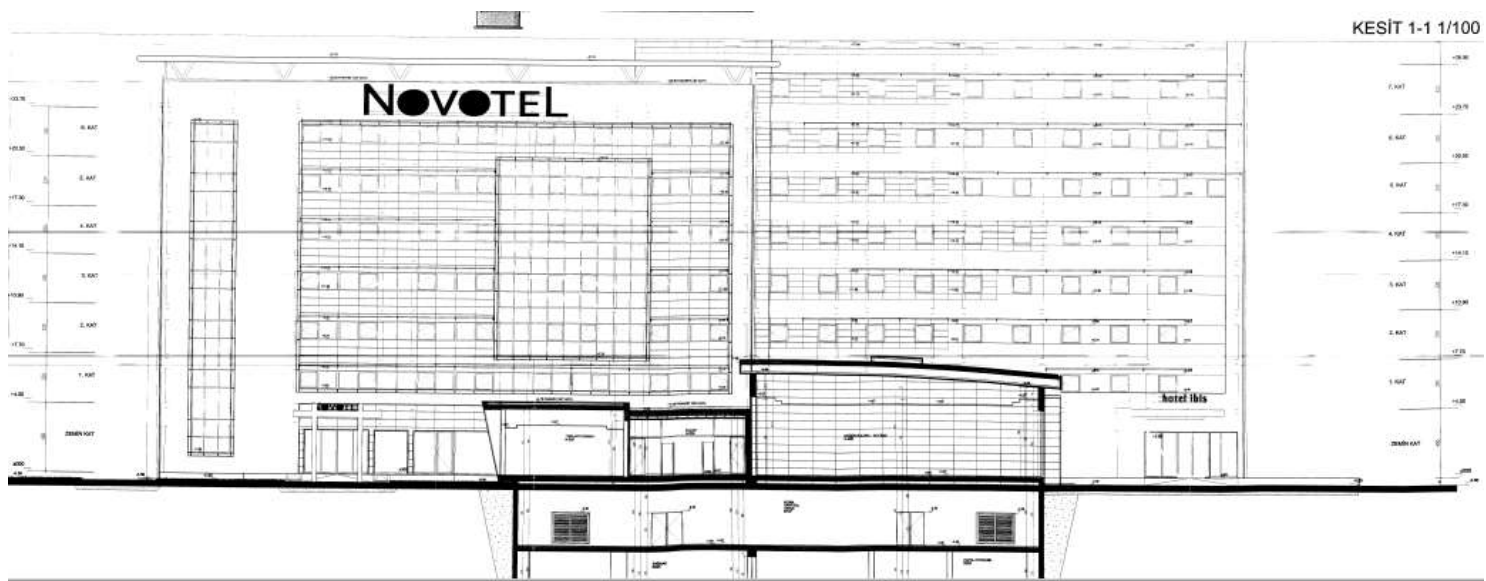


6. KAT PLANI 1/100

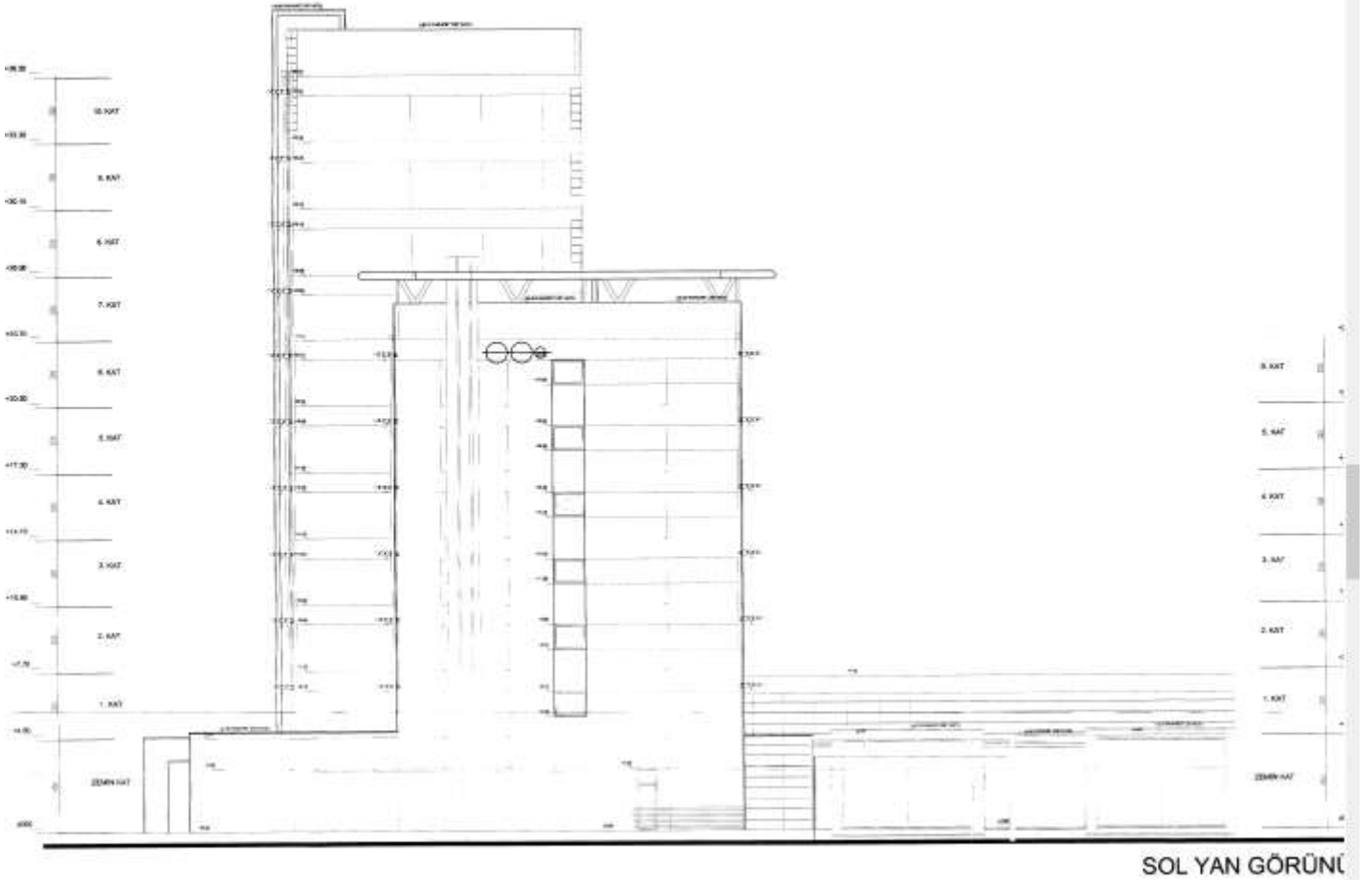
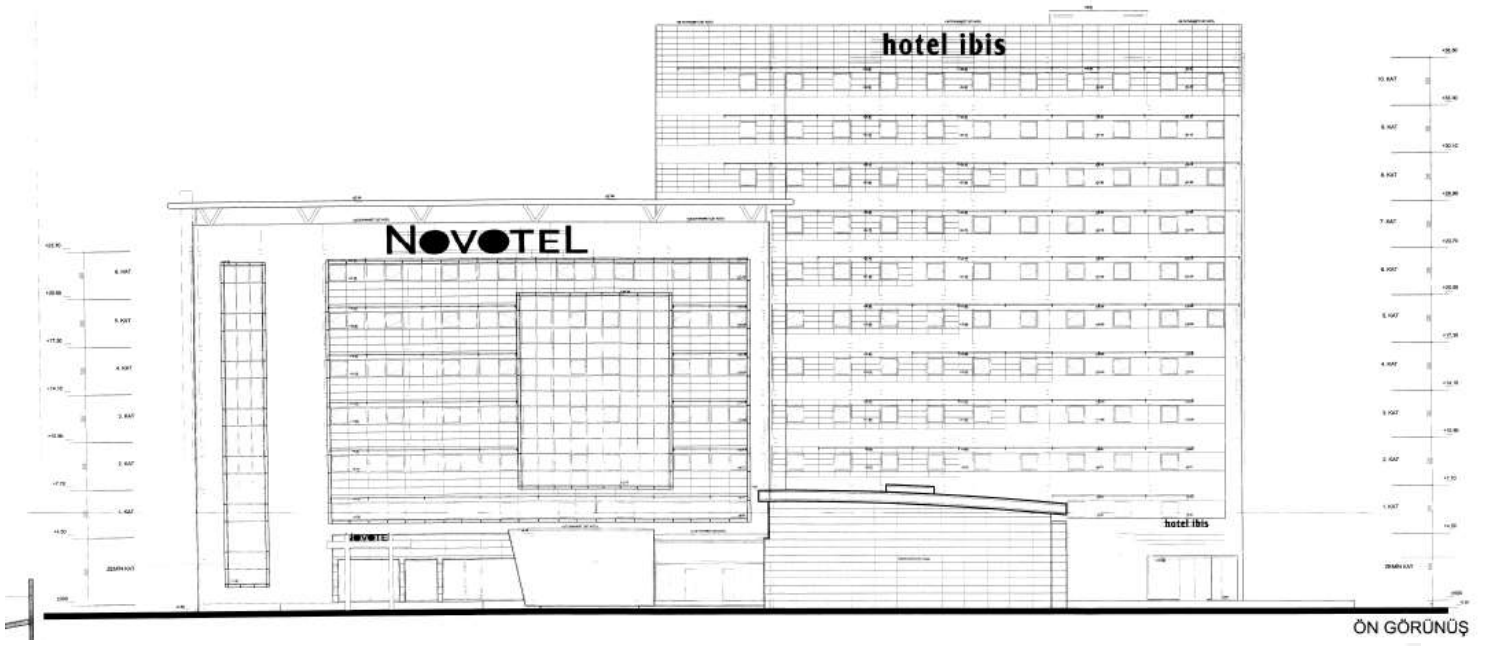




KESIT 1-1 1/100



KESIT 1-1 1/100

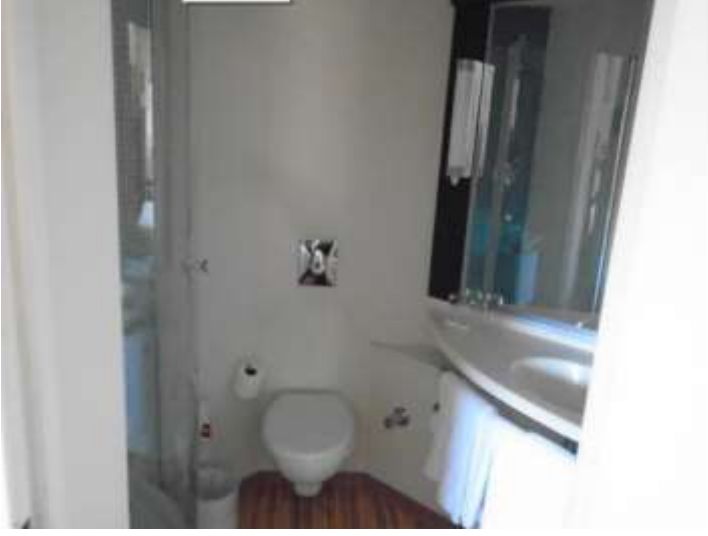


DIŞ MEKAN RESİMLERİ



İBİS HOTEL İÇ MEKAN RESİMLERİ





NOVA HOTEL İÇ MEKAN RESİMLERİ







Tarih : 17.08.2016

No : 405898

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

Ulvi Barkın ŞENSES

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

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.


İlky ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN