

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul

Otel ve İş Yeri

Değerleme

Seyhan / Adana

Raporu

2017REVB284 / 05.01.2018



Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Sayın Hüseyin YILMAZ,

Talebiniz doğrultusunda Seyhan'da konumlu olan "Otel ve İş Yeri"nin pazar değerlerine yönelik **2017REVB284** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 2.213,00 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde yer alan yasal durumda 9.047,44 m² brüt kapalı alanlı otel ve işyeri bulunmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	
Rapor Tarihi	05.01.2018
Değer Tarihi	29.12.2017
Pazar Değeri (KDV Hariç)	48.870.000-TL Kırksekizmilyonsekizyüzyetmişbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	57.666.600-TL Elliyedimilyonaltıyüztümışaltıbinaltıyüz-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	2.055.000 -TL İkimilyonellibeşbin-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	2.424.900 -TL İkimilyondörtüzyüzyirmidörtbindokuzyüz-TL

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 13.10.2017 tarih, 2977-7 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Damla BAYTEKİN**Bilge KALYONCU**
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484**Bilge BELLER ÖZÇAM**
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 400512

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri.....	12
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	29
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri.....	32
SWOT Analizi.....	36
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi.....	38
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme.....	50
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	53
Ekler.....	56

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

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

Yönetici Özeti

GAYRİMENKULLERİN AÇIK ADRESİ	Çınarlı Mah. Turhan Cemal Beriker Bulvarı No: 49/A ve 49/101 Seyhan / ADANA
GAYRİMENKULLERİN KULLANIMI	Değerleme konusu taşınmazlar otel ve iş yeri olarak kullanılmaktadır.
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Adana ili, Seyhan ilçesi, Çınarlı Mahallesi, 585 ada, 2 no.lu parsel üzerinde yer alan 1 ve 2 no.lu bağımsız bölümler.
İMAR DURUMU	<p>Değerleme konusu 585 ada, 2 no.lu parsel Adana Büyükşehir Belediyesi'nin 08.05.2006 tarih ve 105 sayılı kararı ile onaylı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret Alanı" lejantında kalmakta olup yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir.</p> <ul style="list-style-type: none">TAKS: 0,40,Blok Nizam,10 katlı (Hmaks:30,75 m),Çekme mesafeleri önden ve arkadan 10,00 m, yanlardan 10,00 m ve 5,00 m,Mania Kriteri: 62,20 m'dir.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında konu taşınmaz iki adet bağımsız bölümden oluşmasına rağmen söz konusu taşınmazların fonksiyonel kullanımları dikkate alındığında bir bütün olarak değerlendirilmesi uygun görülmüştür.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama ya da çalışmayı olumsuz kılan etken bulunmamaktadır. Ayrıca konu taşınmazların yıllık kira değeri tespiti yapılmıştır.
DEĞERLEMENİN AMACI	<p>Konu değerlendirme çalışması; taşınmazın GYO kapsamında halka arz edilmiş bir gayrimenkul olması nedeni ile hazırlanmıştır.</p> <p>Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.</p>
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI	Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazlardan 1 no.lu bağımsız bölümün en verimli ve en iyi kullanımı mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Otel", 2 no.lu bağımsız bölümün ise "İşyeri" amaçlı kullanımınıdır.
DEĞERLEME TARİHİ	29.12.2017
RAPOR TARİHİ	05.01.2018
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	48.870.000-TL Kırksekizmilyonsekizyüzetmişbin-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	57.666.600-TL Elliyedimilyonaltıyüzaltmışaltıbinaltıyüz-TL

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

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 05.01.2018 tarihinde, 2017REVB284 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 585 ada, 2 no.lu parsel üzerinde yer alan otel ve iş yerinin 29.12.2017 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

Taraflar, hazırlanacak değerleme çalışmasının; taşınmazın GYO kapsamında halka arz edilmiş bir gayrimenkul olması nedeni ile hazırlandığı hususunda anlaşmışlardır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

1.4 Değerleme Tarihi

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

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2977-7 no.lu ve 13.10.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu, 2977-7 no.lu ve 13.10.2017 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Adana ili, Seyhan ilçesi, Çınarlı Mahallesi, 585 ada, 2 no.lu parsel üzerinde yer alan otel ve iş yerinin 29.12.2017 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

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

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

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	Proje Değeri (TL)*	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	30.09.2011	2011REV367	Fatih TOSUN Mehmet ASLAN	27.080.000	12.250.000
Rapor 2	08.02.2013	2012REVF50	Makbule YÖNEL MAYA Simge SEVİN AKSAN	-	37.030.000
Rapor 3	31.12.2013	2013REVF77	Simge Sevin AKSAN Bilge BELLER ÖZÇAM	-	39.500.000

*Değerleme tarihi itibarıyla taşınmazlar inşaat aşamasında olduklarından proje değerleri takdir edilmiştir.

1.9 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.10 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

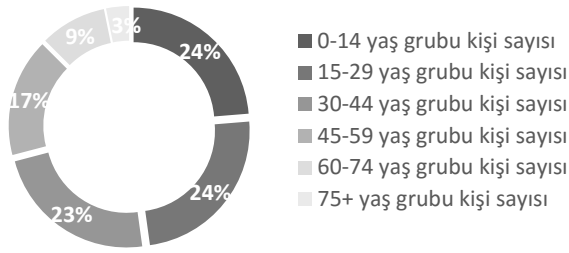
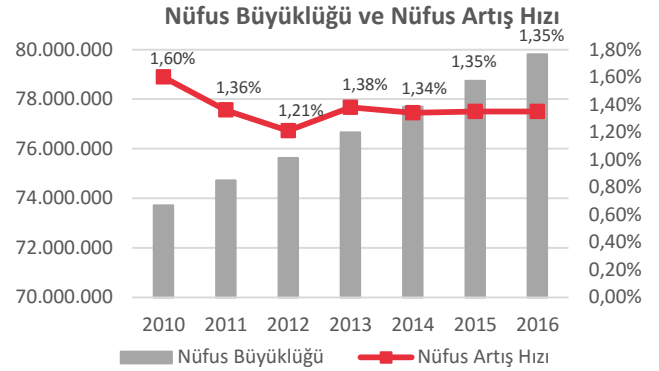
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

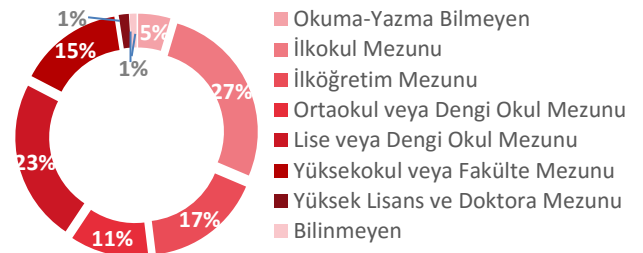
Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 79.814.871 kişidir. 2016 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.073.818 kişi (% 1,35 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,2’sini (40.043.650 kişi) erkekler, % 49,8’ini (39.771.221 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğü verisi 2016 yılı için açıklanmamış olup son beş yılda ortalama 3,64 olduğu görülmüştür.

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



TÜİK,2016

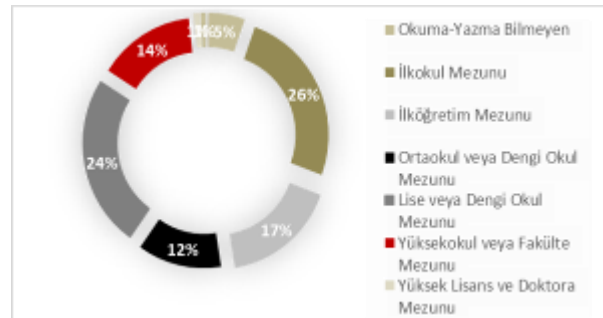
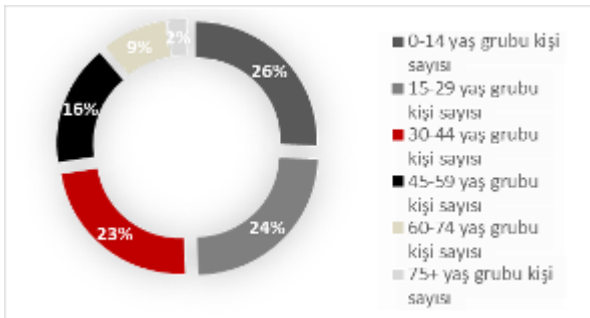
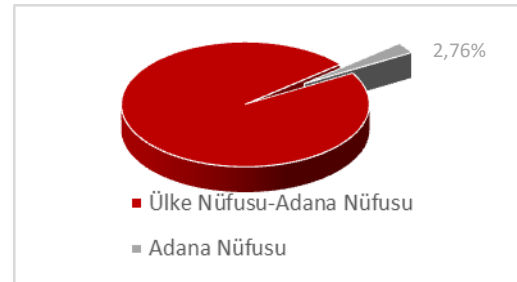


TÜİK,2015*

Adana

2016 yılında, Türkiye nüfusunun % 2,76'sının ikamet ettiği Adana, 2.201.670 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 6. il olmuştur.

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

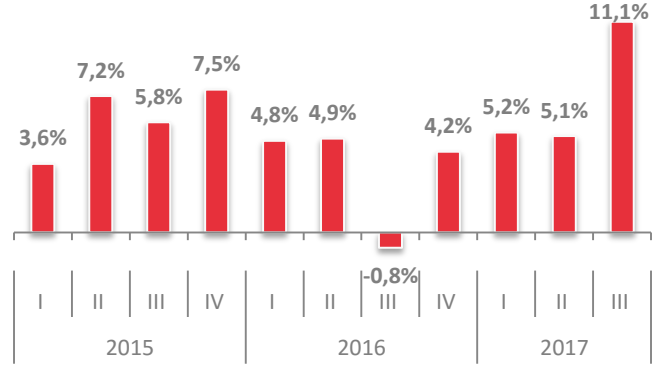


2.2 Ekonomik Veriler¹

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

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

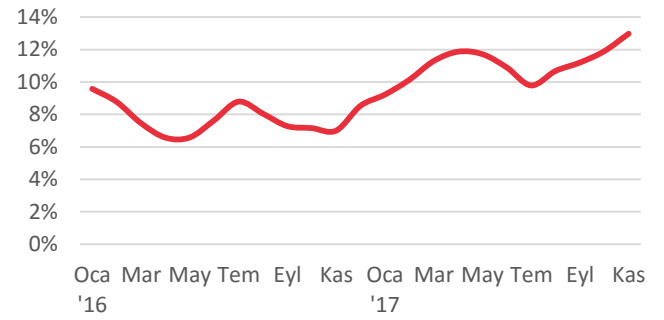
Çeyreklere Göre Büyüme (%)



Kaynak: TÜİK

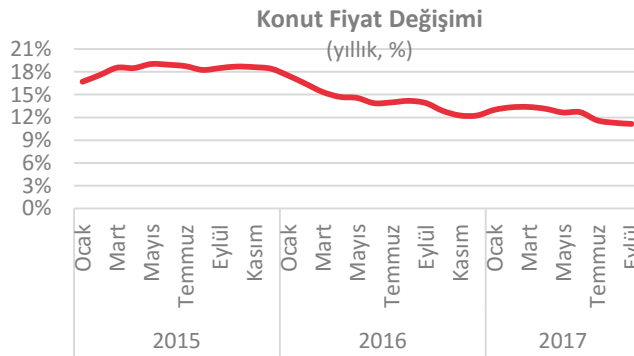
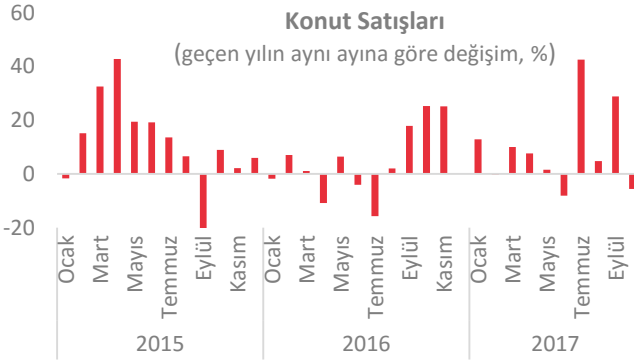
2,9 trilyon TL'ye (844 milyar ABD doları) ulaşmıştır.

Enflasyon (%)



Kaynak: TÜİK

risklerin devam ettiğini göstermektedir.



Kaynak: TCMB

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

Kaynak: TÜİK

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

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Adana
İlçesi	Seyhan
Mahallesi	Çınarlı
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	585
Parsel No	2
Ana Gayrimenkulün Niteliği	11 Katlı Betonarme Otel ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	2.213,00 m ²

Kat mülkiyeti listesi aşağıdaki gibidir;

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	KAT	ARSA PAYI	MALİK	HİSSE
1	Otel	Zemin + 1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8	2054/2213	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
2	İş Yeri	Zemin + 1. Bodrum	159/2213	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Seyhan Tapu Müdürlüğü'nden alınan 18.10.2017 tarih, saat: 13:13 itibariyle alınan onaylı tapu kaydı belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır;

1 ve 2 no.lu bağımsız bölümler için;

Beyanlar Hanesinde;

- Yönetim Planı: 22.10.2012 (23.10.2012 tarih 33811 yevmiye no. ile)
- Zeytinburnu Tapu Müdürlüğüne 08/05/2014 tarih 3130 sayı ile yetki verilmiştir. (Başlama Tarih: 08.05.2014 Süre: 30 Gün) (21.02.2014 tarih, 6661 yevmiye no. ile)
- Zeytinburnu TM ne 13/03/2015 tarih 1566 sayı ile yetki verilmiştir (Başlama Tarih: 13.03.2015 Süre: 30 Gün)

Rehinler Hanesinde;

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

Söz konusu ipotekler 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 5 parsel,
- Gaziantep Şehitkâmil Yaprak Mahallesi 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH,
- Yomra TM – Kaşüstü/Cumhuriyet Pasif Mah. 209 ada 12 parsel üzerindeki DMH

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. Söz konusu ipotek ile ilgili 01.12.2017 tarihli resmi yazı ekte yer almakta olup gayrimenkullerin değerini olumsuz yönde etkileyecek bir hukuki süreç bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu 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.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehinter)								
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 585/2	Zemin No	: 79119644	Yüzölçüm	: 2.213,00 m2	
İl / İlçe	: ADANA/SEYHAN	Ann Taş. Nitelik	: 11 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI	Kurum Adı	: Seyhan TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: - / ZEMİN+1.+2.+3.+4.+5.+6.+7.+8. / - (Bağ.Böl.No: 1)	
Mahalle / Köy Adı	: ÇINARLI Mah.	Arsaz Pay/Payda	: 2054/2213	Mevkii	: 36 / 3547	Bağ.Böl. Nitelik	: Otel	
Cilt / Sayfa No	: 36 / 3547	Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK								
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.				
Beyan	Yönetim Planı : 22/10/2012		23/10/2012 - 33811	-				
MÜLKİYET BİLGİLERİ								
Sistem No	Malik	Eibirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
224312381	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Kat Mülkiyeti Tesisi - 23/10/2012 - 33811-	- - -		
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.				
Beyan	zeytinburnu - ne 48/1/2013 tarih - 7438 sayı ile yetki verilmiştir.			Yetki Alanı Dışındaki Taşınmazlarla İlgili Yetki Verme Belirtilmesinin Tesisi--				
Beyan	ZEYTİNBURNU TAPU MÜDÜRLÜĞÜ - ne 29/01/2014 tarih - 254 sayı ile yetki verilmiştir. (Bağlama Tarih: 29/01/2014 Süre: 30 Gün)			Yetki Alanı Dışındaki Taşınmazlarla İlgili Yetki Verme Belirtilmesinin Tesisi--				
Beyan	ZEYTİNBURNU TAPU MÜDÜRLÜĞÜ ne 08/05/2014 tarih 3130 sayı ile yetki verilmiştir. (Bağlama Tarih: 08/05/2014 Süre: 30 Gün)			İpotek Tesisi-21/02/2014-6661				
Beyan	ZEYTİNBURNU TM - ne 12/03/2015 tarih - 1866 sayı ile yetki verilmiştir. (Bağlama Tarih: 12/03/2015 Süre: 30 Gün)			Yetki Alanı Dışındaki Taşınmazlarla İlgili Yetki Verme Belirtilmesinin Tesisi--				
Beyan	ZEYTİNBURNU TM ne 13/03/2015 tarih 1566 sayı ile yetki verilmiştir. (Bağlama Tarih: 13/03/2015 Süre: 30 Gün)			İpotek Tesisi-28/01/2015-3407				
İpotek								
Alınan	Müsterahmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. Vergi No: 4810058590 Sicil No: 431142378694 (SN: 6420955) TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI ANONİM ŞİRKETİ Vergi No: 8790033309 Sicil No: 8790033309	Evet	11.250.000,00 EUR	YILLIK %4,75.1 / 0 +EURIBOR DEĞİŞKEN		F.B.K.	03/08/2010 - 9873		Yok
Rapor Tarihi / Sayı : 18.10.2017 / 13.13								

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebehi - Tarih - Yev			
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585-Ada 2 Parsel	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	11.250.000,00 EUR	03/08/2010- 9873	Kat Mülkiyeti Tescisi-23/10/2012- 33811			
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585-Ada 2 Parsel-1 nolu Bağ Bölüm	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	11.250.000,00 EUR	23/10/2012- 33811	İpotek Terkimi-21/04/2015- 16239			
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585-Ada 2 Parsel-2 nolu Bağ Bölüm	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	11.250.000,00 EUR	23/10/2012- 33811	İpotek Terkimi-21/04/2015- 16239			
İpotek S/B/İ Bilgisi								
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Vevmiye	Terkin Sebehi - Tarih - Yev				
Düşünceler								
Afakkılı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. Vergi No:4810058590 Sicil No:431112/378694	Evet	38.250.000,00 EUR	3 aylık Euribor + %6,35 ekdi değişken	1.00	F.B.K.	21/02/2014- 6661		Yok

Rapor Tarihi / Sayı : 18.10.2017 / 13.13

2

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebehi - Tarih - Yev	
Osmangazi TM - ALTINOVA Mah. 3198-Ada 67 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:07/08/2008 Süre:30 yıl)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	38.250.000,00 EUR	21/02/2014- 6661	İpotek Terkimi-29/12/2015- 81265	
Kocasinan TM - PIRVANE Mah. 2420-Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	38.250.000,00 EUR	21/02/2014- 6661	Müşterek İpotek Kısımlı Terkimi-01/12/2015- 30526	
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774-Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih: Süre:Süresiz)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	38.250.000,00 EUR	21/02/2014- 6661	Müşterek İpotek Kısımlı Terkimi-26/11/2015- 14461	
Selankamil TM - YAPRAK Mah. 5020-Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	38.250.000,00 EUR	21/02/2014- 6661	İpotek Terkimi-25/11/2015- 36406	
Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404-Ada 39 Parsel	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	7.000.000,00 EUR	21/02/2014- 6661	İpotek Terkimi-25/11/2015- 36406	
Akyurt TM - BALIKLI SAR-İMAR Mah. 1843-Ada 5 Parsel	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	11.250.000,00 EUR	21/02/2014- 6661	Müşterek İpotek Kısımlı Terkimi-26/11/2015- 7424	
Yomru TM	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	38.250.000,00 EUR	21/02/2014- 6661	3402 S. Y. m. 23/A Md. Gereğince Yenikemenin Tescilli-17/11/2015- 3410	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585-Ada 2 Parsel-1 nolu Bağ Bölüm	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	11.250.000,00 EUR	21/02/2014- 6661	Müşterek İpotek Kısımlı Terkimi-26/11/2015- 44253	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585-Ada 2 Parsel-2 nolu Bağ Bölüm	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	11.250.000,00 EUR	21/02/2014- 6661	Müşterek İpotek Kısımlı Terkimi-26/11/2015- 44253	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585-Ada 2 Parsel-1 nolu Bağ Bölüm	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	27.000.000,00 EUR	21/04/2015- 16239	Müşterek İpotek Kısımlı Terkimi-26/11/2015- 44253	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585-Ada 2 Parsel-2 nolu Bağ Bölüm	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	27.000.000,00 EUR	21/04/2015- 16239	Müşterek İpotek Kısımlı Terkimi-26/11/2015- 44253	
Akyurt TM - BALIKLI SAR-İMAR Mah. 1843-Ada 5 Parsel	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	27.000.000,00 EUR	22/04/2015- 2587	Müşterek İpotek Kısımlı Terkimi-26/11/2015- 7424	
Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404-Ada 39 Parsel	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	31.250.000,00 EUR	11/05/2015- 30808	İpotek Terkimi-25/11/2015- 36406	
Yomru TM - KAĞIUS TUGLU MBURİYET-Parif Mah. 209-Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	38.250.000,00 EUR	21/02/2014- 6661	İpotek Terkimi-25/11/2015- 36406	
İpotek S/B/İ Bilgisi						
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Vevmiye	Terkin Sebehi - Tarih - Yev		
Düşünceler						

Rapor Tarihi / Sayı : 18.10.2017 / 13.13

3

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN 4805108) CREDİT EUROPE BANK N.V.	Evet	173.052,185 00 TL	%67,2 değişken / 0		F B K	28/01/2015- 3407	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok

Rapor Tarihi / Sayı: 18.10.2017 / 13.13

4

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Ömüsgazi TM - ALTINOVA Mah. 3198 Ada 67 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:07/08/2008 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173.052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173.052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173.052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173.052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173.052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Akyurt TM - BALIKLIHSAR-IMAR Mah. 1843 Ada 5 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173.052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Yomra TM	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	141.750.000.00 EUR	28/04/2015- 3407	3402 S.Y.mn 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tesli-17/11/2015- 3410
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 no.lu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173.052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 no.lu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173.052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Yomra TM	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	38.250.000.00 EUR	20/04/2015- 1203	3402 S.Y.mn 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tesli-17/11/2015- 3410
Yomra TM	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	23.052,185.00 EUR	20/04/2015- 1203	3402 S.Y.mn 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tesli-17/11/2015- 3410
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 no.lu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173.052,185.00 EUR	21/04/2015- 16239	--
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 no.lu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173.052,185.00 EUR	21/04/2015- 16239	--
Akyurt TM - BALIKLIHSAR-IMAR Mah. 1843 Ada 5 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173.052,185.00 EUR	22/04/2015- 2587	--
Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173.052,185.00 EUR	11/05/2015- 30808	--
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173.052,185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173.052,185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173.052,185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--

Rapor Tarihi / Sayı: 18.10.2017 / 13.13

5

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: - Süre Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/05/2015- 6726	--	
Şehirkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 17/07/2007 Süre: 30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/05/2015- 6726	--	
Şehirkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 17/07/2007 Süre: 30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/05/2015- 6726	--	
Yomra TM - KAŞUSTUĞUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 27/02/2008 Süre: 49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--	
Yomra TM - KAŞUSTUĞUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 27/02/2008 Süre: 49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	20/04/2015- 1203	--	
Yomra TM - KAŞUSTUĞUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 27/02/2008 Süre: 49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	20/04/2015- 1203	--	
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: - Süre Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	26/11/2015- 14461	--	
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 20/08/2008 Süre: 49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	01/12/2015- 30526	--	
Şehirkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 17/07/2007 Süre: 30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/11/2015- 36406	--	
Yomra TM - KAŞUSTUĞUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 27/02/2008 Süre: 49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/11/2015- 36406	--	

İpoteğin S/B/İ Bilgisi

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

Düşünceler

Alınacak	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN-40) TÜRKİYE İŞBANKASI A.Ş. Vergi No 4810058590 Sicil No 431112/378694	Evet	38.250.000,00 EUR	1 aylık Eurobor + %6,35 akdi değişken	2 / 0	E.B.K.	21/02/2014- 6661		Var

Rapor Tarihi / Sayfı 18/10/2017 / 13/13

6

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Osmungazi TM - ALI İNOVA Mah. 319B-Ada 67 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 07/08/2008 Süre: 30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 38.250.000,00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	21/02/2014- 6661		İpoteğin Terkini-29/12/2015- 81265
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420-Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 20/08/2008 Süre: 49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 38.250.000,00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	21/02/2014- 6661		Müşterek İpoteğin Kısmı Terkini-01/12/2015- 30526
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: - Süre Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 38.250.000,00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	21/02/2014- 6661		Müşterek İpoteğin Kısmı Terkini-26/11/2015- 14461
Şehirkamil TM - YAPRAK Mah. 5020-Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 17/07/2007 Süre: 30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 38.250.000,00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	21/02/2014- 6661		İpoteğin Terkini-25/11/2015- 36406
Esenyurt TM - YAKUPELİ Mah. 404-Ada 39 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 7.000.000,00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	21/02/2014- 6661		İpoteğin Terkini-25/11/2015- 36406
Akyurt TM - BALIKLIHSAR-İMAR Mah. 1843-Ada 5 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 11.250.000,00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	21/02/2014- 6661		Müşterek İpoteğin Kısmı Terkini-26/11/2015- 7424
Yomra TM	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 38.250.000,00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	21/02/2014- 6661		3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilenen Tescilli-17/11/2015- 3410
Seyhan 4M - ÇINARLI Mah. 585-Ada 3 Parsel-1 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 11.250.000,00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	21/02/2014- 6661		Müşterek İpoteğin Kısmı Terkini-26/11/2015- 44253
Seyhan 4M - ÇINARLI Mah. 585-Ada 2 Parsel-2 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 11.250.000,00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	21/02/2014- 6661		Müşterek İpoteğin Kısmı Terkini-26/11/2015- 44253
Seyhan 4M - ÇINARLI Mah. 585-Ada 2 Parsel-1 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 12.000.000,00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	21/04/2015- 16239		Müşterek İpoteğin Kısmı Terkini-26/11/2015- 44253
Seyhan 4M - ÇINARLI Mah. 585-Ada 2 Parsel-2 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 12.000.000,00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	21/04/2015- 16239		Müşterek İpoteğin Kısmı Terkini-26/11/2015- 44253
Akyurt TM - BALIKLIHSAR-İMAR Mah. 1843-Ada 5 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 12.000.000,00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	22/04/2015- 2587		Müşterek İpoteğin Kısmı Terkini-26/11/2015- 7424
Esenyurt TM - YAKUPELİ Mah. 404-Ada 39 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 31.250.000,00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	11/05/2015- 30808		İpoteğin Terkini-25/11/2015- 36406
Yomra TM - KAŞUSTUĞUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 27/02/2008 Süre: 49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 38.250.000,00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	21/02/2014- 6661		İpoteğin Terkini-25/11/2015- 36406

İpoteğin S/B/İ Bilgisi

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

Düşünceler

Rapor Tarihi / Sayfı 18/10/2017 / 13/13

7

Alacaklı	Müsteremi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:4805108) CREDIT EUROPE BANK N.V.	Evet	173.052,185 00 EUR	%7,2 değişken 2 / 0		F.B.K.	28/01/2015- 3407	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Var

Rapor Tarihi : Sayı : 18.10.2017 11/13

8

İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi							
Taşınmaz	Hisse Payı/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesis Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev		
Osmancazı TM - ALTINOVA Mah. 3198 Ada 67 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:07/08/2008 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173.052,185 00 EUR	28/01/2015- 3407	--		
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173.052,185 00 EUR	28/01/2015- 3407	--		
Zeytinburnu TM - ZELYİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173.052,185 00 EUR	28/01/2015- 3407	--		
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173.052,185 00 EUR	28/01/2015- 3407	--		
Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173.052,185 00 EUR	28/01/2015- 3407	--		
Akyurt TM - BALIKHISAR-İMAR Mah. 1843 Ada 5 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173.052,185 00 EUR	28/01/2015- 3407	--		
Yomra-TM	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	14.750.000,00 EUR	28/01/2015- 3407	3402 S.Y.nm 22/A Md. Gereğince Yenilenim Tescili-17/11/2015- 3410		
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173.052,185 00 EUR	28/01/2015- 3407	--		
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173.052,185 00 EUR	28/01/2015- 3407	--		
Yomra-TM	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	38.350.000,00 EUR	20/04/2015- 1203	3402 S.Y.nm 22/A Md. Gereğince Yenilenim Tescili-17/11/2015- 3410		
Yomra-TM	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	23.052,185 00 EUR	20/04/2015- 1203	3402 S.Y.nm 22/A Md. Gereğince Yenilenim Tescili-17/11/2015- 3410		
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173.052,185 00 EUR	21/04/2015- 16239	--		
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173.052,185 00 EUR	21/04/2015- 16239	--		
Akyurt TM - BALIKHISAR-İMAR Mah. 1843 Ada 5 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173.052,185 00 EUR	22/04/2015- 2587	--		
Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173.052,185 00 EUR	11/05/2015- 30808	--		
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173.052,185 00 EUR	25/05/2015- 6726	--		
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173.052,185 00 EUR	25/05/2015- 6726	--		
Zeytinburnu TM - ZELYİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173.052,185 00 EUR	25/05/2015- 6726	--		

Rapor Tarihi : Sayı : 18.10.2017 11/13

9

Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:-- Sürce:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173.052.185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/05/2015- 6726	--
Schikamli TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Sürce:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173.052.185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/05/2015- 6726	--
Schikamli TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Sürce:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173.052.185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/05/2015- 6726	--
Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:27/02/2008 Sürce:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173.052.185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--
Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:27/02/2008 Sürce:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173.052.185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	20/04/2015- 1203	--
Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:27/02/2008 Sürce:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173.052.185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	26/04/2015- 1203	--
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:-- Sürce:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173.052.185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	26/11/2015- 14461	--
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Sürce:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173.052.185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	01/12/2015- 30526	--
Schikamli TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Sürce:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173.052.185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/11/2015- 36406	--
Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:27/02/2008 Sürce:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173.052.185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/11/2015- 36406	--

İpotek ŞB/İ Bilgisi

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

Düşünceler

TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehinler)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 585/2
Zemin No	: 79119645	Yüzölçüm	: 2.213.00 m2
İ / İnce	: ADANA/SEYHAN	Ana Taş. Nitelik	: 11 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI
Kurum Adı	: Seyhan TM	Blok/Kat/Giriş - R.B.No	: - / ZEMİN+1. BODRUM / - (Bağ.Böl.No: 2)
Mahalle / Köy Adı	: ÇINARLI Mah.	Arsa Pay/Payda	: 159/2213
Mevki		Bağ.Böl. Nitelik	: İş Yeri
Çift / Sayfa No	: 36 / 354R		
Kayıt Durum	: Aktif		

Rapor Tarihi / Saati : 18.10.2017 13:13

10

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Yönetim Planı : 22/10/2012		23/10/2012 - 33811	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekaşe	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
224312382	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Kat Mülkiyeti Tesisi - 23/10/2012 - 33811-	--

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	zeytinburnu-ne-18/11/2013-tarih-7438-sayı-ile-yetki-verilmiştir			Yetki Alanı Dışındaki Taşınmazlarla İlgili Yetki Verme Belirtilmesinin Tesisi--
Beyan	ZEYTİNBURNU TAPU MÜDÜRLÜĞÜ ne 08/05/2014 tarih 3130 sayı ile yetki verilmiştir. (Başlama Tarih:08/05/2014 Sürce:30 Gün)			İpotek Tesisi-21/02/2014-6661
Beyan	Zeytinburnu TM-ne-12/03/2015-tarih-1567-sayı-ile-yetki-verilmiştir-(Başlama Tarih:12/03/2015 Sürce:30 Gün)			Yetki Alanı Dışındaki Taşınmazlarla İlgili Yetki Verme Belirtilmesinin Tesisi--
Beyan	ZEYTİNBURNU TM ne 13/03/2015 tarih 1566 sayı ile yetki verilmiştir. (Başlama Tarih:13/03/2015 Sürce:30 Gün)			İpotek Tesisi-28/01/2015-3407

İpotek

Alacaklı	Müsterahmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SM-40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. Vergi No: 4810058590 Sicil No: 41112378694 (SN: 6420955) TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI ANONİM ŞİRKETİ Vergi No: 8790033309 Sicil No: 8790033309	Evet	11.250.000,00 EUR	YILLIK%4,75,1.00. +EURİBOR DEĞİŞKEN		F.B.K.	03/08/2010- 9873		Yok

İpotekin Konu olduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585-Ada 2-Parsel-1-1-1		AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 11.250.000,00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		03/08/2010- 9873	Kat Mülkiyeti Tesisi-23/10/2012- 33811
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585-Ada 2-Parsel-1-nolu-1-1-1		AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 11.250.000,00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		23/10/2012- 33811	İpotek Terkimi-21/04/2015-16239
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585-Ada 2-Parsel-2-nolu-1-1-1		AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 11.250.000,00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		23/10/2012- 33811	İpotek Terkimi-21/04/2015-16239

İpotek ŞB/İ Bilgisi

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

Rapor Tarihi / Saati : 18.10.2017 13:13

11

Düşünceler

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. Vergi No:4810058590 Sicil No:431112/378694	Evet	38.250.000,00 EUR	3 aylık Eurobor + %6,35 akdi değişken	1.0	F.B.K.	21/02/2014- 6661		Yok

İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi

Tasınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Osungazi TM - ALTIÑOVA Mah: 3108-Ada 67 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:07/08/2008 Süre:30 yıl)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	38.250.000,00 EUR	21/02/2014- 6661	İpotek Terkini-29/12/2015- 81265
Kocasinan TM - PIRVANI Mah: 2420-Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	38.250.000,00 EUR	21/02/2014- 6661	Müşterek İpoteklin Kısmi Terkini-01/12/2015- 30526
Zeytinburnu TM - ZEYTİNLİBÜRNÜ Mah: 774-Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:-- Süre: Süresiz)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	38.250.000,00 EUR	21/02/2014- 6661	Müşterek İpoteklin Kısmi Terkini-26/11/2015- 14461
Selimiye TM - YAPRAK Mah: 5020-Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	38.250.000,00 EUR	21/02/2014- 6661	İpotek Terkini-25/11/2015- 36406
Esenyurt TM - YAKUPELI Mah: 404-Ada 39 Parsel	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	38.250.000,00 EUR	21/02/2014- 6661	İpotek Terkini-25/11/2015- 36406
Akyurt TM - BALIKLIHSAR-İMAR Mah: 1843-Ada 9 Parsel	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	38.250.000,00 EUR	21/02/2014- 6661	Müşterek İpoteklin Kısmi Terkini-26/11/2015- 7424
Yomru TM	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	38.250.000,00 EUR	21/02/2014- 6661	3402 S.Y.ınm 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli-17/11/2015- 3410
Soyhan TM - ÇINARLI Mah: 585-Ada 2 Parsel 1 no lu Bağ Bölüm	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	41.250.000,00 EUR	21/02/2014- 6661	Müşterek İpoteklin Kısmi Terkini-26/11/2015- 44253
Soyhan TM - ÇINARLI Mah: 585-Ada 2 Parsel 2 no lu Bağ Bölüm	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	41.250.000,00 EUR	21/02/2014- 6661	Müşterek İpoteklin Kısmi Terkini-26/11/2015- 44253
Soyhan TM - ÇINARLI Mah: 585-Ada 2 Parsel 4 no lu Bağ Bölüm	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	27.000.000,00 EUR	21/04/2015- 16239	Müşterek İpoteklin Kısmi Terkini-26/11/2015- 44253
Soyhan TM - ÇINARLI Mah: 585-Ada 2 Parsel 2 no lu Bağ Bölüm	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	27.000.000,00 EUR	21/04/2015- 16239	Müşterek İpoteklin Kısmi Terkini-26/11/2015- 44253
Akyurt TM - BALIKLIHSAR-İMAR Mah: 1843-Ada 5 Parsel	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	37.000.000,00 EUR	22/04/2015- 2587	Müşterek İpoteklin Kısmi Terkini-26/11/2015- 7424
Esenyurt TM - YAKUPELI Mah: 404-Ada 39 Parsel	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	38.250.000,00 EUR	11/05/2015- 30808	İpotek Terkini-25/11/2015- 36406
Yomru TM - KAĞUSLUÇUMHURİYET Pasif Mah: 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih: 27/02/2008 Süre: 49 yıl 00 ay 00 gün)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	38.250.000,00 EUR	21/02/2014- 6661	İpotek Terkini-25/11/2015- 36406

Rapor Tarihi / Sayı : 18.10.2017 13.13

12

İpotek Şifri Bilgisi

Şifri	Açıklama	Malik	Tarih/Yesmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev

Düşünceler

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:4805108) CREDIT EUROPE BANK N.V.	Evet	173.052.185,00 EUR	%7,2 değişken / 0		F.B.K.	28/01/2015- 3407	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok

Rapor Tarihi / Sayı : 18.10.2017 13.13

13

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

Rapor Tarihi / Saati : 18.10.2017 13:13

14

Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:-- Süre:Süresiz)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	173,052,185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--			
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	173,052,185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--			
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	173,052,185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--			
Yomru TM - KAŞIĞI/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--			
Yomru TM - KAŞIĞI/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	173,052,185.00 EUR	20/04/2015- 1203	--			
Yomru TM - KAŞIĞI/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	173,052,185.00 EUR	20/04/2015- 1203	--			
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:-- Süre:Süresiz)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	173,052,185.00 EUR	26/11/2015- 14461	--			
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	173,052,185.00 EUR	01/12/2015- 30526	--			
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	173,052,185.00 EUR	25/11/2015- 36406	--			
Yomru TM - KAŞIĞI/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	173,052,185.00 EUR	25/11/2015- 36406	--			
İpotek Ş/BA Bilgisi								
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
Düşünceler								
Alacaklı	Müstereksi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN-40)-TÜRKİYE İŞ-BANKASI A.Ş.	Evet	38,250,000.00 EUR	3 aylık	2.10	E.B.K.	21/02/2014- 6661		Var
VergiNo:4810058590			Euribor + %6,35 akdi değışim					
SicilNo:431112/378694								

Rapor Tarihi / Saati : 18.10.2017 13:13

15

İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Osmangazi-İM - ALÇINOVA Mah. 3198-Ada 67 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:07/08/2008 Süre:30 yıl)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	38.250.000,00 EUR	21/02/2014- 6661	İpotek Terkimi-29/12/2015- 81265
Kocasinan-İM - PİR VANI Mah. 2420-Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	38.250.000,00 EUR	21/02/2014- 6661	Müşterek İpotek Kısımlı Terkimi-01/12/2015- 30526
Zeytinburnu-İM - ZEYTİNBURNU Mah. 774-Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:- Süre:Süresiz)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	38.250.000,00 EUR	21/02/2014- 6661	Müşterek İpotek Kısımlı Terkimi-26/11/2015- 14461
Şişlihamidi-İM - YAPRAK Mah. 5020-Ada 3 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	38.250.000,00 EUR	21/02/2014- 6661	İpotek Terkimi-25/11/2015- 36406
Esenyurt-İM - YAKUPLU Mah. 404-Ada 39 Parsel	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	17.000.000,00 EUR	21/02/2014- 6661	İpotek Terkimi-25/11/2015- 36406
Akyurt-İM - BALIKLIHSAR İMAR Mah. 1843-Ada 5 Parsel	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	11.250.000,00 EUR	21/02/2014- 6661	Müşterek İpotek Kısımlı Terkimi-26/11/2015- 7424
Yomra-İM	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	38.250.000,00 EUR	21/02/2014- 6661	3402 S.Y.mn 22/A Md. Gereğince Yenilenmiş Tescilli-17/11/2015- 3410
Seyhan-İM - ÇINARLI Mah. 585-Ada 2 Parsel-1 nolu Bağ Bölüm	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	11.250.000,00 EUR	21/02/2014- 6661	Müşterek İpotek Kısımlı Terkimi-26/11/2015- 44253
Seyhan-İM - ÇINARLI Mah. 585-Ada 3 Parsel-2 nolu Bağ Bölüm	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	11.250.000,00 EUR	21/02/2014- 6661	Müşterek İpotek Kısımlı Terkimi-26/11/2015- 44253
Seyhan-İM - ÇINARLI Mah. 585-Ada 2 Parsel-1 nolu Bağ Bölüm	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	27.000.000,00 EUR	21/04/2015- 16239	Müşterek İpotek Kısımlı Terkimi-26/11/2015- 44253
Seyhan-İM - ÇINARLI Mah. 585-Ada 3 Parsel-2 nolu Bağ Bölüm	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	27.000.000,00 EUR	21/04/2015- 16239	Müşterek İpotek Kısımlı Terkimi-26/11/2015- 44253
Akyurt-İM - BALIKLIHSAR İMAR Mah. 1843-Ada 5 Parsel	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	27.000.000,00 EUR	22/04/2015- 2587	Müşterek İpotek Kısımlı Terkimi-26/11/2015- 7424
Esenyurt-İM - YAKUPLU Mah. 404-Ada 39 Parsel	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	11.250.000,00 EUR	14/05/2015- 30808	İpotek Terkimi-25/11/2015- 36406
Yomra-İM - KAŞIŞLI ÜÇCUMHURİYET Pasaj Mah. 209-Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	38.250.000,00 EUR	21/02/2014- 6661	İpotek Terkimi-25/11/2015- 36406

İpotek S/B/ Bilgisi

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

Düştünceler

Rapor Tarihi / Saati : 18.10.2017 13:13

16

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:4805108) CREDIT EUROPE BANK N.V.	Evet	173.052.185,00 EUR	%7,2 değişken 2 / 0		F.B.K.	28/01/2015-3407	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Var

Rapor Tarihi / Saati : 18.10.2017 13:13

17

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi					
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebehi - Tarih - Yev
Ömürganlı TM - ALTINOVA Mah. 1198 Ada 67 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih:07/08/2008 Süre:30 yıl)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	173.052.185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	173.052.185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih:-- Süre:Süresiz)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	173.052.185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	173.052.185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--
Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	173.052.185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--
Akyurt TM - BALIKHİSAR-İMAR Mah. 1843 Ada 5 Parsel	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	173.052.185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--
Yomra TM	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	11.750.000.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili-17/11/2015- 3410
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ Bölüm	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	173.052.185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ Bölüm	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	173.052.185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--
Yomra TM	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	38.250.000.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	20/04/2015- 1203	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili-17/11/2015- 3410
Yomra TM	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	23.052.185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	20/04/2015- 1203	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili-17/11/2015- 3410
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ Bölüm	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	173.052.185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	21/04/2015- 16239	--
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ Bölüm	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	173.052.185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	21/04/2015- 16239	--
Akyurt TM - BALIKHİSAR-İMAR Mah. 1843 Ada 5 Parsel	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	173.052.185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	22/04/2015- 2587	--
Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	173.052.185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	11/05/2015- 30808	--
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	173.052.185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/05/2015- 6726	--
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	173.052.185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/05/2015- 6726	--
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih:-- Süre:Süresiz)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	173.052.185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/05/2015- 6726	--

Rapor Tarihi / Sayı : 18.10.2017 / 13.13

Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih:-- Süre:Süresiz)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	173.052.185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/05/2015- 6726	--
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	173.052.185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/05/2015- 6726	--
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	173.052.185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/05/2015- 6726	--
Yomra TM - KAŞUSTUCUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	173.052.185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	--
Yomra TM - KAŞUSTUCUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	173.052.185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	20/04/2015- 1203	--
Yomra TM - KAŞUSTUCUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	173.052.185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	20/04/2015- 1203	--
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih:-- Süre:Süresiz)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	173.052.185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	26/11/2015- 14461	--
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	173.052.185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	01/12/2015- 30526	--
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	173.052.185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/11/2015- 36406	--
Yomra TM - KAŞUSTUCUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	173.052.185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/11/2015- 36406	--

İpoteğin Ş/Bl Bilgisi

Ş/Bl	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebehi - Tarih - Yev
				--

Düşünceler

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk37622
Murat DURAN
Kayıtlı Uygundur.
18.10.2017

Rapor Tarihi / Sayı : 18.10.2017 / 13.13

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

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

Adana ili, Seyhan Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu 585 ada 2 no.lu parsel ait son 3 yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine konu olmamıştır. Son 3 yıldaki terkinler aşağıda yer almaktadır.

Beyanlar hanesinde yer alan; Zeytinburnu ne 18/11/2013 tarih 7438 sayı ile yetki verilmiştir, Zeytinburnu Tapu Müdürlüğüne 29/01/2014 tarih 754 sayı ile yetki verilmiştir. (Başlama Tarih: 29.01.2014 Süre: 30 Gün) ve Zeytinburnu TM ne 12/03/2015 tarih 1566 sayı ile yetki verilmiştir (Başlama Tarih: 12.03.2015 Süre: 30 Gün) takyidatları terkin edilmiş olup terkin tarihi yer almamaktadır.

Rehinler hanesinde yer alan; Türkiye İş Bankası A.Ş. ve Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. lehine 11.250.000,00.-Euro bedelli yıllık %4,75+Euribor değişken faizli 1. derece ipotek (03.08.2010 tarih 9873 yevmiye no. ile) 21.04.2015 tarih 16239 yevmiye no. ile, Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 38.250.000,00.-Euro bedelli 3 aylık Euribor+%6,35 akdi değişken faizli 1. derece ipotek (21.02.2014 tarih 661 yevmiye no. ile) 25.11.2015 tarih, 36406 yevmiye no. ile ve Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 38.250.000,00.-Euro bedelli 3 aylık Euribor+%6,35 akdi değişken faizli 2. derece ipotek (21.02.2014 tarih 661 yevmiye no. ile) 25.11.2015 tarih, 36406 yevmiye no. ile terkin edilmiştir.

3.4 Gayrimenkullerin İmar Durumu ve Yasal Belgeleri

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

Seyhan Belediyesi'nde 27.12.2017 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan 17.10.2017 tarihli 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: 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı

Plan onay tarihi: Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.02.2013 tarih ve 40 sayılı onayı ile

Lejanti: MİA (Merkezi İş Alanı)

Plan adı: 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan onay tarihi: Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.06.2010 tarih onayı ile

Lejanti: Ticaret Alanı

Yapılaşma koşulları:

- TAKS: 0,40,
- Blok Nizam,
- 10 katlı (Hmaks:30,75 m),
- Çekme mesafeleri önden ve arkadan 10,00 m, yanlardan 10,00 m ve 5,00 m,
- Mania Kriteri: 62,20 m'dir.





T.C.
SEYHAN İLÇE BELEDİYESİ
Emlak ve İstimlak Müdürlüğü

Sayı : 12152103/152.03/6413 -10672

.../.../2017

Konu : İmar durumu hk.

Sn. TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Adres:Aziziye Mahallesi Piyade Sk. No.3 B Blok 7
Çankaya/ANKARA

İlgi: 17.10.2017 tarih ve : 19401 sayılı yazı.

İlgi yazınızda bahse konu olan, Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı mahallesi 585 ada 2 no'lu parselin İmar çapı çizilerek yazı ekinde sunulmuştur.
Bilgilerinizi arz ederim.


Dr. Ulaş TOROS
Belediye Başkanı
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek: İmar çapı(1 adet)

Döşeme Mahallesi Turhan Cemal Berker Bul. No: 57 Seyhan/ADANA İrtibat: Cemile GÜNDOĞDU-Emlak Memuru
Telefon : (0-322) 432 74 74 Dahili : 1197 Faks (0-322) 432 43 61
e-posta : cgundogdu@seyhan.bel.tr İnternet Adresi : www.seyhan.bel.tr

T.C. SEYHAN İLÇE BELEDİYESİ EMLAK İSTİMLAK VE HARİTA MÜDÜRLÜĞÜ		ADRES : TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME		İmar Planı No 17-M-112		
Gün Sayı : 18.10.2017/21-6413				KADASTRO		
				Paha	Ada	Parsel
				28	585	2-
NOT Blok on katlı ticaret						
Harita durumunu çizen 18.10.2017 DENANUR KILIÇ				İmar durumunu çizen/...../201.....		
İmar Planı Onay Tarihi				Bina Yüksekliği (an fiizle)		
Mahalleleri Çarşı				Kat yüksekliği		
Parselasyon				Ticari amaçla zemin kat yüksekliği		
Yapı Düzeni				Su beşmesi yüksekliği (an fiizle)		
Kitle Düzeni				Asma kat ve yüksekliği		
Kat Adedi (Zemin dahil)				Bina derinliği		
T.A.K.S. (Taban alanı)				Ön bahçe mesafesi		
T.A.K.S. (Kat alanı)				Koruma mesafesi		
Kapak Çıkma				Arka bahçe mesafesi		
<p>Bu imar durumu yürürlükteki mevzuata göre düzenlenmiştir. İmar durumu ile yalnız proje tarzının etkilenebilirliği sağlanabilir. İmar planlarının bir değişikliği olursa her hangi bir hak iddia edilemez.</p>						
Harita Şube Şefi Tarih: 18.10.2017		İmar Müdürü		Planlama Şube Şefi Tarih:/...../201.....		
Y. P. Y. KESKİN GEÇGELDI Kadastrosu Teknisyeni						

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

✓ **Ruhsat ve İzinler:**

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

- 585 ada, 2 no.lu parsel için 28.12.2011 onay tarih, 9.047,00 m² kapalı alan için hazırlanmış **“Onaylı Mimari Proje”** bulunmaktadır
- 585 ada, 2 no.lu parsel için 01.12.2010 onay tarihli ve 12/13 no.lu 9.047,00 m² kapalı alan (5.911,00 m² otel ve buna benzer misafir evi, 622,00 m² bina içindeki iş yeri ve 2.514,00 m² ortak alan) için tadilat amaçlı verilmiş **“Yapı Ruhsatı”** bulunmaktadır.
- 585 ada, 2 no.lu parsel için 25.04.2012 onay tarihli ve 3/20 no.lu 9.047,00 m² kapalı alan için yeni yapı amaçlı verilmiş **“Yapı Kullanma İzin Belgesi”** bulunmaktadır.

Ada Parsel	Mimari Proje		Yapı Ruhsatı		Yapı Kullanma İzin Belgesi	
	Tarih	Alan (m ²)	Tarih	Alan (m ²)	Tarih	Alan (m ²)
585 ada 2parsel	28.12.2011	9.047,00	01.12.2010	9.047,00	25.04.2012	9.047,00

✓ **Yapı Denetim:**

Değerleme konusu taşınmazlar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup 01.12.2010 tarihli yapı ruhsatı kapsamında yapı denetimi, Güzelyalı Mah. 81106 Sokak No: 4 Çukurova/ADANA adresinde faaliyet gösteren 7230385759 vergi kimlik numaralı Pegasus Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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

Değerleme konusu ana taşınmazların, son üç yıl içerisinde imar durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

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

Bu değerlendirme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamıştır.

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

Yapılan incelemeye göre ana taşınmaza ait, 28.12.2011 onay tarihli “Mimari Projesi”, 01.12.2010 onay tarihli ve 12/13 no.lu “Yapı Ruhsatı”, 25.04.2012 onay tarihli ve 3/20 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Konu taşınmazlar yapı kullanma izin belgesine sahip olup kat mülkiyetine geçmiştir. Ayrıca taşınmazların yapı kütüğünde cins tahsisi mevcut kullanımı ile uyumlu olarak yapıldığı için taşınmazlar yasal sürecini tamamlamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: Turhan Cemal Beriker Bulvarı No: 49/A ve No:49/101 Seyhan / Adana

Değerleme konusu taşınmazlara ulaşmak için Turhan Cemal Beriker Bulvarı üzerinde doğu yönünde ilerlenir. Değerleme konusu taşınmazlar Seyhan Belediyesi'ni geçtikten yaklaşık 200 metre sonra sağda yer almaktadır.

Seyhan ilçesi, Adana ilinin merkez ilçelerindedir. Çınarlı Mahallesi önemli ulaşım akslarının yer aldığı ve ticaret işlevi yoğunluklu gelişim gösteren bir mahalledir.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde Seyhan Belediyesi ve Seyhan Kültür Merkezi yanı sıra oteller ve iş merkezleri alanları yer almaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Seyhan Belediyesi	0,20 km
Adana Valiliği	1,20 km
Adana Şakirpaşa Havalimanı	2,50 km
Adana Merkez Otoparkı	5,00 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar; Adana ili Seyhan ilçesi Çınarlı Mahallesi 585 ada 2 parsel’de kayıtlı “11 Katlı Betonarme Otel ve Arsası” vasıflı “Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi” mülkiyetindeki ana gayrimenkulde yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı otel ve 2 bağımsız bölüm numaralı iş yeridir.

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Çınarlı Mahallesi ticari fonksiyonların yoğunlukta olduğu bir mahalledir. Ayrıca Seyhan’da yer alan oteller çoğunlukla bu bölgede yer seçmişlerdir. Söz konusu taşınmazların yer aldığı parselin kavşağa cephesi bulunmaktadır. Görünürlüğü ve reklam-tabela kabiliyeti yüksektir.

Değerleme konusu 585 ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan ana gayrimenkul; 2 adet bodrum kat, zemin kat ve 8 normal kat olmak üzere toplam 11 kattan oluşmaktadır.

Seyhan Tapu Sicil Müdürlüğü’nde incelenen 09.12.2011 onay tarihli mimari tadilat projesinde göre taşınmaz 1 bağımsız bölüm numaralı otel ve 2 bağımsız bölüm numaralı iş yeri olmak üzere toplam 2 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. 2. bodrum katta 15 araç kapasiteli otopark, karşılama holü, 2 adet su deposu ve pompa odası; 1. bodrum katta 17 araç kapasiteli otopark, personel odaları, teknik odalar, çamaşırhane ve 2 no.lu bağımsız bölüm eki; zemin katta 1 no.lu bağımsız bölüme ait teknik odalar, giriş holü ve 2 no.lu bağımsız bölüm; 1. normal katta 1 no.lu bağımsız bölümün devamı niteliğinde lobi, idari odalar, restoran, mutfak, toplantı salonu, teknik odalar, teras; 2. normal katta 1 no.lu bağımsız bölümün devamı niteliğinde 3 adet toplantı salonu, fuaye, teknik odalar ve 15 adet otel odası; diğer normal katlarda ise 1 no.lu bağımsız bölümün devamı niteliğinde teknik odalar ve 25’er adet otel odası alanı bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlardan 1 bağımsız bölüm numaralı ‘otel’ nitelikli taşınmaz toplam 165 odalıdır. Otel alanında 2 adet servis asansörü, 2 adet misafir asansörü ve 1 adet otopark asansörü olmak üzere toplam 5 adet asansör bulunmaktadır. Otel inşasında lüks yapı malzemeleri seçilmiş ve ses yalıtımı sağlanmıştır. Otel binasında aynı zamanda otomasyon sistemi, yangın spring hattı, yangın merdivenleri bulunmaktadır.

2 no.lu bağımsız bölümün iç tefrişatı henüz tamamlanmamış olup dış cephesi camekan kaplı durumdadır. Firma yetkilileri ile yapılan görüşmelerde işyerinin iç mekan özelliklerinin kiralayacak kişi/kurum tarafından yapılacağı ve iç tefrişatı yapılmadan teslim edileceği bilgisi alınmıştır. Bu nedenle taşınmaz %100 inşaat seviyesinde olarak kabul edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların mahallinde yapılan incelemelerde alan ve konum bakımından onaylı mimari projesi ile uyumlu oldukları tespit edilmiştir. Tesisin açık alanları kısmen yeşil alan ve açık otopark alanı olarak değerlendirilmiştir.

1 no.lu bağımsız bölüm değerlendirme tarihi itibarıyla otel olarak işletilmektedir. 2 no.lu bağımsız bölüm ise değerlendirme tarihi itibarıyla boş durumdadır.

Konu Taşınmazlara Ait Alansal Dağılım Özet Tablosu

Akfen GYO Adana İbis Otel Onaylı Mimari Proje Kat Alanları		
Bağımsız Bölüm No	Kat	Alan (m ²)
Bina Ortak Alanı	2. Bodrum Kat	1.149,66
	1. Bodrum Kat	1.052,83
Ortak Alan Toplam		2.202,49
1 No.lu Bağımsız Bölüm	Zemin Kat	263,08
	1. Normal Kat	853,47
	2. Normal Kat	853,47
	3. Normal Kat	693,76
	4. Normal Kat	693,76
	5. Normal Kat	693,76
	6. Normal Kat	693,76
	7. Normal Kat	690,53
8. Normal Kat	690,53	
1 No.lu Bağımsız Bölüm Toplam		6.126,12
2 No.lu Bağımsız Bölüm	1. Bodrum Kat	96,83
	Zemin Kat	622,00
2 No.lu Bağımsız Bölüm Toplam		718,83
Toplam Alan		9.047,44

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal İnşaat Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme karkas
İnşaat Nizamı	Blok Nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	11 adet (2 bodrum kat + zemin kat + 8 normal kat)
Bina Toplam İnşaat Alanı	6.126,12 m ² (1 no.lu bağımsız bölüm) (Yasal ve mevcut duruma göre) 718,83 m ² (2 no.lu bağımsız bölüm) (Yasal ve mevcut duruma göre)
Yaşı	5
Dış Cephe	Sinterfileks kaplama malzemesi, dış cephe boyası, cam kaplama
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Mevcut (Açık ve kapalı otopark)
Diğer	-

5.3 Değerleme Konusu Taşınmazların İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

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

Kullanım Amacı	Otel (1 no.lu bağımsız bölüm) (Yasal ve mevcut duruma göre) İş Yeri (2 no.lu bağımsız bölüm) (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	6.126,12 m ² (1 no.lu bağımsız bölüm) (Yasal ve mevcut duruma göre) 718,83 m ² (2 no.lu bağımsız bölüm) (Yasal ve mevcut duruma göre)
Zemin	Laminat parke, seramik ve beton (1 no.lu bağımsız bölüm) Beton (2 no.lu bağımsız bölüm)
Duvar	Duvar kağıdı ve duvar boyası, dekoratif malzeme (1 no.lu bağımsız bölüm) Alçı üzeri plastik boya ve cam duvar (2 no.lu bağımsız bölüm)
Tavan	Alçıpan asma tavan ve beton (1 no.lu bağımsız bölüm) Alçı üzeri plastik boya (2 no.lu bağımsız bölüm)
Aydınlatma	Spot aydınlatma ve floresan

5.4 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Değerleme konusu taşınmazlar kentin ana ulaşım akslarından olan Turhan Cemal Beriker Bulvarı üzerinde konumlandırılmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazlar ticari potansiyeli yüksek bölgede yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkul görünürlük ve tabela değeri bakımından yüksek şerefliyededir.
- Değerleme konusu taşınmazlar onaylı mimari projeleri ile uyumludur.
- Değerleme konusu taşınmazlar otel standartlarına göre inşa edilmiş olup teknik donatıları bakımından yüksek şerefliyededir.
- Parselin cepheleri demir çit ve peyzaj elemanları ile çevrilidir.
- Parselin bina oturumu dışında kalan alanları beton kilit taşı kaplı olup çoğunlukla açık otopark alanı olarak kullanılmaktadır.
- 32 adet kapalı, 8 adet açık otopark alanı olmak üzere toplam 40 araçlık park alanı mevcuttur.
- Otelde 5 adet asansör bulunmaktadır.
- Demir çit, parke taşı, güvenlik kulübesi ve trafo binası harici ve müteferrik işler olarak değerlendirilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazlar faal durumdaki 3 yıldızlı İbis Otel ve boş durumdaki iş yeridir.
- İş yerinin iç tefrişatı henüz tamamlanmamış olup firma yetkilileri ile yapılan görüşmelerde işyerinin iç mekan özelliklerinin kiralayacak kişi/kurum tarafından yapılacağı ve iç tefrişatı yapılmadan teslim edileceği bilgisi alınmıştır. Bu nedenle taşınmaz %100 inşaat seviyesinde olarak kabul edilmiştir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazlar merkezi konumda yer almaktadır.
- Taşınmazlarda kullanılan inşaat malzemeleri niteliklidir.
- Değerleme konusu taşınmazlara ait onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.
- Yakın çevresinde yoğun olarak ticari amaçlı kullanılan gayrimenkuller ve oteller bulunmaktadır.

ZAYIF YANLAR

- Söz konusu taşınmazlardan 1 no.lu bağımsız bölümün zemin katında işyerinin bulunmasından dolayı otele ait resepsiyon üst katta yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 2 bağımsız bölüm numaralı işyeri nitelikli taşınmazın ticari görünürlüğü ve algılanabilirliği düşüktür.

✓ FIRSATLAR

- Görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı cadde bölgenin önemli akslarından olup ticari potansiyeli yüksektir.
- Değerleme konusu otel tüm dünyada aynı standartları sağlayan markanın zincir otellerinden biridir.

✘ TEHDİTLER

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, benzer konseptte hizmet vermekte olan oteller bulunmaktadır.
- Turizm sektöründe gerçekleşen satış işlemleri genellikle dolar ve euro bazlı gerçekleşmektedir. Günümüzde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar satış değerlerinde döviz bazında düşüşler yaratabilmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır;

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

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

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

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

Arsa Emsalleri / Satış

No	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı	Birim Satış Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m ²)	
1	Değerleme konusu taşınmazın 2,00 km kuzeybatısında, Adana Park AVM'nin kuzeyinde	MİA	E=2.40	Satılmış (Yaklaşık 1,5 yıl önce)	250,00	730.000	2.920	* Hisseli parsel olup 200'den fazla hissesi olduğu bilgisine ulaşılmıştır. * Turhan Cemal Beriker Bulvarı'na yaklaşık 250,00 m uzaklıkta yer almakta olup daha kötü konumdadır.
2	Değerleme konusu taşınmazın 6,00 km kuzeybatısında, Öğretmenler Caddesine cepheli	MİA	E= 2.40	Satılmış (Yaklaşık 1,5 yıl önce)	4.025,00	12.500.000	3.106	* Turhan Cemal Beriker Bulvarı'na yaklaşık 2,50 km uzaklıkta yer almakta olup daha kötü konumdadır. * Daha büyük yüz ölçümüne sahiptir.
3	Değerleme konusu taşınmazın 300,00 m doğusunda	MİA	E=2.40	Satılmış (Yaklaşık 5 ay önce)	490,00	2.050.000	4.184	* Turhan Cemal Beriker Bulvarı'na cepheli olup benzer konumdadır. * Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Hisseli taşınmazdır.
4	Değerleme konusu taşınmazın 1,50 km doğusunda, Optimum AVM yakınında	MİA	E=2.40	Satılık	1.535,00	5.500.000	3.584	* Daha kötü konumdadır. * Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir.
5	Değerleme konusu taşınmazın 1,20 km batısında	MİA	E=2.40	Satılık	2.106,00	6.300.000	2.991	* Daha kötü konumdadır. * Turhan Cemal Beriker Bulvarı'na cepheli köşe parseldir.
6	Değerleme konusu taşınmazın 200,00 m doğusunda, Divan Hotel'in arkasında	MİA	E=2.40	Satılık	635,00	2.650.000	4.173	* Pazarlık payı mevcuttur. * Sokak cepheli olup daha kötü konumdadır. * Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar sonucunda benzer imar lejandına ve durumuna sahip bulunan arsaların konumları, yola cepheleri, yüz ölçümleri, topografik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu arsanın net birim satış değerinin 5.000-5.500 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmaz için belirlenmiş 2017 yılı rayiç değeri 1.982.516,05 TL'dir.

Satılık Arsa:

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU							
Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller					
		1	2	3	4	5	6
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	2.920	3.106	4.184	3.584	2.991	4.173
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	0%	0%	-5%
	Mülkiyet Durumu	20%	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	15%	15%	5%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	10%	15%	0%	10%	25%	15%
	Yapılaşma Hakkı	15%	15%	15%	15%	15%	15%
	Yüz Ölçümü	-10%	5%	-10%	5%	0%	10%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler Toplamı		15%	35%	5%	30%	40%	40%
Düzeltilmiş Değer		4.634	4.822	4.613	4.659	4.187	5.550

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

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
585 ada 2 parsel	2.213,00	5.500	12.171.500
TOPLAM DEĞERİ			12.170.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

Bu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
585 ada 2 parsel	2.213,00	5.500	12.171.500
TOPLAM DEĞERİ			12.170.000

BİNA DEĞERİ				
Bina	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Otel	6.126	4.000	7%	22.789.166
İşyeri	719	2.000	7%	1.337.024
Kapalı Otopark + Teknik Alanlar + Ortak Alanlar	2.202	1.750	7%	3.584.552
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				27.710.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	
Arsa Değeri	12.170.000 TL
Bina Değeri	27.710.000 TL
Harici Müteferrik İşler	70.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	39.950.000 TL

Gelir Yaklaşımı

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

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

Bu değerlendirme çalışmasında Direkt Kapitalizasyon Yöntemi uygulanmamıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Değerleme konusu ana taşınmaz üzerinde toplamda 9.047,44 m² kapalı alandan oluşan otel ve işyeri bulunmaktadır.

• Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

- Değerleme konusu otel 165 odadan oluşmuştur.
- Otelin ortalama doluluk oranının 2018 yılında %72 olarak gerçekleşeceği, bu oranın 2024 yılında %84 doluluğa ulaşacağı ve sabit olacağı varsayılmıştır.
- Otelin 365 gün açık olacağı varsayılmıştır.
- Otel fiyatları, oda-kahvaltı sistemde olacak şekilde öngörülmüştür. Tesisin geçmiş yıllardaki performansı, turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler göz önünde bulundurularak, ortalama oda fiyatının 2017 yılı içinde 30.-EURO, 2018 yılı içinde 31.- EURO, 2019 yılı içinde 34.-EURO olacağı 2020-2021 yılları arasında %3 oranında artacağı ve daha sonraki yıllarda %2 artacağı öngörülmüştür.
- Tesisin performansı göz önünde bulunarak, diğer gelirlerin konaklama gelirlerinin 2018 yılı ve sonraki yıllarda %25 oranında olacağı varsayılmıştır.
- Otelde GOP (Gross Operating Profit) oranının 2018 yılında %32 oranında olacağı, diğer yıllarda artarak 2024 yılında %45 oranına ulaşacağı ve sonraki yıllarda da sabit devam edeceği kabul edilmiştir.
- Yenileme maliyetinin toplam otel oda gelirlerinin %1,0’i oranında olacağı öngörülmüştür.

- Bina sigorta bedeli müşteri tarafından elde edilen veriler doğrultusunda yıllık 15.142 EURO olarak kullanılmış olup bu değer diğer yıllar sabit olacağı varsayılmıştır.
- Emlak vergisi bedeli müşteri tarafından elde edilen veriler doğrultusunda yıllık 14.464 EURO olarak kullanılmış olup bu değer her yıl %2 oranında artacaktır.
- Rapor tarihindeki TCMB alış kuru 1 USD = 3,8104.- TL olarak , 1 Euro = 4,5478.- TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 USD = 3,8173.- TL olarak, 1 Euro = 4,5560.- TL olarak esas alınmıştır.
- Dükkan olarak kullanılan 2 no.lu bağımsız bölümün 2018 yılı yıllık kira gelirinin toplam 51.000 EURO olacağı varsayılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Projeksiyonda indirgeme oranı %10,00 alınmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- Projeksiyonda kapitalizasyon oranı %7,00 kabul edilmiştir.
- 2025 vadeli EURO bazlı son 6 aylık ortalama 3,30 "Risksiz Getiri Oranı" olarak kabul edilmiştir.

İBİS ADANA	
ODA SAYISI (ADET)	165
AÇIK OLAN GÜN SAYISI (GÜN)	365
YILLIK ODA KAPASİTESİ (KİŞİ)	60.225
ODA FİYATI (2017)	30,00
ODA FİYATI ARTIŞ ORANI (%) (2020-2021 YILLARI ARASINDA)	3,00%
ODA FİYATI ARTIŞ ORANI (%) (2022-2027 YILLARI ARASINDA)	2,00%
DİĞER GELİRLER ORANI (%)	25,00%
YENİLEME MALİYETİ ORANI (%)	1,00%
KAPİTALİZASYON ORANI (%)	7,00%
KAPİTALİZASYON ORANI AGOP (%)	6,00%
ENFLASYON ORANI (%)	2,00%
DÜKKAN KİRALANABİLİR ALAN (M ²)	719

Proje Nakit Akışı (EURO)											
Yıllar	29.12.2017	29.12.2018	29.12.2019	29.12.2020	29.12.2021	29.12.2022	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025	29.12.2026	29.12.2027
Otel Fonksiyonu											
Toplam Oda Sayısı (Adet)		165	165	165	165	165	165	165	165	165	165
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
Yıllık Oda Kapasitesi		60.225	60.225	60.225	60.225	60.225	60.225	60.225	60.225	60.225	60.225
Doluluk Oranı (%)		72%	75%	78%	80%	82%	83%	84%	84%	84%	84%
Satılan Oda Satışı (Adet)		43.362	45.169	46.976	48.180	49.385	49.987	50.589	50.589	50.589	50.589
Oda Fiyatı (EURO)	30,00	31,00	34,00	35,02	36,07	36,79	37,53	38,28	39,04	39,82	40,62
Oda Gelirleri (EURO)		1.344.222	1.535.738	1.645.082	1.737.882	1.816.955	1.875.895	1.936.466	1.975.196	2.014.700	2.054.994
Diğer Gelirler (EURO)		336.056	383.934	411.271	434.470	454.239	468.974	484.117	493.799	503.675	513.748
Toplam Otel Gelirleri (EURO)		1.680.278	1.919.672	2.056.353	2.172.352	2.271.194	2.344.869	2.420.583	2.468.995	2.518.375	2.568.742
GOP (%)		32%	34%	36%	40%	42%	44%	45%	45%	45%	45%
GOP		537.689	652.688	740.287	868.941	953.901	1.031.742	1.089.262	1.111.048	1.133.269	1.155.934
İşletme Giderleri		1.142.589	1.266.983	1.316.066	1.303.411	1.317.292	1.313.127	1.331.321	1.357.947	1.385.106	1.412.808
Yenileme Maliyeti (EURO)		16.803	19.197	20.564	21.724	22.712	23.449	24.206	24.690	25.184	25.687
Emlak Vergisi Bedeli		14.464	14.753	15.048	15.349	15.656	15.969	16.289	16.615	16.947	17.286
Bina Sigorta Bedeli		15.142	15.142	15.142	15.142	15.142	15.142	15.142	15.142	15.142	15.142
Otel Net Gelirleri		491.280	603.596	689.533	816.726	900.391	977.182	1.033.626	1.054.601	1.075.996	1.097.819
Dükkan Kira Gelirleri		52.500	53.550	54.621	55.713	56.828	57.964	59.124	60.306	61.512	62.742
Toplam Net Gelirler		543.780	657.146	744.154	872.439	957.219	1.035.146	1.092.749	1.114.907	1.137.508	1.160.561
Dönem Sonu Değer (%)	7,00%										16.915.356
Net Nakit Akışları	0	543.780	657.146	744.154	872.439	957.219	1.035.146	1.092.749	1.114.907	1.137.508	18.075.917

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı		3,30%	3,30%
Risk Primi		6,20%	7,20%
İndirgeme Oranı		9,50%	10,50%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)		12.336.674	11.898.358
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)		12.340.000	11.900.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)		56.104.725	54.111.352
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)		56.100.000	54.110.000

Taşınmazın Kira Gelirine Göre Değeri

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

- Değerleme çalışması Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş mülkiyetinde bulunan otel için otel işletme şirketi olan Accor grubu tarafından ödenmesi gereken yıllık kira bedeli olarak brüt gelirin (KDV hariç) yüzde yirmibeşi (% 25) veya brüt gelirden %8 yenileme rezervi için düşülerek elde edilen düzeltilmiş brüt işletme gelirin 2016 yılı itibariyle yüzde yetmişikibuçuğundan (% 72,5) yüksek olan miktarı ödeyecektir.
- Değerleme çalışması yapılan otelin Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olup uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından işletilmektedir.
- Tesisin yıl boyunca 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.
- Otelin kiralama modeli için yatırımcı tarafından karşılanacak yenileme gideri, kiralama alternatifinde hesaplanan yenileme giderinin % 5'i oranında alınmıştır. Kiralama modelinde otelin yenileme çalışmalarının kiracı tarafından yapılacağı varsayılmıştır.
- Dükkan olarak kullanılan 2 no.lu bağımsız bölümün 2018 yılı yıllık kira gelirin toplam 51.000 EURO olacağı varsayılmıştır.
- Bina sigorta bedeli müşteri tarafından elde edilen veriler doğrultusunda yıllık 15.142 EURO olarak kullanılmış olup bu değer diğer yıllar sabit olacağı varsayılmıştır.
- Emlak vergisi bedeli müşteri tarafından elde edilen veriler doğrultusunda yıllık 14.464 EURO olarak kullanılmış olup bu değer her yıl %2 oranında artacaktır.
- Projeksiyonda indirgeme oranı %8,00 alınmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- Projeksiyonda kapitalizasyon oranı %6,00 kabul edilmiştir.
- 2025 vadeli EURO bazlı son 6 aylık ortalama 3,30 "Risksiz Getiri Oranı" olarak kabul edilmiştir.
- Rapor tarihindeki TCMB alış kuru 1 USD = 3,8104.- TL olarak , 1 Euro = 4,5478.- TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 USD = 3,8173.- TL olarak, 1 Euro = 4,5560.- TL olarak esas alınmıştır.

TOPLAM NAKİT AKIŞI											
YILLAR	29.12.2017	29.12.2018	29.12.2019	29.12.2020	29.12.2021	29.12.2022	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025	29.12.2026	29.12.2027
ADANA IBIS OTEL GELİRLERİ ÜZERİNDEN (€)	0	420.069	479.918	514.088	543.088	567.798	586.217	605.146	617.249	629.594	642.186
AGOP ADANA IBIS OTEL (€)	0	292.368	361.858	417.440	503.986	559.849	612.011	649.321	662.308	675.554	689.065
KULLANILAN ADANA IBIS OTEL KİRA GELİRİ (€)	0	420.069	479.918	514.088	543.088	567.798	612.011	649.321	662.308	675.554	689.065
DÜKKAN KİRA GELİRİ (€)		52.500	53.550	54.621	55.713	56.828	57.964	59.124	60.306	61.512	62.742
SİGORTA GİDERİ (€)	0	15.142	15.142	15.142	15.142	15.142	15.142	15.142	15.142	15.142	15.142
EMLAK GİDERİ (€)		14.464	14.753	15.048	15.349	15.656	15.969	16.289	16.615	16.947	17.286
YENİLEME MALİYETİ (€) (%5)	0	840	960	1.028	1.086	1.136	1.172	1.210	1.234	1.259	1.284
TOPLAM NAKİT AKIŞLARI (€)	0	442.123	502.613	537.490	567.224	592.692	637.691	675.804	689.623	703.718	12.930.758

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı		3,30%	3,30%
Risk Primi		4,20%	5,20%
İndirgeme Oranı		7,50%	8,50%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)		9.961.355	9.594.155
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)		9.960.000	9.590.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)		45.302.251	43.632.299
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)		45.300.000	43.630.000

Taşınmazın Kira Değeri;

YILLAR	29.12.2017	29.12.2018
Kira Değeri Ortalama Nakit Akışı	0	492.951

Kira Değerleme Tablosu - Otel			
Risksiz Getiri Oranı	1,44%	1,44%	1,44%
Risk Primi	6,56%	7,56%	8,06%
İndirgeme Oranı (%)	8,00%	9,00%	9,50%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	456.437	452.249	450.184

29.12.2017 ve 29.12.2018 Arasındaki Gün Sayısı	365
OTEL'İN YILLIK TOPLAM KİRA DEĞERİ (EURO)	452.249
OTEL'İN YILLIK TOPLAM YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (EURO)	450.000
OTEL'İN YILLIK TOPLAM YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (TL)	2.055.000

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

Bu değerlendirme çalışmasında hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazlardan 1 no.lu bağımsız bölümün en verimli ve en iyi kullanımı mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Otel", 2 no.lu bağımsız ise "İşyeri" amaçlı kullanımıdır.

7.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Bu değerlendirme raporu, bir projenin değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında konu taşınmaz iki adet bağımsız bölümden oluşmasına rağmen söz konusu taşınmazların fonksiyonel kullanımları dikkate alındığında bir bütün olarak değerlendirilmesi uygun görülmüştür. Konu taşınmaz tam hisseli olarak "Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ne aittir.

7.7 KDV Konusu

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

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

KDV ORANI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		
31.12.2012 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-1.999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL ve üzeri	18%

* Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²' nin altında ise KDV oranı %1' dir.

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

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

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

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

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

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer alan ipoteklerin proje finansmanı maksadıyla tesis edildiği tespit edilmiştir. Söz konusu ipotek ile ilgili 01.12.2017 tarihli resmi yazı ekte yer almakta olup gayrimenkullerin devrine ilişkin herhangi bir sınırlayıcı unsur bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu 585 ada, 2 no.lu parsel Adana Büyükşehir Belediyesi'nin 08.05.2006 tarih ve 105 sayılı kararı ile onaylı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret Alanı" lejantında kalmaktadır.

Yapılan incelemeye göre ana taşınmaza ait, 28.12.2011 onay tarihli "Mimari Projesi", 01.12.2010 onay tarihli ve 12/13 no.lu "Yapı Ruhsatı", 25.04.2012 onay tarihli ve 3/20 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Konu taşınmazlar yapı kullanma izin belgesine sahip olup kat mülkiyetine geçmiştir. Ayrıca taşınmazların tapu kütüğünde cins tahsisi mevcut kullanımı ile uyumlu olarak yapıldığı için taşınmazlar yasal sürecini tamamlamıştır.

- **Sonuç Görüş**

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

Gayrimenkulün gayrimenkul rehin hakları hanesinde yer alan ipotek konusunda ipotek sahibi Credit Bank Europe'un 01.12.2017 tarihli yazısına göre söz konusu ipotek Accor Grubu ve Akfen GYO A.Ş. arasındaki anlaşma uyarınca Accor Grubu tarafından "IBIS" ve "NOVOTEL" markaları altında işletilmekte olan 9 adet otelin yatırımının finansmanı amacıyla Proje Finansman Sendikasyon Kredisi sağlanmıştır. Credit Bank Europe'un bu husustaki yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.05.2013 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım 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, değerleme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne taşınmazların (otel+işyeri) “bina” olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

9.2 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

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

Yaklaşım	TL	EURO
Maliyet Yaklaşımı	39.950.000	8.770.000
Gelir Yaklaşımı*	48.870.000	10.745.000

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.

*Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazlardan 1 no.lu bağımsız bölümün "Otel" vasıflı olmasından dolayı bölgede yapılan pazar araştırmasında benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelirleri ve 2 no.lu bağımsız bölüm için yıllık kira geliri elde edebileceği dikkate alınarak, taşınmazlar gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Söz konusu 1 no.lu bağımsız bölümün 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.

9.4 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	
Rapor Tarihi	05.01.2018
Değer Tarihi	29.12.2017
Pazar Değeri (KDV Hariç)	48.870.000-TL Kırksekizmilyonsekiyüzyetmişbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	57.666.600-TL Elliyedimilyonaltıyüzaltmışaltıbinaltıyüz-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	2.055.000 -TL İkimilyonellibeşbin-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	2.424.900 -TL İkimilyondörtüzyirmidörtbindokuzyüz-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Damla BAYTEKİN

Bilge KALYONCU
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Bilge BELLER ÖZÇAM
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 400512

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

BÖLÜM 10

EKLER

Bölüm 10

Ekler

1 Sektör Raporu

2 Tapu Belgeleri

3 Onaylı Takyidat Belgesi

4 Onaylı İmar Durum Belgesi

5 Vaziyet Planı

6 Yapı Ruhsatı

7 Yapı Kullanma İzin Belgesi

8 Turizm İşletme Belgesi

9 İpotek Yazısı

10 Fotoğraflar

11 Özgeçmişler

12 SPK Lisansları

13 Kira Sözleşmesi