

Akfen Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Gayrimenkul

2 Adet Otel

Değerleme

Şehitkamil / Gaziantep

Raporu

2017B287 / 05.01.2018



Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Sayın Hüseyin YILMAZ,

Talebiniz doğrultusunda Gaziantep ili, Şehitkamil ilçesinde konumlu olan “**Gaziantep Novotel ve İbis Otel**”in 30 yıllık üst hakkı sözleşmesinin kalan süresince işletilmesi ve kiralanması sonucu doğan hakkın pazar değerine yönelik **2017REVB287** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 6.750,00 m² yüz ölçümüne sahip 5020 ada, 2 parsel üzerinde toplam 18.825,59 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

29.12.2017 TARİHİ İTİBARIYLA GAYRİMENKULÜN ÜST HAKKI SÖZLEŞMESİNE GÖRE DOĞAN HAKKININ PAZAR DEĞERİ

Rapor Tarihi	05.01.2018
Değer Tarihi	29.12.2017
Pazar Değeri (KDV Hariç)	48.320.000 TL Kırksekmilyonüçyüzyirmibin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	57.017.600- TL Elliyedimilyononyedibinaltıyüz-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	3.570.000- TL Üçmilyonbeşyüzyetmişbin-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	4.212.600- TL Dörtmilyonikiyüzonikibinaltıyüz-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, 2977-5 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
Muhammed Said YILMAZ**

Bilge KALYONCU
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402484

Bilge BELLER ÖZÇAM
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 400512

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	24
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	27
SWOT Analizi.....	32
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	34
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	54
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	57
Ekler	60

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

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	Yaprak Mahallesi İstasyon Caddesi No:78 - 80 İbis Otel ve Novotel Şehitkamil – GAZİANTEP
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI	Değerleme konusu gayrimenkul otel olarak kullanılmaktadır.
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Gaziantep ili, Şehitkamil ilçesi, Yaprak Mahallesi, 5020 ada, 2 no.lu parsel
İMAR DURUMU	<p>Değerleme konusu 5020 ada, 2 no.lu parsel Gaziantep Büyükşehir Belediyesi'nin 16.02.2007 tarih tasdikli, 1/1.000 ölçekli "Şehitkamil Uygulama Uygulama İmar Planı" kapsamında "Otel Alanı" lejandında kalmakta olup yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir.</p> <ul style="list-style-type: none">Emsal: 1,50*H_{maks}: Serbesttir.Çekme Mesafeleri: Tüm cephelerden 5,00'er m'dir. <p><i>*Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği 17. Maddesi'nde "5.000,00 m²'den büyük ticari parsellerde 1,20 kat emsal arttırılabilir." ibaresi uyarınca Emsal 1,80'e kadar arttırılabilir.</i></p>
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir varsayımda bulunulmamıştır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama ya da çalışmayı olumsuz kılan etken bulunmamaktadır. Ayrıca konu taşınmazın 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 taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Otel" amaçlı kullanımıdır.
DEĞERLEME TARİHİ	29.12.2017
RAPOR TARİHİ	05.01.2018
ÜST HAKKI SÖZLEŞMESİNE GÖRE DOĞAN HAKKIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	48.320.000- TL Kırksekizmilyonüçyüzmibin-TL
ÜST HAKKI SÖZLEŞMESİNE GÖRE DOĞAN HAKKIN PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	57.017.600- TL Elliyedimilyononyedibinaltıyüz-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, 2017REVB287 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Gaziantep ili, Şehitkamil ilçesi, Yaprak Mahallesi, 5020 ada, 2 no.lu parselin 30 yıllık sözleşmenin kalan süresince işletilmesi ve kiralanması sonucu doğan hakkın 29.12.2017 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

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

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

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme 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 değerlendirme raporunun hazırlanmasına Muhammed Said YILMAZ yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

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

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2977-5 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 değerlendirme raporu, 2977-5 no.lu ve 13.10.2017 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Gaziantep ili, Şehitkamil ilçesi, Yaprak Mahallesi, 5020 ada, 2 no.lu parselin 30 yıllık sözleşmenin kalan süresince işletilmesi ve kiralanması sonucu öngörülen gelirin 29.12.2017 tarihli toplam bugünkü değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

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

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

Değerleme konusu 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	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	30.09.2011	2011REV364	Fatih TOSUN- Mehmet ASLAN	52.800.000.-TL
Rapor 2	08.02.2013	2012REVF49	Simge Sevin AKSAN Makbule YÖNEL MAYA	52.080.000.-TL
Rapor 3	03.02.2014	2013REVF76	Simge Sevin AKSAN Bilge BELLER ÖZÇAM	65.317.000.-TL

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

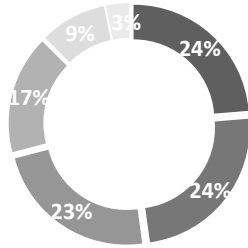
2.1 Demografik Veriler

Türkiye

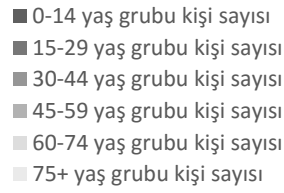
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 79.814.871 kişidir. 2016 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.073.818 kişi (%1,35 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,2’sini (40.043.650 kişi) erkekler, %49,8’ini (39.771.221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

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve

eğitim

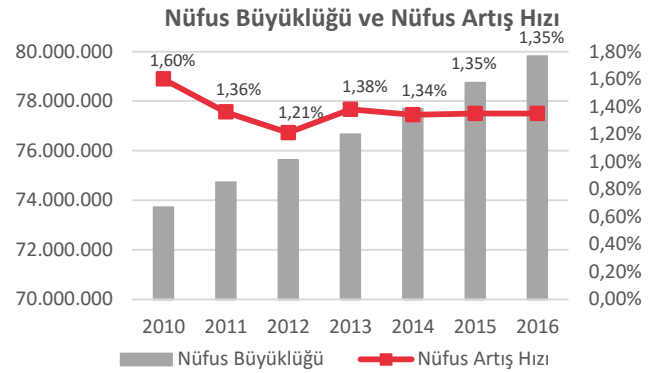


durumu gösterilmiştir.



TÜİK,2016

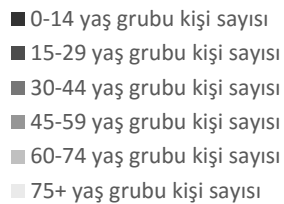
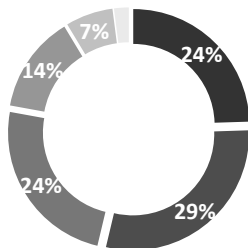
TÜİK,2015*



Gaziantep

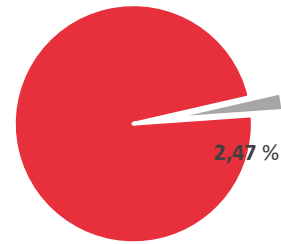
2016 yılında, Türkiye nüfusunun % 2,47'sinin ikamet ettiği Gaziantep, 1.974.244 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 8. il olmuştur. Gaziantep nüfusu, 2016 yılında binde 20,50 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 4,32 olduğu görülmüştür.

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



TÜİK,2016

TÜİK,2016



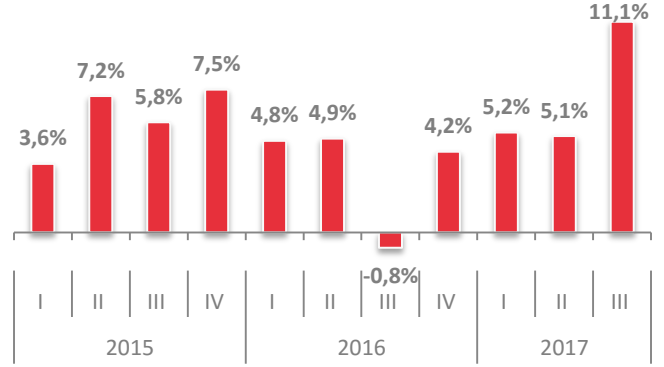
■ Ülke Nüfusu-Gaziantep Nüfusu

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

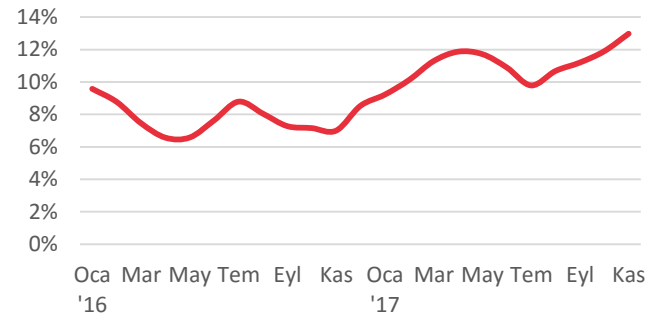
Çeyreklere Göre Büyüme (%)



Kaynak: TÜİK

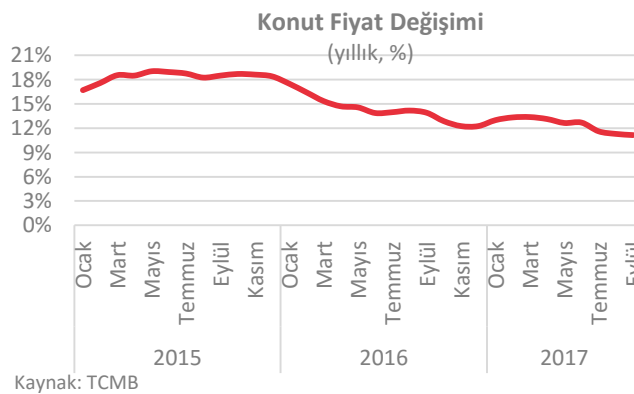
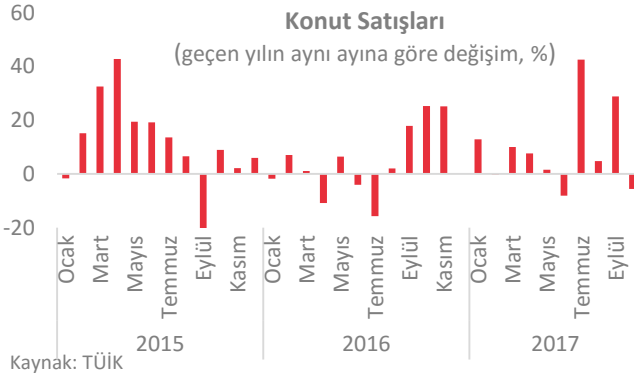
2017 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre GSYİH'de %1,2 gibi artış olmuştur. Eylül 2017 sonu itibarıyla Türkiye ekonomisinin büyüklüğü 2,9 trilyon TL'ye (844 milyar ABD doları) ulaşmıştır.

Enflasyon (%)



Kaynak: TÜİK

risklerin devam ettiğini göstermektedir.



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

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

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

Çıplak Mülkiyet Tablosu;

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

Üst Hakkı Mülkiyet Tablosu;

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

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Gaziantep Şehitkamil Tapu Müdürlüğü'nden alınan 13.11.2017 tarih, saat 10:38 ve 10:39 itibariyle alınan onaylı takyidat belgesi ve onaylı üst hakkı takyidat belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

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

Rehinler Hanesinde;

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

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

*Söz konusu ipotek aşağıda belirtilmiş olan taşınmazlar ile müşterektir.

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

Şerhler Hanesinde;

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

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

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

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

Takyidat Bilgilerinin Değere Etkisine İlişkin Görüş:

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

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehinler)			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 5020/2
Zemin No	: 14204522	Yüzölçüm	: 6.750,00 m2
İl / İlçe	: GAZİANTEP/ŞEHİTKAMİL	Ana Taş. Nitelik	: 12 KATLI RESTORNTLI VEYA RESTORNTSIZ BETONORME OTEL VE ARSASI
Kurum Adı	: Şehitkamil TM		
Mahalle / Köy Adı	: YAPRAK Mah.		
Mevkii	:		
Çilt / Sayfa No	: 6 / 556		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
DMH	Müstakil ve daimi nitelikte olan irtifak hakkı tescil edilmiştir.(Yüzölçüm: 6750.00m2 Başlangıç Tarihi: 17/07/2007 Süre: 30 yıl)	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM - ŞİRKETİ		--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
33408458	GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	TAM		6.750,00	İfraz İşlemi (TSM) - 22/03/2007 - 6223- - -	

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	zeytinburmu 1- tapu sicil müdürlüğü- ne-10/10/2008 tarih-3281 sayı- ile yetki- verilmiştir.			Ayrı Müdürlüklerde Yapılan Müşterek İşlemlerde Yetki Verildiğinin Belirlenmesinin Terkini--
Şerh	Üst hakkı vardır.(mevcut olan sözleşmedeki şartlarla birlikte) (Başlama Tarihi:17/07/2007 Süre:30 Yıl)	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	17/07/2007 - 16976	Üst Hakkının Tesisi-17/07/2007-16976

İpotek

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	Hayır	75,000,000.00 EUR	akdi	1 /	fbk	14/10/2008- 12982		Yok

Vergi No:4810058590
Sicil No:431112/378694

İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi							
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel	1 / 1	GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	75,000,000.00 EUR	14/10/2008- 12982	İpotek Terkini-22/04/2015- 13307		

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

Rapor Tarihi / Saati : 13.11.2017 10:38

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Daimi ve Müstakil Hak	Ada/Parsel	: 5020/2
Zemin No	: 32755625	Yüzölçüm	: 6.750,00 m2
İl / İlçe	: GAZİANTEP/ŞEHİTKAMİL	Ana Taş. Nitelik	: 5020 ADA 2 PARSEL SAYILI TAŞINMAZIN 30 YIL SÜRE İLE ÜST HAKKI
Kurum Adı	: Şehitkamil TM		
Mahalle / Köy Adı	: YAPRAK Mah.		
Mevkii	:		
Çilt / Sayfa No	: 6 / 560		
Kayıt Durum	: Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
78297205	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		6.750,00	Üst Hakkının Tesisi - 17/07/2007 - 16976-	--

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	20.676.237 YTL . bedel karşılığında kira şerhi. (Başlama Tarihi:17/07/2007 Süre:30 Yıl)	TAMARIS TURİZM A.Ş.	25/09/2008 - 34188	--

İpotek

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:4805108) CREDIT EUROPE BANK N.V.	Evet	173,052,185 00 EUR	%7,2 değişken 1 / 0	F.B.K.		28/01/2015- 3407	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok

Rapor Tarihi / Saati : 13.11.2017 10:39

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
Osmangazi TM - ALTINOVA Mah. 3198 Ada 67 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:07/08/2008 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--	
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--	
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--	
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--	
Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--	
Akyurt TM - BALIKHISAR Mah. 1843 Ada 7 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	21/04/2015- 16239	--	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	21/04/2015- 16239	--	
Akyurt TM - BALIKHISAR Mah. 1843 Ada 7 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	22/04/2015- 2587	--	
Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	11/05/2015- 30808	--	
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--	
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--	
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--	
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--	
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--	
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--	
Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--	

Rapor Tarihi / Saati : 13.11.2017 10:39

2

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

İpoteğin S/B/İ Bilgisi

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

Düşünceler

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

Rapor Tarihi / Saati : 13.11.2017 10:39

3

İpotek Konulu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
Osmancağızı TM - ALTINOVA Mah. 3198 Ada 67 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:07/08/2008 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--	
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--	
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--	
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--	
Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--	
Akyurt TM - BALIKHISAR Mah. 1843 Ada 7 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	21/04/2015- 16239	--	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	21/04/2015- 16239	--	
Akyurt TM - BALIKHISAR Mah. 1843 Ada 7 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	22/04/2015- 2587	--	
Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	11/05/2015- 30808	--	
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--	
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--	
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--	
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--	
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--	
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--	
Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--	

Rapor Tarihi / Saati : 13.11.2017 10:39

4

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

İpotek S/BI Bilgisi

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

Düşünceler

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

Rapor Tarihi / Saati : 13.11.2017 10:39

5

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
Osmangazi TM - ALTINOVA Mah. 3198 Ada 67 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:07/08/2008 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--	
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--	
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--	
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--	
Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--	
Akyurt TM - BALIKHISAR Mah. 1843 Ada 7 Parsel	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 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	--	
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 Mah. 1843 Ada 7 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	--	
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	--	
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	25/05/2015- 6726	--	
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--	
Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--	

Rapor Tarihi / Saati : 13.11.2017 10:39

6

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

İpoteğin S/B/İ Bilgisi

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

Düşünceler

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

Rapor Tarihi / Saati : 13.11.2017 10:39

7

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
Osmangazi TM - ALTINOVA Mah. 3198 Ada 67 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:07/08/2008 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	-	
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	-	
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	-	
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	-	
Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	-	
Akyurt TM - BALIKHISAR Mah. 1843 Ada 7 Parsel	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 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	-	
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 Mah. 1843 Ada 7 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	-	
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	-	
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	25/05/2015- 6726	-	
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	25/05/2015- 6726	-	
Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	-	

Rapor Tarihi / Saati : 13.11.2017 10:39

8

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

İpotek Ş/Bl Bilgisi		Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
S/Bl	Açıklama			

Düğünceler

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Rapörlayan: tk36765
Ahmet ÖZER
Kayıt No: Uygun.
13.11.2017

Rapor Tarihi / Saati : 13.11.2017 10:39

9

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

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

Gaziantep ili Şehitkamil Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım ya da herhangi bir terkin işlemi gerçekleştirilmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün İmar Durumu ve Yasal Belgeleri

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

Gaziantep Şehitkamil Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 27.12.2017 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan 16.11.2017 tarihli onaylı imar durum belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

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

Plan Adı: Şehitkamil Uygulama Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 16.02.2007

Lejandı: "Otel Alanı"

Yapılaşma Koşulları;

- Emsal: 1,50*
- Hmaks: Serbesttir.
- Çekme Mesafeleri: Tüm cephelerden 5,00'er m'dir.

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



T.C.
ŞEHİTKAMİL BELEDİYESİ
İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 51156386-310.05.02-E.36580



16/11/2017

Konu : İmar Durumu

TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
(Muhammed Said YILMAZ)

İlgi: 13.11.2017 tarihli ve 26657 sayılı dilekçe.

İlgi dilekçede imar durumu istenen, Yaprak Mah. 5020 ada, 2 parsel imar planında Otel Alanı'na gelmektedir.
Gereğini bilgilerinize rica ederim.

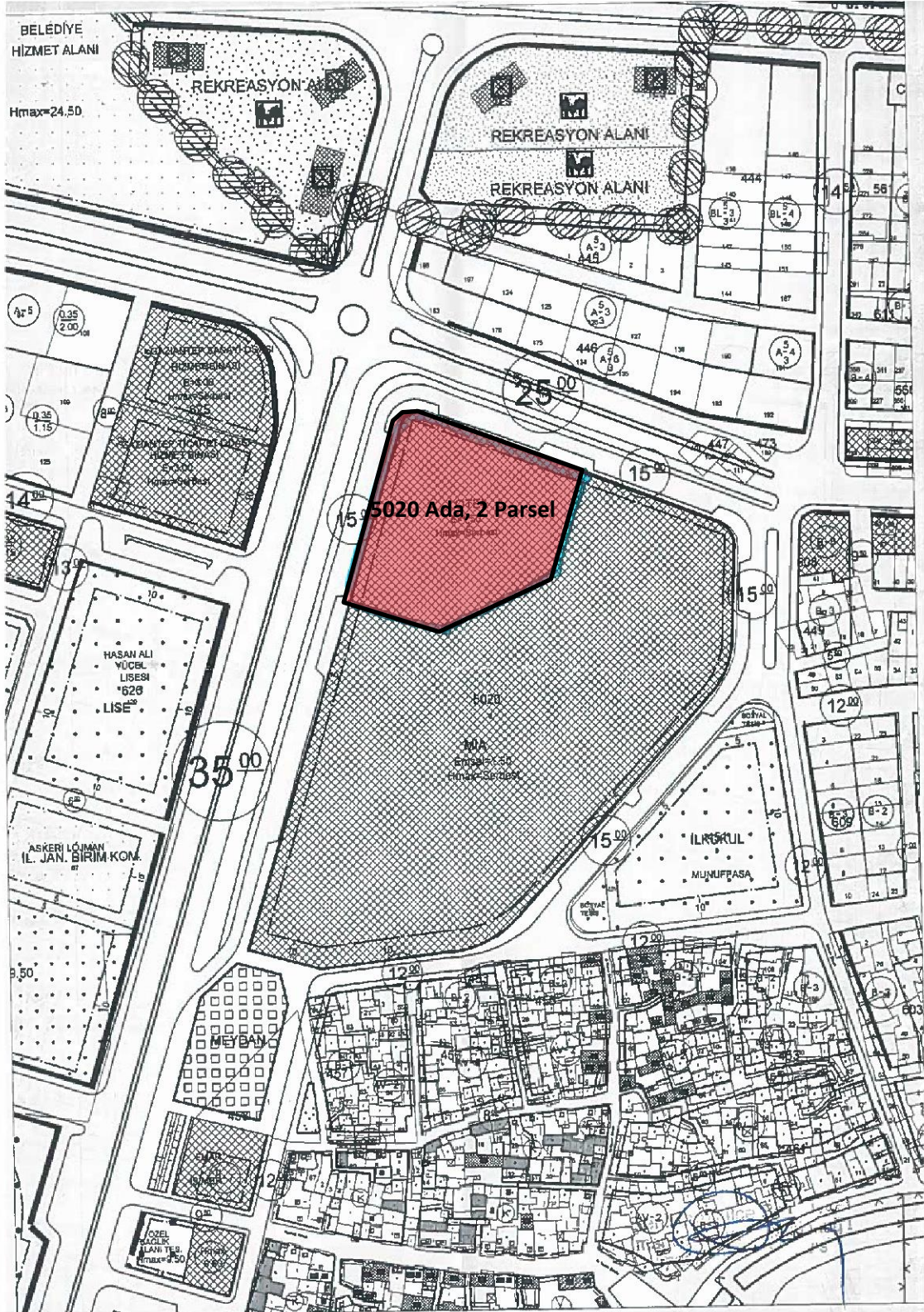
e-imzalıdır
Oğuzhan ÇEVİK
Belediye Başkanı a.
Müdür

Ek : 1 Adet İmar Pafta Fotokopisi.

Mücahitler Mahallesi Ali Fuat Cebesoy Bulvarı No:2 Şehitkamil/GAZİANTEP
Telefon: 0342-3232727 Faks:
E-Posta: imarshircilik@sehitkamil.bel.tr Elektronik Ap:

Ayrıntılı bilgi için irtibat:
Abdulkerim TEMİZER
Memur

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanununa göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
E-İmzalı belge doğrulama adresi: <http://ebys.sehitkamil.bel.tr/docuptus/SignCheck.aspx?FileDocId=9c32eae0-2968-4750-8eb0-c6adcede5064>



*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:**

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

- 28.06.2007 tarih, bila sayılı toplam 15.921,59 m² kapalı alanlı otel binası inşaatı için hazırlanmış **"Onaylı Mimari Proje"** bulunmaktadır.
- 21.10.2008 tarih, bila sayılı toplam 18.825,59 m² kapalı alanlı otel binası inşaatı için hazırlanmış Tadilat amaçlı **"Onaylı Mimari Proje"** bulunmaktadır.
- 01.08.2007 tarih, 2007/246 numaralı, 15.921,59 m² kapalı alanlı "Restoranlı veya Restoransız Otel" için verilmiş yeni yapı amaçlı **"Yapı Ruhsatı"** bulunmaktadır.
- 21.10.2008 tarih, 2008/217 numaralı, "18.825,59 m² Restoranlı veya Restoransız Otel" için verilmiş ilave yapı amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 06.11.2009 tarih, 150 numaralı, 18.825,59 m² kapalı alanlı "Restoranlı veya Restoransız Otel" için verilmiş **"Yapı Kullanma İzin Belgesi"** bulunmaktadır.

Mimari Proje		Yapı Ruhsatı		Yapı Kullanma İzin Belgesi	
Tarih	Alan (m ²)	Tarih	Alan (m ²)	Tarih	Alan (m ²)
28.06.2007	15.921,59	01.08.2007	15.921,59		
21.10.2008	18.825,59	21.10.2008	18.825,59	06.11.2009	18.825,59

✓ **Yapı Denetim:**

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

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

Şehitkamil Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre son 3 yıl içerisinde gayrimenkulün imar durumunda herhangi bir değişiklik söz konusu değildir.

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

Bu değerlendirme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamıştır.

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

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

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

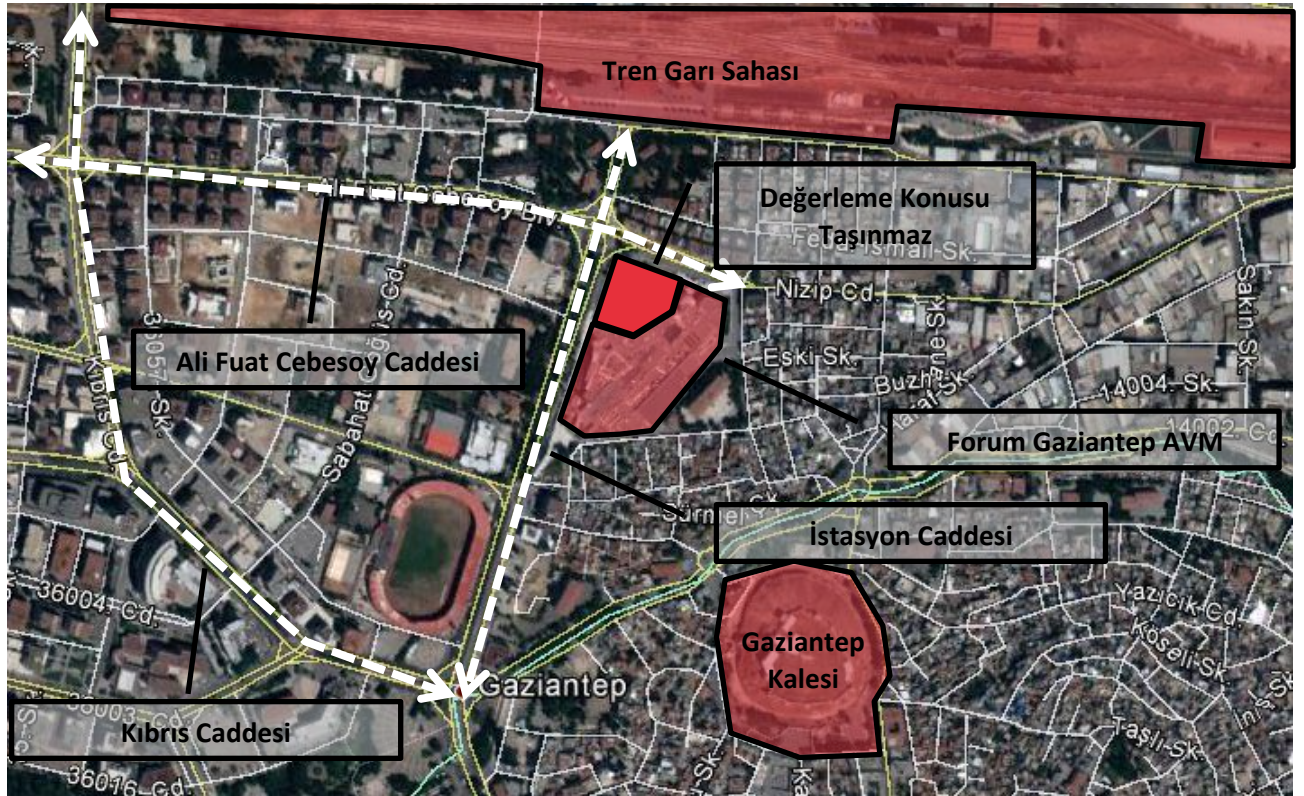
Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

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

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

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





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Forum Gaziantep AVM	0,05 km
Gaziantep Kalesi	0,50 km
15 Temmuz Demokrasi Meydanı	0,55 km
Gaziantep Havalimanı	25,00 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

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

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

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

Bodrum katlarda iki blok arasında ayrı duvar bulunmaktadır. İki bloğa ulaşım için merdiven asansör alanları bulunmaktadır. 2. bodrum katta 53 araçlık otopark alanı, sığınak, depolar, klima santrali, yakıt tankı, elektrik odası, pompa odası, su deposu, foseptik çukuru, bakım odası, revir, arşiv ve teknik müdür odaları yer almaktadır.

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

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

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

NOVOTEL bloğunda 1. normal katta 16 adet oda yer almaktadır. Söz konusu kata 2 adet engelli odası yer almaktadır.

2., 3., 4. ve 5. normal katlarda toplam 15 adet oda yer standart odalardan 6 tanesi birbiri ile birleştirilebilmektedir. Katlarda 4 adet ikiz oda, 10 adet standart oda ve 1 adet süit oda yer almaktadır.

6. normal katta 16 adet standart oda yer almaktadır.

NOVOTEL Bloğundan Servis Asansörü ve çamaşır odasının yer aldığı alandan İBİS Otel bloğuna geçiş yapılabilmektedir. Tüm katlarda yangın merdiveni alanları, mekanik şaft alanı yer almaktadır. Katlara 2 adet

asansör ile ulaşım sağlanabilmektedir. Çamaşır odası ve servis asansörünün yer aldığı alanlar İBİS Otel bloğu ile birlikte kullanılmaktadır.

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

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

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

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

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

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

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Blok nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	9 katlı (2 adet bodrum kat + zemin kat + 6 normal kat) (Novotel Blok) 12 katlı (2 adet bodrum kat + zemin kat + 9 normal kat) (İBİS Otel Blok)
Bina Toplam İnşaat Alanı	18.825,59 m ² (Yasal ve mevcut durumda)
Yaşı	~8
Dış Cephe	Kısmen cam kaplama, Kısmen sinterflex kaplama ve sıva üstü boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	2 adet (NOVOTEL Blok) 2 adet (İBİS Otel Blok) 1 adet (Servis Asansörü)
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Açık ve Kapalı Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi

5.3 Değerleme Konusu Taşınmazın İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

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

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

5.4 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz İstasyon Caddesi ve Nizip Caddesi'ne cephelidir.
- Değerleme konusu taşınmaz merkezi konumda yer almaktadır.
- Söz konusu taşınmazın açık ve kapalı otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz açık ve kapalı otoparka sahiptir.
- Konu taşınmaza ait onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanım izin belgesi gibi yasal belgeleri mevcuttur.

- ZAYIF YANLAR

- Gaziantep ili sanayi ve ticaret anlamında gelişmiş bir il olmakla birlikte çevre ülkelerde yaşanan krizler nedeniyle çok göç alan ve çarpık yapılaşmanın çok olduğu bir ildir.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu otel tüm dünyada aynı standartları sağlayan zincir markanın otellerindedir.

* TEHDİTLER

- Ülkenin içinde bulunduğu olumsuz ekonomik/siyasi gelişmeler Gaziantep piyasasını oldukça olumsuz yönde etkilemiş, bu nedenle gayrimenkul piyasasında alım/satım sürelerinin oldukça uzun olduğu bilgisi edinilmiştir.
- 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 esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır;

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

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

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

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

Arsa Emsalleri / Satış

No	Konum	Lejant	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Ana Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Değerleme konusu ana taşınmazın batısında yaklaşık 0,50 km batısında 36010 Sokak üzerinde yer alan	MİA, E: 1,20	Satılmış (2 yıl önce)	915,00	4.500.000	4.918	* Ali Fuat Cebesoy Caddesi'ne yaklaşık 025 km uzaklıktadır. * Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Ticaret, otel, ticaret + konut inşaatı yapılabilir.
2	Değerleme konusu ana taşınmazın kuzey batısında yaklaşık 2,00 km uzaklıkta, Sani Konukoğlu Bulvarı üzerinde	Ticaret Alanı, E: 1,80	Satılmış (1 yıl önce)	2.176,00	8.000.000	3.676	* Kentin gelişme yöne olan batı doğrultusu üzerinde Sani Konukoğlu Caddesi üzerinde yer almaktadır. * Bölge Divan Otel, Acıbadem Hastanesi gibi önemli kurumlar tarafından tercih edilen bir bölgedir. * Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Ticaret, otel, ticaret + konut inşaatı yapılabilir.
3	Değerleme konusu ana taşınmazın kuzey batısında yaklaşık 1,50 km uzaklıkta Sani Konukoğlu Bulvarı üzerinde	Ticaret Alanı, E: 1,80	Satılık	2.850,00	12.000.000	4.210	* Pazarlık payı vardır. * Kentin gelişme yöne olan batı doğrultusu üzerinde Sani Konukoğlu Caddesi üzerinde yer almaktadır. * Bölge Divan Otel, Acıbadem Hastanesi gibi önemli kurumlar tarafından tercih edilen bir bölgedir. * Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Ticaret, otel, ticaret + konut inşaatı yapılabilir.
4	Değerleme konusu ana taşınmazın kuzey batısında yaklaşık 1,50 km uzaklıkta 52075 üzerinde	Ticaret Alanı, E: 1,80	Satılık	2.750,00	10.000.000	3.636	* Pazarlık payı vardır. * Kentin gelişme yöne olan batı doğrultusu üzerinde Mücahitler Mahallesi'nde yer almaktadır. * Bölge Divan Otel, Acıbadem Hastanesi gibi önemli kurumlar tarafından tercih edilen bir bölgedir. * Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Ticaret, otel, ticaret + konut inşaatı yapılabilir

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede mülk sahipleri, emlak ofisleri ve müteahhitler ile görüşülmüştür. Taşınmazın konumlu olduğu bölgede mülkiyetlerin genellikle kamu kurum ve kuruluşlarına ait olduğu belirtilmiştir. Taşınmazın doğusunda ve güney doğusunda yer alan tarihi kent merkezinde satılık arsaların bulunduğu belirtilmiştir. Ancak bu alanda yapılan inşaatların koruma kuruluna onayına tabi olması, yapılaşma hakkının kısıtlı olması ve tarihi dokuya uygun inşaat faaliyetlerinin fazla olması sebebiyle arsa fiyatlarının büyüklüğü, cadde ve sokak cepheli olmasına göre 500,00 TL/m² ile 1.500,00 TL/m² aralığında değiştiği belirtilmiştir. İstasyon caddesi ve batısında kentin ticaret ve hizmet faaliyetlerin gerçekleştiği belirtilmiştir. Bölgede yer alan arsaların MİA ve Ticaret Alanı olduğu, bu bölgenin müteahhitler ve yapılaşma hakları sebebiyle daha çok tercih edildiği bilgisine ulaşılmıştır. Taşınmazın yaklaşık 1,00 km batısında yer alan Kıbrıs Caddesi ve Sani Konukoğlu Bulvarı kavşağı ve çevresinin tercih edildiği, bu bölgede yer alan arsaların büyüklüğü, yola cephe durumuna göre 3.500,00 TL/m² ile 4.500,00 TL/m² aralığında alıcı bulabileceği belirtilmiştir. Bu bilgiler ele alındığında taşınmazın yer aldığı İstasyon Caddesi Gaziantep tarihi ve yeni kent merkezi arasında önemli bir noktada olduğu kamu kurum ve kuruluşlarına yakınlığı, önemli alışveriş merkezi ve dükkanlarının yer aldığı bölgede olması sebebiyle m² birim değerinin 4.500,00 – 5.000,00 TL /m² aralığında olabileceği bilgisine ulaşılmıştır. Ancak taşınmazın 6.750,00 m² yüz ölçümüne sahip olması bölgede bu büyüklükte arsaların kent merkezinde yer almaması ve kısıtlı alıcı kitlesi bulabileceği açıklanmış olup m² birim değerinin 4.000,00 – 4.250,00 TL/m² aralığında olabileceği belirtilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	4.918	3.676	4.210	3.663
	Pazarlık Payı	0%	0%	10%	10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	20%	10%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	5%	10%	10%	15%
	Yapılaşma Hakkı	-10%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-20%	-10%	-10%	-10%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler Toplamı		-25%	0%	0%	5%
Düzeltilmiş Değer		4.426	4.044	4.631	4.231

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 taşınmaza ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

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

İRTİFAK HAKKI SÜRELERİ ÖZET TABLOSU

5020 Ada 2 Parsel	
İrtifak Hakkı Başlangıç Tarihi	17/07/2007
irtifak Hakkı Bitiş Tarihi	17/07/2037
İrtifak Hakkı Verilen Toplam Gün Sayısı	10958
Değerleme Tarihi	29/12/2017
Hakkın Başlangıcından Değerleme Tarihine Kadar Geçen Gün Sayısı	3818
Değerleme Tarihinden İrtifak Hakkının Bitişine Kadar Kalan Gün Sayısı	7140
İrtifak Hakkı Kullanım Süresi Yüzdesi	34,84%
İrtifak Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi	65,16%

ARSA ÜZERİNE KURULMUŞ OLAN ÜST HAKKI DEĞERİ				
1 m ² Arsa Değeri (*)	1.900,00	.-TL/m ²		
Arsa Büyüklüğü	6.750,00	m ²		
Toplam Arsa Değeri	12.825.000	.-TL/m ²	12.825.000	.-TL
Yaklaşık Arsa Değeri (TL)			12.800.000	.-TL
(*) Arsa için birim değeri olarak 4250 TL/m ² arsa değerine binaen 49 yıllık üst hakkı değeri olarak 2/3'ü alınmıştır.				
(**)Gaziantep Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde bulunan arsa üzerinde Akfen GYO A.Ş. lehine 17.07.2037 tarihine kadar Müstakil ve Daimi Üst Hakkı kurulmuştur.				
Arsa Değeri Hesap Detayı = (Arsa değeri x 30 yıllık üst hakkı katsayısı x kalan süre oranı)				
= 4250 x 0,67x % 65,14				
= 1900 (TL/m²)				

Arsa Üzerine Kurulmuş Olan Üst Hakkı Değeri		
5020 Ada 2 Parsel		
Arsa Değeri	4.250	TL/m ²
30 Yıllık Üst Hakkı Değeri Katsayısı (%)	0,67	
Üst Hakkı Kalan Süre Oranı	65,16%	
Birim Arsa Değeri	1.855,37	TL/m ²
Yaklaşık Birim Arsa Değeri	1.900	TL/m ²

Konu taşınmazın arsa değeri için 4.250 TL/m² arsa değeri takdir edilmiştir. İlgili birim değer, taşınmazın tam mülkiyeti için takdir edilen değer olup konu taşınmazın çıplak mülkiyeti Gaziantep Büyükşehir Belediyesi adına kayıtlı iken, taşınmaz üzerinde AKFEN Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine üst hakkı bulunmaktadır. Çalışma kapsamında, çıplak mülkiyet sahibi Gaziantep Büyükşehir Belediyesi için arsa değerinin 1/3'ü ve arsa değerinin 2/3'ünün, kalan üst hakkına oranı baz alınmış ve belirtilen şekilde çıplak mülkiyet sahibi olan Gaziantep Büyükşehir Belediyesi 'nin hissesine düşen arsa değerine ulaşılmıştır.

Maliyet Yaklaşımı

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

BİNA DEĞERİ				
Bina	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Novotel Blok	4.240,97	4.500,0	8%	17.557.616
İbis Otel Blok	6.646,27	4.000,0	8%	24.458.274
Ortak Alanlar	7.938,35	1.750,0	8%	12.780.744
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				54.795.000

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
Beton Kilit Taşı	2.000,00	45	90.000
Beton Duvar	350,00	100	35.000
Açık Yüzme Havuzu	600,00	900	540.000
TOPLAM DEĞERİ			665.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			665.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	
Arsa Değeri	12.800.000 TL
Bina Değeri	54.795.000 TL
Harici Müteferrik İşler	665.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	68.260.000 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 değerleme çalışmasında Direkt Kapitalizasyon Yöntemi uygulanmamıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

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

• Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

Novotel;

- Değerleme konusu otel 92 odadan oluşmuştur.
- Otelin açık olduğu aylar itibarıyla ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının 2018 yılında %74 doluluk oranı ile başlayacağı, 2023 yılında %85 doluluğa ulaşacağı ve sonraki yıllarda sabit olacağı varsayılmıştır.
- Otelin 365 gün açık olacağı varsayılmıştır.
- Otel fiyatları, oda-kahvaltı sistemde olacak şekilde öngörülmüştür. Tesisin geçmiş yıllardaki performansı, turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler gözönünde bulundurularak, oda fiyatının 2017 yılı içinde 35 EURO olacağı varsayılmıştır. Oda fiyatı ilk 4 yıl %3,0 oranında arttırılmıştır. İlk 4 yıl içerisinde otelin reklam kabiliyeti, bilinirliği ve priminin artması, oda fiyatlarının 5. ve 10. yıllarda %2,0 oranında artarak doygunluk seviyesine ulaşacağı ve 10. yıldan sonraki yıllarda %1,0 olan enflasyon oranında artacağı öngörülmüştür.

- Tesisin performansı gözönünde bulunarak, diğer gelirlerin konaklama gelirlerinin 2018 yılı ve sonraki yıllarda %60 oranında olacağı varsayılmıştır.
- Otelde GOP (Gross Operating Profit) oranının 2018 yılında %30 oranında olacağı, diğer yıllarda artarak 2023 yılında %36 oranına ulaşacağı ve sonraki yıllarda da sabit devam edeceği kabul edilmiştir.
- Yenileme maliyetinin toplam otel oda gelirlerinin %1,0'i oranında olacağı öngörülmüştür.
- Rapor tarihindeki TCMB alış kuru 1 USD = 3,8104.- TL olarak , 1 Euro = 4,5478.- TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 USD = 3,8173.- TL olarak, 1 Euro = 4,5560.- TL olarak esas alınmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

NOVOTEL GAZİANTEP	
ODA SAYISI (ADET)	92
AÇIK OLAN GÜN SAYISI (GÜN)	365
YILLIK ODA KAPASİTESİ (KİŞİ)	33.580
ODA FİYATI (2017)	35,00
DİĞER GELİRLER ORANI (%)	60,00%
YENİLEME MALİYETİ ORANI (%)	1,00%
ODA FİYATI ARTIŞ ORANI (%) (İLK 4 YIL)	3,00%
ODA FİYATI ARTIŞ ORANI (%) (5. YIL İLE 10. YIL ARASI)	2,00%
ODA FİYATI ARTIŞ ORANI (%) (10. YIL SONRASI)	1,00%
ENFLASYON ORANI (%)	2,00%

Proje Nakit Akışı (EURO)									
Yıllar	29.12.2017	29.12.2018	29.12.2019	29.12.2020	29.12.2021	29.12.2022	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025
Otel Fonksiyonu									
Toplam Oda Sayısı (Adet)		92	92	92	92	92	92	92	92
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)		365	365	365	365	365	365	365	365
Yıllık Oda Kapasitesi		33.580	33.580	33.580	33.580	33.580	33.580	33.580	33.580
Doluluk Oranı (%)		74%	76%	78%	80%	82%	85%	85%	85%
Satılan Oda Satışı (Adet)		24.849	25.521	26.192	26.864	27.536	28.543	28.543	28.543
Oda Fiyatı (EURO)	35,00	36,05	37,13	38,25	39,39	40,18	40,98	41,80	42,64
Oda Gelirleri (EURO)		895.814	947.626	1.001.740	1.058.248	1.106.399	1.169.814	1.193.211	1.217.075
Diğer Gelirler (EURO)		537.488	568.575	601.044	634.949	663.839	701.889	715.926	730.245
Toplam Otel Gelirleri (EURO)		1.433.302	1.516.201	1.602.784	1.693.197	1.770.238	1.871.703	1.909.137	1.947.320
GOP (%)		30%	32%	33%	34%	35%	36%	36%	36%
GOP		429.991	485.184	528.919	575.687	619.583	673.813	687.289	701.035
İşletme Giderleri		1.003.311	1.031.017	1.073.865	1.117.510	1.150.655	1.197.890	1.221.848	1.246.285
Yenileme Maliyeti (EURO)		14.333	15.162	16.028	16.932	17.702	18.717	19.091	19.473
Proje Net Gelirleri		415.658	470.022	512.891	558.755	601.881	655.096	668.198	681.562
Dönem Sonu Değer (%)									
Net Nakit Akışları	0	415.658	470.022	512.891	558.755	601.881	655.096	668.198	681.562

29.12.2026	29.12.2027	29.12.2028	29.12.2029	29.12.2030	29.12.2031	29.12.2032	29.12.2033	29.12.2034	29.12.2035	29.12.2036
92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92
365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
33.580	33.580	33.580	33.580	33.580	33.580	33.580	33.580	33.580	33.580	33.580
85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
28.543	28.543	28.543	28.543	28.543	28.543	28.543	28.543	28.543	28.543	28.543
43,49	44,36	44,81	45,25	45,71	46,16	46,63	47,09	47,56	48,04	48,52
1.241.416	1.266.245	1.278.907	1.291.696	1.304.613	1.317.659	1.330.836	1.344.144	1.357.586	1.371.161	1.384.873
744.850	759.747	767.344	775.018	782.768	790.595	798.501	806.486	814.551	822.697	830.924
1.986.266	2.025.991	2.046.251	2.066.714	2.087.381	2.108.255	2.129.337	2.150.631	2.172.137	2.193.858	2.215.797
36%	36%	36%	36%	36%	36%	36%	36%	36%	36%	36%
715.056	729.357	736.650	744.017	751.457	758.972	766.561	774.227	781.969	789.789	797.687
1.271.210	1.296.634	1.309.601	1.322.697	1.335.924	1.349.283	1.362.776	1.376.404	1.390.168	1.404.069	1.418.110
19.863	20.260	20.463	20.667	20.874	21.083	21.293	21.506	21.721	21.939	22.158
695.193	709.097	716.188	723.350	730.583	737.889	745.268	752.721	760.248	767.850	775.529
695.193	709.097	716.188	723.350	730.583	737.889	745.268	752.721	760.248	767.850	775.529

İbis Otel;

- Değerleme konusu otel 177 odadan oluşmuştur.
- Otelin açık olduğu aylar itibariyle ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının 2018 yılında %76 doluluk oranı ile başlayacağı, 2023 yılında %85 doluluğa ulaşacağı ve sonraki yıllarda sabit olacağı varsayılmıştır.
- Otelin 365 gün açık olacağı varsayılmıştır.
- Otel fiyatları, oda-kahvaltı sistemde olacak şekilde öngörülmüştür. Tesisin geçmiş yıllardaki performansı, turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler gözönünde bulundurularak, oda fiyatının 2017 yılı içinde 30 EURO olacağı varsayılmıştır. Oda fiyatı ilk 4 yıl %3,0 oranında arttırılmıştır. İlk 4 yıl içerisinde otelin reklam kabiliyeti, bilinirliği ve priminin artması, oda fiyatlarının 5. ve 10. yıllarda %2,0 oranında artarak doygunluk seviyesine ulaşacağı ve 10. yıldan sonraki yıllarda %1,0 olan enflasyon oranında artacağı öngörülmüştür.
- Tesisin performansı gözönünde bulunarak, diğer gelirlerin konaklama gelirlerinin 2018 yılı ve sonraki yıllarda %20 oranında olacağı varsayılmıştır.
- Otelde GOP (Gross Operating Profit) oranının 2018 yılında %37 oranında olacağı, diğer yıllarda artarak 2023 yılında %42 oranına ulaşacağı ve sonraki yıllarda da sabit devam edeceği kabul edilmiştir.
- Yenileme maliyetinin toplam otel oda gelirlerinin %1,0' i oranında olacağı öngörülmüştür.
- Rapor tarihindeki TCMB alış kuru 1 USD = 3,8104.- TL olarak , 1 Euro = 4,5478.- TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 USD = 3,8173.- TL olarak, 1 Euro = 4,5560.- TL olarak esas alınmıştır.

İBİS GAZİANTEP	
ODA SAYISI (ADET)	177
AÇIK OLAN GÜN SAYISI (GÜN)	365
YILLIK ODA KAPASİTESİ (KİŞİ)	64.605
ODA FİYATI (2017)	30,00
DİĞER GELİRLER ORANI (%)	20,00%
YENİLEME MALİYETİ ORANI (%)	1,00%
ODA FİYATI ARTIŞ ORANI (%) (İLK 4 YIL)	3,00%
ODA FİYATI ARTIŞ ORANI (%) (5. YIL İLE 10. YIL ARASI)	2,00%
ODA FİYATI ARTIŞ ORANI (%) (10. YIL SONRASI)	1,00%
ENFLASYON ORANI (%)	2,00%

Proje Nakit Akışı (EURO)									
Yıllar	29.12.2017	29.12.2018	29.12.2019	29.12.2020	29.12.2021	29.12.2022	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025
Otel Fonksiyonu									
Toplam Oda Sayısı (Adet)		177	177	177	177	177	177	177	177
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)		365	365	365	365	365	365	365	365
Yıllık Oda Kapasitesi		64.605	64.605	64.605	64.605	64.605	64.605	64.605	64.605
Doluluk Oranı (%)		76%	77%	78%	80%	82%	85%	85%	85%
Satılan Oda Satışı (Adet)		49.100	49.746	50.392	51.684	52.976	54.914	54.914	54.914
Oda Fiyatı (EURO)	30,00	30,90	31,83	32,78	33,77	34,44	35,13	35,83	36,55
Oda Gelirleri (EURO)		1.517.184	1.583.261	1.651.938	1.745.124	1.824.527	1.929.104	1.967.686	2.007.039
Diğer Gelirler (EURO)		303.437	316.652	330.388	349.025	364.905	385.821	393.537	401.408
Toplam Otel Gelirleri (EURO)		1.820.621	1.899.913	1.982.325	2.094.149	2.189.432	2.314.924	2.361.223	2.408.447
GOP (%)		37%	38%	39%	40%	41%	42%	42%	42%
GOP		673.630	721.967	773.107	837.659	897.667	972.268	991.714	1.011.548
İşletme Giderleri		1.146.991	1.177.946	1.209.218	1.256.489	1.291.765	1.342.656	1.369.509	1.396.899
Yenileme Maliyeti (EURO)		18.206	18.999	19.823	20.941	21.894	23.149	23.612	24.084
Proje Net Gelirleri		655.423	702.968	753.284	816.718	875.773	949.119	968.101	987.463
Dönem Sonu Değer (%)									
Net Nakit Akışları	0	655.423	702.968	753.284	816.718	875.773	949.119	968.101	987.463

29.12.2026	29.12.2027	29.12.2028	29.12.2029	29.12.2030	29.12.2031	29.12.2032	29.12.2033	29.12.2034	29.12.2035	29.12.2036
177	177	177	177	177	177	177	177	177	177	177
365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
64.605	64.605	64.605	64.605	64.605	64.605	64.605	64.605	64.605	64.605	64.605
85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
54.914	54.914	54.914	54.914	54.914	54.914	54.914	54.914	54.914	54.914	54.914
37,28	38,03	38,41	38,79	39,18	39,57	39,96	40,36	40,77	41,18	41,59
2.047.180	2.088.124	2.109.005	2.130.095	2.151.396	2.172.910	2.194.639	2.216.585	2.238.751	2.261.139	2.283.750
409.436	417.625	421.801	426.019	430.279	434.582	438.928	443.317	447.750	452.228	456.750
2.456.616	2.505.749	2.530.806	2.556.114	2.581.675	2.607.492	2.633.567	2.659.903	2.686.502	2.713.367	2.740.500
42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%
1.031.779	1.052.414	1.062.939	1.073.568	1.084.304	1.095.147	1.106.098	1.117.159	1.128.331	1.139.614	1.151.010
1.424.837	1.453.334	1.467.867	1.482.546	1.497.372	1.512.345	1.527.469	1.542.743	1.558.171	1.573.753	1.589.490
24.566	25.057	25.308	25.561	25.817	26.075	26.336	26.599	26.865	27.134	27.405
1.007.213	1.027.357	1.037.630	1.048.007	1.058.487	1.069.072	1.079.762	1.090.560	1.101.466	1.112.480	1.123.605
1.007.213	1.027.357	1.037.630	1.048.007	1.058.487	1.069.072	1.079.762	1.090.560	1.101.466	1.112.480	1.123.605

- Bina sigorta bedeli müşteri tarafından elde edilen veriler doğrultusunda yıllık 16.167 EURO olarak kullanılmış olup bu değer 10. yıla kadar sabit olacağı 10. yıl sonunda %2 artacağı ve diğer yıllar sabit olacağı varsayılmıştır.
- Emlak vergisi bedeli taşınmazın çıplak mülkiyetinin Gaziantep Büyükşehir Belediyesi'ne ait olduğu için emlak vergisinden muaftır.
- Her yıl için ödenecek Üst Hakkı Bedeli, Akfen GYO A.Ş ile Gaziantep Büyükşehir Belediyesi arasında imzalanan üst hakkı sözleşmesine göre kabul edilmiştir.
- Yıllık "Üst Hakkı" bedelinin, işletme döneminden (Ocak 2010) başlamak üzere ilk 5 yıllık kullanım bedelini bir defada defaten peşin ödenecektir. Takip eden ikinci beş yıl için %5 arttırılacak, bir önceki döneme göre 11. yıldan (dahil) itibaren ve 20. yıla (dahil) kadar %10 attırılacak ve 21. yıl (dahil) kalan süre içinde kullanım bedeli bir önceki döneme göre %10 arttırılarak uygulanacaktır. Bu değerler Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Gaziantep Büyükşehir Belediyesi arasındaki kira sözleşmesine göre belirlenmiştir.
- Sözleşme süresi sonunda Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin talebi ve idarenin onayı ile sözleşme süresi taraflarca mutabık kalınacak yeni sözleşme ile uzatılabilir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Projeksiyonda indirgeme oranı %10,00 alınmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- 2025 vadeli EURO bazlı son 6 aylık ortalama 3,30 "Risksiz Getiri Oranı" olarak kabul edilmiştir.

Toplam 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
Otel Fonksiyonu										
NoVOtel Net Nakit Akışı (EURO)		415.658	470.022	512.891	558.755	601.881	655.096	668.198	681.562	695.193
İbis Otel Net Nakit Akışı (EURO)		655.423	702.968	753.284	816.718	875.773	949.119	968.101	987.463	1.007.213
Yıllık Üst (İnşaat) Hakkı Bedeli (EURO)		96.443	96.443	96.443	96.443	96.443	96.443	96.443	96.443	96.443
Bina Sigortası (EURO)		16.167	16.167	16.167	16.167	16.167	16.167	16.167	16.167	16.167
Emlak Vergisi (EURO)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Net Nakit Akışları	0	958.472	1.060.381	1.153.565	1.262.864	1.365.045	1.491.606	1.523.690	1.556.416	1.589.797

29.12.2027	29.12.2028	29.12.2029	29.12.2030	29.12.2031	29.12.2032	29.12.2033	29.12.2034	29.12.2035	29.12.2036
709.097	716.188	723.350	730.583	737.889	745.268	752.721	760.248	767.850	775.529
1.027.357	1.037.630	1.048.007	1.058.487	1.069.072	1.079.762	1.090.560	1.101.466	1.112.480	1.123.605
106.087	106.087	106.087	106.087	106.087	106.087	106.087	106.087	106.087	106.087
16.167	16.490	16.490	16.490	16.490	16.490	16.490	16.490	16.490	16.490
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.614.200	1.631.242	1.648.780	1.666.493	1.684.384	1.702.454	1.720.704	1.739.137	1.757.754	1.776.557

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)		12.335.815	11.873.763
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)		12.340.000	11.870.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)		56.100.820	53.999.501
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)		56.100.000	52.020.000

• **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) İbis için yüzde yirmibeşi (% 25) Novotel için (%22) veya her iki otel için brüt gelirden %8 yenileme rezervi için düşülerek elde edilen düzeltilmiş brüt işletme gelirin 2016 yılı itibariyle yüzde yetmişiki buçüğundan (% 72,5) yüksek olan miktarı ödeyecektir.
- Değerleme çalışması yapılan otelin Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olup uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından işletilmektedir.
- Tesisin yıl boyunca 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.
- Otelin kiralama modeli için yatırımcı tarafından karşılanacak yenileme gideri, kiralama alternatifinde hesaplanan yenileme giderinin % 5’i oranında alınmıştır. Kiralama modelinde otelin yenileme çalışmalarının kiracı tarafından yapılacağı varsayılmıştır.
- Bina sigorta bedeli müşteri tarafından elde edilen veriler doğrultusunda yıllık 16.167 EURO olarak kullanılmış olup bu değer 10. yıla kadar sabit olacağı 10. yıl sonunda %2 artacağı ve diğer yıllar sabit olacağı varsayılmıştır.
- Emlak vergisi bedeli taşınmazın çıplak mülkiyetinin Gaziantep Büyükşehir Belediyesi’ne ait olduğu için emlak vergisinden muaftır.
- Projeksiyonda indirgeme oranı %8,00 alınmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- 2025 vadeli EURO bazlı son 6 aylık ortalama 3,30 “Risksiz Getiri Oranı” olarak kabul edilmiştir.
- Rapor tarihindeki TCMB alış kuru 1 USD = 3,8104.- 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
G. ANTEP IBIS OTEL GELİRLERİ ÜZERİNDEN (€)	0	455.155	474.978	495.581	523.537	547.358	578.731	590.306	602.112	614.154
AGOP G. ANTEP IBIS OTEL (€)	0	382.785	413.231	445.528	485.842	523.822	570.629	582.041	593.682	605.556
KULLANILAN G. ANTEP IBIS OTEL KİRA GELİRİ (€)	0	455.155	474.978	495.581	523.537	547.358	578.731	590.306	602.112	614.154
G. ANTEP NOV OTEL GELİRLERİ ÜZERİNDEN (€)	0	315.326	333.564	352.612	372.503	389.452	411.775	420.010	428.410	436.979
AGOP G. ANTEP NOV OTEL (€)	0	228.612	263.819	290.505	319.168	346.524	379.956	387.555	395.306	403.212
KULLANILAN G. ANTEP OVOTEL KİRA GELİRİ (€)	0	315.326	333.564	352.612	372.503	389.452	411.775	420.010	428.410	436.979
BİNA SİGORTASI (EURO)	0	16.167	16.167	16.167	16.167	16.167	16.167	16.167	16.167	16.167
EMLAK VERGİSİ (EURO)		0	0	0	0	0	0	0	0	0
YENİLEME MALİYETİ (€) (%5)	0	1.627	1.708	1.793	1.894	1.980	2.093	2.135	2.178	2.221
TOPLAM NAKİT AKIŞLARI (€)	0	752.688	790.668	830.235	877.980	918.664	972.246	992.014	1.012.178	1.032.745

29.12.2027	29.12.2028	29.12.2029	29.12.2030	29.12.2031	29.12.2032	29.12.2033	29.12.2034	29.12.2035	29.12.2036
626.437	632.702	639.029	645.419	651.873	658.392	664.976	671.625	678.342	685.125
617.667	623.844	630.082	636.383	642.747	649.174	655.666	662.223	668.845	675.533
626.437	632.702	639.029	645.419	651.873	658.392	664.976	671.625	678.342	685.125
445.718	450.175	454.677	459.224	463.816	468.454	473.139	477.870	482.649	487.475
411.276	415.389	419.543	423.738	427.976	432.255	436.578	440.944	445.353	449.807
445.718	450.175	454.677	459.224	463.816	468.454	473.139	477.870	482.649	487.475
16.167	16.490	16.490	16.490	16.490	16.490	16.490	16.490	16.490	16.490
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.266	2.289	2.311	2.335	2.358	2.381	2.405	2.429	2.454	2.478
1.053.723	1.064.098	1.074.904	1.085.818	1.096.841	1.107.975	1.119.219	1.130.576	1.142.047	1.153.632

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	3,30%	3,30%	3,30%
Risk Primi	4,45%	4,70%	4,95%
İndirgeme Oranı	7,75%	8,00%	8,25%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	9.565.309	9.375.925	9.192.134
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	9.570.000	9.380.000	9.190.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	43.501.110	42.639.830	41.803.987
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	43.500.000	42.640.000	41.800.000

Taşınmazın Kira Değeri;

YILLAR	29.12.2017	29.12.2018
Kira Değeri Ortalama Nakit Akışı	0	855.580

Kira Değerleme Tablosu - Otel			
Risksiz Getiri Oranı	1,44%	1,44%	1,44%
Risk Primi	4,45%	4,70%	4,95%
İndirgeme Oranı (%)	8,50%	9,00%	9,50%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	788.553	784.936	781.352

29.12.2017 ve 29.12.2018 Arasındaki Gün Sayısı	365
OTEL'İN YILLIK KİRA DEĞERİ (EURO)	784.936
OTEL'İN YILLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (EURO)	785.000
OTEL'İN YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	3.569.731
OTEL'İN YILLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (TL)	3.570.000

• **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 kullanımudur.

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

7.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Bu değerlendirme raporu, bir projenin değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

7.7 KDV Konusu

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Sonuç Görüş**

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

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

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

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

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

9.2 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

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

Yaklaşım	TL	EURO
Maliyet Yaklaşımı	68.260.000	14.982.000
Gelir Yaklaşımı	48.320.000	10.625.000

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

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

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

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

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

Rapor Tarihi	05.01.2018
Değer Tarihi	29.12.2017
Pazar Değeri (KDV Hariç)	48.320.000 TL Kırksekizmilyonüçyüzyirmibin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	57.017.600- TL Elliyedimilyononyedibinaltıyüz-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	3.570.000- TL Üçmilyonbeşyüzyetmişbin-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	4.212.600- TL Dörtmilyonikiyüzonikibinaltıyüz-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Muhammed Said YILMAZ

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 Belgesi

3 Onaylı Takyidat Belgesi

4 Onaylı Üst Hakkı Takyidat Belgesi

5 Onaylı İmar Durumu

6 Yapı Ruhsatları

7 Yapı Kullanma İzin Belgeleri

8 Turizm İşletme Belgesi

9 İpotek Yazısı

10 Fotoğraflar

11 Özgeçmişler

12 SPK Lisansları

13 Üst Hakkı Sözleşmesi

14 Kira Sözleşmesi