

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul

Trabzon Novotel

Değerleme

Yomra / Trabzon

Raporu

2017REV770/05.01.2018



Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Sayın Hüseyin YILMAZ,

Talebiniz doğrultusunda Yomra'da konumlu olan "Otel" in pazar değerine yönelik **2017REV770** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 13.451,31 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 15.232 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın kurulu üst hakkının pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

AKFEN GYO A.Ş. LEHİNE KURULU OLAN ÜST HAKKININ PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	05.01.2018	
Değer Tarihi	29.12.2017	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	124.995.000 TL	Yüzyirmidörtmilyondokuzyüzdoksanbeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	147.494.100 TL	Yüzkırkyedimilyondörtüzdokсандörtbinyüz -TL
Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç)	6.870.000 TL	Altımilyonsekizyüzyetmişbin -TL
Yıllık Kira Değeri (KDV Dahil)	8.106.600 TL	Sekizmilyonyüzaltıbinaltıyüz-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, 2977-3 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
Yaşar ÇARK**Doğuşcan İĞDIR**
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244**Simge SEVİN AKSAN**
Değerleme Uzmanı/Yönetici
Lisans No: 401772**Ozan KOLCUOĞLU, MRICS**
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	25
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	28
SWOT Analizi.....	32
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	34
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	50
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	52
Ekler	54

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	Cumhuriyet Mahallesi, Devlet Karayolu Caddesi, No: 17 Kaşüstü Yomra – Trabzon
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI	4 yıldızlı otel
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Trabzon ili, Yomra ilçesi, Kaşüstü Mahallesi, 209 ada, 12 parsel
İMAR DURUMU	<p>Değerleme konusu 209 ada, 12 no.lu parsel 20.11.2012 tarihli 1/1.000 ölçekli “Kaşüstü Revizyon Uygulama İmar Planı” kapsamında “Merkezi İş Alanı” lejandında kalmakta olup yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir.</p> <ul style="list-style-type: none">TAKS: 0,40KAKS: 2,00
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, herhangi özel bir varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
DEĞERLEMENİN AMACI	<p>Bu değerlendirme raporu, taşınmazın GYO kapsamında halka arz edilmiş 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 uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “Turizm” amaçlı kullanımınıdır.
DEĞERLEME TARİHİ	29.12.2017
RAPOR TARİHİ	05.01.2018
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	124.995.000 TL Yüzyirmidörtmilyondokuzyüzdoksanbeşbin -TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	147.494.100 TL Yüzkırkyedimilyondörtüzdoksanörtbinyüz -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 değerlendirme raporu, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı için şirketimiz tarafından 05.01.2018 tarihinde, 201REV770 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Trabzon ili, Yomra ilçesi, Kaşüstü Mahallesi, 209 ada, 12 parsel no.lu gayrimenkulün üstünde kurulu üst hakkının 05.01.2018 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.

Bu değerlendirme raporu, taşınmazın GYO kapsamında halka arz edilmiş gayrimenkul olması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) ve Değerleme Uzmanı / Yönetici Simge SEVİN (Lisans No: 401772) kontrolünde Değerleme Uzmanı Doğuşcan İĞDIR (Lisans No: 404244) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Değerleme Uzmanı Yaşar ÇARK yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 26.12.2017 tarihinde çalışmalara başlamış ve 05.01.2018 değerlendirme 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 2977-3 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, 2977-3 no.lu ve 13.10.2017 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Trabzon ili, Yomra ilçesi, Kaşüstü Mahallesi, 209 ada, 12 no.lu parsel üzerinde yer alan, tapuda “Betonarme Otel ve Müştemilatı ve Arsası” niteliğindeki gayrimenkulün 27.02.2008 tarihli Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kurulmuş olan üst hakkının değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	30.09.2011	2011REV363	Mehmet ASLAN Fatih TOSUN	77.180.000
Rapor 2	08.02.2013	2012REV913	Özge AKLAR Hüsniye BOZTUNÇ	78.470.000
Rapor 3	03.02.2014	2013REV947	Simge SEVİN AKSAN Makbule YÖNEL MAYA	96.770.000

1.9 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.10 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

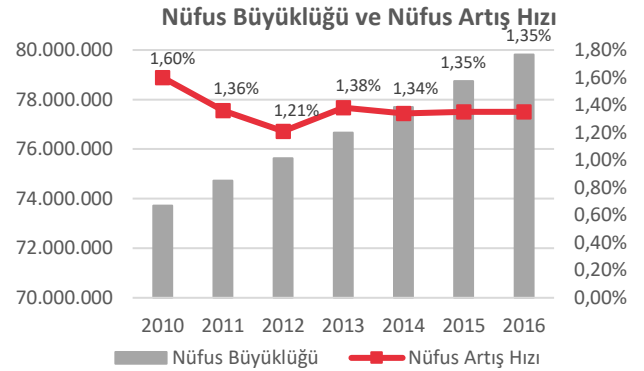
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

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

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

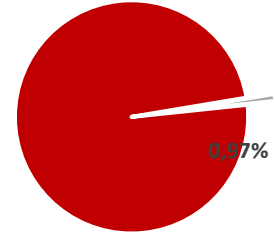


Trabzon

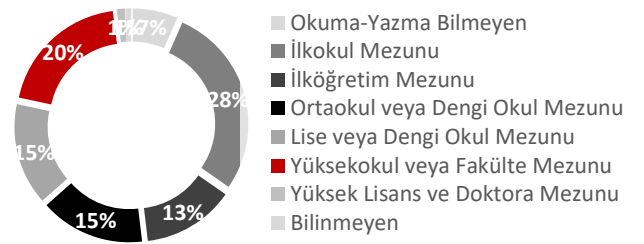
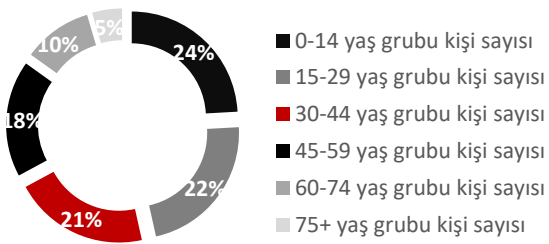
2016 yılında, Türkiye nüfusunun % 0,97 ikamet ettiği Trabzon ilinde 779.379 kişi yaşamaktadır.

Trabzon nüfusu, 2016 yılında yıllık nüfus artış hızı 14,2 oranında artış göstermiştir.

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



■ Ülke Nüfusu-Trabzon Nüfusu ■ Trabzon Nüfusu

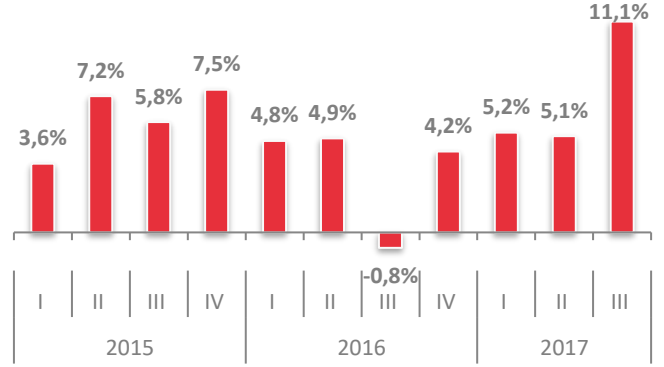


2.2 Ekonomik Veriler¹

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 risklerin devam ettiğini göstermektedir.

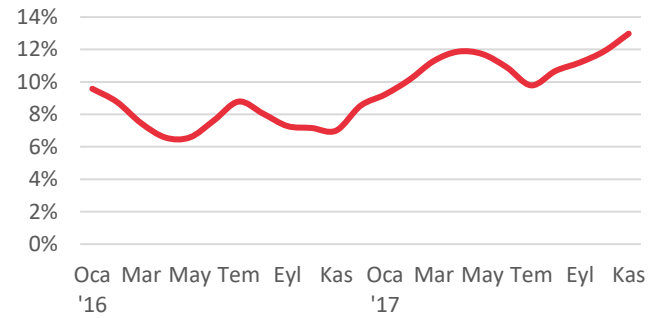
Çeyreklere Göre Büyüme (%)



Kaynak: TÜİK

(844 milyar ABD doları) ulaşmıştır.

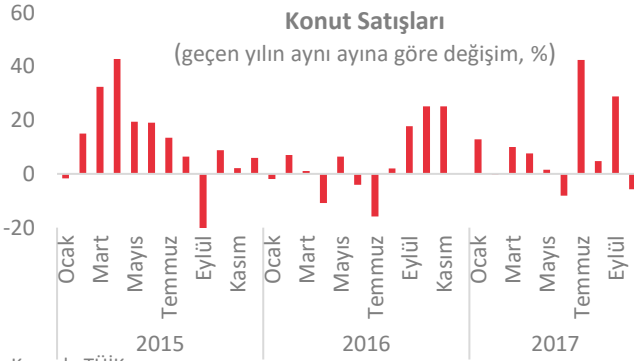
Enflasyon (%)



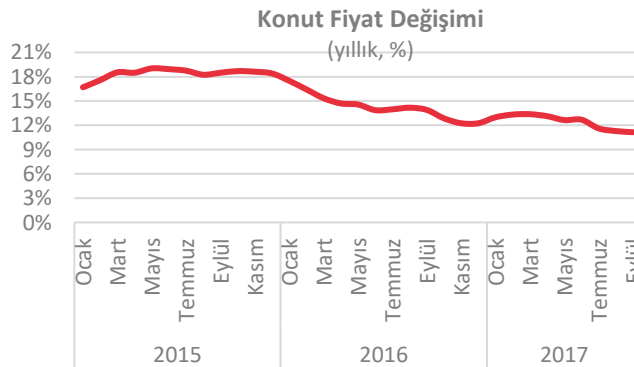
Kaynak: TÜİK

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.



Kaynak: TÜİK



Kaynak: TCMB

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

İli	Trabzon
İlçesi	Yomra
Mahallesi	Kaşüstü
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Yalı
Ada No	209
Parsel No	12
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Betonarme Otel ve Müştemilatı ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	13.450,31 m ²
Malik / Hisse	Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş. / Tam

Değerleme Konusu Üst Hakkına Ait Mülkiyet Bilgileri

İli	Trabzon
İlçesi	Yomra
Mahallesi	Kaşüstü
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Yalı
Ada No	209
Parsel No	12
Ana Gayrimenkulün Niteliği	-
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	-
Malik / Hisse	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam

* Üst hakkı takyidatı müşteriden beklenmektedir.

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.

Yomra Tapu Müdürlüğünden alınan 13.12.2017 tarih, saat 13:27 itibariyle alınan onaylı takyidat belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Şerhler Hanesinde;

- 25 yıllığına kira şerhi (Kiracı: Tomaris Turizm A.Ş.) 24.09.2008/1761 Yev. (24.09.2008 tarih ve 1761 yevmiye no ile)

Rehinler Hanesinde;

Rehinler Hanesinde;

- Credit Europe Bank lehine 173.052.185,00 Euro bedel ile %7,2, değişken faizli, 1. dereceden, F.B.K. süre ile değerlendirme konusu taşınmaz ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki bazı taşınmazlar üzerinde müşterek ipotek bulunmaktadır. (28.01.2015 tarih ve 3407 yevmiye no ile)*

- Credit Europe Bank lehine 173.052.185,00 Euro bedel ile %7,2, değişken faizli, 2. dereceden, F.B.K. süre ile değerlendirme konusu taşınmaz ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki bazı taşınmazlar üzerinde müşterek ipotek bulunmaktadır. (28.01.2015 tarih ve 3407 yevmiye no ile)*
- Credit Europe Bank lehine 173.052.185,00 Euro bedel ile %7,2, değişken faizli, 3. dereceden, F.B.K. süre ile değerlendirme konusu taşınmaz ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki bazı taşınmazlar üzerinde müşterek ipotek bulunmaktadır. (28.01.2015 tarih ve 3407 yevmiye no ile)*

* Söz konusu ipoteklere ilişkin detaylı bilgiler rapor ekinde sunulmuştur.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehiner)						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 209/12			
Zemin No	: 90872670	Yüzölçüm	: 13.450,31 m2			
İl / İlçe	: TRABZON/YOMRA	Ana Tap. Nitelik	: BETONARME OTEL VE MÜŞTEMLATI VE ARSASI			
Kurum Adı	: Yomra TM					
Mahalle / Köy Adı	: KAŞIŞTÖ Mah.					
Mevkii	: YALI					
Cilt / Sayfa No	: 8 / 805					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
ŞBİ/	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.		11/03/2014 - 682	3402 S.Y.mn 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili-17/11/2015-3410		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
320478596	TRABZON DUNYA TİCARET MİRKELİ A.Ş.		TAM	13.450,31	3402 S.Y.mn 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili - 17/11/2015 - 3410-Kesimleme Tar. 09/10/2015)	- -
ŞBİ/	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	İST.Z.BURNU 774/55.KAYSERE K. SINAN PERVANE 2420/96 ANTIK Ş.KAMİL YAPRAK Mİ 5020/2 PARSELLERLE MÜŞTEREK İPOTEKLİDİR.		15/10/2008 - 1858	-		

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk30782
Kıy Topaloğlu
Kayıt Uygundur.
23.10.2017

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehiner)						
Zemin Tipi	: Daimi ve Müstakil Hak	Ada/Parsel	: 209/12			
Zemin No	: 90872671	Yüzölçüm	: m2			
İl / İlçe	: TRABZON/YOMRA	Ana Tap. Nitelik	:			
Kurum Adı	: Yomra TM					
Mahalle / Köy Adı	: KAŞIŞTÖ/CUMHURİYET Pasif Mah.					
Mevkii	: YALI					
Cilt / Sayfa No	: 37 / 3630					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
ŞBİ/	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	(AT:3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.)		11/03/2014 - 682	3402 S.Y.mn 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili-17/11/2015-3410		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
320478591	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		3402 S.Y.mn 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili - 17/11/2015 - 3410-Kesimleme Tar. 09/10/2015)	- -
ŞBİ/	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	Zeytinburnu Tapu Müdürlüğü ne 03/02/2014 tarih 77 sayılı yetki verilmiştir. (Başlama Tarihi:03/02/2014 Süre:30 Gün)		-	İpotek Tesisi-21/02/2014-6661		
Beyan	0 ne 0 tarih 0 sayılı yetki verilmiştir. (Başlama Tarihi:09/05/2014 Süre:30 Gün)		-	İpotek Tesisi-21/02/2014-6661		
Beyan	Zeytinburnu Tapu Müdürlüğü ne 11/03/2015 tarih B:20154054 sayılı yetki verilmiştir. (Başlama Tarihi:11/03/2015 Süre:30 Gün)		-	-		
Beyan	Zeytinburnu Tapu Müdürlüğü ne 13/03/2015 tarih B:1111 sayılı yetki verilmiştir. (Başlama Tarihi:13/03/2015 Süre:30 Gün)		-	İpotek Tesisi-28/01/2015-3407		
Şerh	25 YILLIĞINA KİRA ŞERHİ (KIRACI TOMARIS TURİZM A.Ş.) 24.09.2008/1761 YEV.		24/09/2008 - 1761	-		
İpotek						
Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev. Borçlu SDF Hukuk
(8N-40)-TÜRKİYE İŞ-BANKASI A.Ş. VergiNo:4810058590 SicilNo:431112/378694 (SN:6412) TÜRKİYE İNŞAAT KALKINMA BANKASI A.Ş. VergiNo:8790033309	Evet	150.000.000,00 EUR	%3,75	1.0	EBK	15/10/2008- 1858 Yok

İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebehi - Tarih - Yev			
Yonca TM	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	150,000,000.00 EUR	15/02/2008- 1858	İpotek Terkimi-20/04/2015-1203			
Yonca TM - KAŞUSTI LÜKSEMURİYET 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	150,000,000.00 EUR	15/02/2008- 1858	İpotek Terkimi-20/04/2015-1203			
İpotek Ş/B/İ Bilgisi								
Ş/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebehi - Tarih - Yev				
Düşünceler								
Alacaklı								
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
VergNo:4810058590 SicilNo:43112/378694	Evet	38,250,000.00 EUR	3 aylık Euribor + %6,35 ekli değişken	1 / 0	F.B.K.	21/02/2014- 6661		Yok

İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebehi - Tarih - Yev	
Ösmangazi TM - ALA İNOVA Mah. 3198 Ada 67 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:07/08/2008 Süre: 30 yıl)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	230,000.00 EUR	21/02/2014- 6661	İpotek Terkimi-29/12/2015- 81265	
Kocaeli TM - BİSİYANLI Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	350,000.00 EUR	21/02/2014- 6661	Müşterek İpoteklin Kısmi Terkimi-01/12/2015- 30526	
Zeytinburnu TM - ZİYATINBURNU Mah. 754 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih: Süre:Süresiz)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	350,000.00 EUR	21/02/2014- 6661	Müşterek İpoteklin Kısmi Terkimi-26/11/2015- 14461	
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	350,000.00 EUR	21/02/2014- 6661	İpotek Terkimi-25/11/2015- 36406	
Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	17,000,000.00 EUR	21/02/2014- 6661	İpotek Terkimi-25/11/2015- 36406	
Aksu TM - BALIKHİSAR İMAR Mah. 1843 Ada 5 Parsel	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	250,000.00 EUR	21/02/2014- 6661	Müşterek İpoteklin Kısmi Terkimi-26/11/2015- 7424	
Yonca TM	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	250,000.00 EUR	21/02/2014- 6661	3402 S.Y. nın 22/A Md. Gereğince Yenilerinin Tescilli-17/11/2015- 3410	
Soyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ Bölüm	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	250,000.00 EUR	21/02/2014- 6661	Müşterek İpoteklin Kısmi Terkimi-26/11/2015- 44253	
Soyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ Bölüm	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	250,000.00 EUR	21/02/2014- 6661	Müşterek İpoteklin Kısmi Terkimi-26/11/2015- 44253	
Soyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 3 nolu Bağ Bölüm	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	250,000.00 EUR	21/04/2015- 16239	Müşterek İpoteklin Kısmi Terkimi-26/11/2015- 44253	
Soyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 3 nolu Bağ Bölüm	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	250,000.00 EUR	21/04/2015- 16239	Müşterek İpoteklin Kısmi Terkimi-26/11/2015- 44253	
Aksu TM - BALIKHİSAR İMAR Mah. 1843 Ada 5 Parsel	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	27,000,000.00 EUR	22/04/2015- 2587	Müşterek İpoteklin Kısmi Terkimi-26/11/2015- 7424	
Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	250,000.00 EUR	11/05/2015- 20808	İpotek Terkimi-25/11/2015- 36406	
Yonca TM - KAŞUSTI LÜKSEMURİYET 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	250,000.00 EUR	21/02/2014- 6661	İpotek Terkimi-25/11/2015- 36406	
İpotek Ş/B/İ Bilgisi						
Ş/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebehi - Tarih - Yev		
Düşünceler						

Alacaklı								
(SN:4805108) CREDIT EUROPE BANK N.V.	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
	Evet	173,052,185.00 EUR	%7,2 değişken	1 / 0	F.B.K.	28/01/2015- 3407	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok

İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebehi - Tarih - Yev	
Ömangazi TM - ALFİNOVA 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 - BALIKIHSAR-IMAR Mah. 1843 Ada 5 Parsel	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--	
Yomra TM	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	138,250,000.00 EUR	20/04/2015- 1203	3402 S.Y.nın 22/A Md Geçerince Yenilerinin Tesli-17/11/2015- 3410	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--	
Yomra TM	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	138,250,000.00 EUR	20/04/2015- 1203	3402 S.Y.nın 22/A Md Geçerince Yenilerinin Tesli-17/11/2015- 3410	
Yomra TM	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	123,052,185.00 EUR	20/04/2015- 1203	3402 S.Y.nın 22/A Md Geçerince Yenilerinin Tesli-17/11/2015- 3410	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	21/04/2015- 16239	--	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	21/04/2015- 16239	--	
Akyurt TM - BALIKIHSAR-IMAR Mah. 1843 Ada 5 Parsel	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	22/04/2015- 2587	--	
Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	11/05/2015- 30808	--	
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--	
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--	
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:-- Süre:Süresiz)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--	

Rapor Tarihi / Saati : 13.12.2017 13:27

5

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 - KAŞIŞTUCUMHURİYET 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	--			
Yomra TM - KAŞIŞTUCUMHURİYET 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 - KAŞIŞTUCUMHURİYET 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 - KAŞIŞTUCUMHURİYET 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 S/Bl Bilgisi								
S/Bl	Açıklama	Malik		Tarih/Yevmiye	Terkin Sebehi - Tarih - Yev			
Düşünceler								
Alınan	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hali
(SN:4805108) CREDIT EUROPE BANK N.V.	Evet	173,052,185.00 EUR	%6,2 deşiklen 2 / 1	F.B.K.		28/01/2015- 3407	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Var

İpotek Konulu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslim Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
Ösüngazi 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-İMAR Mah. 1843 Ada 5 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--	
Yomru TM	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	111,750,000.00 EUR	28/01/2015- 3407	--	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yeniklemenin Teslimi-17/11/2015- 3410
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--	
Yomru TM	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	38,350,000.00 EUR	20/04/2015- 1203	--	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yeniklemenin Teslimi-17/11/2015- 3410
Yomru TM	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	23,052,185.00 EUR	20/04/2015- 1203	--	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yeniklemenin Teslimi-17/11/2015- 3410
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	21/04/2015- 16239	--	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	21/04/2015- 16239	--	
Akyurt TM - BALIKHISAR-İMAR Mah. 1843 Ada 5 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	22/04/2015- 2587	--	
Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	11/05/2015- 30808	--	
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--	
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--	
Zeytinburnu TM - 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	--	
Yomru 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	--	
Yomru 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	--	
Yomru 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	--	
Yomru 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				
Ş/Bl	Açıklama	Malik	Tarih/Vevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev

Düşünceler								

Alacaklı	Müsteremi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Teslim 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

İpotekli 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 Sıra: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 Sıra: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:-- Sıra: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 Sıra:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Akyurt TM - BALIKHISAR-İMAR Mah. 1843 Ada 5 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Yomru TM	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	114,750,000.00 EUR	28/04/2015- 3407	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilenmenin Tescilli-17/11/2015- 3410
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Yomru TM	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	138,250,000.00 EUR	20/04/2015- 1203	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilenmenin Tescilli-17/11/2015- 3410
Yomru TM	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	129,052,185.00 EUR	20/04/2015- 1203	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilenmenin Tescilli-17/11/2015- 3410
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	21/04/2015- 16239	--
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	21/04/2015- 16239	--
Akyurt TM - BALIKHISAR-İMAR Mah. 1843 Ada 5 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	22/04/2015- 2587	--
Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	11/05/2015- 30808	--
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:20/08/2008 Sıra: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 Sıra: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:-- Sıra:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--

Rapor Tarihi / Saati : 13.12.2017 15:27

9

Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:-- Sıra: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 Sıra: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 Sıra:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--
Yomru TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasifi Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Sıra:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Yomru TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasifi Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Sıra:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	26/04/2015- 1203	--
Yomru TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasifi Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Sıra:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	26/04/2015- 1203	--
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:-- Sıra: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 Sıra: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 Sıra:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	25/11/2015- 36406	--
Yomru TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasifi Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Sıra:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	25/11/2015- 36406	--

İpotek ŞB/İ Bilgisi				
S/BI	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev

Düşünceler									

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

İpotekin Konuluğu Hisse Bilgisi					
Tasınmaz	Hisse Payı/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Şehbi - 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-IMAR Mah. 1843 Ada 5 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Yomru TM	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	444,250,000.00 EUR	28/04/2015- 3407	3402 S.Y.nm 22/A Md. Gereğince Yenikomenin Tescili-17/11/2015- 3410
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Yomru TM	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	38,250,000.00 EUR	20/04/2015- 1203	3402 S.Y.nm 22/A Md. Gereğince Yenikomenin Tescili-17/11/2015- 3410
Yomru TM	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	23,052,185.00 EUR	20/04/2015- 1203	3402 S.Y.nm 22/A Md. Gereğince Yenikomenin Tescili-17/11/2015- 3410
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	21/04/2015- 16239	--
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	21/04/2015- 16239	--
Akyurt TM - BALIKHISAR-IMAR Mah. 1843 Ada 5 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	22/04/2015- 2587	--
Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	11/05/2015- 30808	--
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Süre 49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Süre 49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173,052,185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--

Rapor Tarihi / Sayı : 13.12.2017 / 13-27

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	--
Yomru 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	--
Yomru 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	--
Yomru 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	--
Yomru 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/B/İ Bilgisi				
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Şehbi - Tarih - Yev

Düşünceler


* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: 1130782
Ahay TAPALOĞLU
Kayıt No: 13/2017-13-27

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

Değerleme konusu taşınmaz, 209 ada, 12 parsel üzerinde 27.02.2008 tarihinden itibaren başlamış olan 49 yıllık müddetle müstakil ve daimi nitelikte üst hakkına sahiptir. Ancak söz konusu şerh, ana taşınmaz takyidatında bulunmamakta olup üst hakkı takyidatında görülmüştür.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30.maddesi gereğince söz konusu ipoteğin proje finansmanı maksadıyla tesis edilmiş olduğu tespit edilmiş olup ilgili 01.12.2017 tarihli banka yazısı rapor ekinde sunulmuştur. Takyidatların taşınmaza etkisinin bulunmadığı düşünülmektedir.



Credit Europe Bank NV.
Karpelhof 6A 1001 CJ Amsterdam
P.O. Box 12036 1109 AA Amsterdam
Tel.: +31 (0) 35 76 300
Fax: +31 (0) 35 76 301
Trade Register Amsterdam 33256675
www.credit-europe.nl

1 Aralık 2017

Sermaye Piyasası Kurulu'na

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

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

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

No	Malik / Üst Hakkı Sahibi	İl, İlçesi, Mahallesi, Mersül	Pafla, Ada, Parsel, Yüzölçümü, Bağlısız Bölüm No	Mülkiyeti	Bağlı Olduğu Tapu Sicil Mülkiyeti
1.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul İl, Zeytinburnu İlçesi, Zeytinburnu Mahallesi, 1. Bölge Sahil Yolu Mersül	774 ada, 56 parsel, 851 pafla numarak	Üst Hakkı	Zeytinburnu 1. Bölge Tapu Sicil Mülkiyeti
2.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Trabzon İl, Yoros İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Kaygulu Köyü, Yak Mersül	208 ada, 12 parsel, 643802C1C2A02 pafla numarak, 13.455,71 m² yüzölçümü	Üst Hakkı	Yoros Tapu Sicil Mülkiyeti
3.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Gaziantep İl, Şehitkamil İlçesi, Yaprak Mahallesi	5000 ada, 2 parsel, 21E.4C pafla numarak, 6.750,00 m² yüzölçümü	Üst Hakkı	Şehitkamil 2.Bölge Tapu Sicil Mülkiyeti
4.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kayseri İl, Kocasinan İlçesi, Perwane Mahallesi	2420 ada, 9 parsel, 340 pafla numarak, 11.035,40 m² yüzölçümü	Üst Hakkı	Kocasinan Tapu Sicil Mülkiyeti
5.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İzmir İl, Çamangazi İlçesi, Akıncı Mahallesi	3188 ada, 67 parsel numarak, 7.961,79 m² yüzölçümü	Üst Hakkı	Çamangazi 2. Bölge Tapu Sicil Mülkiyeti
6.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Adana İl, Seyhan İlçesi, Çiğirli Mahallesi	585 ada, 2 parsel numarak, 2.213,00 m² yüzölçümü, Bağlısız No:1	Otel	Seyhan Tapu Sicil Mülkiyeti

1

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

Takyidat Bilgilerinin Değere Etkisine İlişkin Görüş:

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

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

Trabzon ili, Yomra Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre ana taşınmaz tapu kayıtlarında yer alan "3402 sayılı kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir." beyanı 17.11.2015 tarih ve 3410 yevmiye no ile terkin edilmiştir.

Taşınmaz üzerinde çok sayıda ipotek terkini bulunmakta olup ipotek terkinlerine ilişkin belgeler rapor eklerinde sunulmuştur.

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.

Yomra Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 26.12.2017 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan 23.10.2017 tarihli onaylı imar durum belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

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

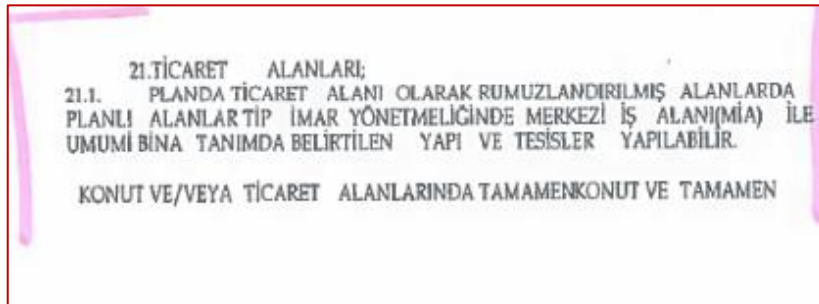
Plan Onay tarihi: 20.11.2012

Lejandı: Merkezi İş Alanı

Yapılaşma koşulları;

- TAKS: 0,40
- KAKS: 2,00

Plan Notları



YAPILABİLİR. BU ALANLARDAYUKARIDA YAZILANLARIN DIŞINDA APART OTEL VE RESİDANS, YÖNETİM MERKEZLERİ, BÜYÜK ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ(AVM),MALİ KURULUŞLAR(BÜYÜK BANKA MERKEZLERİ, FİNANS KURULUŞLARI, SİGORTA KURUMLARI VB.),TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET, SOSYAL VE KÜLTÜREL KURULUŞLAR(OTEL, LOKANTA, KAFETERYA, SİNEMA, TİYATRO VB.) TURİZM VE DİĞER HİZMETLER(MESLEK ODALARI, TEKNİK BÜROLAR, ULUSLARARASI ORGANİZASYON BÜROLARI, SENDİKA VE DERNEKLER, REKLAM BÜROLARI, TİCARİ VE MALİ BÜROLAR, AVUKATLIK BÜROLARI, MUAYENEHANELERVB.) İLE KİRLİTİCİ OLMAYAN, İLERİ TEKNOLOJİ KULLANAN HİZMET AÇIRLIKLI SANAYİ, ÖZEL SAĞLIK VE ÖZEL EĞİTİM TESİSLERİ(YÜKSEK ÖĞRETİM TESİSLERİ HARİÇ) VE KATLI OTOYER ALABİLİR.

21.2. TAMAMI TİCARET OLARAK PLANLANANYAPILARDA İÇ YÜKSEKLİKLER TEKNOLOJİK GEREKLERE VE MİMARİ İÇAPLARA GÖRE BELİRLENİR. PLANDA GÖSTERİLEN YAPI YÜKSEKLİĞİ AŞILAMAZ. GALERİ KAT YAPILMADAN TİCARET KULLANIM İZİNİ VERMEYE BELEDİYE YETKİLİDİR.

21.3.TİCARET +KONUT ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDAZEMİN KAT KONUT ALANI OLARAK KULLANILAMAZ. DİĞER KATLAR KONUT OLARAK KULLANILABİLİR. TİCARET BÖLGELERİNİN DIŞINDAKİ KONUT ALANLARINDA ZEMİN KATLARDAN İMALAT DIŞI GÜNLÜK İHTİYAĞA DÖNÜK PERAKENDE TİCARİ BİRİMLER BİNA İÇ YÜKSEKLİĞİ 4 METRE OLMAK ŞARTIYLA YAPILABİLİR.

21.4. YOL BOYU TİCARET KULLANIMINDA KALAN YAPI ADALARININ TİCARET KULLANIMI GETİRİLEN CEPHELERİNDE YAPILAŞMA KOŞULLARI İÇİNDE KALMAK, GAYRİ SİHİ MÜESSESE OLMAMA KOŞULU İLE ZEMİN KATLARA TİCARETİN YANINDA KÜÇÜK SANATLAR VE ZANAAT KULLANIMI YER ALABİLİR.

21.5.TİCARET BÖLGELERİNDE, PLANDA GÖSTERİLEN TARAMALARIN ARKA BİTİŞ HATTI, YAPI DERİNLİĞİNİ BELİRLEYİCİ ANLAMINDAKİ KULLANILMAMIŞ OLUP, BU DERİNLİK, PLANDA BELİRLENMİŞ YAPI EMSALİNE VEYA İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

21.6. PLANDA TAMAMEN TİCARET ALANI OLARAK GÖSTERİLEN BLOK, BİTİŞİK VE EMSAL NİZAMI VERİLMİŞ BİNALARIN GECE VE GÜNDÜZ İKAMETE AYRILMAYAN SADECE İŞYERİ OLARAK KULLANILAN ZEMİN KATLARI, BODRUMLARI İLE BİRLİKTE ÖN BAĞÇE MESAFELERİNE TECAVÜZ ETMEMEK KAYDI İLE ARSA DERİNLİĞİNDE YAPILABİLİR. ZEMİN KATIN KONUT OLARAK KULLANILMASI HALİNDE BİRİNCİ BODRUM KAT ÖN BAĞÇE MESAFELERİNE UYMAK KAYDIYLA ARSA DERİNLİĞİNDE TİCARET OLARAK YAPILABİLİR. BODRUM KATLARDAN EMSALE DAHİL OLMADAN OTOYER, KAPALI ÇOCUK OYUN ALANI, SPOR ALANI, KÜTÜPHANE VB. SOSYO-KÜLTÜREL TESİSLER YAPILABİLİR.

21.7.PLANDA KONUT+TİCARET İLE TAMAMEN TİCARET OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDAN ASMA (GALERİ)KATLAR, ARSA DERİNLİĞİNDE YAPILAN ZEMİN KATLARIN TAKS ORANI DIŞINDAKİ ALANLARI, BODRUM KATTA YAPILAN ARSA DERİNLİĞİNDEKİ TİCARİ KISIMLAR TAKS HESABINA DAHİL DİR.

✓ Ruhsat ve İzinler:

Yomra Belediyesinde 26.12.2017 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmaza ait yasal belgeler tarih sırasıyla belirtilmiştir.

- 17.11.2006 tarih, 1-11 numaralı, 15.232,00 m² kapalı alanlı “Otel ve Müştemilatı” için verilmiş yeni yapı amaçlı “**Yapı Ruhsatı**” bulunmaktadır.
- 27.08.2008 tarih, 08-13 numaralı, 15.232,00 m² kapalı alanlı “**Restoranlı ve ya 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)
-	-	17.11.2006	15.232,00	27.08.2008	15.232,00

✓ Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu’na tabi olmamakla birlikte yapı denetimi mimari projede, Kahraman Maraş Caddesi, Yıldırımlar İşhanı, Kat:2, No:223 Trabzon adresinde “Rıza Nuri NALBANTOĞLU”, statik proje G.Paşa Mahallesi, Kasımoğlu Çıkmaızı, Aygün Apartmanı, Kat:3, No: 19 Trabzon adresinde “Kemal ÇAM”, Elektrik projesinde, Uzun Sokak, Tabakhane Yolu, No:105/F Trabzon adresinde “Mustafa Yılmaz ODABAŞ” ve mekanik tesisat projesi Uzun Sokak, Çinili Çarşı, Kat:2, No:411 Trabzon adresinde faaliyet gösteren “Şaban BÜLBÜL” tarafından gerçekleştirilmiştir.

* Söz konusu Yapı Denetim Kanunu’nun 11. maddesine göre “*Bu Kanunun uygulanmasına pilot iller olarak; Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova illerinde başlanır.*” ibaresi yer almaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazın son üç yıl içerisinde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik gerçekleşmemiştir.

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 bir projenin değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

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; 17.11.2006 tarihli “Mimari Proje” ve 27.08.2008 tarih, 08-13 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup cins tashihi işlemini tamamlayarak yasal süreçlerini tamamlamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

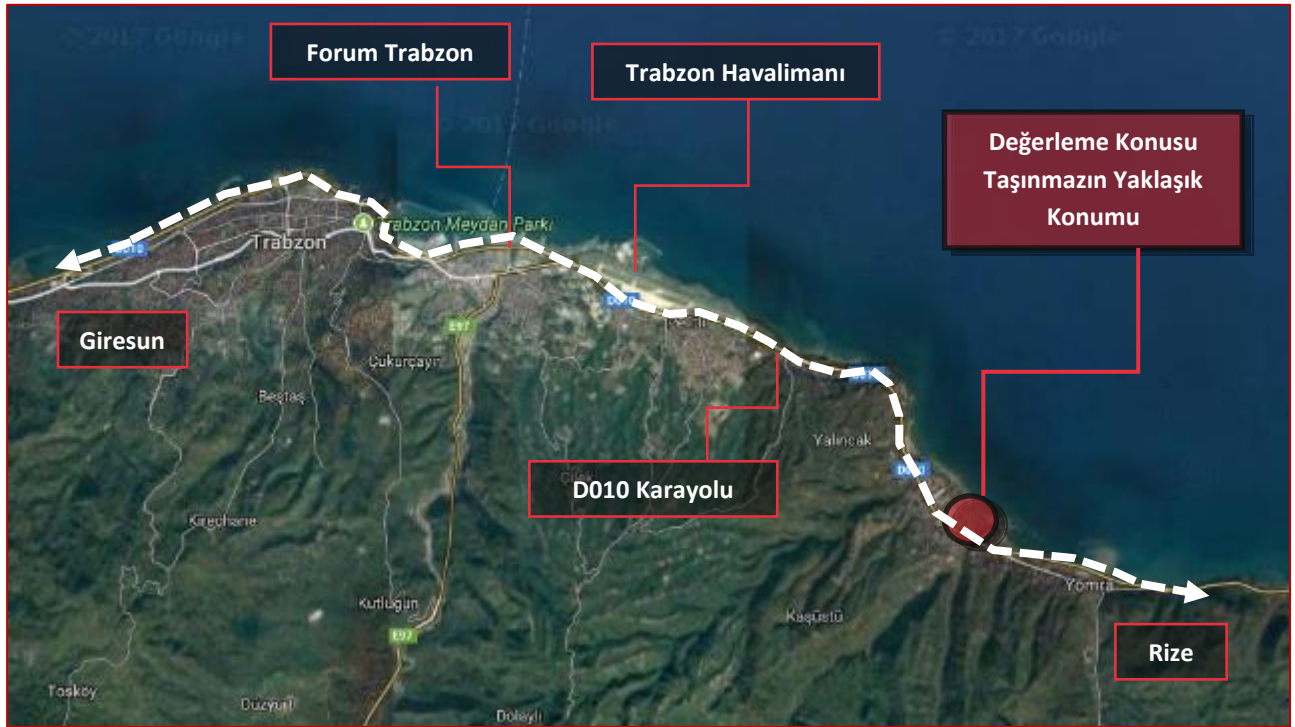
Gayrimenkulün açık adresi: Cumhuriyet Mahallesi, Devlet Karayolu Caddesi, No: 17, Kaşüstü Yomra/ Trabzon

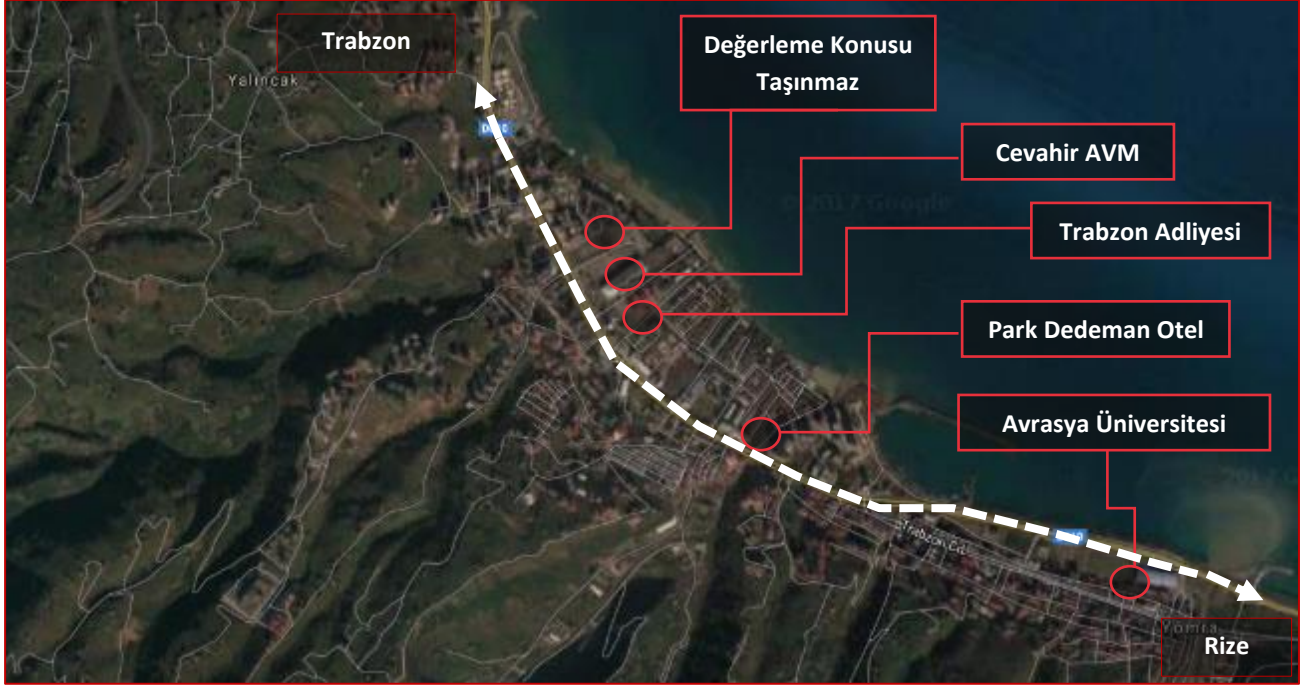
Söz konusu taşınmazın konumlandığı bölgede çok fazla eski yapı bina bulunmamakta olup yapılan yeni projelerin de altında dükkan alanlarının yer aldığı 8-10 katlı tek blok yada site tarzında konut alanları, lüks villalar ve yeni inşa edilen rezidans tipi konutlar yer almaktadır.

Bölgede nitelikli konut inşaatları görmek mümkündür. İstanbul ve Ankara ilindeki projelerde yer alan yaşam alanları kadar kapsamlı olmasa da, sosyal donatı alanlarını beraberinde barındıran nitelikli projeler görmek mümkündür.

Son zamanlarda Körfez ülkeleri vatandaşlarının bölgeyle ilgilenip yatırım yapması sonucunda bölgede rekabet artmıştır. Yomra ilçesinde son zamanlarda yatırım yapılan ve gelişen bölgeleri Şana ve Sancak Mahallesi, Kaşüstü Mahallesi'nin sahil kısımlarıdır. Bu bölgeler yapılan yatırımlarla değer kazanmaktadır. Yeni eğilimlere göre çok sayıda olmasa da rezidans tarzında konut alanları ve yoğunluklu olarak nitelikli konut tarzı yapılaşmalar tercih edilmektedir.

Trabzon ilinin yeni merkezi olması hedeflenen Kaşüstü bölgesinde, bölgeye ilgi gösteren Körfez ülkelerinin vatandaşlarıyla birlikte çok sayıda otel faaliyet göstermeye başlamış olup ilerleyen dönemde yapımı devam eden projelerin de bölgenin bilinirliğini artırması beklenmektedir. Yakın zamanda faaliyet göstermeye başlamış olan Trabzon Cevahir AVM, Ramada Otel, Park Dedeman Otel bölgenin gelişimini olumlu yönde etkilemiştir. Bununla birlikte bölge yatırım almaya devam etmekte olup yapımı devam eden projeler de yer almaktadır. Bunlardan bazıları Kanuni Eğitim ve Araştırma Hastanesi ve Sheraton Otel'dir.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Yomra İlçe Merkezi	3,00 km.
Trabzon Havalimanı	6,20 km.
Trabzon İl Merkezi	12,00 km.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz 200 yatak kapasiteli, Novotel-Trabzon, bodrum kat + zemin kat + 5 normal kat + teras katından oluşan otel bloğundan oluşmaktadır. Taşınmaz toplam 15.232 m² kapalı alana sahip olup 4.570 m² taban oturumu bulunmaktadır.

Otelde 3 adet merdiven, 3 adet personel, 1 adet yük, 2 adet misafir asansörü mevcuttur. Otelde standart, köşe, suit ve engelli odaları olmak üzere 4 tip oda bulunmaktadır. Odalarda yerler halifleks, duvarlar kısmen boya kısmen duvar kağıdıdır. Islak hacimlerde duvarlar ve yerler seramiktir. Odalarda televizyon, fön makinesi, telefon, mini buzdolabı, kasa, internet bağlantısı standart olarak bulunmaktadır. Oda tipine göre banyoda küvet ya da duş bulunmaktadır. Aydınlatma dekoratif aplikler ile sağlanmaktadır. Deniz cephesine bakan odalarda fransız balkonu bulunmaktadır. Bina içinde jeneratör, su deposu, yangın ve güvenlik sistemi bulunmaktadır.

Bodrum Kat

Bodrum kat, 2.340 m² alana sahip olup mekanik odalar, su depoları, çamaşırhane, bakım-onarım atölyesi, sığınak, havuz, pompa odası gibi alanlar bulunmaktadır. Katta yerler kısmen seramik, kısmen epoksidir. Aydınlanma floresan armatür ile sağlanmaktadır. Duvarlar ıslak hacimlerde ve çamaşırhanede seramik, diğer alanlarda boyadır.

Zemin Kat

Zemin kat, 4.570 m² alana sahip olup otel bölümü ve toplantı salonları olmak üzere 2 bölüme ayrılmıştır. Otel bölümünde, mutfak, dükkanlar, resepsiyon, lobi-bar, restoran, sağlık merkezi, kapalı yüzme havuzu, fitness gibi alanlar bulunmaktadır. Toplantı bölümünde 584,09 m² alanlı bölünebilir çok amaçlı salon, fuaye, vestiyer, giriş holü ve 50,91 m², 50,74 m², 25,64 m², 27,27 m² alanlı toplantı odaları gibi alanlar bulunmaktadır. Katta yerler kısmen seramik, kısmen laminat parke, kısmen halifleksdir. Aydınlatma kısmen floresan, kısmen spot armatür ile sağlanmaktadır. Duvarlar ıslak hacimlerde ve mutfakta seramik, diğer alanlarda kısmen boya kısmen, duvar kağıdıdır.

1. Normal Kat

1.normal kat, 1.755 m² alana sahip olup personel bölümü ve odalar olmak üzere 2 bölüme ayrılmıştır. Personel bölümünde, personel lojmanları (mevcutta personel ofisi olarak kullanılmaktadır), ofisler, personel yemekhanesi, personel soyunma odaları, revir, servis alanları ve 28 adet oda gibi alanlar bulunmaktadır. Katta yerler kısmen seramik, kısmen laminat parke, kısmen haliflekstir. Aydınlatma kısmen floresan, kısmen spot armatür ile sağlanmaktadır. Duvarlar ıslak hacimlerde ve personel yemekhanesinde seramik, diğer alanlarda kısmen boya, kısmen duvar kağıdıdır.

2. ve 3. Normal Kat

2.normal kat, 1.517 m² alana sahip olup 39 adet oda (38 oda+1 suit oda) ve servis alanları gibi alanlar bulunmaktadır. Katta zeminler haliflekstir. Aydınlatma spot armatür ile sağlanmaktadır. Duvarlar ıslak hacimlerde seramik, diğer alanlarda kısmen boya, kısmen duvar kağıdıdır.

4. ve 5. Normal Kat

4. normal kat, 1.736 m² alana sahip olup 47 adet oda (46 oda+1 suit oda) ve servis alanları gibi alanlar bulunmaktadır. Katta yerler haliflekstir. Aydınlanma spot armatür ile sağlanmaktadır. Duvarlar ıslak hacimlerde seramik, diğer alanlarda kısmen boya, kısmen duvar kağıdıdır.

Teras Kat

Teras kat, 61 m² alana sahip olup alana sahiptir. Alan, teknik hacim olarak kullanılmaktadır.



Otel Bloğu - Mimari Projeye Göre		
Kat	Yasal ve Mevcut Alan (m ²)	Yasal ve Mevcut Fonksiyon
1. Bodrum Kat	2.340,00	Su depoları, çamaşırhane, bakım-onarım atölyesi, sığınak, pompa odaları
Zemin Kat	4.570,00	Resepsiyon, dükkanlar, toplantı odaları, restoran, sağlık merkezi, yüzme havuzu, fitness
1.Normal Kat	1.755,00	28 adet oda, personel ofisleri, revir, soyunma odaları, personel yemekhanesi
2.Normal Kat	1.517,00	39 adet oda
3.Normal Kat	1.517,00	39 adet oda
4.Normal Kat	1.736,00	47 adet oda
5.Normal Kat	1.736,00	47 adet oda
Teras Katı	61	Teknik oda
Otel Bloğu Toplam Alan	15.232,00	200 oda

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	8 (bodrum+zemin+5 normal kat+teraz kat)
Bina Toplam İnşaat Alanı	15.232 m ² (yasal ve mevcut duruma göre)
Yaşı	~11
Dış Cephe	Terracotta cephe kaplaması
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Fan-Coil / Isı geri kazanımlı klima santralleri
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	5 Adet Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Açık Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi

5.3 Değerleme Konusu Taşınmazın İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

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

Kullanım Amacı	Otel
Alanı	15.232 m ²
Zemin	Kısmen halıfleks, kısmen laminat, kısmen seramik
Duvar	Kısmen boya, kısmen duvar kaplama
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

5.4 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Değerleme konusu taşınmaz Trabzon ili, Yomra ilçesinde yer almakta olup merkezi lokasyonda konumlanmıştır.
- Konu taşınmaza otobüs, minibüs ve özel araçlarla kolay ulaşım imkanı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz deniz kıyısında yer almakta olup 1. kattan itibaren deniz manzarası avantajına sahiptir.
- Taşınmazların konumlu olduğu bölgede genel olarak konut+ticaret ve turizm fonksiyonlu projeler bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde Trabzon Cevahir AVM bulunmakta olup taşınmaza komşu parsel konumundaki Sheraton Otel bulunmaktadır.
- Konu taşınmazın kapalı otoparkı bulunmamakta olup taşınmaz açık otopark imkanına sahiptir.
- Taşınmazın ciddi oranda bahçe kullanım fonksiyonu bulunmaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazın yer aldığı binanın ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmazın konumlu olduğu ana gayrimenkule otobüs, minibüs gibi toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.
- Değerleme konusu taşınmaz 1. kattan itibaren deniz manzarası avantajına sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmaz Trabzon Havalimanı ve şehir merkezine yakın konumda olup merkezi lokasyonda yer almaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Taşınmazın Devlet Karayolu ile arasında yer alan arsaya inşa edilen yapının ilerleyen dönemde taşınmazın reklam kabiliyetini azaltma ihtimali bulunmaktadır.
- Taşınmazın kapalı otoparkı bulunmamakta olup yalnızca açık otopark alanı mevcuttur.

✓ FIRSATLAR

- Son zamanlarda yatırımcıların bölgeyle ilgilenip yatırım yapması sonucunda bölgede çok sayıda otel faaliyete geçmiş olup söz konusu durum rekabet ortamı yaratmaktadır.
- Körfez kökenli turistlerin ve yatırımcıların bölgeye yaptıkları yatırımlar sonucunda otellerde Nisan ve Ekim ayları arasında doluluk oranları artmaktadır.

* TEHDİTLER

- Ülkedeki değişen ekonomik durumun bölgeye yapılması planlanan yatırımları geciktirme ihtimali bulunmaktadır.
- Turizm sektöründe gerçekleşen satış işlemleri genellikle dolar ve euro bazlı gerçekleşmektedir. Günümüzde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar satış değerlerinde döviz bazında düşüşler yaratabilmektedir.
- Turizm sektörünün gösterdiği performans, sektöre endeksli taşınmaz projelerinde yavaşlama ve duraklamaya neden olmaktadır.
- Taşınmazın güneybatı yönündeki komşu parseline inşa edilen Sheraton Otel'in konu taşınmaza rakip olması beklenmektedir.

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 yansıtılabilmek 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 yansıtması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır;

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

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

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

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

Arsa Emsalleri / Satış

No	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Brüt Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Birim Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	(USD)	(TL/m ²)	(USD/m ²)	
1	Taşınmaza komşu parsel	MİA	-	Satılmış 2 sene önce	61.682	104.859.400	36.158.414	1.700	586	*Değerleme konusu taşınmaza komşu parseldir. * Trabzon Cevahir AVM'nin bulunduğu parseldir. (Satışın gerçekleştiği dönem dolar kuru 2,90 TL kabul edilmiştir.)
2	Taşınmazın bulunduğu bölgede	Ticaret	E: 2,00	Satılmış 2 ay önce	570	1.250.000	360.231	2.193	632	* Taşınmazın bulunduğu bölgede yer almaktadır. * Yüzölçümü taşınmaza göre oldukça küçüktür. * Yapılaşma hakkı taşınmazla benzerdir. * Devlet Karayolu'na cephelidir. (Satışın gerçekleştiği dönem dolar kuru 3,47 TL kabul edilmiştir.)
3	Taşınmazın bulunduğu bölgede	Ticaret	E: 2,00	Satılık	600	1.200.000	314.358	2.000	524	* Taşınmazın bulunduğu bölgede yer almaktadır. * Yüz ölçümü taşınmaza göre daha küçüktür. * Yapılaşma hakkı taşınmazla benzerdir. * Devlet Karayolu'na ikinci parsel konumundadır.
4	Taşınmazın bulunduğu bölgede	Konut	-	Satılık	690	1.500.000	392.948	2.174	569	* Taşınmazın bulunduğu bölgede yer almaktadır. * Yüzölçümü taşınmaza göre oldukça küçüktür.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Kaşüstü bölgesi yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların imar durumları, alanları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu arsanın net birim satış değerinin 1.750 -1.950 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmeler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	1.700	2.193	2.000	2.174
	Pazarlık Payı	0%	-5%	-5%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	10%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	-5%	-5%	0%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	5%	-5%	-5%	-5%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		1.964	1.875	1.710	1.859

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

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

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

ARSA ÜST HAKKI DEĞERİ			
1 m ² Arsa Değeri (*)	986.-TL/m ²		
Arsa Büyüklüğü	13.450,31 m ²		
Toplam Arsa Değeri	13.262.006.-TL/m ²		13.262.006.-TL
Yaklaşık Arsa Değeri (TL)			13.260.000.-TL
(*) Arsa için birim değeri olarak 1.850 TL/m ² arsa değerine binaen 49 yıllık üst hakkı değeri olarak 2/3'ü alınmıştır.			
(**) Trabzon Dünya Ticaret Merkezi mülkiyetinde bulunan arsa üzerinde "Akfen GYO A.Ş." lehine 27.02.2017 tarihine kadar Müstakil ve Daimi Üst Hakkı kurulmuştur.			
Arsa Değeri Hesap Detayı = (İmarlı arsa değeri x Üst hakkı katsayısı x Üst hakkı kalan süre / Üst hakkı süresi)			
= 1.850 x 2/3 x 39,16 / 49			
= 986 (TL/m²)			

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				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Novotel	15.232	4.000	10%	54.835.200
TOPLAM DEĞERİ				54.835.200
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				54.835.000

HARİCİ MÜTEFERİK İŞLER			
Harici ve Müteferik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
Peyzaj			150.000
Beton Zemin	2.160	100	216.000
TOPLAM DEĞERİ			366.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			365.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ		
Arsa Değeri	13.260.000 TL	€ 2.910.000
Bina Değeri	54.835.000 TL	€ 12.035.000
Harici Müteferik İşler	365.000 TL	€ 80.000
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	68.460.000 TL	€ 15.025.000

Gelir Yaklaşımı

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

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

Bu değerlendirme çalışmasında Direkt Kapitalizasyon Yöntemi uygulanmamıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlendirilmesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirilmesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlendirirken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlendirilmesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

• Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

- Değerleme çalışması yapılan otelin üst hakkı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olup, uluslararası otel işletme şirketi olan Accor grubu tarafından işletilmektedir. Çalışmada üst hakkı süresi boyunca otelin mevcut konseptte işletileceği kabul edilmiştir.
- Gelir indirgeme yönteminde kullanılan yıllar itibariyle gayrimenkulün işletilmesinden dolayı elden edilen nakit akımlarına göre değerlendirme çalışması yapılacağı kabul edilmiştir.
- Otelin yatak sayısının mevcut durumdaki oda sayısı olan 200 odanın yıllar itibariyle sabit kalacağı kabul edilmiştir.
- Tesisin yıl boyunca 365 gün açık kalacağı kabul edilmiştir.
- Otel fiyatları, oda-kahvaltı sistemde olacak şekilde öngörülmüştür. Tesisin geçmiş yıllardaki performansı, turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler gözönünde bulundurularak, oda fiyatının 2018 yılı için 65,00 EURO olacağı kabul edilmiştir. Oda fiyatı otelin açıldığı ilk 3 yıl %3 oranında, 4 ve 10. yıllar arasında %2 oranında arttırılmıştır. İlk 10 yıl içerisinde otelin reklam kabiliyeti, bilinirliği ve priminin artması ile doygunluk seviyesine ulaşacağı ve bu tarihten sonraki yıllarda %1.5 olan enflasyon oranında artacağı öngörülmüştür.
- Doluluk oranlarının 2018 yılında, satılan oda sayısı ile bağlantılı olarak % 72 oranından başlayarak artacağı ve 2021 yılından itibaren %83 seviyelerinde sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Otel içinde yer alan wellness center, ekstra harcamalar vb. diğer gelirler kalemlerinde yer alacağı varsayılmıştır. Tesisin performansı gözönünde bulunarak, diğer gelirlerin konaklama gelirlerinin %40'ı oranında olacağı varsayılmıştır.
- Tesisin kar marjının (GOP) 2018 yılında %46 olacağı ve yıllar itibariyle %52'ye yükselerek bu oranda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Üst hakkı bedeli Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş. ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 30 Ekim 2008 yılında imzalanan sözleşmeye istinaden; ilk beş yıl ödemesiz, 6. ve 10. yıllar arasında 50.000 USD, 11. ve 15. yıllar 75.000 USD, 16. yıl 100.000 USD 17. yıldan 49. yılsonuna kadar her yıl için 100.000 USD'ye ilave 1.000 USD olacak şekilde hesaplanmıştır.
- Çalışmalar sırasında EURO kullanılmış olup 1 TL=4,5478 EURO kabul edilmiştir.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Değerleme çalışmasında 2025 yılı son 6 aylık Euro bazlı Eurobond tahvili oranı olan %3.30 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır. (Bu değerlendirme çalışmasında en uzun vadeli 2025 yılı Euro bazlı Eurobond tahvili getiri oranı, risksiz getiri oranı olarak seçilmiştir.)
- İndirgeme oranı % 10,00 olarak öngörülmüştür.
- Çalışmalarda Euro bölgesi enflasyon oranı %2 olarak kullanılmıştır.
- Emlak vergisi müşteri beyanları doğrultusunda gerçekleşen rakamlar üzerinden hesaplara ilave edilmiş ve ilk 10 yıl için enflasyon oranı olan %2 oranında, sonraki yıllar için %1 oranında artacağı varsayılmıştır.

Novotel Trabzon (4 yıldızlı)	
Oda Sayısı	200
Açık Olan Gün Sayısı	365
Oda Kapasitesi (Yıllık)	73.000
Oda Fiyatı (EURO)	65,00
Fiyat Artış Oranı (İlk 4 yıl) (%)	3,00%
Fiyat Artış Oranı (İlk 5-10 yıl) (%)	2,00%
Fiyat Artış Oranı (11. ve sonraki yıllar) (%)	1,50%
Diğer Gelirler Oranı (%) (Yıllık Oda Satışı Geliri Üzerinden)	40%
Yenileme Maliyeti Oranı (Yıllık Ciro Üzerinden) (%)	1,00%
Enflasyon Oranı (İlk 10 yıl) (%)	2,00%
Enflasyon Oranı (11. yıl ve sonraki yıllar) (%)	1,50%

Novotel Trabzon Nakit Akışı (EURO)											
Yıllar	29.12.2017	29.12.2018	29.12.2019	29.12.2020	29.12.2021	29.12.2022	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025	29.12.2026	29.12.2027
Otel Fonksiyonu											
Yıllık Oda Kapasitesi	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000
Doluluk Oranı	0%	72%	77%	80%	83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%
Satılan Oda Sayısı	-	52.268	56.210	58.400	60.590	60.590	60.590	60.590	60.590	60.590	60.590
Oda Fiyatı (EURO) (Adet)		65,00	66,95	68,96	71,03	72,45	73,90	75,37	76,88	78,42	79,99
Yıllık Oda Satışı Gelirleri (EURO)	-	3.397.420	3.763.260	4.027.176	4.303.541	4.389.612	4.477.404	4.566.953	4.658.292	4.751.457	4.846.487
Diğer Gelirler (EURO)	-	1.358.968	1.505.304	1.610.871	1.721.417	1.755.845	1.790.962	1.826.781	1.863.317	1.900.583	1.938.595
Toplam Otel Gelirleri (EURO)	-	4.756.388	5.268.563	5.638.047	6.024.958	6.145.457	6.268.366	6.393.734	6.521.608	6.652.040	6.785.081
GOP (%)	-	46%	47%	50%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%
Operasyonel Giderler Sonrası											
Toplam Otel Gelirleri (EURO)	-	2.187.938	2.476.225	2.819.023	3.132.978	3.195.638	3.259.550	3.324.741	3.391.236	3.459.061	3.528.242
Yenileme Maliyeti (EURO)	-	47.564	52.686	56.380	60.250	61.455	62.684	63.937	65.216	66.520	67.851
Emlak Vergisi (EURO)	-	24.844	25.341	25.848	26.365	26.892	27.430	27.978	28.538	29.109	29.691
Bina Sigorta (EURO)	-	11.177	11.177	11.177	11.177	11.177	11.177	11.177	11.177	11.177	11.177
Üst Hakkı Gideri (EURO) (Yıllık)	0	41.893	62.839	62.839	62.839	62.839	62.839	83.786	84.623	85.461	86.299
Toplam Giderler (EURO)	-	125.478	152.043	156.244	160.630	162.363	164.130	186.878	189.554	192.267	195.018
Toplam Otel Net Gelirleri (EURO)	0	2.062.461	2.324.182	2.662.779	2.972.348	3.033.275	3.095.421	3.137.863	3.201.682	3.266.794	3.333.224

29.12.2028	29.12.2029	29.12.2030	29.12.2031	29.12.2032	29.12.2033	29.12.2034	29.12.2035	29.12.2036	29.12.2037	29.12.2038	29.12.2039	29.12.2040	29.12.2041	29.12.2042	29.12.2043
73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000
83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%
60.590	60.590	60.590	60.590	60.590	60.590	60.590	60.590	60.590	60.590	60.590	60.590	60.590	60.590	60.590	60.590
81,19	82,41	83,64	84,90	86,17	87,46	88,77	90,11	91,46	92,83	94,22	95,64	97,07	98,53	100,00	101,50
4.919.184	4.992.972	5.067.866	5.143.884	5.221.042	5.299.358	5.378.848	5.459.531	5.541.424	5.624.546	5.708.914	5.794.547	5.881.466	5.969.688	6.059.233	6.150.121
1.967.674	1.997.189	2.027.146	2.057.554	2.088.417	2.119.743	2.151.539	2.183.812	2.216.570	2.249.818	2.283.565	2.317.819	2.352.586	2.387.875	2.423.693	2.460.049

6.886.857	6.990.160	7.095.013	7.201.438	7.309.459	7.419.101	7.530.388	7.643.344	7.757.994	7.874.364	7.992.479	8.112.366	8.234.052	8.357.563	8.482.926	8.610.170
52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%
3.581.166	3.634.883	3.689.407	3.744.748	3.800.919	3.857.933	3.915.802	3.974.539	4.034.157	4.094.669	4.156.089	4.218.431	4.281.707	4.345.933	4.411.122	4.477.288
68.869	69.902	70.950	72.014	73.095	74.191	75.304	76.433	77.580	78.744	79.925	81.124	82.341	83.576	84.829	86.102
29.988	30.288	30.591	30.896	31.205	31.517	31.833	32.151	32.472	32.797	33.125	33.456	33.791	34.129	34.470	34.815
11.400	11.400	11.400	11.400	11.400	11.400	11.400	11.400	11.400	11.400	11.628	11.628	11.628	11.628	11.628	11.628
87.137	87.975	88.813	89.651	90.488	91.326	92.164	93.002	93.840	94.678	95.516	96.353	97.191	98.029	98.867	99.705
197.394	199.565	201.754	203.962	206.189	208.435	210.701	212.987	215.293	217.619	220.194	222.562	224.951	227.362	229.795	232.250
3.383.772	3.435.319	3.487.653	3.540.786	3.594.730	3.649.497	3.705.101	3.761.552	3.818.864	3.877.050	3.935.895	3.995.869	4.056.756	4.118.570	4.181.327	4.245.038

29.12.2044	29.12.2045	29.12.2046	29.12.2047	29.12.2048	29.12.2049	29.12.2050	29.12.2051	29.12.2052	29.12.2053	29.12.2054	29.12.2055	29.12.2056	27.02.2057
73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	12.000
83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%	83%
60.590	60.590	60.590	60.590	60.590	60.590	60.590	60.590	60.590	60.590	60.590	60.590	60.590	9.960
103,03	104,57	106,14	107,73	109,35	110,99	112,65	114,34	116,06	117,80	119,57	121,36	123,18	125,03
6.242.373	6.336.009	6.431.049	6.527.515	6.625.427	6.724.809	6.825.681	6.928.066	7.031.987	7.137.467	7.244.529	7.353.197	7.463.495	1.245.279
2.496.949	2.534.404	2.572.420	2.611.006	2.650.171	2.689.924	2.730.272	2.771.226	2.812.795	2.854.987	2.897.812	2.941.279	2.985.398	498.112
8.739.323	8.870.412	9.003.469	9.138.521	9.275.598	9.414.732	9.555.953	9.699.293	9.844.782	9.992.454	10.142.341	10.294.476	10.448.893	1.743.391
52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%
4.544.448	4.612.614	4.681.804	4.752.031	4.823.311	4.895.661	4.969.096	5.043.632	5.119.287	5.196.076	5.274.017	5.353.127	5.433.424	906.563
87.393	88.704	90.035	91.385	92.756	94.147	95.560	96.993	98.448	99.925	101.423	102.945	104.489	17.434
35.163	35.515	35.870	36.229	36.591	36.957	37.326	37.700	38.077	38.457	38.842	39.230	39.623	6.578
11.628	11.628	11.628	11.628	11.861	11.861	11.861	11.861	11.861	11.861	11.861	11.861	11.861	1.950
100.543	101.381	102.218	103.056	103.894	104.732	105.570	106.408	107.246	108.083	108.921	109.759	110.597	18.318
234.727	237.228	239.751	242.298	245.102	247.697	250.317	252.961	255.631	258.326	261.048	263.795	266.570	44.280
4.309.720	4.375.387	4.442.052	4.509.732	4.578.209	4.647.964	4.718.779	4.790.671	4.863.656	4.937.750	5.012.970	5.089.332	5.166.855	862.283

Değerleme Tablosu

Risksiz Getiri Oranı	3,30%	3,30%	3,30%
Risk Primi	6,20%	6,70%	7,20%
İndirgeme Oranı	9,50%	10,00%	10,50%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	32.849.141	31.115.716	29.531.241
Toplam Bugünkü Değer (TL)	149.391.325	141.508.053	134.302.180
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	32.850.000	31.120.000	29.530.000
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	149.390.000	141.510.000	134.300.000

• Taşınmazın Kira Gelirine Göre Değeri

- Otelin işletmeci firması tarafından ödenmesi gereken yıllık kira bedeli olarak NOVOTEL için brüt gelirin (KDV hariç) %22 (AGOP) 2017 yılında %72,5 yüksek olan miktarı ödeyecektir. Belirtilen sözleşme şartı çalışmada dikkate alınmıştır.
- Değerleme çalışması yapılan otelin “Üst Hakkı” Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olup, uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından işletilmektedir. Çalışmada “Üst Hakkı” süresi boyunca otelin mevcut konseptte işletileceği varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında Euro kullanılmış olup, 1 EURO = 4,5478 TL kabul edilmiştir. Çalışmalarda EURO bölgesi enflasyon oranı olan %2 enflasyon oranı olarak kullanılmıştır. Tesisin yıl boyunca 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır. Otelin kiralama modeli için yatırımcı tarafından karşılanacak yenileme maliyeti, toplam otel gelirlerinin %1’i oranında alınmıştır. Kiralama modelinde otelin yenileme çalışmalarının %95’inin kiracı tarafından yapılacağı varsayılmıştır.
- Emlak vergisi giderlerinin 24.844 EURO olduğu öğrenilmiştir. Emlak vergisi değeri ilk 10 yıl %2, ilerleyen yıllarda %1 oranında artmaktadır.
- Sigorta bedelinin Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’den temin edilen bilgilere göre 2018 yılı için 11.177 EURO olduğu öğrenilmiş ve sonraki yıllarda ilk 10 yıl sabit olmak üzere sonraki yıllarda %2 oranında artırılmıştır.
- Bu çalışmada 49 yıllık kira sözleşmesi ile Accor Grubu’na kiralanmış otelin kira gelirleri sözleşme ile garanti altına alınmıştır. Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin kira gelirlerini elde etmesindeki risk priminin oldukça düşük olacağı varsayılarak hesaplanmıştır. %3.30 “Risksiz Getiri Oranı” na %4,70 “Risk Primi” eklenerek indirgeme oranı %8,00 olarak öngörülmüştür.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

Otel için Gelir Oranı	22%
AGOP Hesabı için GOP'den düşülecek oran (2. ve sonraki yıllar)	8,00%
AGOP Geliri oranı	72,5%

Yapı Sahibi Nakit Akışı (EURO)											
Yıllar	29.12.2017	29.12.2018	29.12.2019	29.12.2020	29.12.2021	29.12.2022	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025	29.12.2026	29.12.2027
Otel Ciro su Üzerinden (EURO)	-	1.046.405	1.159.084	1.240.370	1.325.491	1.352.001	1.379.041	1.406.621	1.434.754	1.463.449	1.492.718
AGOP Hesabı ile (EURO)	-	1.310.385	1.489.686	1.716.785	1.921.962	1.960.401	1.999.609	2.039.601	2.080.393	2.122.001	2.164.441
Yapı Sahibi Otel Kira Geliri (EURO)	-	1.310.385	1.489.686	1.716.785	1.921.962	1.960.401	1.999.609	2.039.601	2.080.393	2.122.001	2.164.441
Üst Hakkı Bedeli (EURO)	-	41.893	62.839	62.839	62.839	62.839	62.839	83.786	84.623	85.461	86.299
Emlak Vergisi (EURO)	-	24.844	25.341	25.848	26.365	26.892	27.430	27.978	28.538	29.109	29.691
Bina Sigortası (EURO)	-	11.177	11.177	11.177	11.177	11.177	11.177	11.177	11.177	11.177	11.177
Yenileme Maliyeti (EURO)	-	2.378	2.634	2.819	3.012	3.073	3.134	3.197	3.261	3.326	3.393
Net Gelirler (EURO)	-	1.230.093	1.387.695	1.614.102	1.818.568	1.856.420	1.895.029	1.913.463	1.952.794	1.992.928	2.033.881

29.12.2028	29.12.2029	29.12.2030	29.12.2031	29.12.2032	29.12.2033	29.12.2034	29.12.2035	29.12.2036	29.12.2037	29.12.2038	29.12.2039	29.12.2040	29.12.2041
1.515.109	1.537.835	1.560.903	1.584.316	1.608.081	1.632.202	1.656.685	1.681.536	1.706.759	1.732.360	1.758.345	1.784.721	1.811.491	1.838.664
2.196.908	2.229.861	2.263.309	2.297.259	2.331.718	2.366.693	2.402.194	2.438.227	2.474.800	2.511.922	2.549.601	2.587.845	2.626.663	2.666.062
2.196.908	2.229.861	2.263.309	2.297.259	2.331.718	2.366.693	2.402.194	2.438.227	2.474.800	2.511.922	2.549.601	2.587.845	2.626.663	2.666.062
87.137	87.975	88.813	89.651	90.488	91.326	92.164	93.002	93.840	94.678	95.516	96.353	97.191	98.029
29.988	30.288	30.591	30.896	31.205	31.517	31.833	32.151	32.472	32.797	33.125	33.456	33.791	34.129
11.400	11.400	11.400	11.400	11.400	11.400	11.400	11.400	11.400	11.400	11.628	11.628	11.628	11.628
3.443	3.495	3.548	3.601	3.655	3.710	3.765	3.822	3.879	3.937	3.996	4.056	4.117	4.179
2.064.939	2.096.703	2.128.958	2.161.710	2.194.969	2.228.740	2.263.031	2.297.852	2.333.208	2.369.109	2.405.335	2.442.350	2.479.935	2.518.097

29.12.204	29.12.204	29.12.204	29.12.204	29.12.204	29.12.204	29.12.204	29.12.204	29.12.205	29.12.205	29.12.205	29.12.205	29.12.205	29.12.205	29.12.205	27.02.205
2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3	4	5	6	7
1.866.244	1.894.237	1.922.651	1.951.491	1.980.763	2.010.475	2.040.632	2.071.241	2.102.310	2.133.844	2.165.852	2.198.340	2.231.315	2.264.785	2.298.756	383.546
2.706.053	2.746.644	2.787.844	2.829.662	2.872.106	2.915.188	2.958.916	3.003.300	3.048.349	3.094.074	3.140.485	3.187.593	3.235.407	3.283.938	3.333.197	556.142
2.706.053	2.746.644	2.787.844	2.829.662	2.872.106	2.915.188	2.958.916	3.003.300	3.048.349	3.094.074	3.140.485	3.187.593	3.235.407	3.283.938	3.333.197	556.142
98.867	99.705	100.543	101.381	102.218	103.056	103.894	104.732	105.570	106.408	107.246	108.083	108.921	109.759	110.597	18.318
34.470	34.815	35.163	35.515	35.870	36.229	36.591	36.957	37.326	37.700	38.077	38.457	38.842	39.230	39.623	6.578
11.628	11.628	11.628	11.628	11.628	11.628	11.861	11.861	11.861	11.861	11.861	11.861	11.861	11.861	11.861	1.950
4.241	4.305	4.370	4.435	4.502	4.569	4.638	4.707	4.778	4.850	4.922	4.996	5.071	5.147	5.224	872
2.556.846	2.596.191	2.636.140	2.676.703	2.717.888	2.759.706	2.801.932	2.845.043	2.888.814	2.933.256	2.978.380	3.024.195	3.070.711	3.117.940	3.165.892	528.424

Değerleme Tablosu

Risksiz Getiri Oranı	3,30%	3,30%	3,30%
Risk Primi	4,20%	4,70%	5,20%
İndirgeme Oranı	7,50%	8,00%	8,50%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	25.408.502	23.853.013	22.445.492
Toplam Bugünkü Değer (TL)	115.552.786	108.478.733	102.077.607
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	25.410.000	23.850.000	22.450.000
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	115.550.000	108.480.000	102.080.000

Çalışma kapsamında, konu otelin işletilmesinden elde edilmesi beklenen potansiyel gelirlerin indirgenmesi sonucu ulaşılan değer ile Akfen GYO'nun kira sözleşmesi sonucu elde etmesi beklenen potansiyel gelirlerin indirgenmesi sonucu ulaşılan değer kıyaslanmıştır. Rapor sonuç değeri olarak, iki yöntemin ortalaması alınmış ve gelir yöntemi ile ulaşılan rapor sonuç değeri yaklaşık 124.995.000 TL (27.485.000 Euro) olarak hesaplanmıştır.

YILLAR	29.12.2017	29.12.2018
Kira Değeri Ortalama Nakit Akışı	0	1.646.277

Kira Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	1,44%	1,44%	1,44%
Risk Primi	7,06%	7,56%	8,06%
İNDİRGEME ORANI	8,50%	9,00%	9,50%
TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)	1.517.306	1.510.346	1.503.449

TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)	1.510.346
TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	6.868.751
TOPLAM BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (EURO)	1.510.000
TOPLAM BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	6.870.000

- **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 getiriyi sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Ticaret" amaçlı kullanımıdır.

7.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Bu değerlendirme raporu, bir projenin değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlemeye konu taşınmazın üst hakkının değerinin tespiti yapılmıştır. Taşınmazın mülkiyeti Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş.'ye, taşınmaz üzerinde kurulu olan üst hakkının mülkiyeti ise Akfen GYO A.Ş.'ye 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 m²'ye Kadar Konutlarda *		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	8%
	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-1.999 TL ise	8%
	2.000 TL ve üzeri	18%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri		

* 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 tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, 20.11.2012 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Kaşüstü Revizyon Uygulama İmar Planı” kapsamında “M1A” lejandında kalmaktadır. Parsel üzerindeki yapı imar durumu ile uyumlu şekilde inşa edilmiş olup mevcut durumu ile mimari projesi birbiri ile uyumludur. Taşınmaz iskanlı olup cins tashihi işlemini gerçekleştirmiş ve yasal sürecini tamamlamıştır.

- **Sonuç Görüş**

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme 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	68.460.000	15.025.000
Gelir Yaklaşımı*	124.995.000	27.485.000

* 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 değerini ortalaması alınarak takdir edilmiştir.

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri rapor sonuç değeri olarak takdir edilmiştir.

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

9.4 Nihai Değer Takdiri

AKFEN GYO A.Ş. LEHİNE KURULU OLAN ÜST HAKKININ PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	05.01.2018	
Değer Tarihi	29.12.2017	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	124.995.000 TL	Yüzyirmidörtmilyondokuzyüzdoksanbeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	147.494.100 TL	Yüzkırkyedimilyondörtüzdoksanörtbinyüz -TL
Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç)	6.870.000 TL	Altımilyonsekiyüzyetmişbin -TL
Yıllık Kira Değeri (KDV Dahil)	8.106.600 TL	Sekizmilyonyüztaltıbinaltıyüz-TL

Değerlemeye Yardım Eden

Yaşar ÇARK

Doğuşcan İĞDIR Değerleme Uzmanı Lisans No: 404244	Simge SEVİN, MRICS Değerleme Uzmanı/Yönetici Lisans No: 401772	Ozan KOLCUOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 402293
---	--	--

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 İmar Durumu
5	Yapı Ruhsatı
6	Yapı Kullanma İzin Belgesi
7	Turizm İşletme Belgesi
8	İpotek Yazısı
9	Fotoğraflar
10	Özgeçmişler
11	SPK Lisansları
12	Sözleşmeler