



TAĞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

**TRABZON NOVOTEL OTEL
2019_AKFENGYO_19_REVİZE
“OTEL DEĞERLEMESİ”**

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR ÖZETİ	3
2. RAPOR BİLGİLERİ	4
3. ÇERÇİVE MÜHÜR VE TANITICI BİLGİLER	5
4. GENEL ANALİZ VE VERİLER	5
4.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	5
4.2 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	8
5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	15
5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU	15
5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	16
5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL ÖZELLİKLERİ	16
5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	18
5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ	18
5.3.1.1. TAPU KAYITLARI	18
5.3.1.2. TAKYİDİT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	19
5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ	20
5.3.2.1. İMAR DURUMU	20
5.3.2.2. RUHSAT DOSYASI İNCELEMESİ	20
5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	20
5.3.3. SON 3 YIL ÇERÇİVEDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞERLEME	20
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	21
6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	21
6.2. DEĞERLEME İZLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	22
6.3. TAĞİNMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	22
6.4. DEĞERLEME İZLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	22
6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	23
6.6. MALİYET DEĞERİ TESPİTİ	24
6.6.1. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	26
6.6.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	30
6.7. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	32
6.8. EN YÜKSEK VE EN DÜŞÜK KULLANIM ANALİZİ	32
6.9. MÜHÜR VEYA BÖLÜNMEYİ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	32
6.10. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	33
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	33
7.1. FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA ÇİZİLEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	33
7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	33
7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	33
7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	33
8. SONUÇ	34
8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	34
8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	34

1. RAPOR ÖZETİ DEĞERLENEN

TAĞINMAZIN TÜRÜ	:	OTEL
DEĞERLENEN TAĞINMAZIN KISA TANIMI	:	Cumhuriyet Mahallesi Devlet Karayolu Caddesi No:17 Yomra/Trabzon açık adresli, tapu kayıtlarında Trabzon Çi, Yomra Çi, Kağıtçı Mahallesi, Yalı Mevkii 209 Ada 12 Parsel 13450,31 m ² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 4 yıldızlı otel.
TAĞINMAZIN İMAR DURUMU	:	Yomra Belediyesinde yapılan incelemelerde 209 ada, 12 numaralı parsel 20.11.2012 tarihli 1/1.000 ölçekli “Kağıtçı Revizyon Uygulama İmar Planı” kapsamında “Merkezi Çi Alanı” lejandında kalmakta olup, TAKS=0.20, KAKS=0.40 yapılaşma koşullarına sahiptir.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	:	Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın Otel nitelikli gelir getiren ticari bir mülk olması nedeniyle Gelir Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır. Maliyet Yaklaşımı Yönteminde kullanılan “Arsa değeri” Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre belirlenmiştir.
TESPİT EDİLEN DEĞER	:	

Rapor Tarihi	31.12.2019
Değerleme Tarihi	25.12.2019
Pazar Değeri (KDV Hariç)	142.980.000.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	168.716.400.-TL
Pazar Değeri(KDV Hariç)	21.500.000.-EURO
Pazar Değeri(KDV Dahil)	25.370.003.-EURO
Kira Değeri (KDV Hariç)	8.420.000.-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	9.935.600.-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	1.270.000.-EURO
Kira Değeri (KDV Dahil)	1.498.600.-EURO

2. RAPOR BİLGİLERİ

REVİZYON TARİHİ VE GEREKÇESİ

04.08.2020

Sermaye Piyasası Kurulunun 03.07.2020 tarih 12233903-340.15_E.6781 sayılı yazısına istinaden revizyon yapılmış ancak değer tespitine ilişkin yeni bir çalışma yapılmamıştır

DEğERLEME TARİHİ

:

25.12.2019

RAPORUN TARİHİ

:

31.12.2019

RAPORUN NUMARASI

:

2019_AKFENGYO_19_REVİZE

DEğERLEME BİTİşİ TARİHİ

:

31.12.2019

DAYANAK SÖZLEşMENİN TARİHİ

:

05.09.2019

RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ

:

Bu rapor, Trabzon Ği, Yomra Ğeşi, Kağıştı Mahallesi, Yalı Mevkii 209 Ada 12 Parsel 13450,31 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 4 yıldızlı otelin 31.12.2019 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur

DEğERLEMENİN KONUSU ve AMACI

:

Cumhuriyet Mahallesi Devlet Karayolu Caddesi No:17 Yomra/Trabzon açık adresli, tapu kayıtlarında Trabzon Ği, Yomra Ğeşi, Kağıştı Mahallesi, Yalı Mevkii 209 Ada 12 Parsel 13450,31 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 4 yıldızlı otel.

RAPORU HAZIRLAYAN

:

Ulvi Barkın ĞENSES
SPK Lisans NO:405898
Değerleme Uzmanı

SORUMLU DEğERLEME UZMANI

:

ęeref EMEN
SPK Lisans No: 401584
Harita Mühendisi

DAHA ÖNCE DEğERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIğINA İLİşKİN BİLGİ

:

Değerleme konusu taınmaz için Ğirketimizce daha önce hazırlanan 31.12.2019 tarihli 2019_AKFENGYO_19 rapor bulunmaktadır.

3. ĞĖRKETĖ VEMÜĖTERĖYĖ TANITICI BĖLĖĖLER

ĞĖRKETĖN UNVANI : ADIM GAYRĖMENKUL DEĞERLEME A.Ė.
ĞĖRKETĖN ADRESĖ : Mebusevler Mahallesi, Ayten Sokak, no:22/7
Çankaya/ANKARA

MÜĖTERĖYĖ TANITICI BĖLĖĖLER

MÜĖTERĖ UNVANI : Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ė.

MÜĖTERĖ ADRESĖ : Büyükdere Caddesi, No:201, C Blok, Kat:8,
Levent/Ėstanbul

MÜĖTERĖ TALEBĖNĖN KAPSAMI ve VARSA GETĖRĖEN SINIRLAMALAR :

Bu rapor SPK'nın III.62.3 Sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme KuruluÇar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1.Maddesi ,2.fıkrası kapsamında hazırlanmıÇtır, MüÇeri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

4. GENEL ANALĖZ VE VERĖLER

4.1. GAYRĖMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENĖN ANALĖZĖ VE KULLANILAN VERĖLER

Trabzon

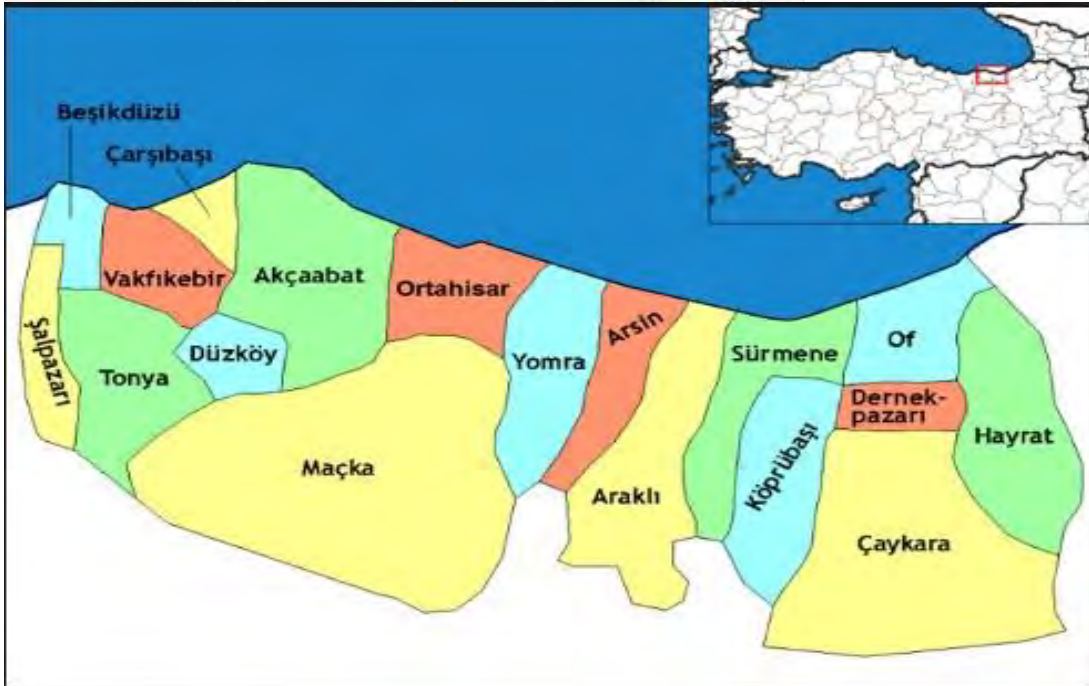
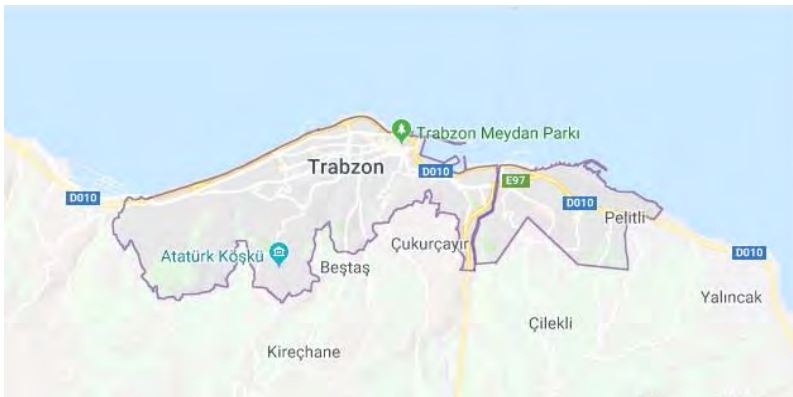
Kafkaslar üzerinden gelen Orta Asya kökenli Türk kavimlerce kurulduğu yönünde görüÇler mevcuttur. Kentin adına ilk kez Ksenophon'un Anabasis adlı eserinde "Trapezus" olarak rastlanmaktadır. Bu adı eski kent merkezi olan Orta ve Yukarı Hisar mevkiinin, masa formunu anımsatan bir yapıya sahip olmasından aldığı belirtilmektedir.

Avrupa ile Asya'nın Çpek yolu üzerindeki en önemli irtibat noktasında bulunan Trabzon, bu öneminden dolayı tarih boyunca birçok uygarlığa ev sahipliği yapmıÇtır. Tarihin en eski çağlarından beri insanoğlunu barındırmıÇ olan bu güzel kent öykülerle, türkülerle dolu zengin bir kültürel mirasa sahiptir.Tarihsel süreçte kentin; Miletler, Persler, Romalılar, Bizanslılar ve Komnenos'ların egemenliği altına girdiği bilinmektedir. 13.yüzyılın baÇlarında kurulup 250 yılı aÇıkın bir süre hüküm süren Trabzon Komnenos Prensiği 26 Ekim 1461 yılında Fatih Sultan Mehmet' in Trabzon'u fethiyle sona ermiÇtir.Müzeler, manastırlar, camiler, türbeler, hanlar, hamamlar, bedesten ve kenti çevreleyen surlar, sivil mimari örnekleri ve çarÇlar kentin tarihi dokusuna bir nakıÇ gibi iÇenmiÇtir. Doğunun bu gizemli kenti çok sayıda yerli ve yabancı gezginler tarafından ziyaret edilerek adından övgü ile söz ettirmiÇ,ünlü seyyah Marko Polo ve Evliya Çelebi'nin anılarına da konu olmuÇtır. Batılıların "muhteÇem" diye adlandırdıkları Osmanlı PadiÇanı Kanuni Sultan Süleyman'ın doğup büyüdüğü ve 15 yaÇına kadar yaÇadığı kentte, Roma, Bizans ve Osmanlı döneminden günümüze ulaÇan pek çok tarihsel anıt vardır.Tarihi ve kültürel değerlerin yanı sıra, gölleri, akarsuları, dağları, yaylaları kenti ayrıcalıklı yapan baÇıca doğaı güzelliklerdir. Bol yağıÇıl iklimin sunduğu doğaı

güzelliklerin yanında, insan elinden çıkan nadide eserler görenlerin hayranlıklarını kazanacak niteliktedir.

Gümüş ve altının Trabzonlu zanaatkarların elinde nakış dönüştüğü kazazlık ve hasır bilezik ürünleriyle, horonu, kemençesi ve diğer folklorik unsurlar Trabzon'un dünya tanıtımında başlıca simgelerdir.

Doğal konumu ve sunduğu diğer imkanlar ile her mevsim gezilip görülmeye değer Trabzon; tarihi eserleriyle, yeşilin her tonunu sergileyen bitki örtüsü ile kıymetli bir hazine gibidir. Tarımsal ürünlerimizin başında gelen; tütün, fındık ve çay yöre ekonomisine önemli katkılar sağlamaktadır. Adına Çirler yazılmış hamsinin kent mutfağında özel bir yeri vardır. Trabzon'da, 1990'lı yılların başlarında yabancı ticari firma sayısı yalnızca 4 iken, 1995'lerde bu sayı 500'leri aştı ve gün geçtikçe yabancı yatırımcıların oranında artış devam etmektedir. Uluslararası ticaret merkezi olarak artan önemi ile Kafkasya, Orta Asya ve batı arasında bir köprü görevi gören Trabzon, Ortadoğu ve Bağımsız Devletler Topluluğu ile gelişen ticarete önemli bir rol oynamaktadır. Üniversitesi, modern limanı, uluslararası hava limanı, serbest bölgesi ve turizm potansiyeli ile aydın ve başarılı bir geleceğe doğru ilerlemektedir.



Trabzon iklimi yazın sıcak kışın ise normal soğukluktur. Yaz aylarının ortalama sıcaklığı +32 derece dolaylarındadır. Kışın en soğuk günlerinde sıcaklık -6 dereceye kadar düşmektedir. İlkbahar ayları genellikle yağmurlu ve sislidir. Sonbahar ayları ise oldukça güzel geçer. Trabzon nemli bir iklime sahip, olup nem oranı zaman zaman % 99'lara kadar çıkmaktadır. Yıllık ortalama yağış miktarı 800-

850 kg/m² .  kesimlere doğru çıkıldıkça yağmur oranı da artmaktadır. En az yağmur yağan aylar Temmuz ve Ağustos ayları olup en çok kar ise ęubat ayında yağmaktadır. En soğuk aylar Ocak ve ęubat aylarıdır. Bu zellikleri ile birlikte Trabzon'un ikliminin ılık ve yumuşak olduğu söylenbilir. Sahilden içe doğru gidildikçe havanın daha güzel, suyun daha temiz olduğu görülür. Yıllık deniz suyu sıcaklığı ortalaması 16.1° olup, Ağustos ayında 27.5°C' ye ulağır. En dğk değer ise, Mart ayında 6.0°C dır.

Bitki eğililiği bakımından, Türkiye genelinde yetiğm 2500 bitki türünün yetiğmesine elveriğli olmakla birlikte bölgeye has 440 eğit bitki türü de mevcuttur.  ve bölge sınırları dahilinde bulunan ormanlık alanlarda; ahin, doğan, kartal gibi yırtıcı kuğlar ile, kurt, akal, tilki, boz ayı, domuz, engel boynuzlu dağ keçisi ve karaca gibi hayvan türlerine sıkça rastlanır. Ormanlarımızda, Ladin, Kknar, Kayın, Sarıçam, Kızılağaç, Kestane gibi ağaç eğitleri yetiğbilmektedir.

Trabzon ve çevresi; ormanlar, yeğil alanlar, bitki türleri ve yaban hayatı bakımından oldukça zengin bir coğrafyaya sahiptir. Hemen hemen her türlü ağaç ve bitki türünün yetiğmesi ve yaban hayvanlarının barınabilmeleri için elveriğlidir. Deniz kenarından baayarak 2000 m yükseltiye kadar ulaçan ormanlarda, Ladin, Kknar, Kayın, Sarıçam, Kızılağaç, Kestane gibi ağaç eğitleri yetiğbilmektedir.

1750'lerden itibaren, özellikle 19. yüzyıl boyunca geliğm Avrupa Sanayi, yakın doğu ile ticari iliğklerinin büyümesi ve ticaret hacminin artması, İran Transit Yolunun da baangı noktasında bulunan Doğu Karadeniz'in bu büyük ve önemli kapısı Trabzon'da ekonomik ve sosyal geliğmeye yol amığtır. Bunun sonucu olarak Trabzon, Osmanlı döneminde (1868) Vilayet haline getirilmiğtir. Trabzon kültürel ve sosyal yönden geliğmiğ olmasına rağmen, arzulanan ekonomik geliğmeyi sağlayamamığtır. ilin ekonomisi halen tarım ve hayvancılığa dayanmaktadır; nüfusun % 65'i bu faaliyetlerde elde edilen gelirlerle geçimini sağlamaktadır. Ticaret, sanayi, el sanatları, tamacılık, inat ve diğer hizmetler alanında istihdam edilenler ise nüfusun % 35'ini oluçurmaktadır. Trabzon'da toplam üretim içinde katma değerin payı % 59, girdi payı ise % 41'dir. Trabzon'da girdi oranları Türkiye geneline göre kıyasla daha yüksektir. Bu durum maliyetlerin yükselmesi sonucunu doğurmaktadır. Trabzon'da yıllara göre vergi türlerine göre Mükellef Sayıları: Trabzon'da 41.089 kiğ Gelir Vergisi, 4.234 kiğ Kurumlar Vergisi, 18.348 kiğiKatma Değer Vergisi ve 134.443 kiğide Motorlu Tatlar Vergisi olmak üzere toplam 198.114 kiğiVergi Mkellefidir.

Trabzon ilçeleri Düzköy, Kprbağ, Beğkdz, Dernekpazarı, Ortahisar, aykara, Arsin, Vakfikebir, Hayrat, Maçka, arębaę, Akaat, Araklı, Of, ęalpazarı ve Yomra yer almaktadır.

Yomra: Trabzon'un Yomra esi ehir merkezine 11 km. uzaklıktadır. enin nüfusu 31.746'dır. 24 adet mahallesi bulunmaktadır. ęehir merkezine havayoluyla gelindiğinde karayoluyla ~15 dakikada ilçe merkezine ulağılabilir.

Trabzon Uluslararası Havalimanına her gün THY ve özel iletlere ait uçakların, yurtiçi ve yurtdığına direk ve aktarmalı uuğları ile yabancı ülkelerden uçak trafiği olmaktadır. Trabzon Havalimanı, bölgenin en büyük havalimanıdır. ęehir merkezine uzaklığı 4 km.dir.

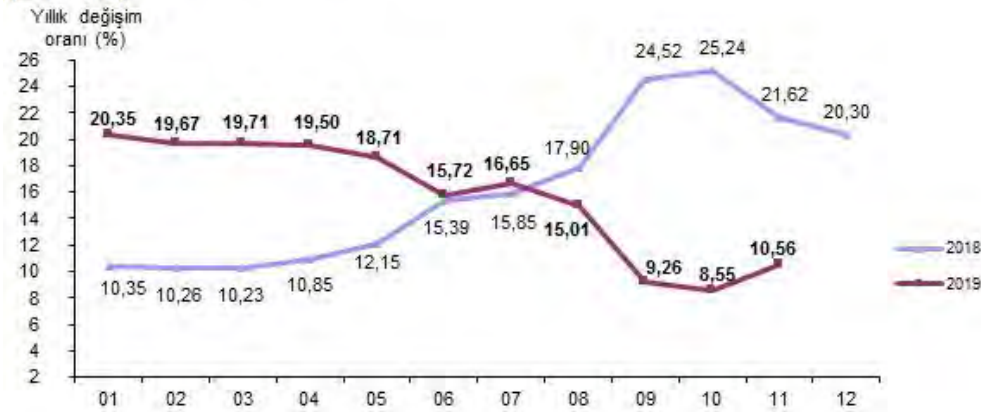
Trabzon Rize-Artvin-Batum-Tiflis(Gürcistan) ile BDT (Bağımsız Devletler Topluluğu) lkelerine, Trabzon Gmğhane-Bayburt-Erzurum ve Trabzon Giresun-Ordu-Samsun-Ankara ve stanbul istikameti olmak üzere  karayolu ağı vardır. Karadeniz'e kıyısı olan illerle herhangi bir deniz tamacılığı yolu kullanılmamaktadır. Trabzon Limanına dünyanın bir çok ülkesinden cruise gemileri gelmektedir. de demiryolu hattı bulunmamaktadır.

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

Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım 2019

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

Tüketici fiyat endeksi, Kasım 2019
[2003=100]



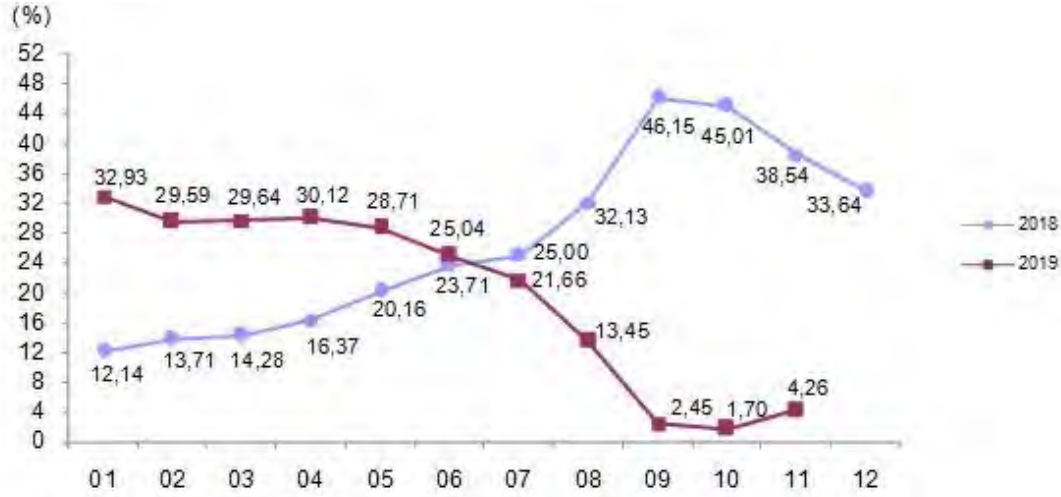
Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi, Kasım 2019

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

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

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

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



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

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

Sektörler	Endeks	Aylık değişim (%)	Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)	On iki aylık ortalamalara göre değişim (%)
Yurt içi ÜFE	450,97	-0,08	6,63	4,26	19,68
Madencilik ve taşocakçılığı	584,75	-0,08	12,70	9,93	18,34
İmalat	448,52	-0,04	6,10	4,45	18,24
Elektrik, gaz	415,72	-0,53	13,43	3,82	40,12
Su temini	306,58	0,19	-7,39	-7,51	-2,29

Aylık en fazla artış ham petrol ve doğal gazda gerçekleşti

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

Ana sanayi gruplarında aylık en fazla artış enerji sektöründe gerçekleşti

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

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

Ana sanayi grupları	Endeks	Aylık değışim (%)	Bir önceki yılın Aralık ayına göre değışim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değışim (%)	On iki aylık ortalamalara göre değışim (%)
Yurt içi ÜFE	450,97	-0,08	6,63	4,26	19,68
Ara malı	475,25	-0,60	3,54	1,63	18,07
Dayanıklı tüketim malı	321,03	-0,08	7,43	7,34	16,28
Dayaniksız tüketim malı	372,93	1,06	10,57	10,02	19,43
Enerji	633,82	-0,53	9,03	-0,68	27,18
Sermaye malı	396,69	-0,17	7,64	7,38	20,25

ĞnÇaat Maliyet Endeksi, Eylül 2019

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

ĞnÇaat maliyet endeksi, yıllık değışim oranı, Eylül 2019 [2015=100]



Bina inÇaat maliyet endeksi aylık %0,73 düğü

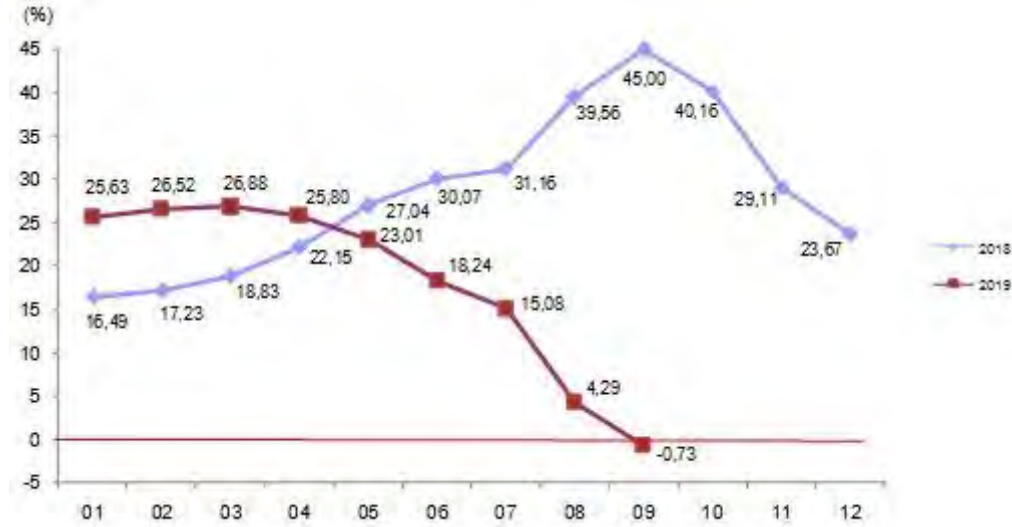
Bina inÇaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,73 düğü, bir önceki yılın aynı ayına göre %5,53 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,61, iÇilik endeksi %1,00 düğü. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %1,78 düğü, iÇilik endeksi %24,93 arttı.

Bina inÇaat maliyet endeksi, yıllık değışim oranı, Eylül 2019 [2015=100]



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

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



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

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

Yapı Gm İstatistikleri, Ocak-Eylül, 2019

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

iller sırasıyla Karabük, Ardahan ve Çankırı oldu. Daire sayılarına göre İstanbul ili 33 bin 538 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 9 bin 702 adet ile Konya ve 7 bin 768 adet ile Ankara illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Karabük, Ardahan ve Hakkari oldu.

Yapı ruhsatı, Ocak - Eylül, 2017-2019

Yapı ruhsatı, Ocak – Eylül 2017-2019

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

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

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

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

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

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

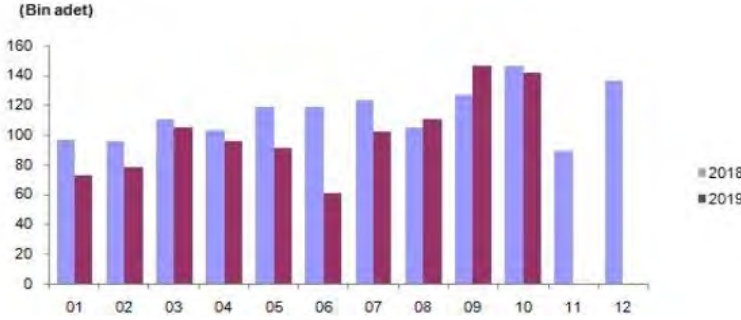
Küresel Ekonomik Görünüm

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

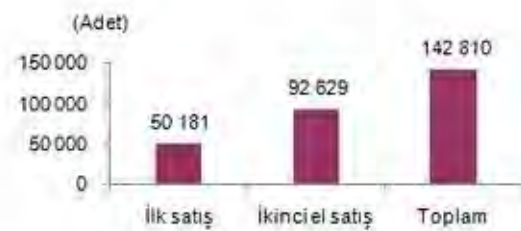
Konut Satış İstatistikleri, Ekim 2019

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

Konut satış sayıları, 2018-2019



Türkiye genelinde ipotekli konut satışı bir önceki yılın aynı ayına göre %525,1 oranında artışı göstererek 50411 oldu. Toplam konut satışı içinde ipotekli satışın payı %35,3 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 8.408 konut satışı ve %16,7 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışı içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %54,3 ile Artvin oldu. Diğer konut satışı Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %33,3 oranında azalarak 92.399 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 16.043 konut satışı ve %17,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışı içinde diğer satışın payı %65,6 oldu. Ankara 7.875 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5.344 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 10 konut ile Hakkari oldu.



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

KONUT SATIŞLARINDA 50 BİN 181 KONUT İLK DEFA SATILDI

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

ĞİĞİĞ EL KONUT SATIĞLARINDA 92 BĞN 629 KONUT EL DEĞĞĞTĞRİĞ

Türkiye genelinde ikinci el konut satıĞarı bir önceki yılın aynı ayına göre %29,2 artıĞğöstererek 92.629 oldu. Ğkinci el konut satıĞarında da Ğstanbul 15.463 konut satıĞ ve %16,7 pay ile ilk sıraya yerleĞi. Ğstanbul'daki toplam konut satıĞarı içinde ikinci el satıĞarın payı %63,2 oldu. Ankara 10.295 konut satıĞ ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 6.045 konut satıĞ ile Ğmir izledi.

YABANCILARA 2019 YILI EKĞM AYINDA 4 BĞN272 KONUT SATIĞI GERÇEKLEĞTĞ

Yabancılar yapılan konut satıĞarı bir önceki yılın aynı ayına göre %31,9 azalarak 4.272 oldu. Yabancılar yapılan konut satıĞarında, Ekim 2019'da ilk sırayı 2.043 konut satıĞ ile Ğstanbul aldı. Ğstanbul ilini sırasıyla 912 konut satıĞıile Antalya, 215 konut satıĞ ile Bursa, 192 konut satıĞıile Ankara ve 134 konut satıĞıile Yalova izledi.

ĞLKE UYRUKLARINA GĞRE EN ÇOK KONUT SATIĞI IRAK VATANDAĞLARINA YAPILDI

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

Kaynak:TCMB,TĞĞĞMTR

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRĞMENKUL HAKKINDA BĞLĞĞLİR

5.1. GAYRĞMENKULĞN YERĞ VEKONUMU,

Değerleme konusu gayrimenkul, Trabzon Ği, Yomra Ğçesi, Cumhuriyet (KaĞüstü) Mahallesi, Devlet Karayolu Caddesi, No:17 (Yalı Mevkii 209 Ada 12 Parsel) üzerinde konumludur. Trabzon merkezinden Yomra ilçe merkezine gidilen kara yolu üzerinde hava alanı geçildikten sonra ~7km ileride yer alan Cumhuriyet Mahallesiine ulaĞılır. TaĞınmaz Yalincak Rize Caddesi ile Devlet Karayolu Caddesi kesiĞimin de ~300m mesafede, iç tarafta deniz kıyısında yer alan 4 yıldızlı oteldir. Gayrimenkul, Trabzon merkezine ~15 km, Yomra ilçe merkezine ~3km, havaalanına 7 km mesafededir.



Bölgede yer alan oteller il merkezi ve hava alanı ile Yomra ilçe merkezi arasında sahile yakın şekilde konumlandıkları. Bu tesisler yılın 365 günü açık olup, yoğunlukla tam ve yarım pansiyon sistemiyle hizmet vermektedir. Oteller en yüksek doluluğu Haziran - Temmuz - Ağustos aylarında yakalamaktadır.

Yaz aylarında bölgeye gelen turistler daha çok deniz turizmi için bölgeyi tercih etmekte iken, kış ve bahar aylarında özellikle hava alanı müşterilerinin ve nispeten kongre müşterilerinin otellerde konakladığı ve otel doluluklarını arttırdığı görülmektedir.

Değerleme konusu tesisin konumlandığı bölge, Kağıtçı Beldesi olarak adlandırılmaktadır. Daha önceleri belediyelik olan bölge Gündü Yomra ilçesine bağlanmıştır. Bölgede, çok katlı konutlar, AVM, otel vb. ticari yapılar ile yol kenarlarında tek katlı ya da 1-2 katlı konut amaçlı yapılar bulunmakta olup, ayrıca bazı turistik restoranlar da bulunmaktadır. Bölge turizm açısından gelişmekte olan bir bölgedir.

5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ

Cumhuriyet Mahallesi Devlet Karayolu Caddesi No:17 Yomra/Trabzon açık adresli, tapu kayıtlarında Trabzon İl, Yomra İlçesi, Kağıstü Mahallesi, Yalı Mevkii 209 Ada 12 Parsel 13450,31 m² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 4 yıldızlı otel olarak inşaa edilmiştir.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL GÜÇLÜK ÖZELLİKLERİ

ĞnÇaaFarzı	Betonarme Karkas
Binanın Kat Adedi	8 kat- bodrum+zemin+5 normal kat+teras kat
Toplam ĞnÇaaAlanı	Brüt 15.232 m² (Projesine göre parsel üzerinde yer alan tüm yapıların toplam alanı)
Binanın YaÇ	11

Elektrik	Mevcut
Trafo	Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Su	gebeke
Su Deposu	Mevcut
Kanalizasyon	gebeke
Isıtma/Soğutma/Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	5 Adet
Yangın Merdiveni	Mevcut
Yangın Güvenlik Sistemi ve Söndürme Tesisatı	Mevcut
Otopark	Mevcut
Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	

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

Otel Bloğu - Mimari Projeye Göre		
Kat	Alan (m ²)	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	

Otelde 3 adet merdiven, 3 adet personel, 1 adet yük, 2 adet misafir asansörü mevcuttur. Otelde standart, suit ve engelli odaları olmak üzere 3 tip oda bulunmaktadır. Odalarda yerler halıfleks, duvarlar kısmen boya kısmen duvar kağıdıdır. Islak hacimlerde duvarlar ve yerler seramiklidir. 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 balkon bulunmaktadır. Bina içinde jeneratör, su deposu, yangın ve güvenlik sistemi mevcuttur.

MEVCUT DURUMA GÖRE ODA SAYISI VE KATLARA GÖRE ODA DAĞILIMI

ODA TİPİ	ODA SAYISI	1.KAT	2.KAT	3.KAT	4.KAT	5.KAT	TOPLAM
STANDART ODA	192	28	37	37	45	45	192
ENGELLİ ODA	4		1	1	1	1	4
SUĞUTODA	4		1	1	1	1	4
TOPLAM	200	28	39	39	47	47	200

*Bodrum kat, 2.340 m² alana sahip olup mekanik odalar, su depoları, çamaşıhane, bakım-onarım atölyesi, sığınak, havuz, pompa odası gibi alanlar bulunmaktadır. Katta yerler kısmen seramik, kısmen plastik kaplama malzemesi ile kaplıdır. Aydınlanma floresan ile sağlanmaktadır. Duvarlar ıslak hacimlerde ve çamaşıhanede seramik kaplı, diğer alanlarda boya ile boyalıdır.

* 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 çok amaçlı salon, fuaye, vestiyer, girişholü ve toplantı odaları gibi alanlar bulunmaktadır. Katta yerler kısmen seramik, kısmen laminat parke, kısmen halıdır. Aydınlatma kısmen floresan, kısmen spot armatür ile sağlanmaktadır. Duvarlar ıslak hacimlerde ve mutfakta seramik, diğer alanlarda kısmen boya kısmen, duvar kağıdı kaplıdır.

* 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 halıdır. Aydınlatma kısmen floresan, kısmen spot armatür ile sağlanmaktadır. Duvarlar ıslak hacimlerde ve personel yemekhanesinde seramik, diğer alanlarda kısmen boya, kısmen duvar kağıdı kaplıdır.

* 2.normal kat, 1.517 m² alana sahip olup 39 adet oda (37 oda+1 suit oda+1 engelli odası) ve servis alanları gibi alanlar bulunmaktadır. Katta zeminler halıdır. Aydınlatma spot armatür ile sağlanmaktadır. Duvarlar ıslak hacimlerde seramik, diğer alanlarda kısmen boya, kısmen duvar kağıdı kaplıdır.

* 3.normal kat, 1.517 m² alana sahip olup 39 adet oda (37 oda+1 suit oda+1 engelli odası) ve servis alanları gibi alanlar bulunmaktadır. Katta zeminler halıdır. Aydınlatma spot armatür ile sağlanmaktadır. Duvarlar ıslak hacimlerde seramik, diğer alanlarda kısmen boya, kısmen duvar kağıdı kaplıdır.

* 4. normal kat, 1.736 m² alana sahip olup 47 adet oda (45 oda+1 suit oda+1 engelli odası) ve servis alanları gibi alanlar bulunmaktadır. Katta yerler halıdır. Aydınlanma spot armatür ile sağlanmaktadır. Duvarlar ıslak hacimlerde seramik, diğer alanlarda kısmen boya, kısmen duvar kağıdı kaplıdır.

* 5. normal kat, 1.736 m² alana sahip olup 47 adet oda (45 oda+1 suit oda+1 engelli odası) ve servis alanları gibi alanlar bulunmaktadır. Katta yerler halıdır. Aydınlanma spot armatür ile sağlanmaktadır. Duvarlar ıslak hacimlerde seramik, diğer alanlarda kısmen boya, kısmen duvar kağıdı kaplıdır.

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

*Otel binası içerisinde kapalı yüzme havuzu, sauna, masaj salonları, toplantı salonları,restoran bulunmaktadır.

*Otel çevresi bahçe peyzajı yapılmış ve gayet bakımlı vaziyettedir.

* Otele ait plaj bulunmamakta olup, deniz tarafında Kağıstü halk plajı mevcuttur.

*Tesisin konumlandığı arazi az eğimli bir yapıya sahiptir.

5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

İl	:	Trabzon
İlçe	:	Yomra
Mahalle	:	Kağıstü
Pafta No	:	-
Ada No	:	209

Parsel No	:	12
Mevkii	:	Yalı
Yüzölçümü	:	13.450,31
Niteliği	:	Betonarme otel ve müğtamlatı ve arsası
Kiralayan	:	Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.ğ.
Kiracı	:	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.ğ.
Kira Müddeti	:	27.02.2008 tarihinden 27.02.2008 tarihine kadar 49 Yıldır.

5.3.1.2. TAKYİDAT BİGİGİSG VDEVREDGLMİSGNE GLİGİKEN KİSİTLAR

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

Yomra Tapu Müdürlüğünden alınan alınan onaylı takyidat belgesine göre değerleme konusu taçınmaz üzerinde ağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

ğerhler Hanesinde;

- 25 yıllığına kira Ğehi (Kiracı: Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.ğ.) 24.09.2008/1761 Yev. (24.09.2008 tarih ve 1761 yevmiye no ile)

Rehinler Hanesinde;

- Credit Europe Bank lehine 173.052.185,00 Euro bedel ile %7,2, değİğİlen faizli, 1. dereceden, F.B.K. süre ile değerleme konusu taçınmaz ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.ğ. mülkiyetindeki bazı taçınmazlar üzerinde müğterek ipotek bulunmaktadır. (28.01.2015 tarih ve 3407 yevmiye no ile)*
- Credit Europe Bank lehine 173.052.185,00 Euro bedel ile %7,2, değİğİlen faizli, 2. dereceden, F.B.K. süre ile değerleme konusu taçınmaz ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.ğ. mülkiyetindeki bazı taçınmazlar üzerinde müğterek ipotek bulunmaktadır. (28.01.2015 tarih ve 3407 yevmiye no ile)*
- Credit Europe Bank lehine 173.052.185,00 Euro bedel ile %7,2, değİğİlen faizli, 3. dereceden, F.B.K. süre ile değerleme konusu taçınmaz ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.ğ. mülkiyetindeki bazı taçınmazlar üzerinde müğterek ipotek bulunmaktadır. (28.01.2015 tarih ve 3407 yevmiye no ile)*

** Söz konusu ipoteklere ilişkin detaylı bilgiler rapor ekinde sunulmuştur.*

Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl Ğerisinde Konu Olan Değİğİklİkler

Trabzon ili, Yomra Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre ana taçınmaz 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.Taçınmaz üzerinde çok sayıda ipotek terkinini bulunmakta olup ipotek terkinlerine ilişkin belgeler rapor eklerinde sunulmuştur.

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

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

Değerleme konusu taçmaz, 209 ada, 12 parsel üzerinde 27.02.2008 tarihinden itibaren baçamıç olan 49 yıllık müddetle müstakil ve daimi nitelikte üst hakkına sahiptir. Ancak söz konusu çerh, ana taçmaz takyidatın da bulunmamakta olup üst hakkı takyidatın da görülmüçtür.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin Esaslar Tebliğı'nin 30.maddesi gereğince söz konusu ipoteğın proje finansmanı maksadıyla tesis edilmiçolduğı tespit edilmiçtir. Takyidatların taçmaz etkisinin bulunmadığı düçünmektedir.

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, taçmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

Yomra Belediyesinde yapılan incelemelerde 209 ada, 12 numaralı parsel 20.11.2012 tarihli 1/1.000 ölçekli "Kaçış Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında "Merkezi Çğ Alanı" lejandında kalmakta olup, TAKS=0.40, KAKS=2 yapılaşma koşullarına sahiptir.

5.3.2.2. RUHSAT DOSYASI İNCELEMESİ

Yomra Belediyesinde yapılan incelemelere göre değerleme konusu taçmazda ait yasal belgeler tarih sırasıyla belirtilmiçtir.

17.11.2006 tarih, 1-11 numaralı, 15.232,00 m² kapalı alanlı "Otel ve Müçemilati" için verilmiçyeni yapı amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.

27.08.2008 tarih, 08-13 numaralı, 15.232,00 m² kapalı alanlı "Restoranlı ve ya Restoransız Otel" için verilmiç"Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.

Gayrimenkulün yerinde yapılan incelemelerinde, mevcut durumu ile yasal durumu arasında fark olmadığı görülmüçtir. Mevcut yapı "Mimari Proje, Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi" ile uyumludur.

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

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

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDE HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

Son üç yıl içerisinde hukuki durumdan kaynaklı değışiklik bulunmamaktadır.

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

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

6. DEĞERLEME ÇALIĞMALARI

6.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERNEETKİGEDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

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

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

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

EMSAL KARŞILAĞTIRMA YÖNTEMİ: Çıyri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerleme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı ağığıdaki varsayımlara dayanır.

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

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

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boğkalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceğı geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiğı gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

6.2. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3. TAĞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

İçerik merkezine mesafeli olması

OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

*Mevcut otel arazisi Trabzon Dünya Ticaret merkezi A.Ş.'nin mülküdür ve 49 yıl süre ile üst hakkı sözleşmesi ile kiralanmıştır.

*Hava alanına yakın olması

*Değerleme konusu otel inşaatına 2012 yılında başlanmıştır ve 2014 yılında hizmete açılmıştır.

İnşaatında kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi yüksektir.

*Otel odalarının büyük çoğunluğu deniz manzaralıdır.

*Bahçe ve peyzaj düzenlemeleri yapılmış ve çok iyi bakımlı vaziyettedir. Rekreasyon alanları oluşturulmuştur.

*Yomra, Trabzon merkezlerine ve hava alanına ulaşımı kolaydır.

6.4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

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

6.5.DEĞER TESPİTİNE İLGİLİ KİMYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Arsa Emsalleri

No	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Brüt Yüz Ölçümü (m²)	Birim Satış Fiyatı (TL)	Fiyatı (TL/m²)	Konu Taşınmazına Göre Değerlendirme
1	Taşınmazın komşu parsel	Ticaret		Satılık	1.550	4.000.000	2.580	* Taşınmazın bulunduğu bölgede yer almaktadır. * Yüzölçümü taşınmazla göre oldukça küçüktür. * Yapılaşma hakkı taşınmazla benzerdir. * Devlet Karayolu'na cephelidir.
2	Taşınmazın bulunduğu bölgede	Ticaret		Satılık	11.350	20.000.000	1.760	* Taşınmazın bulunduğu bölgede yer almaktadır. * Yapılaşma hakkı taşınmazla benzerdir. * Yola cephesi bulunmamaktadır
3	Taşınmazın bulunduğu bölgede	Konut		Satılık	850	1.550.000	1.825	* Taşınmazın bulunduğu bölgede yer almaktadır. * Yüz ölçümü taşınmazla göre daha küçüktür. * Yapılaşma hakkı konut olup Dezavantajlıdır * Devlet Karayolu'na ikinci parsel konumundadır.
4	Taşınmazın bulunduğu bölgede	Ticaret		Satılık	4.400	9.500.000	2.160	* Taşınmazın bulunduğu bölgede yer almaktadır. * Yüzölçümü taşınmazla göre küçüktür. * Yapılaşma hakkı taşınmazla benzerdir. * Devlet Karayolu'na cephelidir.

Değerlendirme:

* Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Kağıstü 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 1.760 -2600TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

KARĞILAĞTIRMA TABLOSU					
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	KarĞıÇırılan Etmenler	KarĞıÇırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
	Birim Fiyatı (TL/m²)	2.580	1.760	1.825	2.160
	Pazarlık Payı	-5%	-10%	-5%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	SatıÇKoĞulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa KoĞulları	0%	0%	0%	0%
	TaĞımaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	20%	10%
YapılaÇına Hakkı		0%	0%	15%	0%
Yüz Ölçümü		-5%	0%	-5%	5%
Fiziksel Özellikleri		0%	0%	0%	0%
Yasal Özellikleri		0%	0%	0%	0%
DüzeltilmiÇDeğer		2.330	1.900	1.811	2.142

- Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taĞımaza değer takdir edilirken; taĞımazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taĞımazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuÇtır.

Pazar yaklaşımında, araÇırmalar sonucu ulaĞılan emsallerin, taĞımaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiÇ, bölgede yapılan tüm araÇırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taĞımaz için değer takdiri aÇağıdaki gibi yapılmıÇtır.

ARSA ÜST HAKKI DEĞERİ				
1 m ² Arsa Değeri (*)	1.210	.-TL/m ²		
Arsa Büyüklüğü	13.450,31	m ²		
Toplam Arsa Değeri	16.274.875	.-TL/m ²	16.274.875	.-TL
Yaklaşık Arsa Değeri (TL)			16.275.000	.-TL
(*) Arsa için birim değeri olarak 2335 TL/m ² arsa değerine binaen 49 yıllık üst hakkı değeri olarak 2/3'ü alınmıÇtır.				
(**) Trabzon Dünya Ticaret Merkezi mülkiyetinde bulunan arsa üzerinde „Akfen GYO A.ğ.“ lehine 27.02.2057 tarihine kadar Müstakil ve Daimi Üst Hakkı kurulmuÇtır.				
Arsa Değeri Hesap Detayı = (Çıkarlı arsa değeri x Üst hakkı katsayısı x Üst hakkı kalan süre / Üst hakkı süresi = 2335 x 2/3 x 38 / 49 = 1210 (TL/m ²)				

6.6 MALİYET YÖNTEMİ

Bu analizde bina maliyet değerleri, maliyet oluşumu yaklaşımı ile; binaların teknik özellikleri, binaların inÇasında kullanılan malzeme ve iÇçelik kalitesi, piyasada aynı özelliklerde inÇ edilen binaların inÇaat maliyetleri, benzer otel maliyetlerine ilişkin sektörel tecrübelerimiz dikkate alınmıÇtır.

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Nov otel	15.232	4.500	14%	58.947.840
TOPLAM DEĞERİ				58.947.840
TOPLAM YAKLAĞIK DEĞERİ				58.950.000

HARİCİ MÜTEFERİKLER			
Harici ve Müteferikler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
Peyzaj			200.000
Beton Zemin	2.160	150	325.000
TOPLAM DEĞERİ			525.000
TOPLAM YAKLAĞIK DEĞERİ			525.000

MALİYET YAKLAĞIMINA GÖRE TAĞINMAZIN DEĞERİ		
Arsa Değeri	16.275.000 TL	€ 2.447.147
Bina Değeri	58.950.000 TL	€ 8.863.861
Harici Müteferikler	525.000 TL	€ 78.940
TAĞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	75.750.000 TL	€ 11.390.000

-Değerleme konusu parselin yakın civarında satışı gerçekleştirilmiş ve halen satışta olan turizm ve ticaret imarlı ve konut imarlı arsa emsalleri tabloda gösterilmiştir.

-Satışta olan mülklerin satış fiyatları üzerindeki muhtemel pazarlık payları, alım satım masrafları ve emlakçı komisyonları göz önünde bulundurulmuştur.

- Tabloda yer alan emsallerin tümü Çanakkale arazisi olup serbest piyasada alınıp-satılabilen parsellerdir.

- Yapılan araştırmalar sonucunda, değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede “Turizm Tesis Çıkarılı” arsa stokunun oldukça kısıtlı olduğu öğrenilmiştir.

-Birim m² arsa değerinin 1/3’ü çıplak (kuru) mülkiyet, 2/3’ü üst hakkı değeri olarak kabul edilmiştir.

- Toplam 49 yıl süreli üst hakkının, raporun hazırlandığı tarihte geri kalan süresinin toplam süreye oranlanması suretiyle arsanın üst hakkının bugünkü birim dönüm değerine ulaştırılmıştır.

6.6.1. GELİR YÖNTEMİĞLEDEĞER TESPİTİ

Değerleme konusu taçınmazın faal durumda olan bir otel olması dolayısıyla “İndirgenmiç Nakit Akıçı”

yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıçtır.

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 karçılaçırılabilir mülklerin satıç fiyatlarıyla gelirleri arasındaki iliçkiyi 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 “Taçınmaz Değeri = Taçınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı” formülünden yararlanılır.

Bu değerleme çalıçmasında Direkt Kapitalizasyon Yöntemi uygulanmamıçtır.

İndirgenmiç Nakit Akıçı Yöntemi

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlemesi yapılmaktadır. Geliçirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliçtirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliçirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düğün gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boçarsanın ya da inçin açınmasındaki projeyi değerlerken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akıçı tablosu oluçurulmaktadır. Boçarsaların değerlemesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koçullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akıçıtablosunu oluçurmaktadır.

• Değerleme Ççeminde Kullanılan Varsayımlar

- Değerleme çalıçması yapılan otelin üst hakkı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.ğ. mülkiyetinde olup, uluslararası otel içetme çırketi olan Accor grubu tarafından içetilmektedir. Çalıçmada üst hakkı süresi boyunca otelin mevcut konseptte içetileceği kabul edilmiçtir.
- Gelir indirgeme yönteminde kullanılan yıllar itibariyle gayrimenkulün içetilmesinden dolayı elde edilen nakit akımlarına göre değerleme çalıçması yapılacağı kabul edilmiçtir.
- Otelin yatak sayısının mevcut durumdaki oda sayısı olan 200 odanın yıllar itibariyle sabit kalacağı kabul edilmiçtir.
- Tesisin yıl boyunca 365 gün açık kalacağı kabul edilmiçtir.
- Söz konusu tesisde fiyatlar, oda+kahvaltı konseptinde olacak çıkilde öngörölmüçtür. Turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler sonucunda oda fiyatının 2019 yılında 55,50.-Euro ile baçayıp enflasyon oranına ve bölge ekonomik göstergeleri geliçim tahminlerine göre artacağı varsayılmıçtır
- Doluluk oranlarının 2020 yılında, satılan oda sayısı ile bağlantılı olarak %63 oranından baçayarak artacağı ve 2028 yılından itibaren %71 seviyelerinde sabit kalacağı öngörölmüçtür.
- Otel içinde yer alan wellness center, ekstra harcamalar vb. diğer gelirler kalemlerinde yer alacağı varsayılmıçtır. Tesisin performansı gözönünde bulunarak, diğer gelirlerin konaklama gelirlerinin %40'ı oranında olacağı varsayılmıçtır.

-Tesisin kar marjının (GOP) 2020 yılında %53 olacağı ve yıllar itibariyle %55'e 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=6,6506.-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.)

-Girdi oranı % 10,00 olarak öngörülmüştür.

-Çalışmalarda Euro bölgesi enflasyon oranı %2 olarak kullanılmıştır.

-Emlak vergisi mükteri beyanları doğrultusunda gerçekleştirilen 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
Diğer Gelirler Oranı (%) (Yıllık Oda Satış Geliri Üzerinden)	40%
Yenileme Maliyeti Oranı (Yıllık Ciro Üzerinden) (%)	1,00%

Novotel Trabzon Nakit Akışı (EURO)												
Yıllar	29.12.2019	29.12.2020	29.12.2021	29.12.2022	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025	29.12.2026	29.12.2027	29.12.2028	29.12.2029	29.12.2030
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	73.000
Doluluk Oranı	0%	63%	64%	65%	66%	67%	68%	69%	70%	71%	71%	71%
Satılan Oda Sayısı	-	45.990	46.720	47.450	48.180	48.910	49.640	50.370	51.100	51.830	51.830	51.830
Oda Fiyatı (EURO) (Adet)		55,00	57,00	59,50	62,00	64,50	65,79	67,11	68,45	69,82	71,21	72,28
Yıllık Oda Satış Gelirleri (EURO)	-	2.529.450	2.663.040	2.823.275	2.987.160	3.154.695	3.265.816	3.380.119	3.497.689	3.618.609	3.690.981	3.746.345
Diğer Gelirler (EURO)	-	1.011.780	1.065.216	1.129.310	1.194.864	1.261.878	1.306.326	1.352.048	1.399.075	1.447.443	1.476.392	1.498.538
Toplam Otel Gelirleri (EURO)	-	3.541.230	3.728.256	3.952.585	4.182.024	4.416.573	4.572.142	4.732.167	4.896.764	5.066.052	5.167.373	5.244.884
GOP (%)	-	53%	54%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
Operasyonel Giderler Sonrası Toplam Otel Gelirleri (EURO)												
-	-	1.876.852	2.013.258	2.173.922	2.300.113	2.429.115	2.514.678	2.602.692	2.693.220	2.786.329	2.842.055	2.884.686
Yenileme Maliyeti (EURO)	-	35.412	37.283	39.526	41.820	44.166	45.721	47.322	48.968	50.661	51.674	52.449
Emlak Vergisi (EURO)	-	35.275	35.275	35.275	35.275	35.275	35.275	35.275	35.275	35.275	35.275	35.275
Bina Sigorta (EURO)	-	8.138	8.545	8.972	9.420	9.891	10.386	10.905	11.451	12.023	12.624	12.877
Üst Hakkı Gideri (EURO) (Yıllık)	0	74.567	74.567	74.567	74.567	99.423	100.417	101.412	102.406	103.400	104.394	104.394
Toplam Giderler (EURO)	-	153.393	155.670	158.340	161.083	188.756	191.800	194.914	198.099	201.359	203.968	204.995
Toplam Otel Net Gelirleri (EURO)	0	1.723.459	1.857.588	2.015.581	2.139.030	2.240.360	2.322.878	2.407.778	2.495.121	2.584.970	2.638.088	2.679.691

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	29.12.2044
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
71%	71%	71%	71%	71%	71%	71%	71%	71%	71%	71%	71%	71%	71%
51.830	51.830	51.830	51.830	51.830	51.830	51.830	51.830	51.830	51.830	51.830	51.830	51.830	51.830
73,37	74,47	75,58	76,72	77,87	79,04	80,22	81,42	82,65	83,89	85,14	86,42	87,72	89,03
3.802.541	3.859.579	3.917.472	3.976.235	4.035.878	4.096.416	4.157.862	4.220.230	4.283.534	4.347.787	4.413.004	4.479.199	4.546.387	4.614.583
1.521.016	1.543.832	1.566.989	1.590.494	1.614.351	1.638.566	1.663.145	1.688.092	1.713.414	1.739.115	1.765.201	1.791.679	1.818.555	1.845.833
5.323.557	5.403.410	5.484.461	5.566.728	5.650.229	5.734.983	5.821.007	5.908.323	5.996.947	6.086.902	6.178.205	6.270.878	6.364.941	6.460.416
55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
2.927.956	2.971.876	3.016.454	3.061.701	3.107.626	3.154.240	3.201.554	3.249.577	3.298.321	3.347.796	3.398.013	3.448.983	3.500.718	3.553.229
53.236	54.034	54.845	55.667	56.502	57.350	58.210	59.083	59.969	60.869	61.782	62.709	63.649	64.604
35.275	35.275	35.275	35.275	35.275	35.275	35.275	35.275	35.275	35.275	35.275	35.275	35.275	35.275
12.877	12.877	12.877	12.877	12.877	12.877	12.877	12.877	12.877	13.134	13.134	13.134	13.134	13.134
104.394	104.394	104.394	104.394	104.394	104.394	104.394	104.394	104.394	104.394	99.660	100.527	101.393	102.260
205.782	206.580	207.391	208.214	209.049	209.896	210.756	211.630	212.516	213.673	209.852	211.645	213.452	215.274
2.722.174	2.765.295	2.809.063	2.853.487	2.898.578	2.944.344	2.990.798	3.037.948	3.085.805	3.134.123	3.188.161	3.237.338	3.287.266	3.337.955

29.12.2045	29.12.2046	29.12.2047	29.12.2048	29.12.2049	29.12.2050	29.12.2051	29.12.2052	29.12.2053	29.12.2054	29.12.2055	29.12.2056	29.12.2057	29.12.2058
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
71%	71%	71%	71%	71%	71%	71%	71%	71%	71%	71%	71%	71%	71%
51.830	51.830	51.830	51.830	51.830	51.830	51.830	51.830	51.830	51.830	51.830	51.830	51.830	51.830
90,37	91,72	93,10	94,50	95,91	97,35	98,81	100,30	101,80	103,33	104,88	106,45	108,05	109,67
4.683.801	4.754.058	4.825.369	4.897.750	4.971.216	5.045.784	5.121.471	5.198.293	5.276.267	5.355.411	5.435.743	5.517.279	5.600.038	5.684.038
1.873.521	1.901.623	1.930.148	1.959.100	1.988.486	2.018.314	2.048.588	2.079.317	2.110.507	2.142.165	2.174.297	2.206.911	2.240.015	2.273.615
6.557.322	6.655.682	6.755.517	6.856.850	6.959.702	7.064.098	7.170.059	7.277.610	7.386.774	7.497.576	7.610.040	7.724.190	7.840.053	7.957.654
55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
3.606.527	3.660.625	3.715.534	3.771.267	3.827.836	3.885.254	3.943.533	4.002.686	4.062.726	4.123.667	4.185.522	4.248.305	4.312.029	4.376.710
65.573	66.557	67.555	68.568	69.597	70.641	71.701	72.776	73.868	74.976	76.100	77.242	78.401	79.577
35.275	35.275	35.275	35.275	35.275	35.275	35.275	35.275	35.275	35.275	35.275	35.275	35.275	35.275
13.134	13.134	13.134	13.134	13.134	13.397	13.397	13.397	13.397	13.397	13.397	13.397	13.397	13.397
103.126	103.993	104.860	105.726	106.593	107.460	108.326	109.193	110.059	110.926	111.793	112.659	113.526	114.392
217.109	218.959	220.824	222.704	224.599	226.773	228.699	230.641	232.599	234.574	236.565	238.573	240.599	242.641
3.389.418	3.441.665	3.494.710	3.548.563	3.603.237	3.658.481	3.714.834	3.772.045	3.830.127	3.889.093	3.948.957	4.009.731	4.071.431	4.134.068

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)	25.684.713	24.318.593	23.070.353
Toplam Bugünkü Değer (TL)	170.818.752	161.733.235	153.431.692
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	25.680.000	24.320.000	23.070.000
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	170.820.000	161.730.000	153.430.000

6.6.2. KİRADEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

- Otelin işletmecisi firması tarafından ödenmesi gereken yıllık kira bedeli olarak NOVOTEL için brüt gelirin (KDV hariç) %22 (AGOP) 2020 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 = 6,6506 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 35.275.-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 2020 yılı için 8.138.-Euro olduğu öğrenilmiş ve sonraki yıllarda ilk 10 yıl her yıl %5 artacağı 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 “Riskless 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	29.12.2019	29.12.2020	29.12.2021	29.12.2022	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025	29.12.2026	29.12.2027	29.12.2028	29.12.2029	29.12.2030
Otel Ciroosu Üzerinden (EURO)	-	779.071	820.216	869.569	920.045	971.646	1.005.871	1.041.077	1.077.288	1.114.531	1.136.822	1.153.874
AGOP Hesabı ile (EURO)	-	1.155.326	1.243.373	1.346.843	1.425.025	1.504.947	1.557.957	1.612.486	1.668.572	1.726.257	1.760.782	1.787.194
Yapı Sahibi Otel Kira Geliri (EURO)	-	1.155.326	1.243.373	1.346.843	1.425.025	1.504.947	1.557.957	1.612.486	1.668.572	1.726.257	1.760.782	1.787.194
Üst Hakkı Bedeli (EURO)	-	74.567	74.567	74.567	74.567	99.423	100.417	101.412	102.406	103.400	104.394	104.394
Emlak Vergisi (EURO)	-	35.275	35.275	35.275	35.275	35.275	35.275	35.275	35.275	35.275	35.275	35.275
Bina Sigortası (EURO)	-	8.138	8.545	8.972	9.420	9.891	10.386	10.905	11.451	12.023	12.624	12.877
Yenileme Maliyeti (EURO)	-	1.771	1.864	1.976	2.091	2.208	2.286	2.366	2.448	2.533	2.584	2.622
Net Gelirler (EURO)	-	1.035.575	1.123.122	1.226.053	1.303.671	1.358.149	1.409.593	1.462.528	1.516.992	1.573.026	1.605.905	1.632.025

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	29.12.2044
1.171.183	1.188.750	1.206.582	1.224.680	1.243.050	1.261.696	1.280.622	1.299.831	1.319.328	1.339.118	1.359.205	1.379.593	1.400.287	1.421.291
1.814.002	1.841.212	1.868.830	1.896.863	1.925.316	1.954.195	1.983.508	2.013.261	2.043.460	2.074.112	2.105.223	2.136.802	2.168.854	2.201.387
1.814.002	1.841.212	1.868.830	1.896.863	1.925.316	1.954.195	1.983.508	2.013.261	2.043.460	2.074.112	2.105.223	2.136.802	2.168.854	2.201.387
104.394	104.394	104.394	104.394	104.394	104.394	104.394	104.394	104.394	104.394	99.660	100.527	101.393	102.260
35.275	35.275	35.275	35.275	35.275	35.275	35.275	35.275	35.275	35.275	35.275	35.275	35.275	35.275
12.877	12.877	12.877	12.877	12.877	12.877	12.877	12.877	12.877	13.134	13.134	13.134	13.134	13.134
2.662	2.702	2.742	2.783	2.825	2.867	2.911	2.954	2.998	3.043	3.089	3.135	3.182	3.230
1.658.794	1.685.964	1.713.542	1.741.533	1.769.944	1.798.782	1.828.051	1.857.760	1.887.915	1.918.264	1.954.065	1.984.730	2.015.868	2.047.487

29.12.2045	29.12.2046	29.12.2047	29.12.2048	29.12.2049	29.12.2050	29.12.2051	29.12.2052	29.12.2053	29.12.2054	29.12.2055	29.12.2056	29.12.2057	29.12.2058
1.442.611	1.464.250	1.486.214	1.508.507	1.531.135	1.554.102	1.577.413	1.601.074	1.625.090	1.649.467	1.674.209	1.699.322	1.724.812	1.750.684
2.234.407	2.267.923	2.301.942	2.336.471	2.371.519	2.407.091	2.443.198	2.479.846	2.517.043	2.554.799	2.593.121	2.632.018	2.671.498	2.711.571
2.234.407	2.267.923	2.301.942	2.336.471	2.371.519	2.407.091	2.443.198	2.479.846	2.517.043	2.554.799	2.593.121	2.632.018	2.671.498	2.711.571
103.126	103.993	104.860	105.726	106.593	107.460	108.326	109.193	110.059	110.926	111.793	112.659	113.526	114.392
35.275	35.275	35.275	35.275	35.275	35.275	35.275	35.275	35.275	35.275	35.275	35.275	35.275	35.275
13.134	13.134	13.134	13.134	13.134	13.134	13.397	13.397	13.397	13.397	13.397	13.397	13.397	13.397
3.279	3.328	3.378	3.428	3.480	3.532	3.585	3.639	3.693	3.749	3.805	3.862	3.920	3.979
2.079.593	2.112.193	2.145.295	2.178.907	2.213.036	2.247.428	2.282.614	2.318.342	2.354.618	2.391.452	2.428.851	2.466.824	2.505.380	2.544.527

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)	19.907.860	18.679.041	17.567.560
Toplam Bugünkü Değer (TL)	132.399.215	124.226.829	116.834.813
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	19.910.000	18.680.000	17.570.000
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	132.400.000	124.230.000	116.830.000

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 142.980.000 TL (21.500.000 Euro) olarak hesaplanmıştır.

YILLAR	29.12.2019	29.12.2020	
Kira Değeri Ortalama Nakit Akışı	0	1.379.517	
Kira Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	1,44%	1,44%	1,44%
Risk Primi	7,06%	7,56%	8,06%
İNDİRGE ME ORANI	8,50%	9,00%	9,50%
TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)	1.271.160	1.265.313	1.259.520
TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)		1.265.313	
TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (TL)		8.415.094	
TOPLAM BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (EURO)		1.270.000	
TOPLAM BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)		8.420.000	

6.7. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

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

6.8. EN YÜKSEK VE EN GÜÇ KULLANIM ANALİZİ

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

6.9. MÜLKİTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlemeye konu taınmazın üst hakkının değerinin tespiti yapılmıştır. Taınmazın mülkiyeti Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş.'ye, taınmaz üzerinde kurulu olan üst hakkının mülkiyeti ise Akfen GYO A.Ş.'ye aittir.

6.10. HASILAT PAYLAĞIMI VEYA KAT KARĞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylağı veya kat karğılığı yöntemi söz konusu değildir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

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

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak Tüm yasal belgeler mevcut olup mevzuat uyarınca alınması gereken tüm izin ve belgeleri tamdır.

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

- **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme**
- Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer alan ipoteklerin proje finansmanı maksadıyla tesis edildiği tespit edilmiştir. Söz konusu ipotek ile ilgili 30.12.2019 tarihli resmi yazı ekte yer almakta olup gayrimenkullerin devrine ilişkin herhangi bir sınırlayıcı unsur bulunmamaktadır.
- **Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaatı Başlatılması için Yasal Gerekliliği 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 "Kağıt Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında "MCA" lejandında kalmaktadır. Parsel üzerindeki yapı imar durumu ile uyumlu şekilde inşaat edilmiş olup mevcut durumu ile mimari projesi birbiri ile uyumludur. Taşınmaz iskanlı olup cins tashihi işlemini gerçekleştirmiş ve yasal sürecini tamamlamıştır.

• Sonuç Görüşü

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

8. SONUÇ

8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taınmazın bulunduğu yer, civarının tekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inat nizamı, sistemi, ya, içlik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Yapılan değerlendirmelerde yabancı para biriminden TL'ye dönüşümde alışkuru, TL'den yabancı para birimlerine dönüşümde ise satışkuru esas alınmıştır. Buna bağlı olarak değeri ağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

Yaklaşım	TL	EURO
Maliyet Yaklaşımı	75.750.000	11.390.000
Gelir Yaklaşımı*	142.980.000	21.500.000

* Otel vasıflı konu taınmaz, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup taınmazın değerlemesinde gelir yaklaşımı da kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan verilere yönelik olarak bölgede benzer nitelikteki gayrimenkuller için pazar araştırması yapılmıştır. Gelir yaklaşımı taınmazın 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 içetilmek 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 taınmazın değeri hesaplanmıştır. Bir diğer şekilde ise, yapılan pazar araştırmasına göre otelin elde edebileceği potansiyel net nakit akışına göre değerlendirme yapılmıştır.

Bu bağlamda taınmazın gelir yaklaşımına göre takdir edilen değeri; kira sözleşmesine göre garanti altına alınmış olan kira gelirine göre hesaplanan ve içetmenin potansiyel net nakit akışının indirgenmesiyle bulunmuş olan iki değer ortalama alınarak takdir edilmiştir.

Pazarda yapılan incelemelerde konu taınmazla 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 taınmazın faal durumda olan bir otel olması dolayısıyla “İndirgenmiş Nakit Akışı” yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Rapor Tarihi	31.12.2019
Değerleme Tarihi	25.12.2019
Pazar Değeri (KDV Hariç)	142.980.000.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	168.716.400.-TL
Pazar Değeri(KDV Hariç)	21.500.000.-EURO
Pazar Değeri(KDV Dahil)	25.370.003.-EURO
Kira Değeri (KDV Hariç)	8.420.000.-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	9.935.600.-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	1.270.000.-EURO
Kira Değeri (KDV Dahil)	1.498.600.-EURO

NOTLAR

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde 1 EURO =6,6506.-TL olarak kabul edilmiştir.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Ulvi Barkın GENSES

SPK Lisans No:405898

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

ğeref EMEN

SPK Lisans No:401584

EK 1 - FOTOĞRAFLAR





















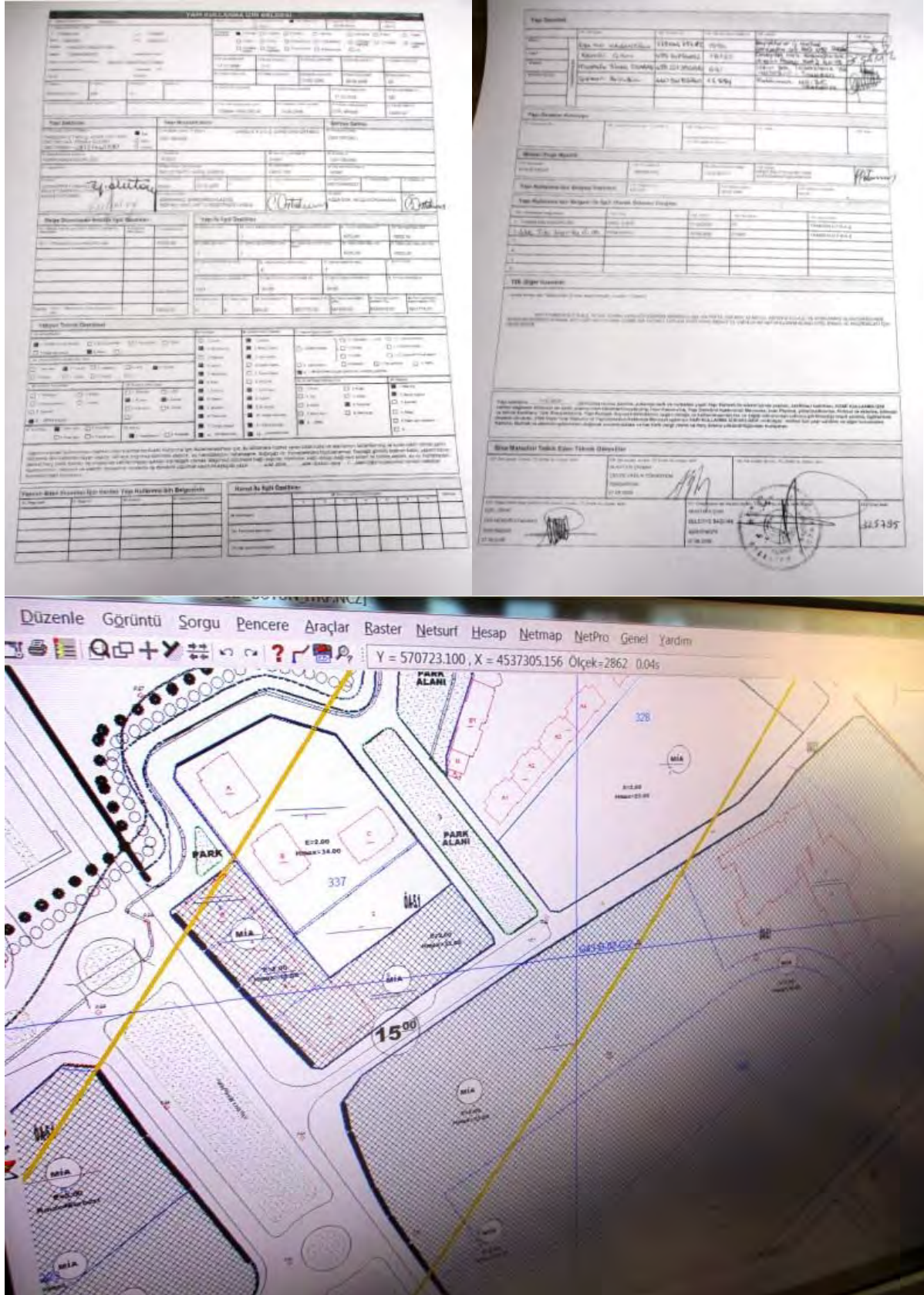


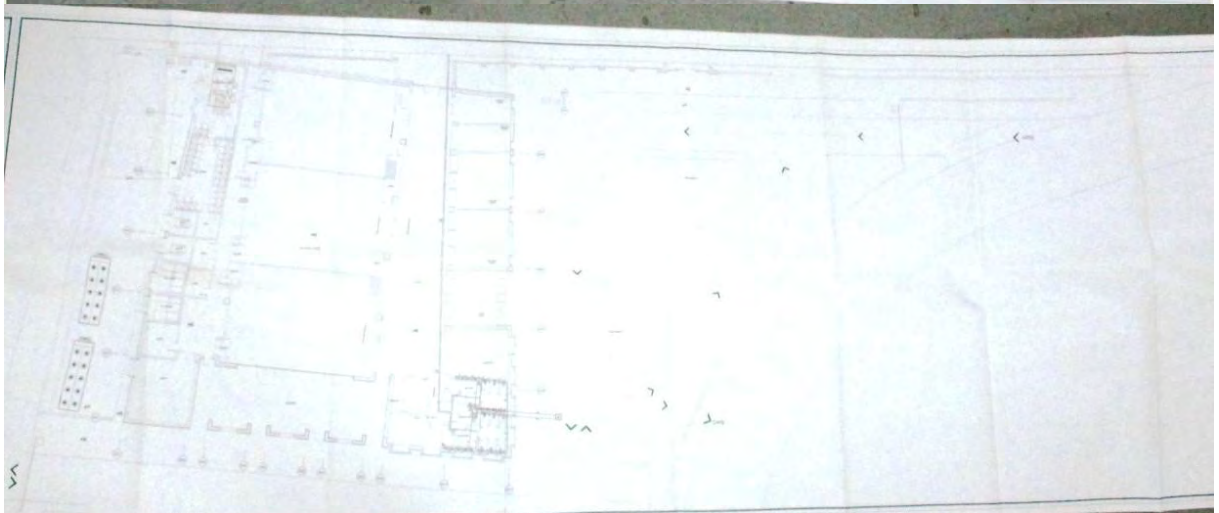
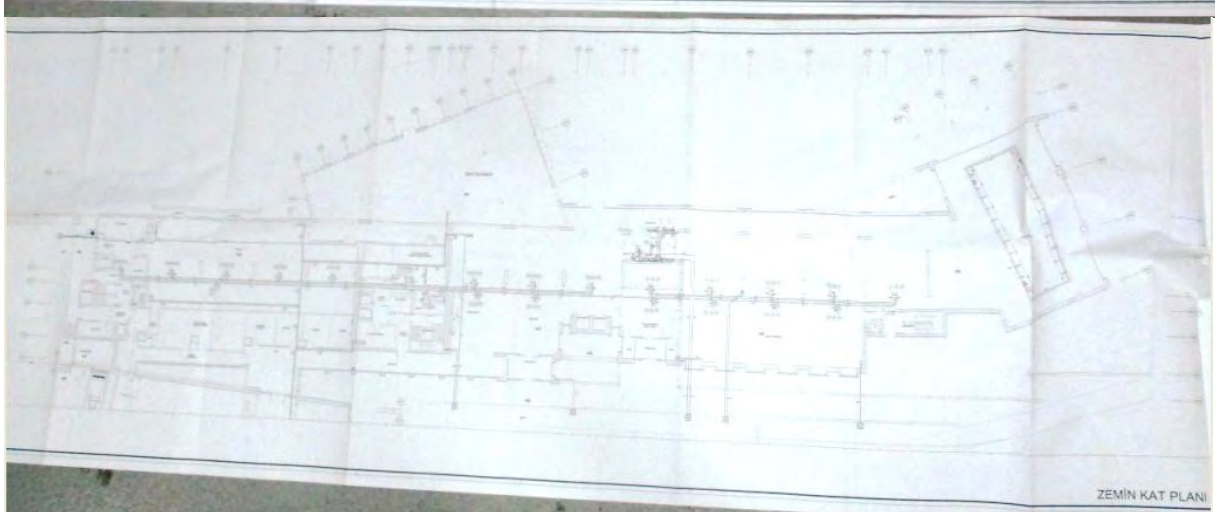
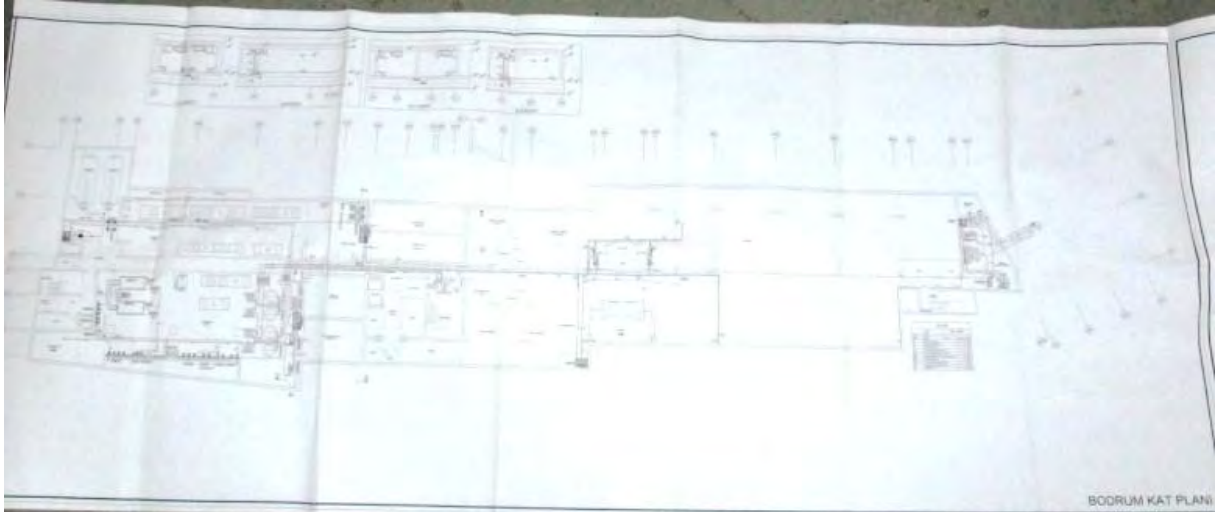


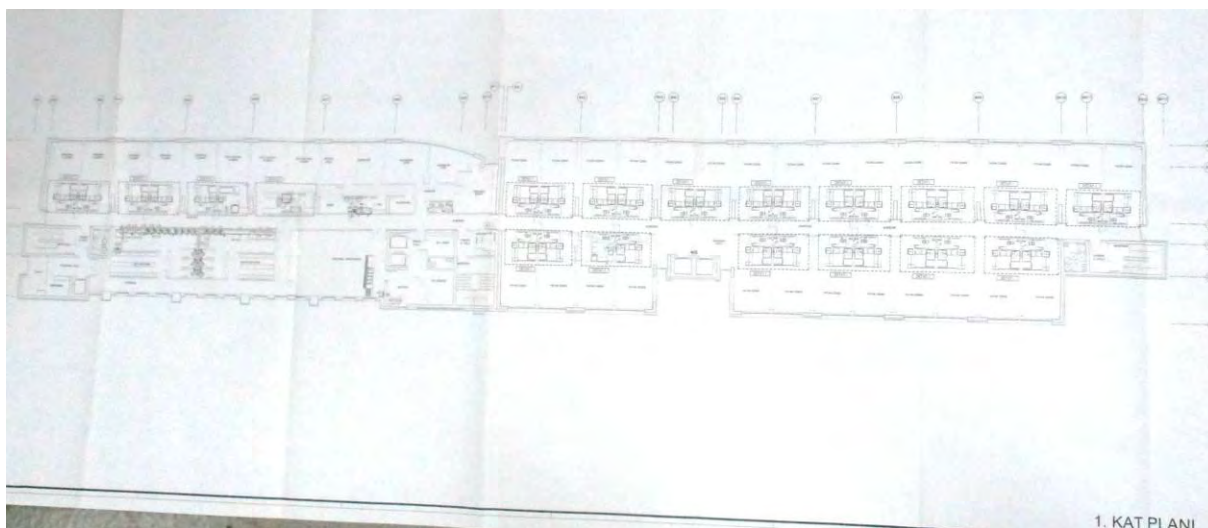




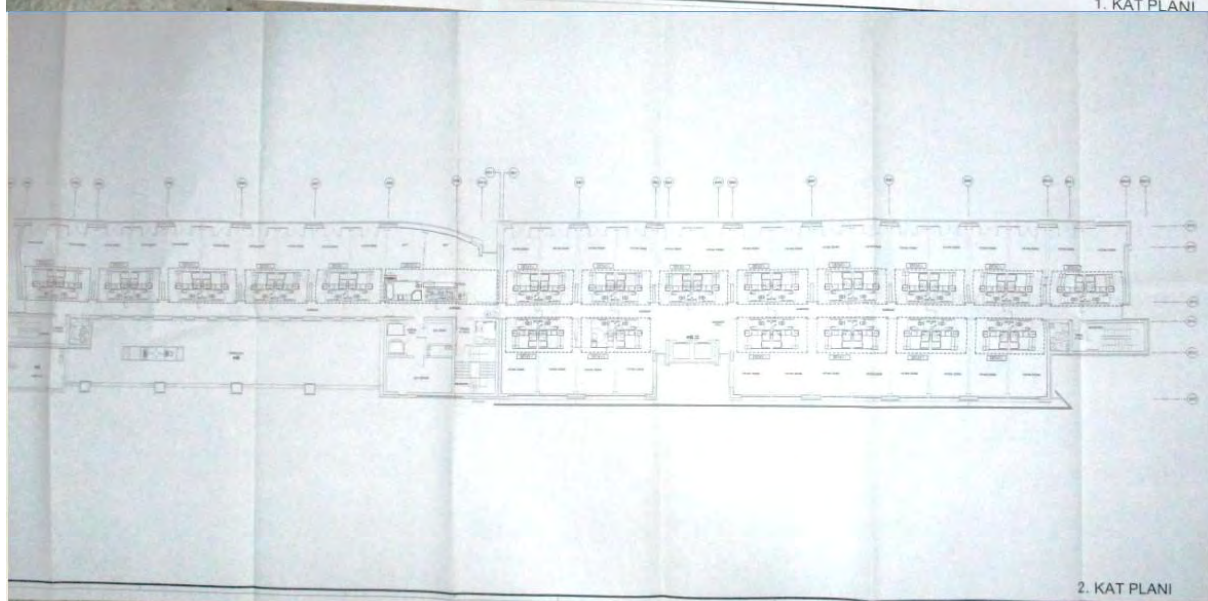
EK 2 – DOKÜMAN VE BELGELER



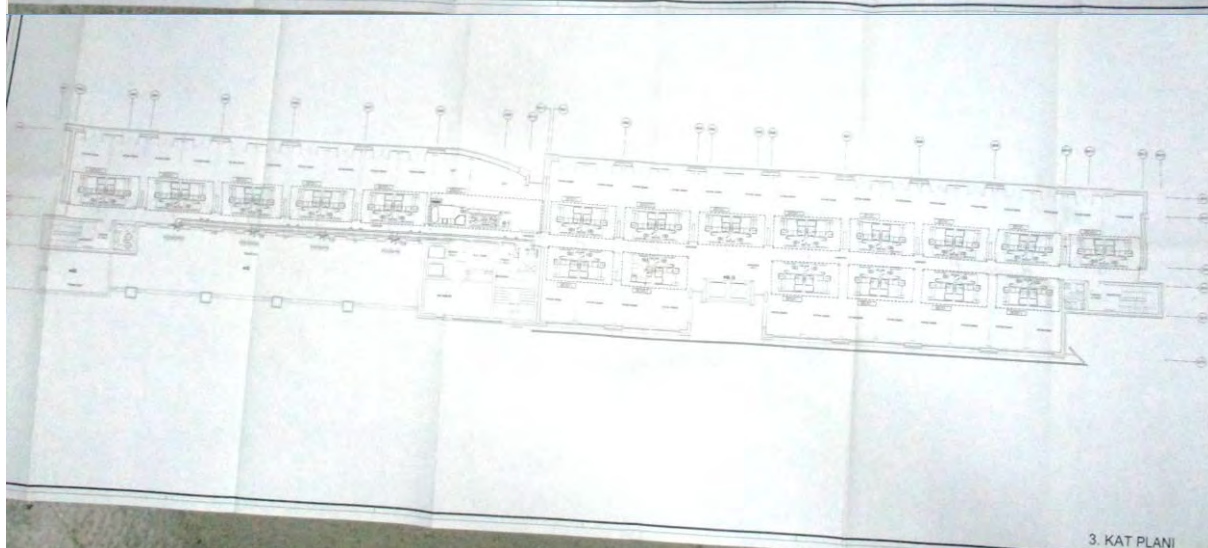




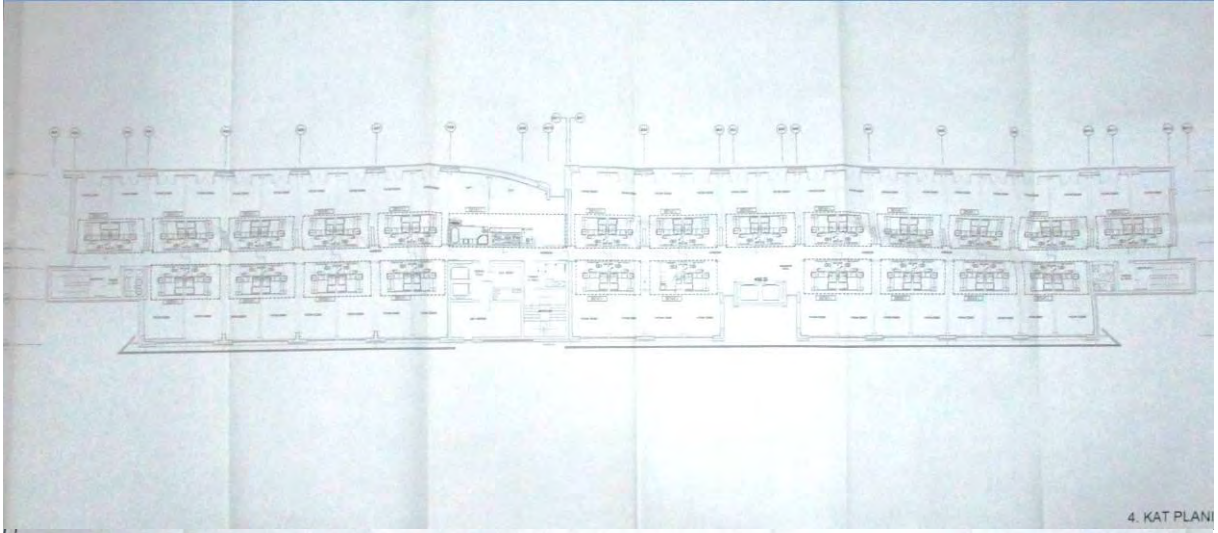
1. KAT PLANI



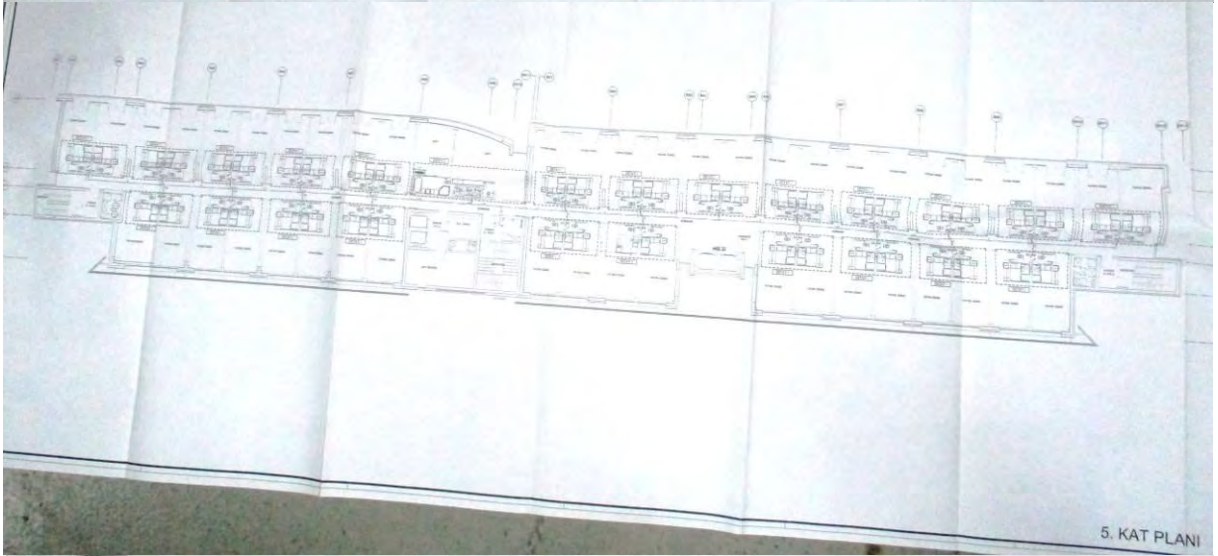
2. KAT PLANI



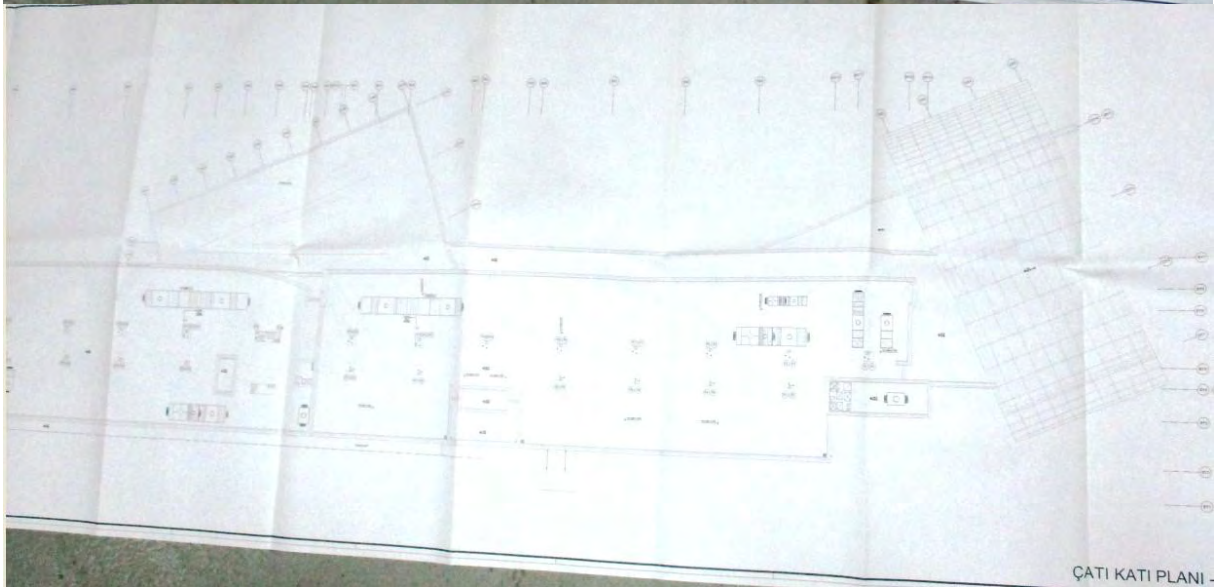
3. KAT PLANI



4. KAT PLANI



5. KAT PLANI



ÇATI KATI PLANI

TAPU KAYDI

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBI var)						
Zemin Tipi	: Daimi ve Müstakil Hak	Ada/Parsel	: 209/12			
Zemin No	: 90872671	Yüzölçüm	: m2			
İl / İlçe	: TRABZON/YOMRA	Ana Taş. Nitelik	:			
Kurum Adı	: Yomra TM					
Mahalle / Köy Adı	: KAŞÜSTÜ/CUMHURİYET Pasif Mah.					
Mevkii	: YALI					
Cilt / Sayfa No	: 37 / 3630					
Kayıt Durum	: Aktif					



MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
320478591	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		1/1		3402 S.Y. m. 22/A Md. Gereğince Yeniden Kurul Tescidi - 17/11/2015 - 5410-İK. Kararı ile (T.C. 09/10/2015)	
S/B'd	Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
Serhi	25 YILLIĞINA KIRA SERHİ (KIRAÇI TUMARIS TURİZM A.Ş.) 24.09.2008/1761 Y/V			24/09/2008 - 1761		

İpotek

Alacaklı	Müsterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:4805108) CREDIT EUROPE BANK N.V.	Evet	173.052,185.00 TL/TL	%7,2 değişken 1/1		F.B.K.	28/01/2015-3407	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok



İpoteklin Konulduğu Hisse Bölgesi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Osmangazi TM - ALTINOVA Mah. 3198 Ada 67 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 07/08/2008 Süre: 30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)	73,052,185.00 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 (73,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)	73,052,185.00 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 (73,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)	73,052,185.00 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 (73,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)	73,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	—
Esenyurt TM - YAKIPLI Mah. 404 Ada 39 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)	73,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	—
Akyurt TM - BALIKTESAR Mah. 215057 Ada 10 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)	73,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	—
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bag. Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)	73,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	—
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bag. Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)	73,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	—
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 3 nolu Bag. Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)	73,052,185.00 EUR	21/04/2015- 16239	—
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bag. Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)	73,052,185.00 EUR	21/04/2015- 16239	—
Akyurt TM - BALIKTESAR Mah. 215057 Ada 10 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)	73,052,185.00 EUR	22/04/2015- 2587	—
Esenyurt TM - YAKIPLI Mah. 404 Ada 39 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)	73,052,185.00 EUR	11/05/2015- 40808	—
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 20/08/2008 Süre: 49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)	73,052,185.00 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 (73,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)	73,052,185.00 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 (73,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)	73,052,185.00 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 (73,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)	73,052,185.00 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 (73,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)	73,052,185.00 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 (73,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)	73,052,185.00 EUR	25/05/2015- 6726	—
Yomra TM - KAŞIŞTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 27/02/2008 Süre: 49 yıl 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73,052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)	73,052,185.00 EUR	28/01/2015- 3407	—



Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173.052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	20/04/2015- 1203	-
Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173.052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	20/04/2015- 1203	-
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173.052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	26/11/2015- 14461	-
Kocasinan TM - HURVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173.052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	01/12/2015- 30526	-
Şehircilik TM - YAPRAK Mah. 3620 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173.052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/11/2015- 36406	-
Yomra TM - KAŞUSTU/CUMHURİYET Pasif Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173.052,185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/11/2015- 36406	-

İpotek S/B/1 Bilgisi

S/B/1	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkan Şehit - Tarih - Yev

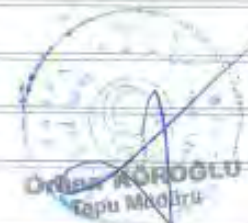
Düşünceler

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDE Hakkı
(SN:480308) CREDIT EUROPE BANK N.V.	Evet	173.052,185.00 EUR	%7.2 (başlangıç 2 / 1)	F.B.E.		28/01/2015-3407	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Var



İpoteklin Konuluğu Hissesi Bilgisi

Tasınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terklin Sebebi - Tarih - Yev
Osmanpaşa 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	73.052,185,00 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	73.052,185,00 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	73.052,185,00 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	73.052,185,00 EUR	28/01/2015- 3407	-
Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 30 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	73.052,185,00 EUR	28/01/2015- 3407	-
Akyurt TM - BALIKHESAR Mah. 215057 Ada 10 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	73.052,185,00 EUR	28/01/2015- 3407	-
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	73.052,185,00 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	73.052,185,00 EUR	28/01/2015- 3407	-
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	73.052,185,00 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	73.052,185,00 EUR	21/04/2015- 16239	-
Akyurt TM - BALIKHESAR Mah. 215057 Ada 10 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	73.052,185,00 EUR	22/04/2015- 2587	-
Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 30 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	73.052,185,00 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	73.052,185,00 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	73.052,185,00 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	73.052,185,00 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	73.052,185,00 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	73.052,185,00 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	73.052,185,00 EUR	25/05/2015- 6726	-
Yürekar TM - KASISUÇUMHURİYET Pınar Mah. 2099 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 27/03/2008 Sıra: 49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	73.052,185,00 EUR	28/01/2015- 3407	-



Yomra TM - KAŞUSTU/CİMHURİYET Pasif Mah. 1 / 1 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173.052.185,00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	20/04/2015- 1203	—
Yomra TM - KAŞUSTU/CİMHURİYET Pasif Mah. 1 / 1 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173.052.185,00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	20/04/2015- 1203	—
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:— Süre:Süresiz)	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173.052.185,00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	26/11/2015- 14461	—
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173.052.185,00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	01/12/2015- 30526	—
Schikancı TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173.052.185,00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/11/2015- 36406	—
Yomra TM - KAŞUSTU/CİMHURİYET Pasif Mah. 1 / 1 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173.052.185,00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/11/2015- 36406	—

İpotek S/B/İ Bilgisi

S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yesniye	Tersan Schetsi - Tarih - Yev

Düşünceler

Alacaklı	Müsterekm?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesli Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:4805106) CREDIT EUROPE BANK N.V.	Evet	173.052.185,00 EUR	%7,2 değişken 2 / 2		F.B.K.	20/01/2015- 3407	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Var



İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Çınarlı TM - ALTINOVA Mah. 3198 Ada 67 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:07/08/2008 Sür:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73.052.185.00 TL)R ANONİM ŞİRKETİ	73.052.185.00 TL	28/01/2015- 3407	-
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:20/08/2008 Sür:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73.052.185.00 TL)R ANONİM ŞİRKETİ	73.052.185.00 TL	28/01/2015- 3407	-
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:- Sür: Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73.052.185.00 TL)R ANONİM ŞİRKETİ	73.052.185.00 TL	28/01/2015- 3407	-
Şehircilik TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Sür:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73.052.185.00 TL)R ANONİM ŞİRKETİ	73.052.185.00 TL	28/01/2015- 3407	-
Esenyurt TM - YAKUPELİ Mah. 404 Ada 39 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73.052.185.00 TL)R ANONİM ŞİRKETİ	73.052.185.00 TL	28/01/2015- 3407	-
Akyurt TM - BALIKHISAR Mah. 215057 Ada 10 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73.052.185.00 TL)R ANONİM ŞİRKETİ	73.052.185.00 TL	28/01/2015- 3407	-
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73.052.185.00 TL)R ANONİM ŞİRKETİ	73.052.185.00 TL	28/01/2015- 3407	-
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73.052.185.00 TL)R ANONİM ŞİRKETİ	73.052.185.00 TL	28/01/2015- 3407	-
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73.052.185.00 TL)R ANONİM ŞİRKETİ	73.052.185.00 TL	21/04/2015- 16219	-
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73.052.185.00 TL)R ANONİM ŞİRKETİ	73.052.185.00 TL	21/04/2015- 16219	-
Akyurt TM - BALIKHISAR Mah. 215057 Ada 10 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73.052.185.00 TL)R ANONİM ŞİRKETİ	73.052.185.00 TL	22/04/2015- 2587	-
Esenyurt TM - YAKUPELİ Mah. 404 Ada 39 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73.052.185.00 TL)R ANONİM ŞİRKETİ	73.052.185.00 TL	11/05/2015- 30068	-
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:20/08/2008 Sür:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73.052.185.00 TL)R ANONİM ŞİRKETİ	73.052.185.00 TL	25/05/2015- 6726	-
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:20/08/2008 Sür:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73.052.185.00 TL)R ANONİM ŞİRKETİ	73.052.185.00 TL	25/05/2015- 6726	-
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:- Sür: Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73.052.185.00 TL)R ANONİM ŞİRKETİ	73.052.185.00 TL	25/05/2015- 6726	-
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:- Sür: Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73.052.185.00 TL)R ANONİM ŞİRKETİ	73.052.185.00 TL	25/05/2015- 6726	-
Şehircilik TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Sür:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73.052.185.00 TL)R ANONİM ŞİRKETİ	73.052.185.00 TL	25/05/2015- 6726	-
Şehircilik TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Sür:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73.052.185.00 TL)R ANONİM ŞİRKETİ	73.052.185.00 TL	25/05/2015- 6726	-
Yonca TM - KAŞINTI/CUMHURİYET Pinar Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Sür:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73.052.185.00 TL)R ANONİM ŞİRKETİ	73.052.185.00 TL	28/01/2015- 3407	-



Yomra TM - KAŞUSTI/CUMHURİYET Pasif Mah. 1 / 1 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173.052.185,00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	20/04/2015- 1203	-
Yomra TM - KAŞUSTI/CUMHURİYET Pasif Mah. 1 / 1 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173.052.185,00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	20/04/2015- 1203	-
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih- Süre:Süresiz)	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173.052.185,00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	26/11/2015- 14461	-
Kocamustafapaşa TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173.052.185,00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	01/02/2015- 30526	-
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173.052.185,00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/11/2015- 36406	-
Yomra TM - KAŞUSTI/CUMHURİYET Pasif Mah. 1 / 1 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173.052.185,00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/11/2015- 36406	-

İpotek Ş/İ Bilgisi

Ş/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Tersin Sebepsiz - Tarih / Yev

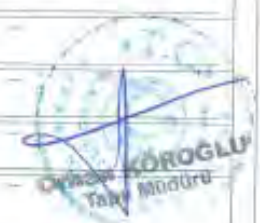
Düşünceler

Alacaklı	Müsterikim?	Borç	Faiz	Derce/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(594805108) CREDIT EUROPE BANK N.V.	Evet	173.052.185,00 EUR	7,72 değişken + 0	1. H.K.		28/01/2013- 7407	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Var



İpoteklin Konutuna Hissiz Bilgisi

Tasınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Osmanpaşa TM - ALTINOVA Mah. 3198 Ada 67 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:07/08/2008 Sür:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73.052.185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)	73.052.185.00 EUR	28/01/2015- 3407	-
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Sür:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73.052.185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)	73.052.185.00 EUR	28/01/2015- 3407	-
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih: - Sür: Suresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73.052.185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)	73.052.185.00 EUR	28/01/2015- 3407	-
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Sür:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73.052.185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)	73.052.185.00 EUR	28/01/2015- 3407	-
Esenyurt TM - YAKI/PLU Mah. 404 Ada 39 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73.052.185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)	73.052.185.00 EUR	28/01/2015- 3407	-
Akyurt TM - BALIKLISAR Mah. 215057 Ada 10 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73.052.185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)	73.052.185.00 EUR	28/01/2015- 3407	-
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73.052.185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)	73.052.185.00 EUR	28/01/2015- 3407	-
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73.052.185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)	73.052.185.00 EUR	28/01/2015- 3407	-
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73.052.185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)	73.052.185.00 EUR	21/04/2015- 16239	-
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73.052.185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)	73.052.185.00 EUR	21/04/2015- 16239	-
Akyurt TM - BALIKLISAR Mah. 215057 Ada 10 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73.052.185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)	73.052.185.00 EUR	23/04/2015- 2587	-
Esenyurt TM - YAKI/PLU Mah. 404 Ada 39 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73.052.185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)	73.052.185.00 EUR	11/05/2015- 30808	-
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Sür:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73.052.185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)	73.052.185.00 EUR	25/05/2015- 6726	-
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Sür:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73.052.185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)	73.052.185.00 EUR	25/05/2015- 6726	-
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih: - Sür: Suresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73.052.185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)	73.052.185.00 EUR	25/05/2015- 6726	-
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih: - Sür: Suresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73.052.185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)	73.052.185.00 EUR	25/05/2015- 6726	-
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Sür:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73.052.185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)	73.052.185.00 EUR	25/05/2015- 6726	-
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Sür:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73.052.185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)	73.052.185.00 EUR	25/05/2015- 6726	-
Yenimah. TM - KAŞIŞTIR/UMHURİYET Pas. Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:27/02/2008 Sür:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (73.052.185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ)	73.052.185.00 EUR	28/01/2015- 3407	-



Yonca 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 73.052.185,00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	20/04/2015- 1203	-
Yonca 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 73.052.185,00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	20/04/2015- 1203	-
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih: - Süre: Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 73.052.185,00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	26/11/2015- 14461	-
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih: 20/08/2008 Süre: 49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 73.052.185,00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	01/12/2015- 30536	-
Şebinkamili TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih: 17/07/2007 Süre: 30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 73.052.185,00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/11/2015- 36406	-
Yonca 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 73.052.185,00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/11/2015- 36406	-
İmtlak Ş/BL Bilgisi				
S/BL	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Tersin Şehsi - Tarih - Yev
Düycncclcr				

* Tesis edilcn şcrhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: İK30782
Altay TOPALOĞLU
Kaydına Uyğundur
11.12.2018

ÖMER KOROĞLU
Tapu Müdürü

BANKA İPOTEK YAZISI

Credit EuropeBank

Credit Europe Bank NV.
Karspeldreef 6A, 1101 CJ Amsterdam
P.O. Box 12036, 1100 AA Amsterdam
Tel.: + 31 (20) 35 76 300
Fax: + 31 (20) 35 76 301
Trade Register Amsterdam 33256675
www.crediteurope.nl

Sermaye Piyasası Kurulu'na

30 Aralık 2019

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

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

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

No	Malik / Üst Hakkı Sahibi	İli, İlçesi, Mahallesi, Mevki	Pafta, Ada, Parsel, Yüzölçümü, Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Bağlı Olduğu Tapu Mürürlüğü
1.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Zeytinburnu Mahallesi, 1. Bölge Sahil Yolu Mevki	774 ada, 55 parsel, 85/1 pafta numaralı	Üst Hakkı	Zeytinburnu 1. Bölge Tapu Sicil Mürürlüğü
2.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Trabzon İli, Yomra İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Kaşüstü Köyü, Yalı Mevki	209 ada, 12 parsel, G43B02C1C2AD2 pafta numaralı, 13.480,71 m² yüzölçümü	Üst Hakkı	Yomra Tapu Sicil Mürürlüğü
3.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Yaprak Mahallesi	5020 ada, 2 parsel, 21L.4C pafta numaralı, 6.750,00 m² yüzölçümü	Üst Hakkı	Şehitkamil 2. Bölge Tapu Sicil Mürürlüğü
4.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kayseri İli, Kocasinan İlçesi, Pervane Mahallesi	2420 ada, 9 parsel, 349 pafta numaralı, 11.035,40 m² yüzölçümü	Üst Hakkı	Kocasinan Tapu Sicil Mürürlüğü
5.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Altınova Mahallesi	3198 ada, 67 parsel numaralı, 7.961,79 m² yüzölçümü	Üst Hakkı	Osmangazi 2. Bölge Tapu Sicil Mürürlüğü
6.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi	585 ada, 2 parsel numaralı, 2.213,00 m² Yüzölçümü, Bağımsız No:1	Otel	Seyhan Tapu Sicil Mürürlüğü

Credit EuropeBank

Credit Europe Bank NV.
Karspeldreef 6A, 1101 CJ Amsterdam
P.O. Box 12036, 1100 AA Amsterdam
Tel.: + 31 (20) 35 76 300
Fax: + 31 (20) 35 76 301
Trade Register Amsterdam 33256675
www.crediteurope.nl

No	Malik / Üst Hakkı Sahibi	İli, İlçesi, Mahallesi, Mevki	Pafta, Ada, Parsel, Yüzölçümü, Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Bağlı Olduğu Tapu Mürürlüğü
7.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi	585 ada, 2 parsel numaralı, 2.213,00 m² Yüzölçümü, Bağımsız No:2	İş yeri	Seyhan Tapu Sicil Mürürlüğü
8.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Köyü	404 ada, 39 parsel, F21d24d3a pafta numaralı, 1.755,37 m² yüzölçümü	On Katlı, Betonarme Otel ve Arsası	Büyükcemece 2. Tapu Sicil Mürürlüğü
9.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Ankara İli, Akyurt İlçesi, Balıkhisar Mahallesi	1843 ada, 5 parsel numaralı, 14.443,00 m² yüzölçümü	On Katlı, Otel ve Arsası	Akyurt Tapu Sicil Mürürlüğü
10.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesi	4599 parsel ve G22B1C3C pafta numaralı ve 4.687,64 m² yüzölçümü	Arsa	Tuzla Tapu Sicil Mürürlüğü

Bilgilerinize arz ederiz.

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

Credit EuropeBank

E. Sarık
Y. Tayfun

EK 3 - LİSANSLAR


SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 17.08.2016 No : 405898

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Ulvi Barkın ŞENSES

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR




TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

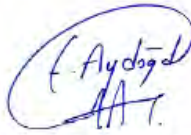
MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.09.2019 Belge No: 2019-02.5365

Sayın Ulvi Barkın ŞENSES
(T.C. Kimlik No: 11335057904 - Lisans No: 405898)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Gayrimenkul Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 07.03.2011

No : 401584

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Şeref EMEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2603

Sayın Şeref EMEN

(T.C. Kimlik No: 16747689064 - Lisans No: 401584)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan