ADIM
Gayrimenkul & Degerleme A.S.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

TRABZON NOVOTEL OTEL
2019_AKFENGYO_19
“OTEL DEĞERLEMESİ”

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR ÖZETİ 3
2. RAPOR BİLGİLERİ 4
3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 5
4. GENEL ANALİZ VE VERİLER 5
4.1GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER 5
4.2MEVCUT 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 İNŞAAT 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. TAKYİDAT 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 İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM 20
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI 21
6.1. DEĞERLEME ÇELIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER 21
6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER 22
6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER 22
6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE 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 İYİ KULLANIM ANALİZİ 32
6.9. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ 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 METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI 33
7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ 33
7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP 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

TAŞINMAZIN TÜRÜ	:	OTEL
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	:	Cumhuriyet Mahallesi Devlet Karayolu Caddesi No:17 Yomra/Trabzon açık adresli, tapu kayıtlarında Trabzon İli, Yomra İlçesi, Kaşüstü Mahallesi, Yalı Mevkii 209 Ada 12 Parsel 13450,31 m² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 4 yıldızlı otel.
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	:	Yomra Belediyesinde yapılan incelemelerde 209 ada, 12 numaralı parsel 20.11.2012 tarihli 1/1.000 ölçekli "Kaşüstü Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında "Merkezi İş Alanı" lejandında kalmakta olup, TAKS=0.20, KAKS=0.40 yapılaşma koşullarına sahiptir.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	:	Bu değerleme çalışmasında değerleme 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

DEĞERLEME TARİHİ	:	25.12.2019
RAPORUN TARİHİ	:	31.12.2019
RAPORUN NUMARASI	:	2019_AKFENGYO_19
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	:	31.12.2019
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	:	05.10.2019
RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ	:	Bu rapor, Trabzon İli, Yomra İlçesi, Kaşüstü Mahallesi, Yalı Mevkii 209 Ada 12 Parsel 13.450,31 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 iletişim adresli, tapu kayıtlarında Trabzon İli, Yomra İlçesi, Kaşüstü Mahallesi, Yalı Mevkii 209 Ada 12 Parsel 13.450,31 m² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 4 yıldızlı otel.
RAPORU HAZIRLAYAN	:	Ulvi Barkın ŞENSES SPK Lisans NO:405898 Değerleme Uzmanı
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	:	Şeref EMEN SPK Lisans No: 401584 Harita Mühendisi
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	:	Değerleme konusu taşınmaz için şirketimizce daha önce hazırlanan 14.10.2019 tarihli 2018_AKFENGYO_12 REVİZE rapor bulunmaktadır.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI	:	ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	:	Mebusevler Mahallesi, Ayten Sokak, no:22/7 Çankaya/ANKARA
MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER		
MÜŞTERİ ÜNVANI	:	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	:	Büyükdere Caddesi, No:201, C Blok, Kat:8, Levent/İstanbul
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	:	İş Bu Değerleme Raporu'nun kapsamı; Rapor'da detayları verilen taşınmazın güncel piyasa değerinin tespiti ve Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

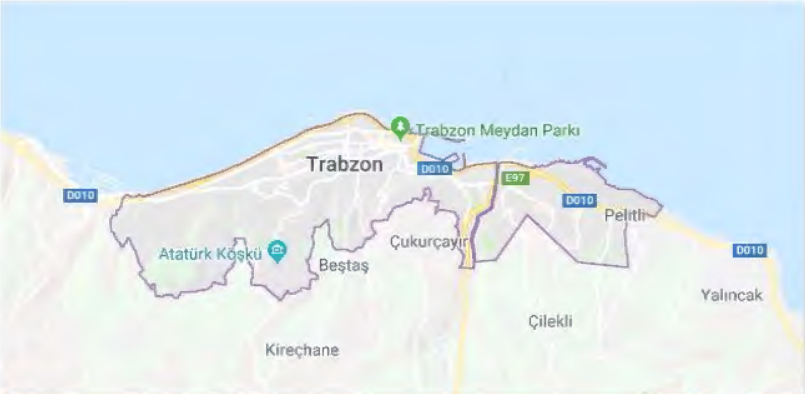
Trabzon

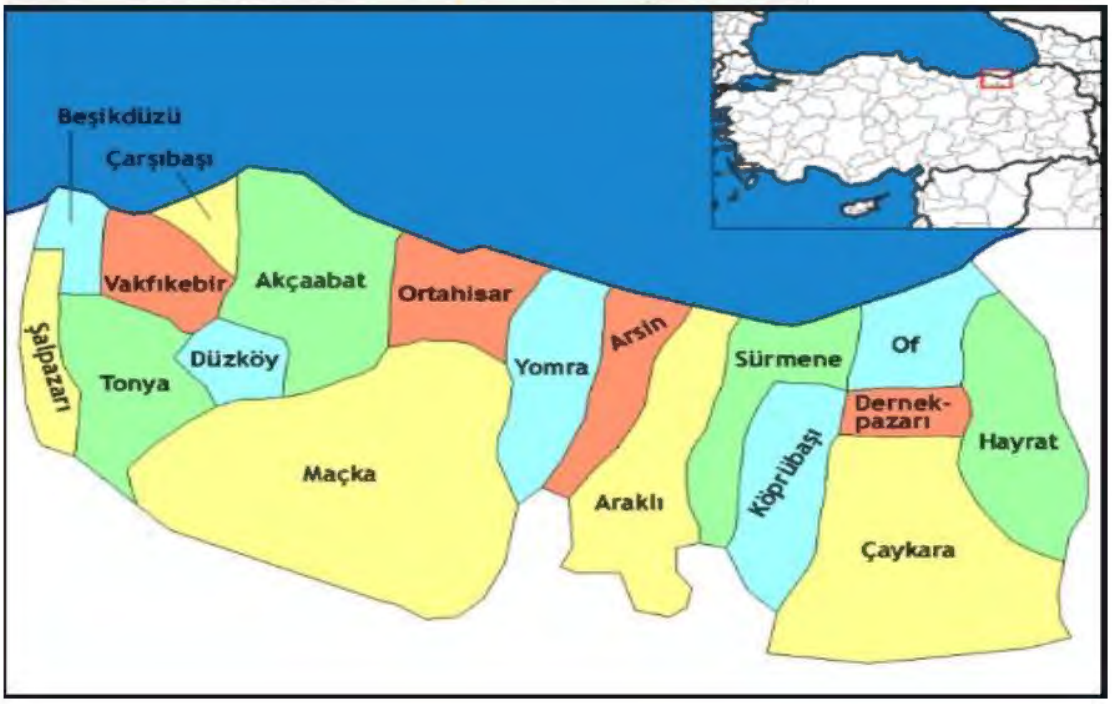
Kafkaslar üzerinden gelen Orta Asya kökenli Türk kavimlerce kurulduğu yönünde görüşler mevcuttur. Kentin adına ilk kez Ksenephon'un Anabasis adlı eserinde "Trapezus" olarak rastlanmaktadır. Bu adı eski kent merkezi olan Orta ve Yukarı Hisar mevkiinin, masa formunu anımsatan bir yapıya sahip olmasından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

Avrupa ile Asya'nın İpek yolu üzerindeki en önemli irtibat noktasında bulunan Trabzon, bu öneminden dolayı tarih boyunca birçok uygarlığa ev sahipliği yapmıştır. Tarihin en eski çağlarından beri insanoğlunu barındırmış 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 başlarında kurulup 250 yılı aşkın bir süre hüküm süren Trabzon Komnenos Prensliği 26 Ekim 1461 yılında Fatih Sultan Mehmet' in Trabzon'u fethiyle sona ermiştir.Müzeler, manastırlar, camiler, türbeler, hanlar, hamamlar, bedesten ve kenti çevreleyen surlar, sivil mimari örnekleri ve çarşılar kentin tarihi dokusuna bir nakış gibi işlenmiştir. Doğunun bu gizemli kenti çok sayıda yerli ve yabancı gezginler tarafından ziyaret edilerek adından övgü ile söz ettirmiş, ünlü seyyah Marko Polo ve Evliya Çelebi'nin anılarına da konu olmuştur. Batılıların "muhteşem" diye adlandırdıkları Osmanlı Padişahı Kanuni Sultan Süleyman'ın doğup büyüdüğü ve 15 yaşına kadar yaşadığı kentte, Roma, Bizans ve Osmanlı döneminden günümüze ulaşan pek çok tarihsel anıt vardır.Tarihi ve kültürel değerlerin yanı sıra, gölleri, akarsuları, dağları, yaylaları kenti ayrıcalıklı yapan başlıca doğal güzelliklerdir. Bol yağışlı iklimin sunduğu doğal

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

Gümüş ve altının Trabzonlu zanaatkarların elinde nakşa 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 şiirler 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 aşmış 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 ticarette 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 soğukluktadır. 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 . İç kesimlere doğru çıkıldıkça yağmur oranı da artmaktadır. En az yağmur yağan aylar Temmuz ve Ağustos ayları olup en çok kar ise Şubat ayında yağmaktadır. En soğuk aylar Ocak ve Şubat aylarıdır. Bu özellikleri ile birlikte Trabzon'un ikliminin ılık ve yumuşak olduğu söylenebilir. 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 ulaşır. En düşük değer ise, Mart ayında 6.0°C dır.

Bitki çeşitliliği bakımından, Türkiye genelinde yetişen 2500 bitki türünün yetişmesine elverişli olmakla birlikte bölgeye has 440 çeşit bitki türü de mevcuttur. İl ve bölge sınırları dahilin de bulunan ormanlık alanlarda; şahin, doğan, kartal gibi yırtıcı kuşlar ile, kurt, çakal, tilki, boz ayı, domuz, çengel boynuzlu dağ keçisi ve karaca gibi hayvan türlerine sıkça rastlanır. Ormanlarımızda, Ladin, Köknar, Kayın, Sarıçam, Kızılağaç, Kestane gibi ağaç çeşitleri yetişebilmektedir.

Trabzon ve çevresi; ormanlar, yeşil alanlar, bitki türleri ve yaban hayatı bakımından oldukça zengin bir coğrafyaya sahiptir. Hemen hemen her türlü ağaç ve bitki türünün yetişmesi ve yaban hayvanlarının barınabilmeleri için elverişlidir. Deniz kenarından başlayarak 2000 m yükseltiye kadar ulaşan ormanlarda, Ladin, Köknar, Kayın, Sarıçam, Kızılağaç, Kestane gibi ağaç çeşitleri yetişebilmektedir.

1750′lerden itibaren, özellikle 19. yüzyıl boyunca gelişen Avrupa Sanayi, yakin doğu ile ticari ilişkilerinin büyümesi ve ticaret hacminin artması, Iran Transit Yolunun da başlangıç noktasında bulunan Doğu Karadeniz’in bu büyük ve önemli kapısı Trabzon’da ekonomik ve sosyal gelişmeye yol açmıştır. Bunun sonucu olarak Trabzon, Osmanlı döneminde (1868) Vilayet haline getirilmiştir. Trabzon kültürel ve sosyal yönden gelişmiş olmasına rağmen, arzulanan ekonomik gelişmeyi sağlayamamıştır. ilin ekonomisi halen tarım ve hayvancılığa dayanmaktadır; nüfusun % 65′i bu faaliyetlerde elde edilen gelirlerle geçimini sağlamaktadır. Ticaret, sanayi, el sanatları, taşımacılık, inşaat ve diğer hizmetler alanında istihdam edilenler ise nüfusun % 35′ini oluşturmaktadır. 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 kişi Gelir Vergisi, 4.234 kişi Kurumlar Vergisi, 18.348 kişi Katma Değer Vergisi ve 134.443 kişi de Motorlu Taşıtlar Vergisi olmak üzere toplam 198.114 kişi Vergi Mükellefidir.

Trabzon ilçeleri Düzköy, Köprübaşı, Beşikdüzü, Dernekpazarı, Ortahisar, Çaykara, Arsın, Vakfıkebir, Hayrat, Maçka, Çarşıbaşı , Akçaabat , Araklı ,Of , Şalpazarı ve Yomra yer almaktadır.

Yomra: Trabzon'un Yomra İlçesi şehir merkezine 11 km. uzaklıktadır. İlçenin nüfusu 31.746'dır. 24 adet mahallesi bulunmaktadır. Şehir merkezine havayoluyla gelindiğinde karayoluyla ~15 dakikada ilçe merkezine ulaşılabilir.

Trabzon Uluslararası Havalimanına her gün THY ve özel şirketlere ait uçakların, yurtiçi ve yurtdışına direk ve aktarmalı uçuşları ile yabancı ülkelerden uçak trafiği olmaktadır. Trabzon Havalimanı, bölgenin en büyük havalimanıdır. Şehir merkezine uzaklığı 4 km.dir.

Trabzon Rize-Artvin-Batum-Tiflis(Gürcistan) ile BDT (Bağımsız Devletler Topluluğu) ülkelerine, Trabzon Gümüşhane-Bayburt-Erzurum ve Trabzon Giresun-Ordu-Samsun-Ankara ve İstanbul istikameti olmak üzere üç karayolu ağı vardır. Karadeniz'e kıyısı olan illerle herhangi bir deniz taşımacılığı yolu kullanılmamaktadır. Trabzon Limanına dünyanın bir çok ülkesinden cruise gemileri gelmektedir. İlde 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 ulaştırmada %0,33 artış gerçekleşti. Aylık en fazla düşüş gösteren grup %0,44 ile çeşitli mal ve hizmetler oldu. Ana harcama grupları itibariyle 2019 yılı Kasım ayında endekste düşüş gösteren bir diğer grup ise %0,15 ile lokanta ve oteller oldu. Yıllık en fazla artış %43,35 ile alkollü içecekler ve tütün grubunda gerçekleşti. TÜFE'de, bir önceki yılın aynı ayına göre eğitim %14,35, çeşitli mal ve hizmetler %14,03, sağlık %13,85 ve lokanta ve oteller %13,07 ile artışın yüksek olduğu diğer ana harcama gruplarıdır. Özel kapsamlı TÜFE göstergesi (B) aylık %0,59 arttı. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'de 2019 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %0,59, bir önceki yılın Aralık ayına göre %10,31, bir önceki yılın aynı ayına göre %9,90 ve on iki aylık ortalamalara göre %15,13 artış gerçekleşti. Kasım 2019'da endekste kapsanan 418 maddeden; 33 maddenin ortalama fiyatlarında değişim olmazken, 296 maddenin ortalama fiyatlarında artış, 89 maddenin ortalama fiyatlarında ise düşüş gerçekleşti..

Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi, Kasım 2019

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

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

(%)

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

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

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

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

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

Aylık en fazla artış ham petrol ve doğal gazda gerçekleşti

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

Ana sanayi gruplarında aylık en fazla artış enerjide gerçekleşti

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

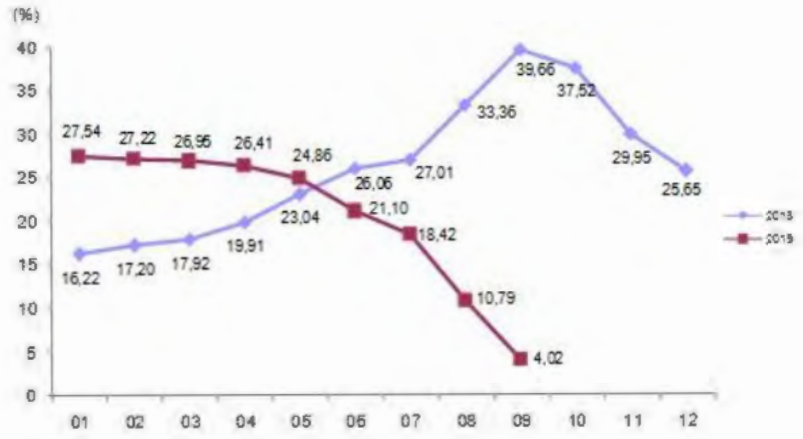
Ana sanayi gruplarına göre yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranları, Kasım 2019 [2003=100]

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

İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2019

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

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



Bina inşaatı maliyet endeksi aylık %0,73 düştü

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

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

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

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

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

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

Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Eylül, 2019

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

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

Yapı ruhsatı, Ocak - Eylül, 2017-2019

Yapı ruhsatı, Ocak – Eylül 2017-2019

	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
Göstergeler	2019	2018(r)	2017(r)	2019	2018
Bina sayısı	33 684	78 567	132 846	-57,1	-40,9
Yüzölçümü (m²)	45 462 953	108 131 393	240 377 041	-58,0	-55,0
Değer (TL)	73 076 653 018	142 932 303 742	257 971 463 093	-48,9	-44,6
Daire sayısı	179 766	497 146	1 199 028	-63,8	-58,5

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

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

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

	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
Göstergeler	2019	2018 (r)	2017 (r)	2019	2018
Bina sayısı	72 329	88 534	83 313	-20,6	6,3
Yüzölçümü (m²)	111 353 391	119 988 656	114 301 027	-7,2	5,0
Değer (TL)	180 924 706 864	161 059 112 111	120 860 724 130	12,3	33,2
Daire sayısı	543 801	613 370	575 393	-11,3	6,6

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

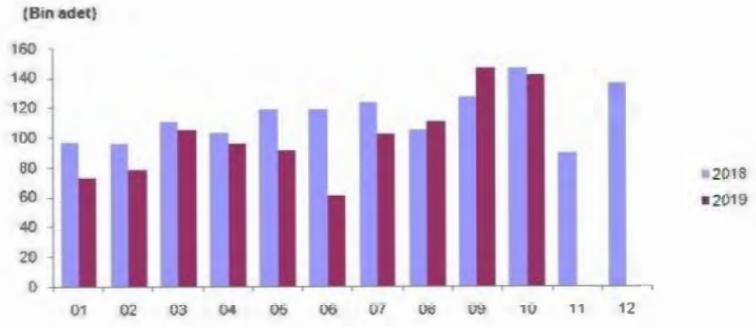
Küresel Ekonomik Görünüm

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

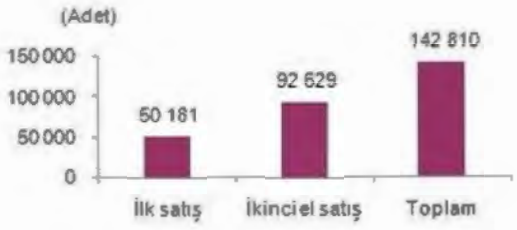
Konut Satış İstatistikleri, Ekim 2019

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

Konut satış sayıları, 2018-2019



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



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

KONUT SATIŞLARINDA 50 BİN 181 KONUT İLK DEFA SATILDI
Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %32,9 azalarak 50.181 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %35,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 8.988 konut satışı ve %17,9 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 3.683 konut satışı ile Ankara ve 2.967 konut satışı ile İzmir izledi.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞLARINDA 92 BİN 629 KONUT EL DEĞİŞTİRDİ
Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %29,2 artış göstererek 92.629 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 15.463 konut satışı ve %16,7 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %63,2 oldu. Ankara 10.295 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 6.045 konut satışı ile İzmir izledi.

YABANCILARA 2019 YILI EKİM AYINDA 4 BİN 272 KONUT SATIŞI GERÇEKLEŞTİ
Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %31,9 azalarak 4.272 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Ekim 2019'da ilk sırayı 2.043 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 912 konut satışı ile Antalya, 215 konut satışı ile Bursa, 192 konut satışı ile Ankara ve 134 konut satışı ile Yalova izledi.

ÜLKE UYRUKLARINA GÖRE EN ÇOK KONUT SATIŞI IRAK VATANDAŞLARINA YAPILDI
Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 597 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 536 konut ile İran, 292 konut ile Rusya Federasyonu, 225 konut ile Almanya ve 185 konut ile Afganistan izledi.

Kaynak:TCMB,TÜİK,GMTR

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Değerleme konusu gayrimenkul, Trabzon İli, Yomra İlçesi, Cumhuriyet (Kaşüstü) 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 Mahallesine ulaşılır. Taşınmaz Yalincak Rize Caddesi ile Devlet Karayolu Caddesi kesişimin 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 konumludurlar. Bu tesisler yılın 365 günü açık olup, çoğunlukla 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, Kaşüstü Beldesi olarak adlandırılmaktadır. Daha önceleri belediyelik olan bölge şimdi 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 turizim 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 İli, Yomra İlçesi, Kaşüstü 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 İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

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

Elektrik	Mevcut
Trafo	Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Su	Şebeke
Su Deposu	Mevcut
Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma/Soğutma/Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	5 Adet
Yangın Merdiveni	Mevcut
Yangın İhbar Sistemi ve Söndürme Tesisatı	Mevcut
Otopark	Mevcut

Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

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

Otel Bloğu [illegible] Projeye Göre		
Kat	Alanı (m²)	Fonksiyon
1. Bodrum Kat	3.340,00	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 seramiktir. Odalarda televizyon, fön makinesi, telefon, mini buzdolabı, kasa, internet bağlantısı standart olarak bulunmaktadır. Oda tipine göre banyoda küvet ya da duş bulunmaktadır. Aydınlatma dekoratif aplikler ile sağlanmaktadır. Deniz cephesine bakan odalarda 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
SUİT ODA	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, çamaşırhane, 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 çamaşırhanede 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, giriş holü 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 Kaşüstü 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	:	Kaşüstü
Pafta No	:	-
Ada No	:	209

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

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

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

Yomra Tapu Müdürlüğünden alınan alınan onaylı takyidat belgesine göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Şerhler Hanesinde;

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

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

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

Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Trabzon ili, Yomra Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre ana taşınmaz tapu kayıtlarında yer alan "3402 sayılı kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir." beyanı 17.11.2015 tarih ve 3410 yevmiye no ile terkin edilmiştir.Taşınmaz üzerinde çok sayıda ipotek terkini bulunmakta olup ipotek terkinlerine ilişkin belgeler rapor eklerinde sunulmuştur.

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30.maddesi gereğince söz konusu ipoteğin proje finansmanı maksadıyla tesis edilmiş olduğu tespit edilmiştir. Takyidatların taşınmaza etkisinin bulunmadığı düşünülmektedir.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

Takyidat Bilgilerinin Değere Etkisine İlişkin Görüş:

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

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 "Kaşüstü Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında "Merkezi İş 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 taşınmaza ait yasal belgeler tarih sırasıyla belirtilmiştir.

17.11.2006 tarih, 1-11 numaralı, 15.232,00 m² kapalı alanlı "Otel ve Müştemilatı'' için verilmiş yeni yapı amaçlı **"Yapı Ruhsatı"** bulunmaktadır.

27.08.2008 tarih, 08-13 numaralı, 15.232,00 m² kapalı alanlı **"Restoranlı ve ya Restoransız Otel''** için verilmiş **"Yapı Kullanma İzin Belgesi"** bulunmaktadır.
Gayrimenkulün yerinde yapılan incelemelerinde, mevcut durumu ile yasal durumu arasında fark olmadığı görülmüştür. Mevcut yapı "Mimari Proje, Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi" ile uyumludur.

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

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

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

Son üç yıl içerisinde hukuki durumdan kaynaklı değişiklik bulunmamaktadır.

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

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

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

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

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

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

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

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.

- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.

- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

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

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

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Şehir merkezine mesafeli olması

OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

*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 başlanmış ve 2014 yılında hizmete açılmıştır. İnşasında kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi yüksektir.
*Otel odalarının büyük çoğunluğu deniz manzaralıdır.
*Bahçe ve peyzaj düzenlemeleri yapılmış gayet bakımlı vaziyettedir. Rekreasyon alanları oluşturulmuştur.
*Yomra, Trabzon merkezlerine ve hava alanına ulaşımı kolaydır.

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

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

6.5.DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Arsa Emsalleri

No	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Brüt Yüz Ölçümü (m²)	Birim Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Taşınmaza komşu parsel	Ticaret		Satılık	1.550	4.000.000	2.580	* Taşınmazın bulunduğu bölgede yer almaktadır. * Yüzölçümü taşınmaza 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 taşınmaza göre daha küçüktür. * Yapılaşma hakkı konut olup Dezvantajlıdır * 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 taşınmaza göre küçüktür. * Yapılaşma hakkı taşınmazla benzerdir. * Devlet Karayolu'na cephelidir.

Değerlendirme:

* Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Kaşüstü bölgesi yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların imar durumları, alanları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu arsanın net birim satış değerinin 1.760 -2600TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satma Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m²)	2.580	1.760	1.825	2.160
	Pazarlık Payı	-5%	-10%	-5%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	0%	20%	10%	5%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	15%	0%
	Yüz Ölçümü	-5%	0%	-5%	5%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Düzeltilmiş Değer	2.330	1.900	1.811	2.142

- **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

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

ARSA ÜST HAKKI DEĞERİ				
1 m ² Arsa Değeri (*)	1.210	.-TL/m²		
Arsa Büyüklüğü	13.450,31	m²		
Toplam Arsa Değeri	16.274.875	.-TL/m²	**16.274.875**	**.-TL**
Yaklaşık Arsa Değeri (TL)			**16.275.000**	**.-TL**

(*) Arsa için birim değeri olarak 2335 TL/m² arsa değerine binaen 49 yıllık üst hakkı değeri olarak 2/3'ü alınmıştır.

(**)Trabzon Dünya Ticaret Merkezi mülkiyetinde bulunan arsa üzerinde ''Akfen GYO A.Ş.'' lehine 27.02.2057 tarihine kadar Müstakil ve Daimi Üst Hakkı kurulmuştur.

Arsa Değeri Hesap Detayı = (İmarlı arsa değeri x Üst hakkı katsayısı x Üst hakkı kalan süre / Üst hakkı süresi

= 2335 x 2/3 x38 / 49

= **1210 (TL/m²)**

6.6 MALİYET YÖNTEMİ

Bu analizde bina maliyet değerleri, maliyet oluşumu yaklaşımı ile; binaların teknik özellikleri, binaların inşasında kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, benzer otel maliyetlerine ilişkin sektörel tecrübelerimiz dikkate alınmıştır.

BİNA DEĞERİ				
Binalar	**Bina Alanı (m²)**	**Birim Maliyet (TL/m²)**	**Yıpranma Payı (%)**	**Bina Değeri (TL)**
Nov otel	15.232	4.500	14%	58.947.840
			TOPLAM DEĞERİ	**58.947.840**
			TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	**58.950.000**

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER			
Harici ve Müteferrik İşler	**Alan (m²)**	**Birim Maliyet (TL/m²)**	**Toplam Değeri (TL)**
Peyzaj			200.000
Beton Zemin	2.160	150	325.000
		TOPLAM DEĞERİ	**525.000**
		TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	**525.000**

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ		
Arsa Değeri	16.275.000 TL	€ 2.447.147
Bina Değeri	58.950.000 TL	€ 8.863.861
Harici Müteferrik İşler	525.000 TL	€ 78.940
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	**75.750.000 TL**	**€ 11.390.000**

-Değerleme konusu parselin yakın civarında satışı gerçekleşmiş 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 şahıs arazisi olup serbest piyasada alınıp-satılabilen parsellerdir.

- Yapılan araştırmalar sonucunda, değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede "Turizm Tesis İmarlı" 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 ulaşılmıştır.

6.6.1. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

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

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

Bu değerleme çalışmasında Direkt Kapitalizasyon Yöntemi uygulanmamıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

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

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

- **Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar**

-Değerleme çalışması yapılan otelin üst hakkı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olup, uluslararası otel işletme şirketi olan Accor grubu tarafından işletilmektedir. Çalışmada üst hakkı süresi boyunca otelin mevcut konseptte işletileceği kabul edilmiştir.

-Gelir indirgeme yönteminde kullanılan yıllar itibariyle gayrimenkulün işletilmesinden dolayı elde edilen nakit akımlarına göre değerleme çalışması yapılacağı kabul edilmiştir.

-Otelin yatak sayısının mevcut durumdaki oda sayısı olan 200 odanın yıllar itibariyle sabit kalacağı kabul edilmiştir.

-Tesisin yıl boyunca 365 gün açık kalacağı kabul edilmiştir.
-Söz konusu tesisde fiyatlar, oda+kahvaltı konseptinde olacak şekilde öngörülmüştür. Turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler sonucunda oda fiyatının 2019 yılında 55,50.-Euro ile başlayıp enflasyon oranına ve bölge ekonomik göstergeleri gelişim tahminlerine göre artacağı varsayılmıştır

-Doluluk oranlarının 2020 yılında, satılan oda sayısıyla bağlantılı olarak %63 oranından başlayarak artacağı ve 2028 yılından itibaren %71 seviyelerinde sabit kalacağı öngörülmüştür.

-Otel içinde yer alan wellness center, ekstra harcamalar vb. diğer gelirler kalemlerinde yer alacağı varsayılmıştır. Tesisin performansı gözönünde bulunarak, diğer gelirlerin konaklama gelirlerinin %40'ı oranında olacağı varsayılmıştır.

-Tesisin kar marjının (GOP) 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 değerleme çalışmasında en uzun vadeli 2025 yılı Euro bazlı Eurobond tahvili getiri oranı, risksiz getiri oranı olarak seçilmiştir.)

-İndirgeme oranı % 10,00 olarak öngörülmüştür.

-Çalışmalarda Euro bölgesi enflasyon oranı %2 olarak kullanılmıştır.

-Emlak vergisi müşteri beyanları doğrultusunda gerçekleşen rakamlar üzerinden hesaplara ilave edilmiş ve ilk 10 yıl için enflasyon oranı olan %2 oranında, sonraki yıllar için %1 oranında artacağı varsayılmıştır.

Novotel Trabzon (4 yıldızlı)	
Oda Sayısı	200
Açık Olan Gün Sayısı	365
Oda Kapasitesi (Yıllık)	73.000
Diğer Gelirler Oranı (%) (Yıllık Oda Satışı 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 Satışı 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. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

- Otelin işletmeci 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 "Risksiz Getiri Oranı" na %4,70 "Risk Primi" eklenerek indirgeme oranı %8,00 olarak öngörülmüştür.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

Otel İçin Gelir Oranı	22%
AGOP Hesabı İçin 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 Cirosu 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 Maliyetİ (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	13.397	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%
İNDİRGEME 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

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

6.8. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

6.9. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Bu değerleme çalışmasında, değerlemeye konu taşınmazın üst hakkının değerinin tespiti yapılmıştır. Taşınmazın mülkiyeti Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş.'ye, taşınmaz üzerinde kurulu olan üst hakkının mülkiyeti ise Akfen GYO A.Ş.'ye aittir

6.10. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

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

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

- **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması**
  Durumuna Göre Değerlendirme
- Değerleme konusu 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 İnşaata Başlanması 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 "Kaşüstü Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında "MİA" lejandında kalmaktadır. Parsel üzerindeki yapı imar durumu ile uyumlu şekilde inşa edilmiş olup mevcut durumu ile mimari projesi birbiri ile uyumludur. Taşınmaz iskanlı olup cins tashihi işlemini gerçekleştirmiş ve yasal sürecini tamamlamıştır.

- **Sonuç Görüş**

  Bu açıklamalar doğrultusunda, değerleme 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 ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Söz konusu değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Yapılan değerlendirmelerde yabancı para biriminden TL'ye dönüşlerde alış kuru, TL'den yabancı para birimlerine dönüşlerde ise satış kuru esas alınmıştır. Buna bağlı olarak değeri aşağıdaki 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 taşınmaz, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup taşınmazın değerlemesinde gelir yaklaşımı da kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan verilere yönelik olarak bölgede benzer nitelikteki gayrimenkuller için pazar araştırması yapılmıştır. Gelir yaklaşımı taşınmazın mevcut kira sözleşmesine göre elde ettiği gelirler ve potansiyel olarak pazarda elde edebileceği nakit akışı dikkate alınarak iki ayrı şekilde yapılmıştır.

Söz konusu otel, mevcutta işletilmek üzere kiralama sözleşmesi ile Accor Grubu'na kiralanmıştır. Bu doğrultuda, sözleşme ile garanti altına alınmış olan kira gelirleri için daha düşük risk primi ile indirgeme yapılarak taşınmazın değeri hesaplanmıştır. Bir diğer şekilde ise, yapılan pazar araştırmasına göre otelin elde edebileceği potansiyel net nakit akışlarına göre değerlendirme yapılmıştır.

Bu bağlamda taşınmazın gelir yaklaşımına göre takdir edilen değeri; kira sözleşmesine göre garanti altına alınmış olan kira gelirine göre hesaplanan ve işletmenin potansiyel net nakit akışlarının indirgenmesiyle bulunmuş olan iki değerin ortalaması alınarak takdir edilmiştir.

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

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

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 ŞENSES

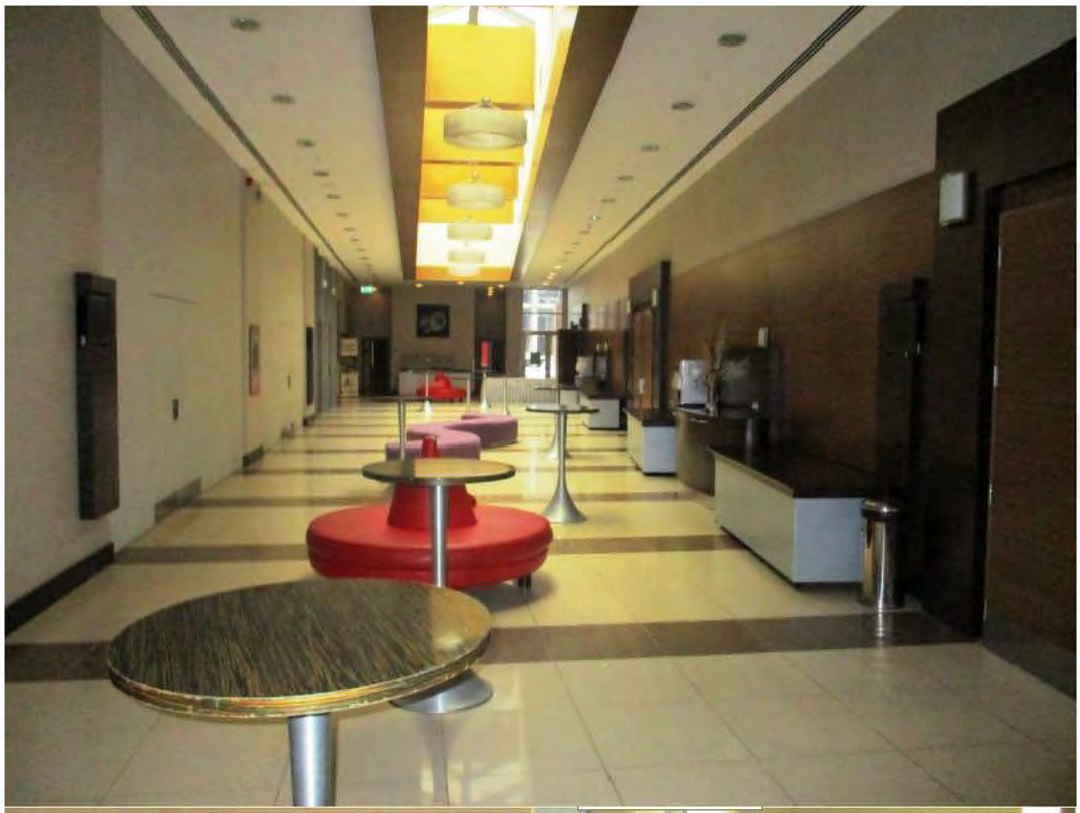
SPK Lisans No:405898

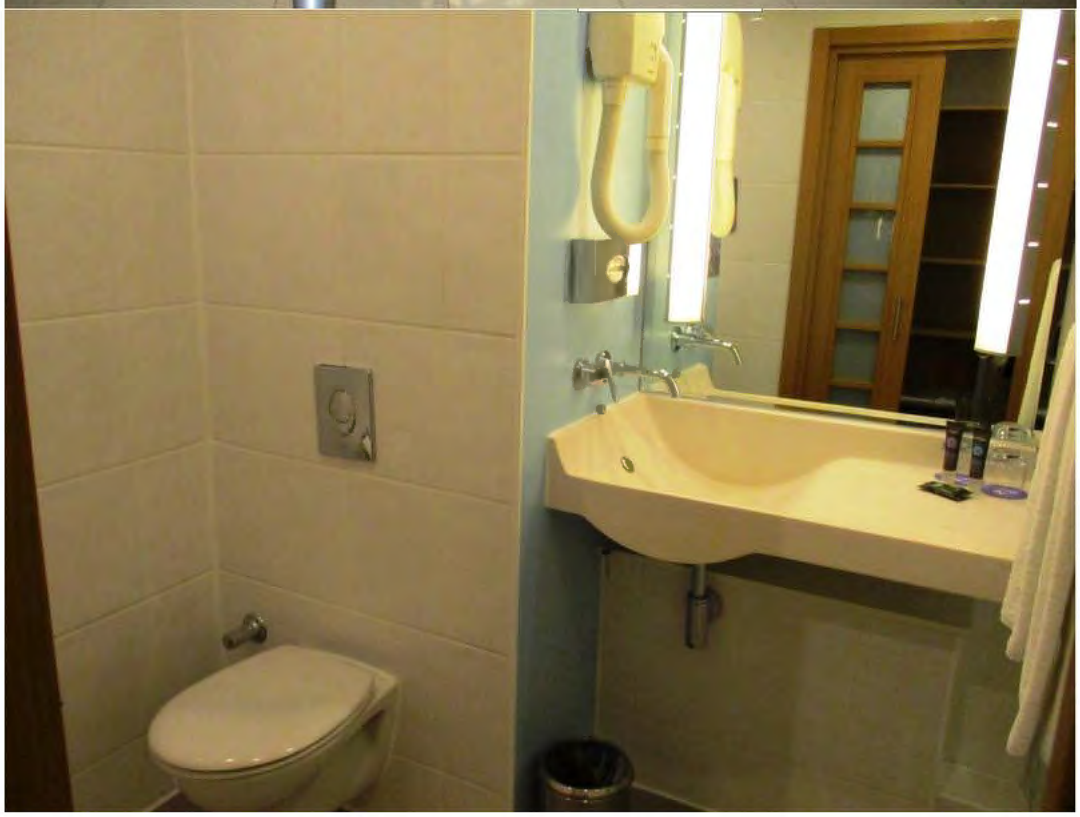
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

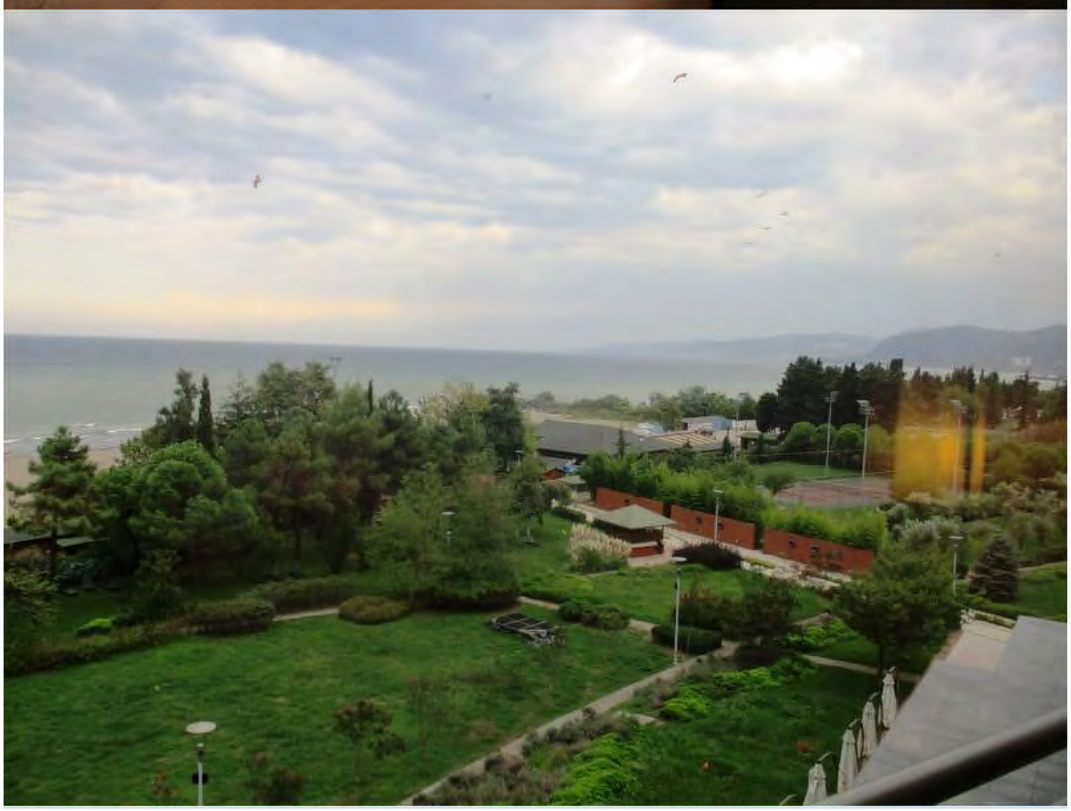
Şeref EMEN

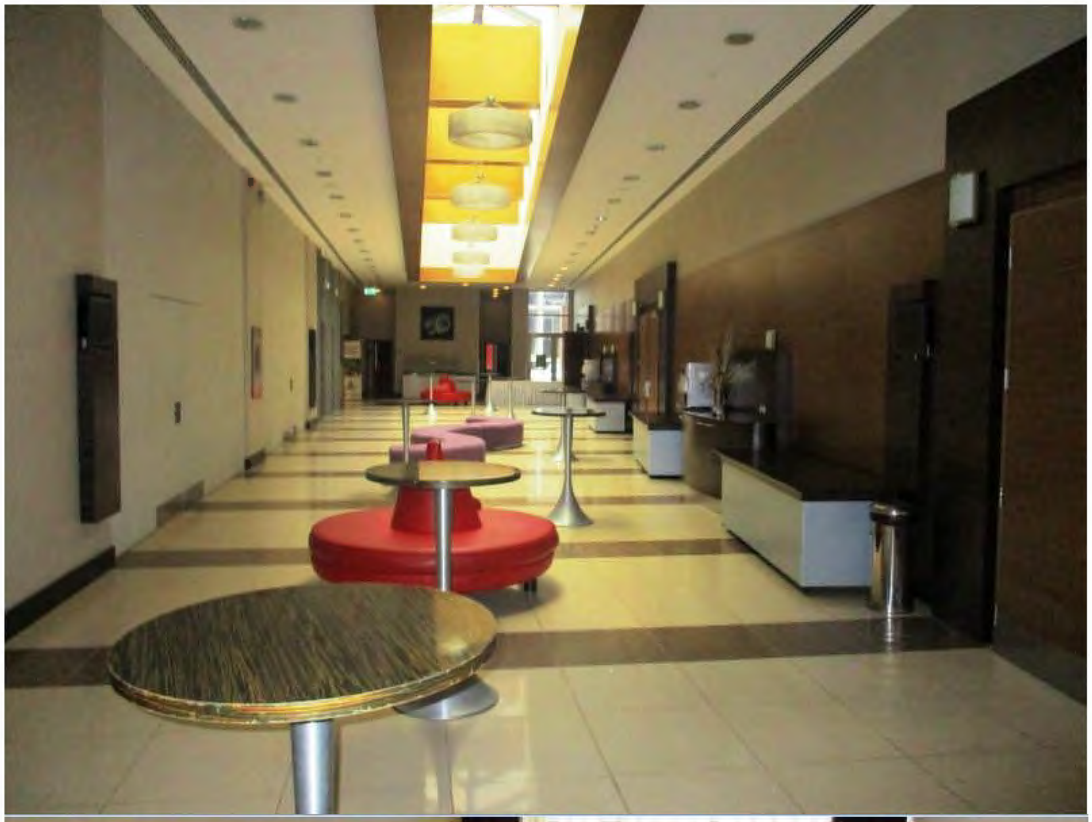
SPK Lisans No:401584

EK 1 - FOTOĞRAFLAR

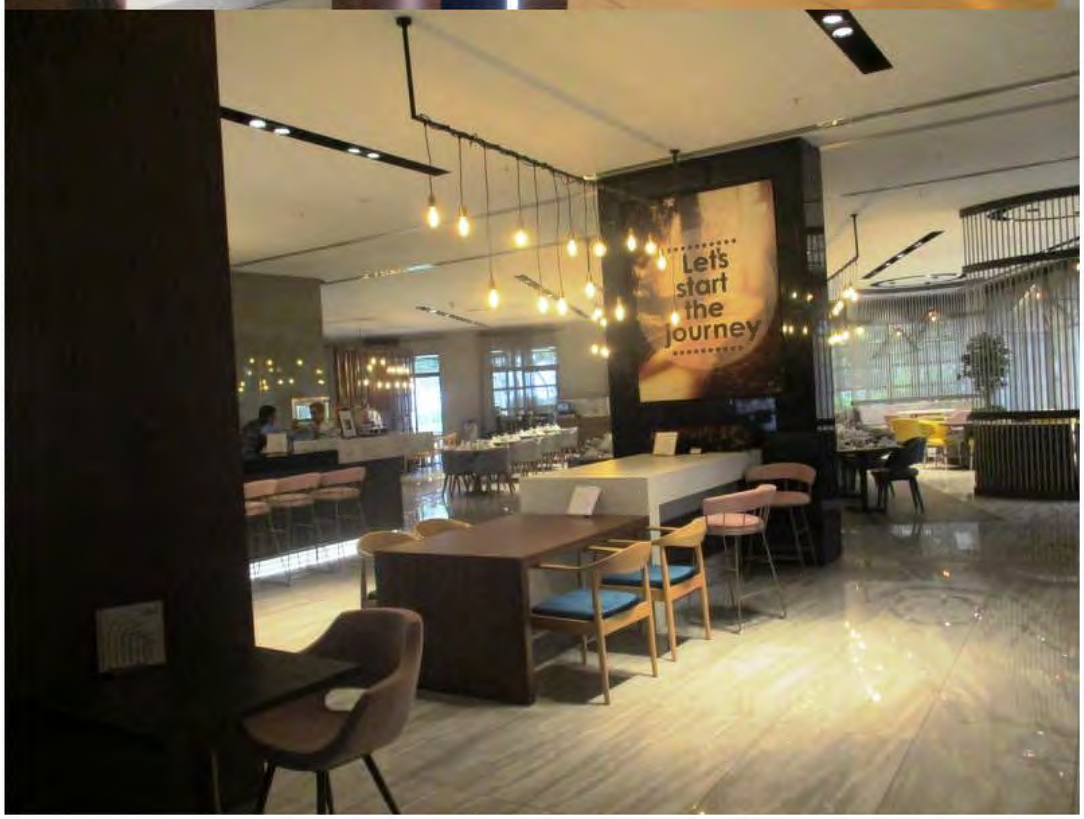


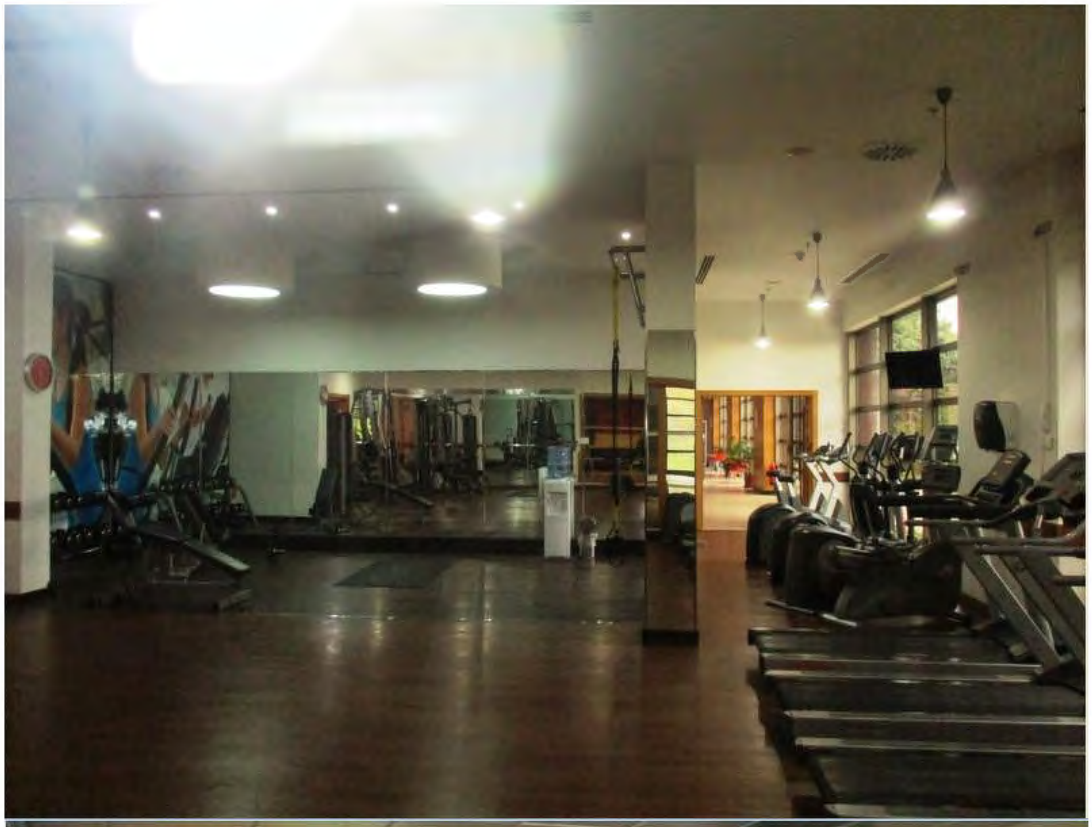




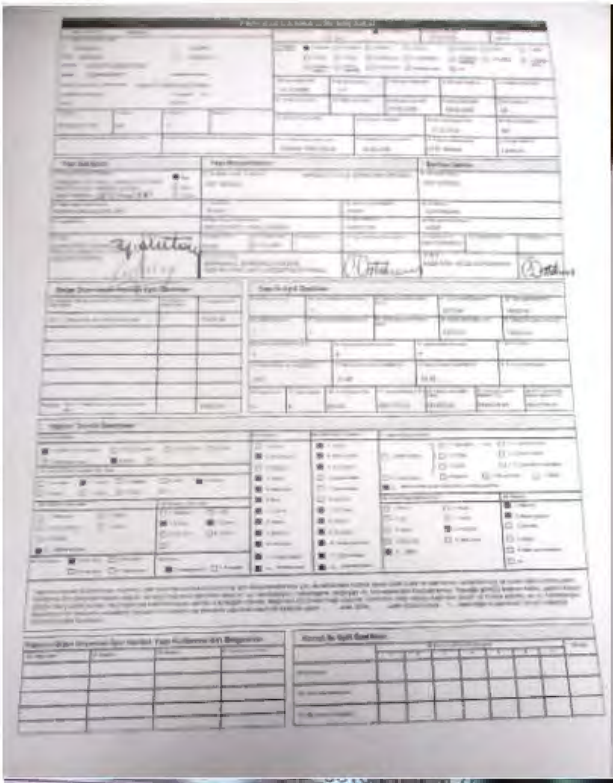


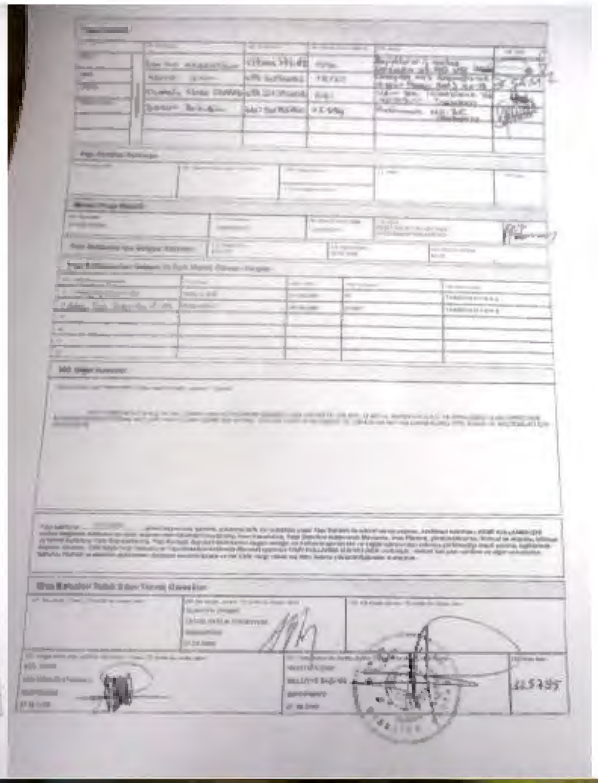
LE CLUB ACCOR HOTELS
PRIORITY DESK
NOVOTEL

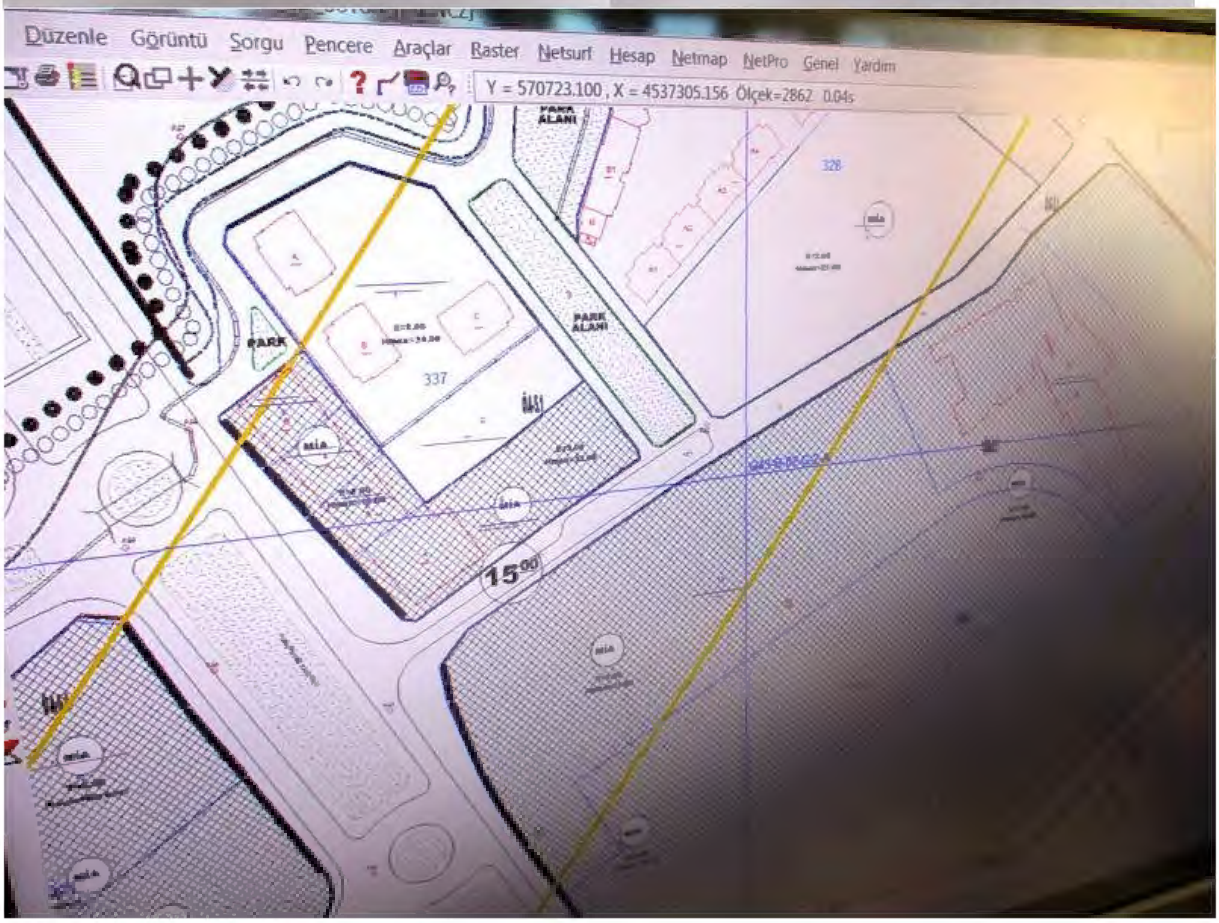

Let's start the journey

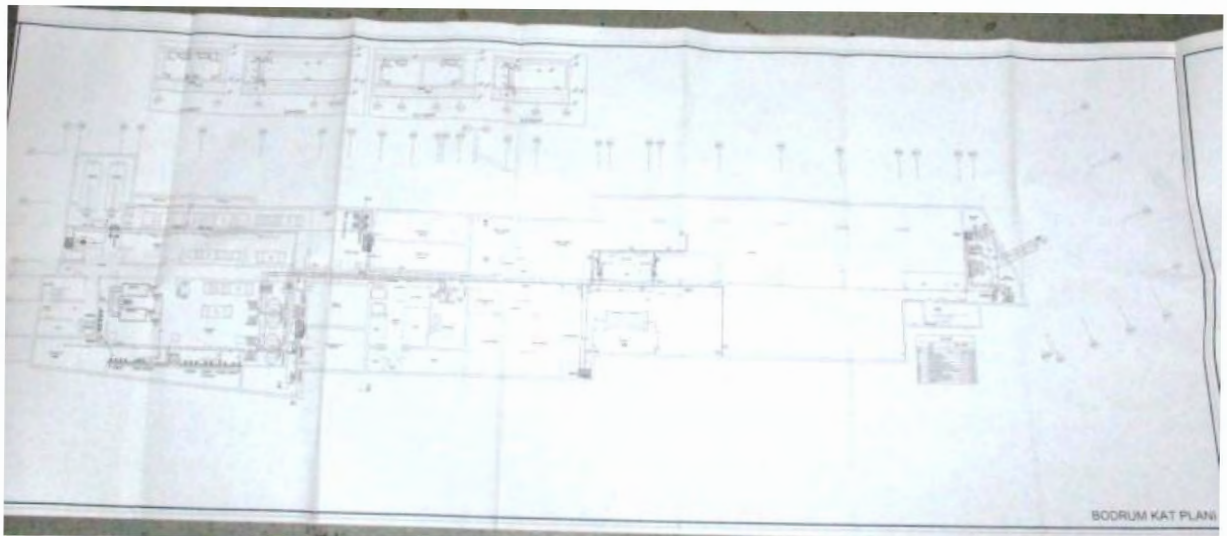


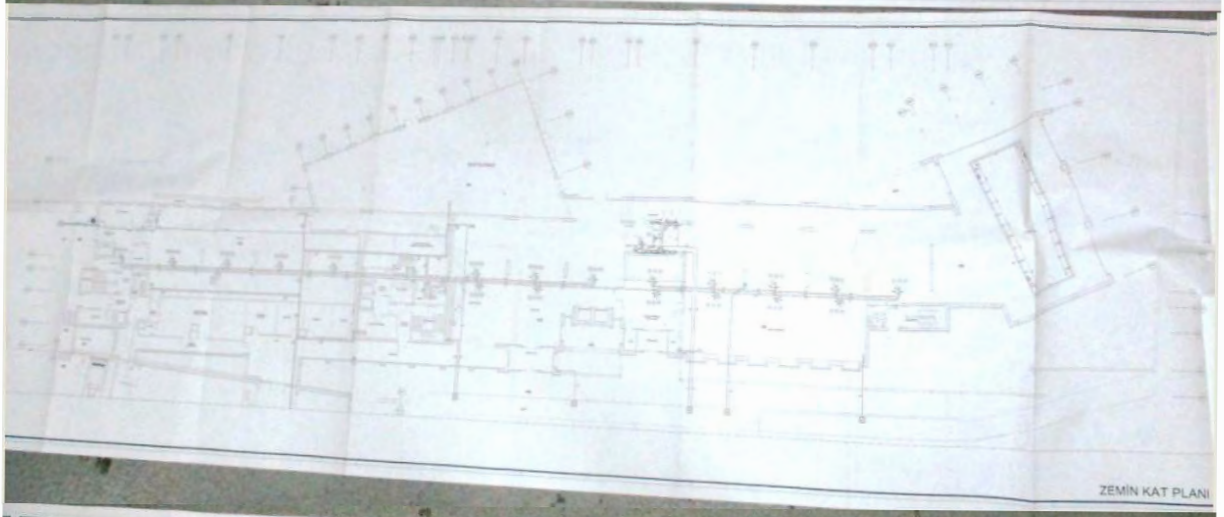
EK 2 – DOKÜMAN VE BELGELER

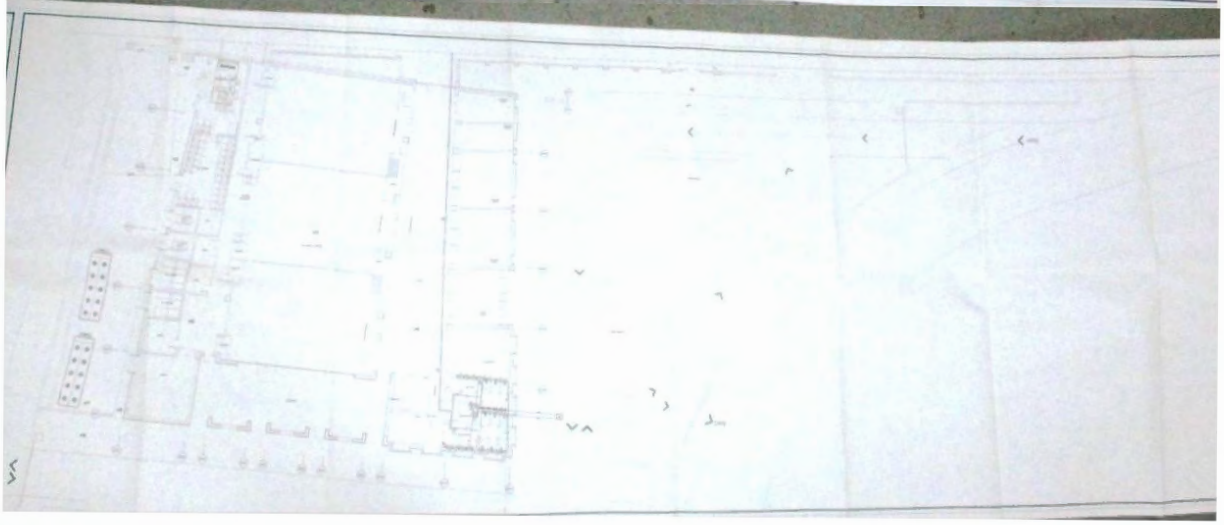


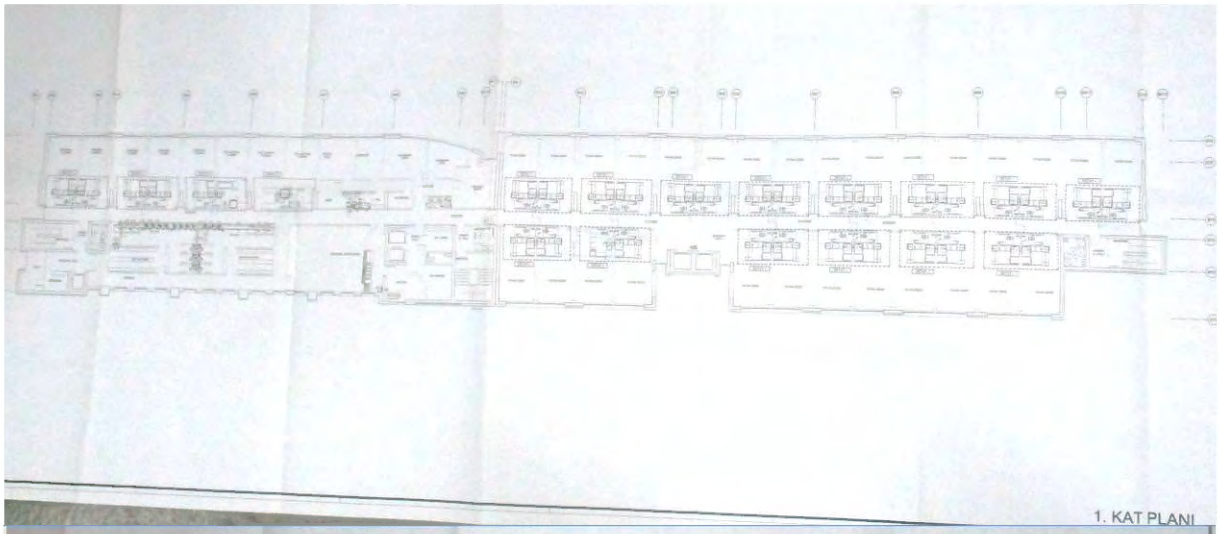




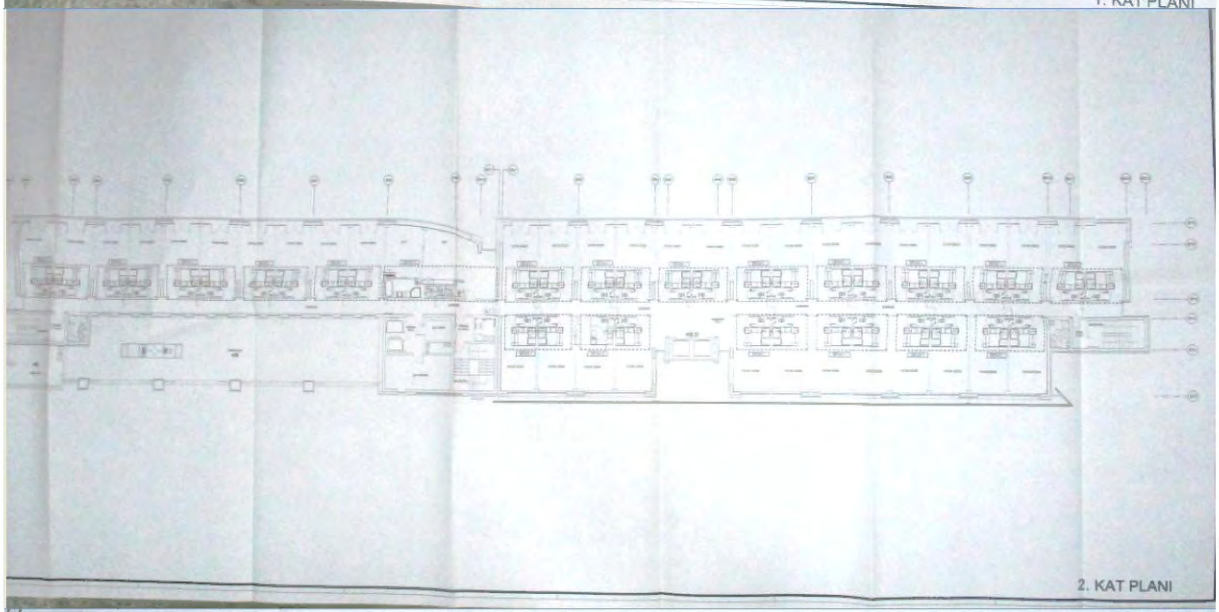

BODRUM KAT PLANI


ZEMİN KAT PLANI

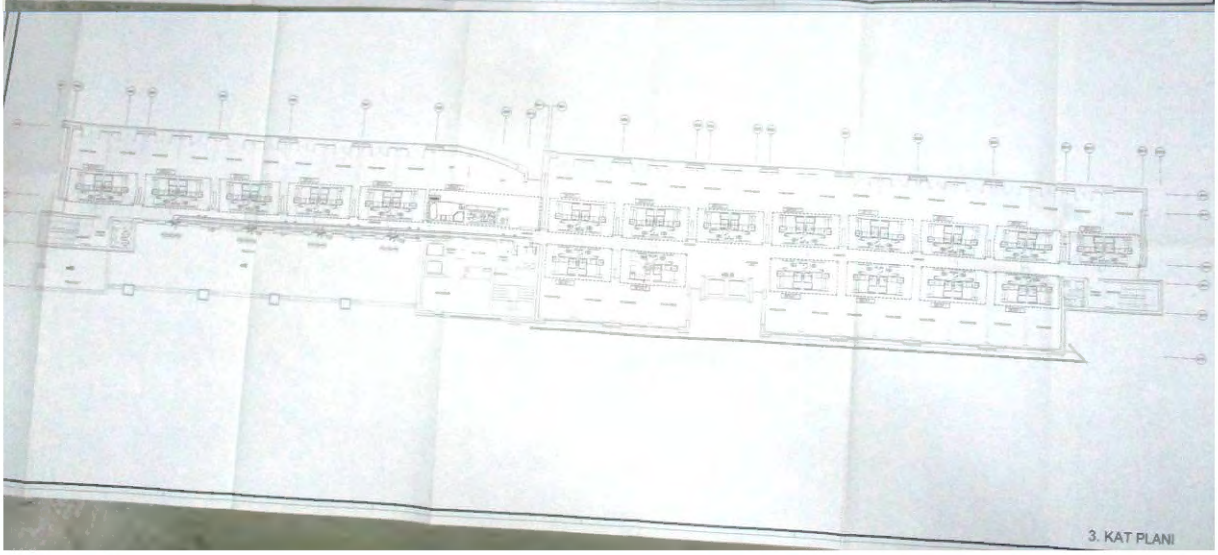




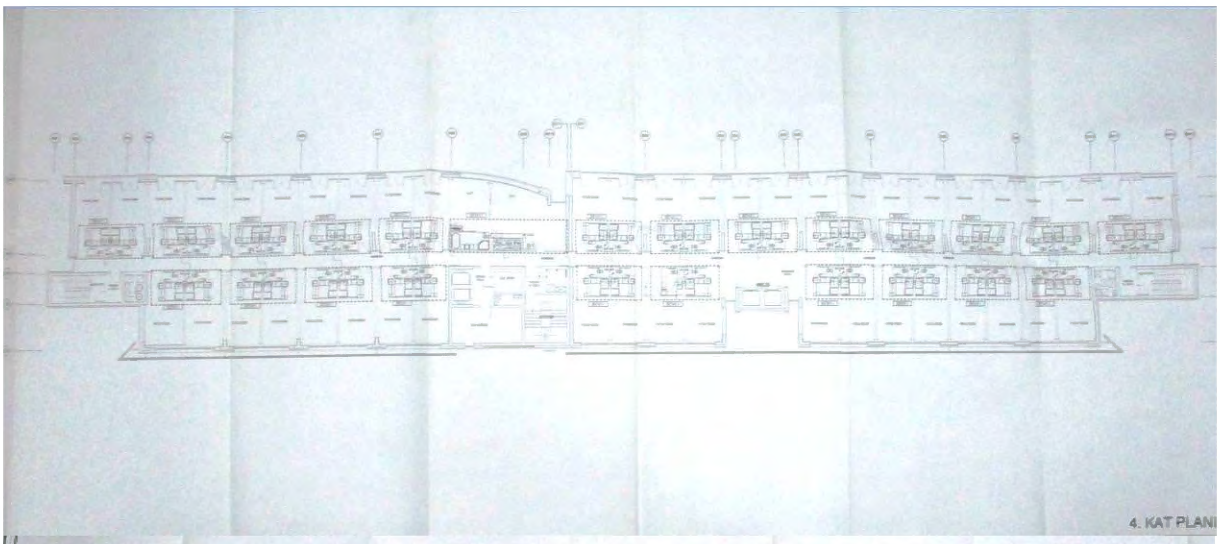
1. KAT PLANI

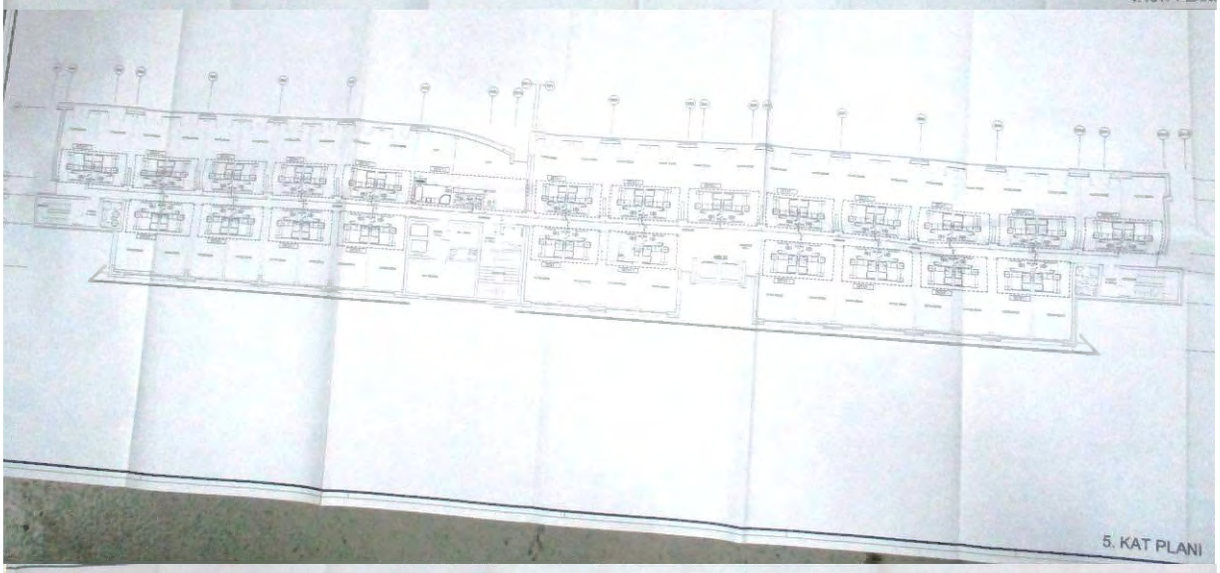


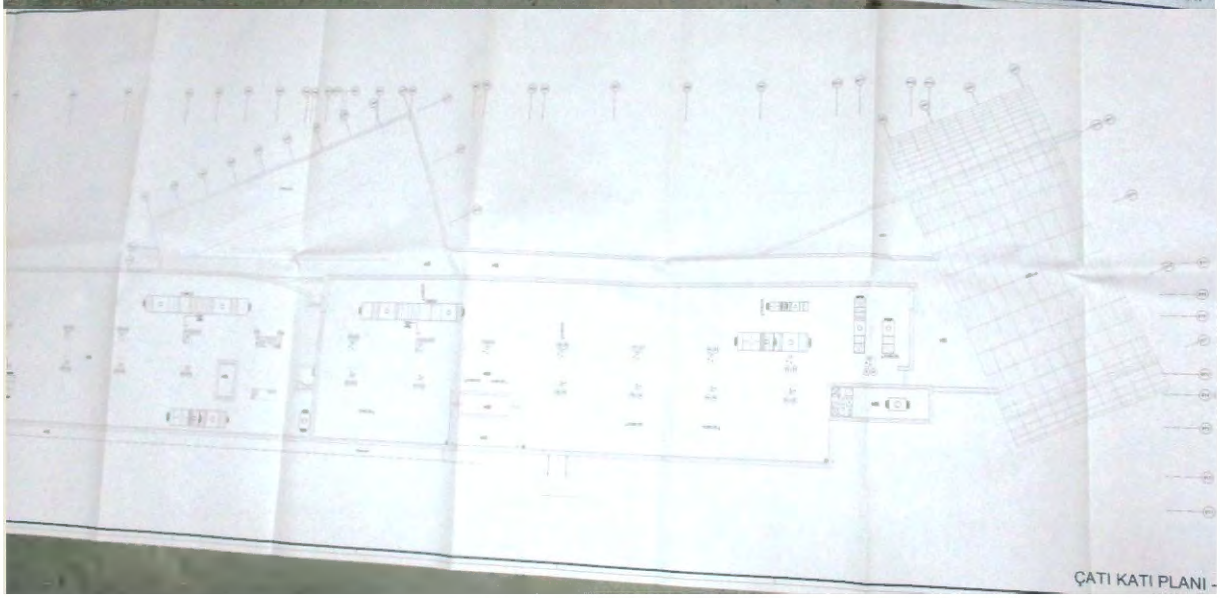
2. KAT PLANI



3. KAT PLANI


4. KAT PLANI


5. KAT PLANI


ÇATI KATI PLANI -

TAPU KAYDI

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

Zemin Tipi	: Ana ve Müstakil Nit.	Ada/Parsel	: 206/13
Zemin No	: 90872071	Yüzölçüm	: m2
İl / İlçe	: TRABZON/YOMRA	Ana Taş. Niteliği	:
Koordinat Adı	: Yomra Tbf		
Mahalle / Köy Adı	: KAŞÜSTÜ Mah		
Mevkii	: YALI		
Cilt / Sayfa No	: 35 / 3893		
Kayıt Durumu	: Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ebloğ No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
32047869	AKFEN GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		8462 S.Yum.27/A Mü.Gereğince Yönetmelik Tesciri - (7/11/2015 - 8410- 4 sonlandırma Tar.09/11/2015)	--

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	25 YILLIĞINA KİRA SERHİ [KORACE TOMARIS TURİZM A.Ş.] 24.09.2008/1761 YEV		24/09/2008 - 1761	--

İpotek

Alacaklı	Müteselsil?	Borç	Faiz	İdare/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:4604108) CREDIT EUROPE BANK N.V.	Evet	1750021850.00 EUR	%7.2 değişken (+/-)	1 (1)		28/01/2015 - 3407	AKFEN GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok

Rapor Tarihi / Saati: 31.12.2019 13:26 1

İpoteğin konusuduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesis Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Cumhuriyet TM - ALTINOVA Mah. 3198 Ada 67 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/08/2006 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1750021850.00 EUR	28/01/2015 - 3407	--
Kozaklının TM - PERVANE Mah. 2450 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1750021850.00 EUR	28/01/2015 - 3407	--
Zeytinburnu TM - ZEYTINBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1750021850.00 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 GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1750021850.00 EUR	28/01/2015 - 3407	--
Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1750021850.00 EUR	28/01/2015 - 3407	--
Alyan TM - BALIKHISAR Mah. 2-5097 Ada 10 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1750021850.00 EUR	28/01/2015 - 3407	--
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 385 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ Evleri	1 / 1	AKFEN GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1750021850.00 EUR	28/01/2015 - 3407	--
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 385 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ Evleri	1 / 1	AKFEN GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1750021850.00 EUR	28/01/2015 - 3407	--
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 385 Ada 2 Parsel 3 nolu Bağ Evleri	1 / 1	AKFEN GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1750021850.00 EUR	31/04/2015 - 16219	--
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 385 Ada 2 Parsel 4 nolu Bağ Evleri	1 / 1	AKFEN GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1750021850.00 EUR	31/04/2015 - 16219	--
Alyan TM - BALIKHISAR Mah. 2-5097 Ada 10 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1750021850.00 EUR	22/04/2015 - 2587	--
Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1750021850.00 EUR	11/05/2015 - 30809	--
Kozaklının TM - PERVANE Mah. 2450 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1750021850.00 EUR	25/05/2015 - 6726	--
Kozaklının TM - PERVANE Mah. 2450 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1750021850.00 EUR	25/05/2015 - 6726	--
Zeytinburnu TM - ZEYTINBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1750021850.00 EUR	25/05/2015 - 6726	--
Zeytinburnu TM - ZEYTINBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1750021850.00 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 GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1750021850.00 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 GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1750021850.00 EUR	25/05/2015 - 6726	--
Yomra TM - KAŞÜSTÜ Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 10 ay 10 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1750021850.00 EUR	28/01/2015 - 3407	--

Rapor Tarihi / Saati: 31.12.2019 13:26 2

Yomra TM - KAŞÜSTÜ Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1/1	AKPEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17052185,00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	20/04/2015- 1203	–
Yomra TM - KAŞÜSTÜ Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1/1	AKPEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17052185,00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	20/04/2015- 1203	–
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih: – Süre:Süresiz)	1/1	AKPEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17052185,00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	26/11/2015- 4446	–
Kocaeli TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1/1	AKPEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17052185,00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	01/12/2015- 30502	–
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarihi:17/07/2007 Süre:50 yıl)	1/1	AKPEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17052185,00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	23/11/2015- 36905	–
Yomra TM - KAŞÜSTÜ Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1/1	AKPEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17052185,00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	23/11/2015- 36905	–

İpotek 2/III/I Bilgisi

S/N/I	Açıklama	Mahk.	Tarih/Yevmiye	Tarih/Sebebi - Tarih - Yev.
			-	–

Dosyalar

Alacaklı	Müşterikanlı?	Borç	Faiz	Borcun/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Belgiler	SDF Hakkı
IBANABANK CREDIT EUROPE BANK N.V.	Evet	17052185,00 EUR	%7,3 aşağıdaki 2	7 B.E.		28/01/2015- 3407	AKPEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Var

İpotekte Konusunda Hisse Bilgisi

Tanımlar	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Mahk. Borç	Tesis Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Osmangazi TM - ALTINOVA Mah. 3198 Ada 67 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:07/09/2008 Süre:50 yıl)	1/1	AKPEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17052185,00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		28/01/2015- 3407	–
Kocaeli TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1/1	AKPEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17052185,00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		28/01/2015- 3407	–
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih: – Süre:Süresiz)	1/1	AKPEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17052185,00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		28/01/2015- 3407	–
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarihi:17/07/2007 Süre:50 yıl)	1/1	AKPEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17052185,00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		28/01/2015- 3407	–
Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 59 Parsel	1/1	AKPEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17052185,00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		28/01/2015- 3407	–
Akyurt TM - HALKBİSAZ Mah. 313057 Ada 10 Parsel	1/1	AKPEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17052185,00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		28/01/2015- 3407	–
Seyhan TM - ÇİNARLI Mah. 385 Ada 2 Parsel 1 nolu Baş.Bölüm	1/1	AKPEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17052185,00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		28/01/2015- 3407	–
Seyhan TM - ÇİNARLI Mah. 385 Ada 2 Parsel 1 nolu Baş.Bölüm	1/1	AKPEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17052185,00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		28/01/2015- 3407	–
Seyhan TM - ÇİNARLI Mah. 385 Ada 2 Parsel 1 nolu Baş.Bölüm	1/1	AKPEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17052185,00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		21/04/2015- 16239	–
Seyhan TM - ÇİNARLI Mah. 385 Ada 2 Parsel 2 nolu Baş.Bölüm	1/1	AKPEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17052185,00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		21/04/2015- 16239	–
Akyurt TM - HALKBİSAZ Mah. 313057 Ada 10 Parsel	1/1	AKPEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17052185,00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		28/01/2015- 3407	–
Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 38 Parsel	1/1	AKPEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17052185,00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		17/05/2015- 20008	–
Kocaeli TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1/1	AKPEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17052185,00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		25/05/2015- 6726	–
Kocaeli TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1/1	AKPEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17052185,00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		25/05/2015- 6726	–
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih: – Süre:Süresiz)	1/1	AKPEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17052185,00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		25/05/2015- 6726	–
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih: – Süre:Süresiz)	1/1	AKPEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17052185,00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		25/05/2015- 6726	–
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarihi:17/07/2007 Süre:50 yıl)	1/1	AKPEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17052185,00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		25/05/2015- 6726	–
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarihi:17/07/2007 Süre:50 yıl)	1/1	AKPEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17052185,00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		25/05/2015- 6726	–
Yomra TM - KAŞÜSTÜ Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1/1	AKPEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17052185,00 EUR ANONİM ŞİRKETİ		28/01/2015- 3407	–

Yomra TM - KAŞ.ISTO Mah. 289 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 06 ay 00 gün)	/ /	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17305218.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	20/04/2015- 1203	—
Yomra TM - KAŞ.ISTO Mah. 289 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 06 ay 00 gün)	/ /	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17305218.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	20/04/2015- 1203	—
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 794 Ada 35 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:-- Süre:Süresiz)	/ /	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17305218.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	29/01/2015- 14461	—
Kocaeli TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	/ /	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17305218.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	03/02/2015- 33326	—
Şehitkemil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Süre:50 yıl)	/ /	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17305218.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/11/2015- 36406	—
Yomra TM - KAŞ.ISTO Mah. 289 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 06 ay 00 gün)	/ /	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17305218.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/11/2015- 36406	—

İpotek SBH Bilgisi

S.B.H	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Teklif Sahibi - Tarih - Yev
			-	—

Dönüşümler

Aktarılan	Müşterilmi?	Borç	Para	DovizSüre	Süre	Tanzim Tarihi - Yev.	Borçlu	SDF Halde
(SIN4805108) CREDIT EUROPE BANK N.V.	Evet	17305218.00 EUR	WZZ Değişken 2 / 2	5.8 K.		28/01/2015- 3407	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Var

Rapor Tarihi / Saati : 31.12.2015 15:35 5

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Tanınmaz	Hisse Pay/Paydaş	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Teklif Sahibi - Tarih - Yev
Osmangazi TM - ALTINOVA Mah. 3198 Ada 67 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:07/03/2008 Süre:30 yıl)	/ /	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17305218.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	—
Kocaeli TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	/ /	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17305218.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	—
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 794 Ada 35 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:-- Süre:Süresiz)	/ /	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17305218.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	—
Şehitkemil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Süre:50 yıl)	/ /	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17305218.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	—
Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel	/ /	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17305218.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	—
Akyurt TM - BALIKHİSAR Mah. 215057 Ada 10 Parsel	/ /	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17305218.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	—
Seyhan TM - ÇİNARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ.Bölüm	/ /	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17305218.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	—
Seyhan TM - ÇİNARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ.Bölüm	/ /	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17305218.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	—
Seyhan TM - ÇİNARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ.Bölüm	/ /	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17305218.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	20/04/2015- 10219	—
Seyhan TM - ÇİNARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ.Bölüm	/ /	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17305218.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	20/04/2015- 10219	—
Akyurt TM - BALIKHİSAR Mah. 215057 Ada 10 Parsel	/ /	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17305218.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	22/04/2015- 2587	—
Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel	/ /	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17305218.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	19/05/2015- 5800	—
Kocaeli TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	/ /	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17305218.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	19/05/2015- 5726	—
Kocaeli TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	/ /	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17305218.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/05/2015- 5720	—
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 794 Ada 35 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:-- Süre:Süresiz)	/ /	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17305218.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/05/2015- 5535	—
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 794 Ada 35 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:-- Süre:Süresiz)	/ /	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17305218.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/05/2015- 5506	—
Şehitkemil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Süre:50 yıl)	/ /	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17305218.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/05/2015- 5720	—
Şehitkemil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Süre:50 yıl)	/ /	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17305218.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/05/2015- 5755	—
Yomra TM - KAŞ.ISTO Mah. 289 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 06 ay 00 gün)	/ /	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 17305218.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	—

Rapor Tarihi / Saati : 31.12.2015 15:35 6

Yomra TM - KAŞDİSTO 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 A.Ş. ANONİM ŞİRKETİ	25/04/2015- 1203	—
Yomra TM - KAŞDİSTO 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 A.Ş. ANONİM ŞİRKETİ	25/04/2015- 1203	—
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ANONİM ŞİRKETİ	26/11/2015- 1446	—
Kocaeli TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ANONİM ŞİRKETİ	01/12/2015- 30108	—
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 9020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ANONİM ŞİRKETİ	23/11/2015- 26405	—
Yomra TM - KAŞDİSTO 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 A.Ş. ANONİM ŞİRKETİ	25/11/2015- 26406	—

İptalde S/B/İ Bilgisi

S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Vesaiye	Terkin Sebebi - Tarih - Ver
			-	—

Dosyadaki Dosyalar

Alacaklı	Vekil	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Sıfır	Tesis Tarihi - Ver.	Borçlu	BDF Hakkı
(BN-4868108) CREDIT EUROPE BANK N.V	Evet	1730521E5001 EUR	%7,5 sağlıkta 3 / 0		T.B.K.	28/01/2015- 3407	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Var

İpotekte Bulunduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Paydası	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Ver.	Terkin Sebebi - Tarih / Ver
Osmangazi TM - ALTINOVA Mah. 3196 Ada 67 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:07/08/2008 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ANONİM ŞİRKETİ	1730521E5001 EUR	28/01/2015- 3407	—
Kocaeli TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ANONİM ŞİRKETİ	1730521E5001 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 A.Ş. ANONİM ŞİRKETİ	1730521E5001 EUR	28/01/2015- 3407	—
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 9020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ANONİM ŞİRKETİ	1730521E5001 EUR	28/01/2015- 3407	—
Bayrampaşa TM - YANKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ANONİM ŞİRKETİ	1730521E5001 EUR	28/01/2015- 3407	—
Akçaşehir TM - BALIKHİSAR Mah. 215057 Ada 10 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ANONİM ŞİRKETİ	1730521E5001 EUR	28/01/2015- 3407	—
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 581 Ada 2 Parsel 1 nolu Baş.Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ANONİM ŞİRKETİ	1730521E5001 EUR	28/01/2015- 3407	—
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 581 Ada 2 Parsel 2 nolu Baş.Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ANONİM ŞİRKETİ	1730521E5001 EUR	28/01/2015- 3407	—
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 581 Ada 2 Parsel 1 nolu Baş.Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ANONİM ŞİRKETİ	1730521E5001 EUR	27/04/2015- 15239	—
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 581 Ada 2 Parsel 2 nolu Baş.Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ANONİM ŞİRKETİ	1730521E5001 EUR	27/04/2015- 15239	—
Akçaşehir TM - BALIKHİSAR Mah. 215057 Ada 10 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ANONİM ŞİRKETİ	1730521E5001 EUR	23/04/2015- 2597	—
Bayrampaşa TM - YANKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ANONİM ŞİRKETİ	1730521E5001 EUR	17/03/2015- 20808	—
Kocaeli TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ANONİM ŞİRKETİ	1730521E5001 EUR	29/05/2015- 5726	—
Kocaeli TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ANONİM ŞİRKETİ	1730521E5001 EUR	29/05/2015- 5726	—
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ANONİM ŞİRKETİ	1730521E5001 EUR	29/05/2015- 5726	—
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ANONİM ŞİRKETİ	1730521E5001 EUR	29/05/2015- 5726	—
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 9020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ANONİM ŞİRKETİ	1730521E5001 EUR	29/05/2015- 5726	—
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 9020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ANONİM ŞİRKETİ	1730521E5001 EUR	29/05/2015- 5726	—
Yomra TM - KAŞDİSTO 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 A.Ş. ANONİM ŞİRKETİ	1730521E5001 EUR	28/01/2015- 3407	—

BANKA İPOTEK YAZISI

Credit EuropeBank

Credit Europe Bank N.V.
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

30 Aralık 2019

Sermaye Piyasası Kurulu'na

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, Mevkii	Pafta, Ada, Parsel, Yüzölçümü, Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Bağlı Olduğu Tapu Müdürlüğü
1.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Zeytinburnu Mahallesi, 1. Bölge Sahil Yolu Mevkii	774 ada, 55 parsel, 85/I pafta numaralı	Üst Hakkı	Zeytinburnu 1. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü
2.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Trabzon İli, Yomra İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Kaşüstü Köyü, Yalı Mevkii	209 ada, 12 parsel, G43B02C1C2AD2 pafta numaralı, 13.450,71 m² yüzölçümlü	Üst Hakkı	Yomra Tapu Sicil Müdürlüğü
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 yüzölçümlü	Üst Hakkı	Şehitkamil 2.Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü
4.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kayseri İli, Kocasinan İlçesi, Pervane Mahallesi	2420 ada, 9 parsel, 349 pafta numaralı, 11.035,40 m² yüzölçümlü	Üst Hakkı	Kocasinan Tapu Sicil Müdürlüğü
5.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Altınova Mahallesi	3198 ada, 67 parsel numaralı, 7.961,79 m² yüzölçümlü	Üst Hakkı	Osmangazi 2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü
6.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi	585 ada, 2 parsel numaralı, 2.213,00 m² Yüzölçümlü, Bağımsız No:1	Otel	Seyhan Tapu Sicil Müdürlüğü

1

Credit EuropeBank

Credit Europe Bank N.V.
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, Mevkii	Pafta, Ada, Parsel, Yüzölçümü, Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Bağlı Olduğu Tapu Müdürlüğü
7.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi	585 ada, 2 parsel numaralı, 2.213,00 m² Yüzölçümlü Bağımsız No:2	İş yeri	Seyhan Tapu Sicil Müdürlüğü
8.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Köyü	404 ada, 39 parsel, F21d24d3a pafta numaralı, 1.755,37 m² yüzölçümlü	On Katlı Betonarme Otel ve Arsası	Büyükçekmece 2. Tapu Sicil Müdürlüğü
9.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Ankara İli, Akyurt İlçesi, Balıkhisar Mahallesi	1843 ada, 5 parsel numaralı, 14.443,00 m² yüzölçümlü	On Katlı Otel ve Arsası	Akyurt Tapu Sicil Müdürlüğü
10.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesi	4599 parsel ve G22B1C3C pafta numaralı ve 4.687,64 m² yüzölçümlü	Arsa	Tuzla Tapu Sicil Müdürlüğü

Bilgilerinize arz ederiz.

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

Credit EuropeBank

E. Sapak

M. Tayfun

2

EK 3 - LİSANSLAR

SPL
Sermaye Piyasası

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

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.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN