



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

**2 Adet Otel
Şehitkamil / Gaziantep
2019_AKFENGYO_17_REVİZE**

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR ÖZETİ	3
2. RAPOR BİLGİLERİ	4
3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
4. GENEL ANALİZ VE VERİLER	5
4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	5
4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	7
5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	14
5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU	14
5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	15
5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	17
5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	19
5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ	19
5.3.1.1. TAPU KAYITLARI	19
5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	19
5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ	31
5.3.2.1. İMAR DURUMU	31
5.3.2.2. RUHSAT DOSYASI İNCELEMESİ	32
5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	32
5.3.3. SON 3 YIL İÇERİŞİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	32
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	33
6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	33
6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	34
6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	34
6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	34
6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	35
6.6. MALİYET YÖNTEMİ	36
6.6.1. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	38
6.6.2. KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	42
6.7. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	46
6.8. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	46
6.9. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	46
6.10. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	46
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	46
7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	46
7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	46
7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	46
7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	46
8. SONUÇ	47
8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	47
8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	47

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	:	OTEL
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	:	Bu rapor, Gaziantep ili, Şehitkamil ilçesi, Yaprak Mahallesi, 5020 ada, 2 no.lu parselin 30 yıllık sözleşmenin kalan süresinin ce işletilmesi ve kiralanması sonucu doğan hakkın 31.12.2019 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	:	Değerleme konusu 5020 ada, 2 no.lu parsel Gaziantep Büyükşehir Belediyesi'nin 16.02.2007 tarih tasdikli, 1/1.000 ölçekli "Şehitkamil Uygulama Uygulama İmar Planı" kapsamında "Otel Alanı" lejandın da kalmakta olup yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir. -Emsal: 1,50* -Hmaks: Serbesttir. -Çekme Mesafeleri: Tüm cephelerden 5,00'er m'dir. *Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği 17. Maddesi'nde "5.000,00 m ² 'den büyük ticari parsellerde 1,20 kat emsal arttırılabilir." ibaresi uyarınca Emsal 1,80'e kadar arttırılabilir.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	:	Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın Otel nitelikli gelir getiren ticari bir mülk olması nedeniyle Gelir Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır. Maliyet Yaklaşımı Yönteminde kullanılan "Arsa değeri" Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre belirlenmiştir.
TESPİT EDİLEN DEĞER		

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ	
Rapor Tarihi	31.12.2019
Değer Tarihi	25.12.2019
Pazar Değeri (KDV Hariç)	73.592.500.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	86.839.150.-TL
Pazar Değeri(KDV Hariç)	11.065.000.-EURO
Pazar Değeri(KDV Dahil)	13.056.700.-EURO
Kira Değeri (KDV Hariç)	4.745.000.-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	5.599.100.-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	715.000.-EURO
Kira Değeri (KDV Dahil)	843.700.-EURO

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEME TARİHİ	:	25.12.2019
REVİZYON TARİHİ VE GEREKÇESİ	:	04.08.2020 Sermaye Piyasası Kurulunun 03.07.2020 tarih 12233903-340.15_E.6781 sayılı yazısına istinaden revizyon yapılmış,ancak değer tespitine ilişkin yeni bir çalışma yapılmamıştır
RAPORUN TARİHİ	:	31.12.2019
RAPORUN NUMARASI	:	2019_AKFENGYO_17_REVİZE
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	:	31.12.2019
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	:	05.09.2019
RAPORUN KULLANIM AMACI VE YERİ	:	Bu rapor, Gaziantep ili, Şehitkamil ilçesi, Yaprak Mahallesi, 5020 ada, 2 no.lu parselin 30 yıllık sözleşmenin kalan süresinin ce işletilmesi ve kiralanması sonucu doğan hakkın 31.12.2018 tarihli pazar değerinin, tespiti amacıyla SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.
DEĞERLEMENİN KONUSU VE AMACI	:	Bu rapor, Gaziantep ili, Şehitkamil ilçesi, Yaprak Mahallesi, 5020 ada, 2 no.lu parselin 30 yıllık sözleşmenin kalan süresinin ce işletilmesi ve kiralanması sonucu doğan hakkın 31.12.2018 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur
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 31.12.2019 tarihli AKFENGYO_2019017 değerleme raporu 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
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	:	Bu rapor SPK'nın III.62.3 Sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1.Maddesi ,2.fıkrası kapsamında hazırlanmıştır, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

GAZİANTEP İLİ

İl merkezi, kuzeyde ve kuzeybatıda Kahramanmaraş, kuzeydoğuda Yavuzeli, doğuda Nizip, güneydoğuda Oğuzeli, güneyde Kilis, güneybatıda Nurdağı ve batıda İslahiye ile çevrilidir. Gaziantep'te çok sayıda pınar bulunmasına karşın hiç doğal göl bulunmamaktadır. Bu yüzden şehrin bir çok yerine yapay göller ve barajlar inşa edilmiştir. Gaziantep şehri, Gaziantep Platosu üzerine kurulmuştur. Gaziantep'ten geçen Alleben Deresi iki merkez ilçeyi birbirinden ayırır. İl merkezinin yakınında hiç doğal orman bulunmaz. Bu yüzden il yakınına kızılçam ağaçlarından oluşan bir yapay orman eklenmiştir. İl merkezi 2. derece deprem bölgesinde'dir.

Ulaşım: Gaziantep, Anadolu ile Mezopotamya arasında yer aldığı için tarih boyunca hep ticaret yolları üzerinde yer almıştır. Bunlardan en önemlisi İpek Yolu'dur. Bu sebepten dolayı ilde kara ve hava ulaşımı çok gelişmiştir. Gaziantep'in denize kıyısı olmadığı için kentte deniz ulaşımı yapılamamaktadır. En yakın liman kenti İskenderun'dur.

Kara ulaşımı: Gaziantep, tarih boyunca önemli ticaret yolları üzerinde olduğu için kara ulaşımında da çok gelişmiştir. Özellikle Avrupa'dan Asya ve Afrika'ya geçişi sağlayan E-24 otoyolu, kentin gelişiminde önemli rol oynar. Ancak ildeki en önemli yol Gaziantep-Adana-Tarsus Otoyolu'dur. Gaziantep Çevre Yolu ise hâlâ inşaat hâlinindedir.



Hava ulaşımı: Gaziantep, hava ulaşımı bakımından da çok gelişmiştir. Kentte Gaziantep Oğuzeli Havaalanı adında uluslararası havaalanı bulunmaktadır. Hava alanı şehirden yaklaşık 20 km. uzaktadır. Her gün İstanbul, Ankara, İzmir ve Antalya'ya tarifeli uçak seferleri yapılmakla beraber, diğer illere de Ankara bağlantılı uçak seferleri yapılmaktadır.

Nüfus: Gaziantep, nüfus bakımından Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin en büyük ilidir, Türkiye'nin ise 9.en büyük ilidir. Gaziantep'te nüfus 2.028.563 kişidir. Nüfus yoğunluğu, merkez ilçelerde kilometrekarede 421 kişiyi aşmaktadır. 1927 yılı nüfus sayımında 214.499 olan il nüfusu geçen 70 yıl içerisinde %534 oranında artış göstermiştir. Bu artış oranı aynı dönem için Türkiye genelinde % 317 olmuştur. Gaziantep uzun yıllar dikkate alındığında Türkiye nüfus artış hızının çok üzerinde bir nüfus artışı göstermiştir. Bunun sebebi aşırı derecede göç almasıdır.

Gezilebilecek Yerler

Dülük antik kenti, Nizip ilçesine 10 km uzaklıktaki Belkıs köyü eteklerinde bulunan Zeugma antik kentinden çıkarılan değerli buluntuların sergilendiği Zeugma Mozaik Müzesi (2011'de açılan müze, dünyanın en büyük mozaik müzesi olma özelliğini taşıyor), Gaziantep Arkeoloji Müzesi, şehrin merkezindeki Gaziantep Kalesi, Rumkale, Araban Kalesi, dünyaca ünlü Bakırcılar Çarşısı.

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 ulaşırmada %0,33 artış gerçekleşti. Aylık en fazla düşüş gösteren grup %0,44 ile çeşitli mal ve hizmetler oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2019 yılı Kasım ayında endekste düşüş gösteren bir diğer grup ise %0,15 ile lokanta ve oteller oldu. Yıllık en fazla artış %43,35 ile alkollü içecekler ve tütün grubunda gerçekleşti. TÜFE'de, bir önceki yılın aynı ayına göre eğitim %14,35, 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.

Tüketici fiyat endeksi, Kasım 2019 [2003=100]



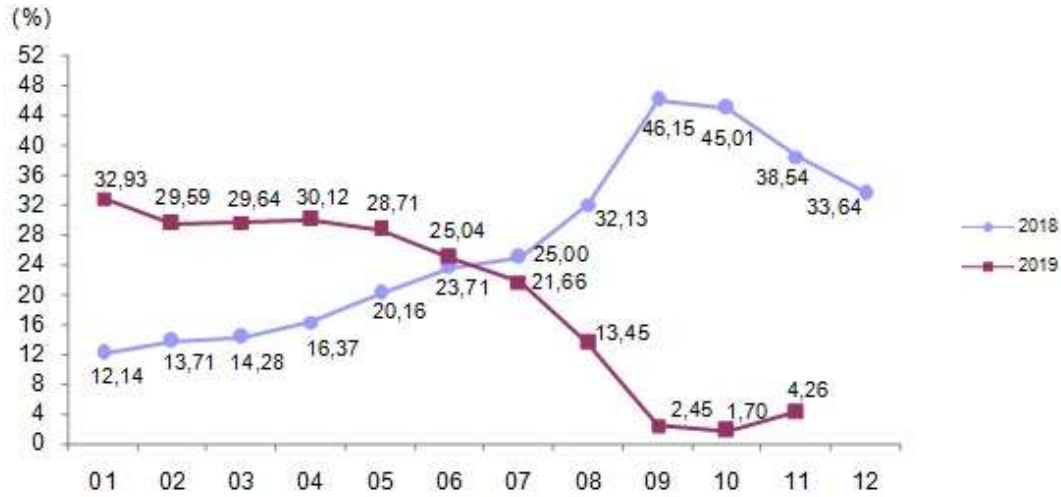
Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi, Kasım 2019

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 taşocakçılığı 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 aramalı gerçekteşti.

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

Ana sanayi grupları	Endeks	Aylık değışim (%)	Bir önceki yılın Aralık ayına göre değışim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değışim (%)	On iki aylık ortalamalara göre değışim (%)
Yurt içi ÜFE	450,97	-0,08	6,63	4,26	19,68
Ara malı	475,25	-0,60	3,54	1,63	18,07
Dayanıklı tüketim malı	321,03	-0,08	7,43	7,34	16,28
Dayanıklı 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 değışim oranı, Eylül 2019 [2015=100]



Bina inşaatı maliyet endeksi aylık %0,73 düştü

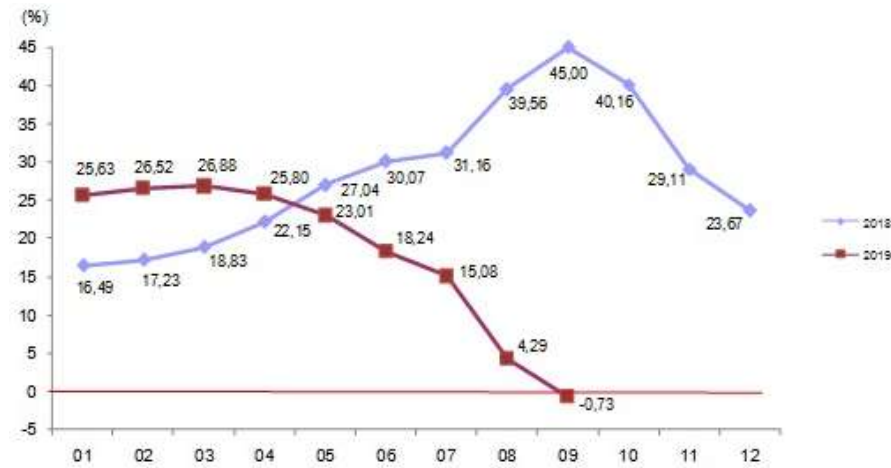
Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,73 düştü, bir önceki yılın aynı ayına göre %5,53 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,61, işçilik endeksi %1,00 düştü. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %1,78 düştü, işçilik endeksi %24,93 arttı.

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

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

(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.

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

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

Küresel Ekonomik Görünüm

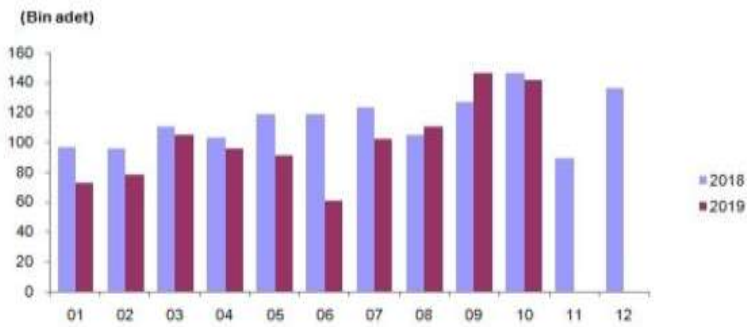
Küresel büyümede yavaşlama ve belirsizlik devam etmektedir. Ticaret savaşlarında artan tansiyon ve jeopolitik gerginlikler ile yatırım, üretim ve güven göstergelerinde bozulmalar küresel büyümeyi aşağı çekmektedir. Ancak, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin merkez bankalarının yavaşlama karşısı uygulamalara 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 yaşanan nüfus gibi yapısal etkenler küresel ekonominin düşük büyümesini etkileyen diğer unsurlar olarak gösterilmiştir. IMF raporuna göre, gelişmiş ülkeler için büyüme tahmini 2019'da yüzde 1,9'dan yüzde 1,7'ye düşürülürken, 2020 yılı için yüzde 1,7 seviyesinde bırakılmıştır. Gelişmekte olan ülke ekonomilerinde ise büyüme tahmini 2019 için yüzde 4,1'den yüzde 3,9'a, 2020 için de yüzde 4,7'den yüzde 4,6'ya indirilmiştir. 2019 ve 2020 yıllarında Türkiye ekonomisine dair büyüme tahminleri ise sırasıyla eksi yüzde 2,5'ten yüzde 0,2'ye ve yüzde 2,5'ten yüzde 3'e yükseltilmiştir. Ticaret savaşları Ağustos ayına yüksek bir tansiyonla başlamış ve gerilim giderek artmıştır. Ağustos başında Çin ve ABD arasındaki 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 itibarıyla %15 oranında vergilendirmeye başlayacaklarını bildirmiştir. ABD Merkez Bankası (FED) 17-18 Eylül 2019 tarihinde gerçekleşen FOMC toplantısında piyasa beklentisine paralel olarak politika faizini 25 baz puan indirerek yüzde 1,75- 2,00 aralığına çekmiştir. Güncellenen projeksiyonlara göre, politika faizinde 2019 için medyan beklentisi %2,4'ten %1,9'a inerken, 2020 beklentisi %2,1'den %1,9'a gerilemiştir. FED üyelerinin 2019 büyüme tahmini %2,1'den %2,2'ye çıkarken 2020 tahmini %2'de korunmuştur. Kişisel tüketim harcamaları enflasyonu tahminleri ise; 2019 için %1,5, 2020 yılı için ise %1,9 düzeylerinde sabit bırakılmıştır. Karar metninde; ekonomik aktivitenin ılımlı bir hızda büyümeye devam ettiği, 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 yaşanırse 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.

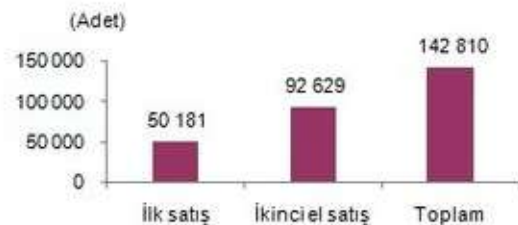
Konut Satış İstatistikleri, Ekim 2019

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 50.411 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

Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %31,9 azalarak 4.272 oldu. Yabancılar 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,

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

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

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



Konu taşınmazın bazı önemli noktalara uzaklıkları aşağıda verilmiştir;

Gaziantep Kalesi.....	1 km
Gaziantep Havaalanı:.....	25 km
Gaziantep Merkez Otogarı:.....	5 km
Şehitkamil Belediyesi:.....	500 m
Gaziantep Büyükşehir Belediyesi:.....	1km’ dir.

5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

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

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

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

Bodrum katlarda iki blok arasında ayırıcı duvar bulunmaktadır. İki bloğa ulaşım için merdiven asansör alanları bulunmaktadır. 2. bodrum katta 53 araçlık otopark alanı, sığınak, depolar, klima santrali, yakıt

tankı, elektrik odası, pompa odası, su deposu, foseptik çukuru, bakım odası, revir, arşiv ve teknik müdür odaları yer almaktadır.

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

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

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

NOVOTEL bloğunda 1. normal katta 16 adet oda yer almaktadır. Söz konusu kata 2 adet engelli odası yer almaktadır. 2., 3., 4. ve 5. normal katlarda toplam 15 adet oda yer standart odalardan 6 tanesi birbiri ile birleştirilebilmektedir. Katlarda 4 adet ikiz oda, 10 adet standart oda ve 1 adet süit oda yer almaktadır.

6. normal katta 16 adet standart oda yer almaktadır.

NOVOTEL Bloğundan Servis Asansörü ve çamaşır odasının yer aldığı alandan İBİS Otel bloğuna geçiş yapılabilir. Tüm katlarda yangın merdiveni alanları, mekanik şaft alanı yer almaktadır. Katlara 2 adet asansör ile ulaşım sağlanabilmektedir. Çamaşır odası ve servis asansörünün yer aldığı alanlar İBİS Otel bloğu ile birlikte kullanılmaktadır.

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

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

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

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

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

			Yasal ve Mevcut Durum	
Kat Adı	Yasal ve Mevcut Durum Kullanımı	Onaylı Mimari Projedeki Kullanımı	Brüt Alan (m²)	Brüt Alan (m²)
	NOVOTEL BLOK	İBİS OTEL BLOK	NOVOTEL BLOK	İBİS OTEL BLOK
2. Bodrum Kat	53 araçlık otopark alanı, sığınak, depolar, klima santrali, yakıt tankı, elektrik odası, pompa odası, su deposu, foseptikçukuru, bakım odası, revir, arşiv ve teknik müdür odaları		1.608,17	2.417,53
1. Bodrum Kat	43 araçlık otopark alanı, kazan dairesi, klima santral odası, pompa odası, trafo odası, jeneratör odası, ısı merkezi; personel soyuma odaları ve duş alanları; personel yemekhane, çamaşırhane, kirli ve temiz çamaşır odaları, mutfak depoları, kuru depo ve soğuk ve normal çöp odaları		1.563,02	2.349,63
Zemin Kat	Restoran ve bar, mutfak birimleri, resepsiyon, sistem odası, bagaj odası, fitness alanı ve bay bayan soyunma odası, toplantı odaları fuaye alanları, düğün veya büyük toplantı salonu	Lobi, resepsiyon -, restoran bar ve bagaj odası	1.032,41	1.467,57
1. Normal Kat		12 adet standart oda, muhasebe, personel müdürü, satış ve f&b odaları	534,76	517,87
2. Normal Kat	15 adet oda	18 adet oda	534,76	517,87
3. Normal Kat	15 adet oda	18 adet oda	534,76	517,87
4. Normal Kat	15 adet oda	18 adet oda	534,76	517,87
5. Normal Kat	15 adet oda	18 adet oda	534,76	517,87
6. Normal Kat	16 adet oda	18 adet oda	534,76	517,87
7. Normal Kat		19 adet oda	-	517,87
8. Normal Kat		19 adet oda	-	517,87
9. Normal Kat		19 adet oda	-	517,87
10.Normal Kat		19 adet oda	-	517,87
TOPLAM			7.412,16	11.413,43
	TOPLAM		18.825,59	

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Blok nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	9 katlı (2 adet bodrum kat + zemin kat + 6 normal kat) (Novotel Blok) 12 katlı (2 adet bodrum kat + zemin kat + 9 normal kat) (İBİS Otel Blok)
Bina Toplam İnşaat Alanı	18.825,59 m² (Yasal ve mevcut durumda)
Yaşı	~10

Dış Cephe	Kısmen cam kaplama, Kısmen sinterflex kaplama ve sıva üstü boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	2 adet (NOVOTEL Blok) 2 adet (İBİS Otel Blok) 1 adet (Servis Asansörü)
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Açık ve Kapalı Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi

Değerleme Konusu Taşınmazların İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

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

Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

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

Üst Hakkı Mülkiyet Tablosu;

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

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.

Gaziantep Şehitkamil Tapu Müdürlüğü'nden alınan 26.12.2019 tarihinde alınan onaylı takyidat belgesi ve onaylı üst hakkı takyidat belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

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

Rehinler Hanesinde;

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

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

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

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

*Söz konusu ipotek aşağıda belirtilmiş olan taşınmazlar ile müşterektir.

*Osmangazi TM - Altınova Mah. 3198 ada 67 parsel üzerindeki DMH,

*Kocasinan TM - Pervane Mah. 2420 ada 9 parsel üzerindeki DMH,

*Zeytinburnu TM - Zeytinburnu Mah. 774 ada 55 parsel üzerindeki DMH,

*Şehitkamil TM - Yaprak Mah. 5020 ada 2 parsel üzerindeki DMH,

*Esenyurt TM - Yakuplu Mah 404 ada 39 parsel,

*Akyurt TM - Balıkhisar-İmar Mah 1843 ada 7 parsel,

*Seyhan TM – Çınatlı Mah. 585 ada 2 parsel; 1 ve 2 no.lu bağımsız bölümler,

*Gaziantep Şehitkâmil Yaprak Mahallesi 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH,

*Yomra TM – Kaşüstü/Cumhuriyet Pasif Mah. 209 ada 12 parsel üzerindeki DMH

Şerhler Hanesinde;

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

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

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde 25.09.2008 tarih 34188 yevmiye no ile kira şerhi bulunmaktadır. Ayrıca taşınmaz üzerinde yer alan ipoteklerin proje finansmanı maksadıyla tesis edildiği tespit edilmiştir.

Değerleme Konusu Gayrimenkuller ve Bunlara Bağlı Hakların Hukuki Durumuna İlişkin Görüş:

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

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

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

Gaziantep ili,Şehitkamil Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu 5020 ada 2no.luparsel ait son 3 yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine konu olmamıştır.

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

Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 5020/2
Zemin No	: 14204522	Yüzölçüm	: 6.750,00 m2
İl / İlçe	: GAZİANTEP/ŞEHİTKAMİL	Ana Tap. Nitelik	: 12 KATLI RESTORANTLI VEYA RESTORANTSIZ BETONORME OTEL VE ARSASI
Kurum Adı	: Şehitkamil TM		
Mahalle / Köy Adı	: YAPRAK Mah.		
Mevkii	:		
Çilt. / Sayfa No	: 6 / 556		
Kayıt Durum	: Aktif		



TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/İl/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Vesniye	Terkin Sebebi - Tarih - Ves.
DM01	Müstakil ve daimi nitelikte olan irtifak hakkı tescil edilmiştir.Yüzölçümü: 6750.00m2 Başlangıç Tarihi: 17/07/2007 Süre: 30 yıl)	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

* Tescil edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk44996
Büro: YÜCEL
Kaydına Esaslıdır:
26.12.2019

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

Zemin Tipi	: Daimi ve Mutasat Hak	Ada/Parsel	: 5020/2
Zemin No	: 32755625	Yüzölçüm	: 6.750,00 m2
İl / İlçe	: GAZİANTEP/ŞEHİTKAMİL	Ana Tap. Nitelik	: 5020 ADA 2 PARSEL SAYILI TAŞINMAZIN 30 YIL SÜRE İLE ÖST HAKKI
Kurum Adı	: Şehitkamil TM		
Mahalle / Köy Adı	: YAPRAK Mah.		
Mevkii	:		
Cilt / Sayfa No	: 6 / 500		
Kayıt Durum	: Akif		



MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
78297205	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	6.750,00	Öst Hakkının Tesisi - 17/07/2007 - 10976-	- -
S/Bİ	Açıklama		Malik / Lehdar		Tarih - Vesniye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Seri	20.676.237 YTL - bedel karşılığında kira gelirli. (Başlama Tarih:17/07/2007 Süre:50 Yıl)		TAMARIS TURİZM A.Ş.		25/09/2008 - 34188	-

İpotek

Alınan	Müşterikim?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:405108)/CREDIT EUROPE BANK N.V.	Evet	173052185,00 EUR	%7,2 (değişken) / 0		F.B.K.	28/01/2015 - 3407	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok

İpoteklin Konutduğu Hisse Bilgisi

Tapınmaz	Hisse Payı/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkis Sebebi - Tarih - Yev
Ömürhan TM - ALTINOVA Mah. 3198 Ada 67 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:07/08/2008 Süre:30 yıl)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Zeytinburnu TM - ZEYİTBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:-- Süre:Süresiz)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Aksu TM - BALIKHİSAR Mah. 215057 Ada 10 Parsel	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 3 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	21/04/2015- 16239	--
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	21/04/2015- 16239	--
Aksu TM - BALIKHİSAR Mah. 215057 Ada 10 Parsel	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	22/04/2015- 2587	--
Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	11/05/2015- 30808	--
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--
Zeytinburnu TM - ZEYİTBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:-- Süre:Süresiz)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--
Zeytinburnu TM - ZEYİTBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:-- Süre:Süresiz)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--
Yomra TM - KAŞIYSTI Mah. 309 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1/1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--

Yumra TM - KAŞUSTU 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 173052185.00 EUR	26/04/2015- 1203	—				
Yumra TM - KAŞUSTU 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 173052185.00 EUR	26/04/2015- 1203	—				
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 778 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih: — Süre: Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185.00 EUR	26/11/2015- 14461	—				
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih: 26/06/2008 Süre: 49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185.00 EUR	01/12/2015- 30526	—				
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5620 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih: 17/07/2007 Süre: 30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185.00 EUR	25/11/2015- 36406	—				
Yumra TM - KAŞUSTU 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 173052185.00 EUR	25/11/2015- 36406	—				
İpotek S/B/4 Bilgisi								
S/B/1	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
			—	—				
Düşünceler								
Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesit Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Halka
(SN:480100) CREDIT EUROPE BANK S.A.	Evet	173052185.00 EUR	%7.2 değişken 2 / 1	F.B.K.		26/01/2015- 3407	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Var

İpoteklin Konakladığı Hissin Bilgisi

Tapınma	Hissin Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Bore	Tesdi Tarih - Yev.	Teslin Sebabi - Tarih - Yev
Ormanüstü TM - ALTINOVA Mah. 3196 Ada 67 Parcel üzerindeki DMH (Baş Tarih: 07/08/2008 Süre: 30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	28/01/2015- 3407	—
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parcel üzerindeki DMH (Baş Tarih: 20/08/2008 Sür: 49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	28/01/2015- 3407	—
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parcel üzerindeki DMH (Baş Tarih: — Sür: Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	28/01/2015- 3407	—
Şehircilik TM - YAPRAK Mah. 3026 Ada 2 Parcel üzerindeki DMH (Baş Tarih: 17/07/2007 Sür: 30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	28/01/2015- 3407	—
Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parcel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	28/01/2015- 3407	—
Akyurt TM - BALIKHISAR Mah. 215057 Ada 10 Parcel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	28/01/2015- 3407	—
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parcel 1 no.lu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	28/01/2015- 3407	—
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parcel 2 no.lu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	28/01/2015- 3407	—
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parcel 1 no.lu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	21/04/2015- 16219	—
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parcel 2 no.lu Bağ Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	21/04/2015- 16219	—
Akyurt TM - BALIKHISAR Mah. 215057 Ada 10 Parcel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	22/04/2015- 2587	—
Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parcel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	11/05/2015- 30808	—
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parcel üzerindeki DMH (Baş Tarih: 20/08/2008 Sür: 49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	25/05/2015- 6726	—
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parcel üzerindeki DMH (Baş Tarih: 20/08/2008 Sür: 49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	25/05/2015- 6726	—
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parcel üzerindeki DMH (Baş Tarih: — Sür: Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	25/05/2015- 6726	—
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parcel üzerindeki DMH (Baş Tarih: — Sür: Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	25/05/2015- 6726	—
Şehircilik TM - YAPRAK Mah. 3026 Ada 2 Parcel üzerindeki DMH (Baş Tarih: 17/07/2007 Sür: 30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	25/05/2015- 6726	—
Şehircilik TM - YAPRAK Mah. 3026 Ada 2 Parcel üzerindeki DMH (Baş Tarih: 17/07/2007 Sür: 30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	25/05/2015- 6726	—
Yomru TM - KAŞUSTU Mah. 299 Ada 12 Parcel üzerindeki DMH (Baş Tarih: 27/02/2008 Sür: 49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	28/01/2015- 3407	—

Yomra TM - KAŞUSTU 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 173052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	20/04/2015- 1203	-				
Yomra TM - KAŞUSTU 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 173052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	20/04/2015- 1203	-				
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: - Süre: Sınırsız)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	26/11/2015- 14461	-				
Kocasinan TM - PERVAANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 20/08/2008 Süre: 49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	01/12/2015- 30526	-				
Şekerkamil TM - YAPRAK Mah. 3020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 17/07/2007 Süre: 30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/11/2015- 36406	-				
Yomra TM - KAŞUSTU 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 173052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/11/2015- 36406	-				
İpotek S/Bİ Bilgisi								
S/Bİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terklin Sebebi - Tarih - Yev				
				-				
Düşünceler								
Alacaklı	Müşterekim?	Borç	Enle	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SNC4805100) CREDIT EUROPE BANK N.V.	Evet	173052185.00 EUR	%7.2 değişken 2 / 2	F.B.K.		28/01/2015 - 3407	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Var

İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi

Tasınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teseli Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Ömürhan TM - ALTINOVA Mah. 3198 Ada 67 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:07/08/2008 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Kocamınar TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih - Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Akyurt TM - BALIKHİSAR Mah. 215057 Ada 10 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	21/04/2015- 16239	--
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	21/04/2015- 16239	--
Akyurt TM - BALIKHİSAR Mah. 215057 Ada 10 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	22/04/2015- 2587	--
Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	11/05/2015- 30808	--
Kocamınar TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--
Kocamınar TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih - Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih - Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--
Yomra TM - KAŞUSTU Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--

Yonca TM - KAŞUĞU Mah. 299 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 27/02/2008 Süre: 40 yıl 00 ay 00 gün)	171	AKFİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/04/2015- 1203	—				
Yonca TM - KAŞUĞU Mah. 299 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 27/02/2008 Süre: 40 yıl 00 ay 00 gün)	171	AKFİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/04/2015- 1203	—				
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 794 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: — Süre: Süresiz)	171	AKFİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/11/2015- 14461	—				
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2426 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 20/08/2008 Süre: 49 yıl)	171	AKFİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	01/12/2015- 30526	—				
Şebinkami TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 17/07/2007 Süre: 30 yıl)	171	AKFİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/11/2015- 36406	—				
Yonca TM - KAŞUĞU Mah. 299 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş. Tarih: 27/02/2008 Süre: 40 yıl 00 ay 00 gün)	171	AKFİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/11/2015- 36406	—				
İptisak S/İİ Bilgisi								
S/İİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
Düşünceler								
Akarsaklı	Müşterinin?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Halka
(SN-AR05100) CREDIT EUROPE BANK N.V.	Evet	173052185.00 EUR	%7,2 değişken 3 / 6	F.B.K.		28/01/2015- 3407	AKFİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Var

İpoteklin Kısaldığı Hisse Bilgisi

Taahhüt	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesül Tarih - Yev.	Terkin Scheli - Tarih - Yev.
Osmangazi TM - ALTINOVA Mah. 3198 Ada 6/7 Parsel üzerindeki DMH (Bağ Tarih: 07/08/2008 Sür: 30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	—	
Kocamirani TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Bağ Tarih: 20/08/2008 Sür: 49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	—	
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 53 Parsel üzerindeki DMH (Bağ Tarih: — Sür: Sınırsız)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	—	
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Bağ Tarih: 17/07/2007 Sür: 30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	—	
Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 30 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	—	
Akyurt TM - BALIKHISAR Mah. 213057 Ada 10 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	—	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 mülk Bağ Bölme	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	—	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 mülk Bağ Bölme	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	—	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 mülk Bağ Bölme	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	21/04/2015- 16239	—	
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 mülk Bağ Bölme	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	21/04/2015- 16239	—	
Akyurt TM - BALIKHISAR Mah. 213057 Ada 10 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	22/04/2015- 2587	—	
Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 30 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	11/05/2015- 36008	—	
Kocamirani TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Bağ Tarih: 20/08/2008 Sür: 49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/05/2015- 6726	—	
Kocamirani TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Bağ Tarih: 20/08/2008 Sür: 49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/05/2015- 6726	—	
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 53 Parsel üzerindeki DMH (Bağ Tarih: — Sür: Sınırsız)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/05/2015- 6726	—	
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 53 Parsel üzerindeki DMH (Bağ Tarih: — Sür: Sınırsız)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/05/2015- 6726	—	
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Bağ Tarih: 17/07/2007 Sür: 30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/05/2015- 6726	—	
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Bağ Tarih: 17/07/2007 Sür: 30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/05/2015- 6726	—	
Yomra TM - KAŞIĞI Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Bağ Tarih: 27/02/2008 Sür: 49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 173052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	28/01/2015- 3407	—	

Yomru TM - KAŞUSTU Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	20/04/2015- 1203	--
Yomru TM - KAŞUSTU Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	20/04/2015- 1203	--
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 35 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	26/11/2015- 14461	--
Kocasinan TM - PIRVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	01/12/2015- 30526	--
Selçukreisil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	25/11/2015- 36406	--
Yomru TM - KAŞUSTU Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	25/11/2015- 36406	--
İpotek Şahı Bilgisi					
S/İd	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terklin Sebhi - Tarih - Yev	
Düşünceler					

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.



5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

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

Şehitkamil Belediyesi'nde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan imar durum belgesine göre değerlendirme konusu ana taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir. 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı sonrasında tadilat gördüğünden her iki plana ait bilgiler aşağıda paylaşılmıştır. Söz konusu tadilat 1/1.000 ölçekli planda değişikliğe yol açmamış olup plan günceldir.

Plan Adı: Şehitkamil Uygulama İmar Planı"

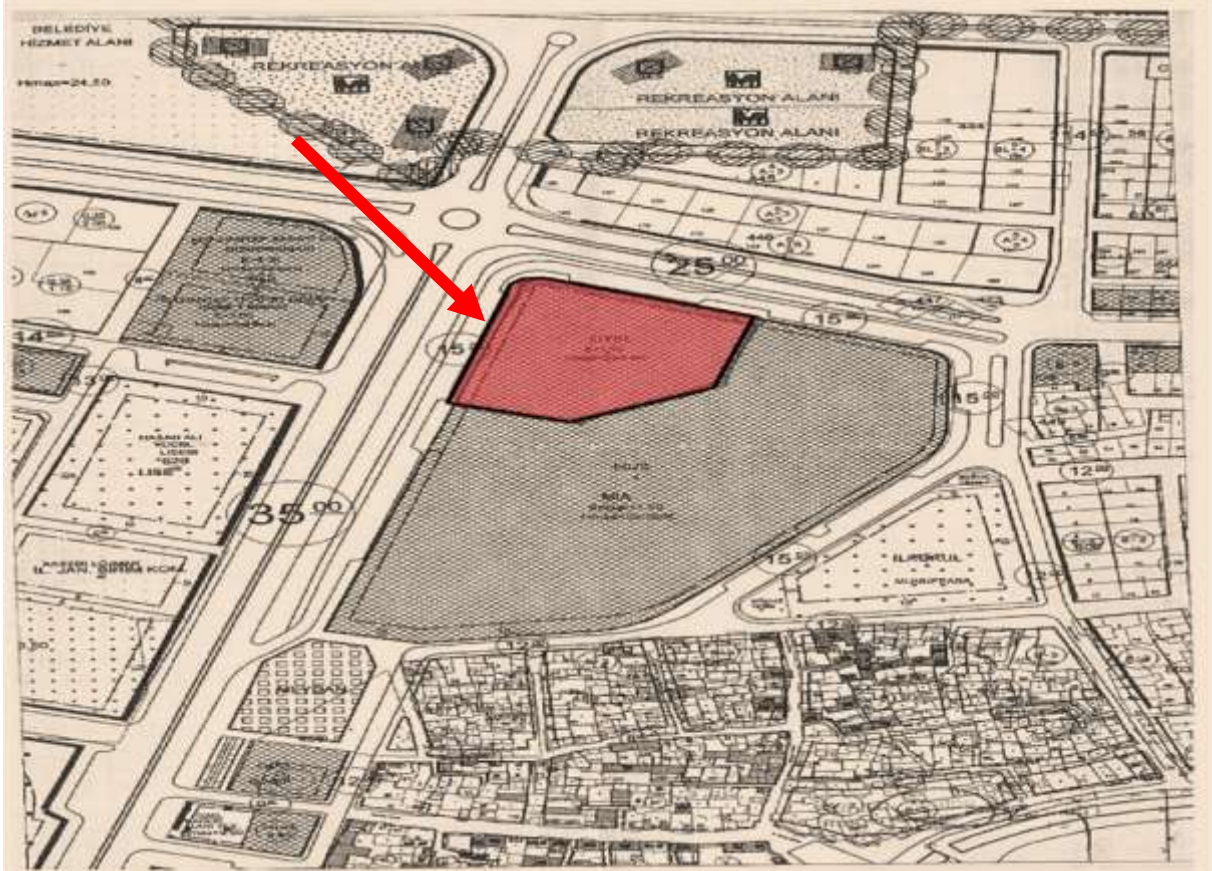
Plan Onay Tarihi: 16.02.2007

Lejandı: "Otel Alanı"

Yapılaşma Koşulları;

- Emsal:1,50*
- Hmaks:Serbestir.
- ÇekmeMesafeleri:Tümcephelerden5,00'erm'dir.

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



5.3.2.2. RUHSAT DOSYASI İNCELEMESİ

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

28.06.2007 tarih,bila sayılı toplam15.921,59m²kapalı alanlı otel binası inşaatı için hazırlanmış **“Onaylı Mimari Proje”**bulunmaktadır.

21.10.2008tarih,bila sayılı toplam18.825,59 m² kapalı alanlı otel binası inşaatı için hazırlanmış Tadilat amaçlı **“Onaylı Mimari Proje”**bulunmaktadır.

01.08.2007 tarih,2007/246 numaralı,15.921,59m²kapalı alanlı **“Restoranlı veya Restoransız Otel”** için verilmiş yeni yapı amaçlı **“Yapı Ruhsatı”**bulunmaktadır.

21.10.2008tarih,2008/217numaralı,“18.825,59m² Restoranlı veya Restoransız Otel “için verilmiş ilave yapı amaçlı **“Yapı Ruhsatı”**bulunmaktadır.

06.11.2009 tarih,150 numaralı,18.825,59m²kapalı alanlı **“Restoranlı veya Restoransız Otel”** için verilmiş **“Yapı Kullanma İzin Belgesi”**bulunmaktadır.

Tarih	Alan (m ²)	Tarih	Alan (m ²)	Tarih	Alan (m ²)
28.06.2007	15.921,59	01.08.2007	15.921,59		
21.10.2008	18.825,59	21.10.2008	18.825,59	06.11.2009	18.825,59

Yapı Denetim

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

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

Değerleme konusu taşınmazın son 3 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

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

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 değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi 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 örnekler 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

Değerleme konusu taşınmaz İstasyon Caddesi ve Nizip Caddesi'ne cephelidir.

Değerleme konusu taşınmaz merkezi konumda yer almaktadır.

Söz konusu taşınmazın açık ve kapalı otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz açık ve kapalı otoparka sahiptir.

Konu taşınmaza ait onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanım izin belgesi gibi yasal belgeleri mevcuttur.

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 / Satış

No	Konum	Lejant	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Ana Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Değerleme konusu ana taşınmaza Yakın konumda Bulvar üzerinde	Kentsel Servis Alanı E:1.20	Satılık	2.000	10.000.000	5000	* Bulvara cephelidir. * Benzer yapılaşma koşullarına sahiptir. * Arsa alanı küçüktür
2	Değerleme konusu ana taşınmaza Yakın konumda	Ticaret E:1.50	Satılık	4.000	21.000.000	5250	* Bulvar cephelidir. * Benzer yapılaşma koşullarına sahiptir. * Arsa alanı küçüktür
3	Değerleme konusu ana taşınmazın doğu tarafında G.Osman Paşa Caddesi üzerinde	Ticaret E:1.25	Satılık	3.500	15.750.000	4500	* Pazarlık payı vardır. * Cadde cephelidir. * Konum bakımından dezavantajlıdır
4	Değerleme konusu ana taşınmaza yaklaşık 500m uzaklıkta, Sokak içinde	Kentsel Servis Alanı E:1.50	Satılık	2.650	9.500.000	3584	* Pazarlık payı vardır. * Konum olarak dezavantajlıdır * Alanı küçük olduğu için dezavantajlıdır

Değerlendirme:

* Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede mülk sahipleri, emlak ofisleri ve müteahhitler ile görüşülmüştür. Taşınmazın konumlu olduğu bölgede mülkiyetlerin genellikle kamu kurum ve kuruluşlarına ait olduğu belirtilmiştir. Taşınmazın doğusunda ve güney doğusunda yer alan tarihi kent merkezinde satılık arsaların bulunduğu belirtilmiştir. Bölgede yer alan arsaların MİA ve Ticaret Alanı olduğu, bu bölgenin müteahhitler ve yapılaşma hakları sebebiyle daha çok tercih edildiği bilgisine ulaşılmıştır. Taşınmazın yaklaşık 1,00 km batısında yer alan Kıbrıs Caddesi ve Sani Konukoğlu Bulvarı kavşağı ve çevresinin tercih edildiği, bu bölgede yer alan arsaların büyüklüğü, yola cephedurumuna göre 3.500,00 TL/m² ile 4.500,00 TL/m² aralığında alıcı bulabileceği belirtilmiştir. Bu bilgiler ele alındığında taşınmazın yer aldığı İstasyon Caddesi Gaziantep tarihi ve yeni kent merkezi arasında önemli bir noktada olduğu kamu kurum ve kuruluşlarına yakınlığı, önemli alışveriş merkezi ve dükkanlarının yer aldığı bölgede olması sebebiyle m² birim değerinin 3.500,00 – 5.250,00 TL /m² aralığında olabileceği bilgisine ulaşılmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
Alın-Satma Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
	Birim Fiyatı (TL/m ²)	5.000	5250	4.500	3.584
	Pazarlık Payı	-5%	-10%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Konum	0%	0%	-5%	15%
	Yapılaşma Hakkı	5%	5%	20%	0%
	Yüz Ölçümü	15%	15%	15%	25%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	10%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		5.735	5705	5604	5383

Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşın-maza 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.

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.

İRTİFAK HAKKI SÜRELERİ ÖZET TABLOSU	
5020 Ada 2 Parsel	
İrtifak Hakkı Başlangıç Tarihi	22.06.2010
irtifak Hakkı Bitiş Tarihi	21.06.2040
İrtifak Hakkı Verilen Toplam Gün Sayısı	10949
Değerleme Tarihi	31.12.2019
Hakkın Başlangıcından Değerleme Tarihine Kadar Geçen Gün Sayısı	3474
Değerleme Tarihinden İrtifak Hakkının Bitişine Kadar Kalan Gün Sayısı	7475
İrtifak Hakkı Kullanım Süresi Yüzdesi	%31,72
İrtifak Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi	%68,28

6.6.1. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın faal durumda olan bir otel olması dolayısıyla (Maliyet yöntemi,Üst hakkı yöntemi ile tespit edilen değerleme yöntemleri kullanılmamıştır) “İndirgenmiş Nakit Akışı” yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

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

Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

Nov otel;

-Değerleme konusu otel 92 odadan oluşmuştur.

-Otelin açık olduğu aylar itibariyle ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının 2020 yılında %85 doluluk oranı ile başlayacağı, 2025 yılında %88 doluluğa ulaşacağı ve sonraki yıllarda sabit olacağı varsayılmıştır.

-Otelin 365 gün açık olacağı varsayılmıştır.

- Söz konusu tesisde fiyatlar, oda+kahvaltı konseptinde olacak şekilde öngörülmüştür. Turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler sonucunda oda fiyatının 2020 yılında 28 Euro ile başlayıp enflasyon oranına ve bölge ekonomik göstergeleri gelişim tahminlerine göre artacağı varsayılmıştır.

Tesisin performansı gözönünde bulunarak, diğer gelirlerin konaklama gelirlerinin 2020 yılı ve sonraki yıllarda %60 oranında olacağı varsayılmıştır.

-Otelde GOP (Gross Operating Profit) oranının 2020 yılında %33 oranında olacağı, diğer yıllarda artarak 2025 yılında %37 oranına ulaşacağı ve sonraki yıllarda da sabit devam edeceği kabul edilmiştir.

-Yenileme maliyetinin toplam otel oda gelirlerinin %1,0'i oranında olacağı öngörülmüştür.

-Rapor tarihindeki TCMB alış kuru 1 Euro = 6,6506.- TL olarak esas alınmıştır.

-İndirgeme oranı %10 alınmıştır

-Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

NOVOTEL GAZİANTEP	
ODA SAYISI (ADET)	92
AÇIK OLAN GÜN SAYISI (GÜN)	365
YILLIK ODA KAPASİTESİ (KİŞİ)	33.580
DİĞER GELİRLER ORANI (%)	60,00%
YENİLEME MALİYETİ ORANI (%)	1,00%
1 EURO Alış 6,6506	

NOV OTEL / Proje 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
Otel Fonksiyonu											
Toplam Oda Sayısı (Adet)		92	92	92	92	92	92	92	92	92	92
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
Yıllık Oda Kapasitesi		33.580	33.580	33.580	33.580	33.580	33.580	33.580	33.580	33.580	33.580
Doluluk Oranı (%)		85%	86%	86%	87%	87%	88%	88%	88%	88%	88%
Satılan Oda Satışı (Adet)		28.543	28.879	28.879	29.215	29.215	29.550	29.550	29.550	29.550	29.550
Oda Fiyatı (EURO)	28,00	28,00	30,00	32,00	34,00	36,00	36,72	37,45	38,20	38,97	39,75
Oda Gelirleri (EURO)		799.204	866.364	924.122	993.296	1.051.726	1.085.091	1.106.793	1.128.928	1.151.507	1.174.537
Diğer Gelirler (EURO)		479.522	519.818	554.473	595.978	631.035	651.054	664.076	677.357	690.904	704.722
Toplam Otel Gelirleri (EURO)		1.278.726	1.386.182	1.478.595	1.589.274	1.682.761	1.736.145	1.770.868	1.806.285	1.842.411	1.879.259
GOP (%)		33%	33%	34%	35%	36%	37%	37%	37%	37%	37%
GOP		421.980	457.440	502.722	556.246	605.794	642.374	655.221	668.326	681.692	695.326
İşletme Giderleri		856.747	928.742	975.872	1.033.028	1.076.967	1.093.771	1.115.647	1.137.960	1.160.719	1.183.933
Yenileme Maliyeti (EURO)		12.787	13.862	14.786	15.893	16.828	17.361	17.709	18.063	18.424	18.793
Proje Net Gelirleri		409.192	443.578	487.936	540.353	588.966	625.012	637.512	650.263	663.268	676.533
Net Nakit Akışları	0	409.192	443.578	487.936	540.353	588.966	625.012	637.512	650.263	663.268	676.533

29.12.2030	29.12.2031	29.12.2032	29.12.2033	29.12.2034	29.12.2035	29.12.2036	29.12.2037	29.12.2038	29.12.2039	22.06.2040
92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92
365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	174
33.580	33.580	33.580	33.580	33.580	33.580	33.580	33.580	33.580	33.580	16.008
88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%
29.550	29.550	29.550	29.550	29.550	29.550	29.550	29.550	29.550	29.550	14.087
40,14	40,55	40,95	41,36	41,77	42,19	42,61	43,04	43,47	43,91	44,34
1.186.282	1.198.145	1.210.127	1.222.228	1.234.450	1.246.795	1.259.263	1.271.855	1.284.574	1.297.420	624.681
711.769	718.887	726.076	733.337	740.670	748.077	755.558	763.113	770.744	778.452	374.809
1.898.052	1.917.032	1.936.203	1.955.565	1.975.120	1.994.872	2.014.820	2.034.969	2.055.318	2.075.871	999.489
37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%
702.279	709.302	716.395	723.559	730.795	738.102	745.484	752.938	760.468	768.072	369.811
1.195.773	1.207.730	1.219.808	1.232.006	1.244.326	1.256.769	1.269.337	1.282.030	1.294.850	1.307.799	629.678
18.981	19.170	19.362	19.556	19.751	19.949	20.148	20.350	20.553	20.759	9.995
683.299	690.132	697.033	704.003	711.043	718.154	725.335	732.589	739.915	747.314	359.816
683.299	690.132	697.033	704.003	711.043	718.154	725.335	732.589	739.915	747.314	359.816

Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar İbis otel;

-Değerleme konusu otel 177 odadan oluşmuştur.

-Otelin açık olduğu aylar itibariyle ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının 2020 yılında %80 doluluk oranı ile başlayacağı, 2025 yılında %85 doluluğa ulaşacağı ve sonraki yıllarda sabit olacağı varsayılmıştır.

-Otelin 365 gün açık olacağı varsayılmıştır.

- Söz konusu tesisde fiyatlar, oda+kahvaltı konseptinde olacak şekilde öngörülmüştür. Turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler sonucunda oda fiyatının 2020 yılında 23,00 Euro ile başlayıp enflasyon oranına ve bölge ekonomik göstergeleri gelişim tahminlerine göre artacağı varsayılmıştır.

-Tesisin performansı gözönünde bulunarak, diğer gelirlerin konaklama gelirlerinin 2020 yılı ve sonraki yıllarda %60 oranında olacağı varsayılmıştır.

-Otelde GOP (Gross Operating Profit) oranının 2020 yılında %44 oranında olacağı, diğer yıllarda artarak 2024 yılında %46 oranına ulaşacağı ve sonraki yıllarda da sabit devam edeceği kabul edilmiştir.

-Yenileme maliyetinin toplam otel oda gelirlerinin %1,0'i oranında olacağı öngörülmüştür.

-Rapor tarihindeki TCMB alış kuru 1 Euro = 6,6506.- TL olarak esas alınmıştır.

-İndirgeme oranı %10 alınmıştır

-Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

İBİS GAZİANTEP	
ODA SAYISI (ADET)	177
AÇIK OLAN GÜN SAYISI (GÜN)	365
YILLIK ODA KAPASİTESİ (KİŞİ)	64.605
DİĞER GELİRLER ORANI (%)	20,00%
YENİLEME MALİYETİ ORANI (%)	1,00%
1 EURO Alış 6,6506	

İBİS OTEL / Proje 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
Otel Fonksiyonu											
Toplam Oda Sayısı (Adet)		177	177	177	177	177	177	177	177	177	177
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
Yıllık Oda Kapasitesi		64.605	64.605	64.605	64.605	64.605	64.605	64.605	64.605	64.605	64.605
Doluluk Oranı (%)		80%	81%	82%	83%	84%	85%	85%	85%	85%	85%
Satılan Oda Satışı (Adet)		51.684	52.330	52.976	53.622	54.268	54.914	54.914	54.914	54.914	54.914
Oda Fiyatı (EURO)	20,00	23,00	26,00	29,00	31,00	33,00	33,66	34,33	35,02	35,72	36,43
Oda Gelirleri (EURO)		1.188.732	1.360.581	1.536.307	1.662.287	1.790.851	1.848.414	1.885.382	1.923.090	1.961.551	2.000.782
Diğer Gelirler (EURO)		237.746	272.116	307.261	332.457	358.170	369.683	377.076	384.618	392.310	400.156
Toplam Otel Gelirleri (EURO)		1.426.478	1.632.698	1.843.568	1.994.744	2.149.021	2.218.096	2.262.458	2.307.707	2.353.862	2.400.939
GOP (%)		44%	44%	44%	45%	46%	46%	46%	46%	46%	46%
GOP		627.650	718.387	811.170	897.635	988.550	1.020.324	1.040.731	1.061.545	1.082.776	1.104.432
İşletme Giderleri		798.828	914.311	1.032.398	1.097.109	1.160.471	1.197.772	1.221.727	1.246.162	1.271.085	1.296.507
Yenileme Maliyeti (EURO)		14.265	16.327	18.436	19.947	21.490	22.181	22.625	23.077	23.539	24.009
Proje Net Gelirleri		613.386	702.060	792.734	877.687	967.059	998.143	1.018.106	1.038.468	1.059.238	1.080.422
Net Nakit Akışları	0	613.386	702.060	792.734	877.687	967.059	998.143	1.018.106	1.038.468	1.059.238	1.080.422

29.12.2030	29.12.2031	29.12.2032	29.12.2033	29.12.2034	29.12.2035	29.12.2036	29.12.2037	29.12.2038	29.12.2039	22.06.2040
177	177	177	177	177	177	177	177	177	177	177
365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	174
64.605	64.605	64.605	64.605	64.605	64.605	64.605	64.605	64.605	64.605	30.798
85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
54.914	54.914	54.914	54.914	54.914	54.914	54.914	54.914	54.914	54.914	26.178
36,80	37,17	37,54	37,91	38,29	38,68	39,06	39,45	39,85	40,25	40,65
2.020.790	2.040.998	2.061.408	2.082.022	2.102.842	2.123.871	2.145.110	2.166.561	2.188.226	2.210.108	1.064.122
404.158	408.200	412.282	416.404	420.568	424.774	429.022	433.312	437.645	442.022	212.824
2.424.948	2.449.198	2.473.690	2.498.427	2.523.411	2.548.645	2.574.131	2.599.873	2.625.871	2.652.130	1.276.946
46%	46%	46%	46%	46%	46%	46%	46%	46%	46%	46%
1.115.476	1.126.631	1.137.897	1.149.276	1.160.769	1.172.377	1.184.100	1.195.941	1.207.901	1.219.980	587.395
1.309.472	1.322.567	1.335.792	1.349.150	1.362.642	1.376.268	1.390.031	1.403.931	1.417.971	1.432.150	689.551
24.249	24.492	24.737	24.984	25.234	25.486	25.741	25.999	26.259	26.521	12.769
1.091.227	1.102.139	1.113.160	1.124.292	1.135.535	1.146.890	1.158.359	1.169.943	1.181.642	1.193.459	574.626
1.091.227	1.102.139	1.113.160	1.124.292	1.135.535	1.146.890	1.158.359	1.169.943	1.181.642	1.193.459	574.626

6.6.2.KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

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

- Bina sigorta bedeli müşteri tarafından elde edilen veriler doğrultusunda yıllık 13508.- EURO olarak kullanılmış olup diğer yıllar sabit olacağı varsayılmıştır.

-Emlak vergisi bedeli taşınmazın çıplak mülkiyetinin Gaziantep Büyükşehir Belediyesi’ne ait olduğu için emlak vergisinden muaftır.

-Her yıl için ödenecek Üst Hakkı Bedeli, Akfen GYO A.Ş ile Gaziantep Büyükşehir Belediyesi arasında imzalanan üst hakkı sözleşmesine göre kabul edilmiştir.

-Yıllık “Üst Hakkı” bedelinin, işletme döneminden (Ocak 2010) başlamak üzere ilk 5 yıllık kullanım bedelini bir defada defaten peşin ödenecektir. Takip eden ikinci beş yıl için %5 arttırılacak, bir önceki döneme göre 11. yıldan (dahil) itibaren ve 20. yıla (dahil) kadar %10 attırılacak ve 21. yıl (dahil) kalan süre içinde kullanım bedeli bir önceki döneme göre %10 arttırılarak uygulanacaktır. Bu değerler Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Gaziantep Büyükşehir Belediyesi arasındaki kira sözleşmesine göre belirlenmiştir.

-Sözleşme süresi sonunda Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş’nin talebi ve idarenin onayı ile sözleşme süresi taraflarca mutabık kalınacak yeni sözleşme ile uzatılabilir.

-Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

-Projeksiyonda indirgeme oranı %8 alınmıştır.

-Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.

-2025 vadeli EURO bazlı son 6 aylık ortalama 3,30 “Risksiz Getiri Oranı” olarak kabul edilmiştir.

GAZİANTEP IBIS OTEL (%)	25%
GAZİANTEP NOVOTEL (%)	22%
AGOP HESABI (%)	8%
AGOP GELİRİ (%)	72,5%

Toplam 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
Otel Fonksiyonu								
NoVOtel Net Nakit Akışı (EURO)		409.192	443.578	487.936	540.353	588.966	625.012	637.512
İbis Otel Net Nakit Akışı (EURO)		613.386	702.060	792.734	877.687	967.059	998.143	1.018.106
Yıllık Üst (İnşaat) Hakkı Bedeli (EURO)		88.321	88.321	88.321	88.321	88.321	88.321	88.321
Bina Sigortası (EURO)		13.508	13.508	13.508	13.508	13.508	13.508	13.508
Emlak Vergisi (EURO)		0	0	0	0	0	0	0
Net Nakit Akışları	0	920.749	1.043.810	1.178.842	1.316.212	1.454.197	1.521.327	1.553.790

29.12.2027	29.12.2028	29.12.2029	29.12.2030	29.12.2031	29.12.2032	29.12.2033	29.12.2034	29.12.2035	29.12.2036	29.12.2037	29.12.2038	29.12.2039	22.06.2040
650.263	663.268	676.533	683.299	690.132	697.033	704.003	711.043	718.154	725.335	732.589	739.915	747.314	359.816
1.038.468	1.059.238	1.080.422	1.091.227	1.102.139	1.113.160	1.124.292	1.135.535	1.146.890	1.158.359	1.169.943	1.181.642	1.193.459	574.626
88.321	88.321	88.321	88.321	88.321	88.321	88.321	88.321	88.321	88.321	88.321	88.321	88.321	88.321
13.508	13.508	13.508	13.508	13.508	13.508	13.508	13.508	13.508	13.508	13.508	13.508	13.508	13.508
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.586.902	1.620.677	1.655.127	1.672.697	1.690.442	1.708.365	1.726.467	1.744.749	1.763.215	1.781.866	3.722.259	1.819.728	1.838.944	832.613

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)	12.784.835	12.687.431	11.835.456
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	12.780.000	12.690.000	11.840.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	85.026.826	84.379.030	78.712.880
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	85.025.000	84.380.000	78.715.000

GAZİANTEP IBIS OTEL (%)	25%
GAZİANTEP NOVOTEL (%)	22%
AGOP HESABI (%)	8%
AGOP GELİRİ (%)	72,5%

TOPLAM NAKİT AKIŞI								
YILLAR	29.12.2019	29.12.2020	29.12.2021	29.12.2022	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025	29.12.2026
GAZİANTEP IBIS OTEL GELİRLERİ ÜZERİNDEN (€)	0	356.620	408.174	460.892	498.686	537.255	554.524	565.615
AGOP GAZİANTEP IBIS OTEL (€)	0	372.311	426.134	481.171	535.090	592.055	611.086	623.307
KULLANILAN GAZİANTEP IBIS OTEL KİRA GELİRİ (€)	0	372.311	426.134	481.171	535.090	592.055	611.086	623.307
GAZİANTEP NOV OTEL GELİRLERİ ÜZERİNDEN (€)	0	281.320	304.960	325.291	349.640	370.207	381.952	389.591
AGOP GAZİANTEP NOV OTEL (€)	0	231.769	251.246	278.715	311.100	341.600	365.025	372.325
KULLANILAN GAZİANTEP NOV OTELL KİRA GELİRİ (€)	0	281.320	304.960	325.291	349.640	370.207	381.952	389.591
BİNA SİGORTASI (EURO)	0	13.508	13.508	13.508	13.508	13.508	13.508	13.508
EMLAK VERGİSİ (EURO)	0	0	0	0	0	0	0	0
YENİLEME MALİYETİ (€) (%5)	0	1.353	1.509	1.661	1.792	1.916	1.977	2.017
TOPLAM NAKİT AKIŞLARI (€)	0	638.770	716.077	791.293	869.431	946.839	977.553	997.374

29.12.2027	29.12.2028	29.12.2029	29.12.2030	29.12.2031	29.12.2032	29.12.2033	29.12.2034	29.12.2035	29.12.2036	29.12.2037	29.12.2038	29.12.2039	22.06.2040
576.927	588.465	600.235	606.237	612.299	618.422	624.607	630.853	637.161	643.533	649.968	656.468	663.033	319.237
635.773	648.489	661.459	668.073	674.754	681.502	688.317	695.200	702.152	709.173	716.265	723.428	730.662	351.799
635.773	648.489	661.459	668.073	674.754	681.502	688.317	695.200	702.152	709.173	716.265	723.428	730.662	351.799
397.383	405.330	413.437	417.571	421.747	425.965	430.224	434.526	438.872	443.260	447.693	452.170	456.692	219.888
379.771	387.367	395.114	399.065	403.056	407.087	411.157	415.269	419.422	423.616	427.852	432.131	436.452	210.143
397.383	405.330	413.437	417.571	421.747	425.965	430.224	434.526	438.872	443.260	447.693	452.170	456.692	219.888
13.508	13.508	13.508	13.508	13.508	13.508	13.508	13.508	13.508	13.508	13.508	13.508	13.508	13.508
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.057	2.098	2.140	2.162	2.183	2.205	2.227	2.249	2.272	2.294	2.317	2.341	2.364	1.138
1.017.591	1.038.213	1.059.248	1.069.975	1.080.810	1.091.753	1.102.806	1.113.969	1.125.244	1.136.631	1.148.133	1.159.749	1.171.482	557.040

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)	9.449.432	9.443.846	8.727.297
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	9.450.000	9.440.000	8.730.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	62.844.391	62.807.242	58.041.764
Toplam Bugünkü Değer (TL)	62.845.000	62.805.000	58.040.000

Rapor sonuç değeri

11.065.000

13056700 KDV Dahil değer

Rapor sonuç değeri

73.592.500

86839150 KDV Dahil değer

Nakit Akım Tablosunda Ulaşılan 12.690.000.EURO değer ile AGOP hesabı yöntemi ile ulaşılan

değer olan 9.440.000.EURO değerın ortalaması alınarak Gelir Yöntemi ile nihai değer ulaşılarak 11.065.000.Euro Değer Tahmin ve takdir edilmiştir

Taşınmazın Kira Değeri

YILLAR	29.12.2019	29.12.2020	
Kira Değeri Ortalama Nakit Akışı	0	779.760	
Kira Değerleme Tablosu - Otel			
Risksiz Getiri Oranı	1,44%	1,44%	1,44%
Risk Primi	7,06%	7,56%	8,06%
İndirgeme Oranı (%)	8,50%	9,00%	9,50%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	718.512	715.207	711.932
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	715.207		
Toplam Bugünkü Değer (TL)	4.756.556		
29.12.2019 ve 29.12.2020 Arasındaki Gün Sayısı	366		
OTEL'İN YILLIK KİRA DEĞERİ (EURO)	713.253		
OTEL'İN YILLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (EURO)	715.000		
OTEL'İN YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	4.743.560		
OTEL'İN YILLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (TL)	4.745.000		

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 müşterek veya bağımsız bölümlerin değerlemesi yapılmamıştır. Konu taşınmaz tam hisseli olarak "Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ne 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

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 taşınmazın üzerinde 25.09.2008 tarih 34188 yevmiye no ile kira şerhi bulunmaktadır. Ayrıca taşınmaz üzerinde yer alan ipoteklerin proje finansmanı maksadıyla tesis edildiği tespit edilmiştir. Söz konusu ipoteklerin gayrimenkulün değerini olumsuz yönde etkileyecek bir hukuki süreç 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

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

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

Sonuç Görüş

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

Gayrimenkulün gayrimenkul rehin hakları hanesinde yer alan ipotek konusunda ipotek sahibi Credit Bank Europe'un 30.12.2019 tarihli yazısına göre söz konusu ipotek Accor Grubu ve Akfen GYO A.Ş. arasındaki anlaşma uyarınca Accor Grubu tarafından "IBIS" ve "NOVOTEL" markaları altında işletilmekte olan 9 adet otelin ve inşaatı devam etmekte olup inşaatın tamamlanmasını müteakip "IBIS" markası altında işletilecek 1 adet otelin yatırımının finansmanı amacıyla 2015 yılı içerisinde sağlanmış olan proje Finansman Sendikasyon Kredisi'nin teminatı olarak tesis edilmiştir. Credit Bank Europe'un bu husustaki yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

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

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.

Yaklaşım	TL	EURO
Maliyet Yaklaşımı	84.285.000	13.231.554
Gelir Yaklaşımı	73.592.500	11.065.000

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

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

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

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

Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ	
Rapor Tarihi	31.12.2019
Değer Tarihi	25.12.2019
Pazar Değeri (KDV Hariç)	73.592.500.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	86.839.150.-TL
Pazar Değeri(KDV Hariç)	11.065.000.-EURO
Pazar Değeri(KDV Dahil)	13.056.700.-EURO
Kira Değeri (KDV Hariç)	4.745.000.-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	5.599.100.-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	715.000.-EURO
Kira Değeri (KDV Dahil)	843.700.-EURO

NOTLAR

- Tespit edilen bu değer peşin satışı yönelik güncel pazar değeridir.
- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde 1,-EURO =6,37.-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 LİSANS NO:401584

BANKA İPOTEK BELGESİ

Credit EuropeBank

Credit Europe Bank N.V.
Karspeldreef 6A, 1101 CJ Amsterdam
P.O. Box 12036, 1100 AA Amsterdam
Tel.: +31 (0) 20 35 76 300
Fax: +31 (0) 20 35 76 301
Trade Register Amsterdam 33256675
www.credit-europe.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	İl, İlçesi, Mahallesi, Mevki	Pafta, Ada, Parsel, Yüzölçümü, Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Bağlı Olduğu Tapu Sicil Müdürlüğü
1.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul İl, Zeytinburnu İlçesi, Zeytinburnu Mahallesi, 1. Bölge Sahil Yolu Mevki	774 ada, 55 parsel, 85/1 pafta numarası	Öst Hakkı	Zeytinburnu 1. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü
2.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Trabzon İl, Yomra İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Kağısu Köyü, Yalı Mevki	309 ada, 12 parsel, 043B02C1C3AD2 pafta numarası, 12.490,71 m² yüzölçümü	Öst Hakkı	Yomra Tapu Sicil Müdürlüğü
3.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Gaziantep İl, Şehitkamil İlçesi, Yaprak Mahallesi	5020 ada, 2 parsel, 21L4C pafta numarası, 6.750,00 m² yüzölçümü	Öst Hakkı	Şehitkamil 3. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü
4.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kayseri İl, Kocasinan İlçesi, Pervane Mahallesi	2420 ada, 9 parsel, 349 pafta numarası, 11.035,40 m² yüzölçümü	Öst Hakkı	Kocasinan Tapu Sicil Müdürlüğü
5.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Buras İl, Osmangazi İlçesi, Altınova Mahallesi	3198 ada, 87 parsel numarası, 7.961,79 m² yüzölçümü	Öst Hakkı	Osmangazi 2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü
6.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Adana İl, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi	505 ada, 2 parsel numarası, 2.213,00 m² yüzölçümü, Bağımsız No:1	Öst	Seyhan Tapu Sicil Müdürlüğü

Credit EuropeBank

Credit Europe Bank N.V.
Karspeldreef 6A, 1101 CJ Amsterdam
P.O. Box 12036, 1100 AA Amsterdam
Tel.: +31 (0) 20 35 76 300
Fax: +31 (0) 20 35 76 301
Trade Register Amsterdam 33256675
www.credit-europe.nl

No	Malik / Üst Hakkı Sahibi	İl, İlçesi, Mahallesi, Mevki	Pafta, Ada, Parsel, Yüzölçümü, Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Bağlı Olduğu Tapu Sicil Müdürlüğü
7.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Adana İl, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi	505 ada, 2 parsel numarası, 2.213,00 m² yüzölçümü, Bağımsız No:2	İş yeri	Seyhan Tapu Sicil Müdürlüğü
8.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul İl, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Köyü	404 ada, 39 parsel, F21d24d3a pafta numarası, 1.755,37 m² yüzölçümü	Ön Kati, Betonarme Otel ve Arsa	Büyükdere 2. Tapu Sicil Müdürlüğü
9.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Ankara İl, Akyurt İlçesi, Batıkhisar Mahallesi	1843 ada, 5 parsel numarası, 14.443,00 m² yüzölçümü	Ön Otel ve Arsa	Akyurt Tapu Sicil Müdürlüğü
10.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul İl, Tuzla İlçesi, Aylınlı Mahallesi	4595 parsel ve G22B1C3C pafta numarası ve 4.687,64 m² yüzölçümü	Arsa	Tuzla Tapu Sicil Müdürlüğü

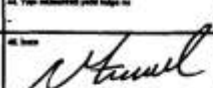
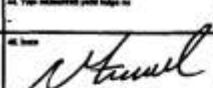
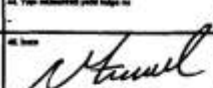
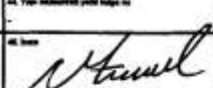
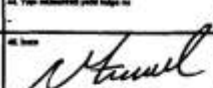
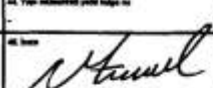
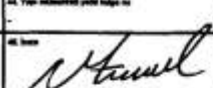
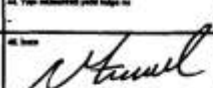
Bilgilerinize arz ederiz.

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

Credit EuropeBank

E. Savaş
Y. Taylan

[illegible]

21. Adı soyadı, İsim, T.C. Kimlik no GAZİANTEP BOYKÖÇERİ BELEDİYESİ		22. Adı soyadı, İsim, T.C. Kimlik no AKİF GAYRİMENKUL, YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 18515738058		23. Adı soyadı, İsim 	
☐ Çerç ☒ Zame ☐ Taksitler		27. Otak sınıfı no 372279		28. Otak sınıfı durum tutarı no -	
25. Başlı başlığa vergi tutulmuş olan GAZİANTEP VERGİ Dairesi		26. Başlı başlığa vergi tutulmuş olan MECİDİYEKÖY VERGİ Dairesi		29. Vergi tutarı no 0340581780	
23. Vergi tutarı no 3890336718		42. Şifalıyara kodu 34.05.2007		43. Şifalıyara no 12587	
24. Adres GAZİANTEP BOYKÖÇERİ BELEDİYESİ		41. Şifalıyara sınıfı no -		44. Yıpranmışlık sınıfı tutarı no -	
26. İmar 		45. Sıkışık sınıfı no DİVLİTAŞ CAMİ HAN CAD. NO:145C BARBAROS PLAZA K:13 BEŞTAŞ/İST.		46. İmar 	
				47. Şifalıyara sınıfı -	
				48. T.C. Kimlik no -	
				49. Otak sınıfı durum tutarı no -	
		41. Şifalıyara sınıfı no -		42. Şifalıyara kodu 34.05.2007	
		43. Şifalıyara no 12587		44. Yıpranmışlık sınıfı tutarı no -	
		45. Sıkışık sınıfı no DİVLİTAŞ CAMİ HAN CAD. NO:145C BARBAROS PLAZA K:13 BEŞTAŞ/İST.		46. İmar 	
				47. Şifalıyara sınıfı -	
				48. T.C. Kimlik no -	
				49. Otak sınıfı durum tutarı no -	
		41. Şifalıyara sınıfı no -		42. Şifalıyara kodu 34.05.2007	
		43. Şifalıyara no 12587		44. Yıpranmışlık sınıfı tutarı no -	
		45. Sıkışık sınıfı no DİVLİTAŞ CAMİ HAN CAD. NO:145C BARBAROS PLAZA K:13 BEŞTAŞ/İST.		46. İmar 	
				47. Şifalıyara sınıfı -	
				48. T.C. Kimlik no -	
				49. Otak sınıfı durum tutarı no -	
		41. Şifalıyara sınıfı no -		42. Şifalıyara kodu 34.05.2007	
		43. Şifalıyara no 12587		44. Yıpranmışlık sınıfı tutarı no -	
		45. Sıkışık sınıfı no DİVLİTAŞ CAMİ HAN CAD. NO:145C BARBAROS PLAZA K:13 BEŞTAŞ/İST.		46. İmar 	
				47. Şifalıyara sınıfı -	
				48. T.C. Kimlik no -	
				49. Otak sınıfı durum tutarı no -	
		41. Şifalıyara sınıfı no -		42. Şifalıyara kodu 34.05.2007	
		43. Şifalıyara no 12587		44. Yıpranmışlık sınıfı tutarı no -	
		45. Sıkışık sınıfı no DİVLİTAŞ CAMİ HAN CAD. NO:145C BARBAROS PLAZA K:13 BEŞTAŞ/İST.		46. İmar 	
				47. Şifalıyara sınıfı -	
				48. T.C. Kimlik no -	
				49. Otak sınıfı durum tutarı no -	
		41. Şifalıyara sınıfı no -		42. Şifalıyara kodu 34.05.2007	
		43. Şifalıyara no 12587		44. Yıpranmışlık sınıfı tutarı no -	
		45. Sıkışık sınıfı no DİVLİTAŞ CAMİ HAN CAD. NO:145C BARBAROS PLAZA K:13 BEŞTAŞ/İST.		46. İmar 	
				47. Şifalıyara sınıfı -	
				48. T.C. Kimlik no -	
				49. Otak sınıfı durum tutarı no -	
		41. Şifalıyara sınıfı no -		42. Şifalıyara kodu 34.05.2007	
		43. Şifalıyara no 12587		44. Yıpranmışlık sınıfı tutarı no -	
		45. Sıkışık sınıfı no DİVLİTAŞ CAMİ HAN CAD. NO:145C BARBAROS PLAZA K:13 BEŞTAŞ/İST.		46. İmar 	
				47. Şifalıyara sınıfı -	
				48. T.C. Kimlik no -	
				49. Otak sınıfı durum tutarı no -	
		41. Şifalıyara sınıfı no -		42. Şifalıyara kodu 34.05.2007	
		43. Şifalıyara no 12587		44. Yıpranmışlık sınıfı tutarı no -	
		45. Sıkışık sınıfı no DİVLİTAŞ CAMİ HAN CAD. NO:145C BARBAROS PLAZA K:13 BEŞTAŞ/İST.		46. İmar 	
				47. Şifalıyara sınıfı -	
				48. T.C. Kimlik no -	

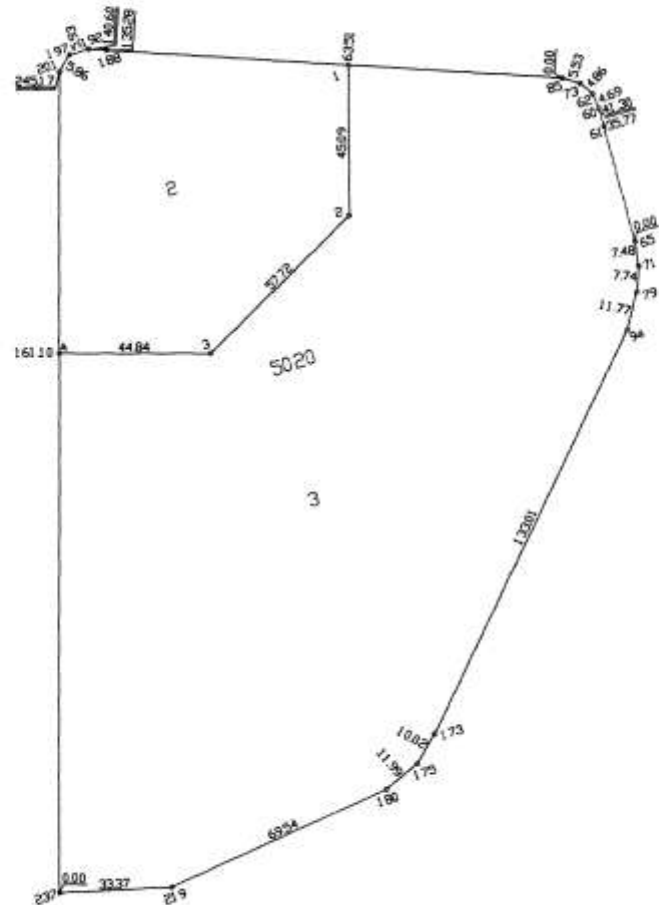
[illegible][illegible][illegible]

[illegible]

YAPI RUHSATI										197807							
1.Ruhsat Verilen Kuruluş: (ŞEHİTKAMİL BELEDİYESİ)					6.Ruhsatın Verildi Tarihi:					9.Ruhsatın onay tarihi		10.Ruhsat no:		11.Bk ruhsat tarihi		12.Bk ruhsat no	
2.Ruhsat verilecek yapının adresi:					☐ 1.Yeni Yapı ☐ 10.Nadiryenme					21.10.2008		2008-217		01.08.2007		2007-346	
3. B: GAZİANTEP ŞİŞE ŞEHİTKAMİL					☐ 2.Ferideye ☐ 11.Güçlendirme					13.İmar planı onay tarihi		14.İmar durumu tarihi		15.İmar durumu no		16.Zamir ve ekli onay tarihi	
4.İkinci: Kilye					☐ 3.Harika ☐ 12.Kullanım Değişimi					18.02.2007		29.08.2008		245			
5.Özellik: (ŞEHİTKAMİL BELEDİYESİ)					☐ 4.Ex Gıda ☐ 13.Foosetrik					17.Planların plan onay tarihi				18.Planların istisna tarihi:			
6.Mahalle: YAPRAK Mahalle beldehi kodu: 74					☐ 5.Kat İyileştirme ☐ 14.Meydanlık Tesviyat					06.03.2007				TICARİ			
7.Meydan, kubbe, çatı, duvar, kırım, içi: İSTASYON					☒ 6.Bave ☐ 15.Elektronik Tesisat					20.Tapu kısıtlı belgeleri verilecek kurum:				21.Tapu kısıtlı belgeleri tarihi:			
8.Camdan/Şişek kırılmaları kodu: 1					☐ 7.Geyik ☐ 16.İmar Değişimi					ŞEHİTKAMİL T. TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ				22.Tapu kısıtlı belgeleri no:			
9.Camdan/Şişek kırılmaları kodu: 2					☐ 8.Taahhüt ☐ 17.İkinci Değişim									23.CED raporu onay tarihi:			
10.Etne adı: OTL					☐ 9.Gölge ☐ 18.Güçlendirme					24.Planların inşaatı başlama tarihi:				25.Planların inşaatı bitirme tarihi:			
3.Planlar No: 21L-4G		4.Araç No: 5020		5.Planlar No: 2		6.Blok No:		7.Başlangıç bitişim no:		22.10.2008				01.08.2012			

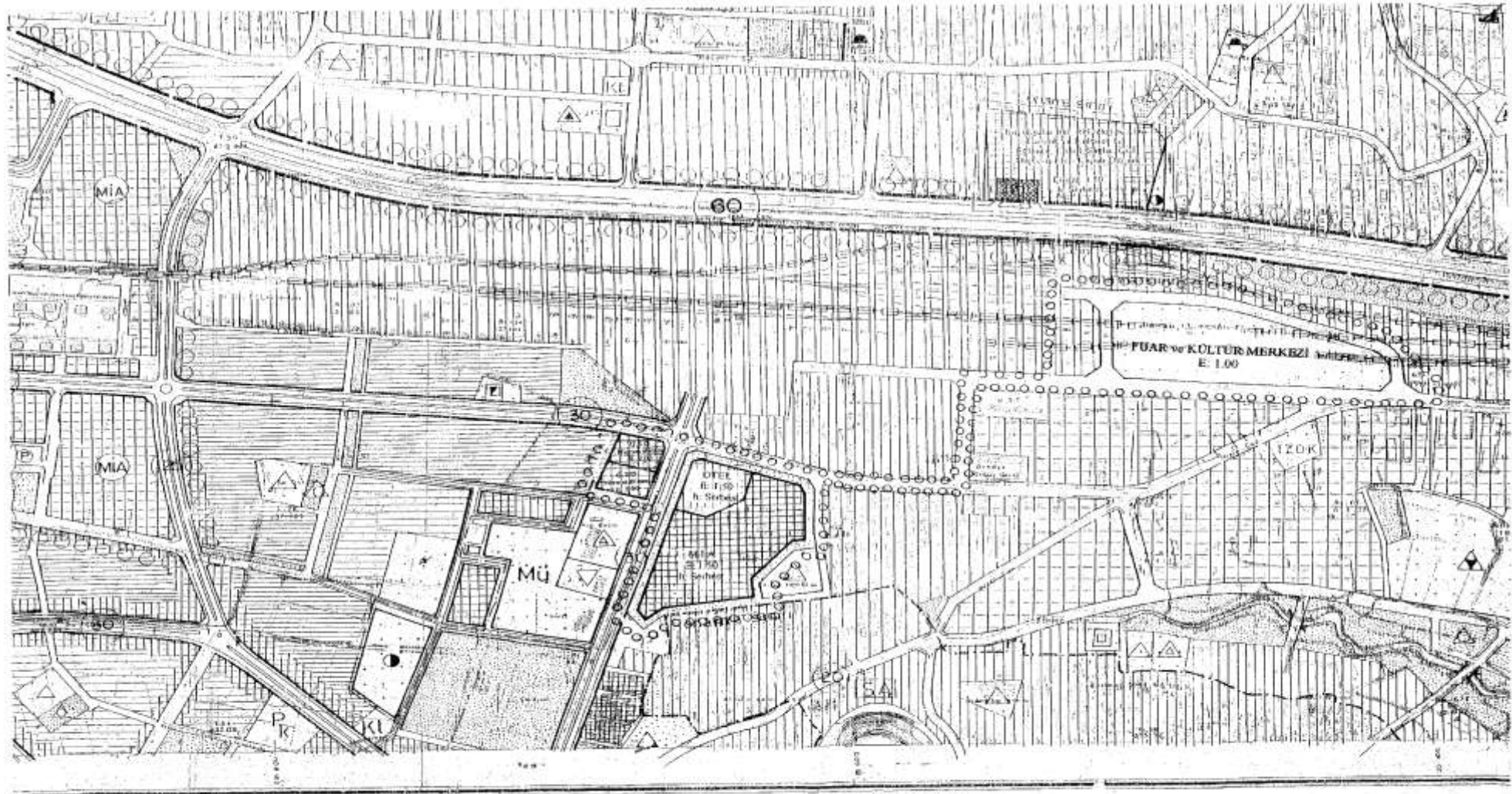
T.C GAZİANTEP ŞEHİTKAMİL İLÇE BELEDİYESİ İmar Müdürlüğü Sayı: 245 Gün: 29/08/2008		İsim: Gaziantep Büyükşehir Belediyesi Adres: İlgili: 30/05/2008 Tarih ve 2143 sayılı -Yerleşme- Karşılıktır Dilekçeye	
İmar durumu ve inşaat şartları mer'î imar plan ve imar mevzuatına uygun olarak boş arsa için aşağıda gösterilmiştir. Bu imar durumu ile yalnız proje tanzim ettirilebilir, inşaat yapılmaz. İmar planında ve mevzuatta bir değişiklik olursa hiç bir hak iddia edilemez. Proje ile müracaat esnasında fen işleri Müdürlüğünce tasdikli fosseptik veya kanal projesi, tapudan alınacak röperli kroki, harita şefliğinden alınacak imar istikamet rölevesi (Blok ebatları, ön arka ve komşu bahçe mesafeleri, tabii zemin ve yol kotları ile icab eden muhtelif en- boy kesitleri) eklenecektir. Bu imar durumu PROJE TANZİMİ için verilmiştir.			
		ZEMİN ETÜDÜ RAPORU İNŞ. RAPORU Not: 04/07/2007 tarih ve 253 sayılı imar raporunun yenilenmesidir.	
Mer'î İmar Planı		İnşaat Nizamı	
Ada ve Paftası : 5020-21L.4c		Bina Derinliği : Ön bahçe harici kısım	
Tasdik Tarihi : 16/02/2007		Bina Sahası Emsali : 1.50	
Ölçeği : 1/1000		İnşaat Sahası Emsali : 1.50	
Gabari No :		Yan Bahçe Mesafesi : 5.00	
Civar binaların ortalama yüksekliği :		Arka Bahçe Mesafesi : H/2	
Mahallesi : YAPRAK		Kot Alınaca Nokta : Kaldırım Üstü	
Sokağı : İmar yolu		Çab Katı : Yapılamaz	
Kadastro : 21L.4c 5020 2 6750.00		Çıkıntı : Yapılamaz	
Harita durumu kadastro paftasına ve çapına uygun olarak tanzim ve imza edildi.		İmar durumu imar planı ve imar mevzuatına uygun olarak tanzim ve imza edildi.	
Adı-Soyadı : Şahin Harita : Şefi : /200..... İmza :		Adı-Soyadı : Mahyettin ÖZKARAMAN Raporör : Har. Kad. Tek. Şefi : /200..... İmza :	
Adı-Soyadı : Öğütben GÜVİK İmar Durum Büro : İmar Durum Büro Şefi : /200..... İmza :		Adı-Soyadı : Ergün AK İmar : İmar Müdürü Müdürü : /200..... İmza :	

Murat TEMLİ
Harita Kadastro Mühendisi
Oda Sicil No: 8140
27.08.2008

[illegible]

Teacher:
Don
Ask Geyman
Teacher:

Kaufkraft index
als Synonym



GAZİANTEP 20 İ
1:5000

KUTUPKAYA 20 İ

ilk

25.00

15.00

9.50

15.00

5.00

12.00

B-2

B-3

12.00

B-2

B-3

15.00

12.00

15.00

35.00

onama sınırı

onama sınırı

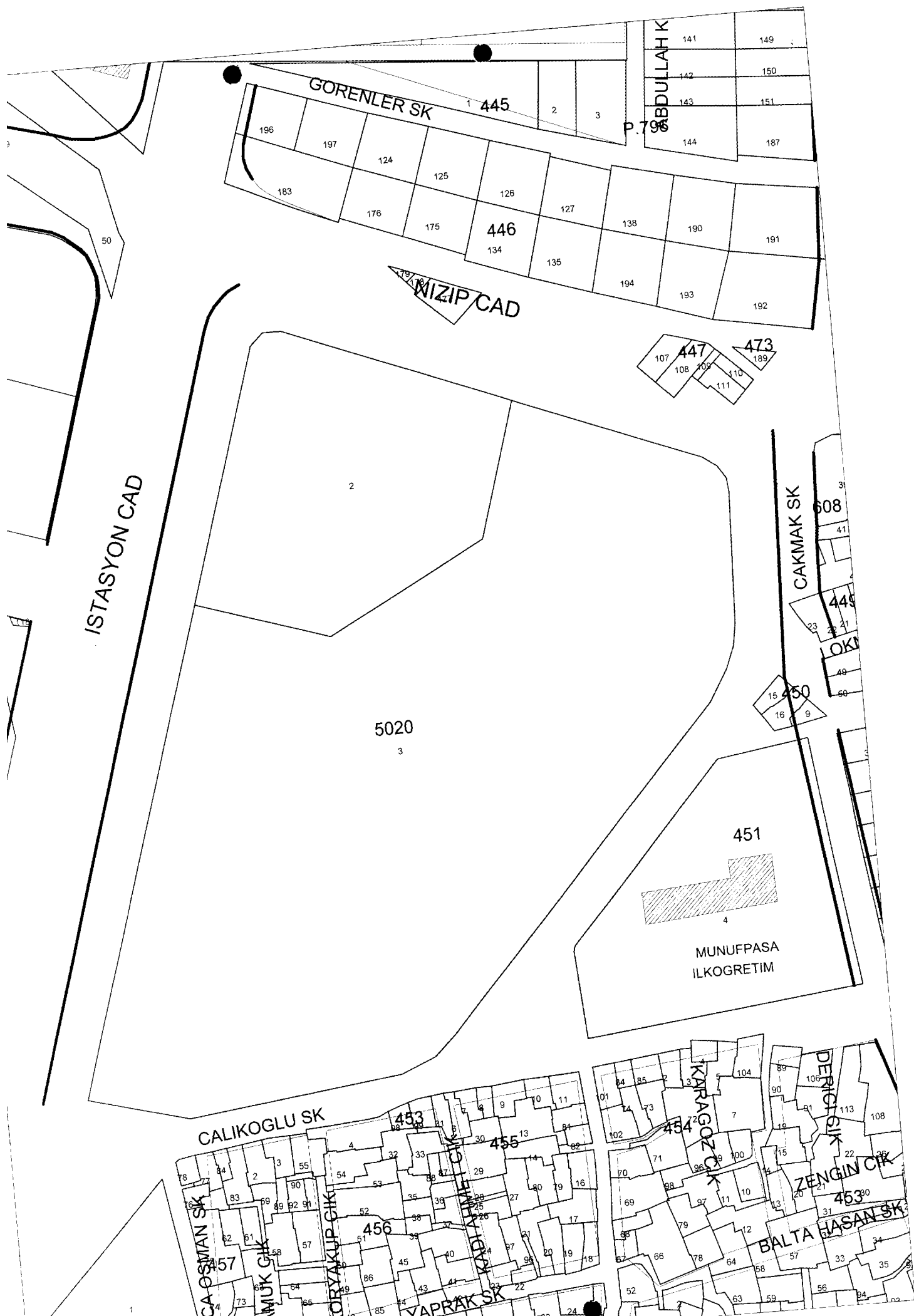
LİSE

İLKOKUL

N BİR KÖM.

AVAN PROJE BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİNE İNİMLANDI
KASK: 3.00
h = serbest
AVAN PROJE BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİNE İNİMLANDI
KASK: 3.00
h = serbest

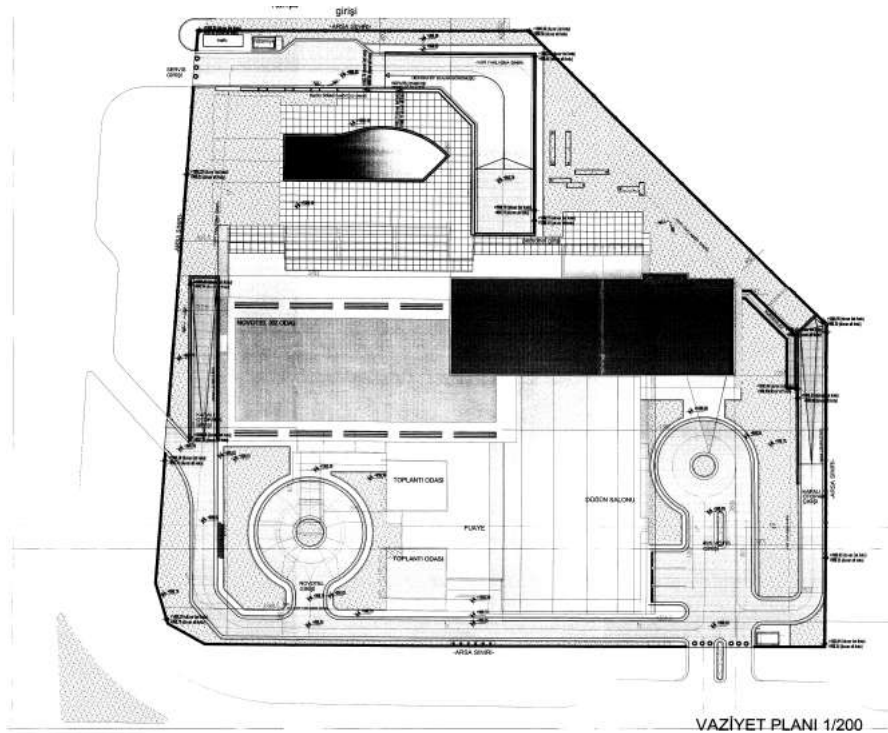
GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
REKREASYON ALANI
TURİSTİK VE KÜLTÜREL TESİS
EĞLENCE, MÜZE, SAĞLIK, OTEL,
ALİŞVERİŞ MERKEZİ KAPALI OTOPARK
Emsal= 1.50
hmax = Serbest
AVAN PROJE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNE
İNİMLANDI UYGULANMA GEÇERLİ

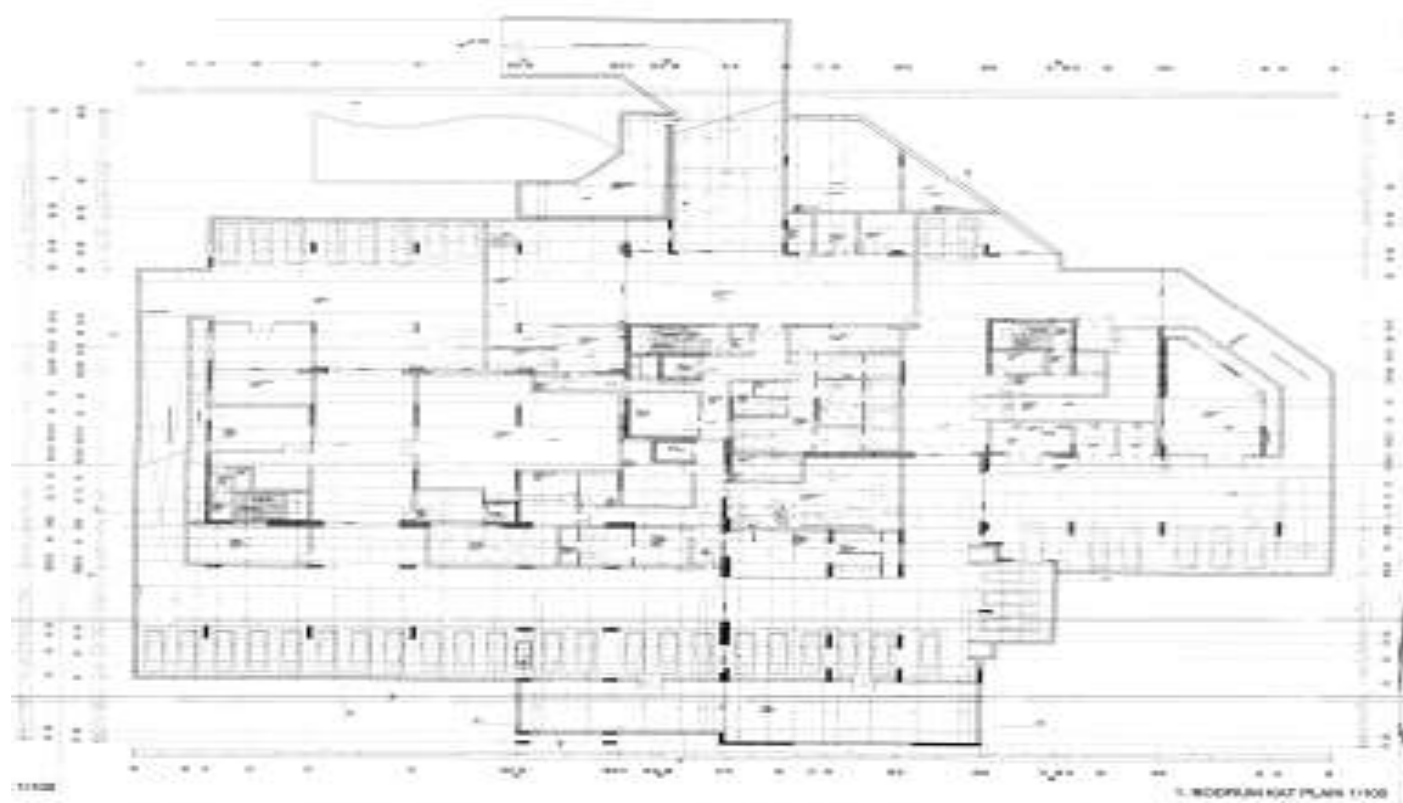
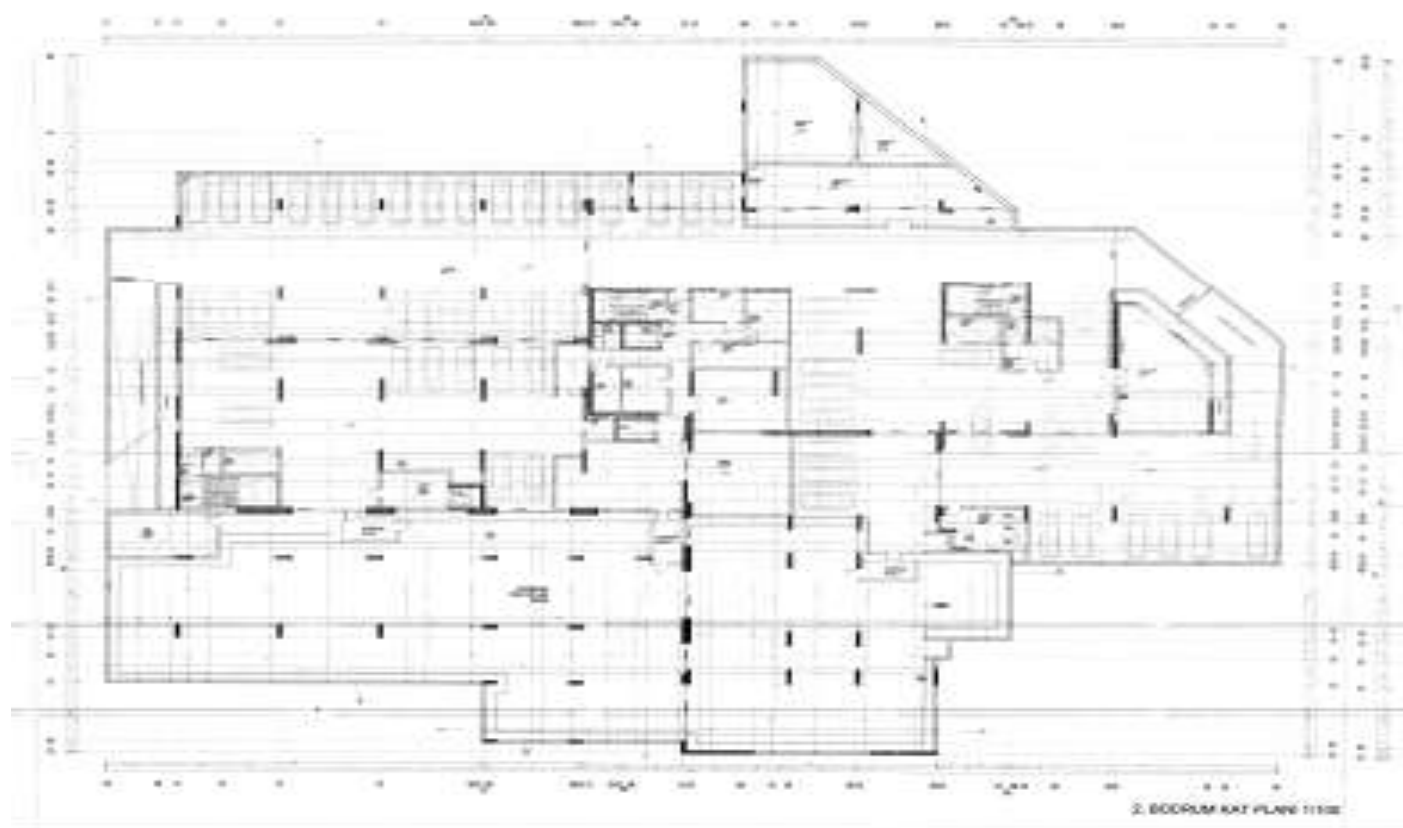


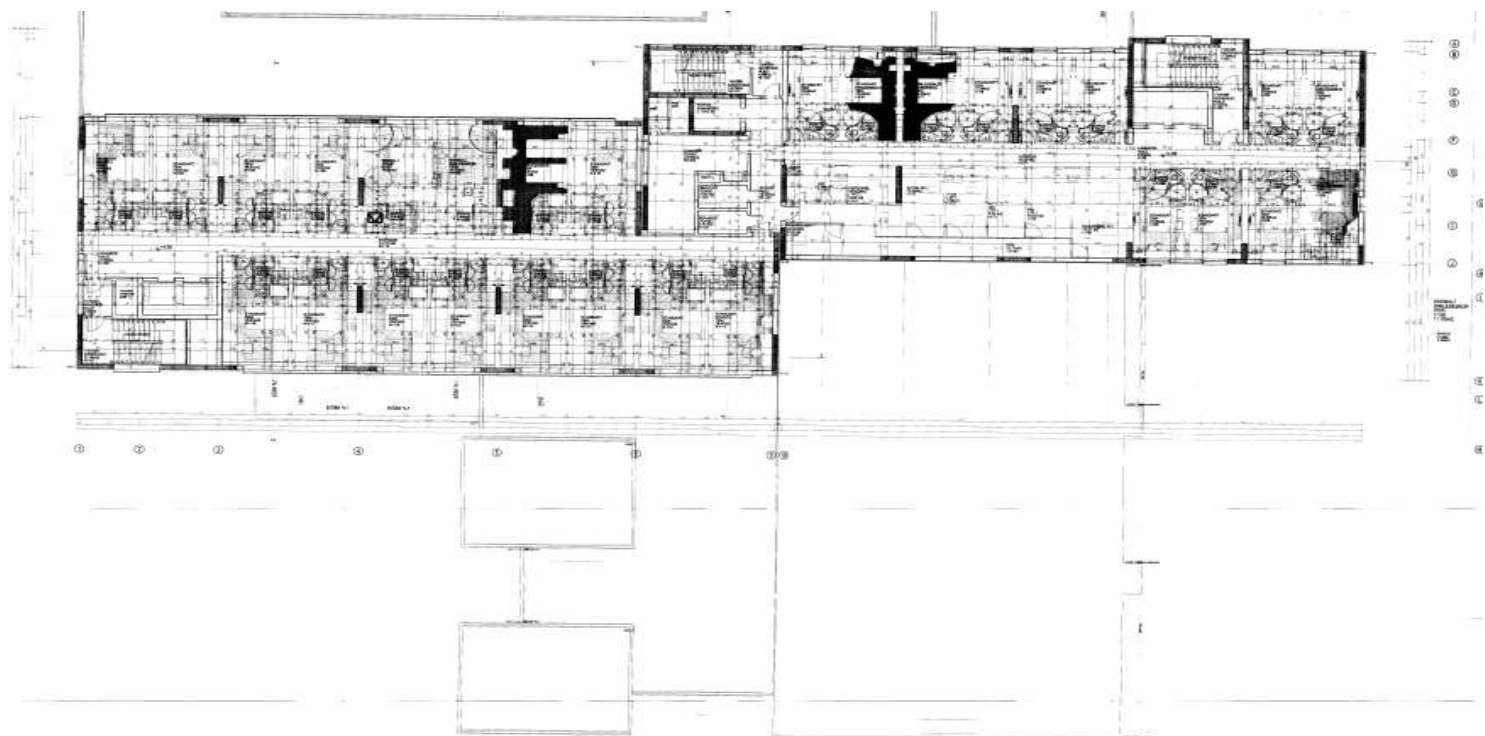
PROJE KAPAĞI

REV. NO.	TARİH	AÇIKLAMA		
T.C. GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ				
İŞİN ADI		OTEL		
FAKTA ADI 5020 - 2		ÖLÇEK : 1/125 - 1/150 ÇİZİM NO : 00 044-MA-30 04 07		
YÜKLENİCİ		AKFEN G.Y.O.		
İŞİ	UNVANI	ADI SOYADI	İMZA	TARİH
MİMAR	Y. MİMAR	SELEN KANSU		18.05.2007
BELEDİYE ONAYI TASLAK GÜÇLÜK				
KONTROL	TASLAK EDEN		2 - 217 ONAY	
 Aydin GÖREN Mimar  Ebru CANDAN Mimar  Ozkan SEFTİN T.C. Mimarlar Odası Gaziantep Şubesi  Aydin GÖREN Mimar				

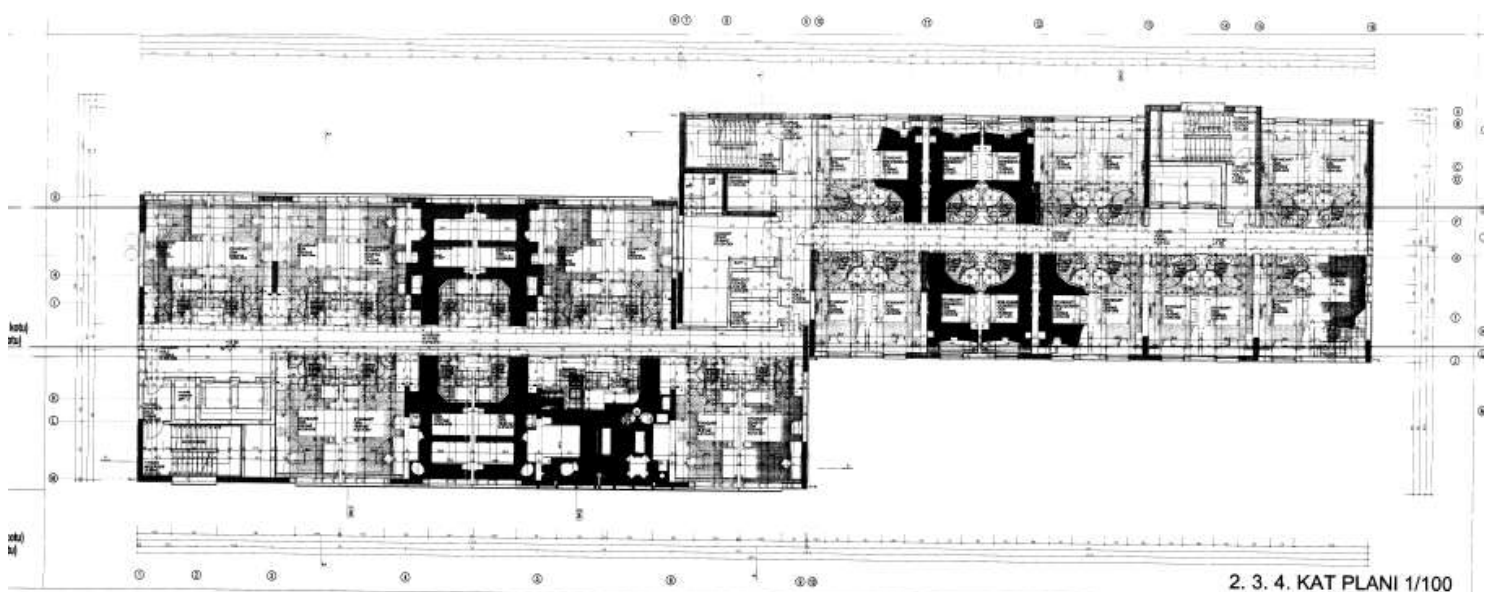
VAZİYET PLANI



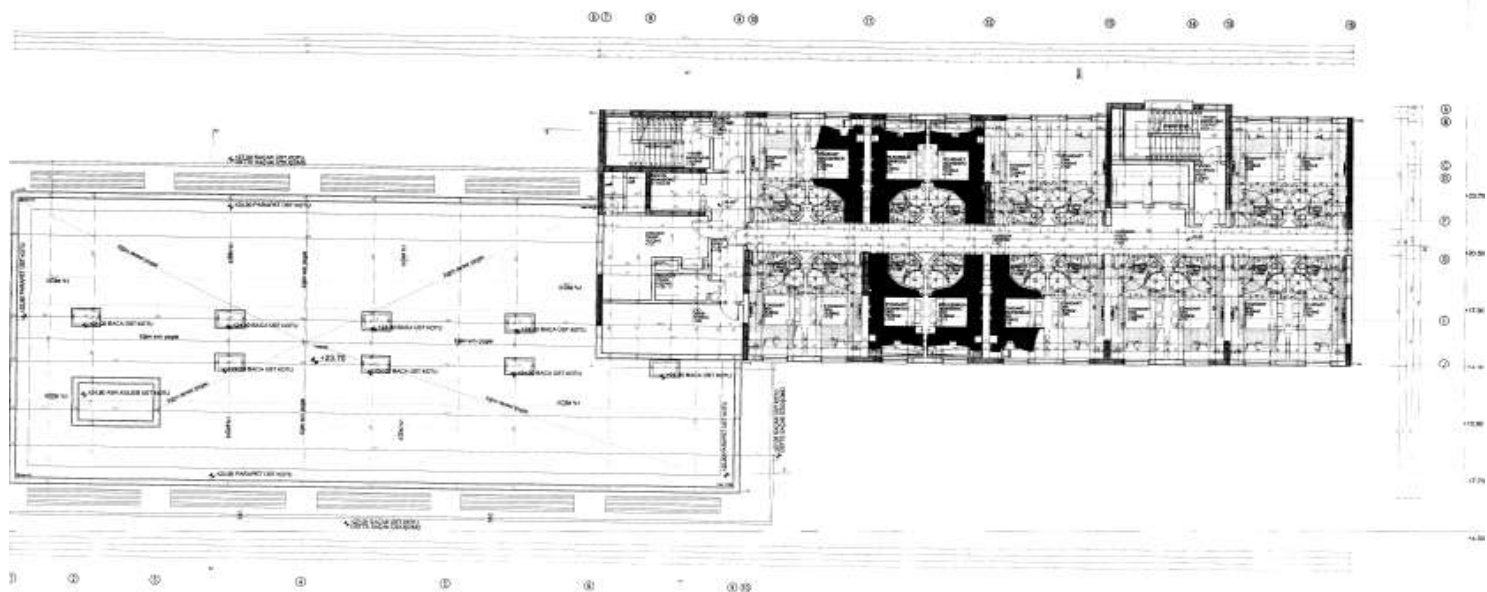




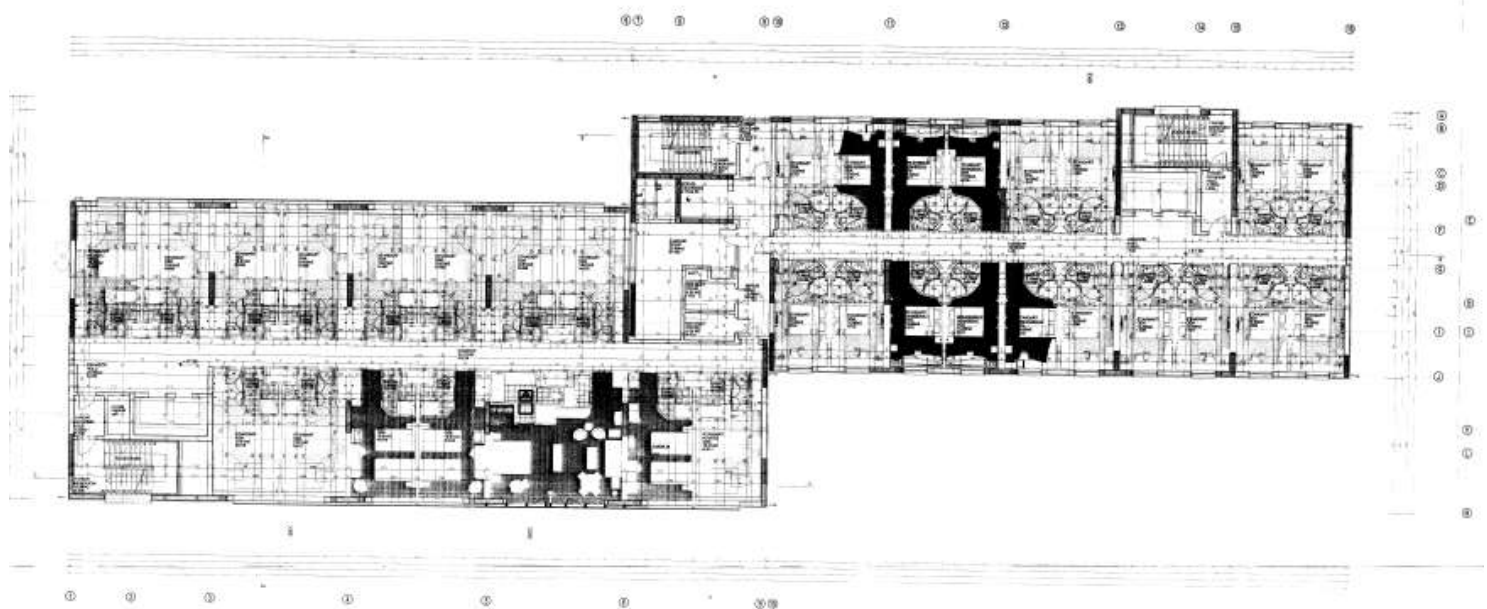
1. KAT PLANI 1/100



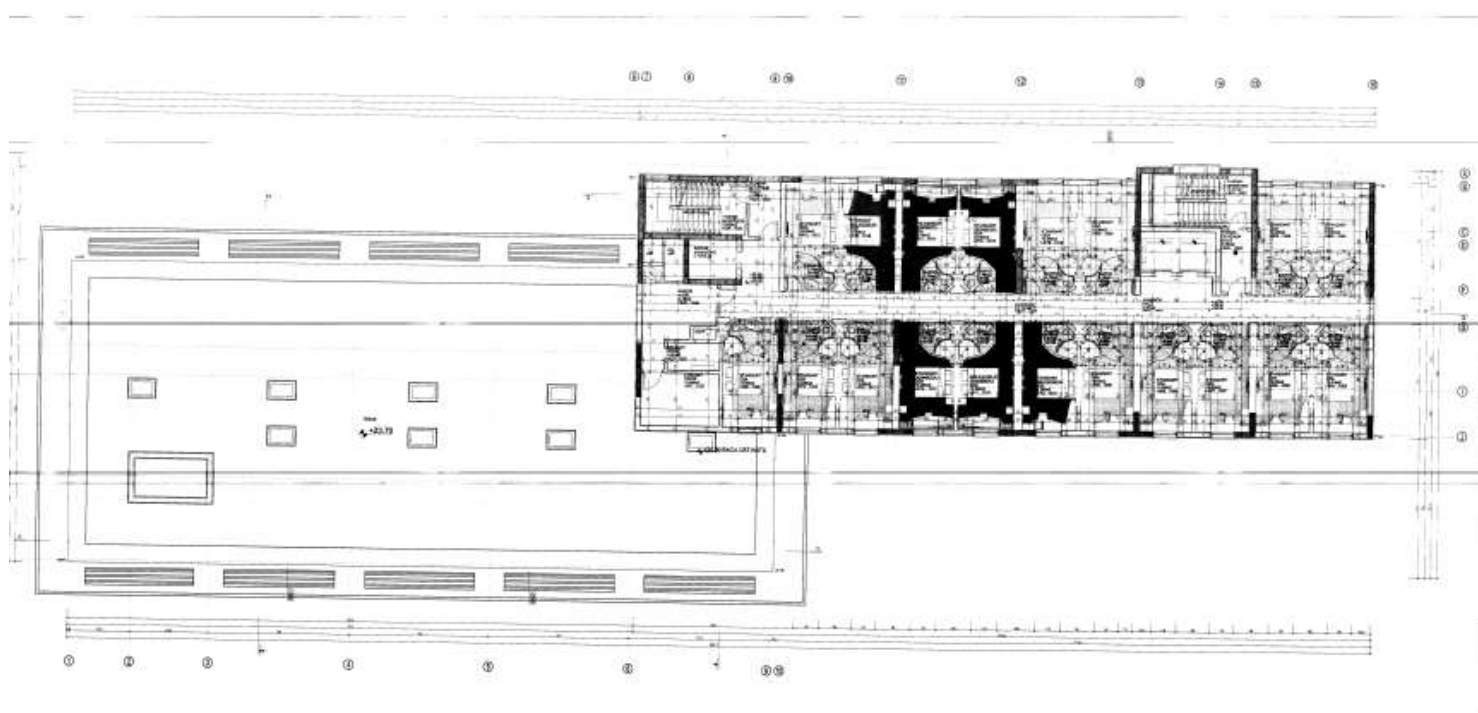
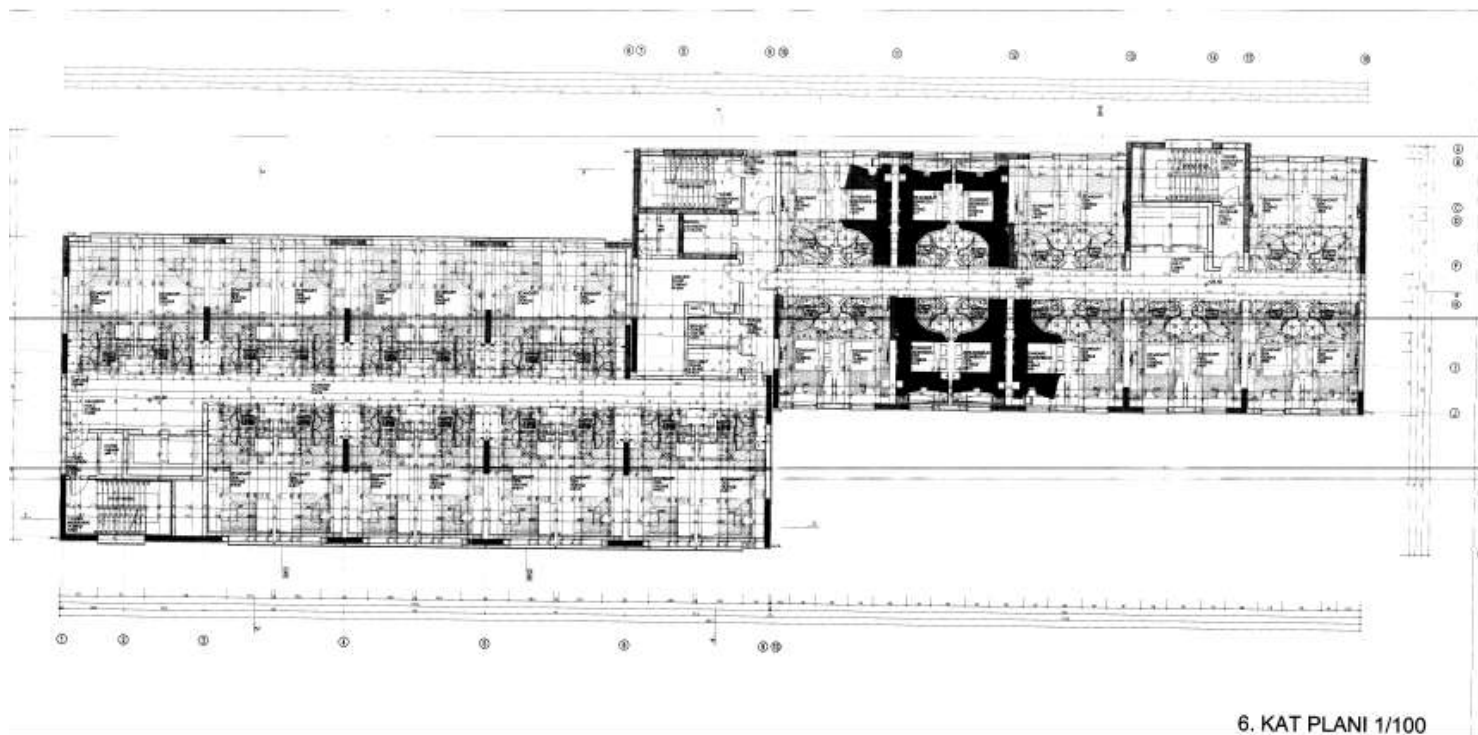
2. 3. 4. KAT PLANI 1/100

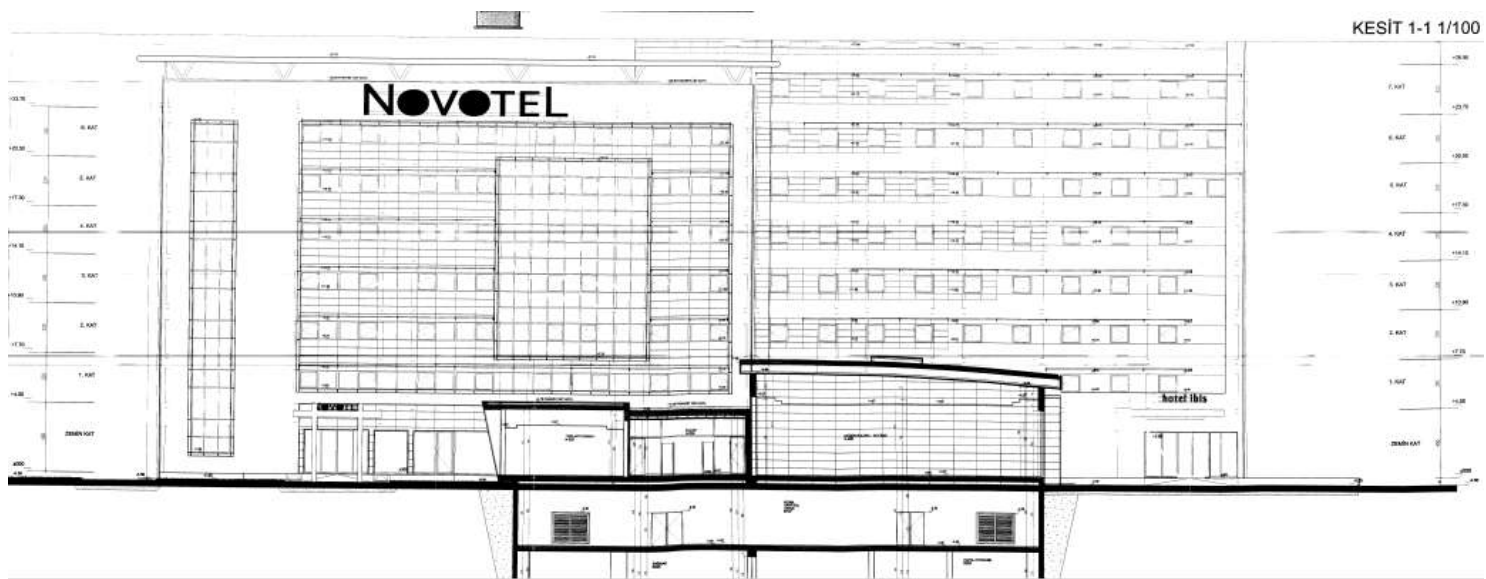
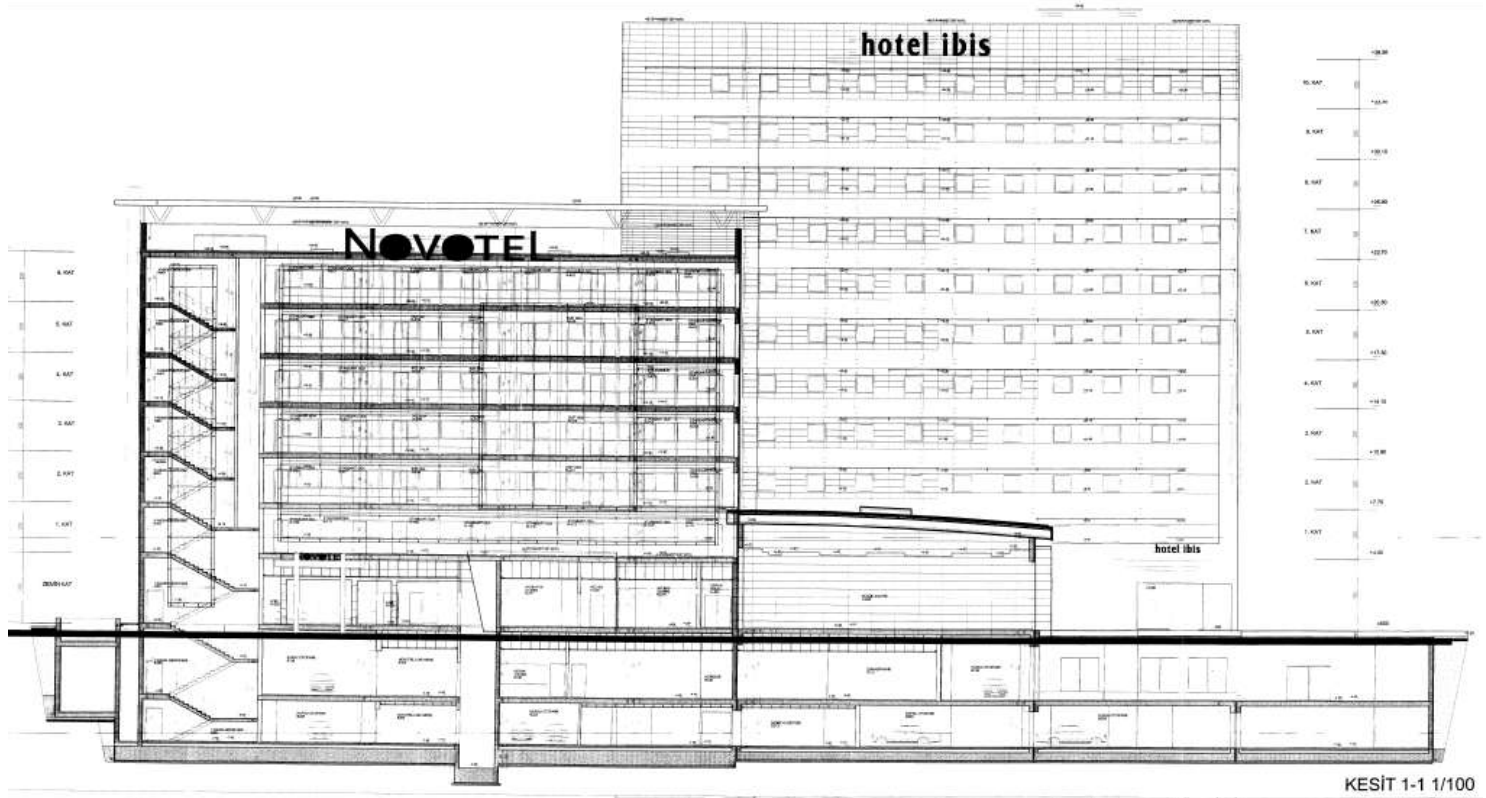


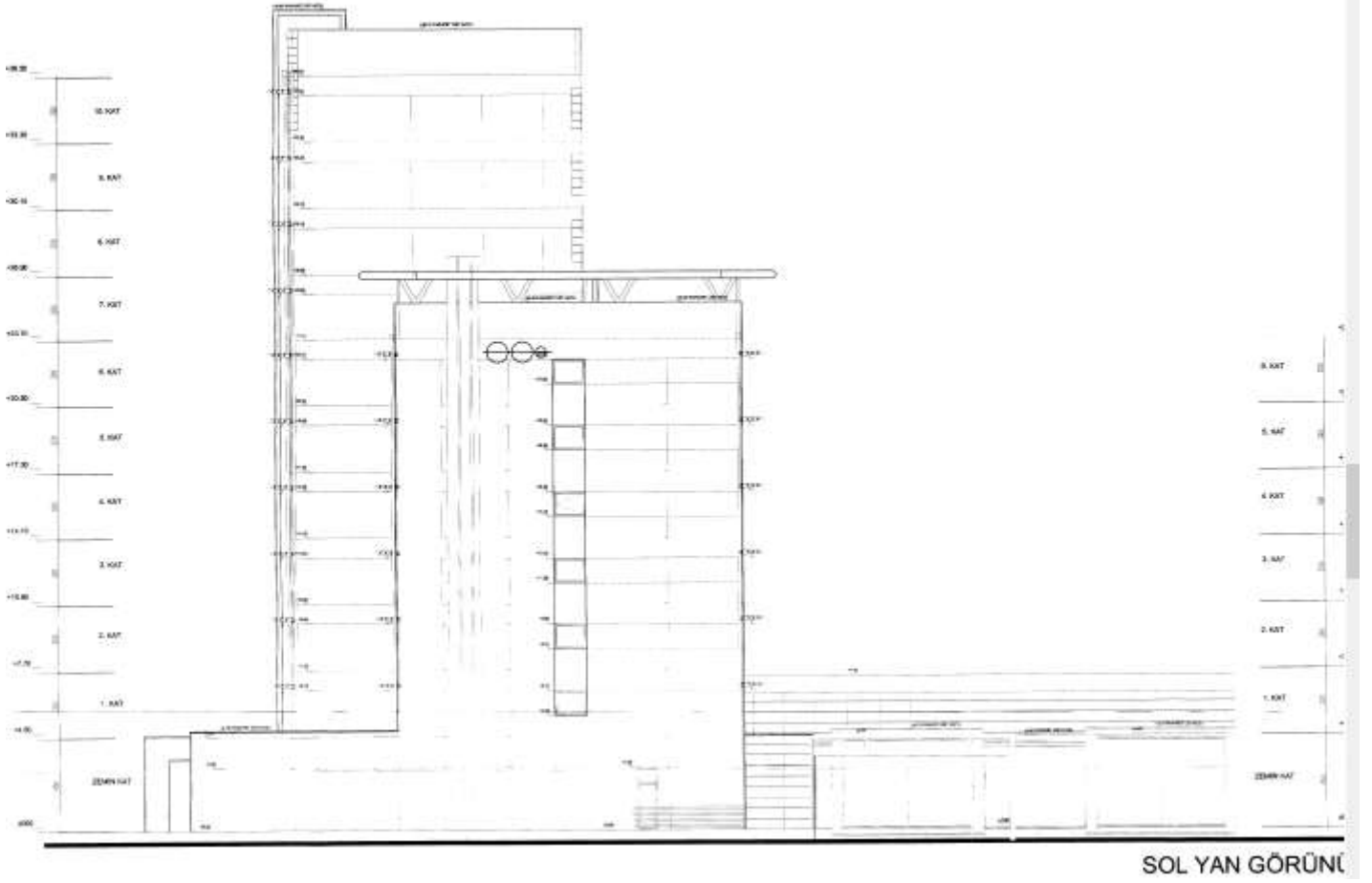
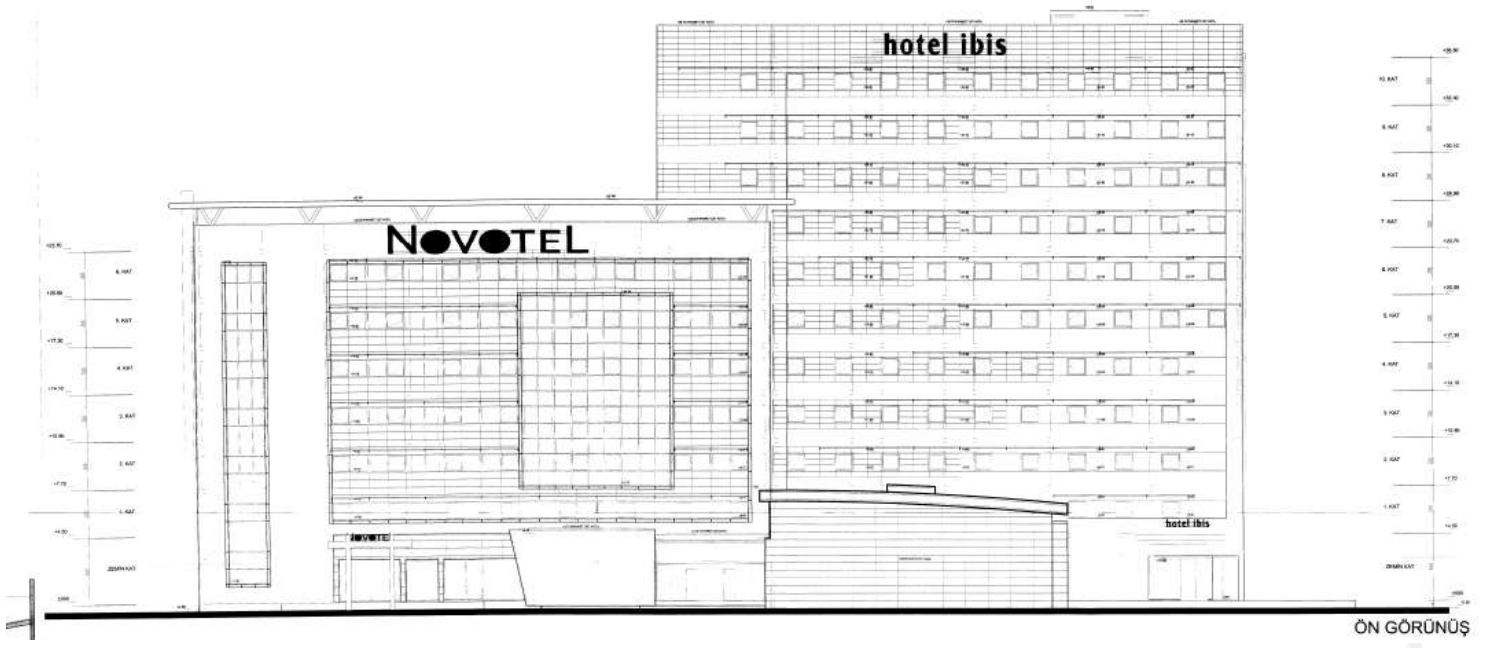
7. KAT PLANI 1/100



5. KAT PLANI 1/100



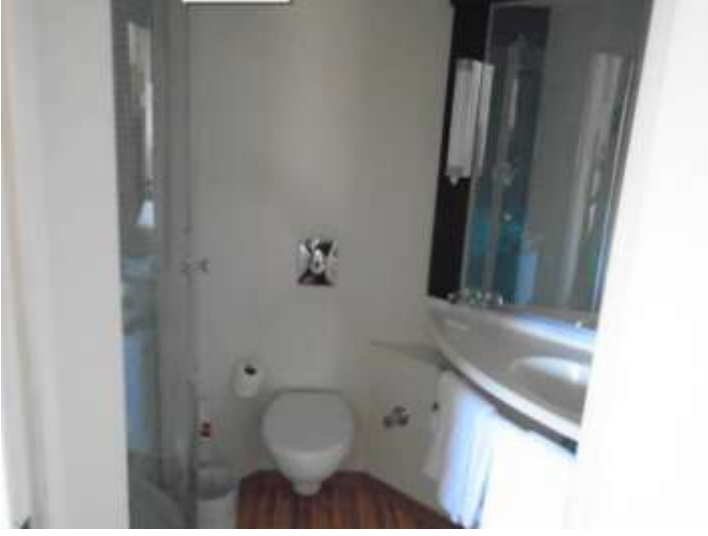






İBİS HOTEL İÇ MEKAN RESİMLERİ





NOVA HOTEL İÇ MEKAN RESİMLERİ







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.	
 İlky ARIKAN GENEL SEKRETER	 E.Nevzat ÖZTANGUT BAŞKAN

 TDUB TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ	
MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ	
Belge Tarihi: 09.12.2019	Belge No: 2019-01.2603
Sayın Şeref EMEN (T.C. Kimlik No: 16747689064 - Lisans No: 401584)	
Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.	
 Doruk KARŞI Genel Sekreter	 Encan AYDOĞDU Başkan