



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

**İbis İstanbul Tuzla Hotel
Tuzla / İstanbul
2019_AKFENGYO_13
“OTEL DEĞERLEMESİ”**

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR ÖZETİ	3
2. RAPOR BİLGİLERİ	4
3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
4. GENEL ANALİZ VE VERİLER	5
4.1 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	15
5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,	15
5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	16
5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	16
5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	20
5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ	20
5.3.1.1. TAPU KAYITLARI	20
5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	20
5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ	21
5.3.2.1. İMAR DURUMU	21
5.3.2.2. RUHSAT DOSYASI İNCELEMESİ	22
5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	22
5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	22
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	23
6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	23
6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	24
6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	24
6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	24
6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	25
6.6. MALİYET DEĞERİ TESPİTİ	27
6.6.1. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	28
6.6.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	30
6.7. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	32
6.8. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	32
6.9. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	32
6.10. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	32
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	33
7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	33
7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	34
7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	34
7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	34
8. SONUÇ	35
8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	35
8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	35

1. RAPOR ÖZETİ

**DEĞERLENEN
TAŞINMAZIN TÜRÜ**

: OTEL

**DEĞERLENEN
TAŞINMAZIN KISA
TANIMI**

:

Aydıntepe mah. Selin sk. No:7 Tuzla / İSTANBUL açık adresli, tapu kayıtlarında İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı mah. 4599 Parsel No'lu, 4687,64 m² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 3 yıldızlı otel.

**TAŞINMAZIN İMAR
DURUMU**

:

Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde 27.12.2019 tarihinde yapılan incelemelere ve aynı dairenin 26.06.2013 tarihli imar durum yazısına göre; otel ve kongre merkezi alanlı, kaks=2.25, taks= 0.40, yençok= serbest olup 21.02.2017 tarihi onaylı, 1/1000 ölçekli "Tuzla İlçesi İçmeler ve Esenyalı Kavşağı ile E-5 ve Demiryolu Arası Uygulama İmar Planı kapsamında taşınmaz "otel ve kongre merkezi" alanı gösterimli olup taşınmazın bulunduğu 4599 parselde "21.06.2011 tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kararları geçerlidir" ibaresi bulunmaktadır.

**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)	85.380.000.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	100.748.400.-TL
Pazar Değeri(KDV Hariç)	12.835.000.-EURO
Pazar Değeri(KDV Dahil)	15.145.300.-EURO
Kira Değeri (KDV Hariç)	2.860.000.-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	3.374.800.-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	460.000.-EURO
Kira Değeri (KDV Dahil)	542.800.-EURO

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEME TARİHİ	:	25.12.2019
RAPORUN TARİHİ	:	31.12.2019
RAPORUN NUMARASI	:	2018-AKFENGYO_13
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	:	
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	:	05.10.2019
RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ	:	Bu rapor, İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınli mah. 4599 Parsel No'lu, 4687,64 m ² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 3 yıldızlı otelin 31.12.2019 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.
DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI	:	Aydıntepe mah. Selin sk. No:7 Tuzla / İSTANBUL açık adresli, tapu kayıtlarında İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınli mah. 4599 Parsel No'lu, 4687,64 m ² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 3 yıldızlı otel.
RAPORU HAZIRLAYAN	:	Ulvi Barkın Şenses SPK Lisans NO:405898 Değerleme Uzmanı
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	:	Şeref EMEN SPK Lisans No: 401584 Harita Mühendisi
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	:	Değerleme konusu taşınmaz için şirketimizce daha önce 14.10.2019 tarihli 2018_AKFENGYO_81 REVİZE rapor bulunmaktadır.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI : ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ : Mebusevler Mahallesi, Ayten Sokak, no:22/7
Çankaya/ANKARA

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

MÜŞTERİ ÜNVANI : Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

MÜŞTERİ TALEBİNİN
KAPSAMI ve VARSA
GETİRİLEN SINIRLAMALAR : İş Bu Değerleme Raporu'nun kapsamı; Rapor'da
detayları verilen taşınmazın güncel piyasa değerinin
tespiti ve Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince,
değerleme raporlarında bulunması gereken asgari
hususlar" çerçevesinde değerleme raporunun
hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir
kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Türkiye Cumhuriyeti

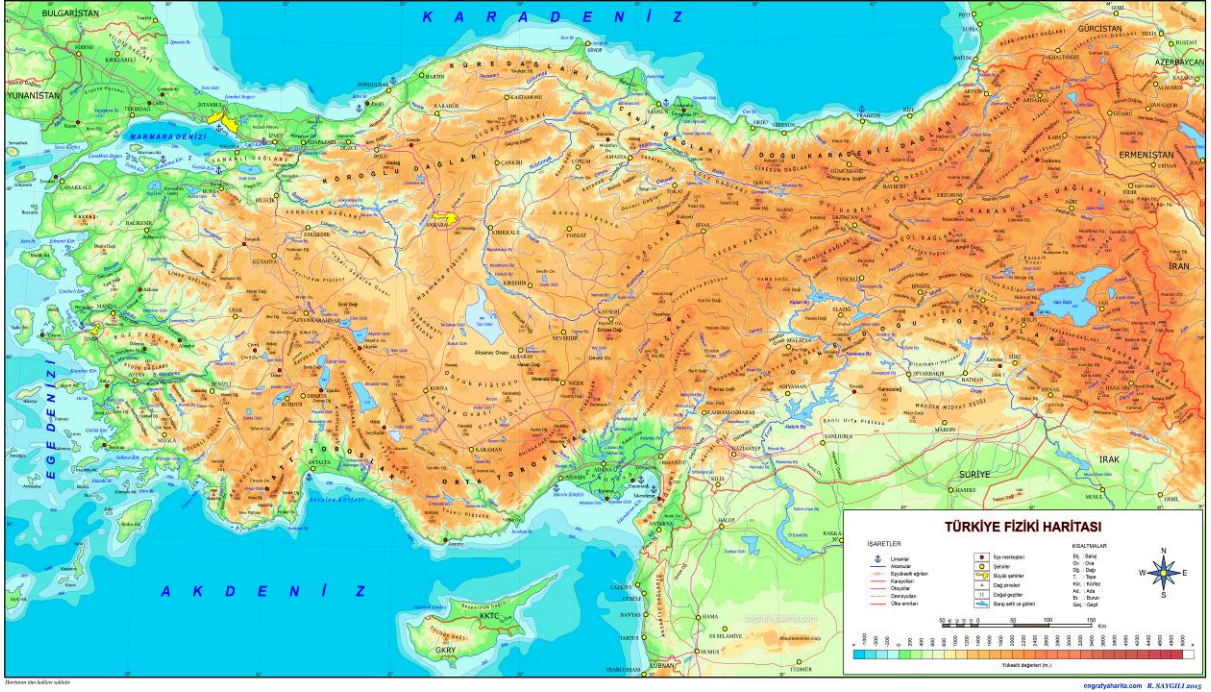
Türkiye Cumhuriyeti, başkenti Ankara olan ve Avrupa ile Asya kıtalarının her ikisinde de toprağı bulunan ülkedir. Ülke topraklarının bir bölümü Anadolu Yarımadası'nda, bir bölümü ise Balkan Yarımadası'nın uzantısı olan Trakya'da bulunur. Ülkenin üç yanı Akdeniz, Karadeniz ve bu iki denizi birbirine bağlayan Marmara Denizi ve Ege Denizi ile çevrilidir. Komşuları; Yunanistan, Bulgaristan, Gürcistan, Ermenistan, Azerbaycan (Nahçıvan Özerk Cumhuriyeti), İran, Irak ve Suriye'dir. Türkiye, günümüzde bağımsız yedi Türk devletinden biridir.

I. Dünya Savaşı'ndaki yenilgisinin ardından çöken Osmanlı Devlet'nin birçok bölgesi İtilaf Devletleri'nce işgal edilmiştir. Mustafa Kemal Atatürk önderliğindeki genç bir subay kadrosunun örgütlediği başarılı direnişin ardından 1923 yılında nihayet ilk cumhurbaşkanı Mustafa Kemal Atatürk olan Türkiye Cumhuriyeti kurulmuştur.

Türkiye, kadim ekinsel mirasıyla demokratik, lâik, merkeziyetçi ve anayasal bir cumhuriyettir. Türkiye, Avrupa Konseyi'ne, NATO'ya, OECD'ye, AGİT'e ve G-20'ye üye olarak Batı Dünyasıyla bütünleşmiştir. 1963 yılından beri Avrupa Ekonomik Topluluğu'nun imtiyazlı ortağı ve 1995 yılından beri Gümrük Birliği'nin üyesi olan Türkiye, 2005 yılında Avrupa Birliği ile tam üyelik görüşmelerine başlamıştır.

Türkiye aynı zamanda Türk Konseyi, Türk Kültür ve Sanatları Ortak Yönetimi, İslam İşbirliği Teşkilatı ve Ekonomik İşbirliği Örgütü gibi örgütlere üye olarak Orta Doğu ile, Orta Asya'daki Türk

devletleri ile ve Afrika ülkeleri ile yakın ekinsel, politik, ekonomik ve endüstriyel ilişkiler geliştirmiştir. Avrupa ve Asya kıtaları arasındaki geçiş yolları üzerindeki konumu Türkiye'ye anlamlı bir güç ve önem kazandırmaktadır.



Türkiye Cumhuriyeti Haritası

Türkiye'nin karasal büyüklüğünün yaklaşık yüzde 31,1'ini tarım alanları oluşturuyor. Sanayi bakımından ise ulaşım, pazarlama, tüketim hammaddeye yakınlık faaliyetleri ülkemiz sanayi kuruluş yeri üzerinde önemli rol oynamıştır. Örneğin İstanbul ve İzmir'deki sanayi tesislerinin kurulması ve gelişmesinde; kara ve deniz ulaşımı, hammaddenin kolay temini ve ürünlerin taşınmasının her mevsim kolay olması ve pazarın bulunması önemli etmenlerdir. Sanayi en çok Marmara Bölgesi'nde gelişmiştir. Bunda en önemli etmen ulaşımıdır.

İstanbul

Ülkenin en kalabalık, ekonomik, tarihi ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. İktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından Avrupa'da 1., dünyada ise Lagos'tan sonra 6. sırada yer almaktadır. Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 ile 1261-1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca İstanbul, Hilâfetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam'ın da merkezi oldu.



İstanbul'un Konumu

İstanbul'un iklimi, Türkiye'de Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun hazırlamış olduğu 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre İstanbul'un toplam nüfusu 15.167.724 kişidir. İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir.

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 ara malında gerçekleşti.

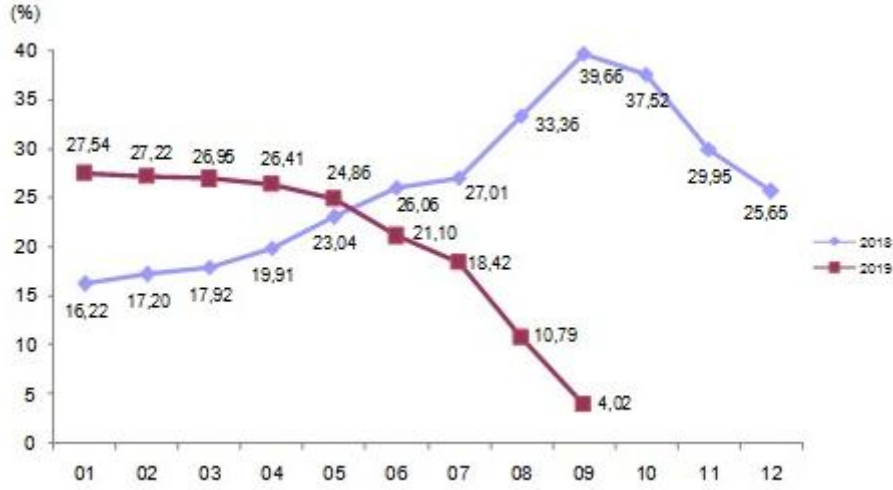
Ana sanayi gruplarına göre yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranları, Kasım 2019 [2003=100]

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

İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2019

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

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



Bina inşaatı maliyet endeksi aylık %0,73 düştü

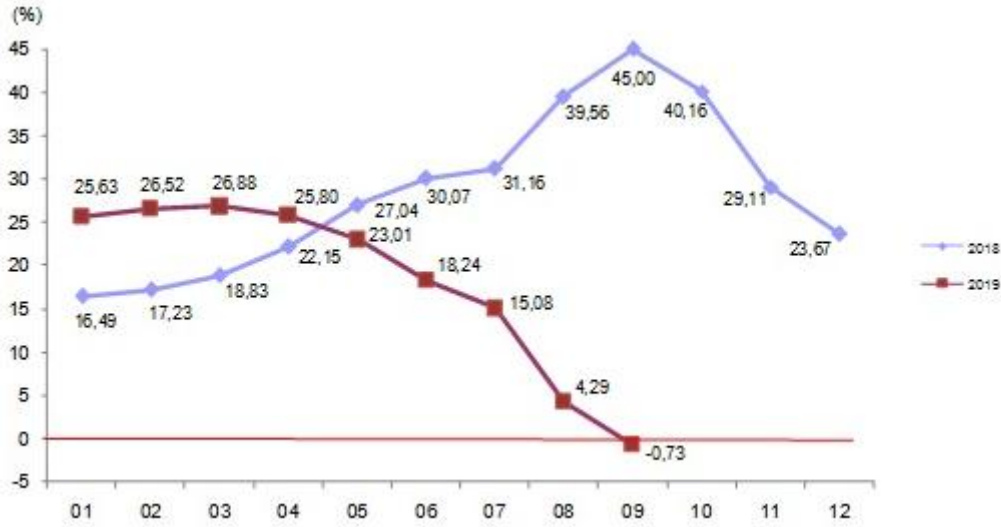
Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,73 düştü, bir önceki yılın aynı ayına göre %5,53 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,61, işçilik endeksi %1,00 düştü. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %1,78 düştü, işçilik endeksi %24,93 arttı.

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



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

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



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

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

Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Eylül, 2019

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %58 azaldı. Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2019 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %57,1, yüzölçümü %58, değeri %48,9, daire sayısı %63,8 azaldı. Yapı ruhsatı verilen binaların 2019 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 45,5 milyon m² iken; bunun 20,3 milyon m²'si konut, 17,1 milyon m²'si konut dışı ve 8 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 26,7 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 5,3 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi. Yapı sahipliğine göre özel sektör 33,2 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 11,2 milyon m² ile devlet sektörü ve 1,1 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 179 bin 766 dairenin 155 bin 469'u özel sektör, 21 bin 985'i devlet sektörü ve 2 bin 312'si yapı kooperatifleri tarafından alındı. Yapıların toplam yüzölçümüne göre 7,5 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 2,9 milyon m² ile Konya, 2,88 milyon m² ile Ankara illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Karabük, Ardahan ve Çankırı oldu. Daire sayılarına göre İstanbul ili 33 bin 538 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 9 bin 702 adet ile Konya ve 7 bin

768 adet ile Ankara illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Karabük, Ardahan ve Hakkari oldu.

Yapı ruhsatı, Ocak - Eylül, 2017-2019

Yapı ruhsatı, Ocak - Eylül 2017-2019

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.

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

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.

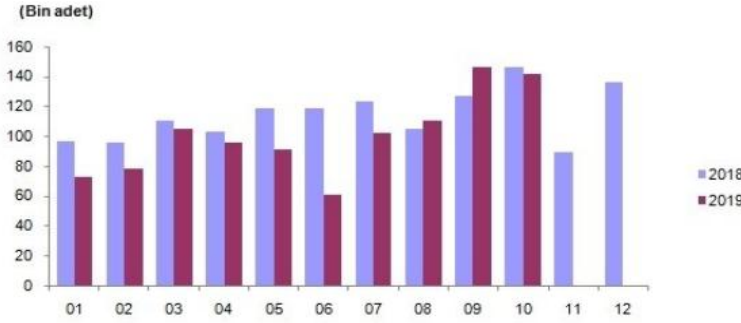
Küresel Ekonomik Görünüm

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 karşıtı uygulamalara olumlu bakması küresel resesyon beklentilerini azaltmaktadır. Bunun yanında 2019 yılı ikinci çeyreğinde, küresel ticarete ilişkin kaygıların yeniden tırmanması, Orta Doğu kaynaklı jeopolitik risklerin belirginleşmesi ve küresel boyutta özellikle imalat sanayii sektörünün ekonomik aktiviteyi olumsuz etkileyecek şekilde yavaşlaması yılın geri kalanında büyüme görünümüne dair aşağı yönlü riskleri artırmıştır. IMF, Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nun Ekim 2019 sayısını "Küresel İmalatın Gerileme Dönemi, Artan Ticaret Engelleri" başlığı ile yayımlamıştır. IMF raporda, küresel ekonomik büyüme tahminini Temmuz ayı güncellemesine göre 2019 yılı için 0,2 puan düşürerek yüzde 3'e, 2020 yılı için 0,1 puan düşürerek yüzde 3,4 seviyesine indirmiştir. Ticaret savaşlarının küresel ekonomik büyüme üzerinde yarattığı baskıya dikkat çekilen raporda, küresel ekonominin senkronize yavaşlama ile karşı karşıya bulunduğunu ve 2019 yılı küresel büyüme tahmininin bu nedenle aşağı yönlü revize edildiğini vurgulamıştır. Ticari ve jeopolitik yüksek belirsizlikler, bazı gelişmekte olan ekonomilere ait özel faktörlerin makroekonomik baskıya neden olması, düşük verimlilik artışı ve gelişmiş ekonomilerde 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 yaşanırsa daha kapsamlı bir indirim sürecinin uygun olabileceğini belirtirken, ekonominin seyri itibarıyla faizlerde ılımlı uyarlamalar ile hedefleri 5 gerçekleştirebileceklerini kaydetmiştir. Fed Başkanı Powell'ın faiz indiriminin devamının gelmeyebileceğini ima etmesi piyasalarda etkisini göstermiştir.

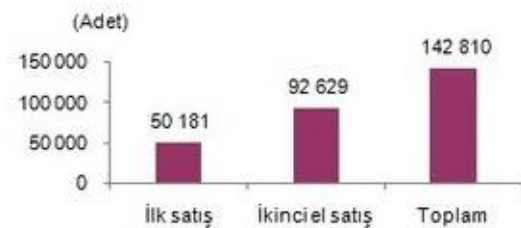
Konut Satış İstatistikleri, Ekim 2019

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

Konut satış sayıları, 2018-2019



Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %525,1 oranında artış göstererek 50411 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %35,3 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 8 408 konut satışı ve %16,7 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %54,3 ile Artvin oldu. Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %33,3 oranında azalarak 92399 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 16043 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 5344 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 50181 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 2967 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

92629 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,

Değerleme konusu taşınmaz, İbis Oteli, Aydıntepe mahallesi Selin Sokak no 7 Tuzla / İstanbul adresinde konumlanmaktadır. Taşınmaza ulaşım için Sabiha Gökçen Havalimanı'ndan başlanacak olursa; E-80 bağlantı yolunda güney yönünde ~5 km kadar ilerlenip D-100 Karayoluna ulaşılır. Kavşaktan sağ tarafa dönülür. D-100 Karayolunda doğu yönünde ~2 km ilerledikten sonra sağ tarafa Selin Sokağına dönülür ve sol tarafta kalan taşınmaza ulaşılır. Taşınmaz Kartal merkezine yaklaşık 10 km, Sabiha Gökçen Havalimanına yaklaşık 12 km, TEM otoyoluna yaklaşık 14 km, Maltepe Merkezine ise yaklaşık 17 km mesafededir. Taşınmazın yakın çevresinde organize sanayi bölgeleri, lojistik depolar, tersane bölgesi, hastaneler, üniversiteler, alışveriş merkezleri, F1 İstanbul Park ve Sabiha Gökçen Havalimanı, Tuzla Tersaneleri gibi önemli referans noktaları konumlanmıştır.



Taşınmazın konumlandığı bölge itibariyle otel iş konseptli bir otel olup konum açısından oldukça avantajlıdır. Taşınmazın tersane bölgesine yakın olması, Sabiha Gökçen Havalimanı güzergahında konumlu olması, önemli alışveriş merkezlerine yakın olması, taşınmazın cazibesini yükseltmektedir.

5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

Aydıntepe mahallesi Selin Sokak No:7 Tuzla / İstanbul açık adresli, tapu kayıtlarında Aydınli mahallesi, 4599 Parsel No'lu, 4687.64 m² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 3 yıldızlı otel olarak inşaa edilmiştir.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İnşaat Tarzı	Betonarme Karkas
Binanın Kat Adedi	3 Bodrum + Zemin +11 Normal Kat + Çatı Katı
Toplam İnşaat Alanı	Brüt 10965.28 m ² (Projesine göre parsel üzerinde yer alan tüm yapıların toplam alanı)
Binanın Yaşı	2
Elektrik	Mevcut
Trafo	Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Su	Mevcut
Su Deposu	Mevcut
Kanalizasyon	Mevcut
Isıtma/Soğutma/Havalandırma Sistemi	Fan Coil / Mevcut
Asansör	5 Adet
Yangın Merdiveni	Mevcut
Yangın İhbar Sistemi ve Söndürme Tesisatı	Mevcut
Otopark	Kapalı ve Açık Otopark Mevcut

Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu gayrimenkul, Türkiye Alan Ölçü Birimlerine göre 4.687,64 m² arazi üzerine kurulmuş olan 200 odası, restoranı, barı bulunan ve İBİS OTEL adı altında faaliyet gösteren 3 yıldızlı bir oteldir.

- Söz konusu otel, 15 katlı dikdörtgen bir formdadır. Onaylı mimari projesine göre otele giriş 1. Bodrum kat kuzeybatı cepheden sağlanmaktadır.

-Taşınmazın bulunduğu bölge sanayi, konut + ticaret ve turizm lejantlı olarak karma fonksiyonludur.

Taşınmazın yakın çevresinde oteller, alışveriş merkezleri, tersane bölgesi, F1 İstanbul Park, üniversite ve havalimanı gibi önemli referans noktaları bulunmaktadır.

Katların kullanım fonksiyonları, brüt alan ve emsale dahil inşaat alanı hakkı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Kat	Brüt Alan (m²)	Emsale Dahil İnşaat Alanı (m²)	Kullanım Fonksiyonu
3.Bodrum kat	1.145,32		
2.Bodrum kat	1.219,25		Sığınak, jeneratör odası, çamaşır odaları, house keper, soyunma odaları, revir, depolar, yemekhane ve elektrik odası
1.Bodrum kat	1.120,14		Lobi, cafe-bar, restoran, mutfak, depolar ve idari ofisler
Zemin kat	809,14	398,50	İdari ofisler, fuaye alanı ve toplantı salonları
1.Normal kat	639,41	405,13	19 oda
2.Normal kat	553,65	405,13	18 oda
3.Normal Kat	546,00	391,14	19 oda
4.Normal kat	541,54	379,03	18 oda
5.Normal kat	528,62	378,91	18 oda
6.Normal Kat	528,62	378,91	18 oda
7.Normal kat	528,62	378,91	18 oda
8.Normal kat	528,62	378,91	18 oda
9.Normal Kat	528,62	378,91	18 oda
10.Normal kat	528,62	378,91	18 oda
11.Normal kat	536,40	386,68	18 oda
Çatı Katı	564,84		
Çatı	117,87		
TOPLAM	10.965,28	4.639,07	200 oda

Mevcut duruma göre oda tipleri ve katlara dağılımı aşağıda tabloda gösterilmiştir.

MEVCUT DURUMA GÖRE ODA SAYISI VE KATLARA GÖRE ODA DAĞILIMI

ODA TİPİ / KAT	Birleştirilebilir Oda	Dezavantajlılar İçin Oda	Çift Kişilik Oda	İki Yataklı Oda	Sofa Yataklı Oda	TOPLAM
1.	2	1	12	7	2	
2.	2		15	3	2	
3.	2	1	16	3	1	
4.	2		15	3	3	
5.	2		15	3	2	
6.	2		15	3		
7.			15	3		
8.			15	3		
9.			15	3		
10.			15	3		
11.			10	8		
TOPLAM			158	42		200

Bodrum kat kullanımı otopark için ayrılmış olup bazı teknik hacimlerde (ısı merkezi gibi) bulunmaktadır. Bu katta güneydoğu cepheden 1 adet otopark girişi bulunmaktadır. Zemin poliüretan zemin, duvarlar ise boyalıdır.

- 2. Bodrum kat sığınak, jeneratör odası, çamaşır odaları, depolar, soyunma odaları, yemekhane bölümlerinden müteşekkildir. Zeminler seramik, duvarlar ise boyalıdır. Kuzeydoğu cepheden 4 adet giriş bulunmaktadır.
- 1. Bodrum kat lobi, cafe-bar, restoran, mutfak, idari ofisler ve depolar bölümlerinden müteşekkildir. Cafe-bar bölümünün zemini halı kaplama, lobi alanı zemini laminat duvarları ise boyalıdır. Diğer alanların zeminleri ise seramik ve duvarlar ise fayanstır. Pencere kasaları alüminyum kaplamadır. Otelin ana girişi 1. bodrum kat kuzeybatı cepheden sağlanmaktadır.
- Zemin kat toplantı salonları, ofisler ve fuaye alanlarından müteşekkildir. Hol, toplantı salonları ve fuaye alanlarının zeminleri halı kaplama, duvarları boyalıdır.
- 1. Normal Katta; 12 adet çift kişilik oda, 7 adet iki yataklı oda olmak üzere toplam 19 oda ve elektrik odası yer almaktadır. Odaların zemini laminat, duvarları ise boyalıdır. Pencere kasaları alüminyum kaplama ve kapı kasa ve kanatları ise paneldir. Islak hacim zeminleri seramik duvarları ise fayanstır. Kat hollerinin zeminleri halı kaplama olup duvarları ise boyalıdır.

- 19

Otelde 158 adet çift kişilik oda, 42 adet iki yataklı oda olmak üzere toplam 200 adet oda vardır. Bu odalardan 14 adeti birleştirilebilir oda olup iki oda arasında istendiğinde oda içerisinde kapı ile geçiş sağlanabilmektedir. 200 adet içerisinde 2 oda dezavantajlı gruplar için ayrılmıştır. 200 adet oda içerisinde 10 adet oda sofa yataklı oda olarak da kullanılabilir. Odalar tip proje olup bir odanın yaklaşık büyüklüğü 20 m²'dir. Otel çevresi bahçe peyzajı yapılmış ve gayet bakımlı vaziyettedir.

5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

Kaza	:	Tuzla
Kasaba veya Köy	:	Aydınlı
Mevkii	:	-
Pafta No	:	G22b1c3c
Harita No	:	-
Parsel No	:	4599
Koçan No	:	-
Yüzölçümü	:	4687,64 m ²
Niteliği	:	15 Katlı Betonarme Otel ve Arsası
Malik	:	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 425990/468764 Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 21387/234382

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

Değerleme konusu taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamakta olup taşınmazın üzerinde bulunan beyan, şerh ve ipotek bilgileri aşağıda sunulmuştur. (İpotekler değerlemede dikkate alınmamıştır.)

Beyan: Diğer (Konusu: Teferruat Şerhi: 09.07.1976 tarih 5543 yevmiye)

Şerh: Seneliği bir liradan 99 yıl vade ile TEDAŞ lehine kira kontrat şerhi 29.01.2004 tarih ve 1503 yevmiye. 03.08.1976 - 6389

26.02.2015 Tarihli Credit Europe Bank lehine 173.052.185 EURO bedelle 1. Derece ipotek bulunmaktadır.

Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

İstanbul İli Tuzla Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre;

- Taşınmazın 21387/234382 hissesi Maliye Hazinesi mülkiyetinden 07.01.2015 tarih 165 yavmiye no ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na geçmiştir.
- Taşınmazın niteliği Arsa iken, 08.03.2017 tarih ve 4638 yevmiye no ile 15 Katlı Betonarme ve Arsası olarak değiştirildiği tespit edilmiştir.
- Taşınmaz, 01.04.2017 tarihinde İbis Otel olarak faaliyete geçmiştir.

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

Taşınmazın üzerinde “Seneliği 1 liradan 99 yıl vade ile TEDAŞ lehine kira kontrat şerhi 29/01/2004 tarih ve 1503 yevmiye (03/08/1976 -6389)” şerhi, “Diğer (Konusu: Teferruat şerhi: 09/07/1976 tarih 5543 yevmiye) tarih: 01/01/1900.” Beyanı ve “Credit Europe Bank N.V. lehine 173.052.185,00 EURO 1. Dereceden 26/02/2015 tarih 2965 yevmiye nolu ipotek bulunmaktadır. Bu beyan, şerh ve ipotek bilgileri engel teşkil etmemektedir.

Gayrimenkul Rehin Hakları Hanesinde Yer Alan İpotekler;

Credit Europe Bank N.V. lehine 173.052.185,00 EURO 1. Dereceden 26/02/2015 tarih 2965 yevmiye nolu ipotek bulunmaktadır.

Bankaların ilgi 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 gayrimenkullerin, 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 ipotekler taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel teşkil etmemektedir.

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

Tuzla Belediyesi İmar Arşivi'nde 25.12.2019 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazın imar durumu aşağıda belirtilmiştir:

21.02.2017 tarihi onaylı, 1/1000 ölçekli “Tuzla İlçesi İçmeler ve Esenyalı Kavşağı ile E-5 ve Demiryolu Arası Uygulama İmar Planı kapsamında taşınmaz “otel ve kongre merkezi” alanı gösterimli olup taşınmazın bulunduğu 4599 parselde 21.06.2011 tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kararları geçerlidir ibaresi bulunmaktadır.

Plan Notları

- Parsel otel ve kongre merkezi alanlı olup otel dışında iskan edilemez ve bağımsız bölüm olarak ticari birimler yer alamaz.
- Taks= 0,40, Emsal= 2.25 Emsal net parsel üzerinden hesaplanacaktır.
- Yençok= Serbest'tir. (120 m. Tepe kotunu aşmamak kaydıyla)

- Kavşak kolundan ve Rauf Orbay caddesinden çekme mesafesi minimum 10 m'dir.
- Zemin kat max: 8 m, normal kat yükseklikleri max: 4,50 m'dir.
- +0.00 kotu İstanbul İmar Yönetmeliği'ne göre belirlenecektir. Birden fazla bodrum kat yapılabilir. Doğal zemin üzerine çıkan kısımlar taksa dahildir.
- Otopark ihtiyacının parsel bünyesinde sağlanması kaydı ile iskan edilen 1. Bodrum kat emsal hesabına dahil edilemez. İskan edilen bodrum katta taks değeri aşılamaz.
- Asma kat yapılması halinde emsale dahildir.
- Parselin bulunduğu alanda yapılan 18.10.2007 TT'li yol ve kavşak düzenlemelerine ait istikametler korunacaktır.
- Kamuya ayrılan alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- Yeşil alan miktarında azaltma yapılamaz.
- Uygulama belediyesince onanacak avan projeye göre yapılacaktır.
- Birden fazla bağımsız bölüm yapılamaz.

5.3.2.2. RUHSAT DOSYASI İNCELEMESİ

Değerleme konusu taşınmaza ait Tuzla Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemede, İmar Durum Belgesi, Yapı Ruhsatı ve Yapı ve Kullanma İzin Belgesi, tasdikli proje sayfaları ve kat planları ve otel işletme ruhsatı temin edilerek rapor ekinde sunulmuştur.

02.03.2015 tarih 110/15 sayılı yeni yapı ruhsatı incelenmiştir.

31.08.2016 tarih 251/16 sayılı yapı kullanma izin belgesi incelenmiştir.

28.02.2015 tarihli onaylı mimari projesi incelenmiştir.

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

Taşınmaz 29.06.2001 tarih 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna tabi olup taşınmazın denetimi Etik Yapı Denetim A.Ş. 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

31.02.2017 tarihli "Tuzla İlçesi İçmeler ve Esenyalı Kavşağı ile E-5 ve Demiryolu Arası Uygulama İmar Planı" kapsamında yer almakta olup 4599 parselde 21.06.2011 tarihli Uygulama İmar Planı Değişikliği kararları geçerlidir. Son 3 yıllık dönemde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

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

Taşınmazın tapu türü cins tashihli olup yapı kullanma izin belgesini alarak yasal süreçlerini tamamlamıştır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

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 bilmeseyse 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 değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle 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

-Sanayi sitelerinin olduğu bölgede konumlu olması
OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Taşınmazın bulunduğu bölge; tersane, F1 İstanbul Park ve Sabiha Gökçen Havalimanı bölgesinde olması sebebiyle iş otelleri konseptiyle çekim kabiliyeti yüksektir.

Taşınmazın D-100 Karayoluna cepheli olması ve dolayısıyla reklam, tabela görünürlülüğünün iyi olması

Ulaşımının kolay olması

Kapalı ve açık otoparklarının bulunması

Bazı odalarının deniz manzaralı olması

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	Kullanımı	Lejand	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m²)	(TL)	(TL/m²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Konu taşınmaza yakın konumlu	Arsa	Ticaret E:1,60	Satılık	23000	168.000.000	7304	Konu taşınmaza benzer Tuzla E 5 kavşağında net 23.000 m² alanlı PLAN FONKSİYONU: TICTK-2 TİCARET+TURİZM+KONUT ALANI ticari imarlı arsanın pazarlıklı fiyatı 168.000.000 TL dir.
2	Konu taşınmaza yakın konumlu	Arsa	Ticaret E:1,60	Satılık	15000	96.000.000	6400	Konu taşınmaza benzer Tuzla E 5 kavşağında 15.000 m² alanlı ticari imarlı arsanın pazarlıklı fiyatı 96.000.000 TL dir
3	Konu taşınmaza yakın konumlu	Arsa	Ticaret+Konut Alanı E:1,75	Satılık	7470	56.000.000	7497	Konu taşınmaza yakın bölgede 7470 m² alanlı ticaret+konut imarlı arsanın pazarlıklı fiyatı 56.000.000 TL dir
4	Konu taşınmaza yakın konumlu	Arsa	Ticaret E:1,50	Satılık	25420	280.000.000	11015	Tuzla sahilde 25.420 m² alanlı turizm imarlı arsanın pazarlıklı fiyatı 280.000.000 TL dir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede en son yapılan satışlar ve diğer emsal araştırmaları sonucu benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu arsanın net birim satış değerinin 6400.-11000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım- Satma Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m²)	7304	6400	7497	11015
	Pazarlık Payı	10%	10%	10%	10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Konum	0%	0%	0%	-20%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Yapılaşma Hakkı	0%	20%	0%	-15%
	Yüz Ölçümü	10%	10%	10%	10%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Düzeltilmiş Değer	7230	7603	7422	7415

Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
4599 parsel	4,687.64	7250	33,985.390
TOPLAM DEĞERİ			33.985.000

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.

MALİYET TABLOSU (ARSA+BİNA)

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
4599 parsel	4.687,64	7250	33.985.390
TOPLAM DEĞERİ			33.985.000

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Otel	10.965	3600	7%	36.710.820
TOPLAM DEĞERİ				36.710.820
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				36.710.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ		
Arsa Değeri	33.985.000 TL	5.335.164 EUR
Bina Değeri	36.710.000 TL	5.762.951 EUR
Harici Müteferrik İşler	500.000 TL	
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	71.195.000 TL	10.098.115 EUR
*Harici Müteferrik İşler kapsamında; saha betonu, parseli çevreleyen beton duvar üzeri tel örgüler, açık otopark alanı düzenlemesi, trafo, jeneratör vb. maliyetler için yaklaşık olarak takdir edilmiştir.		

Toplam inşaat maliyeti değeri Akfen GYO A.Ş.'den temin edilen gerçekleşen inşaat maliyetleri bilgileri ve benzer otel maliyetlerine ilişkin sektör tecrübelerimizin birlikte irdelenmesi ile hesaplanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın inşaatının bitim tarihi yapı kullanma izin belgesine göre 31/08/2016'dır. Peyzaj düzenlemeleri, plaj ve rekreasyon alanlarının tanzimi, saha betonu ve asfaltlaması, parseli çevreleyen beton duvar üzeri tel örgüler, açık otopark alanı düzenlemesi vb. maliyetler için yaklaşık olarak takdir edilmiştir.

6.6.1. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değerleme konusu taşınmazın gelir getiren ticari bir mülk olması nedeniyle gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Otel gelir projeksiyonu gösterilmiştir.

. Otel Gelir Projeksiyonu

-Otel 200 odadan oluşmaktadır.

- Otelin ortalama doluluk oranı 2019 yılı kasım ayına kadar yapılan analizler sonucu doluluk oranı %56 ve doluluk oranlarının düşük olmasının sebebi otelin yeni açılmış olması ve her yıl artacağı düşünülmektedir, 2024 yılında %70 doluluğa ulaşacağı ve sonraki yıllarda %70 dolulukla işletileceği varsayılmıştır.

-Otelin 365 gün açık olacağı varsayılmıştır.

-Otel fiyatları, oda-kahvaltı sistemde olup oda fiyatları 30.- EURO'dur. Oda fiyatının her yıl Euro Bölgesi enflasyon oranında artacağı öngörülmüştür.

-Toplam gelirlerden departman giderleri ve işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır. Otelde Brüt İşletme Karının (GOP) 2020 yılında %40 oranında 2024 Yılında %48 ulaşacağı olacağı ve sonraki yıllarda da sabit devam edeceği kabul edilmiştir.

- Emlak vergisi işveren tarafından sunulan bilgiler doğrultusunda 15.357.-EURO alınmıştır. Bu değer yıl içerisinde %3 oranında artacağı kabul edilmiştir.

- Sigorta bedelinin Akfen GYO A.Ş.'den temin edilen bilgilere göre 2020 yılı için 22.711.- EURO olduğu öğrenilmiş ilk 10 yıl her yıl %5 artacağı Akfen GYO A.Ş. tarafından sigorta primlerinde artış meydana gelmeyeceği öngörüldüğünden sabit kalacağı kabul edilmiştir.

- Mobilya Demirbaş Yenileme Rezervi, yıllık brüt gelirin %4'ü olarak kabul edilmiştir.

-Değerleme çalışmasında 10 yıllık EURO bazlı Eurobond tahvili oranı olan %3,30 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır (Bu değerleme çalışmasında en likid 10 yıllık Euro bazlı Eurobond tahvili getiri oranı, risksiz getiri oranı olarak seçilmiştir.)

-Projeksiyonda indirgeme oranı %10 olarak belirlenmiştir.

- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

- Çalışmalarda Euro bölgesi enflasyon oranı olan ilk 4 yıl %5 sonraki yıllar %4 enflasyon oranı olarak kullanılmıştır.

- Net bugünkü değer hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer ortaya çıkartılmıştır

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

-10 Yıll süreli nakit akım tablosu düzenlenerek nakit akımlarının bugünkü değeri tespit edilmiştir

1 EURO	6,6506 TL
Diğer Oranlar	
Enflasyon Oranı	2,5%
Kapitalizasyon Oranı	7%
Otel Fonksiyonu	
Sınıfı	3 yıldızlı otel
Oda Sayısı	200
Açık Olan Gün Sayısı	365
Yıllık Oda Kapasitesi	73.000
Diğer Gelir Oranı	25,00%
EURO Enflasyon Oranı	4,00%

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											
Doluluk Oranı	0%	56%	60%	64%	68%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
Yıllık Oda Kapasitesi	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000
Satılan Oda Sayısı	0	40.880	43.800	46.720	49.640	51.100	51.100	51.100	51.100	51.100	51.100
Oda Fiyatı (EURO)	0,00	30,00	31,50	33,08	34,73	36,12	37,56	39,07	40,63	42,25	43,94
Oda Geliri (EURO)	0	1.226.400	1.379.700	1.545.264	1.723.935	1.845.625	1.919.450	1.996.228	2.076.077	2.159.120	2.245.485
Diğer Gelirler (EURO)	0	306.600	344.925	386.316	430.984	461.406	479.862	499.057	519.019	539.780	561.371
Toplam Otel Gelirleri (EURO)	0	1.533.000	1.724.625	1.931.580	2.154.919	2.307.031	2.399.312	2.495.285	2.595.096	2.698.900	2.806.856
GOP (%)	0%	40%	42%	44%	46%	48%	48%	48%	48%	48%	48%
GOP	-	607.068,00	724.342,50	849.895,20	991.262,71	1.107.374,81	1.151.669,81	1.197.736,60	1.245.646,06	1.295.471,91	1.347.290,78
Operasyonel Giderler Sonrası											
Toplam Otel Gelirleri (EURO)	-	607.068	724.343	849.895	991.263	1.107.375	1.151.670	1.197.737	1.245.646	1.295.472	1.347.291
Yenileme Maliyeti (Otel)	0	15.330	17.246	19.316	21.549	23.070	23.993	24.953	25.951	26.989	28.069
Emlak Vergisi Bedeli	0	15.357	15.357	15.357	15.357	15.357	15.357	15.357	15.357	15.357	15.357
Bina Sigorta Bedeli	0	22.711	22.711	22.711	22.711	22.711	22.711	22.711	22.711	22.711	22.711
Proje Toplam Maliyeti	0	53.398	55.314	57.384	59.617	61.139	62.061	63.021	64.019	65.057	66.137
Proje Net Gelirleri	0	553.670	669.028	792.511	931.645	1.046.236	1.089.608	1.134.716	1.181.627	1.230.415	1.281.154
Net Nakit Akışları	0	553.670	669.028	792.511	931.645	1.046.236	1.089.608	1.134.716	1.181.627	1.230.415	19.748.433

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)	13.289.092	12.813.687	12.359.510
Toplam Bugünkü Değer (TL)	88.380.437	85.218.709	82.198.158
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUF)	13.290.000	12.810.000	12.360.000
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	88.380.000	85.220.000	82.200.000

6.6.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerleme çalışması yapılan mülkiyeti Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan otel için uluslararası otel işletme şirketi olan Accor grubu tarafından ödenmesi gereken yıllık kira bedeli olarak brüt gelirin (KDV hariç) yüzde yirmi beşi (%25) veya düzeltilmiş brüt işletme gelirinin yüzde yetmişinden (%85) yüksek olan miktarı ödeyecektir.

Kira Geliri Varsayımları

Değerleme çalışması yapılan otelin mülkiyeti Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olup, uluslararası otel işletme şirketi olan Accor grubu tarafından işletilmek üzere sözleşmesi imzalanmıştır. Otel'in öngörülen doluluk oranları, yatak/oda fiyatı gibi potansiyelini etkileyen kalemleri, otelin 3 yıldızlı şehir oteli konseptinde işleyeceği varsayılarak verilmiştir.

- Otelin yatak sayısının mevcut durumdaki oda sayısı olan 200 olarak yıllar itibariyle sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Tesisin yıl boyunca 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.
- Enflasyon oranının % 2,0 olacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.
- Otel için toplam inşaat maliyetinin %1'i kadar yenileme fonu ayrılmıştır.
- Projede kapitalizasyon oranı % 6 kabul edilmiştir.
- Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamladığı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında Euro kullanılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- Accor Grubu ve Akfen GYO A.Ş. arasındaki sözleşmenin aynı şartlarda gayrimenkulün Akfen GYO A.Ş. tarafından kullanılan süre boyunca devam edeceği varsayılmıştır.
- Akfen Holding A.Ş. ile Accor SA arasında imzalanan kira sözleşmesi tadilatı uyarınca, değerlendirme konusu otelin AGOP (düzeltilmiş brüt otel karı) oranının değişmeyeceği varsayılmıştır. İlgili sözleşme tadilatı rapor ekinde sunulmuştur.

Otel İçin Gelir Oranı (1. yıl)	18%
Otel İçin Gelir Oranı (2. yıl)	20%
Otel İçin Gelir Oranı (Sonraki yıllar)	25%
AGOP Hesabı İçin GOP'den düşülecek oran (1. yıl)	2%
AGOP Hesabı İçin GOP'den düşülecek oran (2. yıl)	3%
AGOP Hesabı İçin GOP'den düşülecek oran (sonraki yıllar)	4%
AGOP Geliri oranı	85%

Değerleme çalışmasında 2025 yılı son 6 aylık EURO bazlı Eurobond tahvili oranı olan %3,30 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır.

%3,30 "Risksiz Getiri Oranı"na %4,70 "Risk Primi" eklenerek indirgeme oranı %8,00 olarak öngörülmüştür.

Yapı Sahibi Nakit Akışı (EURO)											
Oda Fiyatı (EURO)	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 Ciroosu Üzerinden (EURO)	-	275.940	344.925	482.895	538.730	576.758	599.828	623.821	648.774	674.725	701.714
AGOP Hesabı ile (EURO)	-	489.947	571.713	656.737	769.306	862.830	897.343	933.236	970.566	1.009.389	1.049.764
Yapı Sahibi Otel Kira Geliri (EURO)	-	489.947	571.713	656.737	769.306	862.830	897.343	933.236	970.566	1.009.389	1.049.764
Akfen GYO Hissesine Düşen Emlak Vergisi (EURO)	-	15.357	15.357	15.357	15.357	15.357	15.357	15.357	15.357	15.357	15.357
Akfen GYO Hissesine Düşen Bina Sigortası (EURO)	0	22.711	22.711	22.711	22.711	22.711	22.711	22.711	22.711	22.711	22.711
Akfen GYO Hissesine Düşen Yenileme Maliyeti (EURO)	-	767	862	966	1.077	1.154	1.200	1.248	1.298	1.349	1.403
Akfen GYO Hissesine Düşen Net Geli -	1	451.112	532.783	617.703	730.160	823.608	858.075	893.921	931.200	969.971	18.041.092
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)	13.367.873		12.862.327		12.380.130						
Toplam Bugünkü Değer (TL)	88.904.374		85.542.190		82.335.292						
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUF)	13.370.000		12.860.000		12.380.000						
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	88.900.000		85.540.000		82.340.000						

Ortalama Değer
12.835.000 EUR
85.380.000 TRY

YILLAR	29.12.2019	29.12.2020
Kira Değeri Ortalama Nakit Akışı	0	502.391

Kira Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	1,44%	1,44%	1,44%
Risk Primi	7,06%	7,56%	8,06%
İNDİRGEME ORANI	8,50%	9,00%	9,50%
TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)	462.930	460.800	458.690

TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)	460.800
TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	2.856.962

TOPLAM BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (EURO)	460.000
TOPLAM BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	2.860.000

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

Rapor konusu taşınmazın Otel bölümü İbis Otel tarafından işletilmektedir.

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

MALİYET YÖNTEMİ

Toplam inşaat maliyeti değeri Akfen GYO A.Ş.’den temin edilen gerçekleşen inşaat maliyetleri bilgileri ve benzer otel maliyetlerine ilişkin sektör tecrübelerimizin birlikte irdelenmesi ile hesaplanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın inşaatının bitim tarihi Yapı Kullanma İzin Belgesi’ne göre 31.08.2016’dır.

Peyzaj düzenlemeleri, plaj ve rekreasyon alanlarının tanzimi, saha betonu ve asfaltlaması, parseli çevreleyen beton duvar üzeri tel örgüler, açık otopark alanı düzenlemesi vb. maliyetler için yaklaşık olarak takdir edilmiştir.

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

Arsa dahil maliyet yöntemine göre değer **71.195.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

GELİR YÖNTEMİ

. Otel Gelir Projeksiyonu

-Otel 200 odadan oluşmaktadır.

- Otelin ortalama doluluk oranının 2020 yılında %56 olarak gerçekleşeceği ve bu oranın 2024 yılına kadar her yıl artacağı, 2024 yılında %70 doluluğa ulaşacağı ve sonraki yıllarda %70 dolulukla işletileceği 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 30 Euro ile başlayıp enflasyon oranına ve bölge ekonomik göstergeleri gelişim tahminlerine göre artacağı varsayılmıştır

-Tesisin performansı göz önünde bulunarak, tesisin geliri sadece oda gelirleri olarak baz alınmıştır.

-Otel yenileme fonu için inşaat maliyetinin %1’i ayrılmıştır.

-Toplam gelirlerden departman giderleri ve işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır. Otelde Brüt İşletme Karının (GOP) 2020 yılında %40 oranında olacağı bu oranın 2024 yılına kadar artacağı ve sonraki yıllarda da sabit devam edeceği kabul edilmiştir.

- Sigorta bedelinin Akfen GYO A.Ş.’den temin edilen bilgilere göre 2020 yılı için 22711 euro 10 yıl boyunca her yıl %5 oranında artacağı varsayılmıştır.

-Değerleme çalışmasında 10 yıllık EURO bazlı Eurobond tahvili oranı olan %3,30 “Risksiz Getiri Oranı” olarak alınmıştır (Bu değerleme çalışmasında en likid 10 yıllık Euro bazlı Eurobond tahvili getiri oranı, risksiz getiri oranı olarak seçilmiştir.)

-Projeksiyonda indirgeme oranı %10 olarak belirlenmiştir.

- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

- Çalışmalarda Euro bölgesi enflasyon oranı olan %2,0 enflasyon oranı olarak kullanılmıştır.

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

-10 Yıl süreli nakit akım tablosu düzenlenerek nakit akımlarının bugünkü değeri tespit edilmiştir

Parsel üzerinde konumlanmış yapının potansiyel gelirlerinin gelir indirgeme yaklaşımına göre indirgenmesi sonucu hesaplanan OTEL net bugünkü değeri **12.810.000.- EURO (85.220.000.-TL)** olarak hesaplanmıştır.

İşletmeci firma tarafından Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. ne ödenecek kira gelirinin indirgeme yöntemine göre hesaplanan değeri ise **12.860.000.- EURO (85.540.000.- TL)** 'dir. Otelin sonuç değeri her iki yöntem ile hesaplanan değerlerin yaklaşık aritmetik ortalaması olan **12.835.000.- EURO (85.380 .000.TL)** olarak hesaplanmıştır.

KİRA GELİRİ YÖNTEMİ

Taşınmazın 31.12.2018 tarihi itibarıyla kira değeri ise; gelir indirgeme yaklaşımına ve kira gelirine göre ilk yılki net nakit akışı değerlerinin ortalaması dikkate alınarak hesaplanmıştır. İlk yılki 1 yıllık ortalama net nakit akışlarının değerleme gününe indirgenmesi ile taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin yıllık kira değeri **460.000.- EURO (2.860.000 - TÜRK LİRASI)** takdir edilmiştir.

Çalışmada gelir kapitalizasyonu ve kira gelirlerine göre gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı uygulanarak değerlendirme yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz gelir getiren bir mülk olup, bu tür mülklerde gelir yaklaşımı ve kira değeri analiziyle hesaplanan değerler daha sağlıklı sonuç vermektedir. Bu yüzden nihai değer takdirinde maliyet yöntemiyle hesaplanan değer göz ardı edilmiştir.

Gelir indirgeme yönteminde taşınmazın elde edeceği toplam gelir üzerinden brüt işletme gelirleri ardından net işletme gelirleri hesap edilmiştir.

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 Tapu ve Kadastro Dairesi Kira Belgesi, İmar Durum Belgesi, Yapı Ruhsatları ve Yapı ve Kullanma İzin Belgesi 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 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer alan ipoteklerin proje finansmanı maksadıyla tesis edildiği tespit edilmiştir. Söz konusu ipotek ile ilgili 30.12.2019 tarihli resmi yazı ekte yer almakta olup gayrimenkullerin devrine ilişkin herhangi bir sınırlayıcı unsur bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın maliki Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olup %100 hisseye sahiptir. Değerleme konusu taşınmazın 20.02.2015 tarihli mimari projesi ve 31.08.2016 tarih 251/16 nolu yapı kullanma izin belgesiyle uyumlu olması nedeniyle ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “bina” olarak tanımlanması dolayısıyla herhangi bir engeli bulunmamaktadır.

8. SONUÇ

8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ısı – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir. Söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı 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	71,195,000	11,176,609
Gelir Yaklaşımı	85.380.000	12,835,000

Maliyet yaklaşımında bina maliyet değeri, 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 gelirinine göre hesaplanan ve işletmenin potansiyel net nakit akışlarının indirgenmesiyle bulunmuş olan iki değer ortalaması alınarak takdir edilmiştir.

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

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ	
Rapor Tarihi	31.12.2019
Değer Tarihi	25.12.2019
Pazar Değeri (KDV Hariç)	85.380.000.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	100.748.400.-TL
Pazar Değeri(KDV Hariç)	12.835.000.-EURO
Pazar Değeri(KDV Dahil)	15.145.300.-EURO
Kira Değeri (KDV Hariç)	2.860.000.-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	3.374.800.-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	460.000.-EURO
Kira Değeri (KDV Dahil)	542.800.-EURO

NOTLAR

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

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Ulvi Barkın ŞENSES

SPK Lisans NO:405898

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Şeref EMEN

SPK LİSANS NO:401584

EK 1 - FOTOĞRAFLAR













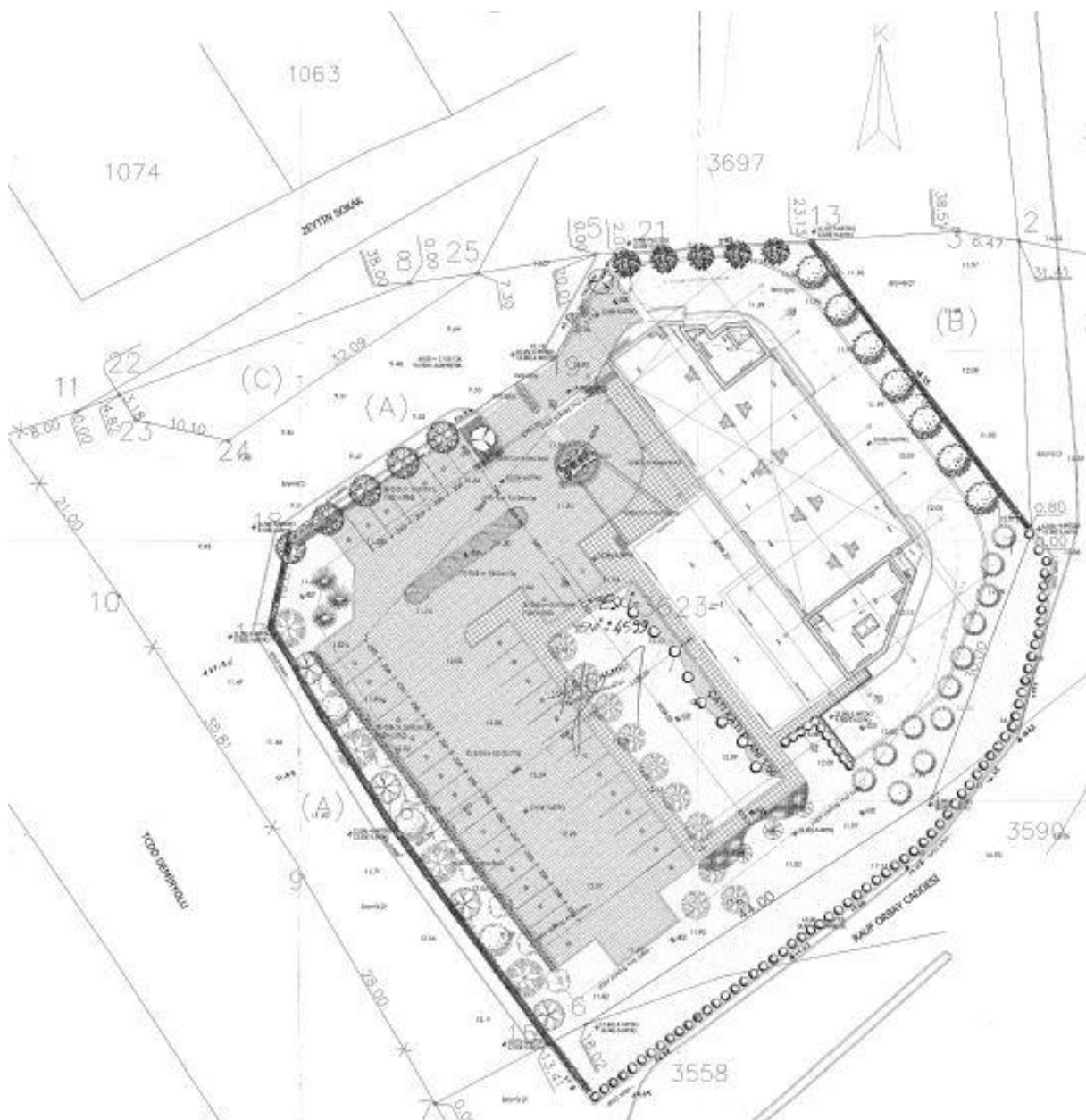
T.C. TUZLA BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Sayı : 2013/7400 Tarih : 27.12.2013	Adı Soyadı : AKFEN G.Y.O.A.Ş. Adres : Bağdat Cad. No:361/1 Maltepe/İSTANBUL İlgil: 06.12.2013 tarih ve 7400 sayılı yazışma / dilekçeyle kararlaştırdı.	
8013.66946 - 31921 İMAR DURUMU		
İmar durumu ve imar planı ayrı ayrı imar mevzuatına uygun olarak ayrı ayrı yapıldığından şerh düşülmüştür. Da imar durumu ile imar planı arasında herhangi bir farklılık söz konusu değildir. İmar planı, imar mevzuatına uygun olarak hazırlanmıştır. İmar durumu ve imar planı ayrı ayrı imar mevzuatına uygun olarak hazırlanmıştır. İmar planı, imar mevzuatına uygun olarak hazırlanmıştır. İmar durumu ve imar planı ayrı ayrı imar mevzuatına uygun olarak hazırlanmıştır. İmar planı, imar mevzuatına uygun olarak hazırlanmıştır. İmar durumu ve imar planı ayrı ayrı imar mevzuatına uygun olarak hazırlanmıştır. İmar planı, imar mevzuatına uygun olarak hazırlanmıştır.		
003917		
— 1000m² emsal alan, projeli ve sahli caddeleri Kentleşme Estetik Kurumuna tabidir — Sahibi Gözgen Menar kuruluştan önce yapıldığına yazılacaktır.		
Meri İmar Planı		
Adı : Tuzla İlçesi Aydıncık 18 pafta 3623 Parsel U.L.P. Değişikliği	Bina Yüksekliği : Plan Notu Zemin Denirliği : Plan Notu Ön Bahçe Mesafesi : Plan Notu Yan Bahçe Mesafesi : Plan Notu Arkalı Bahçe Mesafesi : Plan Notu Kot Alınacak Nokta : Yönetmelik Ayrıntı Proje : Var	İmarat Nizamı : Plan Notu Bina Sahaası Emisali : 0.40 İmarat Sahaası Emisali : 2.25 İmar : Saha : Çatı Arası : Çatı Arası Bağlımsız Bölüm : Bağlımsız Bölüm Yapılabilecek : Yapılabilecek
Tasdik Tarihi : 21.06.2011 Ölçeği : 1/1000 Mahalle : Aydıncık Cadde : Cadde Pafta : 18 Ada : 3623 Yüzölçümü : 4258.50m²	Kadastro : 18 - 3623 - 4258.50m²	
İmar durumu, imar planı ve imar mevzuatına uygun olarak taran ve imza edildi:		
Raporlar Gözgen KARA Harita Teknikleri	İmarat ÇIKAR İmar ve Şehircilik Şefi	
15.12.2013	13.12.2013	13.12.2013

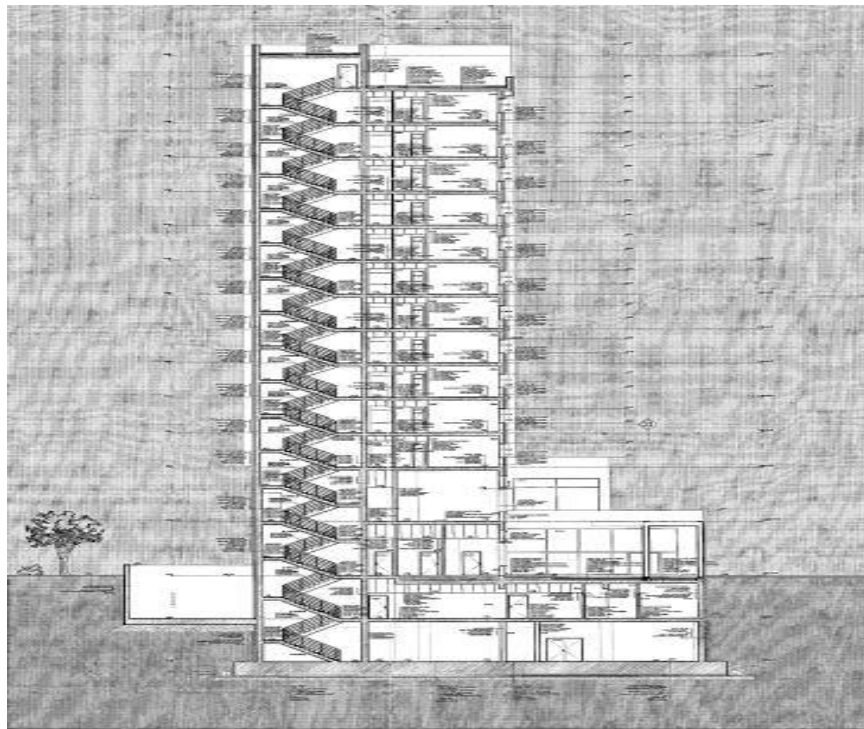
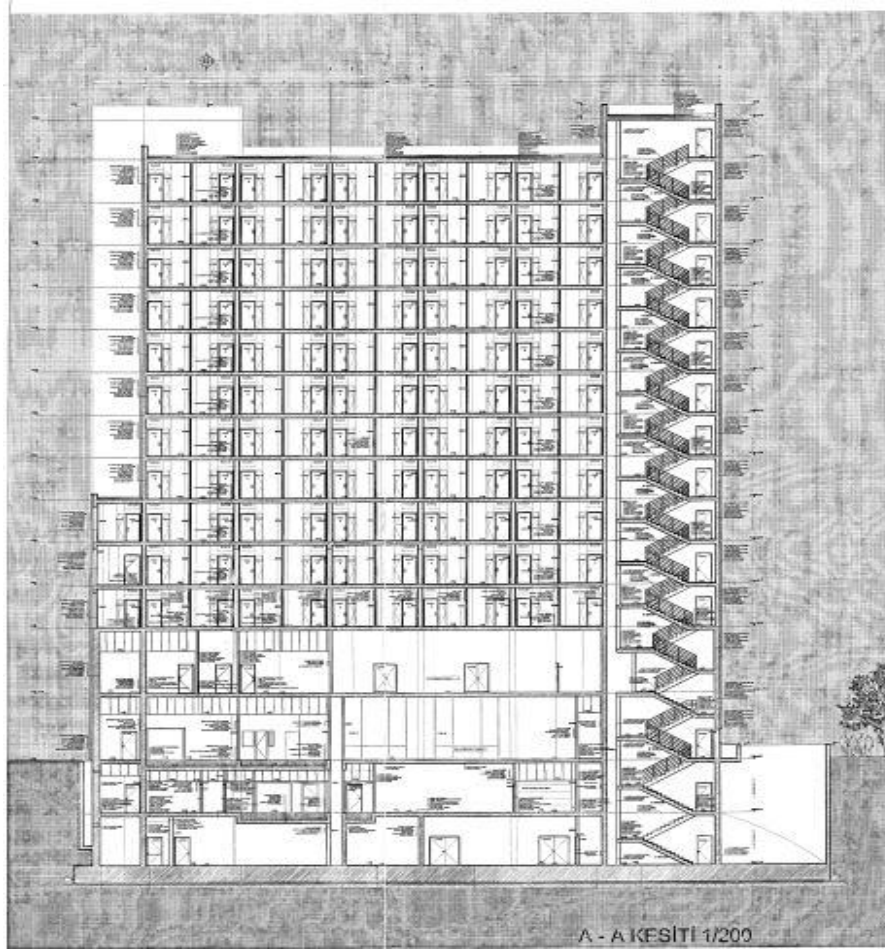
3. Tahta E-5 katmanlı ile demiryağlı sacın sayısı döşenmiş plaka, plin parhali, plin rapası, plin kökleri ve plin söfesi ile bir benzerdir.
4. Aşağıya göre uygulanması sırasında ilgili kurama göreştirilmiştir.
5. Tipleri inşaat alanı 10.000 m²'yi aşan işler için alınacaktır; 1/1000 ölçekli planlar üzerinden sonra hazırlanan alan kontrol namak ve aynı alan denetiminden de geçirdiği alan yapı projeleri Büyükşehir Belediyesi İlgili Kurumca onaylandıktan sonra yürürlüğe girecektir.
6. Deprem yönetmeliği esaslarına uyulacaktır.
7. 1/1000 ölçekli uygulama inşaat planlarında belirtilen teknik şartları alanlar ile kontrol yapıları alanlar kamu emniyeti gereğinden uygulanması zorlanamaz.
8. Tahta E-5 katmanlı ile demiryağlı sacın sayısı döşenmiş plaka, plin parhazları alan 1/1000 ölçekli uygulama inşaat planlarında, inşaat kanunları, 18 maddeli hükümleri uygulanmadıkta normal alanlarda yapı inşaatı yasaklanmaz, uygulanması planları yapıya bağlıdır. Denetimden geçirilmezse, katmanlı parçaların parçalarıyla ilgili yapı Sicilinde inşaat planına uygun adı ve inşaat parçaları objelerinin uygulama inşaat planında belirtilen yükseklik ve derinlikler verilmelidir.
9. Devlet, belediye ve diğer kamu idareleri kısıtlı kişiler tarafından hazırlanan inşaat planları arasında inşaatı zorunlu olduğu inşaat planlarına göre kontrol edilip yapı inşaatı Kanununa 18. Maddesi hükümleri uygulanması durumunda otomatik yapı da dahil diğerleri ve yapı sicilinde inşaat planı (inşaat alanı kısıtlı yapı) yapı kayıtları tek bir alan sosyal ve teknik şart yapı inşaatı ile aynı yapı inşaatı olabilir.
10. 1/1000 ölçekli uygulama inşaat planlarında alanlar bir arada alanlar belediye izahatları ile inşaat (Yerleşim) hükümleri uygulanır.
11. Planda belirtilen çevresinde inşaat alanı içinde kalan yapı alanları T.C. Kanunları ile tanımlanmış yapılaşmış alan, yapılaşmış alanlar tanımlanmış alanın yapılar kamu kurumlarına bu alan içinde yapı yapılaşmış alan yapılaşmış alan alanıdır.
12. Max. H: 12,50 m ve daha yüksek yapılaşmaların en az bir bodrum kat yapısı zorunludur.
13. Planda belirtilen oturma alanları aynı veya kapalı olarak düzenlenmelidir.
14. 18 m'den fazla yükseklikte alanlarda, alanın tamamını kapayan birlik bir 18 m'den uygulama emniyet yapılaşması.
15. Yapı yapısı girilen alanın yapı yapılaşmış alan bu alan ilgili inşaat inşaatı yapı alanları diğer bölümlerinde kullanılmaktadır.

[illegible]

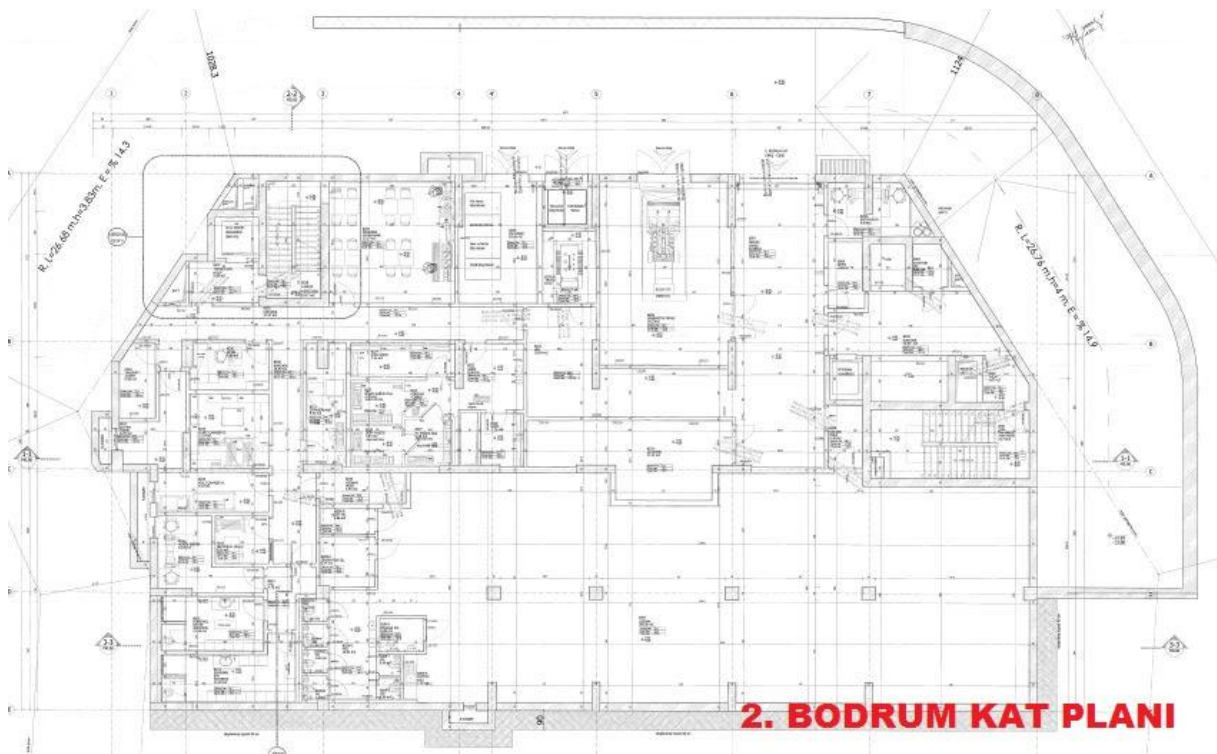
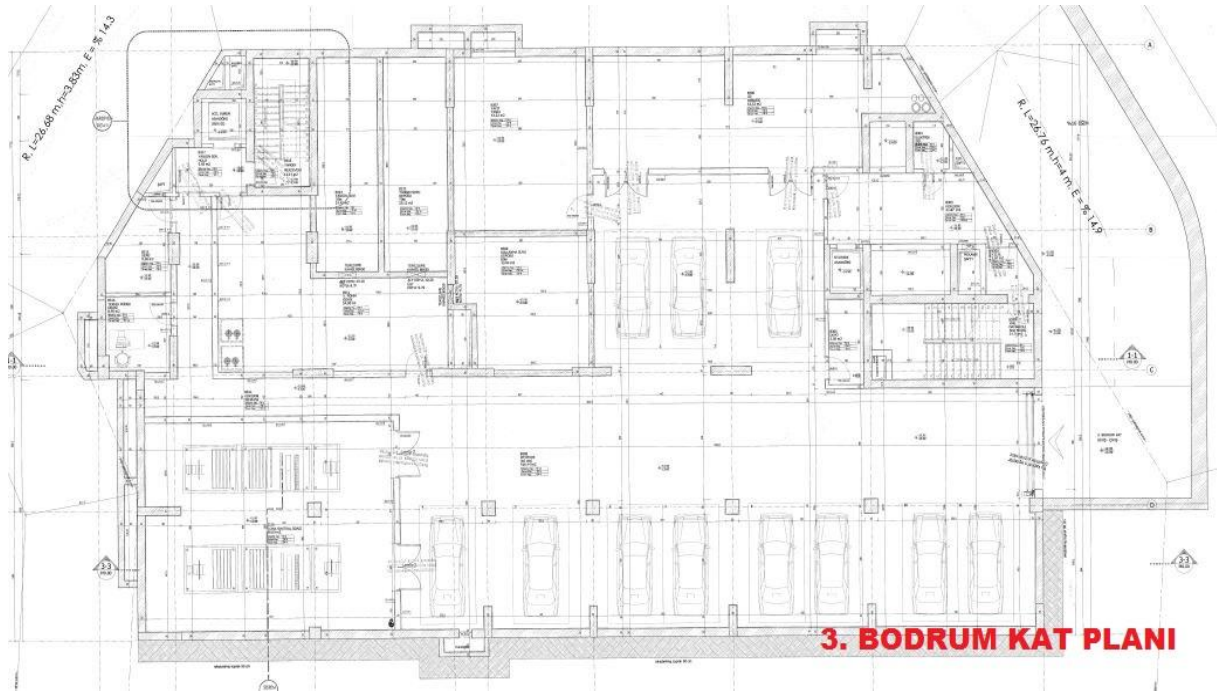
43

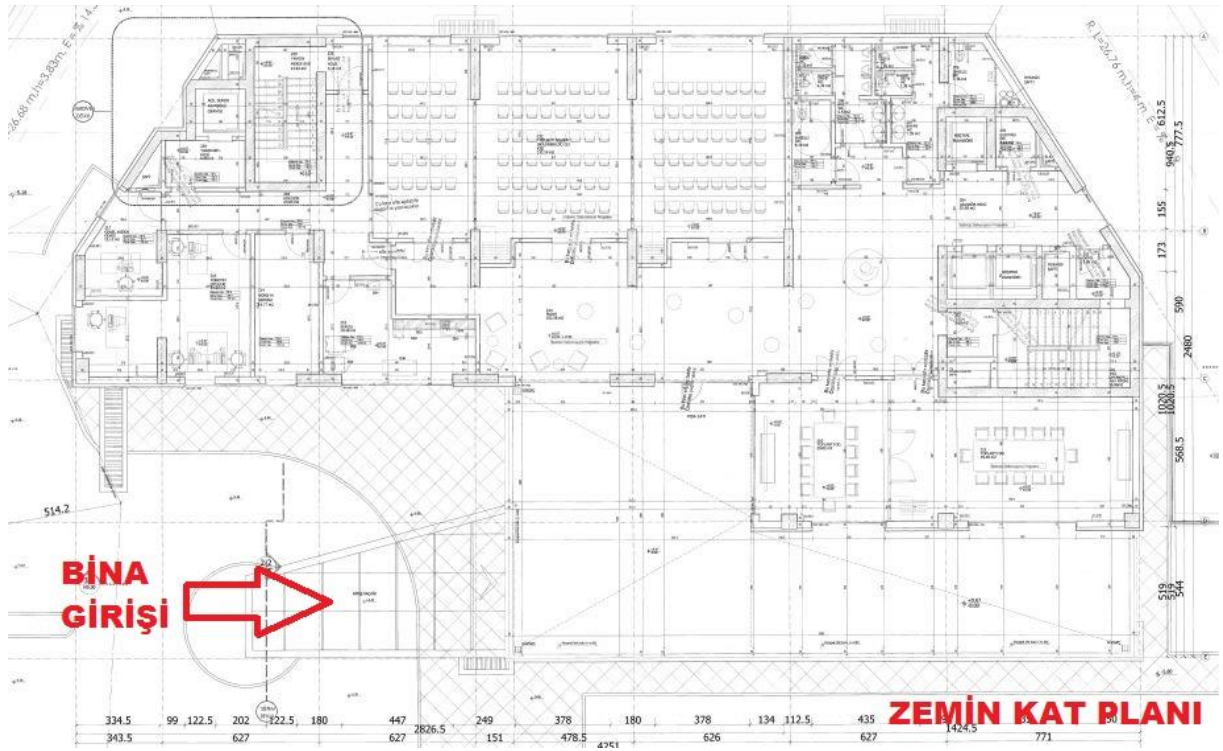
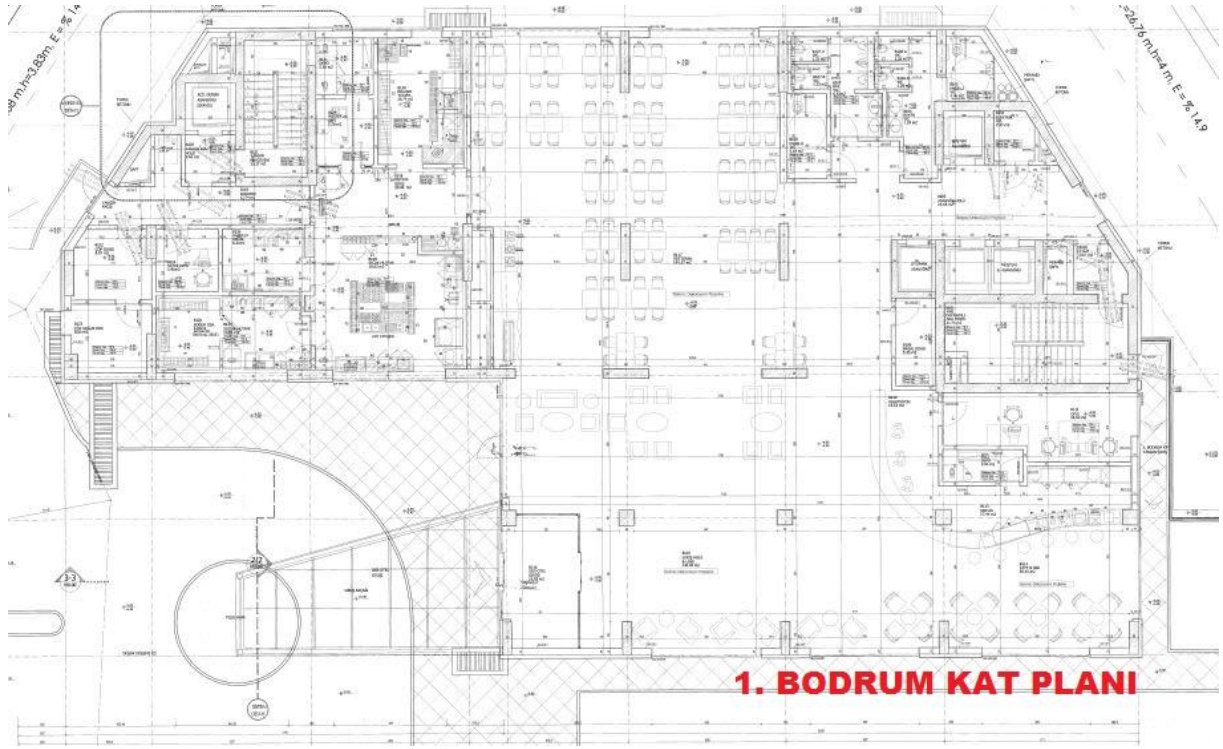
İŞİN ADI	3 YILDIZLI 200 ODALI OTEL MİMARİ RUHSAT PROJESİ							
YAPILAN İŞİN ADI 19292 Tesisat Tesisatı Çevre ÇEVRE	YAPI PROJE MİMARLIK LTD		Söğütözü Mh. Armada İş Merkezi A Blok K. 17 06520 / ANKARA 06520 Tel: (0312) 444 0 978 Faks: (0312) 219 10 33					
M	İŞİN YERİ							
	İLİ	İLCESİ	MAHALLESİ	PAFTA NO	ADA	PARSEL	İMAR D. TARİHİ	
	İSTANBUL	TUZLA	AYDINLI	G22B1C3C	-	4589		
PROJE	ADI SOYADI	ÖNVANI	ODA NO	DİĞER NOTLAR				
MİMARİ	Hayat Kıpçık	MİMAR / İnş. Y. Müh.	40108	YAPI PROJE MİMARLIK LTD. ŞTİ. 075 515 51 51 51 Belçimurrah. Mh. Marmara İş. Mh. No: 10 330 A Blok / Beşiktaş / İSTANBUL Tic. Sic. No: 278 991 / 075 515 51 51 51 M. M. V. D. - M. M. V. D. 075 515 51 51 51				
İNŞAAT MUH.	15/093							
MAKİNE MUH.								
ELEKTRİK MUH.								
PEYZAJ/ÇEVRE								
İŞVEREN	ADI SOYADI	ÖNVANI	ADRES/TEL					
YAPI DEĞERLENDİRME			İDARE/BELEDİYE ONAYI					
YAPI DEĞERLENDİRME			İDARE/BELEDİYE ONAYI					
KULLANIM	İNS. TÜRÜ	İNS. ALANI	TL/M2	Y. YAK. MAL.	YAPI. SIN.	M. HİZ. SIN.	ZOR. KIR. KTS.	SUSE. KTS.
	DETAYLARI							
BU PROJE MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ-COGALTILAMAZ-KOPYALANAMAZ. ALL RIGHTS OF THIS PROJECT ARE RESERVED								

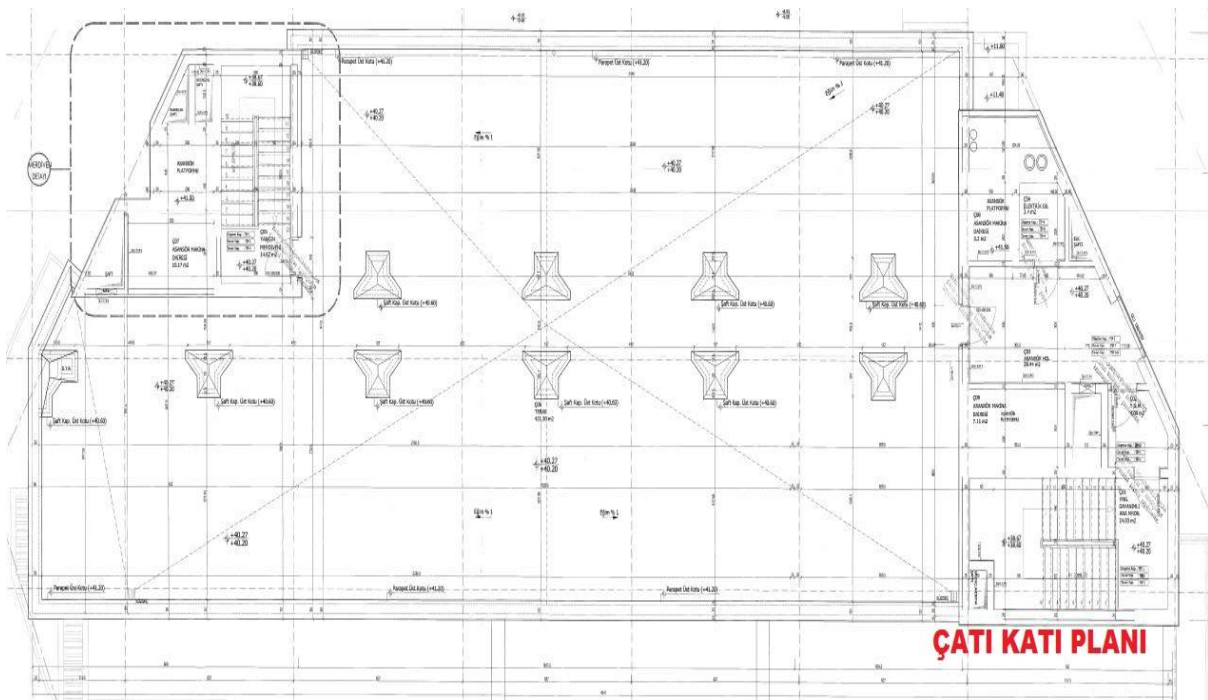
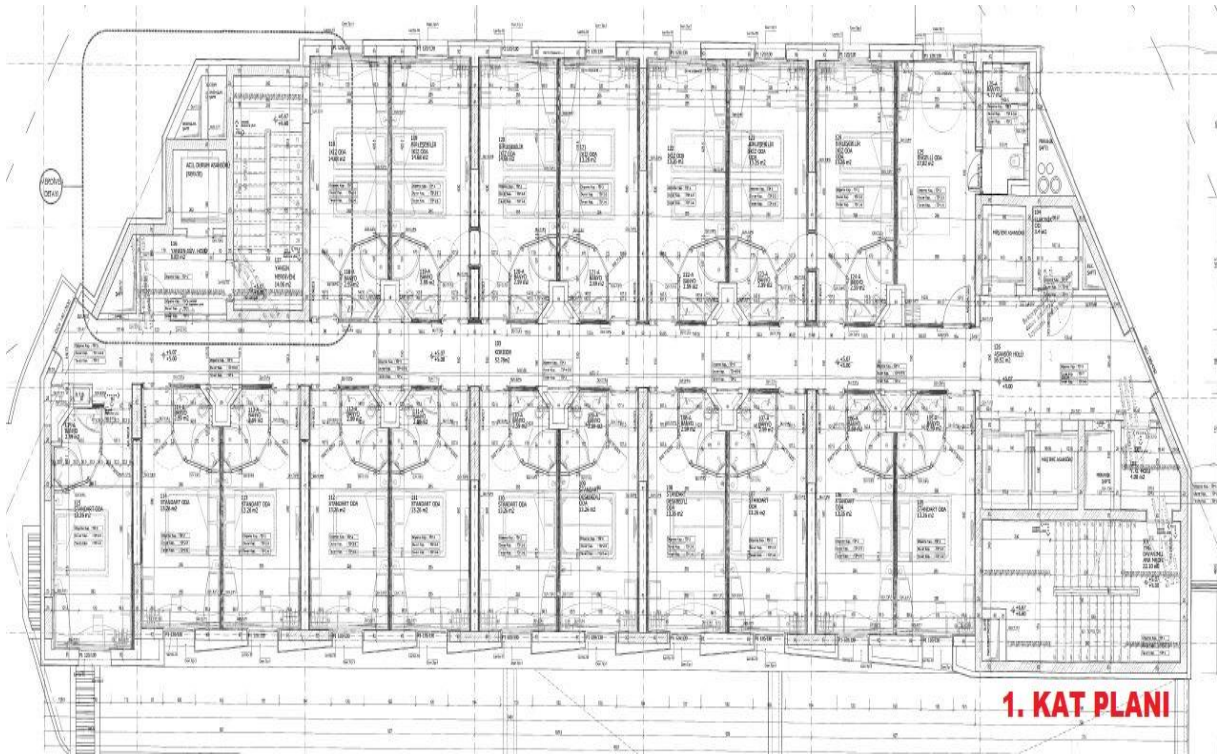




B - B KESİTİ 1/200







TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Oluşturan: MUHARREM DEMİRTAN

Tarih: 13/11/2019 19:04

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
014919352750	20191113-1775-F01075	35275

Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	/4599
Taşınmaz ID:	85567747	Yüzölçüm (m²):	4687.64
İl / İlçe	İSTANBUL/TUZLA	Ana Taşınmaz Niteliği:	15 Katlı Betonarme Otel ve Arsası
Kurum Adı:	Tuzla TM		
Mahalle / Köy Adı:	AYDINLI M		
Mevki:			
Cilt / Sayfa	239/23588		
Kayıt Durum:	Aktif		

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Diğer (Konusu: TEFERRUAT ŞERHİ: 09/07/1976 TARİH 5543 YEVMIYE) Tarih: 01/01/1900 Sayı: -	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:0340051780	İşlemin Yevmiyesi Yok	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
272517713	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:0340051780	Paylı Mülkiyet /	425990 / 468764	Tuzla TM Tevhit İşlemi (TSM) Yev: 9695 Tarih: 26/06/2014	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Serh	SENELİĞİ BİR LİRADAN 99 YIL VADE İLE TEDAŞ LEHİNE KİRAA KONTRAT ŞERHİ 29/01/2004 TARİH VE 1503 YEVMIYE (03/08/1976 Y: 6389)	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Tuzla TM Kira Şerhinin Tesisi Yev: 6389 Tarih: 03/08/1976	

Rehin

Miktar	Faiz	Derece /Sıra	Vade	SDF Hakkı	Alacaklı	Teslis İşlem	Terkidn İşlem
173,052,185.00 EUR	%7,2	1/0	F.B.K.	Yok	(SN:6342310) CREDİT EUROPE BANK N.V. VKN:33256675	Tuzla TM İpotek Tesisi Yev: 2965 Tarih: 26/02/2015	

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Teslis İşlem	Terkidn İşlem
289419873	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:0340051780	Paylı Mülkiyet /	21387 / 234382	Tuzla TM 4706 S.Y. Kapsamında Hazine Mallarının Satışı Yev: 165 Tarih: 07/01/2015	

Rehin

Miktar	Faiz	Derece /Sıra	Vade	SDF Hakkı	Alacaklı	Teslis İşlem	Terkidn İşlem
173,052,185.00 EUR	%7,2	1/1	F.B.K.	Var	(SN:6342310) CREDİT EUROPE BANK N.V. VKN:33256675	Tuzla TM İpotek Tesisi Yev: 2965 Tarih: 26/02/2015	

EK 3 - LİSANSLAR

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 07.03.2011	No : 401584
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Şeref EMEN	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlkey ARIKAN GENEL SEKRETER	 E.Nevzat ÖZTANGUT BAŞKAN

Değerleme Uzmanı Lisans Belgesi

 SPL
Sermaye Piyasası
Kuruluşları ve Kurumları

Tarih : 17.08.2016

No : 405898

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Ulvi Barkın ŞENSES

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

