



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

**ESKİŞEHİR İBİS OTEL
2018_AKFENGYO_81
“OTEL DEĞERLEMESİ”**

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR ÖZETİ	3
2. RAPOR BİLGİLERİ	4
3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .	5
4. GENEL ANALİZ VE VERİLER	6
4.1.GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	6
4.2.MEVcut EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	5
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	13
5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,	13
5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	15
5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	15
5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ .	16
5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	16
5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	16
5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ	16
5.3.1.1. TAPU KAYITLARI .	16
5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	16
5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ	17
5.3.2.1. İMAR DURUMU	17
5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	17
5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	17
5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI .	17
5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	18
5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE .	18
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	19
6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	19
6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.	20
6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	20
6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	20
6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI .	21
6.6. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	22
6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	22
6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	22
6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	23
6.7. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	26
6.8. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ .	26
6.9. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	26
6.10. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	26
6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	26
6.12. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	26
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	27
7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.	27
7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	27
7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	27
7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	27
8. SONUÇ	28
8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .	28
8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	28

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN
TAŞINMAZIN TÜRÜ

: OTEL

DEĞERLENEN
TAŞINMAZIN KISA
TANIMI

: Hoşnudiye mah. Siloönü sk. No:5, 5A ve 5B Tepebaşı / ESKİŞEHİR açık adresli, tapu kayıtlarında Tepebaşı İlçesi, Hoşnudiye mah. 442/37 Parsel No'lu, 6806,75 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 3 yıldızlı otel, restoran

TAŞINMAZIN İMAR
DURUMU

: Tepebaşı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 25.09.2018 tarihinde yapılan incelemede 18.10.2001 onay tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Belediye Hizmet Alanı, Yol, Yaya Yolu ve Meydan" olarak tanımlanan bölgede yer almaktadır.

KULLANILAN
DEĞERLEME
YÖNTEMLERİ

: Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın Otel ve restoran 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	31.12.2018
Değer Tarihi	25.12.2018
Pazar Değeri (KDV Hariç)	13.250.000.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	15.635.000.-TL
Pazar Değeri(KDV Hariç)	2.197.500.-EURO
Pazar Değeri(KDV Dahil)	2.593.050.-EURO
Kira Değeri (KDV Hariç)	1.052.235.-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	1.241.637.-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	174.500.-EURO
Kira Değeri (KDV Dahil)	205.910.-EURO

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEME TARİHİ	:	25.12.2018
RAPORUN TARİHİ	:	31.12.2018
RAPORUN NUMARASI	:	2018_AKFENGYO_81
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	:	31.12.2018
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	:	05.09.2018
RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ	:	Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI portföyü için hazırlanmıştır. Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliğ'inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.
DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI	:	Hoşnudiye mah. Siloönü sk. No:5, 5A ve 5B Tepebaşı / ESKİŞEHİR açık adresli, tapu kayıtlarında Tepebaşı İlçesi, Hoşnudiye mah. 442/37 Parsel No'lu, 6806,75 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 3 yıldızlı otel, restoran
RAPORU HAZIRLAYAN	:	Ulvi Barkın ŞENSES SPK Lisans NO:405898 Değerleme Uzmanı
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	:	Şeref EMEN SPK Lisans No: 401584 Harita Mühendisi
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	:	Değerleme konusu taşınmaz için şirketimizce daha önce hazırlanan rapor bulunmamaktadır.

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 :** 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, İran, Irak ve Suriye'dir. Türkiye, günümüzde bağımsız yedi Türk devletinden biridir.

I. Dünya Savaşı'ndaki yenilgisinin ardından çöken Osmanlı Devleti'nin birçok bölgesi İtilaf Devletleri'nce işgal edilmiştir. Mustafa Kemal Atatürk önderliğindeki genç bir subay kadrosunun örgütlediğı 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 Topluluğı'nun imtiyazlı ortağı ve 1995 yılından beri Gümrük Birliğı'nin üyesi olan Türkiye, 2005 yılında Avrupa Birliğı ile tam üyelik görüşmelerine başlamıştır.

Türkiye aynı zamanda Türk Konseyi, Türk Kültür ve Sanatları Ortak Yönetimi, İslam İşbirliğı Teşkilatı ve Ekonomik İşbirliğı Örgütü gibi örgütlere üye olarak Orta Doğı 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.

Eskişehir

1993 yılında çıkarılan kanun ile Büyükşehir Belediyesi olan Eskişehir, Türkiye'nin en kalabalık yirmi beşinci şehridir. Ortasından Porsuk Çayı geçen şehrin 2017 yılına göre nüfusu 860.620'dir. İşlenebilir lületaşı, Türkiye'de yalnız Eskişehir'de çıkarıldığı için Eskişehir taşı olarak bilinir. Sanat kurumları ve tesisleri ile kültür ve sanatta gelişmiş bir şehirdir. Eskişehir günümüze kadar değişik uygarlıklar altında varlığını sürdürmüştür. Üzerinde kurulan medeniyetlerden bazıları Frigya, Bizans, Anadolu Selçukluları ve Osmanlı İmparatorluğu'dur. Türk Silahlı Kuvvetleri Hava Kuvvetleri Komutanlığı'na bağlı Muharip Hava Kuvveti, Hava Füze Savunma Komutanlığı, 1. Hava İkmal ve Bakım Merkez Komutanlığı ve 1. Ana Jet Üs Komutanlığı da Eskişehir'de bulunmaktadır. Ayrıca hem askerî hem de sivil havaalanı (Anadolu Üniversitesi Havaalanı) bulunmaktadır. Eskişehir 2013 yılında Türk Dünyası Kültür Başkenti ve UNESCO Somut Olmayan Kültürel Miras Başkentliği unvanlarını

taşımaktadır.



Eskişehir'in Konumu

Sosyo-ekonomik gelişmişlik açısından Türkiye'nin önde gelen illerinden biri olup, 32 Milyon m² alanı içinde 783 kuruluş ile faaliyet gösteren Türkiye'nin en büyük Organize Sanayi Bölgeleri'nden birine sahiptir. İlde büyük devlet işletmelerinin yanı sıra 1960 sonrasında hız kazanan yerel sermaye yatırımlarıyla gerçekleşmiş çok sayıda özel kuruluş bulunur. Başlıca sanayi dalları gıda, tekstil, lokomotif, makine imalat, tuğla, kiremit ve çimentodur. Sanayi kuruluşlarının hemen hemen hepsi şehir merkezinde toplanmıştır. İl 2007 yılında yaptığı 472 milyon 118 bin dolarlık ihracatıyla ülke genelinde 19. sırada yer aldı. 2007 yılında yapılan ihracatın yaklaşık 7 milyon doları tarım, 450 milyon doları sanayi ve 15 milyon doları da madencilik sektörlerinde yapılmıştır.

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

Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonucunda elde edilen verilere göre 31 Aralık 2017 itibarıyla Türkiye'nin nüfusu 80,8 milyondur. Ülkenin nüfusunun artış oranı %12,4'tür. Nüfusun %92,5'i il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Türkiye'de km² başına ortalama 105 kişi düşmektedir. Türkiye'nin en kalabalık yirmi beşinci şehri olan Eskişehir'in nüfusu 2017 yılı itibarıyla 860.620'dir.

Küresel Ekonomik Görünüm

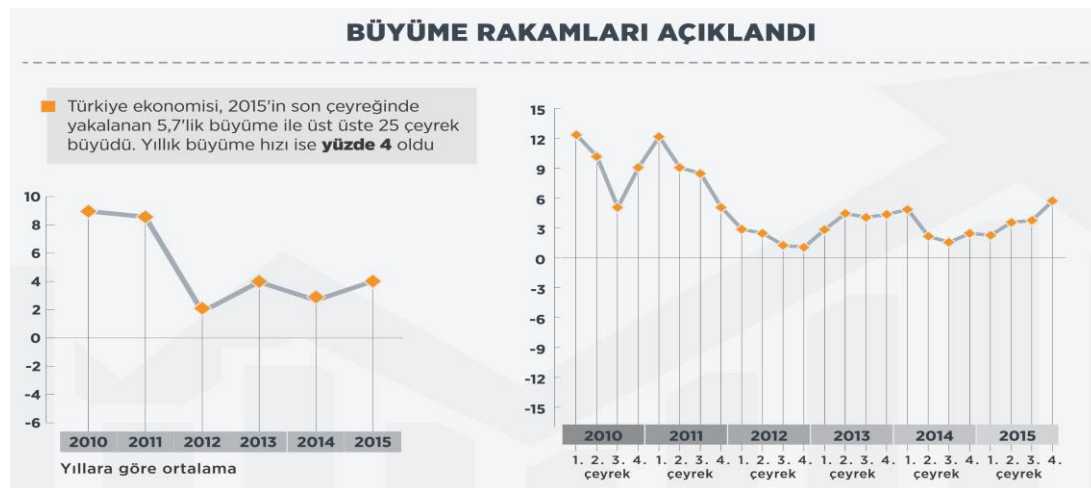
Küreselleşme ve ülke ekonomilerinin birbiri ile olan bağlarının giderek artması sonucunda dünya ekonomisindeki her türlü önemli gelişmenin takip edilmesi zorunlu hale gelmiştir. Küresel ekonomik krizlerde öncelikli sorun, gelişmiş ülkelerin çoğunda yaşanan deflasyonist (fiyatlar genel seviyesindeki düşüş) süreç ve buna bağlı farklı boyutlarda görülen resesyondur (durgunluk-negatif büyüme). Gelişmekte olan ülkelerde ise, kendi içlerinde enflasyonist (fiyatlar genel seviyesinde yaşanan artış) ve düşük büyüme sorunları ile karşılaşmaktadır. Her ülkede ilgili durumların boyutları farklı özellikler ve nedenler arz etmekte olup standart bir reçete ile çözülmesi oldukça güçtür. Küresel kriz sonrası, ekonomi politikalarının en önemli uygulayıcıları Merkez Bankaları olmuştur. Dünyadaki etkin ve büyük Merkez Bankalarının alacağı kararlar sadece kendi ülkelerini etkilemekle kalmayıp, aynı zamanda 'uluslararası fon hareketleri' için de başlıca yol gösterici olmuştur. Bu durumun gerek negatif gerekse pozitif sonuçları itibarı ile en çok gelişmekte olan ülke varlıkları etkilenmiştir. Krizin hemen ardından ABD Merkez Bankası Fed oldukça hızlı bir biçimde 'genişletici para politikası' araçlarını

kullanmaya başlamıştır. Bu amaçla faiz indirimi, tahvil alımları, finansal sistemin varlık alımları ile fonlanması ve kredi mekanizmalarının etkin hale getirilmesi gibi pek çok yöntem uygulanmıştır. Bu tip bir para politikası sayesinde; finansal istikrarın sağlanması, yatırım ve tüketimin uyarılması ile nihai hedef olan büyümenin sağlanıp depresyondan (kriz) çıkış hedeflenmiştir. Fed'in krizden çıkmak için uyguladığı politikalar alışılmışın dışında özellikler taşımakla kalmayıp uygulamadaki farklılıkları da dünyadaki diğer merkez bankaları içinde izlenmesi gereken bir durumu ortaya çıkarmıştır. Krize çabuk tepki gösteren ve karar alma mekanizmaları daha hızlı olan Fed'i geçte olsa ECB (Avrupa Birliği Merkez Bankası) da takip etmeye çalışmıştır. Uzakdoğu'da ise Japon Merkez Bankası kendi ekonomisi için kronikleşmiş sorun olan deflasyon ile resesyonun önünü alabilmek için benzer politikalara başvurmuşlardır. ABD ekonomisinde yaşanan nispi toparlanmaya paralel olarak, Fed 'parasal genişleme politikasından' geri çekilmek amacıyla Aralık 2013 tarihi itibarı ile 'tahvil geri alım tutarında' azaltmaya başlamıştır. Sürecin beklenenden önce başlaması ülkemizin de içinde bulunduğu gelişmekte olan ülkelerin (Türkiye, Brezilya, Arjantin, Endonezya, Hindistan gibi) öncelikle yerel para birimlerinde gerilemelerin yaşanmasına ardından da finansal piyasalarından kısa vadeli yatırım amacıyla gelen (Portföy Hareketi-Sıcak Para vb) fonların kısmen çıkışına neden olmuştur. ABD Merkez Bankasının 'tahvil olarak piyasaya verdiği nakit akışı' Ekim 2014'de sonlandırılmıştır. 2015 Eylül ayı Fed toplantısında Çin ve diğer gelişmekte olan ülkelere yönelik endişelerin doların daha fazla değerlenmesine ve emtiaların ise daha fazla değer kaybetmesine neden olduğu belirtilmiş ve ekonomik görünüm, işgücü piyasası, enflasyon ve bunlara yönelik riskler değerlendirildiğinde, üyelerin biri hariç hepsi, mevcut şartların, ABD ekonomisinin güçlenmesine ve işgücü piyasasındaki atıl kapasitenin azalmasına karşın, faiz artışına gerek görülmediği belirtilmiştir. Ancak esas parasal genişlemenin sonunu getirecek olan 'faiz 'artışına geçiş ise 2015 yılı sonunda gerçekleşmiştir.

Türkiye Cumhuriyeti Ekonomisi

Türkiye, GSYİH (SAGP) sıralamasında 13. Sırada ve GSYİH (nominal) sıralamasında 17. sırada yer almaktadır. OECD ile G-20 büyük ekonomileri topluluklarının kurucu üyelerinden bir tanesidir.

1995'te başlayan Avrupa Birliği-Türkiye Gümrük Birliği tarifeleriyle birlikte Türkiye'de geniş bir liberalleşme yolu açıldı ve bu gümrük birliği, ülkenin dış ticaret politikasının önemli taşlarından birini oluşturur hale geldi. Türkiye'nin 2014'te ihracatı, önceki yıla göre %4 artarak \$157,6 milyar oldu. En fazla ihracat yapılan yapılan ülkeler ise Almanya, Irak, Birleşik Krallık, İtalya ve Fransa olarak belirlendi. Ancak aynı yıl ithalatın \$242,2 milyarı bulması sebebiyle \$84,5 milyar tutarında dış ticaret açığı oluştu. Bu rakam, bir önceki yıl \$99,8 milyar idi. 2014'te Türkiye, en fazla Çin'den ithalat yaptı. Bu ülkeyi sırasıyla Almanya, Rusya ve Amerika Birleşik Devletleri takip etti.



Türkiye'nin büyük bir otomotiv sanayisi vardır. 2013 verilerine göre ülke, en çok otomobil üreten ülkeler sıralamasında 17. sırada yer almaktadır. 2014 Türkiye, gemi yapımından ise \$1,2 milyar gelir elde etmiştir. Ülkenin bu konudaki en büyük pazarları Malta, Norveç, Birleşik Krallık ve Marshall Adaları'dır. 2012 verilerine göre 87 aktif Türk tersanesi bulunmaktadır ve bu tersanelerde farklı boyutlarda 15 yüzer havuz ve bir kuru havuz bulunmaktadır. Tuzla, Yalova ve İzmit gemi inşa sektörünün başlıca merkezleridir.

Beko ve Vestel gibi Türk markaları, Avrupa'nın en büyük beyaz eşya ve tüketici elektroniği üretim şirketlerindendir, bu sektörleri geliştirmek ve yeni teknolojiler bulmak konusunda önemli miktarda yatırımlar yapmaktadırlar.

Türk ekonomisinin diğer önemli bölümlerini ise bankacılık, inşaat, ev aletleri, elektronik, tekstil, petrol arıtma, petrokimya ürünleri, gıda, madencilik, demir-çelik ve makine sanayi oluşturmaktadır. 2013 verilerine göre Türkiye'deki sektörel GSYİH dağılımı %8,9 tarım, %27,3 sanayi ve %63,8 hizmet şeklinde olmuştur. Bu oranlara rağmen hâlâ daha nüfusun dörtte biri tarım sektöründe çalışmaktadır. 2012 verilerine göre çalışan nüfusun sadece %30'u kadınlardan oluşmaktadır ve bu rakam OECD üyesi ülkeler arasındaki en az orandır. Türkiye'de en zengin kesimin geliri, en yoksul kesimin gelirin 7,7 katıdır. Nüfusun %15'i yoksulluk sınırının altındadır.

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Değerleme konusu gayrimenkuller, İbis Oteli, restoran , 442 ada 37 parsel üzerinde 6806,75 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde, Hoşnudiye mah. Silönü sk. No:5, 5A ve 5B Tepebaşı / ESKİŞEHİR açık adresinde konumlanmıştır. Değerlemesi yapılan taşınmazlar, Espark alışveriş merkezi, Haller gençlik merkezi, İsmet İnönü (Doktorlar) Caddesi, TCDD Garı gibi Eskişehir için önemli sayılabilecek referans noktalarına yakın konumdadır. TCDD Garı'ndan başlanarak Mustafa Kemal Atatürk Caddesinde güney yönünde ~250 m ilerledikten sonra sol tarafa Kızılcıklı Mahmut Pehlivan Caddesine dönülür ve İsmet İnönü 1. Caddesine kadar ilerlenir. İlerledikten sonra caddeden sol tarafa dönülür. Kavşağa kadar ilerlenir ve sol tarafa döndüğünde taşınmazlara ulaşılır. TCDD Gar ile yaklaşık 400 m, Hasan Polatkan Havalimanına yaklaşık 7 km, Anadolu Üniversitesine yaklaşık 4 km, Osmangazi Üniversitesine yaklaşık 7 km mesafededir.



Eskişehir’de yer alan 3 ya da 4 yıldızlı oteller çoğunlukla kent merkezinde konumlanmıştır. Bu tesisler yılın 365 günü açık durumdadır. Otelere gelen müşterilerin büyük çoğunluğu şirket müşterileri olup oteller genellikle iş konseptlidir.

Bölgede yapılan araştırmalar neticesinde edinilen şifahi bilgiye göre; mevcut hali İbis Otel olan taşınmaz 1934 yılında yapılmış ve kültürel miras sayılması nedeniyle KUDEB tarafından koruma altına alınmıştır. Taşınmazın otel kullanımından önce Toprak Mahsülleri Ofisi’nin bölgesel tahıl ambarı olarak kullanıldığı bilgisi edinilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı bölge, Hoşnudiye mahallesi olarak geçmekte ve bölge konut ve ticari fonksiyonların yoğunlukta olduğu bir bölgede yer almaktadır. Bölge yaya ve taşıt trafiğinin yoğun olduğu bir bölgedir.

5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

Hoşnudiye mah. Silönü sk. No:5, 5A ve 5B Tepebaşı / ESKİŞEHİR açık adresli, tapu kayıtlarında Tepebaşı İlçesi, Hoşnudiye mahallesi, 442 ada 37 Parsel No’lu, 6806,75 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 3 yıldızlı otel, restoran bulunmaktadır. Otel girişi Silönü Sokaktan sağlanmakta olup restoranın ana girişi İsmet İnönü Bulvarından sağlanmaktadır. Taşınmazlar, yaya ve taşıt trafiğinin yoğun olması, üniversite alanlarının ve alışveriş merkezlerinin konumlu olması nedeniyle lokasyon olarak ulaşılabilirliği yüksek ve tercih edilen bir bölgede konumludur.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Otel;

İnşaat Tarzı	Betonarme ve Çelik Karkas
Binanın Kat Adedi	10 Katlı (Bodrum + Zemin + 6 Normal + 2 Çatı Katı)
İnşaat Nizamı	Ayrık
Toplam İnşaat Alanı	Brüt 5.477,59 m2 (Projesine göre parsel üzerinde yer alan tüm yapıların toplam alanı)
Binanın Yaşı	10
Elektrik/Su/Kanalizasyon	Şebeke
Jeneratör	Mevcut
Su Deposu	Mevcut
Isıtma/Soğutma/Havalandırma Sistemi	Fan Coil Sistem
Asansör	2 Adet
Yangın Merdiveni	Mevcut
Yangın İhbar Sistemi ve Söndürme Tesisatı	Duman ve ısıya duyarlı dedektörler, yangın dolapları, tüplü söndürücüler ve hidrantlar, sprinter sistem mevcuttur.
Otopark	Açık Otopark

Restoran;

İnşaat Tarzı	Betonarme Karkas
Binanın Kat Adedi	2 Katlı (Bodrum + Zemin Kat)
Toplam İnşaat Alanı	Brüt 250,00 m2 (Projesine göre parsel üzerinde yer alan tüm yapıların toplam alanı)
Binanın Yaşı	10

Elektrik/Su/Kanalizasyon	Şebeke
Jeneratör	Mevcut
Isıtma/Soğutma/Havalandırma Sistemi	Merkezi Sistem
Asansör	Mevcut Değil
Yangın Merdiveni	Mevcut Değil
Otopark	Açık Otopark

Restoran;

İnşaat Tarzı	Betonarme Karkas
Binanın Kat Adedi	5 Katlı (2 Bodrum + Zemin + Normal + Çatı Katı)
İnşaat Nizamı	Ayrık
Toplam İnşaat Alanı	Brüt 868,00 m2 (Projesine göre parsel üzerinde yer alan tüm yapıların toplam alanı)
Binanın Yaşı	6
Elektrik/Su/Kanalizasyon	Şebeke
Jeneratör	Mevcut Değil
Isıtma/Soğutma/Havalandırma Sistemi	Merkezi Sistem
Asansör	Mevcut Değil
Yangın Merdiveni	Mevcut Değil
Otopark	Açık Otopark

Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

Değerleme konusu taşınmazlar Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Hoşnudiye Mahallesi 442 Ada 37 nolu parselde 6.806,75 m2 yüzölçüme sahip, “Arsa ve Ofis Lojmanı ve Kargir Ardiye” vasıflı taşınmazların hissesinin tamamı Eskişehir Büyükşehir Belediyesine aittir. Belediye Hizmet Alanı gösterimli parsel üzerinde 10 katlı otel binası, 2 katlı restoran ve 5 katlı restoran bulunmaktadır. Parsel üzerinde 22 yıl süreyle Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine kira şerhi bulunmaktadır.

RESTORAN		
Kat	Brüt Alan (m2)	Mevcut Kullanım Durumu
Bodrum Kat	95,00	Mutfak, Wc ve Depo
Zemin Kat	155,00	Açık Alan, Bar ve Sahne
TOPLAM	250,00	
RESTORAN		

Kat	Brüt Alan (m2)	Mevcut Kullanım Durumu
2 Bodrum + Zemin Kat + Normal Kat + Çatı Katı	868,00	Mutfak, bar ve wc (Mühürlü olması sebebiyle iç özellikleri görülememiştir.)
TOPLAM	868,00	

OTEL		
Kat	Brüt Alan (m2)	Mevcut Kullanım Durumu
Bodrum Kat	604,00	Tesisat, Çamaşır, Soyunma Odaları, Yangın ve su depoları, Personel Yemekhanesi, depolar, kazan dairesi ve Teknik Birim Odası
Zemin Kat	763,00	Resepsiyon, restoran, bar, mutfak, toplantı odası, sistem, valiz, muhasebe ve genel müdür odası, bay bayan wc,
1.Normal Kat	586,00	6 adet silo tipi oda + 12 adet standart oda
2.Normal Kat	586,00	6 adet silo tipi oda + 12 adet standart oda
3.Normal Kat	586,00	6 adet silo tipi oda + 12 adet standart oda
4.Normal Kat	586,00	6 adet silo tipi oda + 12 adet standart oda
5.Normal Kat	586,00	6 adet silo tipi oda + 12 adet standart oda
6.Normal Kat	586,00	6 adet silo tipi oda + 12 adet standart oda
1.Çatı Katı	397,00	Depolar ve tesisat odası
2.Çatı Katı	198,00	Makine Dairesi
TOPLAM	5.478,00	

Restoran;

Taşınmaz bodrum + zemin kattan oluşmakta olup mahallinde yapılan ölçümlere göre yaklaşık 250,00 m2 + 72,00 m2 veranda kullanım alanına sahiptir. Eskişehir Kültür Varlıkları Koruma Kurulu tarafından onaylanan röleve projesi bulunmakta olup taşınmaz bu proje ile uyumludur. Bodrum katı; mutfak ve wc bölümlerinden, zemin katı; bar, sahne ve açık alan bölümlerinden müteşekkildir. Restoranın ana girişi İsmet İnönü Caddesi zemin kattan sağlanmaktadır.

Eski Spor Salonu Binası;(Restoran-2)

Taşınmaz onaylı mimari projesine göre 2 bodrum + zemin + normal kat + çatı kattan oluşmakta olup yaklaşık 868,00 m2 kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz değerleme günü itibariyle boş vaziyette olup mühürlü durumdadır. Mühürlü olması sebebiyle iç detay ve özellikleri görülememiş olup projesi ile uyumlu olduğu varsayılmıştır. Taşınmaza giriş Silönü Sokak, doğu cepheden sağlanmaktadır.

İbis Otel;

Taşınmaz onaylı mimari projesine göre bodrum + zemin + 6 normal kat + 2 çatı kattan oluşmakta olup yaklaşık 5478,00 m2 kullanım alanına sahiptir. 1930'lu yıllarda yapılmış olan taşınmaz korunması gerekli kültür varlığıdır. Otel kullanımından önce tahıl ambarı olarak kullanılan taşınmaz, otel kullanımına geçtiğinde ek bina inşa edilmiştir. Her bir katta 6 adet silo tipi ve 12 adet kare şeklinde standart odası ve otelde toplamda 108 adet odası bulunan taşınmazın normal katları yaklaşık 585,72 m2 kullanım alanına sahiptir.

Onaylı mimari projesine göre bodrum katında; tesisat odaları, çamaşır odaları, kazan dairesi, soyunma odaları, personel yemekhane, teknik birimler ve yangın-su depoları bulunmakta olup yaklaşık 605,58 m2 kullanım alanından oluşmaktadır.

Zemin katı ise; resepsiyon, cafe-bar, restoran, genel müdür odası, valiz odası, bay bayan wc alanlarından ibaret olup yaklaşık 763,03 m2 kullanım alanına sahiptir.

1. Çatı katında ise; depo ve tesisat odası bulunmakta olup yaklaşık 397,12 m2 kapalı alandan oluşmaktadır. 2. Çatı katında ise; asansör makine dairesi bulunmakta olup yaklaşık 197,54 m2 den oluşmaktadır. Taşınmaza ait kapalı otopark bulunmamakta olup açık otopark alanı bulunmaktadır.

Otelde bulunan odalar 2 tipten oluşmaktadır. Kat hollerinin zeminleri halı kaplama duvarları ise boyalıdır. Odaların zeminleri laminat parke, duvarları boyalıdır. Odaların yaklaşık büyüklükleri 17 m2'ye tekabül etmektedir. Odalar ikiz yataklı ve ya çift kişilik yataklı şeklinde tercih imkanı sunmaktadır. Otel konum itibariyle TCDD Garına, Anadolu Üniversitesine, İsmet İnönü (Doktorlar) Caddesine yakın olması nedeniyle avantajlı durumdadır. Otele giriş Silönü Sokaktan kuzeydoğu cephe, zemin kattan sağlanmaktadır.

Otelin de bulunduğu 442 ada 37 parselin mülkiyeti Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'ne ait olup 22 yıllığına Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin kira şerhi bulunmaktadır. Yapı tapu kayıtlarında geçen beyan "2. GRUP KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI. 16/04/2012 – 9355" VE "...DERECEDE KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞIDIR. 15/05/2012 – 11928" üzerine de anlaşıldığı gibi 2. Dereceden korunması gerekli kültür varlığı olarak kabul edilmiş olup tescilin parsel bazında değil yapı bazında olduğu ve otelin tescilli yapı olduğu bilgisi yetkililerden şifahen öğrenilmiştir.

5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

İl / İlçe	:	Eskişehir / Tepebaşı
Mahalle veya Köy	:	Hoşnudiye
Mevkii	:	-
Pafta No	:	88
Ada Parsel No	:	442/37
Yüzölçümü	:	6806,75 m2
Niteliği	:	Arsa ve Ofis Lojmanı ve Kargir Ardiye
Kiralayan	:	Eskişehir Büyükşehir Belediyesi
Kiracı	:	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (***)
Kira Müddeti	:	17.03.2009 tarihinden 16.03.2031 tarihine kadar 22 Yıldır.
Yıllık Kira Bedeli	:	D-294/2008 no'lu dosyada dosyalanmıştır.

(***) Bu ada parselin mülkiyeti Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'ne ait olup 17.03.2009 tarihinden 16.03.2031 tarihine kadar Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi lehine kira şerhi bulunmaktadır.

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

Taşınmaz üzerinde 25.12.2018 tarihli güncel tapu kayıtlarına göre aşağıdaki beyan ve şerhler bulunmaktadır:

“Beyan: Diğer (Konusu: YABANCI GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ VE SINIRLI AYNİ HAK EDİNEMEYECEKLERİ ALANDIR) Tarih: 28.09.2007 Sayı: 805/4729. 01.10.2007 - 18804.” Bu beyan ile yabancı ve tüzel üçüncü kişilerin sınırlı ayni hak kurulmasına izin verilmemektedir. Taşınmazın alım satım işlemlerinde Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmelik hükümleri geçerlidir. Ancak devredilebilmesi hakkındaki kısıtlılık taşınmaz üzerinde bulunan kira şerhi nedeniyle kiracı konumundaki Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. açısından bir engel teşkil etmemektedir.

Beyan: II. (İKİ) GRUP KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI. 16.04.2012 – 9355.

Beyan:derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. 15.05.2012 – 11928.

Şerh: 3.960.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (22 yıl müddetle AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine kira şerhi) 17.03.2009 – 2954

Değerlemesi yapılan taşınmazların üzerinde bulunan beyan ve şerhler, mülk sahibi adına kayıtlı olması nedeniyle kiracı konumundaki Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. açısından kısıtlayıcılığı bulunmamaktadır.

Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıtlarında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu arsa Eskişehir İli Tepebaşı İlçesi, Hoşnudiye mahallesi, 442 ada 37 parsel sayılı, 6806,75 m2 yüzölçümüne sahip olup mülkiyeti Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'ne aittir.

Eskişehir Büyükşehir Belediyesi tarafından **17.03.2009 tarihli** sözleşme ile **16.03.2025** tarihine kadar 22 yıllığına Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne kiralanmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz olan 442 ada 37 parsel üzerinde işletmesi İbis Otel tarafından yapılan 3 yıldızlı otel, restoran yer almaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 22 yıl süreli, 17.03.2009 tarih 2954 yevmiye nolu kira sözleşmesi bulunmaktadır.

Gayrimenkul Rehin Hakları Hanesinde Yer Alan İpotekler;

Güncel tapu kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek yer almamaktadır.

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

Eskişehir Büyükşehir Belediyesi ve Tepebaşı Belediyesi İmar Müdürlüklerinde 25.12.2018 tarihinde, yetkililerden alınan bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu parsel, Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile 13.02.2014 tarihinde onaylanan 1/1000 Uygulama İmar Planı değişikliği kapsamında; "Belediye Hizmet Alanı, Yol ve Yaya Yolu ve Meydan" lejantında kalmakta olup arsanın yaklaşık 1381,50 m2 sinin yola terk edileceği öğrenilmiştir. Yola terkin edilecek olan kısmın yola cepheli, yapı bulunmayan kısımlarda yer aldığı bilgisi edinilmiştir.

5.3.2.2. RUHSAT DOSYASI İNCELEMESİ

Değerleme konusu taşınmaza ait, İmar Durum Belgesi, Yapı Ruhsatları ve Yapı ve Kullanma İzin Belgesi, tasdikli proje sayfaları ve kat planları ve otel işletme ruhsatı temin edilerek rapor ekinde sunulmuştur.

Bila tarih ve numaralı toplam 5478,00 m2 kapalı alanlı otel inşaatı (604,00 m2 bodrum kat, 763,00 m2 zemin kat, 586,00 m2 1,2,3,4,5 ve 6. Normal katlar, 397,00 m2 1. Çatı katı ve 198,00 m2 2. Çatı katı) için hazırlanmış onaylı tadilat projesi bulunmaktadır.

Bila tarih ve numaralı toplam 868,00 m2 kapalı spor salonu inşaatı için hazırlanmış onaylı tadilat projesi bulunmaktadır.

12.02.2015 tarih 2977 sayılı 250,00 m2 Restoran ve Bar binası için Eskişehir Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu tarafından onaylanmış röleve bulunmaktadır.

15.12.2005 tarih, 2 sayılı toplam 5.000,00 m2 kapalı alanlı otel binası inşaatı için hazırlanmış tadilat amaçlı yapı ruhsatı bulunmaktadır.

27.07.2006 tarih, 3 sayılı toplam 868,00 m2 kapalı alanlı yüzme havuzu ve spor salonu ve ilave silo otel bloğu inşaatı için hazırlanmış tadilat amaçlı yapı ruhsatı bulunmaktadır.

2007 tarih, 6 numaralı 5.000,00 m2 kapalı alanlı otel için verilmiş ilave yapı amaçlı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

13.04.2011 tarih, bila numaralı, 868,00 m2 kapalı alanlı çok amaçlı turistik tesis için verilmiş yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

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

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

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

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu 442 ada37 parsel ile ilişkin son 3 yıla ait herhangi bir hukuksal durumdan kaynaklı değişim bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın korunacak kültür varlığı olması sebebiyle taşınmazla ilgili yapılacak değişikliklerde Eskişehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun kontrolünde olduğu bilgisi alınmıştır. Parsel üzerinde mevcut tesislere ait mevzuat uyarınca alınması gereken tüm izin ve belgelerin tam ve noksansız olarak alınmış olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca yoktur.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

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

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

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ: İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu 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

Bölgede tercih edilebilecek otel seçeneklerinin olması,

OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerlemesi yapılan taşınmazların mülkiyeti Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'ne ait olmakla beraber Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile 22 yıl gibi uzun süreli kira sözleşmesi bulunmaktadır. Ve bu anlamda otelin ticari getirisi yüksek 3 yıldızlı turistik bir tesistir.

Taşınmazların onaylı mimari proje, ruhsat ve yapı kullanma izin belgeleri mevcuttur.

Taşınmazlar konum itibariyle önemli alışveriş merkezlerine, önemli akslara, TCDD Garına, Anadolu Üniversitesine yakındır.

Bahçe ve peyzaj düzenlemeleri yapılmış gayet bakımlı vaziyettedir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ticari fonksiyonların yoğun olduğu bölgede konumlu olması dolayısıyla çekim kabiliyeti yüksektir.

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

Bu değerleme çalışmasında, yapılan pazar araştırmaları doğrultusunda gelir yaklaşımı uygulanabilir olarak değerlendirilmiştir. Söz konusu taşınmazın mülkiyetinin Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'ne ait olması, Akfen GYO A.Ş. lehine herhangi bir üst hakkının olmaması vb durumlar dikkate alındığında maliyet yaklaşımı uygun görülmemiştir.

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

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule ait kira değeri için emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

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

Pazar Değeri

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

-Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır;

-Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.

-Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.

-Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.

-Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

No	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Net Alan (m ²)	Kira Fiyatı	Birim Kira Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
					(TL/ay)	(TL/m ² /ay)	
1	Değerleme konusu taşınmazların cepheli olduğu Siloönü Sokak üzerinde yer alan	Dükkan	Kiralık	300,00	10.000	33,35	* Benzer konumdadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır. * Daha küçük kullanım alanına sahiptir. * 150,00 m ² zemin kat ve 150,00 m ² asma kat olmak üzere toplam 2 katlıdır.
2	Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 0,50 km kuzeybatısında Üniversiteler Caddesi üzerinde yer alan	Dükkan	Kiralanmış (2 yıl önce)	600,00	25.000	41,67	* Daha iyi konumdadır. * 200,00 m ² bodrum kat, 200,00 m ² zemin kat ve 200,00 m ² asma kat olmak üzere 3 katlıdır. * Bakımlıdır.
3	Değerleme konusu taşınmazların yaklaşık 1,20 km güneydoğusunda İsmet İnönü ve Porsuk Bulvarı'na cepheli	Dükkan	Kiralık	900,00	35.000	38,88	* Pazarlık payı vardır. * 2 önemli caddeye cephesi bulunmakta olup daha iyi konumdadır. * 200,00 m ² bdrum kat, 300,00 m ² zemin kat, 150,00 m ² asma kat ve 250,00 m ² 1. normal kat olmak üzere toplam 4 katlıdır. * Bakımlıdır.
4	Değerleme konusu taşınmazların yaklaşık 0,50 km güneydoğusunda Cengiz Topel Caddesi üzerinde	Dükkan	Kiralık	700,00	30.000	42,86	* Pazarlık payı vardır. * Daha iyi konumdadır. * 250,00 m ² zemin kat, 225,00 m ² 1. normal kat ve 225,00 m ² 2. normal kat olmak üzere toplam 3 katlıdır. * Bakımlıdır.

Değerlendirme

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar sonucunda dükkan olarak kullanılan alanların bodrum, zemin ve diğer katlardaki alansal dağılımı, bina yaşı, bakım durumu, cadde veya sokak cepheli olması gibi etkenler ön plana çıkmaktadır. Söz konusu etmenler dikkate alındığında değerlendirme konusu dükkanın 35,00-45,00 TL/m²/ay aralığında kiraya verilebileceği bilgisi alınmıştır.

Kiralık Dükkan;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	33,35	41,67	38,88	42,86
	Pazarlık Payı	-5%	0%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	20%	0%	0%
Taşınmazlara Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	-35%	-30%	-30%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	-10%	-5%	-5%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-15%	0%	0%	0%
	Cephe Genişliği	0%	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmazlara Yönelik Düzeltilmeler Toplamı		-15%	-45%	-35%	-35%
Düzeltilmiş Değer		27	28	24	26

*** Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

Söz konusu taşınmazın mülkiyetinin Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'ne ait olması, Akfen GYO A.Ş. lehine herhangi bir üst hakkının olmaması vb durumlar dikkate alındığında söz konusu arsa için pazar yaklaşımı yapılmamıştır.

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Söz konusu taşınmazın mülkiyetinin Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'ne ait olması, Akfen GYO A.Ş. lehine herhangi bir üst hakkının olmaması vb durumlar dikkate alındığında maliyet yaklaşımı uygun görülmemiştir.

6.6.1. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Gelir Yaklaşımı

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

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirin 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 6.596,00 m² kapalı alandan oluşan otel, restoran bulunmaktadır.

* Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

- Değerleme konusu otel 108 odadan oluşmuştur.
- Otelin ortalama doluluk oranının 2019 yılında %76 olarak gerçekleşeceği, bu oranın 2025 yılında %81 doluluğa ulaşacağı ve 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 2019 yılında 23,50.- Euro ile başlayıp enflasyon oranına ve bölge ekonomik göstergeleri gelişim tahminlerine göre artacağı varsayılmıştır
- Tesisin performansı gözönünde bulunarak, diğer gelirlerin konaklama gelirlerinin 2019 yılı ve sonraki yıllarda %18 oranında olacağı varsayılmıştır.
- Otelde GOP (Gross Operating Profit) oranının 2019 yılında %30 oranında olacağı, diğer yıllarda artarak 2027 yılında %38 oranına ulaşacağı ve sonraki yıllarda da sabit devam edeceği kabul edilmiştir.
- Yenileme maliyetinin toplam otel oda gelirlerinin %1,0'si oranında olacağı öngörülmüştür.
- Bina sigorta bedeli müşteri tarafından elde edilen veriler doğrultusunda yıllık 10550 EURO olarak kullanılmış olup bu değer 10. yıla kadar sabit olacağı 10. yıl sonunda %2 artacağı ve diğer yıllar sabit olacağı varsayılmıştır.
- Emlak vergisi bedeli taşınmazın çıplak mülkiyetinin Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'ne ait olduğu için emlak vergisinden muaftır.

-Rapor tarihindeki TCMB alış kuru 1 Euro = 6,03.- TL olarak esas alınmıştır.

Her yıl için ödenecek kira bedeli, Akfen GYO A.Ş ile Eskişehir Büyükşehir Belediyesi arasında imzalanan kira sözleşmesine göre kabul edilmiştir.

-Eklerde verilen kira sözleşmesi şartlarına göre Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mal sahibi olan Eskişehir Büyükşehir Belediyesine aylık kira ödemekle yükümlüdür. Sözleşme şartlarına göre işletme brüt cirosunun %5'i oranında ciro kirası ödemekle sorumludur. Kira ödemelerinde ciro ve sabit kiradan yüksek olan, o ayın kira değeri olarak belirlenecektir.

-Sözleşme 16.05.2006 tarihinde imzalanmış olup, süresi 08.02.2007 - 08.02.2029 tarihleri arasındır.

-Bina kiralama sözleşmesine göre ilk beş yıl kira üzerinden %20 indirim yapılacağı göz önünde bulundurulmuş olup, kiralamanın başlangıç tarihi olan 2007 yılından itibaren 5 yıllık sürenin 2012 yılında dolacağından, bu yıldan sonra projeksiyonda herhangi bir kira indirimi yapılmamıştır.

-Projeksiyonda indirgeme oranı %11,00 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.

-Restoran için 11.05.2007 tarihinde imzalanmış sözleşmeye göre restoran kira geliri aylık 2007 yılında 3.000 TL iken, her yıl Tefe ve Tüfe ortalamasında arttırılacaktır. Daha sonra 10 Kasım 2014 tarihinde ek 5 yıl aynı sözleşme uzatılmıştır. Bunun dışında 31.10.2017 tarihinde restoran önünde yer alan 1.157,00 m²'lik bahçe alanı için m² birim başına aylık 4 TL/m²/ay ödeyecektir. Her yıl Tefe ve Tüfe ortalamasında arttırılacaktır.

-Restoran salonunun aylık kira değerinin 2018 yılı için 35,00 TL/m²/ay olacağı, her yıl enflasyon oranında artış yapılacağı öngörülmüştür.

-Projeksiyonda kiralama sözleşmesinin sona ereceği 08.02.2029 tarihi gözönünde bulundurulmuştur.

-restoranda indirgeme oranı %8,00 olarak belirlenmiştir.

-Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

İBİS ESKİŞEHİR	
ODA SAYISI (ADET)	108
AÇIK OLAN GÜN SAYISI (GÜN)	365
YILLIK ODA KAPASİTESİ (KİŞİ)	39.420
DİĞER GELİRLER ORANI (%)	18,00%
ENFLASYON ORANI (%)	2,00%
1 EURO Alış 6,03	

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	29.12.2030
Otel Fonksiyonu												
Toplam Oda Sayısı (Adet)	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	364
Yıllık Oda Kapasitesi	39.420	39.420	39.420	39.420	39.420	39.420	39.420	39.420	39.420	39.420	39.420	39.312
Doluluk Oranı (%)	76%	77%	78%	79%	80%	80%	81%	81%	81%	81%	81%	81%
Satılan Oda Satısı (Adet)	29.959	30.353	30.748	31.142	31.536	31.536	31.930	31.930	31.930	31.930	31.930	31.843
Oda Fiyatı (EURO)	24,21	28,21	31,21	33,21	35,21	35,91	36,63	37,36	38,11	38,87	39,26	39,65
Oda Gelirleri (EURO)	725.162	856.118	959.479	1.034.063	1.110.225	1.132.429	1.169.516	1.192.907	1.216.765	1.241.100	1.253.511	1.262.587
Diğer Gelirler (EURO)	130.529	154.101	172.706	186.131	199.840	203.837	210.513	214.723	219.018	223.398	225.632	227.266
Toplam Otel Gelirleri (EURO)	855.692	1.010.219	1.132.185	1.220.195	1.310.065	1.336.267	1.380.029	1.407.630	1.435.783	1.464.498	1.479.143	1.489.853
GOP (%)	30%	31%	32%	33%	34%	35%	36%	37%	38%	38%	38%	38%
GOP	256.708	313.168	362.299	402.664	445.422	467.693	496.811	520.823	545.597	556.509	562.074	566.144
İşletme Giderleri	598.984	697.051	769.886	817.531	864.643	868.573	883.219	886.807	890.185	907.989	917.069	923.709
Yenileme Maliyeti (EURO)	8.557	10.102	11.322	12.202	13.101	13.363	13.800	14.076	14.358	14.645	14.791	14.899
Emlak Vergisi (EURO)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sigorta Sigortası (EURO)	10.550	11.078	11.631	12.213	12.824	13.465	14.138	14.845	15.587	16.367	16.694	16.648
Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Yıllık Sabit Kira Ödemeleri (EURO)	110.508	110.508	110.508	110.508	110.508	110.508	110.508	110.508	110.508	110.508	110.508	12.379
Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Yıllık Ciro Kirası (EURO) (%5)	42.785	50.511	56.609	61.010	65.503	66.813	69.001	70.381	71.789	73.225	73.957	74.493
Geçekleşecek Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Yıllık Kira Ödemeleri (EURO)	110.508	110.508	110.508	110.508	110.508	110.508	110.508	110.508	110.508	110.508	110.508	74.493
Proje Net Gelirleri	127.093	181.480	228.838	267.741	308.990	330.358	358.364	381.394	405.144	414.990	420.081	460.105
Dönem Sonu Değer (%)												
Net Nakit Akışları	127.093	181.480	228.838	267.741	308.990	330.358	358.364	381.394	405.144	414.990	420.081	460.105

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	3,30%	3,30%	3,30%
Risk Primi	7,20%	7,70%	8,20%
İndirgeme Oranı	10,50%	11,00%	11,50%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	1.927.437	1.871.990	1.818.769
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	1.930.000	1.870.000	1.820.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	11.622.446	11.288.100	10.967.174
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	11.620.000	11.290.000	10.970.000

Restoran Fonksiyonu													
Proje Nakit Akışı (EURO)													
Yıllar	29.12.2018	29.12.2019	29.12.2020	29.12.2021	29.12.2022	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025	29.12.2026	29.12.2027	29.12.2028	29.12.2029	29.12.2030
Restoran Fonksiyonu													
Kira Bedeli (EURO)	0	24.063	24.544	25.035	25.535	26.046	26.567	27.098	27.640	28.193	28.757	29.332	29.837
Proje Net Gelirleri	0	24.063	24.544	25.035	25.535	26.046	26.567	27.098	27.640	28.193	28.757	29.332	29.837

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)	183.802	179.138	174.655	
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	180.000	180.000	170.000	
Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.108.324	1.080.204	1.053.169	
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.110.000	1.080.000	1.050.000	

Restoran-2 Fonksiyonu													
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	29.12.2030	
Restoran-2 Fonksiyonu													
Kira Bedeli (EURO)	58.020	59.180	60.364	61.571	62.802	64.058	65.339	66.646	67.979	69.339	70.725	71.943	
Proje Net Gelirleri	58.020	59.180	60.364	61.571	62.802	64.058	65.339	66.646	67.979	69.339	70.725	71.943	

Değerleme Tablosu				
Risksiz Getiri Oranı	3,30%	3,30%	3,30%	
Risk Primi	5,20%	5,70%	6,20%	
İndirgeme Oranı	8,50%	9,00%	9,50%	
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	467.061	454.882	443.182	
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	470.000	450.000	440.000	
Toplam Bugünkü Değer (TL)	2.816.375	2.742.939	2.672.389	
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	2.820.000	2.740.000	2.670.000	

ESKİŞEHİR IBIS OTEL (%)
AGOP HESABI (%)
AGOP GELİRİ (%)

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	29.12.2027	29.12.2028	29.12.2029	29.12.2030
ESKİŞEHİR IBIS OTEL GELİRLERİ ÜZERİNDEN (€)	213.923	252.555	283.046	305.049	327.516	334.067	345.007	351.907	358.946	366.125	369.786	372.463
AGOP ESKİŞEHİR IBIS OTEL (€)	136.483	168.454	197.000	221.160	246.947	261.574	280.146	295.954	312.283	318.528	321.714	324.043
KULLANILAN G. ANTEP IBIS OTEL KİRA GELİRİ (€)	213.923	252.555	283.046	305.049	327.516	334.067	345.007	351.907	358.946	366.125	369.786	372.463
YILLIK KİRA BEDELİ	110.508	110.508	110.508	110.508	110.508	110.508	110.508	110.508	110.508	110.508	110.508	74.493
BİNA SİGORTASI (EURO)	10.550	11.078	11.631	12.213	12.824	13.465	14.138	14.845	15.587	16.367	16.694	16.648
YENİLEME MALİYETİ (€) (%5)	428	505	566	610	655	668	690	704	718	732	740	745
TOPLAM NAKİT AKIŞLARI (€)	92.437	130.464	160.341	181.718	203.530	209.426	219.671	225.851	232.133	238.518	241.844	280.577

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)		1.299.983	1.263.127	1.227.750
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)		1.300.000	1.265.000	1.230.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)		7.838.898	7.616.655	7.403.330
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)		7.840.000	7.615.000	7.405.000

TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER	
İbis Otel (EURO)	1.567.500
Restoran (EURO)	180.000
Restoran -2 (EURO)	450.000
Toplam (EURO)	2.197.500
Toplam (TL)	13.250.925
Toplam Yaklaşık (TL)	13.250.000

6.6.3. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Eskişehir Büyükşehir Belediyesi arasında imzalanan sözleşme gereğince Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin taşınmazdan elde edeceği kira geliri hesaplanmıştır. Kiralama yöntemine göre gayrimenkulün elde edeceği gelir indirgenmiş nakit akım yöntemi ile hesaplanmıştır.

Taşınmazın Kira Gelirine Göre Değeri

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

Her yıl için ödenecek kira bedeli, Akfen GYO A.Ş ile Eskişehir Büyükşehir Belediyesi arasında imzalanan kira sözleşmesine göre kabul edilmiştir.

Eklerde verilen kira sözleşmesi şartlarına göre Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mal sahibi olan Eskişehir Büyükşehir Belediyesine aylık kira ödemekle yükümlüdür. Sözleşme şartlarına göre aylık 9.209 EURO veya işletme brüt cirosunun %5'i oranında ciro kirası ödemekle sorumludur. Kira ödemelerinde ciro ve sabit kiranın yüksek olan, o ayın kira değeri olarak belirlenecektir.

Sözleşme 16.05.2006 tarihinde imzalanmış olup, süresi 08.02.2007 - 08.02.2029 tarihleri arasındır.

Bina kiralama sözleşmesine göre ilk beş yıl kira üzerinden %20 indirim yapılacağı göz önünde bulundurulmuş olup, kiralamanın başlangıç tarihi olan 2007 yılından itibaren 5 yıllık sürenin 2012 yılında dolacağından, bu yıldan sonra projeksiyonda herhangi bir kira indirimi yapılmamıştır.

Tesisin yıl boyunca 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.

Otelin kiralama modeli için yatırımcı tarafından karşılanacak yenileme gideri, kiralama alternatifinde hesaplanan yenileme giderinin % 5'i oranında alınmıştır. Kiralama modelinde otelin yenileme çalışmalarının kiracı tarafından yapılacağı varsayılmıştır.

Bina sigorta bedeli müşteri tarafından elde edilen veriler doğrultusunda yıllık 9.955 EURO olarak kullanılmış olup bu değer 10. yıla kadar sabit olacağı 10. yıl sonunda %2 artacağı ve diğer yıllar sabit olacağı varsayılmıştır.

Emlak vergisi bedeli taşınmazın çıplak mülkiyetinin Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'ne ait olduğu için emlak vergisinden muafır.

Projeksiyonda indirgeme oranı %10,00 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.

Rapor tarihindeki, 1 Euro = 6,03.- TL olarak esas alınmıştır.

Taşınmazın Kira Değeri;

YILLAR OTEL	29.12.2019
Kira Değeri Ortalama Nakit Akışı	109.765

Kira Değerleme Tablosu - Otel			
Risksiz Getiri Oranı	1,44%	1,44%	1,44%
Risk Primi	6,20%	6,70%	7,20%
İndirgeme Oranı (%)	9,50%	10,00%	10,50%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	100.242	99.786	99.335

Toplam Bugünkü Değer (EURO)	99.786
Toplam Bugünkü Değer (TL)	431.266
29.12.2017 ve 29.12.2018 Arasındaki Gün Sayısı	365
OTEL'İN YILLIK KİRA DEĞERİ (EURO)	99.786
OTEL'İN YILLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (EURO)	100.000

YILLAR - RESTORAN	29.12.2019
Kira Değeri Ortalama Nakit Akışı	24.063

Kira Değerleme Tablosu - Restoran			
Risksiz Getiri Oranı	1,44%	1,44%	1,44%
Risk Primi	5,10%	5,60%	6,10%
İndirgeme Oranı (%)	9,50%	10,00%	10,50%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	21.975	21.875	21.776

Toplam Bugünkü Değer (EURO)	21.875
Toplam Bugünkü Değer (TL)	94.542
31.12.2018 ve 31.12.2019 Arasındaki Gün Sayısı	365
RESTORANIN YILLIK KİRA DEĞERİ (EURO)	21.875
RESTORANIN YILLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (EURO)	22.000

YILLAR - RESTORAN-2	29.12.2019
Kira Değeri Ortalama Nakit Akışı	58.020

Kira Değerleme Tablosu - Restoran-2			
Risksiz Getiri Oranı	1,44%	1,44%	1,44%
Risk Primi	5,10%	5,60%	6,10%
İndirgeme Oranı (%)	9,50%	10,00%	10,50%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	52.986	52.745	52.506

Toplam Bugünkü Değer (EURO)	52.745
Toplam Bugünkü Değer (TL)	227.959
31.12.2018 ve 31.12.2019 Arasındaki Gün Sayısı	365
RESTORAN-2 YILLIK KİRA DEĞERİ (EURO)	52.745
RESTORAN-2 YILLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (EURO)	52.500

6.8. 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.

6.10. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Rapor konusu taşınmazlardan olan otel 17.03.2009 tarihine kadar Toprak Mahsülleri Ofisinin tahıl ambarı olarak kullandığı bir yapı iken, otel ve diğer kullanımlar 17.03.2009 tarihinde Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Eskişehir Büyükşehir Belediyesi arasında 22 yıllık Kira Sözleşmesi düzenlenmiştir. Değerleme tarihi itibarıyla Otel, İbis Otel tarafından, restoran Dublin Cafe tarafından işletilmektedir.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Söz konusu değerleme çalışmasında 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
Gelir Yaklaşımı	13.250.000	2.197.500

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

Bu bağlamda taşınmazın gelir yaklaşımına göre takdir edilen değeri; kira sözleşmesine göre garanti altına alınmış olan kira gelirine göre hesaplanan ve işletmenin potansiyel net nakit akışlarının indirgenmesiyle bulunmuş olan iki değer ortalaması alınarak takdir edilmiştir. Gelir getiren mülklerde gayrimenkulün değeri performansına bağlı olup kullanılan iki farklı yöntemden otel için gelir yaklaşımına göre hesaplanan değer taşınmazın değerini daha iyi yansıttığı kanısına varılmıştır. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir 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 İmar Durum Belgesi, Yapı Ruhsatları ve Yapı ve Kullanma İzin Belgesi, Turizm İşletme 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 taşınmazın 22 yıllığına maliki Eskişehir Büyükşehir Belediyesi olup, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile kira sözleşmesi bulunmaktadır. Buna ilişkin KAP bildirim raporu ekinde sunulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, 28. Maddesinin "d" bendine göre;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin finansal tablolarında yer alan aktif toplamının en az % 75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketlere iştirak edebilir

Söz konusu tebliğin 22'nci maddesinin "l" ve "n" bentlerine göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları hiçbir şirkette sermaye veya oy haklarının %5'inden fazlasına sahip olamazlar. Ortaklığın bu bent kapsamındaki yatırımlarının toplamı aktif toplamının %10'unu aşamaz. Yatırım fonları payları hariç, borsalarda veya borsa dışı teşkilatlanmış piyasalarda işlem görmeyen sermaye piyasası araçlarına yatırım yapamazlar, sermaye piyasası araçlarının alım satımlarının Borsa kanalıyla yapılması zorunludur.

Ancak, aynı tebliğin 28'inci maddesinin 2. Fıkrasına göre; bu madde kapsamında iştiraklere yapılacak yatırımlarda bu Tebliğin 22'nci maddesinin birinci fıkrasının (l) ve (n) bentleri uygulanmaz.

Buna göre; tebliğin 28'inci maddesi kapsamındaki iştiraklerde, borsalarda veya borsa dışı teşkilatlanmış piyasalarda işlem görmeyen şirketlere de yatırım yapma imkânı tanınmış ve bu şirketlere yapılacak iştiraklerde sermayelerinin ve oy haklarının %5'ini ve aktif toplamının %10'unu aşmalarına imkân tanınmıştır.

Bu nedenle Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin , Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.'ndeki %100 oranında iştirakinin, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında bir sakınca bulunmamaktadır.

Ancak, tebliğin "Gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin finansal tablolarında yer alan aktif toplamının en az % 75'ini oluşturması" hususu gayrimenkul değerlendirme çalışmalarının konusu dışında kaldığından, bu hükme uygunluk hususunda bir çalışma gerçekleştirilmemiştir.

8. SONUÇ

8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Söz konusu değerleme çalışmasında 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. Otel, Restoran vasıflı konu taşınmazlar 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, restoran mevcutta işletilmek üzere kiralama sözleşmesi ile Accor Grubu'na kiralanmıştır. Bu doğrultuda, sözleşme ile garanti altına alınmış olan kira gelirleri için daha düşük risk primi ile indirgeme yapılarak taşınmazın değeri hesaplanmıştır. Bir diğer şekilde ise, yapılan pazar araştırmasına göre otelin elde edebileceği potansiyel net nakit akışlarına göre değerlendirme yapılmıştır.

Bu bağlamda taşınmazın gelir yaklaşımına göre takdir edilen değeri; kira sözleşmesine göre garanti altına alınmış olan kira gelirine göre hesaplanan ve işletmenin potansiyel net nakit akışlarının indirgenmesiyle bulunmuş olan iki değer in ortalaması alınarak takdir edilmiştir. Gelir getiren mülklerde gayrimenkulün değeri performansına bağlı olup kullanılan iki farklı yöntemden otel için 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. Buna bağlı olarak değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ	
Rapor Tarihi	31.12.2018
Değer Tarihi	25.12.2018
Pazar Değeri (KDV Hariç)	13.250.000.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	15.635.000.-TL
Pazar Değeri(KDV Hariç)	2.197.500.-EURO
Pazar Değeri(KDV Dahil)	2.593.050.-EURO
Kira Değeri (KDV Hariç)	1.052.235.-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	1.241.637.-.TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	174.500.-EURO
Kira Değeri (KDV Dahil)	205.910.-EURO

NOTLAR

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde 1 EURO =6,03.-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

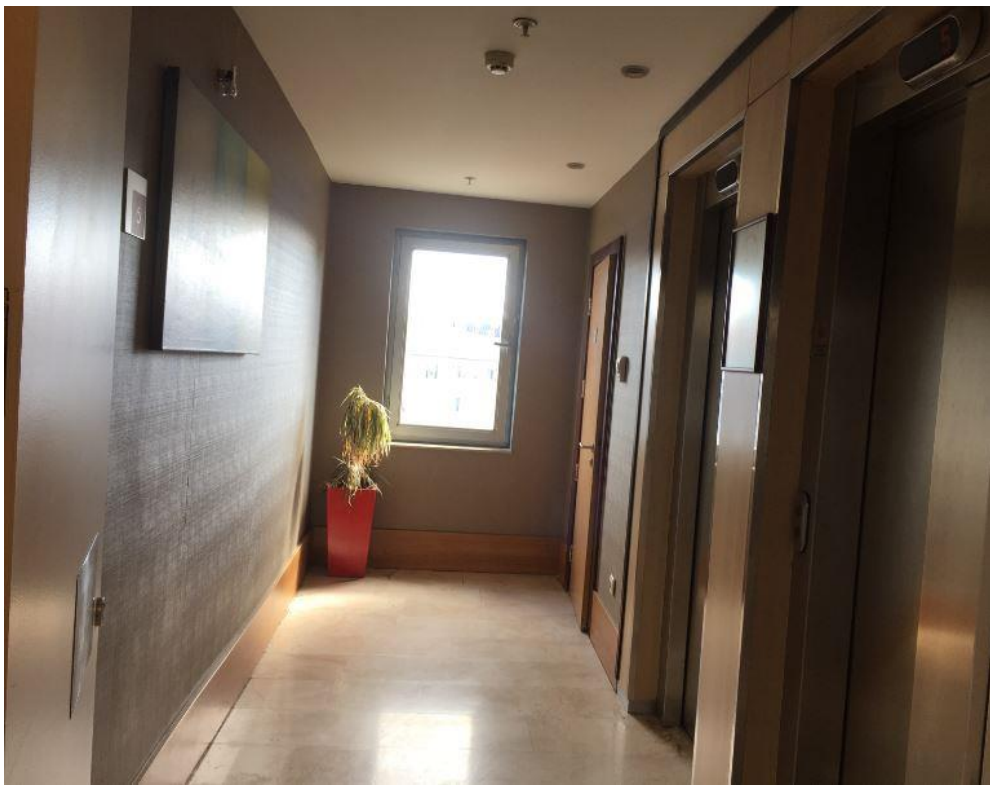
EK 1 - FOTOĞRAFLAR

















ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın
 Tipi : Otul
 İnşaat Yılı : 2006
 Kapalı Kullanım Alanı : 5.499,71
 Foto, Pasaj : 442/86/57
 Adres : KOSGÜDÜYE MAHALLESİ BAĞ SOKAK NO:3 Toprak: 073903648
 Enerji Sahibinin :
 Adı Soyadı : HOTEL İBİS ESKİŞEHİR
 Adres : KOSGÜDÜYE MAHALLESİ BAĞ SOKAK NO:3
 Müşterinin Yetkilisinin Sektör (İşletme):
 Adı Soyadı : HOTEL İBİS ESKİŞEHİR
 Adres : KOSGÜDÜYE MAHALLESİ BAĞ SOKAK NO:3

Binanın Resmi

Enerji Performansı

Sera Gaz Emisyonu

Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı
 %0,00

Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Yakıt	Yıllık Enerji Tüketimi (kWh)	Yıllık CO ₂ Emisyonu (ton)	Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı (%)	Sera Gaz Emisyonu (ton)
TOPLAM		6.315.803,15	9.200.527,38	1,00	9.200,53
Isınma	Isınma Sistem	2.623.316,36	2.623.316,36	479,81	2.623,32
Sıcak Su Sıcaklığı	Sıcak Su Sıcaklığı	5.315.762,18	5.315.762,18	671,85	5.315,76
Soğutma	Soğutma Sistem	424.415,14	1.001.629,23	77,39	1.001,63
Havalandırma Sistem	Havalandırma Sistem	391,00	924,60	0,07	924,60
Aydınlatma		131.911,82	336.445,50	27,78	336,45

Açıklamalar

Belgenin
 Numarası : 134794011461
 Veriliş Tarihi : 07.02.2007
 Tescim Tarih : 08.02.2007

Belgeyi Düzenleyen
 Adı Soyadı : ÇEVRE DİŞİ
 İmza : A.Y.Ö. Tarih : 07.02.2007
 Görev : Enerji Uzmanı

T.C. ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI

Ruhsat No : 1359
Ruhsat Tarihi : 30.03.2007

İşyeri Sahibinin Adı ve Soyadı : TAMARİS TURİZM A.Ş.

İşyerinin Ünvanı : HOTEL İBİS ESKİŞEHİR
İşyerinin Ana Faaliyet Konusu : 1.SINIF OTEL İŞLETMESİ
İşyerinin Diğer Faaliyet Konuları : 16.806
İşyerinin Kullanım Alanı (m²) : HOŞNÜDÜYE MAHALLESİ SİLOĞU
İşyerinin Adresi : SOKAK NO: 5
İşyerinin Sınıfı : SİNİFSİZ (SİHİD MÜESSESE)
İşyerinde Kullanılan Toplam Motor Gücü (hp)

Ruhsat Harcı Tutarı (YTL) : 4.764,20
Ruhsat Harcı Alındı Maktuzu No : 50-32832
Ruhsat Harcı Alındı Maktuzu Tarihi : 30.03.2007

Bu Ruhsat; 5216 Sayılı Kanunun 7.Maddesinin Düşüncesiyle Verilmiştir.

Dr. İrfan KOSPOĞU
 Belediye Başkanı
 Sayı: 5216/17/03

T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ

İŞLETMENİN
 Adı : ESKİŞEHİR İBİS OTEL
 Sınıf ve Türü : 3 YILDIZLI OTEL
 Adresi : HOŞNÜDÜYE MAHALLESİ BAĞ SOK. NO : 5 ESKİŞEHİR
 Belge Sahibi : TAMARİS TURİZM A.Ş.
 Çalışma Saatleri : GENELGESİNDE GÖSTERİLMİŞTİR
 Tarih ve Sayı : 10.10.2005-10147
 Kapasite : 106 ODA+2 BEDENSEL ENGELLİ ODASI +215 YATAK, 80 KİŞİLİK 2.SINIF LOKANTA+BAR.

Senol AYDIN
 E-kanı
 Genel Müdür

Nº 003612

Bu belge 2634 Sayılı Turizm Teşvik Kanunu uyarınca verilmiştir.







T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
THE MINISTRY OF CULTURE AND TOURISM

TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ
The Certificate Of Tourism Establishment

İŞLETMENİN
Adı : DUBLİN
Sınıf ve Türü : ÖZEL TESİS
Adresi : HOŞNUDIYE MAH. SİLO ÖNÜ SOK. NO:5
TEPEBAŞI/ESKİŞEHİR
Belge Sahibi : SEVEN TURİZM İNŞ. VE REKLAM SAN. TİC.LTD.ŞTİ.
Tarih ve Sayı : 10.12.2015 - 16546
Çalışma Saatleri : GENELGESİNDE GÖSTERİLMİŞTİR
Kapasite : 100 KİŞİLİK YEMEK SALONU, 120 KİŞİLİK AÇIK YEMEK
ALANI, AMERİKAN BAR.


Dr. Adnan ASLAN
Bakan a.
Genel Müdür

T-1 SERİSİ No: 009258

T.C.
ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI

Adı Soyadı : SEVEN TURİZM İNŞAAT VE REKLAM SANAYİ TİCARET LTD. ŞTİ.
İşyerinin Ünvanı : SEVEN TURİZM İNŞ. VE REKLAM SAN.TİC.LTD.ŞTİ.
Faaliyet Konusu : İÇKİLİ LOKANTA
Diğer Faaliyet Konusu : KAFE-BAR
İşyerinin Adresi : HOŞNUDIYE MAHALLESİ SİLOÖNÜ SOKAK NO: 5
TEPEBAŞI/ESKİŞEHİR
İşyerinin Bulunduğu Yer : Ada No: 442 Paha No: 88 Parşel No:37
İşyerinin Sınıfı : SİNİFSİZ
☐Sihhi Miesesiz ☐Çayırısız Miesesiz ☒Ünvanına Açık
İşyerinin yapısı ve parçaları madde kategorisindeki sınıfların depolanması amacıyla belirlenerek depoların hacmi*
:
İşyerinin yapısı ve parçaları madde kategorisindeki sınıflardan depolanmasına izin verilenlerin sınıfı/sınıfları*
:
Ruhsatın Tarih ve Sayısı : 11.03.2009 / 1451


Dr. Orhan KÖRÜOĞLU
Belediye Başkanı A.
Sag. İşletme Bşk.

14/7/2005 tarihli ve 2005/9207 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik kapsamında düzenlenmiştir.

*Akaryakıt, sıvılaştırılmış petrol gazı, sıvılaştırılmış doğal gaz ve sıkılaştırılmış doğal gaz istasyonu niteliğindeki işyerleri için doldurulacaktır.

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd: Alan: MUHARREM DEMİRTAN

Tarih: 12/25/2018 4:45:43 PM

MakbuzNo:182618654401	DekontNo:20181225-1775-F01093	BaşvuruNo:65440
-----------------------	-------------------------------	-----------------

Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	442/37
Taşınmaz ID:	4522677	Yüzölçüm(m2):	6806.75
İl/İlçe	ESKİŞEHİR/TEPEBAŞI	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA VE OFİS LOJMANI VE KARGİR ARDIYE
Kurum Adı:	Tepebaşı TM		
Mahalle/Köy Adı:	HOŞNÜDİYE M		
Mevki:			
Cilt/Sayfa No:	21/2063		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: YABANCI GERÇEKVE TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ VE SINIRLI AYNI HAK EDİNEYECİKLERİ ALANDIR) Tarih: 28/09/2007 Sayı: 805/4729	(SN:1786071) ESKİŞEHİR KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3800188256,	Eskişehir 2.Bölge (Kapatıldı) TM 01/10/2007 - 18804	-
Beyan	II. (İKİ) GRUP KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI	-	Tepebaşı TM 16/04/2012 - 9355	-
Beyan	derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır.	-	Tepebaşı TM 15/05/2012 - 11928	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 10015499	(SN:1442450) ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:3800033621	-	1 / 1	6806.75	Eskişehir 2.Bölge (Kapatıldı) TM Kamulaştırma 21/11/2002 - 7664	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	3.960.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (22 yıl müddetle AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine kirazerhi)	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:0240051780,	Tepebaşı 1.Bölge (Kapatıldı) TM 17/03/2009 - 2954	-



Tarih : 17.08.2016

No : 405898

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

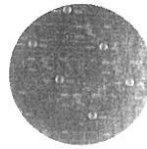
Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Ulvi Barkın ŞENSES

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 07.03.2011

No : 401584

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Şeref EMEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlky ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN