



ADIM

Gayrimenkul & Değerleme A.Ş.

**TAŞINMAZ
DEĞERLEME
RAPORU**

**IBİS HOTEL BURSA
2020_AKFENGYO_004
“ 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	19
5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU	19
5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	19
5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	19
5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	21
5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ	21
5.3.1.1. TAPU KAYITLARI	21
5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	22
5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ	23
5.3.2.1. İMAR DURUMU	23
5.3.2.2. RUHSAT DOSYASI İNCELEMESİ	23
5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	23
5.3.3. SON 3 YIL İÇERİŞİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	23
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	25
6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	26
6.6. MALİYET DEĞERİ TESPİTİ	28
6.6.1. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	29
6.6.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	31
6.7. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	34
6.8. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	34
6.9. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	34
6.10. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	34
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	34
7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	34
7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	35
7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	35
7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	36
8. SONUÇ	36
8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	36
8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	36

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN
TAŞINMAZIN TÜRÜ

: OTEL

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN
KISA TANIMI

: Altınova Mahallesi, Fuar Caddesi, No:31
Osmangazi/BURSA açık adresli, tapu kayıtlarında
Altınova Mahallesi, 3198 ada 67 Parsel No'lu, 7.961,79
m² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 3 yıldızlı otel ve
restorantı

TAŞINMAZIN İMAR DURUMU

: Osmangazi Belediyesi İmar Müdürlüğünde 18.11.2020
tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazın konumlu
olduğu parsel 14.05.2001 tarihli 1/1000 ölçekli Yalova
Yolu 1. Bölge Uygulama İmar Planı kapsamında
'Konaklama Tesis Alanı (Hotel Alanı)' lejantlı sahada yer
almakta olup K.A.K.S:2,00, Hmax:30 m, Ön Bahçe
Çekme Mesafesi: 10 m, Yan Bahçe Çekme Mesafesi: 10
m, Arka Bahçe Çekme Mesafesi: 10 m yapılaşma
şartlarına sahiptir. Parselin yola/parka terki
bulunmamaktadır.

KULLANILAN DEĞERLEME
YÖNTEMLERİ

: Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın
Hotel 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	31.12.2020
Değer Tarihi	25.12.2020
Pazar Değeri (KDV Hariç)	48.050.000.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	56.699.000.-TL
Pazar Değeri(KDV Hariç)	5.330.000.-EURO
Pazar Değeri(KDV Dahil)	6.289.400.-EURO
Kira Değeri (KDV Hariç)	1.390.000.-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	1.640.000.-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	150.000.-EURO
Kira Değeri (KDV Dahil)	177.000.-EURO

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEME TARİHİ	:	25.12.2020
RAPORUN TARİHİ	:	31.12.2020
RAPORUN NUMARASI	:	2020_AKFENGYO_004
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	:	31.12.2020
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	:	02.11.2020
RAPORUN KULLANIM AMACI VE YERİ	:	Bu rapor, Altınova Mahallesi, Fuar Caddesi, No:31 Osmangazi/BURSA açık adresli, tapu kayıtlarında Altınova Mahallesi, 3198 ada 67 Parsel No'lu, 7.961,79 m ² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 3 yıldızlı otel ve restoranın 31.12.2020 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.
DEĞERLEMENİN KONUSU VE AMACI	:	Altınova Mahallesi, Fuar Caddesi, No:31 Osmangazi/BURSA açık adresli, tapu kayıtlarında Altınova Mahallesi, 3198 ada 67 Parsel No'lu, 7.961,79 m ² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 3 yıldızlı otel ve müştemilatı
RAPORU HAZIRLAYAN	:	Ulvi BARKIN ŞENSES SPK Lisans NO:405898 Değerleme Uzmanı
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	:	Ali ZARARSIZ SPK Lisans No: 407909 İnşaat Mühendisi
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	:	Değerleme konusu taşınmaz için şirketimizce hazırlanan 31.12.2019 tarihli 2019_AKFENGYO_21_REVİZE değerlendirme raporu bulunmaktadır.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI : ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

MÜŞTERİ ÜNVANI : Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR :

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

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Bursa İli

Bursa, 40 derece boylam ve 28 - 30 derece enlem daireleri arasında Türkiye'nin kuzeybatısında ve Marmara Denizi'nin güneydoğusunda yer alır. Doğuda Bilecik, Adapazarı, kuzeyde İzmit, Yalova, İstanbul ve Marmara Denizi, güneyde Eskişehir, Kütahya, batıda Balıkesir illeriyle çevrilidir. Toplam 11 bin 027 kilometrekarelik alana sahip olan Bursa'nın 17 ilçesi (Büyükorhan, Gemlik, Gürsu, Harmancık, İnegöl, İznik, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, Mustafakemalpaşa, Orhaneli, Orhangazi, Yenişehir, Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım), 230 beldesi ve 659 köy yerleşimi vardır. Kuzeyde Marmara Denizi 135 kilometrelik bir kıyı şeridi oluşturmaktadır. Bursa ilinin 2012 yılı sayım sonuçlarına göre nüfusu 2.688.171'dir. Karacabey, Orhangazi, İznik, İnegöl, Bursa, Yenişehir gibi ovaları; plato ve yüksek olmayan dağları, Uluabat ve İznik gölleri ve diğer göletleri; Nilüfer, Deliçay, Göksu; Kemalpaşa Çayı gibi akarsuları ile zengin bir bitki örtüsüne sahiptir. Toplam alanın yüzde 17'si ovalarla kaplıdır. Yine batı Anadolu'nun en yüksek dağı olan Uludağ (2543 m) Bursa sınırları içerisinde yer almaktadır. Denizden yüksekliği 155 metre olan Bursa, genelde ılıman bir iklime sahiptir. Ancak, iklim bölgelere göre de değişiklik göstermektedir. Kuzeyde Marmara Denizi'nin yumuşak ve ılık iklimine karşılık güneyde Uludağ'ın sert iklimi ile karşılaşmaktadır. Şehrin en sıcak ayları Temmuz - Eylül, en soğuk ayları ise Şubat - Mart'tır.

Bursa ili topraklarının yaklaşık % 35 ini dağlar kaplamaktadır. Dağlar genellikle doğu-batı yönünde uzanan sıradağlar şeklindedir. Bunlar; Orhangazi'nin batısından Gemlik körfezinin batı ucunda

bulunan Bozburun'a doğru uzanan Samanlı Dağları, Gemlik Körfezinin güney yüzünü kaplayan ve Bursa ovasını denizden ayıran Mudanya Dağları, İznik gölünün güneyi, ile Bursa ovasının kuzey kesimleri arasında yer alan Katırlı Dağları, Mudanya Dağlarının uzantısı olan Karadağ ve Marmara Bölgesinin en yüksek dağı olan Uludağ'dır (2.543 m).

Osmangazi İlçesi

Bursa İl geneli itibariyle 2019 yılı nüfusu 3.056.120, yüzölçümü 10.422 km², nüfus yoğunluğu ise km²'de 204 kişidir. Bursa ülke nüfusunun %3.1 ini barındırır.

En büyük ilçe Osmangazi Belediyesi'nin büyüklüğü ise 65.708 ha 'dır.Osmangazi Belediyesi sınırları dahilinde 136 adet mahalle ve 8.802 sokak ve cadde ile birlikte 2014 yılı TÜİK verilerine göre 813.262 kişi nüfusa ulaşan, sosyal ve ekonomik açıdan merkez konumuyla gündüz nüfusu bir milyonu aşan ilçede; aralarında 5 yıldızlı otellerin de bulunduğu 88 otel, 554 restoran, sinema ve alışveriş merkezleri bulunmaktadır.



Bununla birlikte ilçede; otomobil,otomobil yan sanayi, dokuma sanayi, havlu sanayi, trikotaj sanayi, kundura sanayi, tarım araçları sanayi, mobilya sanayi, deri, plastik sanayi, makine ve madeni eşya yapımıcılığı, elektrik motoru sanayi, döküm sanayi, marangoz makineleri sanayi, kaynak makineleri sanayi, soba sanayi, bıçakçılık sanayi çok gelişmiştir. Bunların dışında yağ ve un fabrikaları üretim yapmaktadır. Osmangazi; Bursa'nın ekonomik ve kültürel açıdan en gelişmiş ilçesidir. Eğitim yönünden Türkiye ortalamasının çok üstündedir. Okur yazar oranı. % 99'dur. Osmangazi, Türkiye'nin en büyük ilçelerinden biridir. Türkiye'deki 56 ilden daha büyük olan Osmangazi; tarihi kültürel zenginlikleri, dağı ve kaplıcalarıyla bir turizm kenti, eşsiz tabiatı ve verimli ovasıyla bir tarım kenti ve aynı zamanda endüstriyel tesisleri ve sanayisiyle de bir sanayi ve ticaret kentidir. olması nedeniyle gündüzleri bir milyondan fazla insanı barındırmaktadır.



Bursa'nın simgesi olan Reşat Oyal Kültürparkı, 500 yılı aşkın ömrüyle doğal anıt sayılan İnkaya Çınarı, Tophane Yamaçları, Ulucami ile Orhan Camii arasındaki geniş alana yayılan Kozahan,1340 yılında Orhan Bey tarafından yaptırılan Emirhan, başta II. Murad ve Cem Sultan'a ait olanlarla birlikte yirmiye yakın türbenin yanı sıra, medrese, okul, imarethane, gusulhane, hamam ve camiden oluşan Muradiye Külliyesi, Hüdavendigâr Camii, Osmanlı mimarlığının başlangıç döneminde, çok ayaklı ve çok kubbeli cami planlarının en önemli örneği Ulu Camii, ayrıca Merinos Kent Parkı , Botanik Parkı, Soğanlı Hayvanat Bahçesi, Pınarbaşı Parkı, Soğukkuyu Parkı ve Hamitler Parkı ve Sukay Park adı ile Sukayağı Tesisleri Osmangazi sınırları içerisinde yer alan belli başlı cazibe merkezleridir.

İlçenin en önemli diğer tarihsel anıtları ve yapıtları şunlardır: Bursa Kalesi, Bursa Hisarı, I.Murad Türbesi, Pars Bey Türbesi, Çakır Ağa Hamamı, Osmangazi ve Orhangazi Türbeleri, Şehzade Mustafa Türbesi, Bedesten, Arkeoloji Müzesi, Atatürk Müzesi, Osmanlı Evi Müzesi, Kent Müzesidir, Ördekli Kültür Merkezi, Gökdere Medresesi, Irgandı Köprüsü, Haraççioğlu Medresesi, Karabaş-ı Veli Dergahı, Balibey Hanı, Muradiye Hamamı, Galle Han'dır.

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

Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım 2020

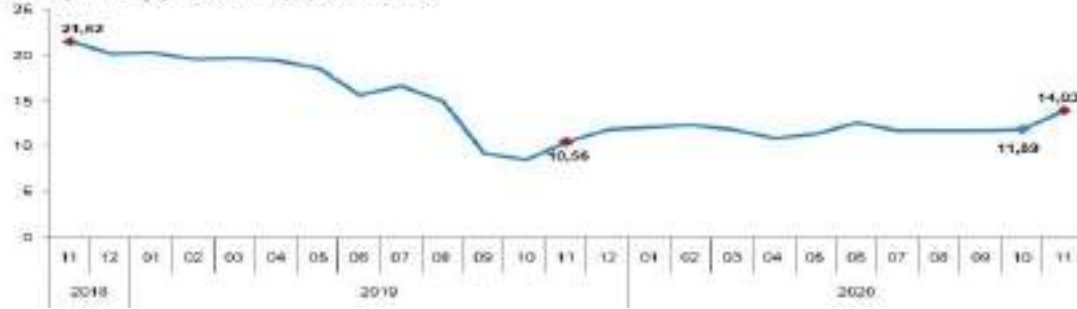
Tüketici fiyat endeksi(TÜFE) yıllık %14,03,aylık,%2,30arttı

TÜFE'de (2003=100) 2020 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,30, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,19, bir önceki yılın aynı ayına göre %14,03 ve on iki aylık ortalamalara göre %12,04 artış gerçekleşti.

TÜFE değişim oranları (%), Kasım 2020

	Kasım 2020	Kasım 2019	Kasım 2018
Bir önceki aya göre değişim oranı	2,30	0,38	-1,44
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	13,19	11,01	20,79
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	14,03	10,56	21,62
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	12,04	15,87	15,63

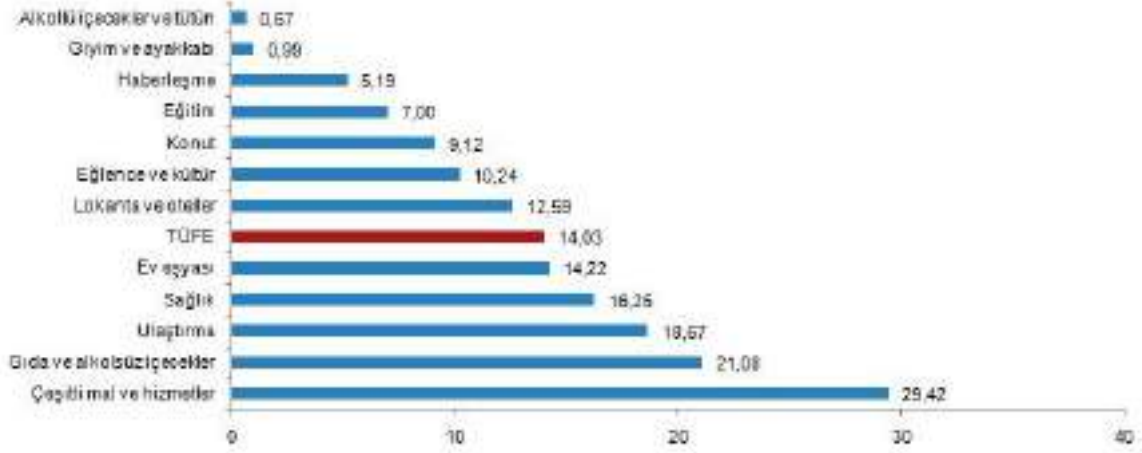
TÜFE yıllık değişim oranları (%), Kasım 2020



Yıllık en düşük artış %0,67 ile alkollü içecekler ve tütün grubunda gerçekleşti

Bir önceki yılın aynı ayına göre artışın düşük olduğu diğer ana gruplar sırasıyla, %0,99 ile giyim ve ayakkabı, %5,19 ile haberleşme ve %7,00 ile eğitim oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, %29,42 ile çeşitli mal ve hizmetler, %21,08 ile gıda ve alkolsüz içecekler ve %18,67 ile ulaştırma oldu.

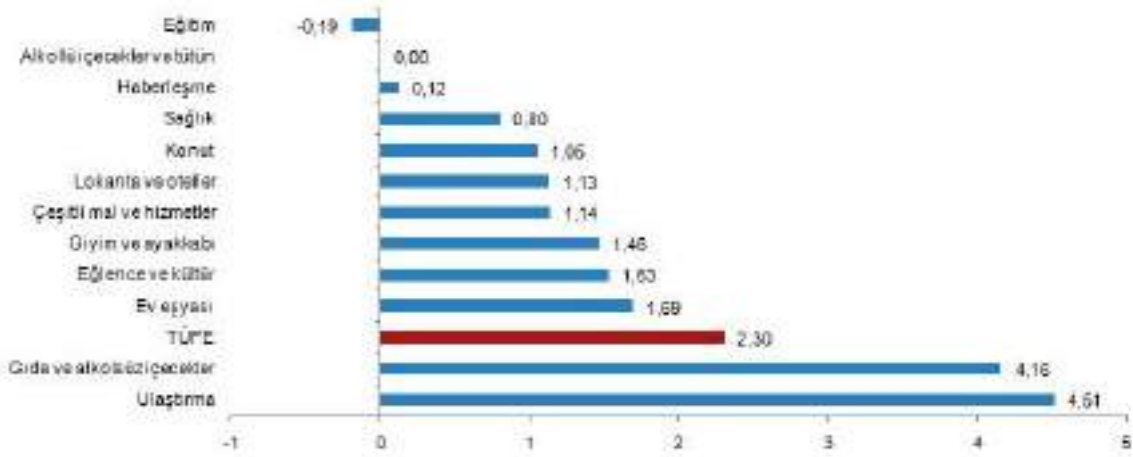
TÜFE ana harcama gruplarına göre yıllık değişim oranları (%), Kasım 2020



Aylık düşüş gösteren tek grup %0,19 ile eğitim oldu

Ana harcama grupları itibarıyla 2020 yılı Kasım ayında azalış gösteren tek ana grup %0,19 ile eğitim oldu. Alkollü içecekler ve tütün ana grubunda aylık değişim olmazken, en az artış gösteren gruplar %0,12 ile haberleşme ve %0,80 ile sağlık oldu. Buna karşılık, ana harcama grupları itibarıyla 2020 yılı Kasım ayında artışın yüksek olduğu gruplar ise sırasıyla, %4,51 ile ulaştırma, %4,16 ile gıda ve alkolsüz içecekler ve %2,30 ile ev eşyası oldu.

TÜFE ana harcama gruplarına göre aylık değişim oranları (%), Kasım 2020



Kasım 2020'de, endekste kapsanan 418 maddeden, 54 maddenin ortalama fiyatında düşüş gerçekleşirken, 42 maddenin ortalama fiyatında değişim olmadı. 322 maddenin ortalama fiyatında ise artış gerçekleşti.

Ana harcama gruplarına göre TÜFE ve değişim oranları (%), Kasım 2020

Ana harcama grupları	Harcama grubu ağırlığından	Değişim oranı (%)				Endeks
		Bir önceki aya göre	Bir önceki yılın Aralık ayına göre	Bir önceki yılın aynı ayına göre	On iki aylık ortalamalara göre	
TÜFE	100,00	2,30	13,19	14,03	12,04	498,58
Gıda ve alkolsüz içecekler	22,77	4,15	17,54	21,06	13,04	593,07
Alkollü içecekler ve tütün	6,06	0,00	0,87	0,87	19,80	872,43
Giyim ve ayakkabı	8,96	1,46	2,96	0,99	6,19	273,24
Konut	14,34	1,05	8,86	9,12	12,44	530,54
Ev eşyası	7,77	1,69	14,09	14,22	9,42	425,61
Sağlık	2,80	0,80	15,77	15,25	14,13	300,04
Ulaştırma	15,62	4,51	18,00	18,67	11,38	501,61
Haberleşme	3,80	0,12	4,89	5,19	4,10	159,88
Eğlence ve kültür	3,26	1,53	10,36	10,24	6,68	318,50
Eğitim	2,58	-0,19	6,87	7,00	11,15	437,27
Lokanta ve oteller	8,67	1,13	12,14	12,59	12,12	733,60
Çeşitli mal ve hizmetler	5,37	1,14	28,88	29,42	21,37	742,61

Özel kapsamlı TÜFE göstergesi (B) yıllık %13,72, aylık %2,14 arttı

İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'de 2020 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,14, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,26, bir önceki yılın aynı ayına göre %13,72 ve on iki aylık ortalamalara göre %11,50 artış gerçekleşti.

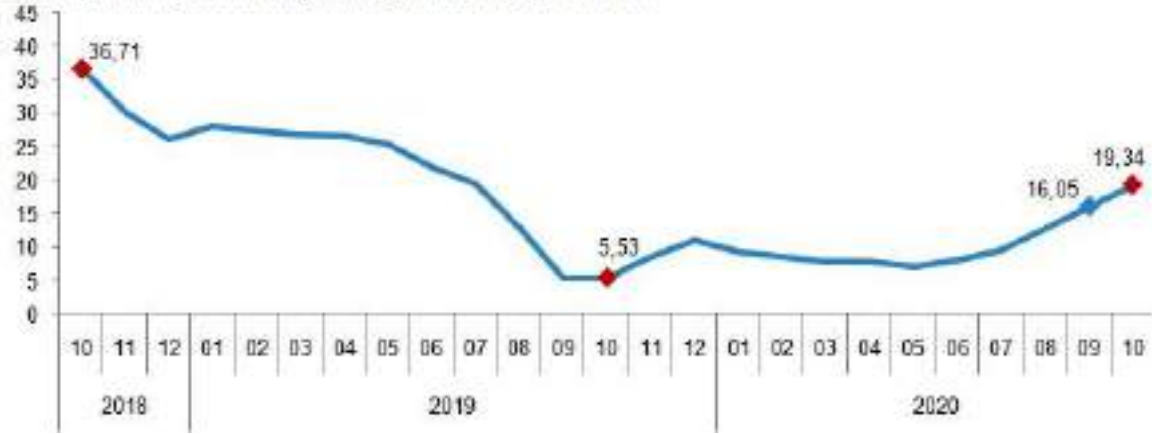
Özel kapsamlı TÜFE göstergeleri ve değişim oranları (%), Kasım 2020

Grup Kapsamı	Değişim oranı (%)				Endeks
	Bir önceki aya göre	Bir önceki yılın Aralık ayına göre	Bir önceki yılın aynı ayına göre	On iki aylık ortalamalara göre	
A Mevsimlik ürünler hariç TÜFE	2,09	13,34	14,17	12,62	516,83
B İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE	2,14	13,26	13,72	11,50	442,13
C Enerji, gıda ve alkolsüz içecekler, alkollü içkiler ile tütün ürünleri ve altın hariç TÜFE	2,12	13,19	13,26	10,81	421,79
D İşlenmemiş gıda, alkollü içecekler ve tütün ürünleri hariç TÜFE	1,83	12,94	13,38	11,77	462,12
E Alkollü içecekler ve tütün hariç TÜFE	2,43	13,99	14,89	11,89	483,26
F Yönetilen-rönlendirilen fiyatlar hariç TÜFE	2,72	14,90	15,91	11,11	493,22

İnşaat Maliyet Endeksi, Ekim 2020**İnşaat maliyet endeksi yıllık %19,49, aylık %2,99 arttı**

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,94, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,34 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %4,00, işçilik endeksi %0,67 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %21,81, işçilik endeksi %14,23 arttı.

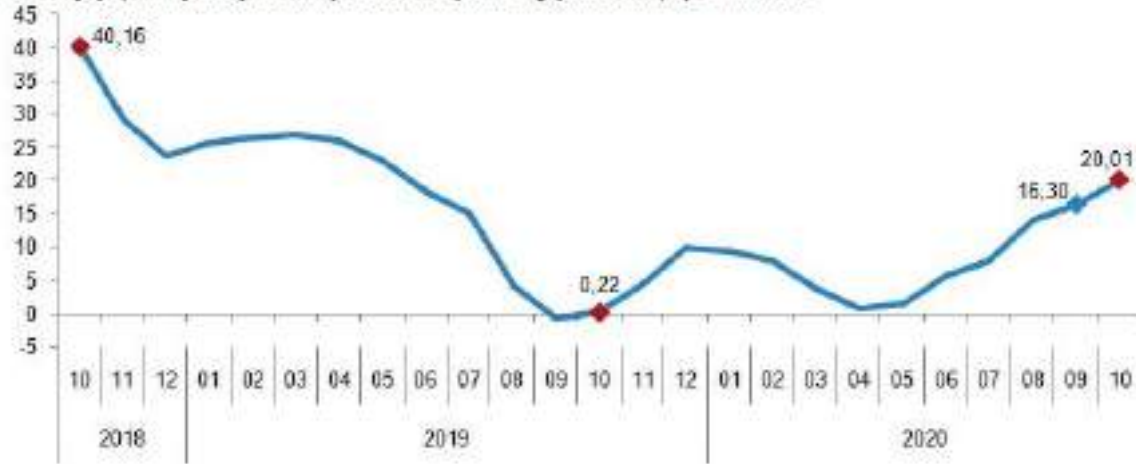
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ekim 2020



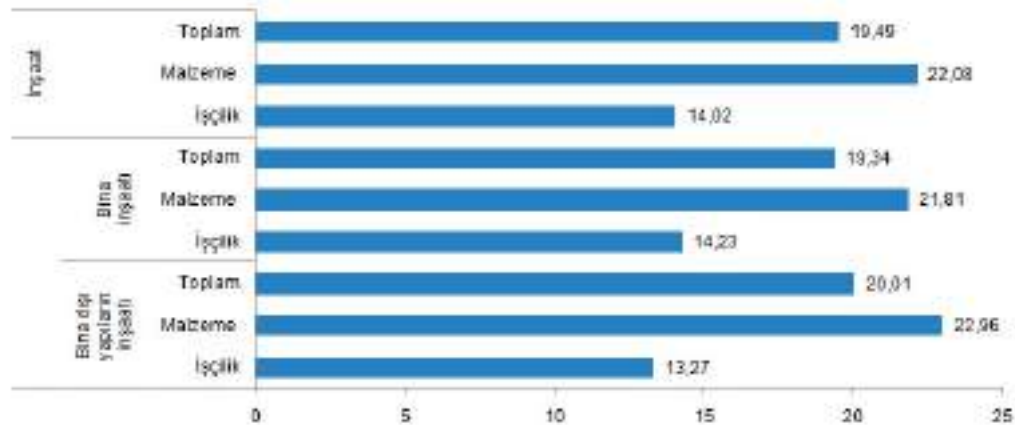
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %20,01, aylık %3,16 arttı

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %3,16, bir önceki yılın aynı ayına göre %20,01 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %4,02, işçilik endeksi %1,05 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %22,96, işçilik endeksi %13,27 arttı.

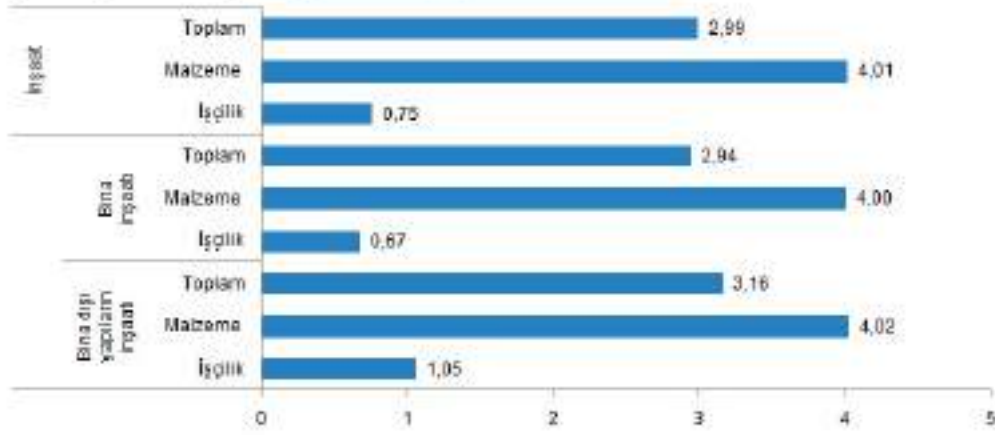
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ekim 2020



İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları (%), Ekim 2020



İnşaat maliyet endeksi aylık değişim oranları (%), Ekim 2020

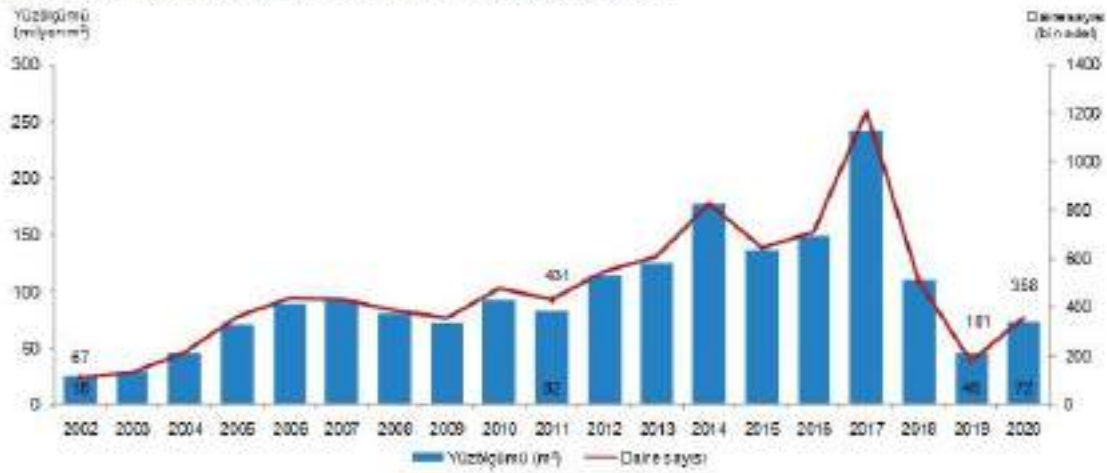


Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Eylül, 2020

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %58,1 arttı

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %73,7, yüzölçümü %58,1, değeri %76,1, daire sayısı %97,9 arttı.

Yapı ruhsatına göre yüzölçümü ve daire sayısı, Ocak-Eylül 2002-2020



Yapı ruhsatı, Ocak-Eylül 2018-2020

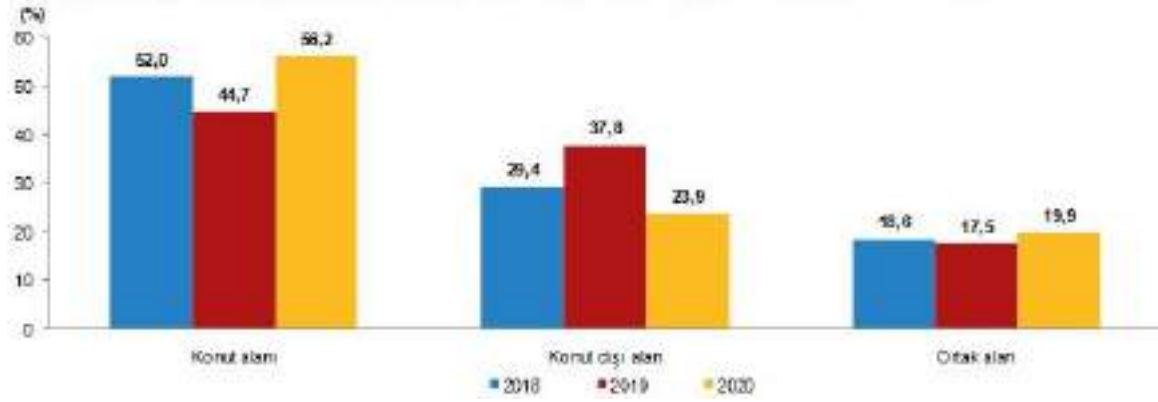
	2020	2019 ⁽¹⁾	2018 ⁽¹⁾	Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
				2020	2019
Bina sayısı	58 865	33 888	78 914	73,7	-57,1
Yüzölçümü (m ²)	72 454 226	45 831 279	109 000 603	58,1	-58,0
Değer (TL)	129 680 060 407	73 626 698 705	144 126 593 187	76,1	-48,9
Daire sayısı	357 807	180 763	501 359	97,9	-63,9

(1) Yapı İzin İstatistikleri 2018 ve 2019 yılları verileri revize edilmiştir.

Toplam yüzölçümün %56,2'si konut alanı olarak gerçekleşti

Yapı ruhsatı verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında toplam yüzölçümü 72,5 milyon m² iken; bunun 40,7 milyon m²'si konut, 17,3 milyon m²'si konut dışı ve 14,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

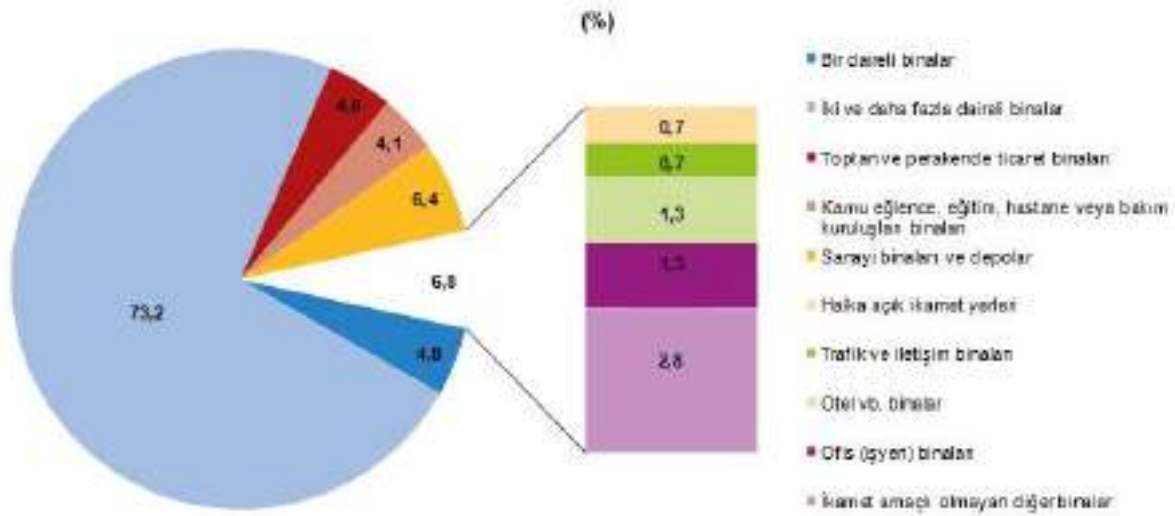
Yapı ruhsatına göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2018-2020



Kullanma amacına göre en yüksek pay %73,2 ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binaların oldu

Yapı ruhsatı verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında kullanma amacına göre en yüksek paya 53,0 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4,7 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

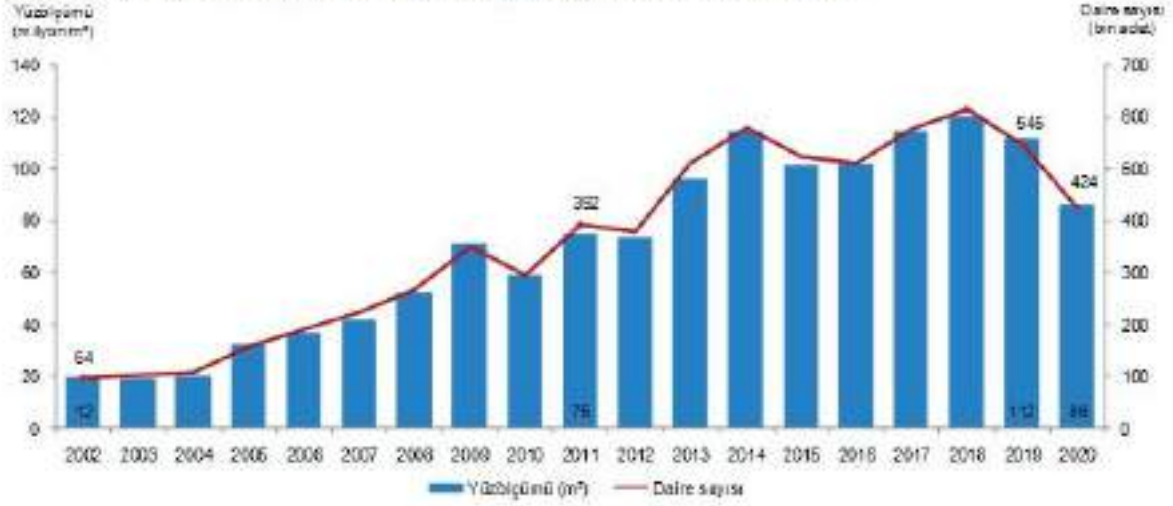
Yapı ruhsatı kullanma amaçları yüzölçümüne göre paylar, Ocak-Eylül 2020



Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %22,8 azaldı

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %23,5, yüzölçümü %22,8, değeri %15,3, daire sayısı %22,3 azaldı.

Yapı kullanma izin belgesine göre yüzölçümü ve daire sayısı, Ocak-Eylül 2002-2020



Yapı kullanma izin belgesi, Ocak-Eylül 2018-2020

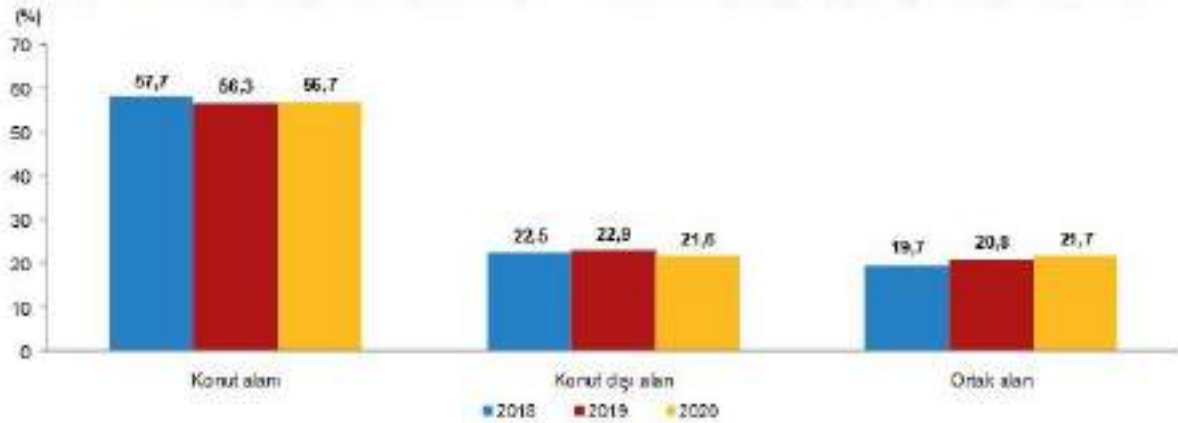
	2020	2019 ⁽¹⁾	2018 ⁽¹⁾	Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
				2020	2019
Bina sayısı	53 986	70 529	88 609	-23,5	-20,4
Yüzölçümü (m ²)	86 198 564	111 645 002	120 100 622	-22,8	-7,0
Değer (TL)	153 535 006 755	181 194 687 359	160 385 425 115	-15,3	13,0
Daire sayısı	423 733	545 006	614 161	-22,3	-11,3

(1) Yapı için istatistikler 2015 ve 2018 yılları verileri revize edilmiştir.

Toplam yüzölçümün %56,7'si konut alanı olarak gerçekleşti

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında toplam yüzölçümü 86,2 milyon m² iken; bunun 48,8 milyon m²'si konut, 18,6 milyon m²'si konut dışı ve 18,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

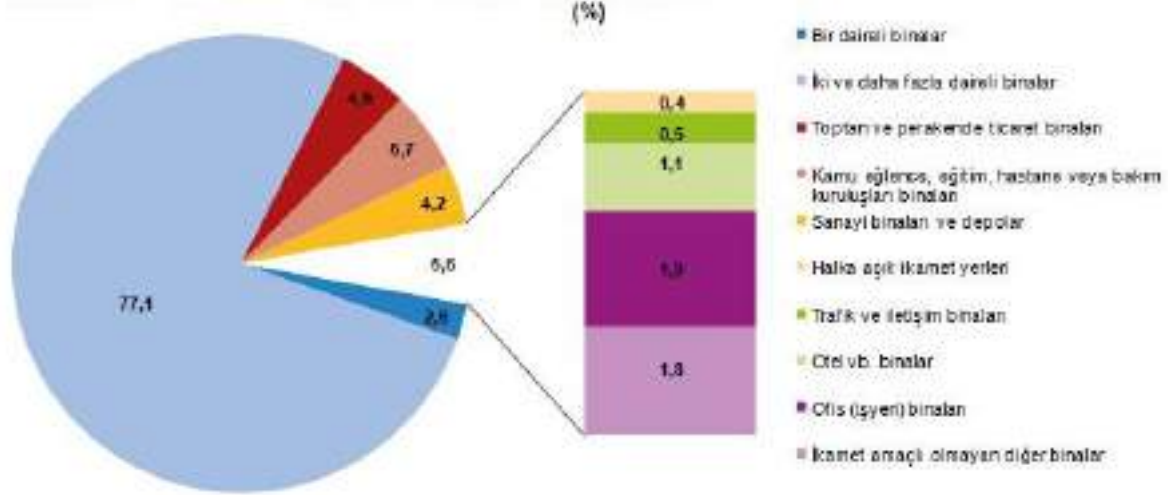
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2018-2020



Kullanma amacına göre en yüksek pay %77,1 ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binaların oldu

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında kullanma amacına göre en yüksek paya 66,4 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4,9 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi.

Yapı kullanma izin belgesi kullanma amacına göre yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2020



Küresel Ekonomik Görünüm

Küresel olarak ikinci dalga birçok ülkede başladı ve özellikle Fransa, İngiltere gibi Avrupa ülkeleri kısıtlamaları yeniden gündemine aldı. Sokağa çıkma kısıtlamalarından hizmet sektörü olumsuz etkilenirken imalat sektörü görece daha az etkilendi. Kısıtlamalara ve vaka sayılarına rağmen biz salgının ilk dalgada olduğu kadar ekonomik aktiviteye zarar vereceğini düşünmüyoruz. Ayrıca aşı çalışmalarında özellikle Pfizer %90'dan fazla etkili olduğunu açıkladığı aşının onay başvurusunu gerçekleştireceğini ve onaylanması halinde bir sene içinde 1.3 milyar doz aşının üretileceğini açıkladı.

Aşı kaynaklı toparlanma bu şekilde artarak devam ederse risk iştahı artacaktır. Bu durumda OPEC ülkeleri üretim kesintisini uzatmaya yanaşmayabilir. Bu durumda orta vadede petrol fiyatı artacak ve petrol tarafındaki avantaj limitlenecektir. Küresel gündemde en önemli gelişmelerden olan ABD seçimleri sonuçlandı. Bazı kilit eyaletlerde birbirine yakın sonuçlansa da Demokrat Parti adayı Joe Biden başkan seçildi. Henüz Senato'daki durum belli olmamakla birlikte Temsilciler Meclisi ve Başkanlık Demokrat Parti'ye geçmiş oldu. Donald Trump ve avukatları ise seçimi mahkemeye taşıyacaklarını açıkladı. Küresel piyasalarda ise ABD başkanlık seçim sonuçlarının büyük ölçüde belli olması ve aşı çalışmalarında neticenin en azından şimdilik alınmış olmasıyla borsalarda ralli gerçekleşti. Bununla birlikte altın ve dolar bu süreçte güç kaybetti.

Ekonomik aktivitedeki normalleşmede küresel anlamda hizmet sektörü toparlanırken yeniden karantinaların gündeme gelmesi toparlanmanın hızını kesti. Bununla birlikte kısa vadede turizm ve ulaşım sektöründe henüz kayda değer bir toparlanmadan söz edilememektedir. Kapanmaların artması durumunda bu iki sektörün toparlanması daha da gecikecektir. Gerek gelişmiş, gerekse gelişmekte olan ülkelerdeki hem maliye hem para politikaları bu yıl tarihi seviyelerde genişlemeci hareket etmek durumunda kaldı. Bu durum Nisan-Mayıs aylarında konuşulan ekonomiler açısından en kötü senaryoların atlatılmasına yardımcı olduğundan gayet pozitif fakat kimi gelişmekte olan ülkelerde özellikle mali genişlemelerin sebep olduğu artan borç stokunun sürdürülebilir olup olmadığı şüpheli. Ancak gerek Fed'in gerekse ECB'nin yüksek olasılıkla 2022-2023'e kadar sıkılaştırma adımları

atmayacak olması hatta özellikle ECB'nin Aralık ayında varlık alım programını genişletmesi bu noktada bu ülkelerin elini rahatlatacaktır. Gelişmekte olan ülkelere sermaye akışı, tekrar artış trendine geçtiği görülüyor. Özellikle Asya ülkelerine devam eden akımlar var. Ayrıca Ekim ayında genel bir artıştan söz etmek mümkün. Burada aşı çalışmalarının Ekim ayı içerisinde hızlanmasının pozitif etkisinin olabileceği görülmektedir. Önümüzdeki aylarda herkesin gözü kulağı aşı çalışmalarında olacaktır. Salgının gidişatı ve aşının gelişmeleri para politikalarını ve mali politikaları, finansal piyasaları doğrudan etkileyecektir.

Konut Satış İstatistikleri, Kasım 2020

Türkiye'de 2020 Kasım ayında 112 bin 483 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları 2020 Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,7 azalarak 112 bin 483 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 21 bin 158 konut satışı ve %18,8 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 10 bin 710 konut satışı ve %9,5 pay ile Ankara, 6 bin 574 konut satışı ve %5,8 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 15 konut ile Ardahan, 23 konut ile Hakkari ve 78 konut ile Bayburt oldu.

Konut satış sayıları, Kasım 2020
(Adet)



Konut satış sayısı, Kasım 2020

	Kasım			Ocak-Kasım		
	2019	2020	Değişim (%)	2019	2020	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	138 372	112 483	-18,7	1 146 655	1 393 335	21,5
İpotekli satış	43 911	24 450	-44,3	282 230	558 708	98,0
İlk el satış	13 705	8 822	-35,6	96 956	179 065	84,7
İkinci el satış	30 206	15 628	-48,3	185 274	379 641	104,9
Diğer satış	94 461	88 033	-6,8	864 425	834 628	-3,4
İlk el satış	35 204	27 836	-20,9	339 246	253 777	-25,2
İkinci el satış	59 257	60 197	1,6	525 179	580 852	10,6
Satış durumuna göre toplam satış	138 372	112 483	-18,7	1 146 655	1 393 335	21,5
İlk el satış	48 909	36 658	-25,0	436 202	432 842	-0,8
İpotekli satış	13 705	8 822	-35,6	96 956	179 065	84,7
Diğer satış	35 204	27 836	-20,9	339 246	253 777	-25,2
İkinci el satış	89 463	75 825	-15,2	710 453	960 493	35,2
İpotekli satış	30 206	15 628	-48,3	185 274	379 641	104,9
Diğer satış	59 257	60 197	1,6	525 179	580 852	10,6

İpotekli konut satışları 2020 Kasım ayında 24 bin 450 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde 2020 Kasım ayında ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %44,3 azalış göstererek 24 bin 450 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %21,7 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 5 bin 4 konut satışı ve %20,5 pay ile ilk sırayı aldı. İpotekli konut satışının en az olduğu il 1 konut ile Hakkari oldu.

Diğer satış türleri sonucunda 88 bin 33 konut el değiştirdi

Diğer konut satışları 2020 Kasım ayında Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %6,8 azalarak 88 bin 33 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 16 bin 154 konut satışı ve %18,3 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %76,3 oldu. Ankara 7 bin 975 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4 bin 898 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 9 konut ile Ardahan oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Kasım 2020
(Adet)



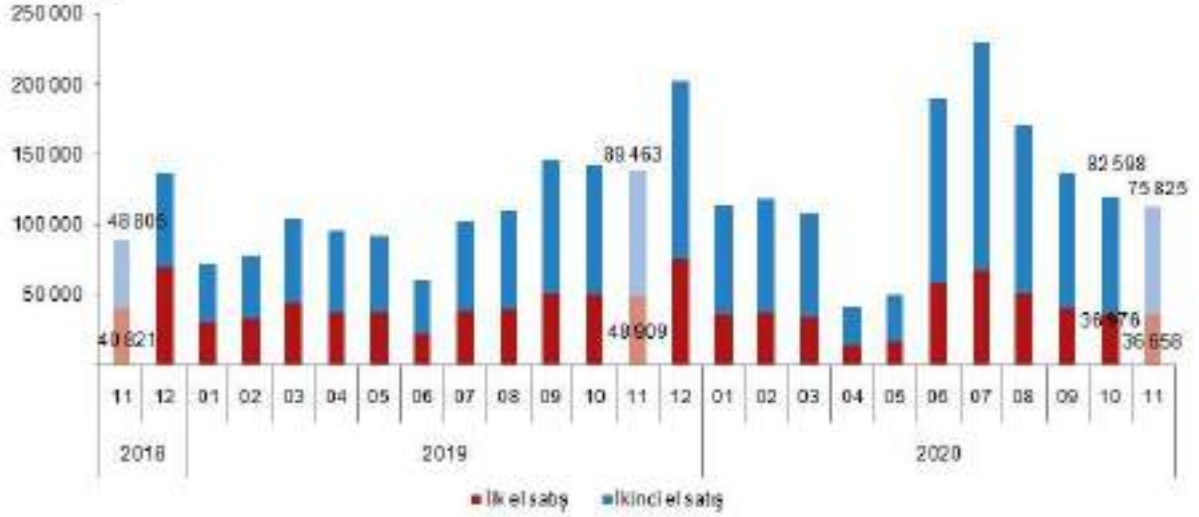
Konut satışlarında 36 bin 658 konut ilk defa satıldı

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı 2020 Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %25,0 azalarak 36 bin 658 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %32,6 oldu. İlk satışlarda İstanbul 6 bin 177 konut satışı ve %16,9 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 2 bin 662 konut satışı ile Ankara ve bin 888 konut satışı ile İzmir izledi.

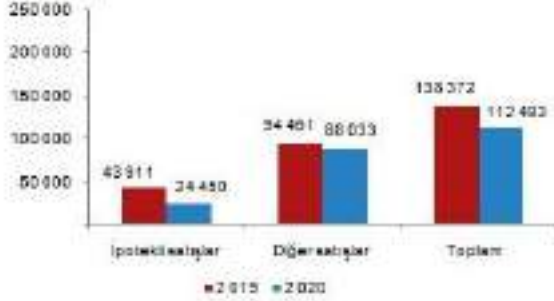
İkinci el konut satışlarında 75 bin 825 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları 2020 Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,2 azalış göstererek 75 bin 825 oldu. İkinci el konut satışlarında İstanbul 14 bin 981 konut satışı ve %19,8 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %70,8 oldu. Ankara 8 bin 48 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4 bin 686 konut satışı ile İzmir izledi.

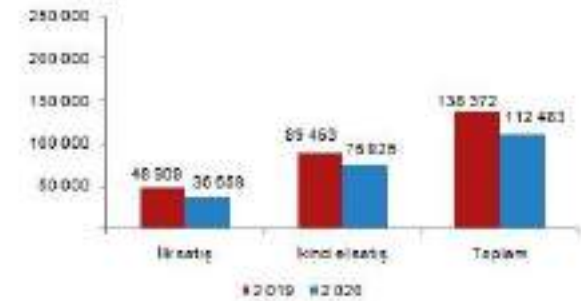
Satış durumuna göre konut satışı, Kasım 2020
(Adet)



Satış şekline göre konut satışı, Kasım 2019-2020
(Adet)



Satış durumuna göre konut satışı, Kasım 2019-2020
(Adet)



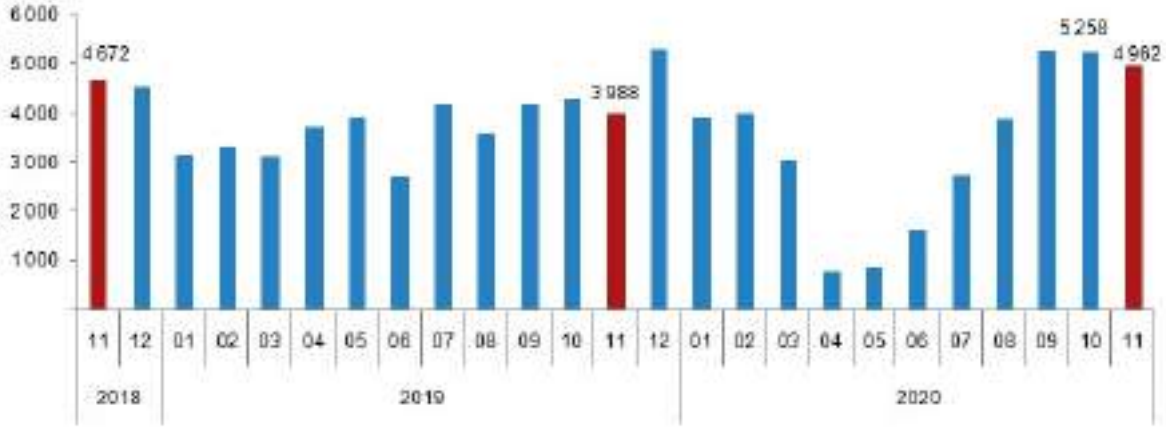
Konut satışları Ocak-Kasım döneminde %21,5 arttı

Ocak-Kasım döneminde 1 milyon 393 bin 335 konut satışı gerçekleşerek, bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,5 artış gösterdi. Ocak-Kasım döneminde ipotekli konut satışı %98,0 artarak 558 bin 706, diğer satış türlerinde ise %3,4 azalarak 834 bin 629 oldu. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %0,8 azalarak 432 bin 842 oldu. İkinci el konut satışları da %35,2 artarak 960 bin 493 olarak gerçekleşti.

Yabancılar 2020 yılı Kasım ayında 4 bin 962 konut satışı gerçekleştirdi

Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %24,4 artarak 4 bin 962 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Kasım 2020'de ilk sırayı 2 bin 443 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 893 konut satışı ile Antalya, 297 konut satışı ile Ankara, 182 konut satışı ile Yalova ve 174 konut satışı ile Bursa izledi.

Yabancılara yapılan konut satış sayıları, Kasım 2020
(Adet)

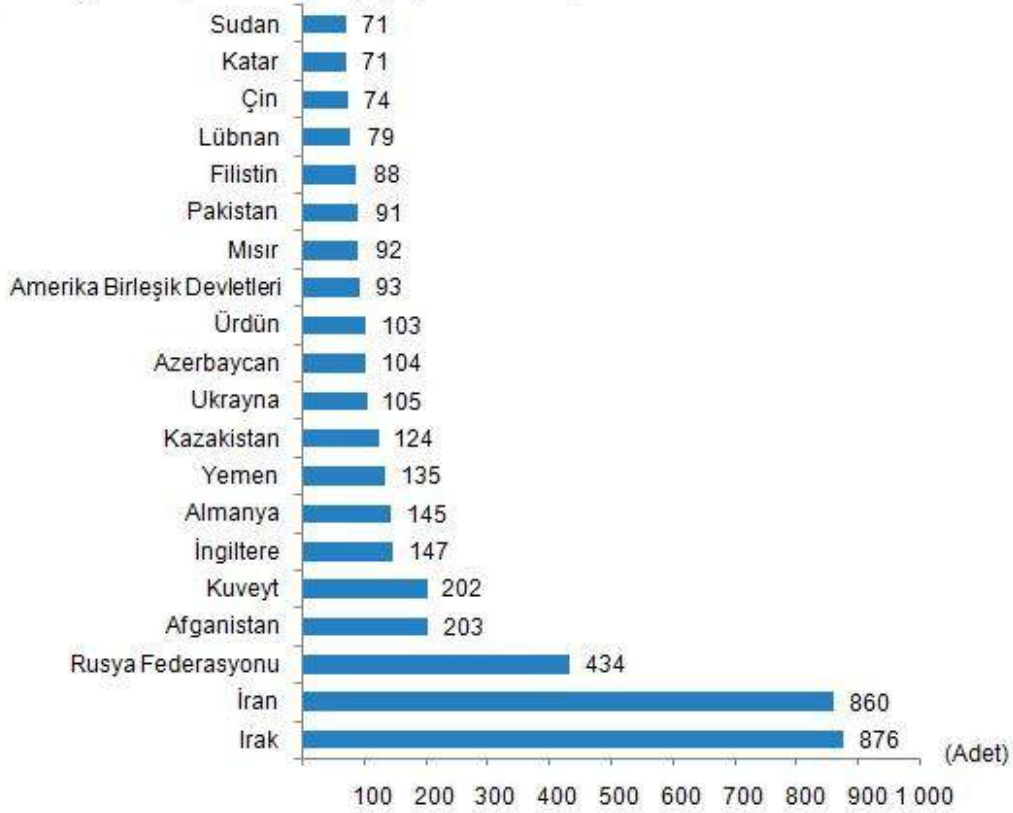


Ocak-Kasım döneminde yabancılara yapılan konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %9,5 azalarak 36 bin 385 oldu.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı

Kasım ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 876 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 860 konut ile İran, 434 konut ile Rusya Federasyonu, 203 konut ile Afganistan ve 202 konut ile Kuveyt izledi.

Uyruklara göre en çok konut satışı yapılan 20 ülke, Kasım 2020



Kaynak:-TCMB,TÜİK,GMTR

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerleme konusu gayrimenkul, İbis Hotel, Osmangazi / Bursa konumudur. Taşınmaza ulaşım için; Bursa kent merkezinden kuzey yönünde bulunan İstanbul Yolu Caddesi üzerinde yaklaşık 4.4 km. ilerlendikten sonra Buttım Kavşağı üzerinden doğu yönünde bulunan Fuar Caddesine girilir. Taşınmaz bu cadde üzerinde 600 m. sonra yolun sonunda konumudur. Gayrimenkul, Altınova Mahallesi, 3198 ada 67 parsel üzerinde yer almaktadır. Yaklaşık 7.961,79 dönüm arazi üzerinde inşa edilmiştir. Bursa İstanbul Karayolu'na 300 metre, Osmangazi İlçe ve Bursa Şehir Merkezi'ne 4,4 km, Bursa Terminali'ne 4 km, Özdilek Avm'ye 900 m, Hilton Bursa Hotel'e 700 m. mesafededir. Kentsel dönüşüm ve gelişim kapsamında planlama çalışmaları yapılmakta olan Altınova Bölgesinde, yeni geliştirilen gayrimenkul projeleri daha çok İstanbul Caddesi aksı boyunca şekillenmektedir. Bu kapsamda Buttım İş Merkezi kentin ilk ofis merkezi özelliği taşımaktadır. Buttım İş Merkezi'nin spesifik bir kitleye hitap etmesi zamanla iş merkezine olan talebi azaltsa da hala bölgedeki ofis stoğunun büyük bir kısmını bünyesinde barındırmaktadır. Son yıllarda İstanbul Yolu üzerinde çok sayıda ofis, plaza ve konut konseptli yeni yapıların inşa edildiği gözlemlenmiştir.



5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

Altınova Mahallesi, Fuar Caddesi, No:31 Osmangazi/BURSA açık adresli, tapu kayıtlarında Altınova Mahallesi, 3198 ada 67 Parsel No'lu, 7.961,79 m² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 3 yıldızlı otel ve restoran olarak inşa edilmiştir.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İnşaat Tarzı

Betonarme Karkas

Binanın Kat Adedi

Hotel; Bodrum + Zemin + 7 Normal Kat

Restoran; Bodrum + Zemin + Asma Kat

Toplam İnşaat Alanı

Brüt 8.787 m²

(Projesine göre parsel üzerinde yer alan tüm yapıların toplam alanı)

Binanın Yaşı	10
Elektrik	Mevcut
Trafo	Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Su	Şebeke
Su Deposu	Mevcut
Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma/Soğutma/Havalandırma Sistemi	Doğalgaz-Chiller
Asansör	2 Adet Müşteri, 1 Adet Personel
Yangın Merdiveni	Mevcut
Yangın İhbar Sistemi ve Söndürme Tesisatı	Duman ve ısıya duyarlı dedektörler, yangın dolapları, tüplü söndürücüler ve hidrantlar, sprinkler sistem mevcuttur.
Otopark	Mevcut

Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

Değerleme konusu gayrimenkul, Türkiye Alan Ölçü Birimlerine göre 7.961,79 m² arazi üzerine kurulmuş olan şehir hoteli konseptinde toplam 200 odalı, İBİS HOTEL adı altında faaliyet gösteren 3 yıldızlı bir otel ve bağlı restorandır.

<u>Kat Dağılımı</u>	<u>Brüt Alan (m²)</u>	<u>Toplam Brüt Alan (m²)</u>
Bodrum kat	824,33	824,33
Zemin kat	926,93	926,93
1 ila 5. Normal katın herbiri	801,72	801,72
6. Normal kat	788,29	788,29
7.Normal kat	775,25	775,25
TOPLAM	7.323,40	7.323,40

<u>Oda Tipi</u>	<u>Oda Sayısı</u>	<u>Toplam Oda</u>
Standart Oda	178	178
Engelli Odası	4	4
Geçişli Oda	18	18
<u>3 adet oda tipi</u> <u>Bulunmaktadır.</u>	<u>Toplam</u>	<u>200</u>

-Bodrum katında; Mazot deposu, kazan dairesi, elektrik odası, bay-bayan personel wc, housekeeping deposu, personel yemekhanesi, revir, temiz kıyafet deposu, housekeeping ofisi, teknik ofis, çamaşırhane, teknik atölye, sığınak, yangın pompa odası, hidrofor odası,

-Zemin katında; Toplantı salonu, lobi, fuaye, restaurant, resepsiyon, idari ofisler, arşiv, bagaj odası, elektrik odası, sistem odası, elektronik eşya deposu, güvenlik ofisi, satın alma ofisi, 4 adet soğuk hava deposu, mutfak,

- 1. Normal katında; Odalar ve çamaşır odası,
- 2. Normal katında; Odalar, çamaşır odası ve ütü odası,
- 3. Normal katında; Odalar ve çamaşır odası,
- 4. Normal katında; Odalar ve çamaşır odası,

- 5. Normal katında; Odalar, çamaşır odası ve ütü odası,
- 6. Normal katında; Odalar ve çamaşır odası,
- 7. Normal katında; Odalar ve çamaşır odası hacimleri bulunmaktadır.

İç Mekan Özellikleri(Hotel); Zeminler bodrum katta epoksi kaplama, zemin katta mermer, halı ve mineflö, normal katlarda hol zeminleri halı, oda zeminleri minöfle, ıslak hacimlerde ise seramik kaplıdır. Duvarlar bodrum katta saten, zemin ve normal katlarda kısmen saten/dekoratif duvar kağıdı, ıslak hacimlerde ise seramik kaplıdır.

Otel binası dışında parsel üzerinde bodrum + zemin + asma kattan oluşan restoran binası yer almaktadır. Bu yardımcı binanın kullanım alanları aşağıda tabloda gösterilmiştir.

<u>Kat Dağılımı</u>	<u>Brüt Alan (m²)</u>	<u>Toplam Brüt Alan (m²)</u>
Bodrum kat	635,87	635,87
Zemin kat	619,69	619,69
Asma kat	209,69	209,69
TOPLAM	1.465,25	1.465,25

- Bodrum katında; Teknik oda, hidrofor, elektrik dairesi, sığınak, mekanik havalandırma, soyunma odaları, WC'ler, mutfak, su depoları
- Zemin katında; Restaurant, fuaye, servis mutfağı, WC, vestiyer,
- Asma katında; Teknik mahal ve depo hacimleri bulunmaktadır

İç Mekan Özellikleri(Restorant); Zeminler bodrum ve zemin katta seramik, asma katında epoksi kaplıdır. Duvarlar tüm katlarda kısmen dekoratif duvar kağıdı/saten boyalıdır. Katlar arası irtibatı sağlayan merdivenler mermer kaplama olup merdiven korkulukları demir doğramadır. boyalıdır. Islak hacim zemin ve duvarları seramik kaplıdır. Giriş otomatik kapı üzerinden sağlanmaktadır. Dış cephe açıklıkları pvc doğramadır.

5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ	
İLİ	: BURSA
İLÇESİ	: OSMANGAZİ
MAHALLESİ/KÖYÜ	: ALTINOVA
MEVKİİ	: -
PAFTA NO	: -
ADA NO	: 3198
PARSEL NO	: 67
YÜZÖLÇÜMÜ	: 7.961,79 m ²

ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: --
CİLT/SAHİFE NO	: 22/2119
MALİK	: S.S BURSA ULUSLARARASI TEKSTİL, TİCARET VE ALIŞVERİŞ MERKEZİ KOOPERATİFİ (1/1)
BAĞIMSIZ BÖLÜM BLOK/KAT	-
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	-
BAĞIMSIZ BÖLÜM TİPİ	ANA TAŞINMAZ
ARSA PAY/PAYDA	1/1
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	-
TAPU TARİH/ YEVMİYE	: 31.07.2008 / 23156

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan temin edilen 23.11.2020 tarihli TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilen takyidatlar bulunmaktadır.

İrtifak Hanesi:

- M: BU PARSEL LEHİNE AYNI KÖY 7220 ADA 1 7222 ADA 1 AYNIKÖY 1628 1630 PARSELLER ALEYHİNE PLANINDA GÖRÜLÜĞÜ ÜZERE İRTİFAK HAKKI (T:12/06/1991, Y: 3923)

Beyanlar Hanesi:

- İmar Planında Turizm Tesis Alanı, Rekreasyon Alanı, Kentsel Servis Alanı, Ticaret Hizmet Alanı Gibi Konut Dışı Alandır. (T: 15/03/2013, Y: 8344)

İpotekler Hanesi:

-TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590,(SN:6412) TÜRKİYE SINAİ KALKINMA BANKASI A.Ş. VKN:8790033309,(SN:6412) TÜRKİYE SINAİ KALKINMA BANKASI A.Ş.1.Derece 11500000.EURO,16.09.2009 Tarih,17274 Yevmiye

-CREDİT EUROPE BANK 2.Derece 173052185 EURO 28.01.2015 Tarih,3405 Yevmiye

Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıtlarında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

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

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 aynı haklar tesis edilebilir.

Söz konusu tebliğin ilgili maddesi uyarınca, taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek bulunmaması sebebiyle 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

Osmangazi Belediyesi İmar Müdürlüğünde 18.11.2020 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazın konumlu olduğu parsel 14.05.2001 tarihli 1/1000 ölçekli Yalova Yolu 1. Bölge Uygulama İmar Planı kapsamında ‘Konaklama Tesis Alanı (Hotel Alanı)’ lejanlı sahada yer almakta olup K.A.K.S:2,00, Hmax:30 m, Ön Bahçe Çekme Mesafesi: 10 m, Yan Bahçe Çekme Mesafesi: 10 m, Arka Bahçe Çekme Mesafesi: 10 m yapılaşma şartlarına sahiptir. Parselin yola/parka terki bulunmamaktadır.

5.3.2.2. RUHSAT DOSYASI İNCELEMESİ

Osmangazi Belediyesi İmar arşivinde 18.11.2020 tarihinde yapılan dosya incelemesine göre parsel üzerinde yer alan yapılarla ait; belgeler tarih sırasıyla belirtilmiştir.

* 17.06.2009 tarih ve 311 sayılı, 7.523 m² otel binası, 1.492 m² restoran için olmak üzere toplam 9.015 m² kapalı alanlı yapı için hazırlanmış Yeni Yapı Ruhsatı,

* 30.06.2010 tarih ve 170 sayılı 7.523 m² otel binası, 1.492 m² restoran için olmak üzere toplam 9.015 m² kapalı alanlı yapı için hazırlanmış Yapı Kullanma İzin Belgesi;

*17.06.2009 tarih ve 311 sayılı mimari uygulama projeleri incelenmiştir.

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 taşınmaz ile alakalı son 3 yıl içerisindeki hukuki durumdan kaynaklı herhangi bir değişim tespit edilememiştir.

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

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

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

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

MALİYET YÖNTEMİ: Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı

istek duymasa veya onun değerini 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 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 örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

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

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı geliri 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 işlemi olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Ulaşım kolaylığı
Tamamlanmış altyapı olanakları
Tüyap Fuar Alanına ve Buttim İş Merkezine yakın olması sebebiyle tercih edilirliğinin yüksek olması
Hotelin dünyada çok sayıda şehir ve turizm hoteli olan bir marka adı altında işletilmesi.

OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Bölgede rakip olabilecek hotellerin fazlalığı (Hilton Hotel, Hotel Baia, Hotel Rimedya vb.)
Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk
Kısıtlı alıcı kitlesine hitap etmesi.

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

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın Hotel 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	Lejand	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu	Satış Fiyatı(TL)	Birim Değer-TL/m ²	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme	
1	Yalova Yolu üzerinde	Sanayi Depolama	E=1.50	Satılık	9300	20.000.000	2.150	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumdadır. * Yüz ölçümü daha büyüktür. * Değerleme konusu taşınmazdan daha düşük yapılaşma hakkına sahiptir
2	Taşınmaza yakın bir konumda fabrika arsası	Sanayi Alanı	E=1.50	Satılık	8500	18.000.000	2.117	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumdadır. * Daha dezavantajlı bir yapılaşma koşullarına sahiptir
3	Millet Mahallesi sınırları içinde, Yakın Çevre Yoluna cepheli	Ticaret Alanı	E=2	Satılık	1600	7.250.000	4.531	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumdadır. * Yüz ölçümü daha küçüktür. * Değerleme konusu taşınmazdan daha yüksek yapılaşma hakkına sahiptir
4	Konu taşınmaz hakkında görüş alınmıştır.	Ticaret Alanı		Beyan	1	2500	2500	* Değerleme konusu taşınmazın m ² satış rakamının 2000-2500.TL/m ² aralığında satış görebileceği bilgisi alınmıştır

- **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 2375-2500.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	2150	2177	4531	2500
	Pazarlık Payı	-10%	-10%	-10%	-5%
	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%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	0%	0%	-20%	0%
	Yapılaşma Hakkı	20%	20%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	5%	5%	-25%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		2.438	2.450	2.480	2375

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.

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

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

- Yapılan araştırmalar sonucunda, değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede "Turizm Tesis İmarlı" arsa stokunun oldukça kısıtlı olduğu öğrenilmiştir

-Mahallinde yapılan araştırmalar ve yapılan görüşmeler neticesinde yukarıdaki açıklamalar çerçevesinde değerlendirme konusu parselin arsasının tam mülkiyet değerinin 2450 TL/m² üzerinden 19.506.385.TL olabileceği kanaatine varılmıştır.

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

- Toplam 30 yıl süreli üst hakkının, raporun hazırlandığı tarihte geri kalan süresinin toplam süreye oranlanması suretiyle arsanın üst hakkının bugünkü birim dönüm değerine ulaşılmıştır.

ARSA ÜST HAKKI DEĞERİ				
1 m ² Arsa Değeri (*)	1078	.-TL/m ²		
Arsa Büyüklüğü	7.961,79	m ²		
Toplam Arsa Değeri	8.582.809	.-TL	8.582.809	.-TL
Yaklaşık Arsa Değeri (TL)			8.583.000	.-TL
(*) Arsa için birim değeri olarak 2450 TL/m ² turizm imarlı arsa değerine binaen 30 yıllık üst hakkı değeri olarak 2/3'ü alınmıştır.				
BUTTİM mülkiyetinde bulunan arsa üzerinde "Akfen GYO A.Ş." lehine 01.11.2040 tarihine kadar Müstakil ve Daimi Üst Hakkı kurulmuştur.				
Arsa Değeri Hesap Detayı = (İmarlı arsa değeri x Üst hakkı katsayısı x Üst hakkı kalan süre / Üst hakkı süresi				
= 2450 x 0.66 x20 / 30				
= 1078 (TL/m²)				

6.6 MALİYET YÖNTEMİ

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

MALİYET TABLOSU (ARSA+BİNA)

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Otel Binası	7.323,40	4.500	8%	30.318.876
TOPLAM DEĞERİ				30.318.876
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				30.320.000

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.

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

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	8.583.000 TL
Bina Değeri	30.320.000 TL
Harici ve Müteferrik İşler	250.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	39.153.000 TL
*Harici müteferrik kalemler içerisinde; saha betonu, istinat duvarı, parseli çevreleyen betonarme duvarlar, açık otopark alanı düzenlemesi vb. maliyetler bulunmaktadır.	

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

-Söz konusu parsel üzerinde 3 yıldızlı İbis Otel'in işletileceği varsayılmıştır.

- 3 yıldızlı otelin 200 oda 400 yatak kapasiteli olacağı öngörülmüştür.

-Tesisin yıl boyunca, 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.

-Otelin ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının 2021 yılında % 49 ile başlayıp yıllar itibari ile 2031 yılında % 76'ya yükseleceği ve sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.

-Söz konusu tesisde fiyatlar, oda+kahvaltı konseptinde olacak şekilde öngörülmüştür. Turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler sonucunda oda fiyatının 2021 yılında 22,97 Euro ile başlayıp enflasyon oranına ve bölge ekonomik göstergeleri gelişim tahminlerine göre artacağı varsayılmıştır.

- 3 yıldızlı otel genelinde ekstra harcama olarak nitelendirilen öğle ve akşam yemekleri, içecekler, çamaşır vs. harcamalar diğer gelirlere ilave edilmiştir. Bu kalem için öngörülen gelir, toplam gelirin % 25'i olarak öngörülmüştür. Bu oranın sabit kalacağı, ancak gelirin otel gelirleri ile orantılı olarak artacağı varsayılmıştır. 2021 yılı için ödenecek bina sigortasının gerçekleşen verilere istinaden 14.701.-EURO olacağı kabul edilmiştir.

-3 yıldızlı otelde GOP (Gross Operating Profit) % 28'den başlayarak yıllar itibari ile doluluk oranındaki artışla beraber 2029 yılında % 48'e yükseleceği ve sabit kalacağı kabul edilmiştir.

-2021 yılı için ödenecek emlak vergisinin 13.636.-EURO olacağı kabul edilmiştir.

-Projeksiyonda indirgeme oranı %10,50 olarak belirlenmiştir.

- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

- Değerleme çalışması esnasında EURO kullanılmıştır.

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

-21 Yıl süreli nakit akım tablosu düzenlenerek nakit akımlarının bugünkü değeri tespit edilmiştir.

1 EURO Alış	9,0079. TL
-------------	------------

FONKSİYONLAR İÇİN ÖZET TABLOLAR

İbis Hotel Bursa (3 yıldızlı)	
Oda Sayısı	200
Açık Olan Gün Sayısı	365
Oda Kapasitesi (Yıllık)	73.000
Diğer Gelirler Oranı (%) (Yıllık Oda Satışı Geliri Üzerinden)	25%
Yenileme Maliyeti Oranı (Yıllık Ciro Üzerinden) (%)	1,00%

İbis Hotel Bursa Nakit Akışı (EURO)								
Yıllar	29.12.2021	29.12.2022	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025	29.12.2026	29.12.2027	29.12.2028
Otel Fonksiyonu								
Yıllık Oda Kapasitesi	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000
Doluluk Oranı	49%	53%	57%	61%	64%	66%	68%	70%
Satılan Oda Sayısı	35.642	38.930	41.610	44.530	46.720	48.180	49.640	51.100
Oda Fiyatı (EURO) (Adet)	22,97	25,97	27,97	29,97	31,97	33,97	35,97	36,97
Yıllık Oda Satış Gelirleri (EURO)	818.542	1.010.835	1.163.642	1.334.361	1.493.426	1.636.455	1.785.325	1.888.934
Diğer Gelirler (EURO)	204.636	252.709	290.911	333.590	373.356	409.114	446.331	472.234
Toplam Otel Gelirleri (EURO)	1.023.178	1.263.543	1.454.553	1.667.952	1.866.782	2.045.569	2.231.656	2.361.168
GOP (%)	28%	31%	34%	37%	40%	43%	46%	47%
Operasyonel Giderler Sonrası Toplam Otel Gelirleri (EURO)	286.490	391.698	494.548	617.142	746.713	879.595	1.026.562	1.109.749
Yenileme Maliyeti (EURO)	10.232	12.635	14.546	16.680	18.668	20.456	22.317	23.612
Emlak Vergisi (EURO)	13.636	13.636	13.636	13.636	13.636	13.636	13.636	13.636
Bina Sigorta (EURO)	14.701	14.701	14.701	14.701	14.701	14.701	14.701	14.701
Üst Hakkı Gideri (EURO) (Yıllık)	76.271	76.271	76.271	76.271	84.746	84.746	84.746	84.746
Toplam Giderler (EURO)	114.841	117.244	119.154	121.288	131.751	133.539	135.400	136.695
Toplam Otel Net Gelirleri (EURO)	171.649	274.454	375.394	495.854	614.962	746.056	891.162	973.054

29.12.2029	29.12.2030	29.12.2031	29.12.2032	29.12.2033	29.12.2034	29.12.2035	29.12.2036	29.12.2037	29.12.2038	29.12.2039	29.12.2040
73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000
72%	74%	76%	76%	76%	76%	76%	76%	76%	76%	76%	76%
52.560	54.020	55.480	55.480	55.480	55.480	55.480	55.480	55.480	55.480	55.480	55.480
37,97	39,97	39,97	39,97	39,97	39,97	39,97	39,97	39,97	39,97	39,97	39,97
1.995.464	2.158.933	2.217.283	2.217.283	2.217.283	2.217.283	2.217.283	2.217.283	2.217.283	2.217.283	2.217.283	2.217.283
498.866	539.733	554.321	554.321	554.321	554.321	554.321	554.321	554.321	554.321	554.321	554.321
2.494.330	2.698.667	2.771.604	2.771.604	2.771.604	2.771.604	2.771.604	2.771.604	2.771.604	2.771.604	2.771.604	2.771.604
48%	48%	48%	48%	48%	48%	48%	48%	48%	48%	48%	48%
1.197.278	1.295.360	1.330.370	1.330.370	1.330.370	1.330.370	1.330.370	1.330.370	1.330.370	1.330.370	1.330.370	1.330.370
24.943	26.987	27.716	27.716	27.716	27.716	27.716	27.716	27.716	27.716	27.716	27.716
13.636	13.636	13.636	13.636	13.636	13.636	13.636	13.636	13.636	13.636	13.636	13.636
14.701	14.701	14.701	14.701	14.701	14.701	14.701	14.701	14.701	14.701	14.701	14.701
84.746	84.746	84.746	84.746	84.746	84.746	84.746	84.746	84.746	84.746	84.746	84.746
138.027	140.070	140.799	140.799	140.799	140.799	140.799	140.799	140.799	140.799	140.799	140.799
1.059.252	1.155.290	1.189.570	1.189.570	1.189.570	1.189.570	1.189.570	1.189.570	1.189.570	1.189.570	1.189.570	1.189.570

DEĞERLEME TABLOSU

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	3,30%	3,30%	3,30%
Risk Primi	6,70%	7,20%	7,70%
İndirgeme Oranı	10,00%	10,50%	11,00%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	6.426.976	6.144.481	5.878.590
Toplam Bugünkü Değer (TL)	57.893.560	55.348.873	52.953.755
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	6.430.000	6.140.000	5.880.000
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	57.890.000	55.350.000	52.950.000

6.6.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

BUTTİM ile AKFEN GYO A.Ş. arasında imzalanan üst hakkı sözleşmesi;

Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret Merkezi İşletme Kooperatifi ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 09.05.2008 tarihinde imzalanan “İbis Otel ve Müştemilatı İnşaat ve İşletme Sözleşmesi” 24 maddeden oluşmakta olup sözleşmenin 3, 10 ve 22. maddeleri aşağıda yer almaktadır.

Madde 3: Taahhüdün Şartları

- 3.1. İşbu sözleşmenin 5. Maddesinde belirtilen projelerin tamamlanması ve inşaat ruhsatının alınması 31.12.2008 tarihine kadar tamamlanacaktır. Yatırımcı Firma, inşaat ruhsatının alındığı tarihi müteakip 30 gün içerisinde inşaatı başlamak üzere İBİS Otel ve Müştemilatını iki tam yıllık inşaat süresi içerisinde anahtar teslimi yapmaya taahhüt eder.
- 3.2. İnşaat ruhsatlarının alınması ve iş yerinin açılmasını müteakiben 2 (iki) yıl inşaat dönemi ve işletme döneminin ilk 5 (beş) yılı ödeme yapmaksızın, işletme döneminin altıncı (6.) yılından itibaren ve takip eden (yirmibeş) yıl boyunca tesisleri, bedeli karşılığı işletmeyi,
- 3.3. Yatırımcı firma, Mal Sahibi'nin kullanımına verilmek üzere* aynı parsel üzerinde sözleşmenin imzalanmasını müteakiben yukarıda belirtilen süre içinde Ek1'deki ekipmanları ile birlikte, 400 (dört yüz) kişilik 600 m² taban alanı üzerine oturmuş ve tavan ile döşeme kat arası mesafesi 5,50 m (beşbuçuk metre) olan, havalandırma, ısıtma ve soğutma tesisatlı restoranı ince inşaatı tamamlanmış olarak ve masrafları kendisine ait olmak üzere inşa etmeyi taahhüt etmiştir. Restoran bahçesine aydınlatmalı bir süs havuzu yapılacaktır.

*Sözleşmenin 3.3. maddesi dikkate alınarak “Restoran Binası” değerlendirilme kapsamına dahil edilmemiştir.

Madde 10: Kira Bedelinin Ödenmesi

İş bu sözleşmenin kira ödemeleri, inşaat ruhsatının alınarak iş yeri açılışının yapılmasını müteakip başlamak suretiyle 2 (iki) yıl inşaat dönemi ve 5 (beş) yıl işletme dönemi ödemesiz olmak üzere aşağıdaki şekilde ödenecektir. Yatırımcı Firma, inşaat ruhsatlarının alınması ve işyeri açılmasını müteakip aşağıdaki tabloya uygun olarak ödemeleri yerine getirecektir; Kira bedelinden ayrıca KDV ödemesi de yapılacak olup KDV kaldırılarak yerine konulacak vergi de Yatırımcı Firma tarafından ödenecektir. Daha sonra tesis edilecek vergi veya sair yükümlülükleri yasal taraflarına ait olacaktır. Projenin işletme ruhsatını alarak işletmeye açıldığı ayı takip eden altıncı yılında ve izleyen yılların hep aynı gününde olmak üzere her yılın 15 Haziran günlerinde;

Otelin Kira Gelirine Göre Değeri

Akfen GYO A.Ş. ile Tamaris Turizm A.Ş. arasındaki 29.06.2010 tarihli sözleşmeye istinaden, değerlendirme çalışması yapılan üst hakkı 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 brüt gelirden %4 Accor Fee için ve %4 mobilya, demirbaş yenileme rezervi için olmak üzere toplam %8 düşülerek elde edilen düzeltilmiş brüt işletme gelirin %72,5'inden yüksek olan miktarı ödeyecektir.

Accor Grubu ve Akfen GYO A.Ş. arasındaki sözleşmenin aynı şartlarda gayrimenkulün Akfen GYO A.Ş. tarafından kullanılan süre boyunca devam edeceği varsayılmıştır.

Değerleme çalışması yapılan otelin mülkiyeti Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olup uluslararası otel işletme şirketi olan Accor grubu tarafından işletilmek üzere taraflar arasında 01.01.2011 tarihli kira sözleşmesi imzalanmıştır. Otel'in öngörülen doluluk oranları, yatak/oda fiyatı gibi potansiyelini etkileyen kalemleri, otelin 3 yıldızlı şehir oteli konseptinde işleyeceği varsayılarak verilmiştir.

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.

- Değerleme çalışması sırasında mimari proje üzerinde bulunan alansal bilgiler kullanılmıştır.
- Söz konusu parsel üzerinde 3 yıldızlı İbis Otel'in işletileceği varsayılmıştır.
- 3 yıldızlı otelin 200 oda 400 yatak kapasiteli olacağı öngörülmüştür.
- Tesisin yıl boyunca, 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.
- Gerçekleşen verilere istinaden 2021 yılı için ödenecek emlak vergisinin 13.636.-Euro olacağı kabul edilmiştir.
- 2021 yılı için ödenecek bina sigortası 14.701.-EURO olacağı kabul edilmiştir.
- Otelin kiralama modeli için yatırımcı tarafından karşılanacak yenileme gideri, işletme alternatifinde hesaplanan yenileme giderinin %5'i oranında alınmıştır. Kiralama modelinde otelin yenileme çalışmalarının kiracı tarafından yapılacağı varsayılmıştır.
- Accor Grubu'na kiralanmış otelin kira gelirlerinin sözleşme ile garanti altına alınmış olması da dikkate alınarak projeksiyonda indirgeme oranı % 8.50 olarak belirlenmiştir.
- 2025 vadeli EURO bazlı son 6 aylık ortalama 3,30 "Risksiz Getiri Oranı" olarak kabul edilmiştir.

Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

- Bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamladığı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında Euro kullanılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir

Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Otel İçin Gelir Oranı	25%
AGOP Hesabı İçin GOP'den düşülecek oran (İlk yıl)	8,00%
AGOP Geliri oranı	72,5%

Yapı Sahibi Nakit Akışı (EURO)									
Yıllar	29.12.2021	29.12.2022	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025	29.12.2026	29.12.2027	29.12.2028	29.12.2028
Otel Ciroşu Üzerinden (EURO)	255.795	315.886	363.638	416.988	466.695	511.392	557.914	590.292	590.292
AGOP Hesabı ile (EURO)	148.361	210.696	274.183	350.687	433.093	519.063	614.821	667.620	667.620
Yapı Sahibi Otel Kira Geliri (EURO)	255.795	315.886	363.638	416.988	466.695	519.063	614.821	667.620	667.620
Yenileme Maliyeti (EURO)	512	632	727	834	933	1.023	1.116	1.181	1.181
Emlak Vergisi (EURO)	13.636	13.636	13.636	13.636	13.636	13.636	13.636	13.636	13.636
Bina Sigortası (EURO)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Üst Hakkı Bedeli (EURO)	76.271	76.271	76.271	76.271	84.746	84.746	84.746	84.746	84.746
Toplam Net Gelirler (EURO)	165.375	225.346	273.003	326.246	367.380	419.658	515.323	568.057	568.057

29.12.2029	29.12.2030	29.12.2031	29.12.2032	29.12.2033	29.12.2034	29.12.2035	29.12.2036	29.12.2037	29.12.2038	29.12.2039	29.12.2040
623.582	674.667	692.901	692.901	692.901	692.901	692.901	692.901	692.901	692.901	692.901	692.901
723.356	782.613	803.765	803.765	803.765	803.765	803.765	803.765	803.765	803.765	803.765	803.765
723.356	782.613	803.765	803.765	803.765	803.765	803.765	803.765	803.765	803.765	803.765	803.765
1.247	1.349	1.386	1.386	1.386	1.386	1.386	1.386	1.386	1.386	1.386	1.386
13.636	13.636	13.636	13.636	13.636	13.636	13.636	13.636	13.636	13.636	13.636	13.636
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
84.746	84.746	84.746	84.746	84.746	84.746	84.746	84.746	84.746	84.746	84.746	84.746
623.726	682.882	703.997	703.997	703.997	703.997	703.997	703.997	703.997	703.997	703.997	703.997

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı		3,30%	3,30%
Risk Primi		4,70%	5,20%
İndirgeme Oranı		8,00%	9,00%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	4.739.160	4.523.615	4.321.266
Toplam Bugünkü Değer (TL)	42.689.883	40.748.272	38.925.534
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	4.740.000	4.520.000	4.320.000
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	42.690.000	40.750.000	38.930.000

YILLAR	29.12.2019	29.12.2020
Kira Değeri Ortalama Nakit Akışı	0	168.512

Kira Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	1,44%	1,44%	1,44%
Risk Primi	7,56%	8,06%	8,56%
İNDİRGEME ORANI	9,00%	9,50%	10,00%
TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)	154.562	153.854	153.153
TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)		153.854	
TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (TL)		1.385.904	
TOPLAM BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (EURO)		150.000	
TOPLAM BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)		1.390.000	

6.7. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Taşınmaza ait incelemeler ilgili Belediyede yapılmış olup, hukuki açıdan herhangi bir kısıtlayıcı durum bulunmamaktadır.

6.8. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

6.9. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Bu değerlendirme çalışmasında müşterek veya bağımsız bölümlerin değerlendirilmesi yapılmamıştır. 09.05.2008 tarihinde imzalanan “İbis Otel ve Müştemilatı İnşaat ve İşletme Sözleşmesi”ne istinaden 01.11.2010 tarihinde başlamak üzere 30 yıl müddetle Akfen GYO A.Ş. lehine kurulu üst hakkının pazar değeri tespit edilmiştir.

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.

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 değerlendirme çalışmasında değerlendirme 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 **4.346.518. EURO (39.153.000 TL)** olarak hesaplanmıştır.

GELİR YÖNTEMİ

. Otel Gelir Projeksiyonu

- Söz konusu parsel üzerinde 3 yıldızlı İbis Otel'in işletileceği varsayılmıştır.
- 3 yıldızlı otelin 200 oda 400 yatak kapasiteli olacağı öngörülmüştür.
- Tesisin yıl boyunca, 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.
- Otelin ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının 2021 yılında % 49 ile başlayıp yıllar itibari ile 2031 yılında % 76'ya yükseleceği ve sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Söz konusu tesisde fiyatlar, oda+kahvaltı konseptinde olacak şekilde öngörülmüştür. Turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler sonucunda oda fiyatının 2021 yılında 22,97 Euro ile başlayıp enflasyon oranına ve bölge ekonomik göstergeleri gelişim tahminlerine göre artacağı varsayılmıştır.
- 3 yıldızlı otel genelinde ekstra harcama olarak nitelendirilen öğle ve akşam yemekleri, içecekler, çamaşır vs. harcamalar diğer gelirlere ilave edilmiştir. Bu kalem için öngörülen gelir, toplam gelirin % 25'i olarak öngörülmüştür. Bu oranın sabit kalacağı, ancak gelirin otel gelirleri ile orantılı olarak artacağı varsayılmıştır. 2021 yılı için ödenecek bina sigortasının gerçekleşen verilere istinaden 14.701.-EURO olacağı kabul edilmiştir.
- 3 yıldızlı otelde GOP (Gross Operating Profit) % 28'den başlayarak yıllar itibari ile doluluk oranındaki artışla beraber 2029 yılında % 48'e yükseleceği ve sabit kalacağı kabul edilmiştir.
- 2021 yılı için ödenecek emlak vergisinin 13.636.-EURO olacağı kabul edilmiştir.
- Projeksiyonda indirgeme oranı %10,50 olarak belirlenmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Değerleme çalışması esnasında EURO kullanılmıştır.
- Çalışmalar, IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

-21 Yıl süreli nakit akım tablosu düzenlenerek nakit akımlarının bugünkü değeri tespit edilmiştir. Parsel üzerinde konumlanmış yapının imzalanan 30 yıllık kira sözleşmesinin kalan süresinde oluşacak potansiyel gelirlerinin gelir indirgeme yaklaşımına göre indirgenmesi sonucu hesaplanan OTEL net bugünkü değeri **5.330.000 EURO (48.050.000.TL)** olarak hesaplanmıştır.

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 Mimari projeleri, İmar Durum Belgesi, Yapı Ruhsatları ve Yapı ve Kullanma İzin Belgeleri mevcut olup mevzuat uyarınca alınması gereken tüm izin ve belgeleri tamdır.

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

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğinin 22. maddesinin 1. fıkrasının "g" bendine göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları; Mülkiyeti başka kişilere ait olan gayrimenkuller üzerinde kendi lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları üçüncü kişilere devredebilirler.

Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel, 14.05.2001 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Yalova Yolu 1. Bölge Uygulama İmar Planı" kapsamında "Konaklama Tesis Alanı (Otel Alanı)" lejandında kalmaktadır. Parsel üzerindeki yapı imar durumu ile uyumlu şekilde inşa edilmiş olup mevcut durumu ile imari projesi birbiri ile uyumludur. Söz konusu taşınmazın 17.06.2009 tarihli toplam 8.788,65 m² kapalı alanlı "Otel ve Restoran" binası için hazırlanmış "Mimari Projesi" bulunmaktadır. Konu taşınmazın 17.06.2009 tarihli "Otel" için 7.523 m², "Restoran" için 1.492 m² olmak toplam 9.015 m² kapalı alanlı yapı için "Yapı Ruhsatı" bulunmakta olup buna istinaden 30.06.2010 tarihli "Otel" için 7.523 m², "Restoran" için 1.492 m² olmak toplam 9.015 m² kapalı alanlı yapı için "Yapı Kullanma İzin Belgesi" düzenlenmiştir. Taşınmaz iskanlı olup cins tashihi işlemi gerçekleştirmiş ve yasal sürecini tamamlamıştır.

Sonuç Görüş

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

8. SONUÇ

8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve 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. Buna bağlı olarak değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir. Söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı 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	EUR
Maliyet Yaklaşımı	39.153.000	4.346.518
Gelir Yaklaşımı	48.050.000	5.330.000

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 gelirine göre hesaplanan ve işletmenin potansiyel net nakit akışlarının indirgenmesiyle bulunmuş olan iki değerlerin 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	31.12.2020
Değer Tarihi	25.12.2020
Pazar Değeri (KDV Hariç)	48.050.000.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	56.699.000.-TL
Pazar Değeri(KDV Hariç)	5.330.000.-EURO
Pazar Değeri(KDV Dahil)	6.289.400.-EURO
Kira Değeri (KDV Hariç)	1.390.000.-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	1.640.000.-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	150.000.-EURO
Kira Değeri (KDV Dahil)	177.000.-EURO

NOTLAR

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde 1 EURO =9,0079.-TL olarak kabul edilmiştir.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Ulvi BARKIN ŞENSES

SPK Lisans NO:405898

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Ali ZARARSIZ

SPK Lisans No:407909

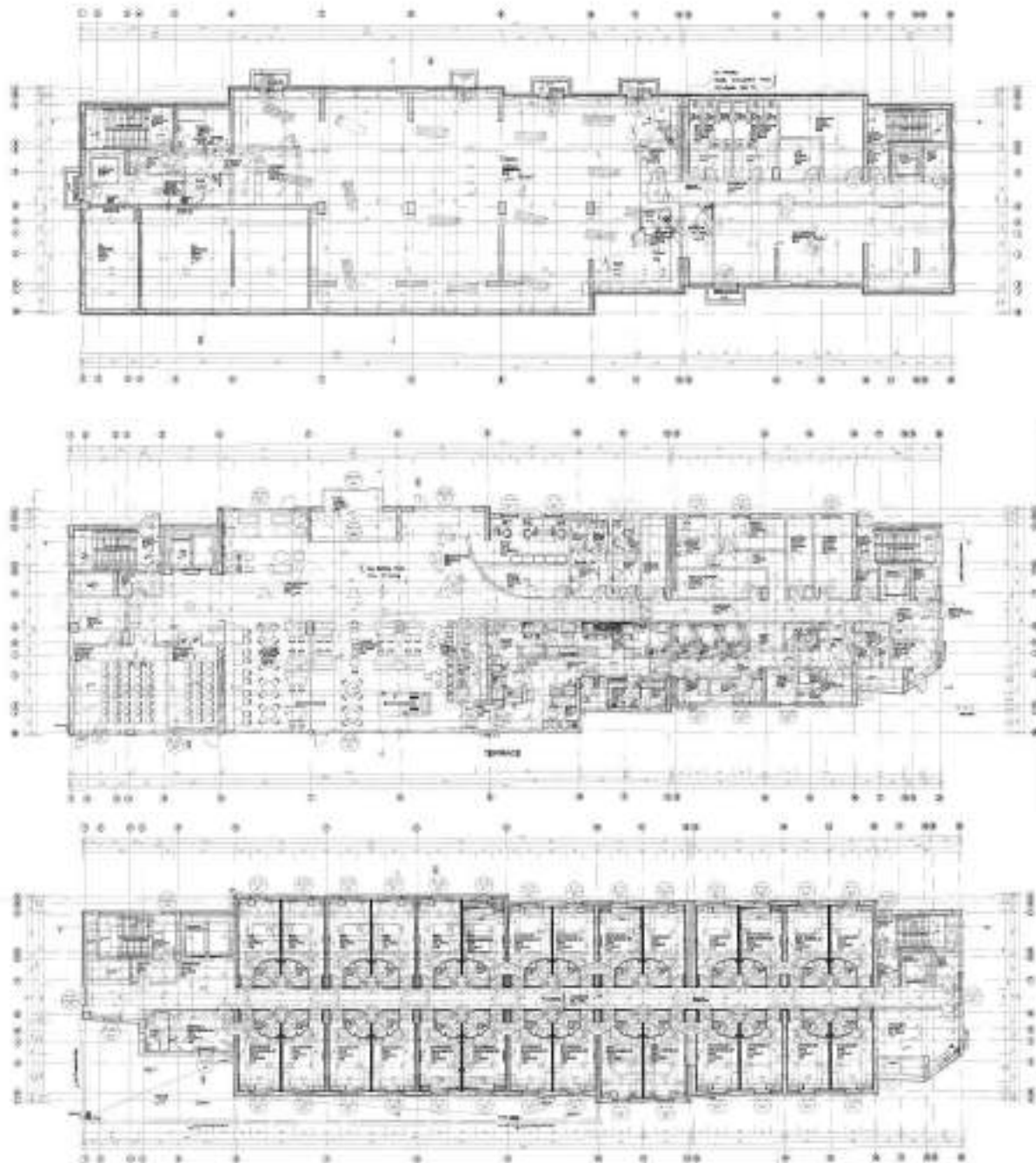
EK 1 - FOTOĞRAFLAR

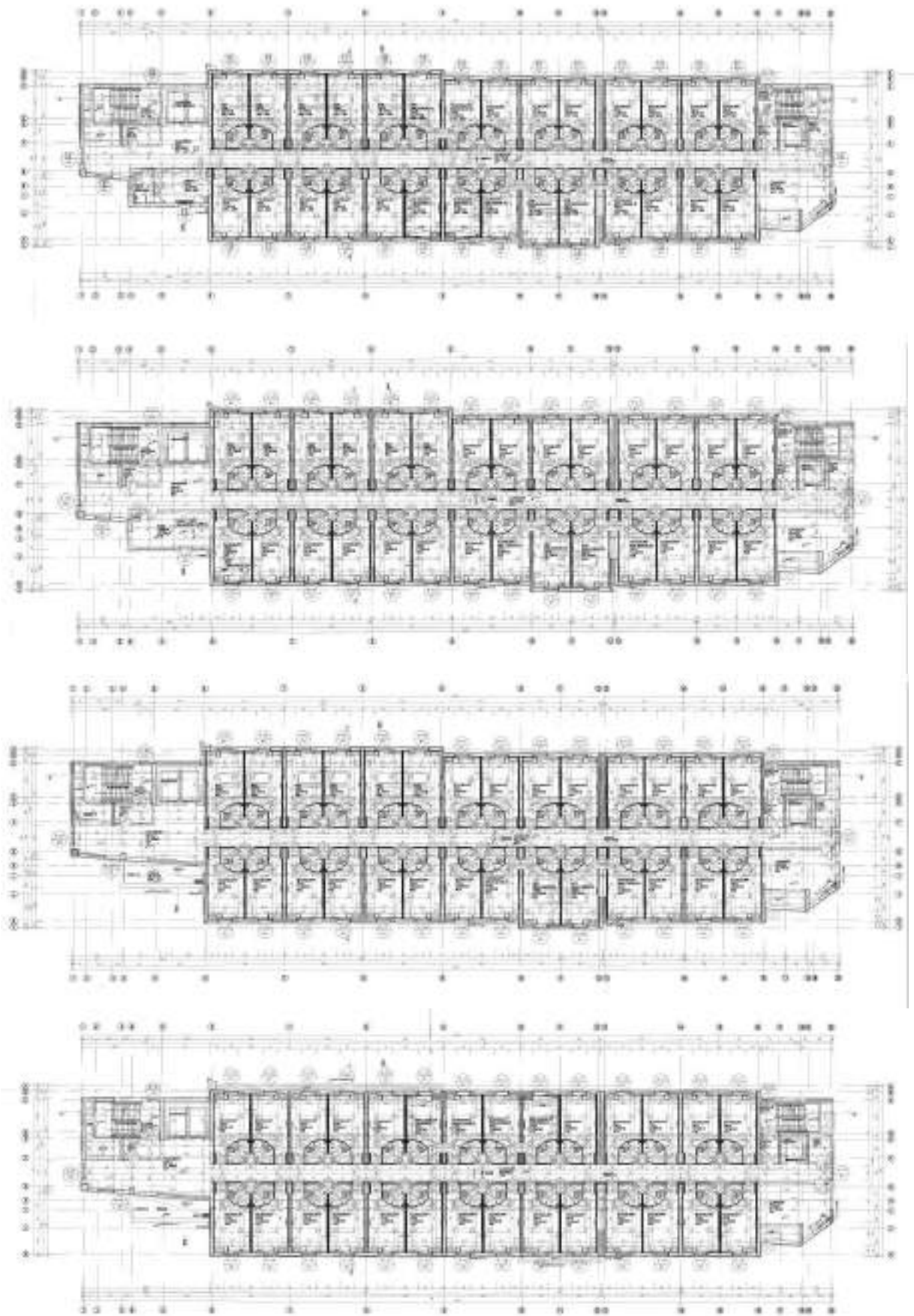


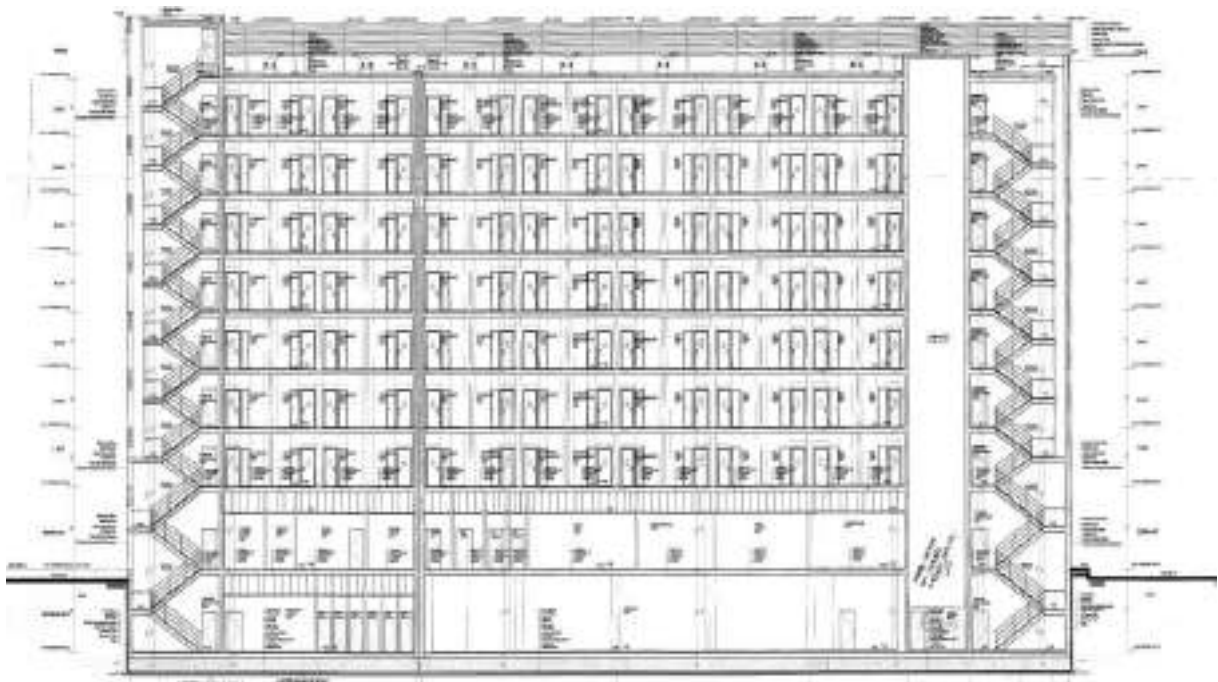
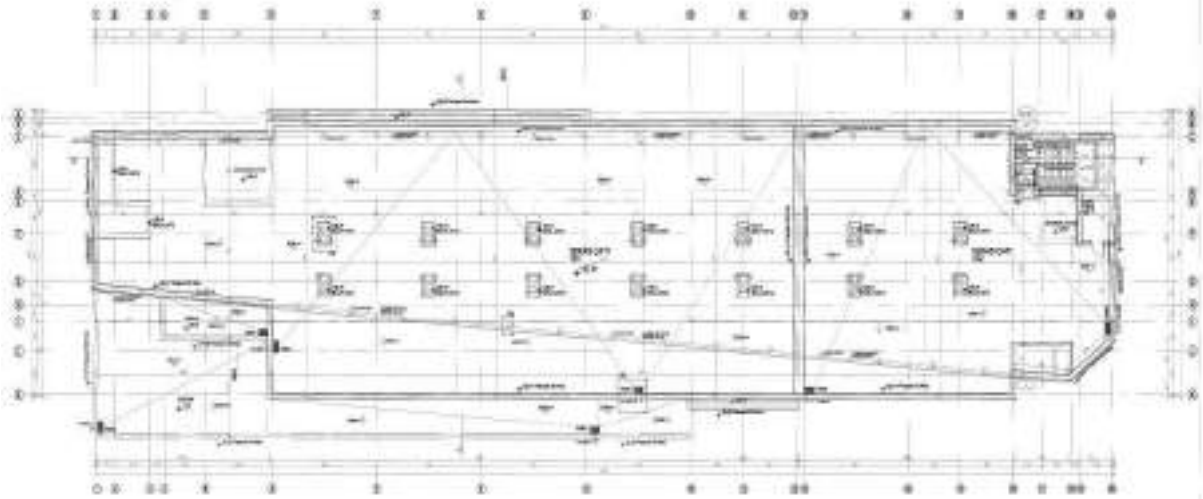


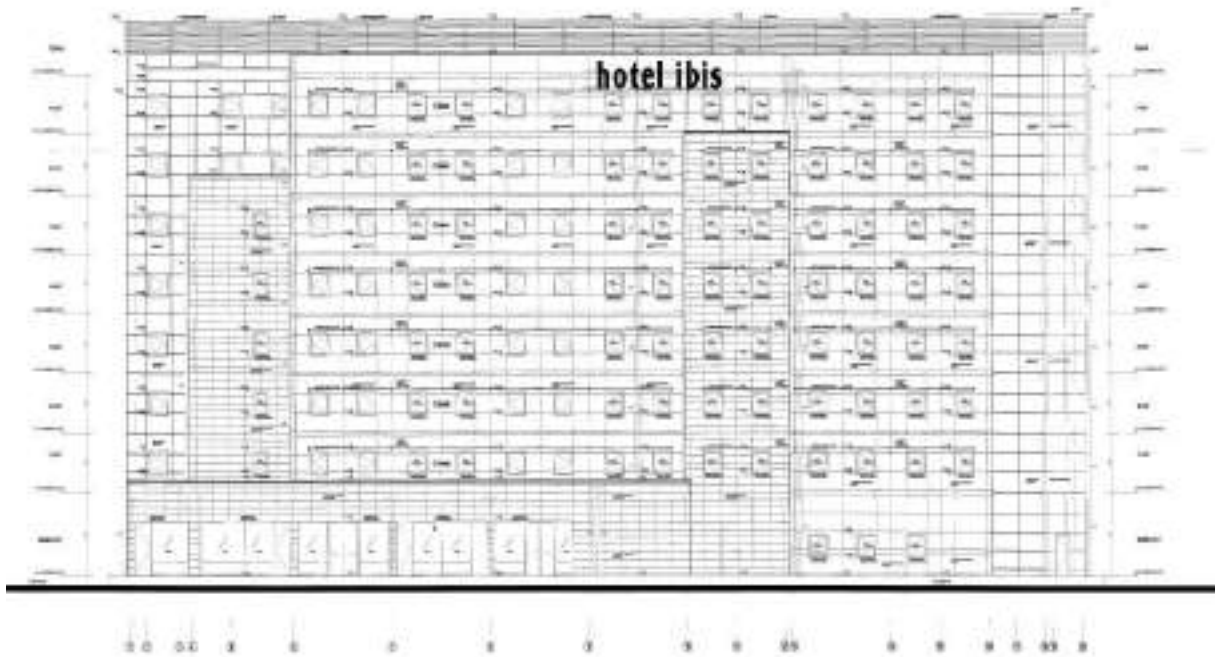
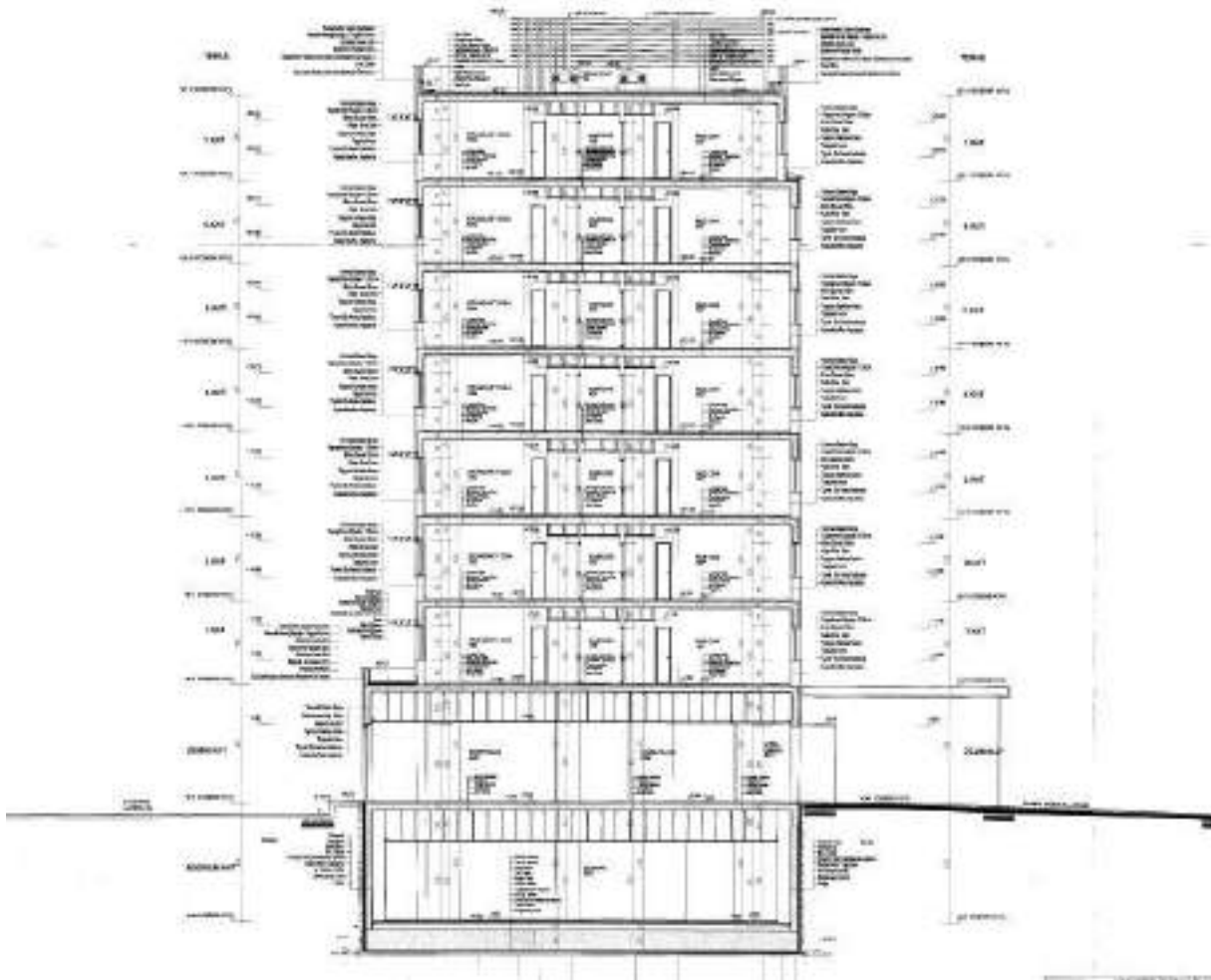


RUHSAT VE İSKAN BELGELERİ

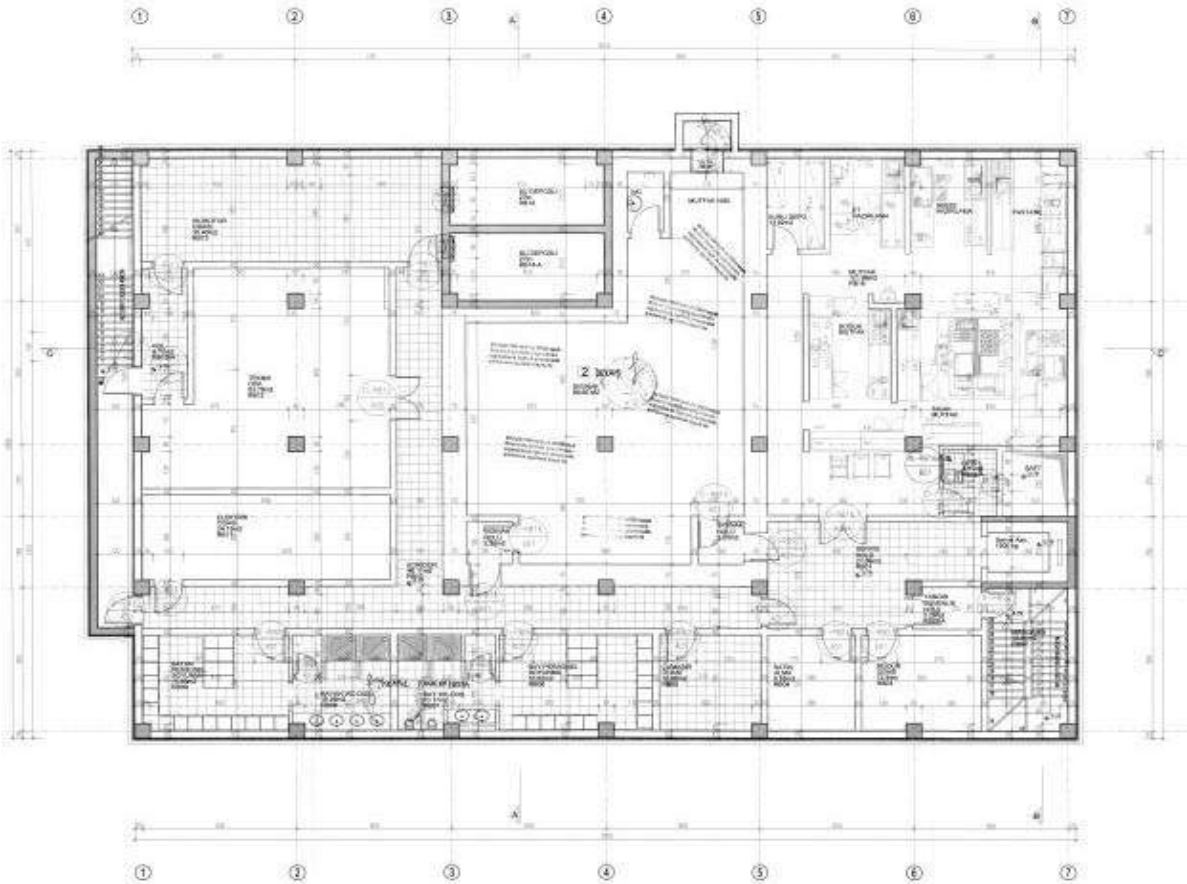


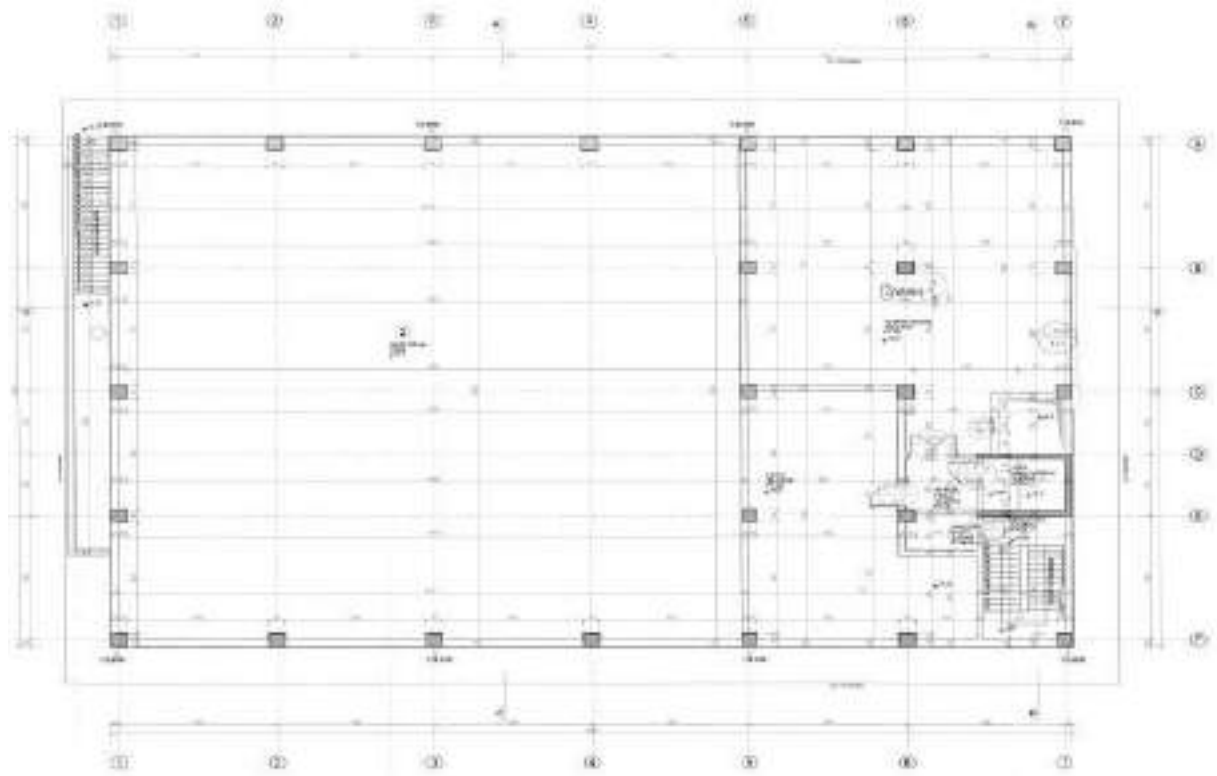
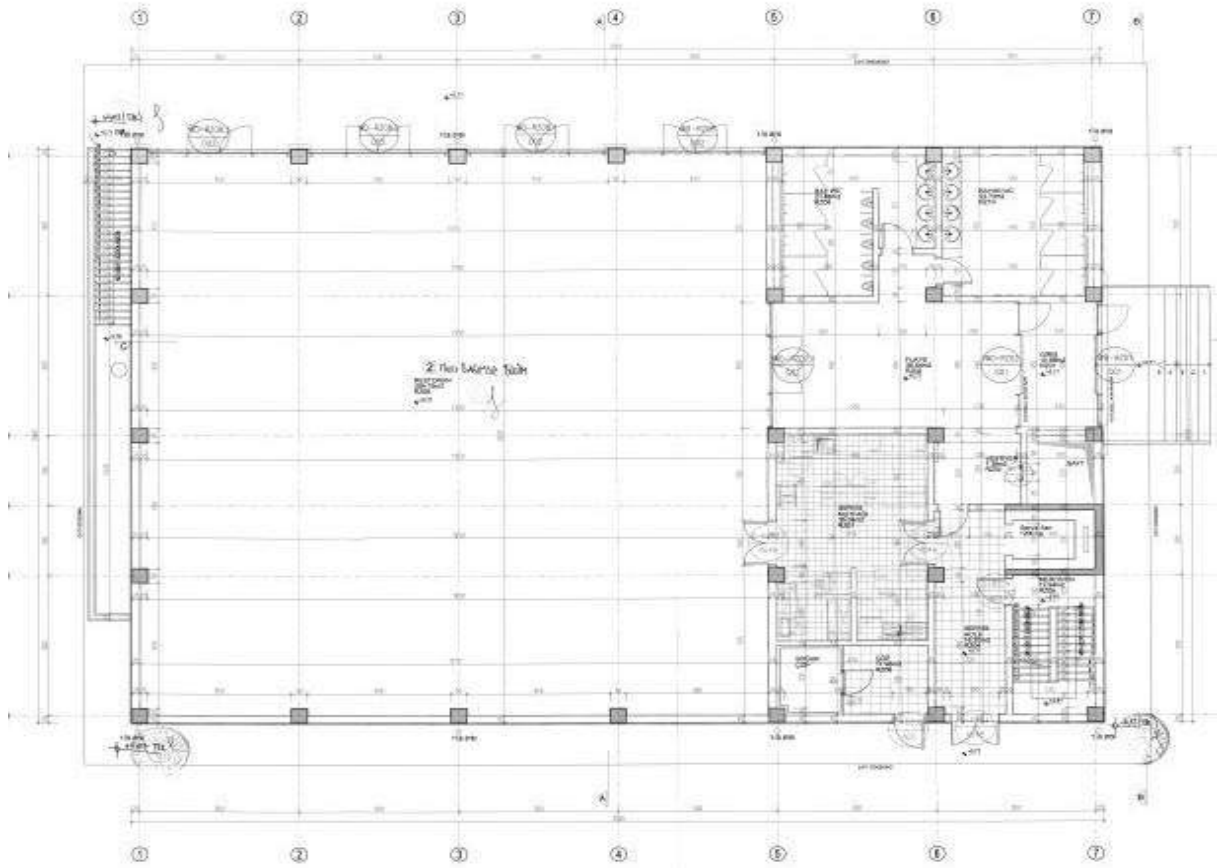


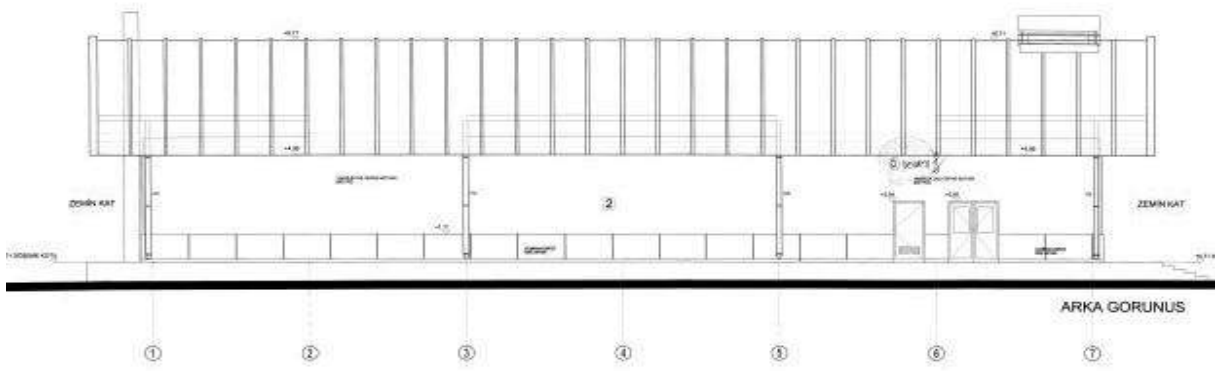
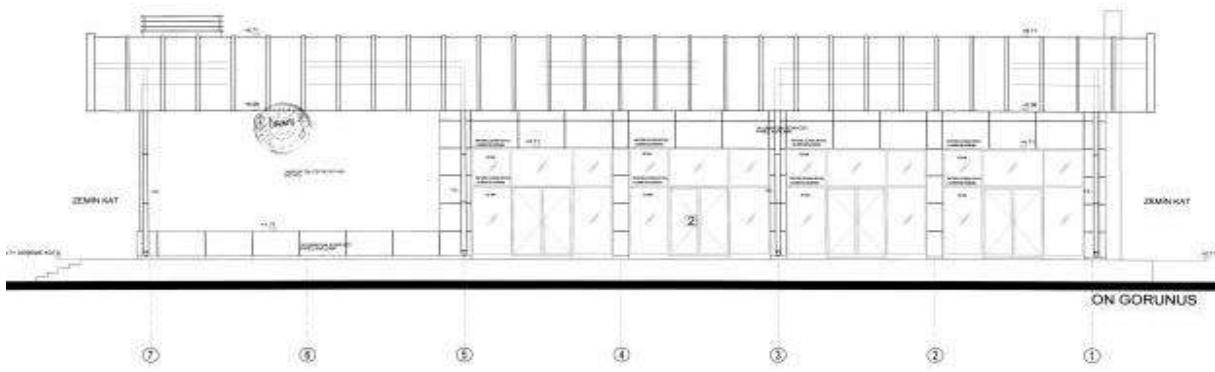
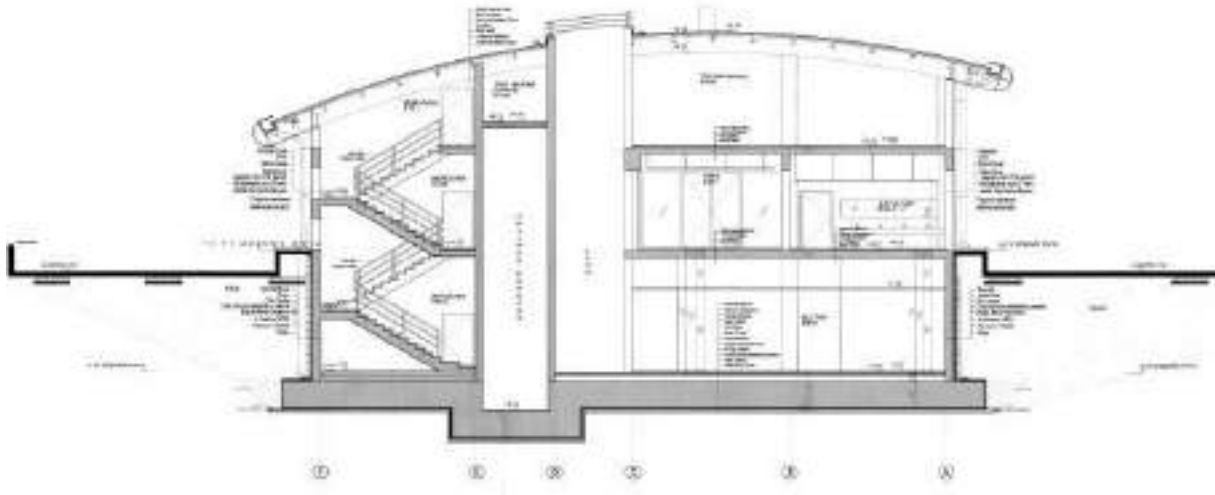




RESTORAN MİMARİ PROJE







İMAR DURUMU VE KROKİ



BANKA İPOTEK YAZISI

Credit EuropeBank

Credit Europe Bank NV
Europelhof 6 & 1111 CJ Amsterdam
P.O. Box 12000, 1000 AA Amsterdam
Tel.: +31 (0)20 68 78 800
Fax: +31 (0)20 68 78 300
Trade Register Amsterdam 3205606
www.credit-europe.nl

Sermaye Piyasası Kurulu'na

30 Aralık 2019

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

Açeer Grup ve Akfen Akfen GYO arasındaki antlaşma uyarınca Açeer Grup tarafından "İBİS" ve "NOVOTEL" markaları altında işletilmekte olan 9 adet otelin yatırımının finansmanı amacıyla Proje Finansman Senedikasyon Kredisi sağlanmıştır.

Buhal geçen Proje Finansman Senedikasyon Kredisi'nin teminatsı olarak aşağıda buhal geçen taşınmazlar üzerinde 1. öncelikte ipotek tesis edilmiştir.

No	Marka / Otel Adı ve Bulunulan Yer	İç, İhtiva, Mahallesi, Mülkiyet Durumu	Pafta No, Ada No, Parsel No, Yüzölçümü, Başlangıç ve Bitiş No	Alan	Değer	İpotek Niteliği
1.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul İ. Beşiktaşlı İlçe, Zeytinlik Mahallesi, 1. Katpa Binalı Yalı Mülkiyeti	794 ada, 04 parsel, 000 parsel numaralı	000 m ²	000 TL	Zeytinlik Mahallesi 1. Katpa Binalı Mülkiyeti
2.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tuzluca İ. Yenice İlçe, Çarşı Mahallesi, Paçanta Binalı Yalı Mülkiyeti	306 ada, 12 parsel, 0400000000000000 parsel numaralı, 13.460,74 m ² yüzölçümü	13.460,74 m ²	13.460,74 TL	Yenice Mahallesi Binalı Mülkiyeti
3.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Çarşamba İ. Çarşamba İlçe, Yalı Mahallesi	6000 ada, 2 parsel, 211,40 parsel numaralı, 0.700,00 m ² yüzölçümü	0.700,00 m ²	0.700,00 TL	Çarşamba Mahallesi 2. Katpa Binalı Mülkiyeti
4.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kocaeli İ. Kandıra İlçe, Feriye Mahallesi	6420 ada, 0 parsel, 000 parsel numaralı, 11.025,00 m ² yüzölçümü	11.025,00 m ²	11.025,00 TL	Kandıra Mahallesi Binalı Mülkiyeti
5.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Bursa İ. Çarşamba İlçe, Akın Mahallesi	3788 ada, 07 parsel numaralı, 7.061,78 m ² yüzölçümü	7.061,78 m ²	7.061,78 TL	Çarşamba Mahallesi 3. Katpa Binalı Mülkiyeti
6.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Ankara İ. Sıhhiye İlçe, Çarşamba Mahallesi	965 ada, 2 parsel numaralı, 0.513,00 m ² yüzölçümü, 0500000000000000 No 1	0.513,00 m ²	0.513,00 TL	Sıhhiye Mahallesi Binalı Mülkiyeti

8

Credit EuropeBank

Credit Europe Bank NV
Europelhof 6 & 1111 CJ Amsterdam
P.O. Box 12000, 1000 AA Amsterdam
Tel.: +31 (0)20 68 78 800
Fax: +31 (0)20 68 78 300
Trade Register Amsterdam 3205606
www.credit-europe.nl

No	Marka / Otel Adı ve Bulunulan Yer	İç, İhtiva, Mahallesi, Mülkiyet Durumu	Pafta No, Ada No, Parsel No, Yüzölçümü, Başlangıç ve Bitiş No	Alan	Değer	İpotek Niteliği
7.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Ankara İ. Sıhhiye İlçe, Çarşamba Mahallesi	965 ada, 2 parsel numaralı, 0.513,00 m ² yüzölçümü, 0500000000000000 No 2	0.513,00 m ²	0.513,00 TL	Sıhhiye Mahallesi Binalı Mülkiyeti
8.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Sakarya İ. Eskişehir İlçe, Yalı Mahallesi	404 ada, 00 parsel, 0400000000000000 parsel numaralı, 1.700,00 m ² yüzölçümü	1.700,00 m ²	1.700,00 TL	Eskişehir Mahallesi 3. Katpa Binalı Mülkiyeti
9.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Ankara İ. Sıhhiye İlçe, Çarşamba Mahallesi	1040 ada, 2 parsel numaralı, 10.400,00 m ² yüzölçümü	10.400,00 m ²	10.400,00 TL	Sıhhiye Mahallesi Binalı Mülkiyeti
10.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul İ. Tuzla İlçe, Akfen Mahallesi	4000 parsel ve 0000000000000000 parsel numaralı ve 4.000,00 m ² yüzölçümü	4.000,00 m ²	4.000,00 TL	Tuzla Mahallesi Binalı Mülkiyeti

Bilgilerinize arz ederim.

Saygılarımla,
Credit Europe Bank N.V.
Europelhof 6 & 1111 CJ
Amsterdam, Hollanda


E. Sapat
M. Taylor

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	DaimiMustakilHak	Ada/Parsel:	3198/67
Taşınmaz Kimlik No:	31812152	AT Yüzölçüm(m2):	7961.79
İl/İlçe:	BURSA/OSMANGAZI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Osmangazi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOVA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	22/2120	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	30 yıl süre ile 22. cilt 2119. sayfadaki 3198 ada 67 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı" BETONARME 9 KATLI OTEL VE 2 KATLI RESTORAN BİNASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	İmar Planında Turizm Tesis Alanı, Rekreasyon Alanı, Kentsel Servis Alanı, Ticaret Hizmet Alanı Gibi Konut Dışı Alandır.(Şablon: İmar Planında Turizm Tesis Alanı Belirtilmesi)		Osmangazi - 15-03-2013 16:41 - 8344	-
İrtifak	M: BU PARSEL LEHİNE AYNI KÖY 7220 ADA 1 7222 ADA 1 AYNIKÖY 1628 1630 PARSELLER ALEYHİNE PLANINDA GÖRÜLÜĞÜ ÜZERE İRTİFAK HAKKI(Şablon: Üst (İnşaat) Hakkı)		Osmangazi 2.Bölge(Kapatildi) - 12-06-1991 00:00 - 3923	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliđi No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
75039325	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	7961.79	7961.79	Daimi ve Müstakil Üst Hakkı Tesisi 07-08-2008 23651	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLIYDIR

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590,(SN:6412) TÜRKİYE SINAİ KALKINMA BANKASI A.Ş. VKN:8790033309,(SN:6412) TÜRKİYE SINAİ KALKINMA BANKASI A.Ş. VKN:8790033309	Evet	11500000.00 EUR	AKDİ	1/1	F.B.K.	Osmangazi 2.Bölge(Kapatildi) - 16-09-2009 11:36 - 17274
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Osmangazi - ALTINOVA Mah. - (Aktif) - 3198 Ada - 67 Parsel	1/1	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	11500000.00 EUR	Osmangazi 2.Bölge(Kapatildi) - 16-09-2009 11:36 - 17274	-	

İpotek							
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev	
(SN:4805108) CREDIT EUROPE BANK N.V. VKN:	Evet	173052185.00 EUR	%7,2 değişken	1/2	F.B.K.	Osmangazi - 28-01-2015 10:14 - 3407	
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi							
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev		
Osmangazi - ALTINOVA Mah. - (Aktif) - 3198 Ada - 67 Parsel	1/1	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	173052185.00 EUR	Osmangazi - 28-01-2015 10:14 - 3407	-		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) bWIKgzDs7A kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



UAVT NO

Adres:

ALTINOVA Mah. FUAR Cad. IBIS
OTEL Sit. No: 31 / 1 OSMANGAZI /
BURSA
Bina Kodu: 25942386

Bu adrese ait adres kodu:

2386046128

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

LİSANS BELGELERİ



Tarih: 12.09.2019 No: 405898

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutumuna İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" (VII-155.2) uyarınca

Ulvi Barkın ŞENSES

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Ulvi BARKIN ŞENSES
ERKANTAN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.


F. AYDOĞDU
GENEL BAŞKAN





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.09.2019 Belge No: 2019-02.5365

Sayın Ulvi Barkın ŞENSES
(T.C. Kimlik No: 11336067904 - Lisans No: 405898)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan

Tarih : 18.01.2018

No : 407909

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

Ali ZARARSIZ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĐLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 29.08.2019

Belge No: 2019-01.1416

Sayın Ali ZARARSIZ

(T.C. Kimlik No: 51781128384 - Lisans No: 407909)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan