



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

**ESKİŞEHİR İBİS OTEL
2019_AKFENGYO_14
“OTEL DEĞERLEMESİ”**

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR ÖZETİ	3
2. RAPOR BİLGİLERİ	4
3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
4. GENEL ANALİZ VE VERİLER	5
4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	5
4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	7
5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	15
5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU	15
5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	16
5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	16
5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	19
5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ	19
5.3.1.1. TAPU KAYITLARI	19
5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	20
5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ	21
5.3.2.1. İMAR DURUMU	21
5.3.2.2. RUHSAT DOSYASI İNCELEMESİ	21
5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	22
5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	22
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	22
6.1. DEĞERLEME ÇELİŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	22
6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	23
6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	23
6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	24
6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	25
6.6.1. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	27
6.6.2. KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	32
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 BÖLÜNMÜŞ 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	35
8. SONUÇ	35
8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	35
8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	35

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN
TAŞINMAZIN TÜRÜ

: OTEL

DEĞERLENEN
TAŞINMAZIN KISA
TANIMI

: 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 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	31.12.2019
Değer Tarihi	25.12.2019
Pazar Değeri (KDV Hariç)	13.300.000.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	15.694.000.-TL
Pazar Değeri(KDV Hariç)	2.000.000.-EURO
Pazar Değeri(KDV Dahil)	2.360.000.-EURO
Kira Değeri (KDV Hariç)	1.123.000.-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	1.325.140.-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	169.000.-EURO
Kira Değeri (KDV Dahil)	199.420.-EURO

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEME TARİHİ	:	25.12.2019
RAPORUN TARİHİ	:	31.12.2019
RAPORUN NUMARASI	:	2019_AKFENGYO_14
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	:	31.12.2019
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	:	05.10.2019
RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ	:	Bu rapor, Hoşnudiye mah. Siloönü sk. No:5, 5A ve 5B Tepebaşı / ESKİŞEHİR açık adresli, tapu kayıtlarında Tepebaşı İlçesi, Hoşnudiye mah. 442/37 Parsel No'lu, 6.806,75 m ² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 3 yıldızlı otelin 31.12.2019 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.
DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI	:	Hoşnudiye mah. Siloönü sk. No:5, 5A ve 5B Tepebaşı / ESKİŞEHİR açık adresli, tapu kayıtlarında Tepebaşı İlçesi, Hoşnudiye mah. 442/37 Parsel No'lu, 6.806,75 m ² 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 14.10.2019 tarihli AKFENGYO_2018081 Revize 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 :** 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, merkezîyetçi ve anayasal bir cumhuriyettir. Türkiye, Avrupa Konseyi'ne, NATO'ya, OECD'ye, AGİT'e ve G-20'ye üye olarak Batı Dünyasıyla bütünleşmiştir. 1963 yılından beri Avrupa Ekonomik Topluluğu'nun imtiyazlı ortağı ve 1995 yılından beri Gümrük Birliği'nin üyesi olan Türkiye, 2005 yılında Avrupa Birliği ile tam üyelik görüşmelerine başlamıştır.

Türkiye aynı zamanda Türk Konseyi, Türk Kültür ve Sanatları Ortak Yönetimi, İslam İşbirliği Teşkilatı ve Ekonomik İşbirliği Örgütü gibi örgütlere üye olarak Orta Doğu ile, Orta Asya'daki Türk devletleri ile ve Afrika ülkeleri ile yakın ekinsel, politik, ekonomik ve endüstriyel ilişkiler geliştirmiştir. Avrupa ve Asya kıtaları arasındaki geçiş yolları üzerindeki konumu Türkiye'ye anlamlı bir güç ve önem kazandırmaktadır.



Türkiye Cumhuriyeti Haritası

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

Eskişehir

1993 yılında çıkarılan kanun ile Büyükşehir Belediyesi olan Eskişehir, Türkiye'nin en kalabalık yirmi beşinci şehridir. Ortasından Porsuk Çayı geçen şehrin 2019 yılına göre nüfusu 882.275'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

Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım 2019

Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık %0,38 arttı. TÜFE'de (2003=100) 2019 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %0,38, bir önceki yılın Aralık ayına göre %11,01, bir önceki yılın aynı ayına göre %10,56 ve on iki aylık ortalamalara göre %15,87 artış gerçekleşti. Aylık en yüksek artış %2,69 ile giyim ve ayakkabı grubunda oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2019 yılı Kasım ayında endekste yer alan gruplardan, ev eşyasında %0,59, haberleşmede %0,39, konutta %0,36 ve ulaşımda %0,33 artış gerçekleşti. Aylık en fazla düşüş gösteren grup %0,44 ile çeşitli mal ve hizmetler oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2019 yılı Kasım ayında endekste düşüş gösteren bir diğer grup ise %0,15 ile lokanta ve oteller oldu. Yıllık en fazla artış %43,35 ile alkollü içecekler ve tütün grubunda gerçekleşti. TÜFE'de, bir önceki yılın aynı ayına göre eğitim %14,35, çeşitli mal ve hizmetler %14,03, sağlık %13,85 ve lokanta ve oteller %13,07 ile artışın yüksek olduğu diğer ana harcama gruplarıdır. Özel kapsamlı TÜFE göstergesi (B) aylık %0,59 arttı. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'de 2019 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %0,59, bir önceki yılın Aralık ayına göre %10,31, bir önceki yılın aynı ayına göre %9,90 ve on iki aylık ortalamalara göre %15,13 artış gerçekleşti. Kasım 2019'da endekste kapsanan 418 maddeden; 33 maddenin ortalama fiyatlarında değişim olmazken, 296 maddenin ortalama fiyatlarında artış, 89 maddenin ortalama fiyatlarında ise düşüş gerçekleşti.

Tüketici fiyat endeksi, Kasım 2019 [2003=100]



Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi, Kasım 2019

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

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

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

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



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

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

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

Aylık en fazla artış ham petrol ve doğal gazda gerçekleşti

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

Ana sanayi gruplarında aylık en fazla artış enerjide gerçekleşti

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

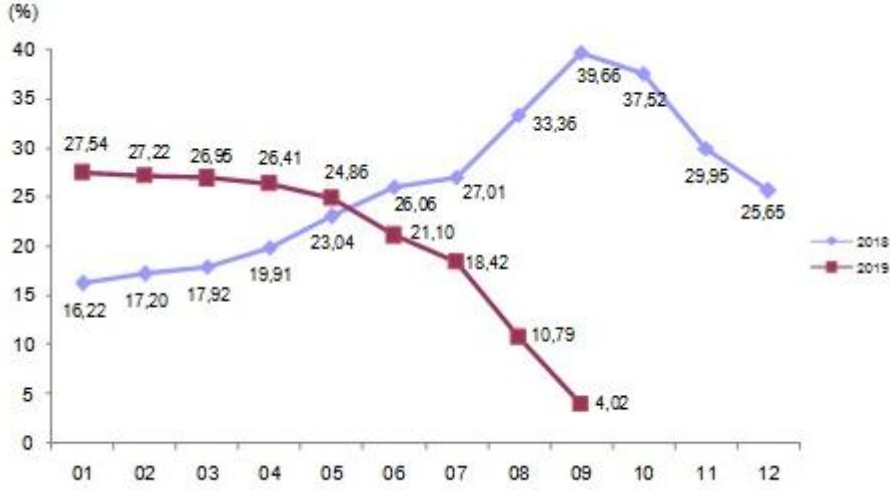
Ana sanayi gruplarına göre yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranları, Kasım 2019 [2003=100]

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

İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2019

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

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



Bina inşaatı maliyet endeksi aylık %0,73 düştü

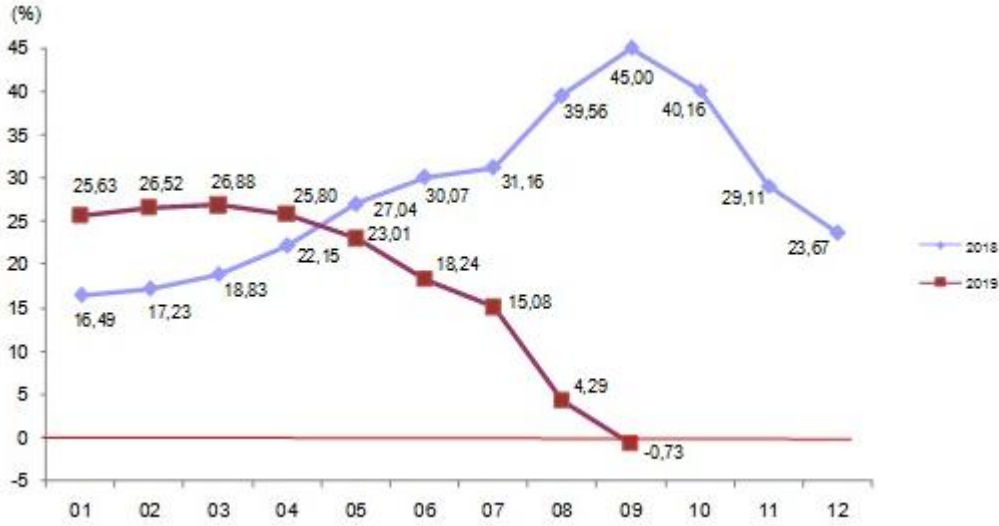
Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,73 düştü, bir önceki yılın aynı ayına göre %5,53 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,61, işçilik endeksi %1,00 düştü. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %1,78 düştü, işçilik endeksi %24,93 arttı.

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



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

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



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

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

Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Eylül, 2019

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %58 azaldı. Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2019 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %57,1, yüzölçümü %58, değeri %48,9, daire sayısı %63,8 azaldı. Yapı ruhsatı verilen binaların 2019 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 45,5 milyon m² iken; bunun 20,3 milyon m²'si konut, 17,1 milyon m²'si konut dışı ve 8 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 26,7 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 5,3 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi. Yapı sahipliğine göre özel sektör 33,2 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 11,2 milyon m² ile devlet sektörü ve 1,1 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 179 bin 766 dairenin 155 bin 469'u özel sektör, 21 bin 985'i devlet sektörü ve 2 bin 312'si yapı kooperatifleri tarafından alındı. Yapıların toplam yüzölçümüne göre 7,5 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 2,9 milyon m² ile Konya, 2,88 milyon m² ile Ankara illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Karabük, Ardahan ve Çankırı oldu. Daire sayılarına göre İstanbul ili 33 bin 538 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 9 bin 702 adet ile Konya ve 7 bin 768 adet ile Ankara illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Karabük, Ardahan ve Hakkari oldu.

Yapı ruhsatı, Ocak – Eylül 2017-2019

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

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

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

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

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

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

Küresel Ekonomik Görünüm

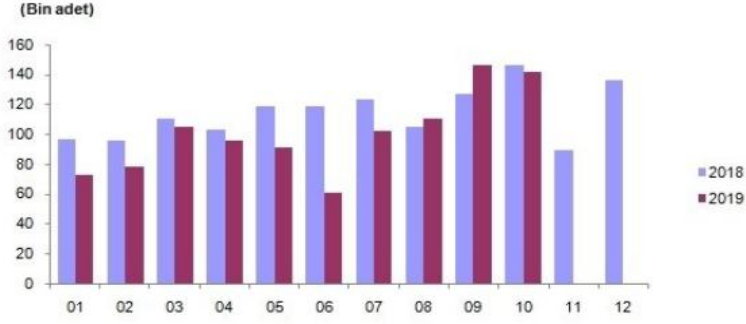
Küresel büyümede yavaşlama ve belirsizlik devam etmektedir. Ticaret savaşlarında artan tansiyon ve jeopolitik gerginlikler ile yatırım, üretim ve güven göstergelerinde bozulmalar küresel büyümeyi aşağı çekmektedir. Ancak, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin merkez bankalarının yavaşlama karşısı uygulamalara olumlu bakması küresel resesyon beklentilerini azaltmaktadır. Bunun yanında 2019 yılı ikinci çeyreğinde, küresel ticarete ilişkin kaygıların yeniden tırmanması, Orta Doğu kaynaklı jeopolitik risklerin belirginleşmesi ve küresel boyutta özellikle imalat sanayii sektörünün ekonomik

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

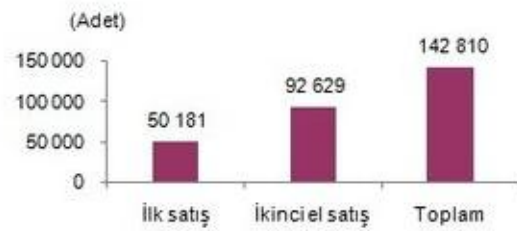
Konut Satış İstatistikleri, Ekim 2019

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

Konut satış sayıları, 2018-2019



Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %525,1 oranında artış göstererek 50.411 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %35,3 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 8.408 konut satışı ve %16,7 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %54,3 ile Artvin oldu. Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %33,3 oranında azalarak 92.399 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 16.043 konut satışı ve %17,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %65,6 oldu. Ankara 7.875 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5.344 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 10 konut ile Hakkari oldu.



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

KONUT SATIŞLARINDA 50 BİN 181 KONUT İLK DEFA SATILDI

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

İKİNCİ EL KONUT SATIŞLARINDA 92 BİN 629 KONUT EL DEĞİŞTİRDİ

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

YABANCILARA 2019 YILI EKİM AYINDA 4 BİN 272 KONUT SATIŞI GERÇEKLEŞTİ

Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %31,9 azalarak 4.272 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Ekim 2019'da ilk sırayı 2.043 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 912 konut satışı ile Antalya, 215 konut satışı ile Bursa, 192 konut satışı ile Ankara ve 134 konut satışı ile Yalova izledi.

ÜLKE UYRUKLARINA GÖRE EN ÇOK KONUT SATIŞI IRAK VATANDAŞLARINA YAPILDI

Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 597 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 536 konut ile İran, 292 konut ile Rusya Federasyonu, 225 konut ile Almanya ve 185 konut ile Afganistan izledi.

Kaynak: TCMB, TÜİK, GMTR

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerleme konusu gayrimenkuller, İbis Otel, 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 konumlanmaktadır. 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 dönlür ve İsmet İnönü 1. Caddesine kadar ilerlenir. İlerledikten sonra caddeden sol tarafa dönlür. Kavşağa kadar ilerlenir ve sol tarafa dönlüldüğünde 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 m ² (Projesine göre parsel üzerinde yer alan tüm yapıların toplam alanı)
Binanın Yaşı	12
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 m ² (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 m ² (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 (m ²)	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 (m ²)	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 (m ²)	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 Siloönü 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 itibarıyla 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 yılına 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 şifahi 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	:	6.806,75 m ²
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
dosyalandır.

(***) 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 27.12.2019 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, 6.806,75 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 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 1.381,50 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 5.478,00 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. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

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

MALİYET YÖNTEMİ: Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini 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 örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

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

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

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

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 değerleme 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 değerleme 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.

6.5.DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

No	Konum	Kullanım	Satış Durumu	Net Alan (m ²)	Kira Fiyatı	Birim Kira Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
					(TL/ay)	(TL/m ² /ay)	
1	Değerlemesi yapılan taşınmaz ile aynı bölgede yer alan binanın zemin katında 480 m ² dükkanın 30.000TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır	Dükkan	Kiralık	480	30.000	62,5	* Daha iyi konumdadır * Pazarlık payı bulunmaktadır. * Daha küçük kullanım alanına sahiptir. * 240,00 m ² zemin kat ve 240,00 m ² asma kat olmak üzere toplam 2 katlıdır.
2	Değerlemesi yapılan taşınmaz ile aynı bölgede yer alan binanın zemin katında 700 m ² dükkanın 50.000TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır	Dükkan	Kiralık	700	50000	71,42	* Daha iyi konumdadır. * 550 m ² zemin kat ve 150 m ² asma kat olmak üzere 2 katlıdır. * Bakımlıdır.
3	Değerleme konusu Taşınmaza yakın bir konumda olup 5 katlı otel olarak kullanılan 6000 m ² bina	Otel	Kiralık	6000	300.000	50	* Pazarlık payı vardır. * 2 önemli caddeye cephesi bulunmakta olup daha iyi konumdadır. * 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 42-71 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)	62,5	71,42	50	42,86
	Pazarlık Payı	-10%	-10%	-10%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmazlara Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-10%	-15%	-30%	-20%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	-10%	-5%	-5%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-25%	-15%	0%	0%
	Cephe Genişliği	0%	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		37,96	41,79	30	31

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, değerleme 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 gelirine bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde “Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı” formülünden yararlanılır.

Bu değerleme çalışmasında Direkt Kapitalizasyon Yöntemi uygulanmamıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Değerleme konusu ana taşınmaz üzerinde toplamda 6.596,00 m² kapalı alandan oluşan otel, restoran bulunmaktadır.

Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

-Değerleme konusu otel 108 odadan oluşmuştur.

-Otelin ortalama doluluk oranının 2020 yılında %73 olarak gerçekleşeceği, bu oranın 2025 yılında %80 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 2020 yılında 24,21.- Euro ile başlayıp enflasyon oranına ve bölge ekonomik göstergeleri gelişim tahminlerine göre artacağı varsayılmıştır

-Tesisin performansı gözönünde bulunarak, diğer gelirlerin konaklama gelirlerinin 2020 yılı ve sonraki yıllarda %18 oranında olacağı varsayılmıştır.

-Otelde GOP (Gross Operating Profit) oranının 2020 yılında %30 oranında olacağı, diğer yıllarda artarak 2028 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 8.408.-Euro olarak kullanılmış olup bu değer 10. yıla kadar 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 = 6,6506.- 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 %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.

-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 2020 yılı için 35,00 TL/m²/ay olacağı, her yıl enflasyon oranında artış yapılacağı öngörülmüştür.

-Projeksiyonda kiralama sözleşmesinin sona ereceği 08.02.2029 tarihi göz önünde bulundurulmuştur.

- Restoranda indirgeme oranı %9 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%
1 EURO Alış	6,6506

Proje Nakit Akışı (EURO)											
Yıllar	29.12.2019	29.12.2020	29.12.2021	29.12.2022	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025	29.12.2026	29.12.2027	29.12.2028	29.12.2029
Otel Fonksiyonu											
Toplam Oda Sayısı (Adet)		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
Yıllık Oda Kapasitesi		39.420	39.420	39.420	39.420	39.420	39.420	39.420	39.420	39.420	39.420
Doluluk Oranı (%)		73%	75%	77%	78%	79%	80%	81%	81%	81%	81%
Satılan Oda Satışı (Adet)		28.777	29.565	30.353	30.748	31.142	31.536	31.930	31.930	31.930	31.930
Oda Fiyatı (EURO)	23,50	24,21	28,21	31,21	33,21	35,21	35,91	36,63	37,36	38,11	38,87
Oda Gelirleri (EURO)		696.538	833.881	947.178	1.020.974	1.096.347	1.132.429	1.169.516	1.192.907	1.216.765	1.241.100
Diğer Gelirler (EURO)		125.377	150.099	170.492	183.775	197.342	203.837	210.513	214.723	219.018	223.398
Toplam Otel Gelirleri (EURO)		821.914	983.979	1.117.670	1.204.749	1.293.690	1.336.267	1.380.029	1.407.630	1.435.783	1.464.498
GOP (%)		30%	31%	32%	33%	34%	35%	36%	37%	38%	38%
GOP		246.574	305.034	357.654	397.567	439.854	467.693	496.811	520.823	545.597	556.509
İşletme Giderleri		575.340	678.946	760.016	807.182	853.835	868.573	883.219	886.807	890.185	907.989
Yenileme Maliyeti (EURO)		8.219	9.840	11.177	12.047	12.937	13.363	13.800	14.076	14.358	14.645
Emlak Vergisi (EURO)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sigorta Sigortası (EURO)		8.408	8.408	8.408	8.408	8.408	8.408	8.408	8.408	8.408	8.408
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
Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Yıllık Ciro Kirası (EURO) (%5)		41.096	49.199	55.883	60.237	64.684	66.813	69.001	70.381	71.789	73.225
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
Proje Net Gelirleri		119.439	176.278	227.562	266.604	308.002	335.415	364.094	387.831	412.324	422.949
Dönem Sonu Değer (%)											
Net Nakit Akışları	0	119.439	176.278	227.562	266.604	308.002	335.415	364.094	387.831	412.324	422.949

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	3,30%	3,30%	3,30%
Risk Primi	7,20%	6,70%	8,20%
İndirgeme Oranı	10,50%	10,00%	11,50%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	1.649.506	1.692.788	1.567.486
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	1.650.000	1.690.000	1.570.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	10.970.203	11.258.059	10.424.719
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	10.970.000	11.260.000	10.420.000

Restoran 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
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
Proje Net Gelirleri	0	24.063	24.544	25.035	25.535	26.046	26.567	27.098	27.640	28.193	28.757

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)	162.954	159.353	155.873	
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	160.000	160.000	160.000	
Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.083.744	1.059.794	1.036.649	
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.080.000	1.060.000	1.040.000	

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
Spor Salonu Fonksiyonu											
Kira Bedeli (EURO)	0	58.020	59.180	60.364	61.571	62.802	64.058	65.339	66.646	67.979	69.339
Proje Net Gelirleri	0	58.020	59.180	60.364	61.571	62.802	64.058	65.339	66.646	67.979	69.339

Değerleme Tablosu				
Risksiz Getiri Oranı	3,30%	3,30%	3,30%	
Risk Primi	4,20%	4,70%	5,20%	
İndirgeme Oranı	7,50%	8,00%	8,50%	
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	430.836	420.849	411.210	
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	430.000	420.000	410.000	
Toplam Bugünkü Değer (TL)	2.865.320	2.798.901	2.734.794	
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	2.870.000	2.800.000	2.730.000	

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
ESKİŞEHİR IBIS OTEL GELİRLERİ ÜZERİNDEN (€)	0	205.479	245.995	279.417	301.187	323.422	334.067	345.007	351.907	358.946	366.125
AGOP ESKİŞEHİR IBIS OTEL (€)	0	131.095	164.079	194.475	218.361	243.860	261.574	280.146	295.954	312.283	318.528
KULLANILAN G. ANTEP IBIS OTEL KİRA GELİRİ (€)	0	205.479	245.995	279.417	301.187	323.422	334.067	345.007	351.907	358.946	366.125
YILLIK KİRA BEDELİ	0	110.508	110.508	110.508	110.508	110.508	110.508	110.508	110.508	110.508	110.508
BİNA SİGORTASI (EURO)	0	8.408	8.408	8.408	8.408	8.408	8.408	8.408	8.408	8.408	8.408
YENİLEME MALİYETİ (€) (%5)	0	411	492	559	602	647	668	690	704	718	732
TOPLAM NAKİT AKIŞLARI (€)	0	86.152	126.587	159.943	181.669	203.860	214.483	225.401	232.288	239.312	246.476

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)	1.181.938	1.151.861	1.122.855	
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	1.180.000	1.150.000	1.125.000	
Toplam Bugünkü Değer (TL)	7.860.596	7.660.565	7.467.662	
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	7.860.000	7.660.000	7.470.000	

6.6.2. 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 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.

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 8.408.-Euro olarak kullanılmış olup bu değerin 10. yıla kadar sabit olacağı varsayılmıştır.

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

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 = 6,6506.- TL olarak esas alınmıştır.

Taşınmazın Kira Değeri;

YILLAR OTEL	29.12.2019	29.12.2020	
Kira Değeri Ortalama Nakit Akışı	0	102.796	
Kira Değerleme Tablosu - Otel			
Risksiz Getiri Oranı	1,44%	1,44%	1,44%
Risk Primi	7,06%	7,56%	8,06%
İndirgeme Oranı (%)	8,50%	9,00%	9,50%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	94.721	94.286	93.854

Toplam Bugünkü Değer (EURO)	94.286
Toplam Bugünkü Değer (TL)	407.493

29.12.2019 ve 29.12.2020 Arasındaki Gün Sayısı	366
OTEL'İN YILLIK KİRA DEĞERİ (EURO)	94.028
OTEL'İN YILLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (EURO)	94.000

YILLAR - RESTORAN	29.12.2019	29.12.2020
Kira Değeri Ortalama Nakit Akışı	0	24.063

Kira Değerleme Tablosu - Restoran			
Risksiz Getiri Oranı	1,44%	1,44%	1,44%
Risk Primi	7,06%	7,56%	8,06%
İndirgeme Oranı (%)	8,50%	9,00%	9,50%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	22.173	22.071	21.969

Toplam Bugünkü Değer (EURO)	22.071
Toplam Bugünkü Değer (TL)	95.387

29.12.2019 ve 29.12.2020 Arasındaki Gün Sayısı	366
RESTORANIN YILLIK KİRA DEĞERİ (EURO)	22.010
RESTORANIN YILLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (EURO)	22.000

YILLAR - RESTORAN2 SALONU	29.12.2019	29.12.2020
Kira Değeri Ortalama Nakit Akışı	0	58.020

Kira Değerleme Tablosu - Restoran 2			
Risksiz Getiri Oranı	1,44%	1,44%	1,44%
Risk Primi	7,06%	7,56%	8,06%
İndirgeme Oranı (%)	8,50%	9,00%	9,50%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	53.462	53.216	52.973

Toplam Bugünkü Değer (EURO)	53.216
Toplam Bugünkü Değer (TL)	229.996

29.12.2019 ve 29.12.2020 Arasındaki Gün Sayısı	366
SPOR SALONUNUN YILLIK KİRA DEĞERİ (EURO)	53.071
SPOR SALONUNUN YILLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (EURO)	53.000

OTEL + RESTORAN + RESTORAN2 SALONU (EURO)	169.000
OTEL + RESTORAN + RESTORAN2 (TL)	1.123.951

6.7. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

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

6.8. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

6.9. 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.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Söz konusu değerleme çalışmasında 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	13.300.000	2.000.000

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 gelirin'e göre hesaplanan ve işletmenin potansiyel net nakit akışlarının indirgenmesiyle bulunmuş olan iki değer'in ortalaması alınarak takdir edilmiştir. Gelir getiren mülklerde gayrimenkulün değeri performansına bağlı olup kullanılan iki farklı yöntemden 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.

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

442 ada 37 parseli bağlı hak ve faydaların sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, gayrimenkule dayalı kiralama hakkı olarak portföye alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

8. SONUÇ

8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkiide 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 ortalama 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. Buna bağlı olarak değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ	
Rapor Tarihi	31.12.2019
Değer Tarihi	25.12.2019
Pazar Değeri (KDV Hariç)	13.300.000.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	15.694.000.-TL
Pazar Değeri(KDV Hariç)	2.000.000.-EURO
Pazar Değeri(KDV Dahil)	2.360.000.-EURO
Kira Değeri (KDV Hariç)	1.123.000.-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	1.325.140.-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	169.000.-EURO
Kira Değeri (KDV Dahil)	199.420.-EURO

NOTLAR

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

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Ulvi Barkın ŞENSES

SPK Lisans NO:405898

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Şeref EMEN

SPK Lisans No:401584

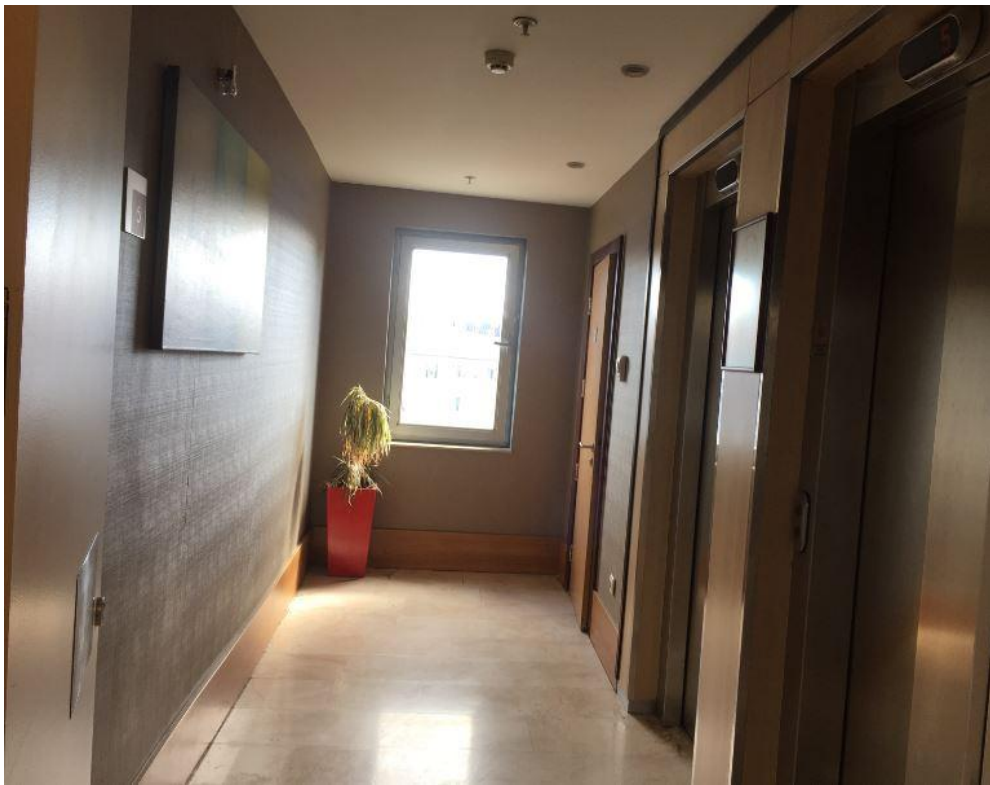
EK 1 - FOTOĞRAFLAR























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 :	KAFFE-BAR		
İşyerinin Adresi :	HOŞNUDIYE MAHALLESİ SİLOÖNÜ SOKAK NO: 5 TEPEBAŞI/ESKİŞEHİR		
İşyerinin Bulunduğu Yer :	Ada No: 442	Pafta No: 88	Parcel No:37
İşyerinin Sınıfı :	SINIRSIZ ☐ Sihhi Miesesiz ☐ Çayır/İklimi 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 D.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 istasyonuna niteliğindeki işyerleri için doldurulacaktır.

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

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz
Zemin No : 4522677
İl / İlçe : ESKİŞEHİR/TEPEBAŞI
Kurum Adı : Tepebaşı TM
Mahalle / Köy Adı : HOŞNUDIYE Mah.
Mevkii :
Cilt / Sayfa No : 21 / 2063
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 442/37
Yüzölçüm : 6.806,75 m2
Ana Taş. Nitelik : ARSA VE OFİS LOJMANI VE KARGIR ARDIYE



TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Diğer (Konusu: YABANCI GERÇEKVE TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ VE SINIRLI AYNİ HAK EDİNEMEYECİKLERİ ALANDIR) Tarih: 28/09/2007 Sayı: 805/4729	ESKİŞEHİR KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ	01/10/2007 - 18804	--
Beyan	II.(IKİ) GRUP KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI		16/04/2012 - 9355	--
Beyan	derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır.		15/05/2012 - 11928	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
10015499	ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	TAM		6.806,75	Kamulaştırma - 21/11/2002 - 7664-	- -
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şerh	3.960.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (22 yıl müddetle AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine kiraşerhi) (Başlama Tarih:08/02/2007 Süre:22 Yıl)	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	17/03/2009 - 2954	--		

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk33688
 Mehmet KARACA
 Kaydına Uygundur.
 27.12.2019



Tarih : 17.08.2016

No : 405898

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİANSI

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.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat Öztangut
E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN