

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 08.02.2013
Değer Tarihi: 31.12.2012

R. No: 2012REVB112



ISO9001: 2008
FS 509685

AKFEN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.

ESKİŞEHİR IBIS OTEL,
RESTORAN VE
FITNESS CENTER

TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için 08.02.2013 tarihinde 2012REVB112 rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
 - Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
 - Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı;
 - Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
 - Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiği;
 - Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu;
 - Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğu;
 - Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği;
 - Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
 - Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
-

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMEKULÜN AÇIK ADRESİ

Hoşnudiye Mahallesi, Siloönü Sokak, No: 5, Eskişehir İbis Otel, Tepebaşı / ESKİŞEHİR

GAYRİMENKULÜN KULLANIMI

Eskişehir İbis Otel, restoran ve fitness center olarak kullanılmaktadır.

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Hoşnudiye Mahallesi, 442 ada, 37 no'lu parselde kayıtlı, 6.806,75 m² yüzölçümüne sahip, "Arsa ve Ofis Lojmanı ve Kargir Ardiye" vasıflı, tam hisse ile "Eskişehir Büyükşehir Belediyesi" mülkiyetindeki taşınmaz.

İMAR DURUMU

Değerleme konusu taşınmaz 18.10.2001 onay tarihli 1/1000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" kapsamında "Belediye Hizmet Alanı ve Yol Alanı" lejandı altında kalmaktadır.

31.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)

16.169.000.- TL

(Onaltımilyonyüzaltmışdokuzbin.-
Türk Lirası)

6.842.000.- EURO

(Altımilyonsekiyüzkırkikibin.-
EURO)

31.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)

19.079.420.- TL

(Ondokuzmilyonyetmişdokuzbindörtüzyirmi.-
Türk Lirası)

8.073.560.- EURO

(Sekizmilyonyetmişüçbinbesyüzaltmış.-
EURO)

31.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE OTEL + RESTORAN + FITNESS CENTER YILLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)

1.238.000.- TL

(Birmilyonikiyüzotuzsekizbin.-
Türk Lirası)

524.000.- EURO

(Beşyüzirmidörtbin.-
EURO)

31.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE OTEL + RESTORAN + FITNESS CENTER YILLIK KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL)

1.460.840.- TL

(Birmilyondörtüzyüzaltmışbinsekizyüzkırk.-
Türk Lirası)

618.320.- EURO

(Altıyüzonsekizbinüçyüzirmi.-
EURO)

1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.

2- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

3- 1 USD = 1,7912 TL, 1 EURO = 2,3630 TL kabul edilmiştir. Kur değerleri bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.

4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

5- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

ÖZGE AKLAR
Değerleme Uzmanı (401775)

HÜSNİYE BOZTUŇ
Sorumlu Değerleme Uzmanı (400811)

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1.....	5
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	5
1.1 Rapor Tarih ve Numarası.....	5
1.2 Rapor Türü.....	5
1.3 Raporu Hazırlayanlar.....	5
1.4 Değerleme Tarihi.....	5
1.5 Dayanak Sözleşmesi.....	5
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	5
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar.....	5
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	6
1.9 Şirket Bilgileri.....	6
1.10 Müşteri Bilgileri.....	6
BÖLÜM 2.....	8
DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI.....	8
2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler.....	8
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	8
2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	8
2.1.3 Maliyet Yaklaşımı.....	8
2.1.4 Geliştirme Yaklaşımı.....	8
2.2 Kullanılan Değer Tanımları.....	9
2.2.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri).....	9
2.2.2 Zorunlu Satış Değeri.....	9
BÖLÜM 3.....	11
GENEL VE ÖZEL VERİLER.....	11
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler.....	11
3.1.1 Demografik Veriler.....	11
3.1.2 Ekonomik Veriler.....	13
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi.....	14
3.2.1 Eskişehir İli.....	14
3.2.2 Tepebaşı İlçesi.....	16
BÖLÜM 4.....	19
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ.....	19
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri.....	19
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri.....	20
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri.....	21
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri.....	21
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi.....	24
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydalar Hakkında Görüş.....	24
4.5 Hukuki Sorumluluk.....	24
4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon).....	24
BÖLÜM 5.....	26
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ.....	26
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri.....	26
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı.....	28
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri.....	32
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri.....	33
5.5 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler.....	35
5.6 Harici ve Müteferrik İşler.....	35
BÖLÜM 6.....	37
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ.....	37
BÖLÜM 7.....	39
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER.....	39
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler.....	39
7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi.....	39
7.2.1 Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	39
7.2.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımının Düzenlenmiş Kira Gelirlerinden Hesabı.....	44
7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	49
BÖLÜM 8.....	52
SONUÇ.....	52
BÖLÜM 9.....	54
EKLER.....	54

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31.10.2012 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 08.02.2013 tarihinde, 2012REVB112 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu rapor Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Hoşnudiye Mahallesi, 442 ada, 37 no'lu parselde kayıtlı, 6.806,75 m² yüzölçümüne sahip, "Arsa ve Ofis Lojmanı ve Kargir Ardiye" vasıflı, tam hisse ile "Eskişehir Büyükşehir Belediyesi" mülkiyetindeki taşınmazın imzalanan 22 yıllık sözleşmesinin kalan süresince işletilmesi ve kiralanması sonucu ortaya çıkacak potansiyel gelirlerinin 31.12.2012 tarihi itibarıyla indirgenmesi sonucu hesaplanacak net bugünkü değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor değerlendirme uzmanı Özge AKLAR ve sorumlu değerlendirme uzmanı Hüsniye BOZTUNÇ tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 13.11.2012 tarihinde çalışmalara başlamış ve 08.02.2013 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 02.11.2012 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemi genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31.10.2012 tarihli talebine istinaden ilgili gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir. Projeksiyon çalışmalarında piyasa araştırmaları ile toplanan emsal değerler ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Accor Grubu ile yapmış olduğu sözleşmeler dikkate alınmıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	31.12.2010	28.02.2011	30.09.2011
Rapor Numarası	2010REV387-3	2011REV78-3	2011REVB55
Raporu Hazırlayanlar	Hüsniye BOZTUNÇ- Adem YOL	Hüsniye BOZTUNÇ- Adem YOL	Makbule YÖNEL MAYA- Mehmet ASLAN
Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL)	17.521.000 TL	18.856.000 TL	20.326.000 TL

* Yukarıda belirtilen değerler arasındaki farklar kira süresinin değişmesi, oda fiyatlarında gerçekleşen artışlar ve kur farklarından kaynaklanmaktadır.

1.9 Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Büyükdere Caddesi, No: 201, C Blok, Kat: 8, Levent / İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı” yöntemleridir.

2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer tahmini yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

İndirgeme oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanın bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

2.1.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulun değerlendirilmesi 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 bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır.” şeklinde tanımlanmaktadır.

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

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

2.1.4 Geliştirme Yaklaşımı

Yatırımların amacı mal veya hizmetler üretip piyasaya arz etmek ve bunun sonucunda kar etmektir.

Yatırım, ticari karlılığı üretilecek mal veya hizmetler için yeterli talebin bulunmasına ve bunların

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

beklenen karı temin etme olanağı sağlayacak fiyatlarla satılmasına bağlıdır. Projenin girişimci yönünde incelenmesi, proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesini içerir. Proje konusu mal veya hizmetlerin yer aldığı pazarın değerlendirilmesi mevcut durum ve geleceğe yönelik beklentiler olarak incelenebilir.

Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek, firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam harcamalar ile ilgili bir gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda projenin gelir tahmini yapılarak bu tahmin sırasında varsayımlarda bulunulur. Bu varsayımlarda sektörün durumu, projenin bulunduğu yere yakın konumdaki benzer projelerin istatistiksel rakamlarından yararlanır.

Daha sonra projenin performans tahmini yapılarak ve bu performans tahmininden projenin gerçekleştirilmesi durumunda net bugünkü değerinin ne olacağı hesaplanır. Çalışmada yapılan varsayımlar kısmen anlatılmış olmakla birlikte detayları uzmanda saklıdır.

2.2 Kullanılan Değer Tanımları

2.2.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.2.2 Zorunlu Satış Değeri

Satıcının gayrimenkulünü satmak için baskı altında olduğu ve bunun sonucu olarak uygun bir pazarlama süresinin mümkün olmadığı koşullarda kullanılan değerdir. Zorunlu satışta kabul edilen fiyat, piyasa değerinin makul ve adil durumunun aksine satıcının özel koşullarını yansıtan bir değerdir.

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgül piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

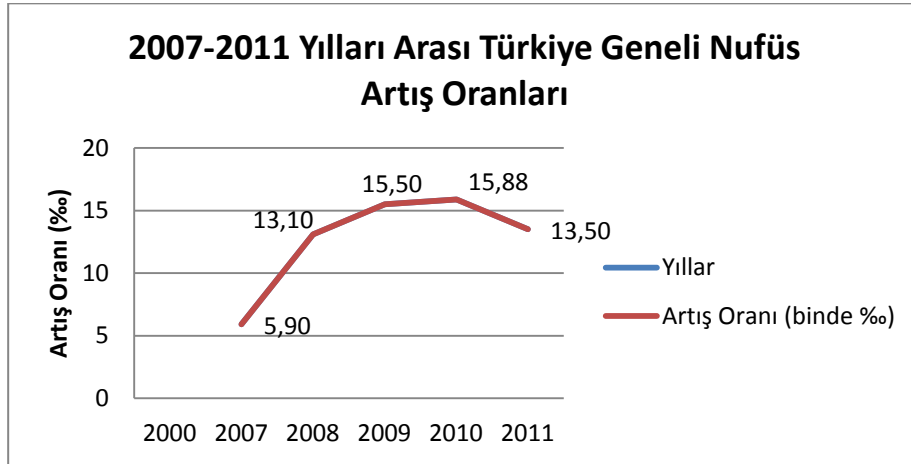
3.1.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 74.724.269 kişidir. 2011 yılında Türkiye' nin yıllık nüfus artış hızı binde 13,5 olarak gerçekleşmiştir. 2011 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.001.281 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,2'sini (37.532.954 kişi) erkekler, % 49,8'ini (37.191.315 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır.

Türkiye Geneli Nüfus Artışının Yıllara Yaygın Gösterimi			
Toplam			
	Toplam	Erkek	Kadın
2008	71.517.100	35.901.154	35.615.946
2009	72.561.312	36.462.470	36.098.842
2010	73.722.988	37.043.182	36.679.806
2011	74.724.269	37.532.954	37.191.315

2008 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusu 71.517.100 iken 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 72.561.312 kişiye yükselmiştir. 2000-2007 döneminde yıllık nüfus artışı ortalama binde 5,9 olarak gerçekleşirken 2008 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı binde 13,1 olarak gerçekleşmiş ve ülke nüfusu 71.517.100 olmuştur.

Türkiye nüfusu 2009 yılı sonu itibarıyla 2008 yılına oranla binde 14,5 artarak, 72.561.312 kişiye ulaşmış olup bu rakam 2010 yılı sonu itibarı ile 1.161.676 kişilik artışla (binde 15,88) 73.722.988 kişiye ulaşmıştır. Aşağıdaki grafikte 2007-2011 yılları arası Türkiye geneli nüfus artış oranlarını görmek mümkündür.



2011 yılında 81 ilden; 56'sının nüfusu bir önceki yıla göre artarken, 25 ilin nüfusu azalmıştır. Nüfus artış hızı en düşük olan ilk üç il; Bilecik (binde -100,41), Isparta (-86,27) ve Kütahya (binde -45,44)'dir. Nüfus artış hızı en yüksek olan ilk üç il ise sırasıyla; Tunceli (binde 103,49), Hakkari (binde 79,75) ve Şırnak (binde 62,82)'tir.

Türkiye'de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 17 yılda önemli artış göstererek 1990 yılında yüzde 59 iken 2000 yılında yüzde 64,9'a 2009 yılında ise ülke nüfusunun %75,5'ine yükselmiştir. 2010 yılında bu oran %76,3 olarak ölçülmüştür. Şehir nüfusu (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 56.222.356, köy nüfusu (belde ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 17.500.632 kişidir. 2011 yılı itibari ile ise toplam nüfusun % 76,8'i (57.385.706 kişi) il ve ilçe merkezlerinde ikamet ederken, % 23,2'si (17.338.563 kişi) belde ve köylerde ikamet etmektedir. İl ve ilçe merkezlerinde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il yüzde 99 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise yüzde 35 ile Ardahan olmuştur.

Ülkemizin toplam nüfusunun % 18,2'si (13.624.240 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,6 ile (4.890.893 kişi) Ankara, % 5,3 ile (3.965.232 kişi) İzmir, % 3,6 ile (2.652.126 kişi) Bursa, % 2,8 ile (2.108.805 kişi) Adana takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 76.724'tür.

Ülkemizde ortalama yaş 29,7'dir. Ortanca yaş erkeklerde 29,1 iken, kadınlarda 30,3'tür. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin ortalama yaşı 29,5; belde ve köylerde ikamet edenlerin ortalama yaşı ise 30,5'tir. Nüfusun yarısı 29,7 yaşından küçüktür.

15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus (50.346.979 kişi), toplam nüfusun % 67,4'ünü oluşturmaktadır. Ülkemiz nüfusunun % 25,3'ü (18.886.575 kişi) 0-14 yaş grubunda, % 7,3'ü ise (5.490.715 kişi) 65 ve daha yukarı yaş grubunda bulunmaktadır.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde 97 kişidir. Bu sayı illerde 11 ile 2.622 kişi arasında değişmektedir. İstanbul ilinde bir kilometrekareye 2.622 kişi düşmektedir. Bunu sırasıyla; 443 kişi ile Kocaeli, 330 kişi ile İzmir, 257 kişi ile Gaziantep ve 254 kişi ile Bursa illeri izlemektedir.

Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 11 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 52, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 244'tür.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)
İstanbul	13.624.240	13.483.052
Ankara	4.890.893	4.762.116
İzmir	3.965.232	3.623.540
Bursa	2.652.126	2.359.804
Adana	2.108.805	1.864.591

3.1.2 Ekonomik Veriler

2008 yılının başlarında iç siyasetten çok dış ekonomik gelişmeler ağırlıkta olmuş, yaşanan gelişmeler ekonomiyi doğrudan etkileyerek 2008 yılı Nisan ayından itibaren yatırımlarda yavaşlama görülmüş ve geçmiş yıllardaki yabancı yatırım oranı düşmeye başlamıştır. 2008 yılı içerisindeki yatırımlara bakıldığında, konut ve AVM sektöründeki bazı bölgelerde doyma noktasına ulaşmakla birlikte ofis ve lojistik sektöründe yatırımların devam ettiği gözlenmiştir.

Dünya’da ilk başta ABD’de subprime mortgage krizi olarak başlayan, sonrasında likidite sıkıntısından kaynaklandığı sanılan ancak zamanla asıl sorunun güven eksikliği olduğu anlaşılan 2008 yılının en önemli olayı ekonomik kriz, Mart ayında ABD’nin önemli yatırım bankalarının ve sigorta firmalarının iflas etmesi ile kendini göstermiş ve kısa zamanda Avrupa’ya sıçramıştır. Ülkelerin birbiri ardına kriz önleyici paketler açıklamalarına rağmen olanlara engel olamayıp dünya büyüme tahminleri eksi değerleri göstermiştir.

2008 yılı sonu ve 2009 yılı başında Türkiye’de ekonomik kriz reel sektörde de hissedilmeye başlamıştır. 2009 yılı içerisinde ekonomik daralma ile birlikte sanayi üretimi ve istihdamda düşüşler yaşanmıştır. Gayrimenkul sektörünün de 2009 yılını küçülerek geçirdiği, fiyatların düşüş hareketini sürdürdüğü ve talebin az olduğu bilinmektedir.

Ancak 2010 yılı başlarında ülke ekonomisinde ve dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile birlikte sürdürülebilir bir kalkınmanın tekrar başladığı ve krizin etkilerinin pozitif hava ile beraber bir nebze de azaldığı gözlemlenmektedir. 2010 yılı genelinde döviz fiyatlarının belirli bir bant seviyesinde kalması, İstanbul Borsasının 2010 yılı başı itibarıyla artış eğilimini devam ettirmesi, 2010 Eylül ayında yapılan referandumun siyasi istikrar olarak algılanmasıyla birlikte piyasalarda esen pozitif hava devam etmiştir.

Ekonomik verilerin pozitif olmaya başladığı 2011 yılı içerisinde yabancı yatırımların Türkiye’ye olan ilgisi devam etmiştir. Ancak büyük yatırım kararlarının önceki yıllarda olduğu gibi rahat ve kolay verilememesi yatırım süreçlerini uzatmıştır. Fiyat istikrarı ve ekonomik büyümenin artması ile 2011 yılı Türkiye’nin ilerlemesine ve dış politikada gücünün artmasına sahne olmuştur.

2012 yılı içerisinde de ekonomik istikrarın devam ettiği görülse de, bazı gayrimenkul tipleri ve projeleri için satış sıkıntısı yaşandığı gözlemlenmiştir. Bunun yanında 2012 yılı sektöre 3 önemli yasanın getirildiği bir yıl olmuştur. Mütakabiliyet yasası ile birlikte Türkiye’de yatırım yapmak isteyen yabancı yatırımcıların önü açılmış olup, bu yasanın önümüzdeki süreçte gayrimenkul piyasasına ciddi bir ivme kazandırması beklenmektedir. Mütakabiliyet yasası ile yabancı sermayeyi çekmek ve cari açığı kapatmak amaçlansa da asıl yurt içinde ve yurt dışında ilgi gören ve kaynak arttırılmasını sağlayacak hususun Kentsel Dönüşüm ve 2B arazilerinin satışı olduğu düşünülmektedir. Bu yasalar ile yeni gayrimenkul geliştirme alanları yaratılmış olup, bunun etkisinin 2013 yılında daha net hissedileceği düşünülmektedir.

2012 yılı son çeyreğinde Fitch Derecelendirme Kuruluşu Türkiye’nin döviz cinsi kredi notunu BB+’dan BBB-’ye yükseltmiştir. Bu olumlu gelişme ile yabancı yatırımcıların gözlerini Türkiye’ye çevirmesi beklenmektedir. Ekonomik açıdan yaşanan bu olumlu gelişme ve 2012 yılı içinde kabul

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

edilen 3 önemli yasanın etkisinin görülmeye başlanması ile birlikte 2013 yılının 2012 yılına kıyasla gayrimenkul sektörü açısından daha iyi bir yıl olacağı öngörülmektedir.

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 Eskişehir İli



Coğrafi Yapı

Eskişehir ili, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatı bölgesinde yer alır. Kuzeyden Karadeniz; kuzeybatıdan Marmara; batı ve güneybatıdan da Ege Coğrafi Bölgeleri ile komşudur.

Eskişehir, güneyden Afyonkarahisar; güneydoğudan Konya; doğudan ve kuzeyden Ankara; kuzeybatıdan Bolu; batıdan Bilecik ve Kütahya illeri tarafından çevrelenmiştir. İlin yüzölçümü 13.652 km²'dir.

İlin kuzeyini batı - doğu yönünde Bozdağ, Sündiken

Dağları kaplar; güneydoğu köşesinde Sakarya Dirseği içinde başlayan Sivrihisar Dağları, güneydoğuda - kuzeybatı yönünde ili ortadan kateder.

İlin içindeki başlıca ovaları Porsuk Ovası, Yukarı Sakarya Ovası, Sarısu Ovası ve Seyitgazi Ovası'dır. Porsuk Ovası'nın yüzölçümü ise 1.500 km²'dir.

Türkiye'nin en önemli akarsularından olan Sakarya, aynı zamanda Eskişehir'in de başlıca akarsuyudur. Çok sayıda kola sahiptir. En önemli kolu Porsuk Çayı'dır.

Eskişehir ilinde 6 adet baraj bulunmaktadır. Bunlar Porsuk Barajı, Gökçekaya Barajı, Musaözü Barajı, Kunduzlar Barajı, Çatören Barajı ve Kaymaz Barajı'dır.

Eskişehir iklim yönünden İç Anadolu'nun tüm karakterini bünyesinde toplamıştır. Yazları sıcak ve kurak, kışları soğuk ve yağışlı geçmektedir. Yıllık yağışın %70'i Ekim-Mart arası soğuk dönemde olmaktadır.

Nüfus

Eskişehir ilinde 1980-1984 yılları arasındaki nüfus artışı %18,80, 1985-1989 yılları arası nüfus artışı %14,10 ve 1990-2000 yılları arasındaki nüfus artışı %9,65 olduğu tespit edilmiştir.

İlçelere Göre 2011 Yılı Şehir ve Köy Nüfus Dağılımları;

İLÇE ADI	TOPLAM	ŞEHİR NÜFUSU	KÖY NÜFUSU
ODUNPAZARI	365.764	358.566	7.198
TEPEBAŞI	296.704	289.830	6.874
ALPU	12.757	5.292	7.465
BEYLİKOVA	6.557	3.345	3.212
ÇİFTELER	16.392	11.599	5.908
GÜNYÜZÜ	6.716	2.091	4.625
HAN	2.187	1.093	1.094
İNÖNÜ	7.230	3.959	3.271
MAHMUDIYE	8.654	4.731	3.923
MİHALGAZİ	3.699	1.607	2.092
MİHALIÇCIK	10.028	3.040	6.988
SARICAKAYA	5.353	2.501	2.852

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SEYİTGAZİ	15.783	2.826	12.957
SİVRİHİSAR	23.423	10.007	13.416
TOPLAM	781.247	700.487	81.875

Ekonomi

Cumhuriyet'ten önce ekonomisi genelde tarıma dayalı olan Eskişehir'de 1894'te Almanlar tarafından lokomotif ve tamir atölyesi kurulmuştur. Bu atölye 1924 yılında TCDD işletmesine devredilmiştir. Cumhuriyet'ten sonra 1933 yılında şeker fabrikası ve ona bağlı olarak makine fabrikası, 1965 yılında Sümerbank Basma Sanayi Müessesesi kurulmuştur. Şeker fabrikasına bağlı makine fabrikası 1969 yılında müstakil bir kuruluş haline gelmiştir. Bu fabrikalar bölge sanayinin gelişmesi ve dolayısıyla ekonominin canlanmasını sağlamıştır.

Kamu sektörünün yanı sıra özel sektörde çeşitli alanlarda faaliyet göstermeye başlamış, toprak sanayi, un ve mamülleri sanayi, ağaç sanayi, çimento ve mamülleri ile çelik eşya sanayi ve makine sanayi gelişmiştir.

Bu durumda il, Türkiye'nin sayılı illerinden biri haline gelmiştir. Sanayinin daha ekonomik ve rahat çalışabilmesi için Organize Sanayi Bölgesi ve Küçük Sanayi Sitesi gibi sanayi alanları oluşturulmuştur.

Türkiye'nin tek uçak motor fabrikası (TUSAŞ) ile dizel lokomotif motoru üreten tek fabrikası (TÜLOMSAŞ) Eskişehir ilindedir. Yine Türkiye'nin en yüksek kapasiteli buzdolabı (ARÇELİK) ve kompresör fabrikası Eskişehir ilinde bulunmaktadır. Ayrıca bisküvi üretimi ve soba üretiminde de ilin ülke genelinde ağırlıklı bir paya sahiptir.

Organize Sanayi Bölgeleri

İlde sanayi yatırımlarının büyük bölümü 32 milyon m²'lik Organize Sanayi Bölgesi'nde planlı bir şekilde gerçekleşmiştir.

Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi: Eskişehirde sanayi yatırımlarının planlı bir şekilde gerçekleştirilmesi için 1973 yılında Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi (EOSB) yatırımcıların hizmetine sunulmuştur. 1992 yılında EOSB'de büyük bir yatırım hamlesi gerçekleşmiş olup, toplam alan 21 milyon m²'ye çıkarılmıştır. Son yıllarda özellikle il dışından büyük ölçekli yatırım taleplerindeki artışı karşılamak üzere EOSB 1996 yılında 10 milyon m²'lik bir gelişme daha kaydetmiştir. Şu anda EOSB 32 milyon m²'lik alanı ile Türkiye'nin en büyük ve doğalgaz kullanan ilk sanayi bölgesi durumundadır.

EOSB dışındaki sanayi bölgeleri ise Sivrihisar Organize Sanayi Bölgesi, Çifteler Organize Sanayi Bölgesi, Beylikova İhtisas Organize Sanayi Bölgesi ve Küçük Sanayi Siteleri'dir.

Tarım ve Hayvancılık

Eskişehir yurdumuzun önemli tarım merkezlerinden biridir. Özellikle tahıl üretiminde önemli paylara sahip olan il, şeker pancarı gibi bitkilerin üretiminde de önemli yer teşkil etmektedir. Ekim yapılan arazilerin kuru arazi olması nedeniyle sahip olunan arazinin tümüne her yıl ekim yapılamamaktadır. Ayrıca ilde düşen yıllık yağış miktarının azlığı bu olayı kaçınılmaz kılmaktadır.

Eskişehir'de sulamaya elverişli alan 202.609 ha'dır. Toplam sulanan arazi ise 132.178 ha'dır.

Eskişehir Arazi Durumu;

CİNSİ	ALAN(Hektar)	ORANI(%)
Tarım Alanı	582.505	43
Çayır - Mera	325.851	24
Orman-Fidanlık	331.263	24
Diğer	125.581	9

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TOPLAM	1.365.200	100
--------	-----------	-----

İlde hayvancılık mera hayvancılığından entansif hayvancılığa dönüşmeye başlamış ve kültür ırkı hayvancılık büyük bir gelişme göstermiştir.

3.2.2 Tepebaşı İlçesi



296.704 nüfuslu (2011 yılı nüfus sayımına göre) 976.350 da yüzölçümüne sahip 43 mahalle ve 40 köyden müteşekkil olan ilçe Tepebaşı, Bozdağ ve Sündiken Dağları ile Kütahya Yükseltisi arasında kalan Porsuk Ovası'nın ortasından geçen ve Sakarya Nehri'nin en önemli kollarından biri olan Porsuk Çayı'nın iki yakasına kurulmuş; Eskişehir kent merkezinin kuzey, kuzeybatısında bulunmaktadır. Yazlar sıcak ve kurak kışlar soğuk ve yağışlıdır. Yağışlar özellikle Aralık-Mart ayları arasında kar şeklinde görülür. İlçede yıllık yağış ortalaması 378,9 kg/m²'dir.

Ekonomi

Eskişehir kent merkezinin, alışveriş merkezlerinin ve perakende ticaret işletmelerinin büyük çoğunluğunun ilçenin sınırlarında bulunması ilçeye büyük hareketlilik sağlamaktadır. Gerek alışveriş merkezleri gerekse diğer işletmeler doğal olarak istihdam olanağı sağlamaktadır. Bu durum hizmet sektörü ağırlıklı istihdam alanını oluşturmaktadır. Çiftçi kayıt sistemine göre tarımsal faaliyet yapılan alan 546.607 da olup, çalışan çiftçi sayısı 2.821'dir. Tarım alanlarında yetiştirilen ürünlerin başında buğday, arpa ve şekerpancarı gelmektedir. Kent çevresinde bulunan ve diğer merkez ilçe sınırları içindeki organize sanayi bölgesinde bulunan sanayi kuruluşları istihdamın en yüksek olduğu iş alanlarıdır. Kentin gelişimine paralel olarak ilçe kent merkezi olma yolunda ilerlemektedir. Buna bağlı olarak da büyük mağazalar, bankalar ve diğer hizmet sektörü temsilcileri ilçenin sınırlarında yeni şubeler açmakta veya merkezlerini taşımaktadırlar. Anadolu Üniversitesi Sivil Havaalanı, Şehirlerarası Otobüs Terminali ve Eskişehir Garı kent içi hareketliliğin odak noktasını oluşturmaktadırlar.

Eğitim ve Kültür

İlçenin eğitim düzeyi ülke geneline oranla oldukça yüksektir. Bu konuyla ilgili 2008 yılında yapılan çalışmaya göre ilçe nüfusunun %31'i yüksek okul, lisans, yüksek lisans ve/veya doktora eğitimidir. Ortaöğretim düzeyindeki eğitilmiş nüfusun oranı %6, ilköğretim-ilköğretim eğitilmiş nüfus oranı %39, okuma yazma bilen ancak bir diplomaya sahip olmayanların oranı %14 ve okuma yazma bilmeyenlerin oranı %3 olarak tespit edilmiştir.

İlçedeki en önemli eğitim kurumu kuşkusuz ülkenin de önde gelen üniversitelerinden biri olan ve içinde barındırdığı 1.154.508 Açık Öğretim Fakültesi öğrencisi ile dünyada en çok öğrenciye sahip üniversitelerden biridir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Nüfus

2011 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine (ADNKS) göre ilçenin nüfusu 289.830 kişi şehir merkezi, 6.874 belde ve köylerin nüfusu olmak üzere toplam 296.704 kişidir.

	İl/İlçe Merkezleri			Belde/ Köyler			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
Tepebaşı	289.830	145.272	144.558	6.874	3.483	3.391	296.704	148.755	147.949

BÖLÜM 4

**DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI
VE İMAR BİLGİLERİ**

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Eskişehir
İlçesi	Tepebaşı*
Bucağı	-
Mahallesi	Hoşnudiye
Köyü	-
Mevkii	..**
Pafta No	-
Ada No	442
Parsel No	37
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa ve Ofis Lojmanı ve Kargir Ardiye
Yüzölçümü	6.806,75 m ²
Maliki	Eskişehir Büyükşehir Belediyesi
Hissesi	Tam

* Müşteri tarafından temin edilen tapu suretinde ilçesi hanesinde "Merkez/2" yazmakta olup, taşınmazın takyidat belgesinde ilçesi "Tepebaşı" olarak kayıtlıdır.

** Tapu suretinde sokağı hanesinde "Bağlar Caddesi" yazmakta olup, taşınmazın takyidat belgesinde sokağı yazmamaktadır.

Sözleşme Bilgileri;

- ✓ Sözleşme 1; Konu taşınmaz ile ilgili Eskişehir Büyükşehir Belediyesi adına Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanı ile gayrimenkulü kiralayan Aksel Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş. arasında imzalanan 16.05.2006 tarihinde imzalanmış kira sözleşmesi bulunmaktadır. Kira sözleşmesinin başlama tarihi 08.02.2007, bitiş tarihi 08.02.2029'dur.
- ✓ Sözleşme 2; Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Sportif Makine Sanayi Ticaret Ltd. Şti. arasında 01.09.2006 tarihinde imzalanan ortalama 750 m² inşaat alanı olan 3 katlı (Bodrum + giriş + 1. normal kat) yapıya sahip havuz-fitness binasının alt kiralama sözleşmesi bulunmaktadır. (Söz konusu bina spor merkezi olarak faaliyet göstermektedir.) Bu sözleşmeye ek olarak 30.12.2010 tarihinde yeni bir sözleşme imzalanarak 2011 yılı kira indirimi uygulanması kararlaştırılmıştır. 2012 yılından itibaren eski kira sözleşme bedelleri geçerli olacaktır. Ancak söz konusu firma için 2013 yılı için 28.12.2012 tarihinde imzalanmış yeni bir sözleşme bulunmaktadır.
- ✓ Sözleşme 3; Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Seven Turizm İnş. ve Reklam San. Tic. Ltd. Şti. arasında 11.05.2007 tarihinde imzalanan 442 ada, 37 parselin batısında bulunan ekli krokide işaretlenen tek katlı mevcut eski binanın bar / cafe olarak işletilmesi amacıyla düzenlenmiş alt kiralama sözleşmesi bulunmaktadır.
- ✓ Sözleşme 4; Accotel Yapım Yatırım ve İşletim A.Ş. ve Accorsa arasında 18.12.2005 tarihinde imzalanan otel binasının alt kiralama sözleşmesi bulunmaktadır. Daha sonra 29.03.2006 tarihinde transfer anlaşması yapılarak sözleşme Akfen GYO A.Ş.'ye devredilmiştir.
- ✓ Sözleşme 5; Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Tamaris Turizm A.Ş. arasında 29.06.2010 tarihinde imzalanan otel binasının alt kiralama sözleşmesi bulunmaktadır.

Müşteri tarafından beyan edilen kira sözleşmeleri ekte verilmektedir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tepebaşı Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 13.11.2012 tarihinde saat 10:20'de yapılan araştırmalara ve ekte sunulan 13.11.2012 tarihli takyidat yazısına göre taşınmaz üzerinde;

Beyanlar Hanesinde;

- Eskişehir 2. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 18.04.2009 tarih 2008/21. 2009/110 esas ve karar sayılı mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (24.04.2009 tarih, 4713 yevmiye)
- 2. grup korunması gerekli kültür varlığıdır. (16.04.2012 tarih, 9355 yevmiye)
- 2. derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (Başlama Tarih: 15.05.2012, Bitiş Tarih: 15.05.2012 – Süre: -) (15.05.2012, 11928 yevmiye)
- Eskişehir Kadastro Müdürlüğü'nün 28.09.2007 tarih ve 805/4729 sayılı yazılarına göre yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinemeyecekleri alandır. (01.10.2007 tarih, 18804 yevmiye) Bu şerh takyidat belgesinde yer almamasına rağmen, tapu kütüğünden henüz kaldırılmamıştır.

Şerhler Hanesinde;

- Kira Şerhi: 3.960.000.- TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (22 yıl müddetle Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi lehine kira şerhi) (Başlama Tarihi: 08.02.2007, Süre: 22 yıl) (17.03.2009 tarih, 2954 yevmiye) (Malik/Lehtar: Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi)

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI					
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 442/37		
Zemin No	: 4522677	Yüzölçüm	: 6.806,75 m2		
İl / İlçe	: ESKİŞEHİR/TEPEBAŞI	Ana Taş. Nitelik	: ARSA VE OFİS LOJMANI VE KARGIR ARDIYE		
Kurum Adı	: Tepebaşı TM				
Mahalle / Köy Adı	: HOŞNUDIYE Mah.				
Mevkii	:				
Çift / Sayfa No	: 21 / 2063				
Kayıt Durum	: Aktif				

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	ESKİŞEHİR 2.ASLIYE HUKUK MAHKEMESİ nin 18/04/2009 tarih 2008/21.2009/110 ESAS VE KARAR sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.		24/04/2009 - 4713	--
Beyan	İl.(İKİ) GRUP KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI		16/04/2012 - 9355	--
Beyanderecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (Başlama Tarih:15/05/2012,Bitis Tarih:15/05/2012 - Süre:)		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-	--

S/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 kirazerhi) (Başlama Tarih:08/02/2007 Süre:22 Yıl)	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	17/03/2009 - 2954	--

Raporlayan: M.283-Bülent KILIÇ
Kayıt No: 11/13/2012
Şah: ESEN
Yetki Müdür Yardımcısı

Rapor Tarihi / Saati : 11/13/2012 10:20

1

4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili son üç yıllık dönemde gerçekleşen herhangi bir alım satım işlemi bulunmamaktadır.

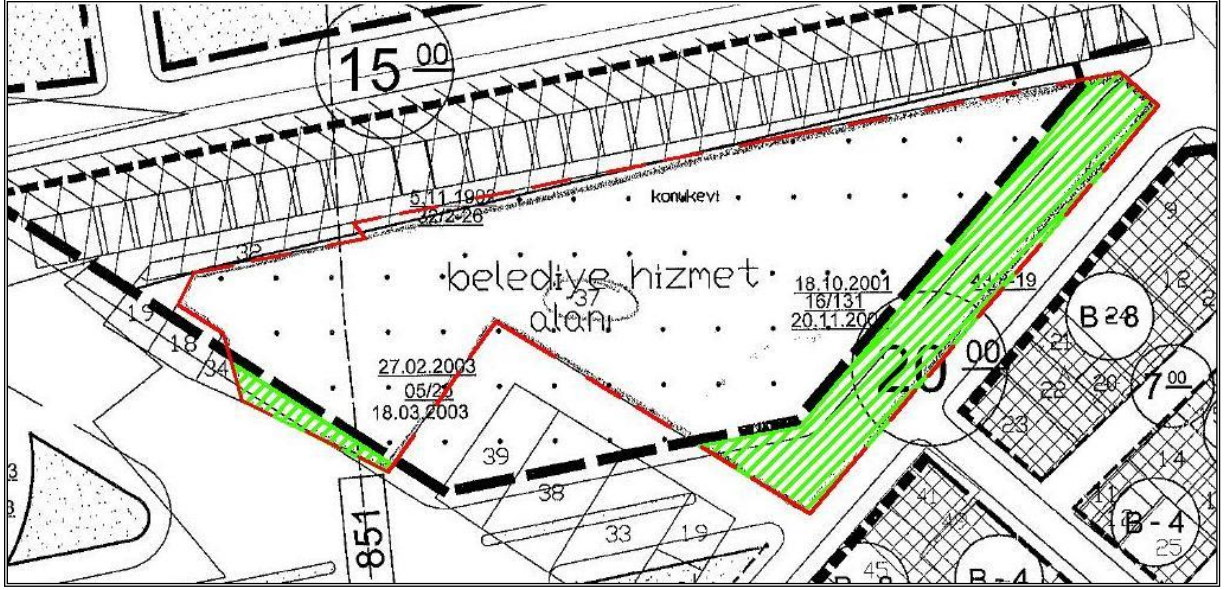
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.


Tepebaşı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 13.11.2012 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre ve ekte sunulan 13.11.2012 tarih ve M.26.3.TEP.0.1314302/18467 sayılı resmi imar durum belgesine göre taşınmazın imar durumu ve yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir.

Değerleme konusu taşınmaz 18.10.2001 onay tarihli 1/1000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" kapsamında "Belediye Hizmet Alanı ve Yol Alanı" lejandı altında kalmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Değerleme konusu taşınmazın üzerinde konumlu olduğu arsanın yol terk alanları kabaca yukarıdaki krokide yeşil olarak işaretlenmiştir.

**T.C.
ESKİŞEHİR TEPEBAŞI BELEDİYESİ**
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

13 Kasım 2012

Sayı : M.26.3.TEP.0.13 4302/18467
Konu : İmar durumu

TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Aziziye Mahallesi, Piyade Sokak No:3 B Blok:7
Çankaya / ANKARA

İLGİ : 13.11.2012 tarih ve 25458 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçede Hoşnudiye Mahallesi, 442 ada, 37 nolu parselin mevcut imar durumu ve son 3 yılki imar durumu sorulmaktadır.

Söz konusu 442 ada, 37 nolu parsel 1/1000 ölçekli imar planında yol ve Belediye hizmet alanına isabet etmekte olup, şuyuludur. Son 3 yılki imar durumu mevcut imar durumunun aynıdır. Eskişehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan görüş alınması gerekmektedir.

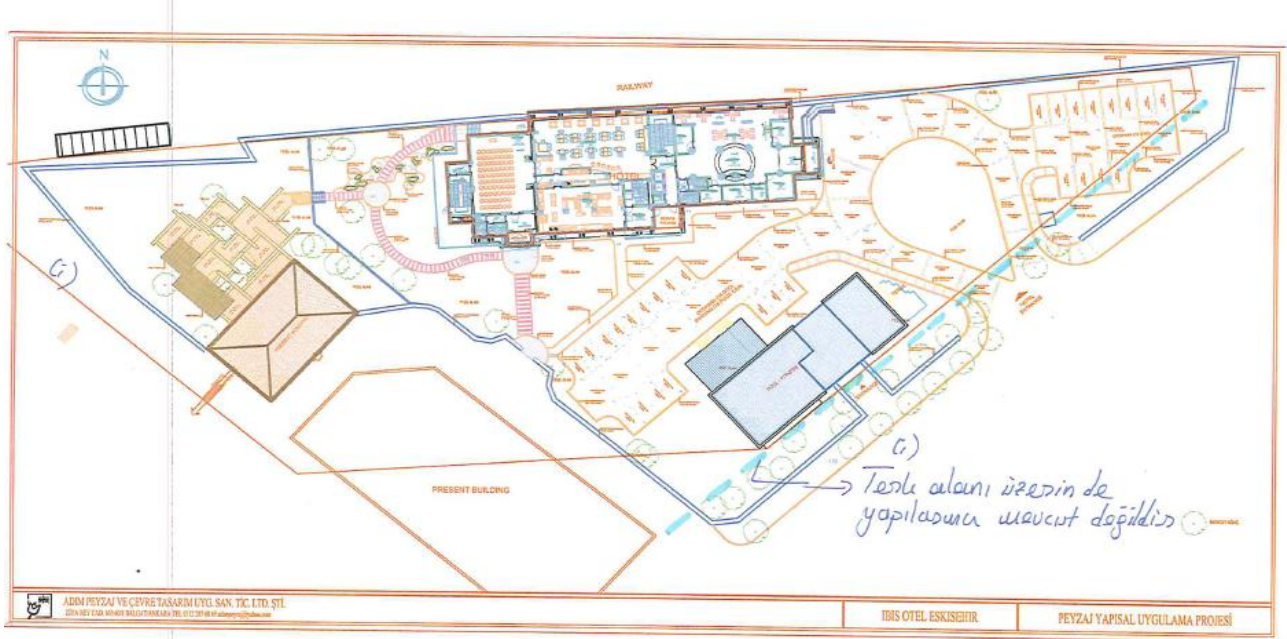
Bilgi edinmenizi rica ederim.

Meral / SOYER
İmar ve Şehircilik Müdürü

Adres: Hoşnudiye Mah. Şahin Cad. No:84 ESKİŞEHİR
Tel : 0-222-2114000 Fax: 0-222-3208888
Ayrıntı Bilgi için iritibat: H. KESER
Elektronik Ağ: www.tepebasi.bel.tr/

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

NOT: Eskişehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan söz konusu taşınmazın mevcut imar durumu ve onaylı mimari projesinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı sorulduğunda, taşınmazın mevcut imar durumunun ve onaylı mimari projesinin geçerliği olduğu ancak bundan sonraki yapılacak olan herhangi bir işlemde kendilerinden onay alınması gerektiği belirtilmiştir.



Arsanın yaklaşık 1.322 m²'si yola terk edilecek alan sınırları içerisinde kalmakta olup, yukarıda da görüldüğü gibi terk edilecek alanlar üzerinde yapı bulunmamaktadır.

✓ Ruhsat ve İzinler:

- Tepebaşı Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede konu taşınmaza ait arşiv dosyasına erişilememiştir.
- Eskişehir Büyükşehir Belediyesi İmar Uygulama departmanında yapılan incelemede konu taşınmaza ait imar dosyasına erişilememiş ancak herhangi bir zabıt, yıkım kararı vs. olmadığı ve 6 ay önceki durumunda hiçbir değişiklik yapılmadığı belediye yetkilileri tarafından teyit edilmiştir.
- Konu taşınmaza ait 15.12.2005 tarih, 2 no'lu 5.000 m² "Otel" alanı için düzenlenmiş ilave "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Konu taşınmaza ait 2007 tarih, 6 no'lu 5.000 m² "Otel" alanı için düzenlenmiş ilave-tadilat "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
- Konu taşınmaza ait 27.07.2006 tarih, 3 no'lu 868 m² "Yüzme Havuzu ve Spor Salonu (Silo otel ilave blok)" için düzenlenmiş ilave "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Konu taşınmaza ait 13.04.2011 tarih, bila no'lu 868 m² "Çok Amaçlı Turistik Tesis" alanı için düzenlenmiş "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
- Otel alanına ait bila onay tarihli; bodrum katı 605,58 m²; zemin katı 763,03 m²; 1., 2., 3., 4., 5. ve 6. normal katlarının her biri 585,72 m²'şer; 1. çatı katı 397,12 m²; 2. çatı katı 197,54 m² olmak üzere toplam 5.477,59 m² kapalı alan için hazırlanmış mimari proje bulunmaktadır.
- Konu taşınmazlardan restoran ve fitness center'ın mimari projesine arşiv kayıtlarında ulaşılamamıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yapı Ruhsatı ve İzinler Özeti Tablo

Yapı Ruhsatı - Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih/No	Veriliş Nedeni	Alanı (m ²)	Açıklama
15.12.2005, 2 (Yapı Ruhsatı)	Otel	5.000,00	-
27.07.2006, 3 (Yapı Ruhsatı)	Yüzme Havuzu ve Spor Salonu (Silo otel ilave blok)	868,00	-
2007, 6 (Yapı Kullanma İzin Belgesi)	Otel	5.000,00	-
13.04.2011, - (Yapı Kullanma İzin Belgesi)	Çok Amaçlı Turistik Tesis	868,00	-

✓ Yapı Denetim:

- Değerleme konusu gayrimenkullerin yapı denetim işlemleri Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Daire Başkanlığı tarafından yapılmıştır.

4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Tepebaşı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalarda alınan bilgilere ve ekte beyan edilen imar durum yazısına göre son 3 yıllık süre içerisinde değerlendirme konusu gayrimenkulün imar durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydalar Hakkında Görüş

Konu taşınmazın maliki Eskişehir Büyükşehir Belediyesi olup, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. şirketi tarafından taşınmaz 22 yıllık sözleşme ile kiralanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğinin 25. Maddesi'nin "J" bendine istinaden **(25. Md./J: Özel sözleşme hükümleri müsait olmak kaydıyla, kira geliri elde etmek amacıyla üçüncü şahıslardan gayrimenkul kiralayabilirler ve bunları tekrar kiraya verebilirler.)** değerlendirme konusu taşınmazın "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı" portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmayacağı düşünülmektedir..

4.5 Hukuki Sorumluluk

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde bulunan hacizler, mülk sahibi adına kayıtlı olduğundan, kiracı konumunda olan Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. açısından kısıtlayıcı bir durum yaratmamaktadır.

Söz konusu taşınmaz, iskanlı olduğundan, kazanılmış bir hak söz konusudur ve mevcut durumda "Belediye Hizmet Alanı" ya da "Yol"a alan terk edilmesi söz konusu değildir. Ayrıca terk edilecek alanlar üzerinde yapı bulunmamaktadır. Ancak mevcut binanın herhangi bir nedenle yıkılması halinde, Eskişehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından uygulamaya alınacaktır. İmar planında yaklaşık 1.322 m² olarak görülen yola terk edilecek alanın taşınmazın mevcut durumuna olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)

Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Hoşnudiye Mahallesi, Siloönü Sokak, No: 5, Eskişehir İbis Otel, Tepebaşı / ESKİŞEHİR

Söz konusu taşınmaz Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Hoşnudiye Mahallesi, 442 ada, 37 no'lu parselde kayıtlı, 6.806,75 m² yüzölçümüne sahip, "Arsa ve Ofis Lojmanı ve Kargir Ardiye" vasıflı, tam hisse ile "Eskişehir Büyükşehir Belediyesi" mülkiyetindeki taşınmazdır.

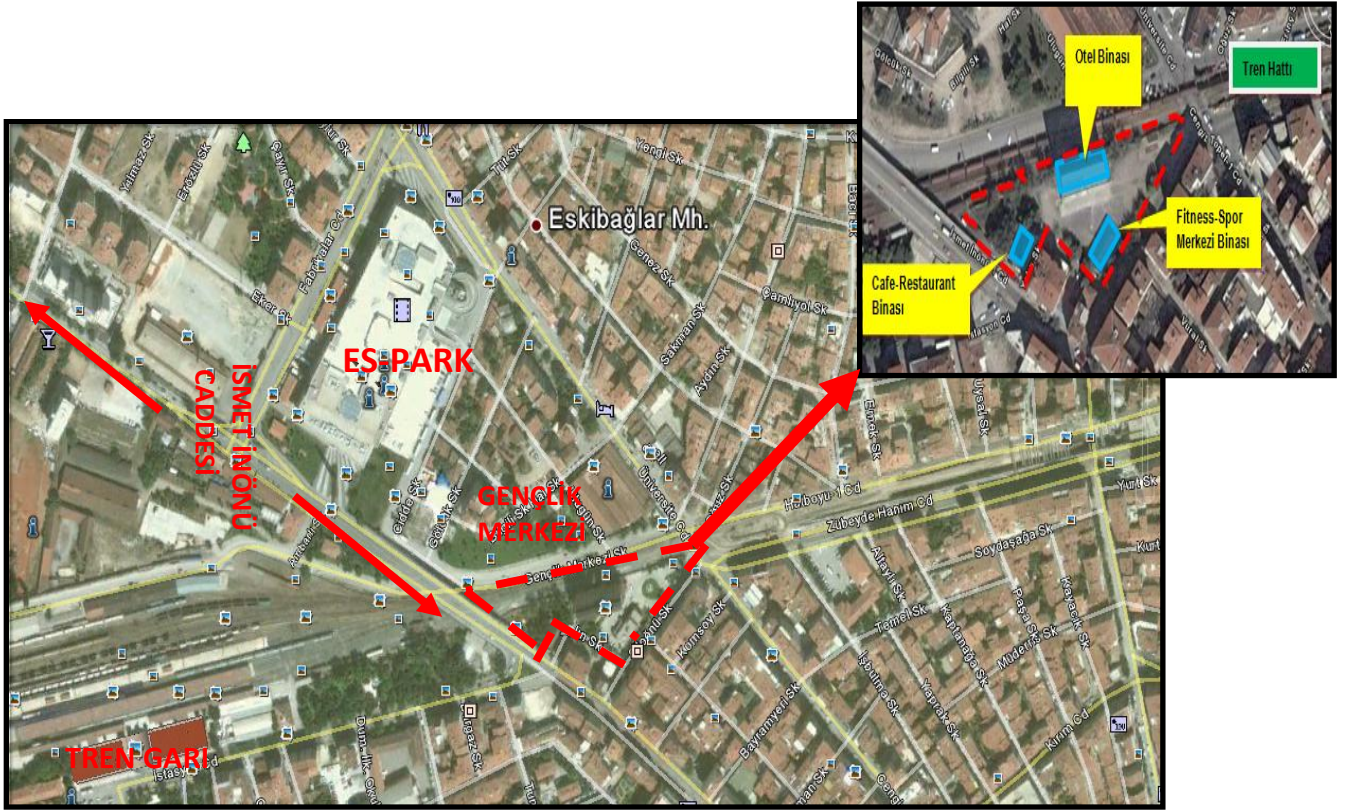
Rapor konusu taşınmaza ulaşım için; bölgenin önemli akslarından olan İsmet İnönü Caddesi üzerinden güneydoğu istikametinde Espark Alışveriş Merkezi'nden itibaren yaklaşık 340 m ilerledikten sonra sağ konumda olan Siloönü Sokak'a dönülür. Konu taşınmaz bu güzergah üzerinde sol konumda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazın bulunduğu alan Eskişehir şehir merkezinde İsmet İnönü Caddesi, Hatboyu Caddesi ve Cengiz Topel Caddesi'nin kesiştiği alanda yer almaktadır.

Merkezi bir konumda bulunan taşınmazın yakın çevresinde bilinirliği çok yüksek olan Espark Alışveriş Merkezi, Anadolu Üniversitesi, Kanatlı Alışveriş Merkezi, Gençlik Merkezi ve demiryolu istasyonu gibi yapılar bulunmaktadır. Demiryoluna cepheli olan parselin bir tarafı İsmet İnönü Caddesi üst geçidi ve Siloönü Sokak ile çevrelenmiştir. Ticaret fonksiyonunun yoğun olduğu İsmet İnönü Caddesi ve Cengiz Topel Caddesi'ne yakın konumlu olan taşınmaz yüksek erişebilirliğe sahiptir. Mülkiyeti Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'ne ait olan taşınmaz 22 yıllığına Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye kiralanmıştır. Kiralama yolu ile elde edilen hak, alt kiralama yöntemi ile üçüncü şahıslara kiralanmaktadır.

442 ada 37 parselin demir yoluna yaklaşık 190 m, Siloönü Sokak'a 100 m ve İsmet İnönü Caddesi'ne 70 m cephesi bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu alanın bölgenin en önemli alışveriş merkezleri, üniversite alanlarına ve bölgenin en önemli aksları üzerinde ve yakınında olmasından dolayı reklam kabiliyeti ve ulaşılabilirliği yüksektir. Ancak taşınmazın kuzeyinde yer alan demir yolu gürültü ve görüntü açısından olumsuz etkilemektedir.

Konu taşınmaz Eskişehir il merkezine 850 m, Odunpazarı ilçe merkezine 17,80 km, Espark AVM'ye 320 m, Anadolu Üniversitesi Kampüsü'ne 2 km, Osman Gazi Üniversite Kampüsü'ne 5 km, Neo AVM'ye 4 km uzaklıkta bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza, özel ve toplu taşıma araçlarıyla ulaşım kolaylıkla sağlanmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Konu Gayrimenkul'den Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (km)
Eskişehir İl Merkezi	~0,84 km
Odunpazarı İlçe Merkezi	~17,80 km
Anadolu Üniversitesi Kampüsü	~2 km
Osmangazi Üniversitesi Kampüsü	~5 km
Neo Alışveriş Merkezi	~4 km

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Söz konusu taşınmaz Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Hoşnudiye Mahallesi, 442 ada, 37 no'lu parselde kayıtlı, 6.806,75 m² yüzölçümüne sahip, "Arsa ve Ofis Lojmanı ve Kargir Ardiye" vasıflı, tam hisse ile "Eskişehir Büyükşehir Belediyesi" mülkiyetindeki taşınmazdır.

Parsel topoğrafik olarak düz yapıya sahiptir. Parselin kuzeyinde demiryolu hattı, güneyinde Siloönü Sokak, batısında İsmet İnönü Caddesi, doğusunda Üniversite Caddesi yer almaktadır. Parselin üzerinde bodrum + zemin + 6 normal ve 2 çatı katı olmak üzere toplam 10 kattan oluşan, toplam 5.477,59 m² alana sahip 3 yıldızlı Eskişehir İbis Otel; bodrum ve zemin kat olmak üzere toplam 2 kattan oluşan, toplam 250,00 m² alana sahip restoran; 2 bodrum + zemin + 1. normal ve çatı katı olmak üzere toplam 5 kattan oluşan, toplam 868,00 m² alana sahip fitness center; restoranın kuzeybatısında yaklaşık 20,00 m² alana sahip bistro-bar bulunmaktadır. Parselin geri kalan alanları yeşil alan ve otopark olarak kullanılmaktadır. Taşınmaza ait kapalı otopark bulunmamakta olup, 12 adetlik açık otopark alanı yer almaktadır.

ESKİŞEHİR İBİS OTEL çelik ve betonarme karkas tarzda inşa edilmiş, bodrum, zemin, 6 normal ve 2 çatı katından oluşmakta olan, mevcutta otel olarak kullanılan binadır. 1930'lu yıllarda silo ambarı ve yan tesisleri olarak inşa edilen yapılardan otel binası yanına ek bina inşa edilerek ve içerisinde restorasyon yapılarak 108 odalı üç yıldızlı otel binasına dönüştürülmüştür. Yapı onaylı mimari projesine göre bodrum katı 605,58 m²; zemin katı 763,03 m²; 1., 2., 3., 4., 5., 6. normal katlarının her biri 585,72 m²'şer; 1. çatı katı 397,12 m²; 2. çatı katı 197,54 m² olmak üzere toplam 5.477,59 m² brüt alana sahiptir. Konu taşınmaz yapı ruhsatına göre 5.000 m² kapalı alana sahip olup, mimari projesine göre 5.477,59 m² kapalı alana sahiptir. Değerleme çalışmasında mimari projesinde kapalı alanlar baz alınmıştır.

İnşaat ve Kullanım Özellikleri: Taşınmazın dış cephesi dış cephe boyasıdır. Taşınmazın ana giriş kapısı alüminyum cam kaplama olup, otomatiktir.

2. Çatı Katı (35,30 kotu); Onaylı mimari projesine ve mevcut durumuna göre tesisat bölümü ve eğitim odası olarak kullanılan katın zemini seramik, duvarları ve tavanları boya kaplıdır. Bu alan bila onay tarihli onaylı mimari projeye göre yaklaşık 197,54 m² alana sahiptir.

1. Çatı Katı (32,30 kotu); Onaylı mimari projesine ve mevcut durumuna göre tesisat bölümü ve depo olarak kullanılan katın zemini seramik, duvarları ve tavanları boya kaplıdır. Bu alan bila onay tarihli onaylı mimari projeye göre yaklaşık 397,12 m² alana sahiptir.

6. Normal Kat; Onaylı mimari projesine ve mevcut durumuna göre 18 adet otel odasından oluşan katın 6 adedi silo odası, 12 adedi standart oda olarak inşaa edilmiştir. Ortak alanlarında zemin halı ve mermer, duvarları ve tavanları alçı üzeri boyadır. Odalar banyo ve yatak odası bölümlerinden oluşmaktadır. Banyoda zemin PVC, duvar kağıt kaplama ve seramik, tavan asma tavanıdır. Yatak odası bölümünde zemin parke, duvarlar alçı siva üzeri boya, tavan asma tavan içi spot aydınlatmadır. Pencere doğramaları alüminyum doğrama olan katın kapıları ahşap doğramadır. Bu alan onaylı mimari projeye göre yaklaşık 585,72 m² alana sahiptir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

5. Normal Kat; Onaylı mimari projesine ve mevcut durumuna göre 18 adet otel odasından oluşan katın 6 adedi silo odası, 12 adedi standart oda olarak inşa edilmiştir. Ortak alanlarında zemin halı ve mermer, duvarları ve tavanları alçı üzeri boyadır. Odalar banyo ve yatak odası bölümlerinden oluşmaktadır. Banyoda zemin PVC, kağıt kaplama ve seramik, tavan ise asma tavanıdır. Yatak odası bölümünde zemin parke, duvarlar alçı siva üzeri boya, tavan asma tavan içi spot aydınlatmadır. Pencere doğramaları alüminyum doğrama olan katın kapıları ahşap doğramadır. Bu alan onaylı mimari projeye göre yaklaşık 585,72 m² alana sahiptir.

4. Normal Kat; Onaylı mimari projesine ve mevcut durumuna göre 18 adet otel odasından oluşan katın 6 adedi silo odası, 12 adedi standart oda olarak inşa edilmiştir. Ortak alanlarında zemin halı ve mermer, duvarları ve tavanları alçı üzeri boyadır. Odalar; banyo ve yatak odası bölümlerinden oluşmaktadır. Banyoda zemin PVC, kağıt kaplama ve seramik, tavan asma tavanıdır. Yatak odası bölümünde zemin parke, duvarlar alçı siva üzeri boya, tavan asma tavan içi spot aydınlatmadır. Pencere doğramaları alüminyum doğrama olan katın kapıları ahşap doğramadır. Bu alan onaylı mimari projeye göre yaklaşık 585,72 m² alana sahiptir.

3. Normal Kat; Onaylı mimari projesine ve mevcut durumuna göre 18 adet otel odasından oluşan katın 6 adedi silo odası, 12 adedi standart oda olarak inşa edilmiştir. Ortak alanlarında zemin halı ve mermer, duvarları ve tavanları alçı üzeri boyadır. Odalar banyo ve yatak odası bölümlerinden oluşmaktadır. Banyoda zemin PVC, kağıt kaplama ve seramik, tavan asma tavanıdır. Yatak odası bölümünde zemin parke, duvarlar alçı siva üzeri boya, tavan asma tavan içi spot aydınlatmadır. Pencere doğramaları alüminyum doğrama olan katın kapıları ahşap doğramadır. Bu alan onaylı mimari projeye göre yaklaşık 585,72 m² alana sahiptir.

2. Normal Kat; Onaylı mimari projesine ve mevcut durumuna göre 18 adet otel odasından oluşan katın 6 adedi silo odası, 10 adedi standart oda ve 2 adedi engelli odası olarak inşa edilmiştir. Ortak alanlarında zemin halı ve mermer, duvarları ve tavanları alçı üzeri boyadır. Odalar banyo ve yatak odası bölümlerinden oluşmaktadır. Banyoda zemin PVC, kağıt kaplama ve seramik, tavan asma tavanıdır. Yatak odası bölümünde zemin parke, duvarlar alçı siva üzeri boya, tavan asma tavan içi spot aydınlatmadır. Pencere doğramaları alüminyum doğrama olan katın kapıları ahşap doğramadır. Bu alan onaylı mimari projeye göre yaklaşık 585,72 m² alana sahiptir.

1. Normal Kat; Onaylı mimari projesine ve mevcut durumuna göre 18 adet otel odasından oluşan katın 6 adedi silo odası, 12 adedi standart oda olarak inşa edilmiştir. Ortak alanlarında zemin halı ve mermer, duvarları ve tavanları alçı üzeri boyadır. Odalar banyo ve yatak odası bölümlerinden oluşmaktadır. Banyoda zemin PVC, kağıt kaplama ve seramik, tavan asma tavanıdır. Yatak odası bölümünde zemin parke, duvarlar alçı siva üzeri boya, tavan asma tavan içi spot aydınlatmadır. Pencere doğramaları alüminyum doğrama olan katın kapıları ahşap doğramadır. Bu alan onaylı mimari projeye göre yaklaşık 585,72 m² alana sahiptir.

Zemin Kat; Onaylı mimari projesine ve mevcut durumuna göre lobi, restoran, bar, toplantı salonu, WC, idari ofis, yiyecek müdür odası, ütü odası, bilgisayar odası ve mutfak hacimlerinden oluşmaktadır. Zeminler halı, seramik, mermer ve ahşap döşemelerden oluşmakta olup, duvarlar seramik, ahşap dekoratif elemanlar ve alçı üzeri boyadır. Tavanlar taşıyıcı ve kartonpiyer asma tavanlarda oluşmaktadır. Pencere doğramaları alüminyum doğrama olan katın kapıları ahşap doğramadır. Mutfak bölümünde paslanmaz çelik mutfak ekipmanları bulunmaktadır. Taşınmaza ana giriş zemin kattan olup, giriş kapısı camekanlı 2 adet otomatik kapıdır. Zemin kat üzerinden buna ek olarak 5 adet çıkış bulunmaktadır. Bunlar restoran alanından, asansör ve servis alanından, acil çıkış alanından ve restoranın yanında bulunan yangın çıkış merdiveninden sağlanmaktadır. Bu alan onaylı mimari projeye göre yaklaşık 763,03 m² alana sahiptir.

Bodrum Kat; Onaylı mimari projesine ve mevcut durumuna göre kazan dairesi, çamaşırhane, personel WC, yemekhane, pompa odası, elektrik odası ve su deposu bölümlerinden oluşmaktadır. Zeminler beton ve seramik, duvarlar siva üzeri boya ve seramik, tavan siva üzeri boyadan oluşmaktadır. Katın tamamı doğal zemin kotu altında kalmaktadır. Bu alan onaylı mimari projeye göre yaklaşık 605,58 m² alana sahiptir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Binada taşınmazın bütün katlarına hizmet eden yangın merdiveni bulunmaktadır. Yangın merdiveninin zemini mermer, duvarları ve tavanları alçı sıva üzeri boyadır.

Binada 2 adet asansör bulunmaktadır. Bir tanesi bodrum kat ile 1. çatı katı arasında hizmet verirken, diğeri zemin kat ile 6. normal kat arasında hizmet vermektedir.

Merkezi sistem doğalgaz yakıtlı sistem ile ısıtılan binada klima, yangın söndürme tesisatı (Sprinter sistem), duman dedektörleri ve kameralı güvenlik sistemi bulunmaktadır.

RESTORAN mevcutta cafe-restoran olarak kullanılan bodrum, zemin kattan oluşan binadır. Parselin İsmet İnönü Caddesi demiryolu üst geçidi tarafında konumlanmış olan yapı, restore edilerek restoran fonksiyonu kazandırılmıştır. Taşınmazın bodrum katında mutfak ve 2 adet WC hacmi, zemin katında ise cafe-restoran olarak hizmet vermekte olan alan bulunmaktadır. Taşınmazın zemin kaplamaları mutfak alanında seramik, WC hacminde mermer, diğeri kullanım alanlarında ahşap kaplamalıdır. Tavanlar bodrum katta asma tavanlı olup, zemin katta çelik konstrüksiyon üzeri kiremit kaplamalıdır. Duvarlar bodrum katta bulunan ıslak zeminlerde mermer kaplama, mutfak bölümünde seramik, diğeri kullanım alanlarında tuğla kaplamadır. Taşınmazın dış cephe çerçeveleri camekanlı ahşaptır. Ayrıca taşınmazın yan cephesinde sigara içme bölümü olarak dış cephesi PVC ile kapatılmış alan bulunmaktadır. Yapı yerinde yapılan ölçüm ve tespitlere göre yaklaşık 250,00 m² kullanım alanına sahiptir. Restoran alanının ön kısmında yarı açık yarı kapalı yaklaşık 72,00 m² alana sahip demir ve cam kaplama oturma alanı yapılmıştır. Ayrıca yine parsel üzerinde üzeri kiremit kaplı yanları açık 22,00 m² alana sahip bar alanı yer almaktadır. Bu yapıların herhangi bir yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve onaylı mimari projesi bulunmamaktadır.

FİTNESS CENTER 2 bodrum, zemin, 1 normal ve çatı kattan oluşan fitness center değerlendirme günü itibariyle sportif firması tarafından kullanılmaktadır. Siloönü Sokak tarafında konumlanan bina yıkılarak yerine yeni bina inşa edilmiş olup, fitness center olarak kullanılmaya başlanmıştır. Yapı yaklaşık 868,00 m² kapalı alana sahiptir.

İnşaat ve Kullanım Özellikleri: Sıva üzeri dış cephe boya ve alüminyum cephe giydirme elemanları ile kaplanmış binanın çatısı teras çatıdır.

Çatı Katı: su deposu, klima tesisatlarının koyulduğu teknik kat olarak hizmet vermektedir. Bu kata erişim binanın dışından duvara monte edilmiş demir doğrama basit merdiven ile sağlanmaktadır.

1. Normal Kat: fitness ve kardiyo bölümü olarak hizmet vermektedir. Zemini laminat parke, duvarları sıva üzeri saten boya, tavanları alçıpan asma tavan içi spot aydınlatma olan katın kapı ve pencere doğramaları alüminyum doğramadır.

Zemin Kat: aktivite odası, sekreteryaya ve idari ofis hacimlerinden oluşmaktadır. Zemini laminat parke ve seramik, duvarları sıva üzeri saten boya, tavanları alçıpan asma tavan içi spot aydınlatma olan katın kapı ve pencere doğramaları alüminyum doğramadır.

1. Bodrum Kat: havuz, 11,60 m² alanlı sauna ve dinleme bölümleri olarak hizmet vermektedir. Zemini seramik, ahşap, duvarları sıva üzeri saten boya ve seramik, tavanları alçıpan asma tavan içi spot aydınlatma olan katın kapı ve pencere doğramaları alüminyum ve PVC doğramadır.

2. Bodrum Kat: bay-bayan soyunma odası ve duş alanlarından oluşmaktadır. Zemini seramik, duvarları sıva üzeri saten boya ve seramik, tavanları alçıpan asma tavan içi spot aydınlatma olan katın kapı ve pencere doğramaları alüminyum ve PVC doğramadır.

Bina içinde yaklaşık 166,00 m² büyüklüğe 1,45 m derinliğe sahip yüzme havuzu bulunmaktadır. Havuz bölümünün tavan yüksekliği yaklaşık 5,50 m yüksekliğe sahiptir. Havuz bölümü tavan yüksekliğinin diğeri bölümlere ait tavan yüksekliğinden farklı olması sebebiyle bölümlerin oluşturduğu katlar arasında kot farklılıkları bulunmaktadır. Havuz bölümünün altında kalan bölüm ise taşıma deposu olarak kullanılmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Taşınmazların Alansal Dağılım Tablosu

Akfen GYO Eskişehir İbis Otel Kat Alanları			
Otel-Mimari Projeye Göre			
Bodrum Kat	605,58	m ²	Kazan dairesi, personel WC, yemekhane, pomba odası, elektrik odası ve su deposu
Zemin Kat	763,03	m ²	Lobi, bar, toplantı salonu, ofis alanları, ütü odası, mutfak, bilgisayar odası
1. Normal Kat	585,72	m ²	18 adet otel odası
2. Normal Kat	585,72	m ²	18 adet otel odası
3. Normal Kat	585,72	m ²	18 adet otel odası
4. Normal Kat	585,72	m ²	18 adet otel odası
5. Normal Kat	585,72	m ²	18 adet otel odası
6. Normal Kat	585,72	m ²	18 adet otel odası
1. Çatı Katı	397,12	m ²	Tesisat ve depo alanı
2. Çatı Katı	197,54	m ²	Tesisat ve eğitim odası
TOPLAM	5.477,59	m²	
Restoran			
Bodrum + Zemin Kat	250,00	m ²	Cafe, restoran alanı, mutfak ve WC alanı
TOPLAM	250,00	m²	
Fitness Center-Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi'ne Göre			
2 Bodrum + Zemin + 1. Normal + Çatı Katı	868,00	m ²	Teknik hacim alanı, fitness ve kardiyo bölümü, aktivite odası, sekreteryaya, idari ofis, sauna, dinlenme bölümleri, bay-bayan soyunma odaları, duş alanı
TOPLAM	868,00	m²	

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

ESKİŞEHİR İBİS OTEL (***)

OTEL BİNASI	
Ekspertiz Konusu Toplam Alan	5.477,59 m ² kapalı alan (Mimari projeye ve mevcut duruma göre) 5.000,00 m ² (Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine göre)
Yaşı	~7 yıllık
İnşaat Tarzı	Betonarme
Çatı Sistemi	Shingle
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Binanın Kat Adedi	10 katlı (Bodrum + Zemin + 6 Normal + 2 Çatı Katı)
Dış cephe	Dış cephe boyası
Elektrik	Şebeke
Isıtma Sistemi	Mevcut (Merkezi)
Su	Şebeke
Kanalizasyon	Şebeke
Asansör	2 adet
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Yangın Söndürme Sistemi	Mevcut
Park Yeri	Mevcut (Açık)

RESTORAN

RESTORAN	
Ekspertiz Konusu Toplam Alan	250,00 m ² kapalı alan (Mevcut duruma göre)
Yaşı	~4 yıllık
İnşaat Tarzı	Betonarme
Çatı Sistemi	Kiremit
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Binanın Kat Adedi	2 katlı (Bodrum + Zemin)
Dış cephe	Dış cephe boyası
Elektrik	Şebeke
Isıtma Sistemi	Mevcut (Merkezi)
Su	Şebeke
Kanalizasyon	Şebeke
Asansör	Mevcut değil
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Yangın Söndürme Sistemi	Mevcut
Park Yeri	Mevcut (Açık)

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

FITNESS CENTER

FİTNESS CENTER	
Ekspertiz Konusu Toplam Alan	868,00 m ² kapalı alan (Yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve mevcut duruma göre)
Yaşı	~6 yıllık
İnşaat Tarzı	Betonarme
Çatı Sistemi	Kiremit
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Binanın Kat Adedi	5 katlı (2 Bodrum + Zemin +1 Normal + Çatı Katı)
Dış cephe	Dış cephe boyası
Elektrik	Şebeke
Isıtma Sistemi	Mevcut (Merkezi)
Su	Şebeke
Kanalizasyon	Şebeke
Asansör	Mevcut değil
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Yangın Söndürme Sistemi	Mevcut
Park Yeri	Mevcut (Açık)

5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri

OTEL BİNASI	
<p>Çelik ve betonarme karkas tarzda inşa edilmiş, bodrum, zemin, 6 normal ve 2 çatı katından oluşmakta olan, mevcutta otel olarak kullanılan binadır. 1930'lu yıllarda silo ambarı ve yan tesisleri olarak inşa edilen yapılardan otel binası yanına ek bina inşa edilerek ve içerisinde restorasyon yapılarak 108 odalı üç yıldızlı otel binasına dönüştürülmüştür. Yapı onaylı mimari projesine göre bodrum katı 605,58 m²; zemin katı 763,03 m²; 1., 2., 3., 4., 5., 6. normal katlarının her biri 585,72 m²'şer; 1. çatı katı 397,12 m²; 2. çatı katı 197,54 m² olmak üzere toplam 5.477,59 m² brüt alana sahiptir. Konu taşınmaz yapı ruhsatına göre 5.000 m² kapalı alana sahip olup, mimari projesine göre 5.477,59 m² kapalı alana sahiptir.</p>	
Kapalı Alanı	: 5.477,59 m ² kapalı alan (Mimari projeye ve mevcut duruma göre) 5.000,00 m ² (Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine göre)
İnşaat Tarzı	: Betonarme
Kullanım Amacı	: Tesisat bölümü, eğitim odası, ütü odası, lobi, restoran, bar, toplantı odası, otel odaları, mutfak, çamaşırhane, depo alanları, idari ofis, yiyecek müdür odası, bilgisayar odası
Kat	: Bodrum + Zemin + 6 Normal + 2 Çatı Katı
Zemin	: Seramik (Tesisat ve eğitim odası, mutfak, çamaşırhane, depo alanları ve WC), halı (Ortak alan), laminant parke (Restoran, odalar ve idari ofisler), banyo (PVC)
Duvar	: Ahşap dekoratif elemanlar, kağıt kaplama, alçıpan (Restoran, lobi, toplantı odası), fayans (Mutfak, yemekhane, WC), plastik boya (Oda hacimleri, ütü odası, ortak alanlar, banyo)
Doğrama	: Dış doğramalar alüminyum, iç doğramalar ahşap ve alüminyum
Tavan	: Asma tavan ve plastik boya
Isıtma	: Merkezi
Aydınlatma	: Spot
Çatı Kaplaması	: Shingle
Dış Cephesi	: Dış cephe boyası

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

RESTORAN

Mevcutta cafe-restoran olarak kullanılan bodrum, zemin kattan oluşan binadır. Parselin İsmet İnönü Caddesi demiryolu üst geçidi tarafında konumlanmış olan yapı, restore edilerek restoran fonksiyonu kazandırılmıştır. Taşınmazın bodrum katında mutfak ve 2 adet WC hacmi, zemin katında ise cafe-restoran olarak hizmet vermekte olan alan bulunmaktadır. Taşınmazın zemin kaplamaları mutfak alanında seramik, WC hacminde mermer, diğer kullanım alanlarında ahşap kaplamalıdır. Tavanlar bodrum katta asma tavanlı olup, zemin katta çelik konstrüksiyon üzeri kiremit kaplamalıdır. Duvarlar bodrum katta bulunan ıslak zeminlerde mermer kaplama, mutfak bölümünde seramik, diğer kullanım alanlarında tuğla kaplamadır. Taşınmazın dış cephe çerçeveleri camekanlı ahşaptır. Ayrıca taşınmazın yan cephesinde sigara içme bölümü olarak dış cephesi PVC ile kapatılmış alan bulunmaktadır. Yapı yerinde yapılan ölçüm ve tespitlere göre yaklaşık 250,00 m² kullanım alanına sahiptir.

Kapalı Alanı	:	250,00 m ² kapalı alan (Mevcut duruma göre)
İnşaat Tarzı	:	Betonarme
Kullanım Amacı	:	Restoran
Kat	:	Bodrum + Zemin
Zemin	:	Seramik, mermer (Mutfak, WC alanı), laminant parke (Cafe)
Duvar	:	Seramik (WC, mutfak), tuğla (Cafe)
Doğrama	:	Dış doğramalar ahşap, PVC, iç doğramalar ahşap
Tavan	:	Çelik konstrüksiyon üzeri kiremit
Isıtma	:	Merkezi
Aydınlatma	:	Armatür
Çatı Kaplaması	:	Kiremit
Dış Cephesi	:	Tuğla

FİTNESS CENTER

2 bodrum, zemin, 1 normal ve çatı kattan oluşan fitness center değerlendirme günü itibariyle sportif firması tarafından kullanılmaktadır. Siloönü Sokak tarafında konumlanan bina yıkılarak yerine yeni bina inşa edilmiş olup, fitness center olarak kullanılmaya başlanmıştır. Yapı yaklaşık 868,00 m² kapalı alana sahiptir.

Kapalı Alanı	:	868,00 m ² kapalı alan (Yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve mevcut duruma göre)
İnşaat Tarzı	:	Betonarme
Kullanım Amacı	:	İdari ofis, soyunma odaları, havuz, sauna, dinlenme odası, fitness
Kat	:	2 Bodrum + Zemin + 1 Normal + Çatı Katı
Zemin	:	Laminant parke (İdari ofis, fitness ve kardiyo bölümü), seramik (Soyunma odaları, sauna, dinlenme odası, WC alanı), deck döşeme (Havuz kenarı)
Duvar	:	Saten boya (İdari ofis, soyunma odaları, havuz, sauna, dinlenme odası, fitness ve kardiyo bölümü, WC alanı)
Doğrama	:	Dış doğramalar alüminyum, iç doğramalar ahşap ve alüminyum
Tavan	:	Plastik boya
Isıtma	:	Merkezi
Aydınlatma	:	Spot
Çatı Kaplaması	:	Kiremit
Dış Cephesi	:	Dış cephe boyası ve tuğla

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

5.5 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- Merkezi bir konumda bulunan taşınmazın yakın çevresinde bilinirliği çok yüksek olan Espark Alışveriş Merkezi, Anadolu Üniversitesi, Kanatlı Alışveriş Merkezi, Gençlik Merkezi ve demiryolu istasyonu gibi yapılar bulunmaktadır.
- Demiryoluna cepheli olan parselin bir tarafı İsmet İnönü Caddesi üst geçidi ve Siloönü Sokak ile çevrelenmiştir. Ticaret fonksiyonunun yoğun olduğu İsmet İnönü Caddesi ve Cengiz Topel Caddesi'ne yakın konumlu olan taşınmaz yüksek erişebilirliğe sahiptir.
- 442 ada 37 parselin demir yoluna yaklaşık 190 m, Silönü Sokak'a 100 m ve İsmet İnönü Caddesi'ne 70 m cephesi bulunmaktadır.
- Taşınmazın bulunduğu alanın bölgenin en önemli alışveriş merkezleri, üniversite alanlarına ve bölgenin en önemli aksları üzerinde ve yakınında olmasından dolayı reklam kabiliyeti ve ulaşılabilirliği yüksektir. Ancak taşınmazın kuzeyinde yer alan demir yolu gürültü ve görüntü açısından olumsuz etkilemektedir.
- Konu taşınmaz Eskişehir il merkezine 850 m, Odunpazarı ilçe merkezine 17,80 km, Espark AVM'ye 320 m, Anadolu Üniversitesi Kampüsü'ne 2 km, Osman Gazi Üniversite Kampüsü'ne 5 km, Neo AVM'ye 4 km uzaklıkta bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza, özel ve toplu taşıma araçlarıyla ulaşım kolaylıkla sağlanmaktadır.
- Mülkiyeti Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'ne ait olan taşınmaz 22 yıllığına Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye kiralanmıştır.
- Konu Eskişehir İbis Otel uluslararası bilinirliği yüksek bir otel zinciri şirketi tarafından işletilmektedir.
- Taşınmazın Akfen GYO A.Ş. tarafından Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'nden kiralanmasına dair kira şerhi tapu kütüğüne işlenmiştir.
- Taşınmazın mülkiyetinin Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'ne ait olmasından dolayı, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı bir "Üst (İnşaat) Hakkı" sözleşmesine istinaden herhangi bir mülkiyet hakkına mevcut olmayıp, konu mülkte kiracı konumunda bulunmaktadır. Ancak söz konusu şirket adına, tapuya şerh edilmiş, 2029 yılına kadar geçerli olan kira sözleşmesi yer almaktadır.
- Söz konusu parsel üzerinde yer alan yapı 2. derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır (Restoran ve fitness center hariç.).
- Parsel içerisinde kapalı otopark alanı bulunmamaktadır. Yalnızca 12 adet araç için açık otopark alanı vardır.
- Parsel topoğrafik olarak düz yapıya sahiptir.
- Parselin üzerinde bodrum + zemin + 6 normal ve 2 çatı katı olmak üzere toplam 10 kattan oluşan, toplam 5.477,59 m² alana sahip 3 yıldızlı Eskişehir İbis Otel; bodrum ve zemin kat olmak üzere toplam 2 kattan oluşan, toplam 250,00 m² alana sahip restoran; 2 bodrum + zemin + 1. normal ve çatı katı olmak üzere toplam 5 kattan oluşan, toplam 868,00 m² alana sahip fitness center; restoranın kuzeybatısında yaklaşık 20,00 m² alana sahip bistro-bar bulunmaktadır.

5.6 Harici ve Müteferrik İşler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin harici ve müteferrik işler kapsamında herhangi bir iş dahil edilmemiştir.

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımınıdır. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?
- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımınıdır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme konusu taşınmazın en etkin ve verimli kullanımı, bulunduğu konum, çevresindeki yapılaşma ve yapılaşma şartları, imar durumu dikkate alındığında, imar durumu doğrultusunda mevcut durumu ile uyumlu olan **“Otel ve Ticaret Alanı”** amaçlı kullanımınıdır.

BÖLÜM 7

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

BÖLÜM 7

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
<ul style="list-style-type: none">+ Ticaret fonksiyonunun yoğun olduğu İsmet İnönü Caddesi ve Cengiz Topel Caddesi'ne yakın konumlu olan taşınmaz yüksek erişebilirliğe sahiptir.+ 442 ada 37 parselin demir yoluna yaklaşık 190 m, Silönü Sokak'a 100 m ve İsmet İnönü Caddesi'ne 70 m cephesi bulunmaktadır.+ Konu taşınmaz Eskişehir il merkezine 850 m, Odunpazarı ilçe merkezine 17,80 km, Espark AVM'ye 320 m, Anadolu Üniversitesi Kampüsü'ne 2 km, Osman Gazi Üniversite Kampüsü'ne 5 km, Neo AVM'ye 4 km uzaklıkta bulunmaktadır.+ Mülkiyeti Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'ne ait olan taşınmaz 22 yıllığına Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye kiralanmıştır.+ Konu Eskişehir İbis Otel uluslararası bilinirliği yüksek bir otel zinciri şirketi tarafından işletilmektedir.+ Taşınmazın Akfen GYO A.Ş. tarafından Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'nden kiralanmasına dair kira şerhi tapu kütüğüne işlenmiştir.	<ul style="list-style-type: none">- Taşınmazın kuzeyinde yer alan demir yolu gürültü ve görüntü açısından olumsuz etkilemektedir.- Parsel içerisinde kapalı otopark alanı bulunmamaktadır. Yalnızca 12 adet araç için açık otopark alanı vardır.
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none">✓ Merkezi bir konumda bulunan taşınmazın yakın çevresinde bilinirliği çok yüksek olan Espark Alışveriş Merkezi, Anadolu Üniversitesi, Kanatlı Alışveriş Merkezi, Gençlik Merkezi ve demiryolu istasyonu gibi yapılar bulunmaktadır.✓ Taşınmazın bulunduğu alanın bölgenin en önemli alışveriş merkezleri, üniversite alanlarına ve bölgenin en önemli aksları üzerinde ve yakınında olmasından dolayı reklam kabiliyeti ve ulaşılabilirliği yüksektir.✓ Değerleme konusu taşınmaza, özel ve toplu taşıma araçlarıyla ulaşım kolaylıkla sağlanmaktadır.	<ul style="list-style-type: none">× Söz konusu taşınmazın tapu kayıtlarında beyanlar hanesinde; "Eskişehir 2. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 18.04.2009 tarih 2008/21. 2009/110 esas ve karar sayılı mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (24.04.2009 tarih, 4713 yevmiye) diye ibare bulunmaktadır. (Eskişehir Büyükşehir Belediyesi avukatlarından alınan bilgilere göre davanın Eskişehir Büyükşehir Belediyesi lehine sonuçlandığı bilgisine ulaşılmıştır. Ayrıca Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., kiracı konumunda olduğunda, söz konusu davada taraf olarak yer almamaktadır.)

7.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Çalışmada gelir kapitalizasyonu ve kira gelirlerine göre gelir indirgeme yaklaşımı uygulanarak değerlendirilmiştir. Taşınmaz malikinin Eskişehir Büyükşehir Belediyesi olması sebebiyle, maliyet yaklaşımının uygulanması uygun görülmemiştir.

7.2.1 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Çalışmada gelir indirgeme yaklaşımı uygulanarak değer takdiri yapılmıştır. İkinci bir yaklaşım uygulanması uygun görülmemiştir.

Otel Varsayımları:

- Değerleme çalışması yapılan otel Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından kiralanmış olup, uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından işletilmektedir. Otel'in doluluk

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

oranları, yatak/oda fiyatı gibi potansiyelini etkileyen kalemlere uluslararası marka tarafından işletilmesi olumlu etki sağlamaktadır. Çalışmada otelin gelecek yıllardaki kapasitesi, mevcut işletme potansiyelinin devam edeceği varsayımı ile öngörülmüştür.

- Gelir indirgeme yaklaşımında kullanılan yıllar itibariyle gayrimenkulün işletilmesinden dolayı elden edilen nakit akımları, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Accor Grubu'nun elde ettiği nakit akımlarının toplamından oluşmaktadır.
- Projeksiyonda mevcutta otel olarak işletilen 108 odalı üç yıldızlı otel gelirleri ve aynı parsel üzerinde konumlanmış restoran ve fitness center kira gelirleri dikkate alınmıştır.
- Otelin ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının %75'den başlayıp %82'ye ulaşım sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Otelde fiyatlar, oda-kahvaltı sisteminde olacak şekilde öngörülmüştür. Turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler sonucunda oda fiyatının 2013 yılında 52,00 EURO olacağı varsayılmıştır. Oda fiyatı ilk 10 yıl (Açıldığı tarihten itibaren) %4 oranında arttırılmıştır. İlk 10 yıl içerisinde otelin reklam kabiliyeti, bilinirliği ve priminin artması, oda fiyatlarının %3 oranında artarak doygunluk seviyesine ulaşacağı ve bu tarihten sonraki yıllarda %2,5 olan enflasyon oranında artacağı öngörülmüştür.
- 3 yıldızlı otel genelinde ekstra harcama olarak nitelendirilen öğle ve akşam yemekleri, içecekler, çamaşır vs. harcamaları ayrıca diğer gelirlere ilave edilmiştir. Bu kalem için öngörülen gelir, toplam gelirin %18'i olarak öngörülmüştür. Bu oranın sabit kalacağı, ancak gelirin otel gelirleri ile orantılı olarak artacağı varsayılmıştır.
- 3 yıldızlı otelde GOP (Gross Operating Profit) oranının 2013 yılından %45 mertebelerinde olacağı ve 2014 yılı itibariyle %46'ya yükselerek bu oranda sabit kalacağı kabul edilmiştir.
- Parsel üzerinde konumlanan restoran ve fitness center üçüncü şahıslar tarafından kiralanmış olup, mevcutta işletilmektedir.
- 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 arasındadır.
- 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.
- 3 yıldızlı otelde yenileme maliyetinin sabit kıymet yatırımının %3'ü civarında olacağı ve her yıl %2,5 oranında artacağı öngörülmüştür. Binanın yaşının ve yıpranmasının yüksek olması nedeni ile bu oran %3 alınmıştır.
- Değerleme çalışmasında 2020 yılı son 6 aylık EURO bazlı Eurobond tahvili oranı olan %3,60 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır (Bu değerlendirme çalışmasında en uzun vadeli 2020 yılı EURO bazlı Eurobond tahvili getiri oranı, risksiz getiri oranı olarak seçilmiştir.).
- Restoran ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 11.05.2007 tarihinde imzalanmış sözleşmeye göre restoran kira geliri aylık 2007 yılında 3.000 TL iken, 2012 yılında 4.364 TL ve 2013 yılında restoran kira geliri aylık 4.710 TL olup, her yıl Tefe ve Tüfe ortalamasında arttırılacaktır. TL bazlı Tefe ve Tüfe ortalamasının tam olarak kestirilememesi sebebiyle yıllık artışın %2,50 enflasyon oranında olacağı varsayılmıştır. Kira bedelindeki artışın, kira sözleşmesinin imzalandığı gündeki kiranın EURO cinsinden değeri üzerinden yıllık %2,50 enflasyon artışı oranında olacağı varsayılmıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Aylık 3.000 TL		15.235	15.616	16.006	16.406	22.162	23.919

- Fitness center ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 01.09.2006 tarihinde imzalanmış sözleşmeye göre fitness center kira gelir aylık 6.500 EURO olup, her yıl Euribor oranında artış gerçekleştirileceği varsayılmıştır. 2012 yılı Euribor kapanış oranı %0,55 2013 için piyasa beklentisi olarak kabul edilmiş olup, önümüzdeki yıllar için bu oran kullanılmıştır. Söz konusu sözleşmeye ek olarak 30.12.2010 imzalanan sözleşmeye göre 2011 yılı için kira indirimi uygulanması kararlaştırılmıştır. 2011 yılı toplam kira geliri 61.500 EURO olarak belirtilmiştir. 2012 yılından itibaren eski kira sözleşme bedelleri geçerli olacaktır. Söz konusu sözleşmeye ek olarak 28.12.2012 imzalanan sözleşmeye göre 2013 yılı toplam kira geliri 71.250 EURO olarak belirtilmiştir.
- Projeksiyonda kiralama sözleşmesinin sona ereceği 08.02.2029 tarihi gözönünde bulundurulup, son yıl gelir ve giderleri 39 gün üzerinden hesaplanmıştır.
- Projeksiyonda indirgeme oranı %9,00 olarak belirlenmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında EURO kullanılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.

Özellikler Tablosu

3 YILDIZLI HOTEL	
OTEL İNŞAAT ALANI (M ²)	5.478
RESTORAN İNŞAAT ALANI (M ²)	250
FITNESS CENTER İNŞAAT ALANI (M ²)	868
FITNESS CENTER ARTIŞ ORANI (EUROBOR)	0,55%
ODA SAYISI (ADET)	108
AÇIK OLAN GÜN SAYISI (GÜN)	365
YILLIK ODA KAPASİTESİ (KİŞİ)	39.420
ODA FİYATI (€) (2012)	50,00
İLK 10 YIL ODA FİYATI ARTIŞ ORANI (%) (AÇILDIĞI TARİHTEN İTİBAREN)	3,0%
KALAN YILLAR İÇİN ODA FİYATI ARTIŞ ORANI (%)	2,5%
DİĞER GELİR ORANI (%)	17%
YENİLEME MALİYETİ ORANI (%)	3,0%
BİNA SİGORTASI ARTIŞ ORANI (%)	2,5%

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3 YILDIZLI OTEL NAKİT AKIŞI (YILLAR)	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	08.02.2029
Kapasite Kullanım Oranı (%)	0	75%	78%	80%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%
Yıllık Oda Kapasitesi (Kişi)	0	39.420	39.420	39.420	39.420	39.420	39.420	39.420	39.420	39.420	39.420	39.420	39.420	39.420	39.420	39.420	39.420	4.212
Oda Fiyatı (€)	0	52,00	54,08	56,24	58,49	60,83	62,35	63,91	65,51	67,15	68,83	70,55	72,31	74,12	75,97	77,87	79,82	81,81
Oda Geliri (€)	0	1.537.380	1.662.830	1.773.686	1.890.749	1.966.379	2.015.538	2.065.927	2.117.575	2.170.514	2.224.777	2.280.396	2.337.406	2.395.842	2.455.738	2.517.131	2.580.059	282.570
Diğer Gelirler (€) (%18)	0	276.728	299.309	319.263	340.335	353.948	362.797	371.867	381.163	390.693	400.460	410.471	420.733	431.251	442.033	453.084	464.411	50.863
Toplam Otel Gelirleri (€)	0	1.814.108	1.962.140	2.092.949	2.231.084	2.320.327	2.378.335	2.437.793	2.498.738	2.561.207	2.625.237	2.690.868	2.758.140	2.827.093	2.897.770	2.970.215	3.044.470	333.432
Otel GOP (%)	0	45%	46%	46%	46%	46%	46%	46%	46%	46%	46%	46%	46%	46%	46%	46%	46%	46%
Otel GOP (€)	0	816.349	902.584	962.757	1.026.298	1.067.350	1.094.034	1.121.385	1.149.420	1.178.155	1.207.609	1.237.799	1.268.744	1.300.463	1.332.974	1.366.299	1.400.456	153.379
Otel İşletme Giderleri (€)	0	-997.760	-1.059.555	-1.130.192	-1.204.785	-1.252.977	-1.284.301	-1.316.408	-1.349.319	-1.383.052	-1.417.628	-1.453.069	-1.489.395	-1.526.630	-1.564.796	-1.603.916	-1.644.014	-180.053
OTEL ALANI NET NAKİT AKIŞLARI (€)	0	816.349	902.584	962.757	1.026.298	1.067.350	1.094.034	1.121.385	1.149.420	1.178.155	1.207.609	1.237.799	1.268.744	1.300.463	1.332.974	1.366.299	1.400.456	153.379
Yenileme Maliyeti (%)	0	-88.703	-90.920	-93.193	-95.523	-97.911	-100.359	-102.868	-105.440	-108.076	-110.778	-113.547	-116.386	-119.295	-122.278	-125.335	-128.468	-14.070
Bina Sigortası (€)	0	-10.111	-10.363	-10.622	-10.888	-11.160	-11.439	-11.725	-12.018	-12.319	-12.627	-12.942	-13.266	-13.598	-13.937	-14.286	-14.643	-1.604
Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Yıllık Sabit Kira Ödemeleri (€)	0	-110.508	-110.508	-110.508	-110.508	-110.508	-110.508	-110.508	-110.508	-110.508	-110.508	-110.508	-110.508	-110.508	-110.508	-110.508	-110.508	-11.808
Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Yıllık Ciro Kirası (€) (%5)	0	-90.705	-98.107	-104.647	-111.554	-116.016	-118.917	-121.890	-124.937	-128.060	-131.262	-134.543	-137.907	-141.355	-144.889	-148.511	-152.224	-16.672
Geçekleştirecek Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Yıllık Kira Ödemeleri (€)	0	-110.508	-110.508	-110.508	-111.554	-116.016	-118.917	-121.890	-124.937	-128.060	-131.262	-134.543	-137.907	-141.355	-144.889	-148.511	-152.224	-16.672
Sözleşme Kira İndirim Oranları (%)	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Sözleşme Kira İndirimi Uygulanmış Oranlar (%)	0	-110.508	-110.508	-110.508	-111.554	-116.016	-118.917	-121.890	-124.937	-128.060	-131.262	-134.543	-137.907	-141.355	-144.889	-148.511	-152.224	-16.672
OTEL NET NAKİT AKIŞLARI (€)	0	607.027	690.793	748.433	808.333	842.263	863.319	884.902	907.025	929.700	952.943	976.766	1.001.186	1.026.215	1.051.871	1.078.167	1.105.121	121.034
KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞLARI (€)	0	607.027	1.297.820	2.046.253	2.854.586	3.696.848	4.560.168	5.445.070	6.352.094	7.281.795	8.234.737	9.211.504	10.212.689	11.238.904	12.290.775	13.368.942	14.474.064	14.595.097
İŞLETME GELİRLERİ (€)	0	607.027	690.793	748.433	808.333	842.263	863.319	884.902	907.025	929.700	952.943	976.766	1.001.186	1.026.215	1.051.871	1.078.167	1.105.121	121.034

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı (%)	3,60%	3,60%	3,60%
Risk Primi (%)	4,90%	5,40%	5,90%
İNDİRGEME ORANI (%)	8,50%	9,00%	9,50%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (€)	7.356.709	7.106.989	6.869.723
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	17.383.904	16.793.816	16.233.156

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

RESTORAN NAKİT AKIŞI (YILLAR)	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	08.02.2029
Restoran Kira Geliri (€)	0	23.919	24.517	25.130	25.758	26.402	27.062	27.738	28.432	29.143	29.871	30.618	31.383	32.168	32.972	33.797	34.641	3.794

Değerleme Tablosu

Risksiz Getiri Oranı (%)	3,60%	3,60%	3,60%
Risk Primi (%)	4,90%	5,40%	5,90%
İNDİRGE ME ORANI (%)	8,50%	9,00%	9,50%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (€)	239.155	231.260	223.758
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	565.122	546.468	528.739

FITNESS CENTER NAKİT AKIŞI (YILLAR)	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	08.02.2029
Fitness Center Kira Geliri (€)	0	71.250	71.642	72.036	72.432	72.830	73.231	73.634	74.039	74.446	74.855	75.267	75.681	76.097	76.516	76.937	77.360	8.311

Değerleme Tablosu

Risksiz Getiri Oranı (%)	3,60%	3,60%	3,60%
Risk Primi (%)	4,90%	5,40%	5,90%
İNDİRGE ME ORANI (%)	8,50%	9,00%	9,50%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (€)	633.018	613.220	594.376
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	1.495.821	1.449.040	1.404.510

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

7.2.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımının Düzenlenmiş Kira Gelirlerinden Hesabı

- Mevcutta faal durumda bulunan otelin mülkiyeti Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'ne ait olup, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. oteli 2029 yılında bitecek bir sözleşme ile kiralamıştır. Söz konusu otel uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından işletilmektedir. Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Accor Grubu arasında düzenlenmiş olan ek sözleşmeye göre değerlendirme konusu taşınmazın gelir indirgeme hesapları düzenlenmiş gelirlerine (AGOP) göre yapılmıştır.
- Accor Grubu ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında düzenlenen anlaşmaya göre değerlendirme konusu gayrimenkulden Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ödenecek yıllık kira bedeli: "IBIS için %70 Brüt Gelirin (KDV hariç) %25'i arasında daha büyük olan miktar" olarak düzenlenmiştir.
- Projeksiyonda indirgeme oranı %6,50 alınmıştır.
- Otel tesisinin sigorta bedelinin 2013 yılında 10.111 EURO olacağı gerçekleşmiş değerlerden hesaplanmış ve yıllar itibari ile enflasyon oranında %2,5 artarak 2028 yılında 14.643 EURO bedele ulaşacağı düşünülmüştür.
- Yıllık kira bedeli, 2012 ve 2013 yılı için yıllık 110.508 EURO olup, 2018 yılından itibaren yıllar itibariyle artış göstererek 2028 yılında 139.626 EURO bedel Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'ne ödeneceği düşünülmüştür.
- Otelin mevcut durumdaki oda sayısının 108 olarak yıllar itibariyle sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Tesisin yıl boyunca 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.
- Otelin kiralama modeli için yenileme gideri, işletme alternatifinde hesaplanan yenileme giderinin %0,05'i oranında alınmıştır. Kiralama modelinde otelin yenileme çalışmalarının kiracı tarafından yapılacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında EURO kullanılmış olup, 1 TL = 2,3630 EURO kabul edilmiştir.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Değerleme çalışmasında 2020 yılı son 6 aylık EURO bazlı Eurobond tahvili oranı olan %3,60 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır (Bu değerlendirme çalışmasında en uzun vadeli 2020 yılı EURO bazlı Eurobond tahvili getiri oranı, risksiz getiri oranı olarak seçilmiştir.).
- Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kira gelirlerini elde etmesindeki risk priminin oldukça düşük olacağı varsayılarak hesaplanmıştır. %3,60 "Risksiz Getiri Oranı"na %2,90 "Risk Primi" eklenerek indirgeme oranı %6,50 olarak öngörülmüştür.
- Accor Grubu ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasındaki sözleşmenin aynı şartlarda gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından kullanılan süre boyunca devam edeceği varsayılmıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TOPLAM NAKİT AKIŞI																		
YILLAR	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	08.02.2029
ESKİŞEHİR IBIS OTEL GELİRLERİ ÜZERİNDEN (€)	0	453.527	490.535	523.237	557.771	580.082	594.584	609.448	624.685	640.302	656.309	672.717	689.535	706.773	724.443	742.554	761.118	83.358
AGOP ESKİŞEHİR IBIS OTEL (€)	0	469.854	521.929	556.724	593.468	617.207	632.637	648.453	664.664	681.281	698.313	715.771	733.665	752.007	770.807	790.077	809.829	88.693
KULLANILAN ESKİŞEHİR IBIS OTEL KİRA GELİRİ (€)	0	469.854	521.929	556.724	593.468	617.207	632.637	648.453	664.664	681.281	698.313	715.771	733.665	752.007	770.807	790.077	809.829	88.693
YILLIK KİRA BEDELİ (€)	0	-110.508	-110.508	-110.508	-111.554	-116.016	-118.917	-121.890	-124.937	-128.060	-131.262	-134.543	-137.907	-141.355	-144.889	-148.511	-152.224	-16.672
ŞİGORTA GİDERİ (€)	0	-10.111	-10.363	-10.622	-10.888	-11.160	-11.439	-11.725	-12.018	-12.319	-12.627	-12.942	-13.266	-13.598	-13.937	-14.286	-14.643	-1.604
YENİLEME MALİYETİ (€) (%5)	0	-4.435	-4.546	-4.660	-4.776	-4.896	-5.018	-5.143	-5.272	-5.404	-5.539	-5.677	-5.819	-5.965	-6.114	-6.267	-6.423	-703
TOPLAM NAKİT AKIŞLARI (€)	0	344.800	396.512	430.934	466.250	485.135	497.263	509.695	522.437	535.498	548.886	562.608	576.673	591.090	605.867	621.014	636.539	69.714

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı (%)		3,60%	3,60%
Risk Primi (%)		2,40%	2,90%
İNDİRGEME ORANI (%)		6,00%	6,50%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (€)		5.076.310	4.888.923
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)		11.995.321	11.552.526

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Taşınmazın Kira Değeri

YILLAR	31.12.2012	31.12.2013
Kira Değeri Ortalama Nakit Akışı	0	475.914

Kira Değerleme Tablosu - Otel			
Risksiz Getiri Oranı (%)	3,60%	3,60%	3,60%
Risk Primi (%)	4,90%	5,40%	5,90%
İNDİRGEME ORANI (%)	8,50%	9,00%	9,50%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (€)	438.630	436.618	434.625

NET BUGÜNKÜ DEĞER (€)	436.618
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	1.031.729

31.12.2012 ve 31.12.2013 Arasındaki Gün Sayısı	365
OTEL'İN YILLIK KİRA DEĞERİ (€)	436.618
OTEL'İN YILLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (€)	437.000

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kira Değerleme Tablosu - Restoran

Risksiz Getiri Oranı (%)	3,60%	3,60%	3,60%
Risk Primi (%)	4,90%	5,40%	5,90%
İNDİRGEME ORANI (%)	8,50%	9,00%	9,50%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (€)	22.045	21.944	21.844

NET BUGÜNKÜ DEĞER (€)	21.944
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	51.853

31.12.2012 ve 31.12.2013 Arasındaki Gün Sayısı	365
RESTORAN'IN YILLIK KİRA DEĞERİ (€)	21.944
RESTORAN'IN YILLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (€)	22.000

Kira Değerleme Tablosu - Fitness Center

Risksiz Getiri Oranı (%)	3,60%	3,60%	3,60%
Risk Primi (%)	4,90%	5,40%	5,90%
İNDİRGEME ORANI (%)	8,50%	9,00%	9,50%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (€)	65.668	65.367	65.068

NET BUGÜNKÜ DEĞER (€)	65.367
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	154.462

31.12.2012 ve 31.12.2013 Arasındaki Gün Sayısı	365
FITNESS CENTER'IN YILLIK KİRA DEĞERİ (€)	65.367
FITNESS CENTER'IN YILLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (€)	65.000

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TOPLAM OTEL + RESTORAN + FITNESS CENTER KİRA DEĞERİ (€)	524.000
TOPLAM OTEL + RESTORAN + FITNESS CENTER KİRA DEĞERİ (TL)	1.238.212

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Çalışmada gelir kapitalizasyonu ve kira gelirlerine göre gelir indirgeme yaklaşımı uygulanarak değerlendirilmiştir. Taşınmaz malikinin Eskişehir Büyükşehir Belediyesi olması sebebiyle, maliyet yaklaşımının uygulanması uygun görülmemiştir.

- Parsel üzerinde konumlanmış yapının imzalanan 22 yıllık kira sözleşmesinin kalan süresinde oluşacak potansiyel gelirlerinin gelir indirgeme yaklaşımına göre indirgenmesi sonucu hesaplanan OTEL net bugünkü değeri **16.794.000.- TL** olarak hesaplanmıştır. Accor Grubu tarafından Akfen Gayrimenkul Değerleme A.Ş. firmasına ödenecek kira gelirinin indirgeme yöntemine göre hesaplanan değeri ise **11.553.000.- TL**'dir. Otelin sonuç değeri her iki yöntem ile hesaplanan değerlerin yaklaşık aritmetik ortalaması olan **14.173.500.- TL** olarak hesaplanmıştır.
- Taşınmazın kira değeri; gelir indirgeme yaklaşımına ve kira gelirin'e göre ilk yıl ki net nakit akışı değerlerinin ortalaması dikkate alınarak hesaplanmıştır. İlk yıl ki 1 yıllık ortalama net nakit akışlarının değerlendirilmesine göre indirgenmesi ile taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin yıllık kira değeri **437.000.- EURO (1.032.000.- Türk Lirası)**, restoran yıllık kira değeri **22.000.- EURO (52.000.- Türk Lirası)**, fitness center yıllık kira değeri **65.000.- EURO (154.000.- Türk Lirası)** olmak üzere toplam **524.000.- EURO (1.238.000.- Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.
- Parsel üzerinde konumlanmış yapının imzalanan 22 yıllık kira sözleşmesinin kalan süresinde oluşacak potansiyel gelirlerinin gelir indirgeme yaklaşımına göre indirgenmesi sonucu hesaplanan RESTORAN net bugünkü değeri **546.000.- TL** olarak hesaplanmıştır.
- Parsel üzerinde konumlanmış yapının imzalanan 22 yıllık kira sözleşmesinin kalan süresinde oluşacak potansiyel gelirlerinin gelir indirgeme yaklaşımına göre indirgenmesi sonucu hesaplanan FITNESS CENTER net bugünkü değeri **1.449.000.- TL** olarak hesaplanmıştır.
- Buna göre gayrimenkulün (Otel, restoran ve fitness center) net bugünkü değeri **16.169.000.- TL** olarak hesaplanmıştır.

Bina sigortası bedeli, Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü 2012 Maliyetleri'ne göre, **1.895.000.- EURO** olarak hesaplanmış, hesaplanan bu maliyetin %35'i oranında teçhizat / tefrişat maliyeti de eklenerek **2.558.250.- EURO** olarak belirlenmiştir. Sigorta değerini hesaplamak için kullanılan inşaat maliyeti, Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü 2012 Maliyetleri'ne göre bulunmuştur. Mevcut durum itibari ile binanın, maliyet yaklaşımı bölümünde takdir ettiğimiz inşaat maliyeti üzerinden sigortalması uygundur.

Çalışmada gelir kapitalizasyonu ve kira gelirlerine göre gelir indirgeme yaklaşımı uygulanarak değerlendirilmiştir. Taşınmaz malikinin Eskişehir Büyükşehir Belediyesi olması sebebiyle, maliyet yaklaşımının uygulanması uygun görülmemiştir. Otel mevcutta kiralama sözleşmesi ile işletilmek üzere Accor Grubu'na kiralanmıştır. Sözleşme ile garanti altına alınmış olan kira gelirleri düşük risk primi ile indirgenerek kira gelirin'e göre değer bulunmuştur. Ayrıca taşınmazın sağladığı toplam gelirlere göre hesaplanacak olan değeri ise işletme gelirlerine göre bulunmuştur. Bu yöntemde hem mülk sahibine hem de işletmeciye kar sağlayan otelin toplam potansiyeli düşünülmüş olup, herhangi bir satış durumunda bu değer önemli olacağı düşünülmüştür. Bu sebeple taşınmazın gelir indirgeme yaklaşımına göre bulunan değeri, kira sözleşmesine göre garanti altına alınmış olan kira geliri ve toplam işletme potansiyeli ile sağlanacak gelirlerin indirgenmesi ile bulunmuş olan iki değer ortalaması alınarak bulunmuştur. Gelir getiren mülklerde gayrimenkulün değeri performansına bağlı olup 2 yöntemle hesaplanan gelir indirgeme değerinin daha sağlıklı olacağı düşünülmüştür.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Konu taşınmazın maliki Eskişehir Büyükşehir Belediyesi olup, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. şirketi tarafından taşınmaz 22 yıllık sözleşme ile kiralanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğinin 25. Maddesi'nin "J" bendine istinaden **(25. Md./J: Özel sözleşme hükümleri müsait olmak kaydıyla, kira geliri elde etmek amacıyla üçüncü şahıslardan gayrimenkul kiralayabilirler ve bunları tekrar kiraya verebilirler.)** değerlendirme konusu taşınmazın "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı" faaliyet konusu dahilinde olabileceği düşünülmektedir.

KDV UYGULAMASI

Gayrimenkule rutin KDV düzenlemesi uygulanacağı varsayılmıştır. Ticari gayrimenkul satışlarında uygulanacak KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır.

BÖLÜM 8

SONUÇ

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 8

SONUÇ

Gayrimenkulün bulunduğu yerin konumu, yakın çevresi, bölge gelişimi, alt yapısı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, imar durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da gözönüne alınarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından taşınmazın değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

31.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	
16.169.000.- TL (Onaltımilyonyüzaltmışdokuzbin.- Türk Lirası)	6.842.000.- EURO (Altımilyonsekiyüzkırkikibin.- EURO)
31.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)	
19.079.420.- TL (Ondokuzmilyonyetmişdokuzbindörtüzyirmi.- Türk Lirası)	8.073.560.- EURO (Sekizmilyonyetmişüçbinbeşyüzaltmış.- EURO)
31.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE OTEL + RESTORAN + FITNESS CENTER YILLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	
1.238.000.- TL (Birmilyonikiyüztuzsekizbin.- Türk Lirası)	524.000.- EURO (Besyüzyirmidörtbin.- EURO)
31.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE OTEL + RESTORAN + FITNESS CENTER YILLIK KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL)	
1.460.840.- TL (Birmilyondörtüzyüzaltmışbinsekizyüzkırk.- Türk Lirası)	618.320.- EURO (Altıyüzonsekizbinüçyüzyirmi.- EURO)

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.
- 2- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3- 1 USD = 1,7912 TL, 1 EURO = 2,3630 TL kabul edilmiştir. Kur değerleri bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.
- 4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 5- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

ÖZGE AKLAR Değerleme Uzmanı (401775)	HÜSNİYE BOZTUŒ Sorumlu Değerleme Uzmanı (400811)
------------------------------------------------	------------------------------------------------------------

BÖLÜM 9

EKLER

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 9

EKLER

Ek Listesi

1	Sektör Raporu
2	Tapu Fotokopisi
3	Onaylı Tapu Takyidat Belgesi
4	İmar Paftası
5	Onaylı İmar Durum Belgesi
6	Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi
7	Onaylı Mimari Proje Örnekleri
8	Sözleşme Fotokopileri
9	Fotoğraflar
10	Özgeçmişler