

**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**ESKİŞEHİR İLİ TEPEBAŞI İLÇESİ**

**442 ADA 37 PARSEL**

**ESKİŞEHİR İBİS OTEL**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**Rapor No: 2014-020-GYO-008**

**Değer Tarihi: 31.12.2014**

**Rapor Tarihi: 02.01.2015**



**GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.**

## İ. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	: 02. 01. 2015
<b>Rapor No</b>	: 2014-020-GYO-008
<b>Değerleme Tarihi</b>	: 04.12.2014 - 31.12.2014
<b>Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler</b>	: Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Hoşnudiye Mahallesi 442 Ada, 37 Parsel no'lu, 6.806,75 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, "Arsa ve Ofis Lojmanı ve Kargir Ardiye" nitelikli gayrimenkul.
<b>Çalışmanın Konusu</b>	: Konu gayrimenkulün kiralama hakkının güncel pazar değeri ve yıllık güncel kira değerinin tespiti.
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı</b>	: 6.806,75 m <sup>2</sup>
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kapalı Alanı</b>	: İbis Otel: 5.478 m <sup>2</sup> Fitness Center: 941 m <sup>2</sup> Restoran : 250 m <sup>2</sup> Toplam: 6.669 m <sup>2</sup> (Proje ve Mevcut Duruma Göre)
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu</b>	: Belediye Hizmet Alanı

### 31.12.2014 Tarihi İtibariyle

	<b>Gayrimenkulün Kalan Kira Hakkı Değeri (Euro)</b>	<b>Gayrimenkulün Kalan Kira Hakkı Değeri (TL)</b>
<b>KDV Hariç</b>	<b>5.220.000</b>	<b>14.724.000</b>
<b>KDV Dahil</b>	<b>6.160.000</b>	<b>17.376.000</b>

	<b>Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (EURO)</b>	<b>Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (TL)</b>
<b>KDV Hariç</b>	<b>438.000</b>	<b>1.235.000</b>
<b>KDV Dâhil</b>	<b>517.000</b>	<b>1.457.000</b>

- 1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- 2-) KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3-) Rapor içeriğinde 1,-Euro = 2,8207 -TL; 1,-EUR = 1,21-USD olarak kabul edilmiştir.
- 4-) Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

### Değerlemede Görev Alan Kişiler

<b>Lisanslı Değerleme Uzmanı</b>	: Dilek Yılmaz AYDIN
<b>Lisanslı Değerleme Uzmanı</b>	: Hamdi ARIKAN
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	: Neşecan ÇEKİCİ

### Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları(UCLES) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

### Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.

- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- 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.

## ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Tarihi .....	1
1.3	Dayanak Sözleşmesi .....	1
1.4	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler .....	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler .....	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI .....	3
3.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı) .....	3
3.2	Maliyet Yaklaşımı.....	3
3.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	4
4	EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....	5
4.1	Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler.....	5
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu .....	8
4.3	Turizm Sektörüne İlişkin Veriler .....	9
4.4	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi .....	10
4.4.1	Eskişehir İli .....	10
4.4.2	Tepebaşı İlçesi .....	12
4.4.3	Eskişehir Turizm Sektörüne İlişkin Veriler .....	13
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	15
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler .....	15
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri .....	17
5.2.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki .....	18

5.2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	18
5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	18
5.3	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi .....	19
5.3.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar .....	20
5.3.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri .....	21
5.3.3	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler .....	21
5.3.4	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	22
5.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	22
5.3.6	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama .....	23
5.4	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri .....	23
5.4.1	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri .....	23
5.4.2	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler .....	30
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ .....	32
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	32
6.2	Swot Analizi .....	32
6.3	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	33
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri .....	33
6.4.1	Emsal Yaklaşımı .....	33
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	33
6.4.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı.....	35
6.4.4	Gayrimenkulün Kira Gelirine Göre Değeri.....	39
6.4.5	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler .....	42
6.4.6	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	42



6.4.7	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi .....	42
6.4.8	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	42
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	43
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması .....	43
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	44
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	44
7.4	Değerleme Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	44
8	SONUÇ .....	45
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	45
8.2	Nihai Değer Takdiri .....	45
9	EKLER .....	46



## 1 RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

**Rapor Tarihi** : 31.12.2014

**Rapor Numarası** : 2014-020-GYO-008

**Raporun Türü** : Bu rapor Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Hoşnudiye Mahallesi, 442 ada, 37 no'lu parselde kayıtlı, 6.806,75 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, "Arsa ve Ofis Lojmanı ve Kargir Ardiye" vasıflı taşınmazın kiralınması sonucu ortaya çıkacak olan gelirin, güncel pazar değerinin ve güncel kira değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

**Raporu Hazırlayan** : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Dilek YILMAZ AYDIN

**Raporu Kontrol Eden** : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Hamdi ARIKAN

**Sorumlu Değerleme Uzmanı** : Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

**SPK Kapsamı** : Evet

\* Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

### 1.2 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 04.12.2014 tarihinde çalışmalara başlanmış, 02.01.2015 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

### 1.3 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 13.10.2014 tarihinde imzalanan dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

### 1.4 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.





## 2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

**Şirketin Unvanı** : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

**Şirketin Adresi** : Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş Merkezi No: 20 Kat:2  
Zincirlikuyu / İstanbul

### 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

**Müşteri Unvanı** : Akfen GYO A.Ş.

**Müşteri Adresi** : Büyükdere Caddesi, No:201, C Blok, Kat: 8, Levent/İstanbul

### 2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Hoşnudiye Mahallesi, 442 ada, 37 no'lu parselde kayıtlı, 6.806,75 m<sup>2</sup> 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 31.12.2014 tarihi itibarıyla indirgenmesi sonucu hesaplanacak net bugünkü değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Değerleme çalışmasında piyasa araştırmaları, yerinde yapılan tespitler ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Eskişehir Büyükşehir Belediyesi ve Accor Grubu ile yapmış olduğu sözleşmeler dikkate alınmıştır.

### 3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma (Pazar Değeri Yaklaşımı) Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir İndirgeme Yaklaşımı”dır.

#### 3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı)

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottür.

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.

Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

#### 3.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.

Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik



açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır.

### **3.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı**

Gelir indirgeme yönteminde gayrimenkulün getireceği net gelir, boş kalma, tahsilât kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir.

Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler.

Gelir indirgeme yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, girişimci karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

## 4 EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

### 4.1 Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2013 sonuçlarına göre 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Türkiye'nin nüfusu 76.667.864'tür. Bu sayının yüzde 50,18'i (38.473.360) erkeklerden, yüzde 49,81'i (38.194.504) kadınlardan oluşur.

Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri genç olmasıdır. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 24,58'ini oluşturur. Ancak bu oran 1965'den beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0-14 yaş grubu 1965'te nüfusun yüzde 41,9'unu oluştururken 2013'te yüzde 24,58'ine karşılık gelmektedir.

Türkiye yıllık nüfus artış hızı binde 13,7'dir. Nüfusun %91,3'ü il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Türkiye'de ortanca yaş 30,4'dür. 2013 yılı verilerine göre Türkiye nüfusun %96,1'i okur yazardır.

15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun %67,7'sini (51.926.357 kişi) oluşturmaktadır. İstihdamın sektörlere göre dağılımı incelendiğinde %57'sinin hizmetler, %23,6'sının tarım, %19,4'ü sanayi, %7 inşaat sektöründe istihdam edilmektedir.

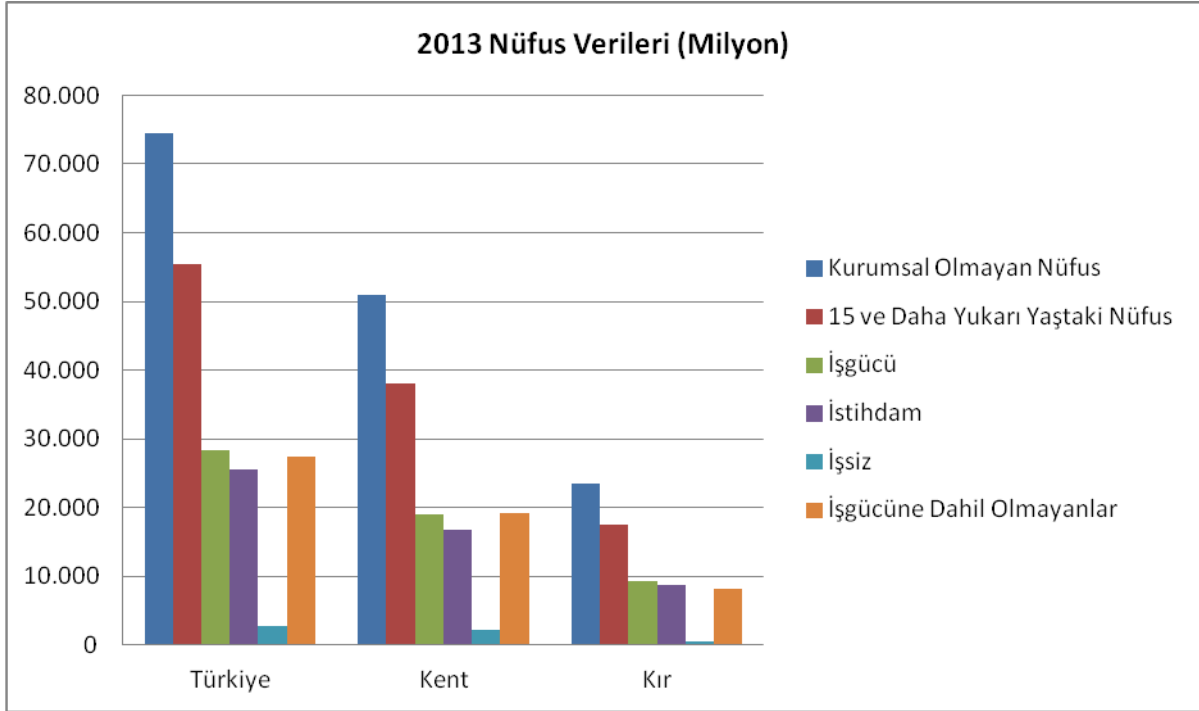
Tabloda Türkiye'nin nüfus verileri Türkiye geneli, kent ve kır ölçeğinde incelenmiştir. 2013 ve 2014 verileri karşılaştırılmıştır.

	TÜRKİYE		KENT		KIR	
	2012	2013	2012	2013	2012	2013
Kurumsal Olmayan Nüfus (000)	73.504	74.457	50.397	50.885	23.207	23.572
15 ve daha yukarı yaştaki nüfus (000)	54.724	55.508	37.656	38.129	17.068	17.479
İşgücü (000)	27.339	28.271	18.186	18.907	9.153	9.364
İstihdam (000)	24.821	25.524	16.167	16.736	8.653	8.788
İşsiz (000)	2.518	2.747	2.018	2.171	500	576
İşgücüne dahil olmayanlar (000)	27.385	27.337	19.470	19.222	7.915	8.115
İşgücüne Katılma Oranı (%)	50	50,80	48,30	49,60	53,6	53,60
İstihdam Oranı (%)	45,40	45,90	42,90	43,90	50,70	50,30
İşsizlik Oranı (%)	9,20	9,70	11,10	11,50	5,50	6,10
Tanım dışı işsizlik oranı (%)	11,50	12,00	11,40	11,80	11,90	12,90
Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı (%)	17,50	18,70	20,30	21,20	11,90	13,70

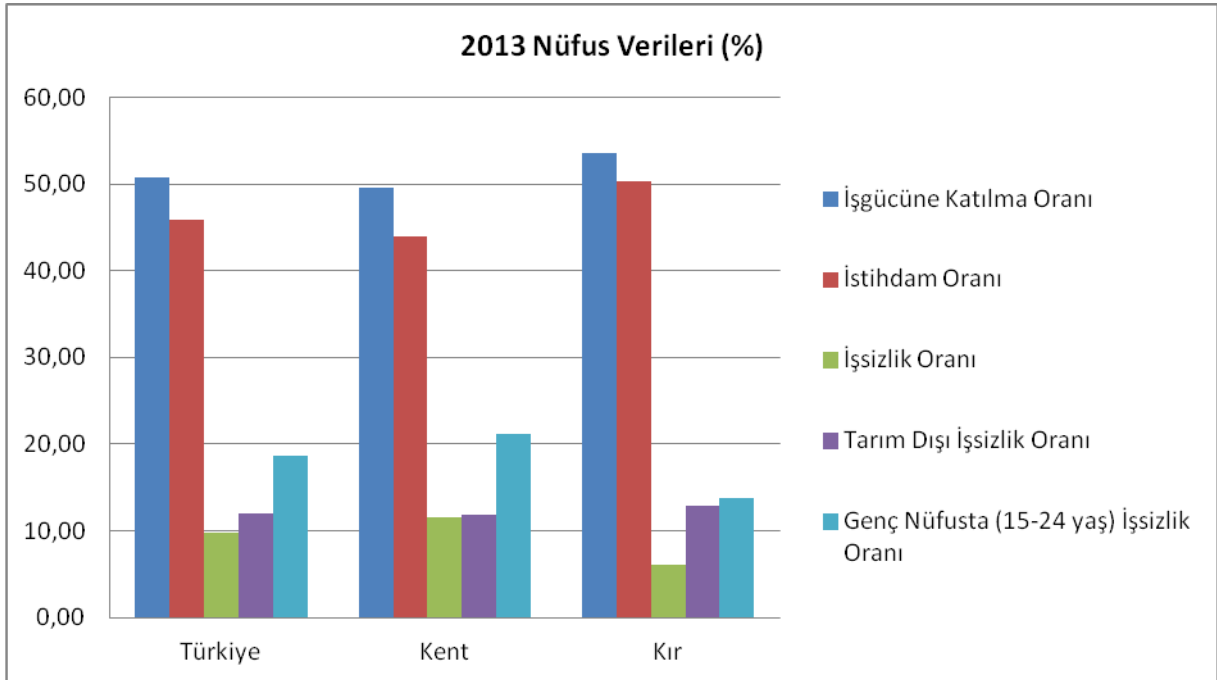
*2012 ve 2013 Nüfus Verileri (Kaynak: TUIK)*

Burada 2012 ve 2013 verilerine bakıldığında Türkiye geneli, kent ve kır için sayıca nüfus, işgücü, istihdam artışı olduğu görülmektedir. Ancak işsizlik de artmıştır. İşgücüne dahil olmayanlar ise kentte düşüş gösterirken kır nüfusunda artış göstermiştir. Bununla beraber oranlara bakıldığında iş gücüne katılma oranının ve istihdamın kentte artış göstermiş olması dikkat çekmektedir. İşsizlik oranı her üçü

için artmıştır. Genç nüfusta işsizlik oranı ise Türkiye geneli ve kent nüfusu için dikkat çeken bir diğer konudur.



Ayrıca ikinci bir karşılaştırma, tabloda yer alan 2013 nüfus verilerinin Türkiye geneli kent ve kır bazında incelenmesidir. Burada Türkiye geneli grafikleri ile kent grafiklerinin dağılım olarak benzerliği dikkat çekmektedir.



Bu bilgiler ışığında genel ekonomik görünüme ve gayrimenkul sektörüne ilişkin bilgiler verilecektir.

## Türkiye Ekonomik Görünüm

Küresel ekonomi halen ılımlı bir büyüme trendinde olsa da büyümenin görünümü zayıf ve dengesiz seyretmektedir. Daha önce açıklanmış olan, gelişmiş ekonomilere yönelik 2014 büyüme beklentileri aşağı revize edilmektedir. Euro Bölgesi'ne ilişkin büyüme oranı beklentisi %1,2'den %0,8'e çekilirken, ABD ve Japonya'da ise sırasıyla %2,6'dan %2,1'e ve %1,2'den %0,9'a doğru aşağı yönlü revizyonlar söz konusu olmuştur.

Gelişmekte olan piyasalar için de benzer bir tablo söz konusudur. Gelişmekte olan ülkelerde büyüme sürmekte; ancak büyüme oranları geçmişteki seviyelerin belirgin derecede altında seyretmektedir.

ABD Merkez Bankası Fed'in parasal genişlemesinin sonuna gelmesi ve artık faiz artırımlarının söz konusu olması gibi adımlarıyla değişen likidite koşulları gelişmekte olan ülkeleri etkilemiştir. 2014 ün ilk çeyreğinde beklentilerin altında büyüyen Euro Bölgesi ve Japonya 2014 yılının ilk 9 ayında beklenilenden düşük bir performans sergilemiştir.

Bu durum merkez bankalarının politikalarına da yansımış olup, Fed'in 2014 başından başlayan varlık alım programını küçültmesi sürecine devam etmesi, Avrupa Merkez Bankası'nın ek genişleme adımları atması Japonya'nın da mevcut gevşek politika duruşunu sürdürmesi beklenmektedir.

Uluslararası piyasalarda bu gelişmeler olurken 2014 yılının ilk çeyreğinde Türkiye ekonomisi iç talebin, özellikle de özel tüketimin etkisiyle büyümesini sürdürmüş, ikinci çeyrekte beklentilerin üzerinde bir yavaşlama olmuştur. İlk çeyrekteki yıllık %4,7'lik büyüme, ikinci çeyrekte %2,1'e gerilemiş çeyrekse büyüme ise 2012'nin birinci çeyreğinden bu yana ilk kez daralma göstermiş ve ekonomi bir önceki çeyreğe göre %0,5 oranında küçülmüştür.

Ekonomideki bu yavaşlamanın nedenleri olarak 2014 Şubat ayında yürürlüğe giren ve tüketimi kısımaya dönük makro ihtiyati önlemler ile Merkez Bankası'nın Ocak ayı sonunda yaptığı sert faiz artırımının iç talep, özellikle de tüketim üzerinde etkileri, TL'deki zayıflama gösterilebilir.

<b>TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER</b>					
	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014*</b>	<b>2015*</b>
<b>GSYİH</b>	774 Milyon \$	785,7 Milyon \$	820 Milyon \$	-	
<b>GSYİH -Kişi Başı</b>	10.604 USD	10.666 USD	10.782 USD	-	
<b>Büyüme</b>	8,50%	2,20%	4,00%	<b>3,50%</b>	3,90%
<b>Enflasyon</b>	10,50%	6,20%	7,40%	<b>8,50%</b>	7,20%
<b>Cari Açık</b>	-77 Milyar USD	-48 Milyar USD	-65,1 Milyar USD	<b>-63 Milyar USD</b>	-65 Milyar USD
<b>Cari Açık / GSYİH</b>	9,90%	6,30%	7,90%	<b>6,00%</b>	6,20%
<b>İşsizlik Oranı</b>	9,80%	9,20%	9,70%	<b>9,90%</b>	9,60%

*Kaynak: TUIK, TCMB, Dünya Bankası (\* Tahminler, öngörüler)*



Önümüzdeki dönemde Uluslararası sermaye akımlarının yeniden ABD'yi merkez alması ve doların güçlenmesi beklenmektedir. Bu durum, özellikle Türkiye gibi finansman ihtiyacı yüksek olan ülkeler açısından önem taşımakta olup Avrupa ve Amerikalı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisini sınırlamaktadır.

Körfez Bölgesi yatırımcıları büyük ölçüde konut projelerine olan ilgileriyle pazara geri dönmüşlerdir. Yerel yatırımcılar ise arsa satın alımları ve mal sahibi tarafından kullanılma amaçlı mülk satışları konusunda istekli bir tutum sergilemeye devam etmişlerdir.

Gelecek yıl Fed'in faiz artışı ilişkili zorlukların, Türkiye'nin dış finansmana olan bağıllığı göz önüne alındığında, diğer gelişmekte olan ülkelerle birlikte Türkiye ekonomisini etkilemesi ve 2014 sonu itibarıyla Türkiye'deki düşük ekonomik büyümenin, azalan sermaye girişi, yüksek enflasyon ve faiz oranları nedeniyle sürmesi bu durumun da iç tüketimi ve yatırım aktivitesini azaltması beklenmektedir.

#### **4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu**

Türkiye'de inşaat sektörü 2010 yılında yüzde 18,3 ve 2011 yılında yüzde 11,3 gibi yüksek hızlarla büyüdükten sonra 2012 yılında yüzde 0,6 oranında büyüme göstermiştir. Ekonomik yavaşlamaya bağlı olarak inşaat sektörünün büyüme performansında da önemli bir yavaşlama ortaya çıkmıştır.

Kamuoyunda "2B Yasası" olarak bilinen "Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun" kapsamındaki arazilerinin satışları da yasal çerçevesi içinde 2012 yılında gerçekleştirilmiştir. Ancak satışlar beklentilerin altında kalmış ve inşaat sektörüne etkisi sınırlı olmuştur.

Kentsel dönüşüm yasası çıkarıldıktan sonra 2013 yılında yasa ile ilgili uygulamaların artmaya başlaması ile çoğu büyük ölçekli olan kamu alt yapı yatırımları ivme kazanmış, yasanın sağladığı avantajlar da 2013 yılında gayrimenkul sektöründeki büyümeyi yeniden hızlandırmıştır.

"Yabancılara Mülk Satışını Düzenleyen Kanun" ile yabancıların gayrimenkul sahibi olmaları üzerindeki kısıtlamaların kaldırılmasına ilişkin karar özellikle Rusya, Ortadoğu ve Asya'daki yatırımcıların dikkatlerinin Türkiye'ye yönelmesine sebep olmuş, yabancıların Türkiye'deki gayrimenkul alımları kademeli olarak artmaya başlamıştır.

2014 yılında gayrimenkul piyasası genellikle dalgalı bir seyir halinde ilerlemiştir. Yüksek iç talep ve yabancı yatırımcıların bir miktar desteği fiyatların dengede kalmasına sebep olmuş ve 2013 yılı ile benzer şekilde konut fiyatları ortalama %13-14'lere yakın şekilde yükselme göstermiştir.

2014 Yılında ABD Merkez Bankası (FED)'nin gevşek para politikasına son vermesi beklentisi ile faizler ve TL- Dolar kuru Dolar lehine miktar atmış, uluslararası fonlar gelişmekte olan ülkelerdeki fonlarını azaltma eğilimine girmişse de Haziran 2014 'de Avrupa Merkez Bankası'nın faiz oranlarını negatife çekmesinin gelecekte fon girişlerine olumlu etkileri olabileceği düşünülmektedir.

Standard & Poor's, "Gelişmekte Olan Ekonomilerde Konut Sektörü" raporunda Türkiye'de halen konut talebi arzın üzerinde seyretmekte olduğu, Türkiye konut piyasasının kredi odaklı iç talepten uzak olarak, daha fazla ihracata dayalı hareket edeceği ve Türkiye'de reel ve nominal konut fiyatlarının 2014 ve 2015'te yavaşlayacağı "öngörüsüne yer vermiştir.

Türkiye'nin genç nüfusu ve hızlı kentleşme oranı özellikle büyük şehirlerde gayrimenkule olan talebi her zaman yüksek tutmuştur. Ancak arsa arzının kısıtlı olması ve arsa fiyatlarının çok yüksek olması, müteahhit firmaları genellikle orta-üst gelir grubuna hitap edecek projeler geliştirmeye yönelmektedir. Bu durum, hedef kitleyi oldukça kısıtlı tutmakta, orta ve orta-alt gelir grubuna dahil kesimin geliştirilecek yeni projelere erişimini zorlaştırmaktadır. Gelecekte Türkiye'de gayrimenkul piyasasının istikrarlı biçimde yükselebilmesinin siyasi ve ekonomik istikrar, yabancı yatırımcının Türkiye'ye olan ilgisi ve Türkiye ekonomisinin gerçekleştireceği yüksek büyüme oranlarına bağlı olacağı değerlendirilmektedir.

#### 4.3 Turizm Sektörüne İlişkin Veriler

Türkiye turizmi yabancı ziyaretçi bakımından 2013 yılını %9,5 artışla 34.910.098 kişi ile tamamlamıştır.

Turistik merkezlere gelen yabancı ziyaretçi sayısı bakımından ilik sırayı 11.12 milyon kişi ile Antalya almıştır. Öte yünden İstanbul %11 dolayında bir büyüme sağlamıştır. Muğla ve İzmir 'de ise artış %2,8 civarında olmuştur.

Turistik Merkezlere Gelen Ziyaretçi Sayısı			
	2012	2013	Değişim
Antalya	10.299.366	11.122.510	7,9
İstanbul	9.381.670	10.475.307	11,6
Muğla	3.009.342	3.078.781	2,3
İzmir	1.368.929	1.407.240	2,8
4 İl Toplam	24.061.319	26.085.851	8,4
Türkiye	31.782.832	34.910.098	9,5

Kaynak: TÜROFED Turizm Raporu 2013

Yabancılar ve yurtdışında yaşayan Türklerin ülkeyi ziyaretlerinden elde edilen turizm geliri 2013'te yüzde 11.4 artarak 32.3 milyar dolara ulaşmıştır. 2013'te yabancı ziyaretçilerden elde edilen gelir % 13 artarak 22.4 milyar dolardan 25.3 milyar dolara çıkmıştır. Aynı dönemde, yurtdışında yaşayan



vatandaşların ülkeyi ziyaretlerinden elde edilen turizm geliri ise % 6.4 artışla 6.7 milyar dolara yükselmiştir. (Kaynak: Akdeniz Turistik Otelciler ve İşletmeciler Birliği (AKTOB) Araştırma Birimi)

Türkiye en büyük 20 ülke, G20'ler arasına girerken, turizmde de ilk 10 ülkesi arasına girme başarısını göstermiştir. Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) verilerine göre, Türkiye dünyanın ilk 10 ülkesi arasında ziyaretçi sayısında 6. sırada yer almaktadır.

Deloitte Türkiye'nin 2014 yılında yayınladığı gayrimenkul sektörü raporunda göze çarpan bir konu Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 2023 Turizm Stratejisi'dir. Burada hedeflenen ziyaretçi sayısı 63 milyon olup hedeflenen toplam turizm geliri (yabancı ziyaretçilerden) 86 milyar dolardır. Dünya'da turizm lokasyonu bakımından ilk 5'e girmek hedeflenmektedir.

#### 4.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

##### 4.4.1 Eskişehir İli

İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısında yer alan Eskişehir kuzeyinde Ankara, Düzce, Bilecik; doğusunda Ankara; güneyinde Afyon, Konya; batısında ise Bilecik ve Kütahya illeri ile sınırlıdır.



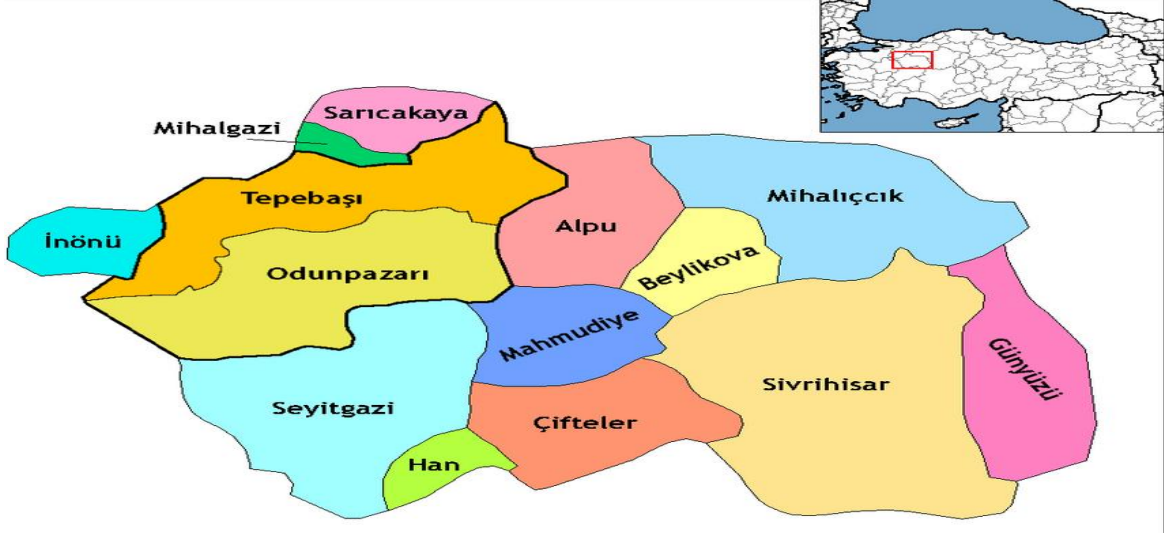
İl merkezi yaklaşık olarak 13,653km<sup>2</sup>'dir. Sahip olduğu bu alan ile Türkiye topraklarının %1.8' ini kaplayan il merkezinin deniz seviyesine olan yüksekliği ise 792m'dir. Yaklaşık olarak %22'sini dağların oluşturduğu Eskişehir ilinin sahip olduğu yer şekilleri içerisinde ovaların payı ise %26 civarındadır. Eskişehir il sınırları içerisinde Sakarya Nehri ve Porsuk Çayı geçmektedir.

2013 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi verilerine göre ilin toplam nüfusu 799.724'dür. Merkez ilçe nüfusu 485.125 kişidir.

YILLAR İTİBARI İLE ESKİŞEHİR İLİ TOPLAM NÜFUSU						
2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
724 849	741 739	755 427	764 584	781 247	789 750	799 724

Birleşmiş Milletler raporuna göre yaşanabilirlik açısından Türkiye'deki kaliteli yaşanabilecek ikinci şehri olan ilin yıllık nüfus artış hızı binde 13.61'dir. Şehir nüfus artış hızı binde 21.41, köy nüfus artış hızı binde -9.52'dir. Nüfus sayımı bilgilerine bakılınca, köylerden kent merkezine göç oranının arttığı ortaya çıkmaktadır. Nüfus yoğunluğu il genelinde 65, il merkezinde 495'tir.

Eskişehir ilinin; Alpu, Beylikova, Çifteler, Günyüzü, Han, İnönü, Mahmudiye, Mihalgazi, Mihaliççık, Odunpazarı, Sarıcakaya, Seyitgazi, Sivrihisar, Tepebaşı olmak üzere 14 ilçesi bulunmaktadır.



İl, Türkiye'deki demiryollarının önemli kavşak noktalarından biridir. Hızlı trenin tamamlanmasıyla Eskişehir-Ankara arası 1 saat 15 dakika; Eskişehir-İstanbul arası 1 saat 30 dakika olmuştur. Eskişehir Anadolu Havaalanı'nda THY ile İstanbul-Eskişehir uçuşları 21 Haziran 2007 tarihinde başlamıştır. Eskişehir'in ana karayolu bağlantısı İstanbul-Eskişehir-Ankara devlet yoludur. Adapazarı'ndan ayrılan bu yol güneye inerek Bilecik'ten geçip ve Bozüyük'ten doğuya yönelerek Eskişehir il sınırı içine girmektedir. Tüm ili kuzeybatı-güneydoğu yönünde geçen bu yol il ulaşımının omurgasıdır. İl'in diğer karayolu bağlantıları bu yoldan ayrılmaktadır. Eskişehir'de ulaşımı olmayan köy bulunmamaktadır.

Kent içi toplu ulaşım Büyükşehir Belediyesi'nin yetki ve sorumluluğundadır. Toplu ulaşım hizmetlerinin hat ve güzergâhları ile birbirini tamamlaması için otobüs ile tramvayda ulaşım hizmet bütünlüğü sağlanmıştır. Eskişehir Tramvay Hattı iki hattın oluşan ve şehrin iki üniversitesini birbirine bağlayan toplam 26 duraktan oluşan ulaşım ağıdır. Toplam hat uzunluğu 15 km'dir ve şehir içi ulaşımında önemli bir yeri bulunmaktadır. Şehirde ayrıca Porsuk nehri üzerinde gezen gezi amaçlı botlar da bulunmaktadır.

Coğrafi konumunun yarattığı avantaj; demiryolu ve karayollarının kavşağında olması, tarımda ve sanayideki gelişmeler ile yer altı kaynaklarının zenginliği, Eskişehir'i ekonomik bakımdan önemli bir merkez haline getirmiştir. İl ekonomisinde sektörlerin payına baktığımızda; %61 ile Hizmetler Sektörü ilk sırada yer alırken, bunu %28 ile Sanayi Sektörü ve %11 ile Tarım Sektörü izlemektedir. Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi, Küçük Sanayi Bölgesi ve il bütününde büyük devlet işletmelerinin yanı

sıra yüksek katma değer yaratan çok sayıda özel kuruluş bulunmaktadır. Başlıca sanayi dalları gıda, tekstil, lokomotif, makine imalat, tuğla, kiremit ve çimentodur. Küçük sanayi sitesinde, ağaç işleri, madeni eşya, dökümcüler ve çeşitli imalat ve iş tezgahları vardır.

#### 4.4.2 Tepebaşı İlçesi

Eskişehir ilinin kuzeybatısında yer alan Tepebaşı ilçesi 976.350 da yüzölçümüne sahiptir. Tepebaşı, Bozdağ ve Sündiken Dağları ile Kütahya Yükseltisi arasında kalan Porsuk ovasının ortasından geçen ve Sakarya Nehri'nin en önemli kollarından biri olan Porsuk Çayı'nın iki yakasına kurulmuştur. 2013 yılı adrese dayalı nüfus sayımına göre toplam nüfusu 314.599 kişidir. Nüfusun % 97' si ilçe merkezinde % 3'ü de ilçenin belde ve köylerinde yaşamaktadır. Toplam nüfusun % 51'i erkek, % 49'u kadındır.

Tepebaşı İlçesi Nüfusu		
Toplam	Erkek	Kadın
314599	159687	154912

İlçe 53 mahalle 39 köyden oluşmaktadır. İlçe sınırlarında bulunan Anadolu Üniversitesi, Eskişehir Tren İstasyonu, Eskişehir Şehirler Arası Otobüs Terminali, Anadolu Havaalanı, Eskişehir Şeker Fabrikası, 1. Hava İkmal Bakım Merkezi, TAI (TUSAŞ), TÜLOMSAŞ, 1. Taktik Hava Kuvvetleri Komutanlığı, Subay Orduevi, Havacılık Açık Hava Müzesi, Espark, Kanatlı, Neo, İsmar Alış-Veriş Merkezleri gibi tesis ve kuruluşlar aynı zamanda sosyal yaşamın ve ekonomik döngünün odağını oluşturmaktadır. Özellikle ilçe merkezinde imar planlarına ve deprem yönetmeliğine uygun gelişim ve yapılaşma gerçekleşmektedir.

Eskişehir kent merkezinin gelişimi ilçe sınırlarında gerçekleşmekte olduğu için yeni yaşam alanlarının yanı sıra var olan yaşam alanlarındaki yapılaşmalarda değişmektedir. Çalışmaları yeni tamamlanmış olan demiryolunu yer altına alma çalışmalarının tamamlanmasını müteakip, özellikle demiryolu güzergâhı ve çevresindeki kent dokusu da ciddi bir değişime uğrayacaktır.

İlçede bulunan ve ülkenin önde gelen üniversitelerinden biri olan Anadolu Üniversitesi'nin gerek öğrencileri gerek akademisyenleri ve gerekse proje ve etkinlikleri ilçe sosyal yaşamında oldukça önemli bir yere sahiptir. Kültürel faaliyetlerin yanı sıra ulusal ve uluslararası birçok etkinliğe ev sahipliği yapan Anadolu Üniversitesi bilimsel toplantılar, paneller, sempozyumlar ve bilgilendirme sunumları ile ilçe yaşamına farklı bir renk katmaktadır.

Eskişehir kent merkezinin alışveriş merkezlerinin ve perakende ticaret işletmelerinin büyük çoğunluğunun ilçe 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. Kentin gelişimine paralel olarak ilçe kent merkezi olma yolunda ilerlemektedir. Buna bağlı olarak da büyük mağazalar, bankalar ve diğer hizmet sektörü temsilcileri ilçenin yeni gelişen bölgelerinde yeni şubeler açmakta veya merkezlerini taşımaktadırlar.

#### 4.4.3 Eskişehir Turizm Sektörüne İlişkin Veriler

Eskişehir'de son 10 yılda yerli ve yabancı turist sayılarında önemli artış olmuştur. Kente 2000 yılında 62.000 turist giriş yaparken, bu rakam 2012 yılı sonu itibariyle 200.000'e ulaşmıştır. Son 10 yılda kenti ziyaret eden turist sayılarında ciddi bir artış olduğunu görülmektedir. Eskişehir'in turizm hareketliliğinin gelişiminde, yapılan yatırım ile tanıtımların ve Yüksek Hızlı Tren'in (YHT) büyük katkısı bulunmaktadır. Hazırlanan, Eskişehir Turizm Master Planı 2011-2015'e göre 2015 yılında Eskişehir'e 560.000'i yerli 40.000'i yabancı yaklaşık 600.000 turistin gelmesi beklenmektedir.

Yurtdışından gelen ziyaretçi sayısı (2012); 107.853 kişi ile Türkiye turizmindeki payı % 3, Türkiye geneli sıralaması 23; 2011 yılında bir önceki yıla göre % 66'lık artış gösteren ziyaretçi sayısı 2012' de % 25 azalma göstermiştir.

İLÇELER	TESİSE GİRİŞ SAYISI		
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
MERKEZ	1304	51.354	52.658
ÇİFTELER	0	3.312	3.312
SİVRİHİSAR	0	1.277	1.277
TOPLAM	1304	55.943	5.7247

**Eskişehir'de İşletme Belgeli Tesislere Giriş Yapan Yabancı ve Yerli Turist Sayıları,2012**

2011 yılı itibarı ile toplam 31 tesiste 3.267 yatak kapasitesi bulunmaktadır.

	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
Turizm Yatırım Belgeli	3	241	482
Turizm İşletme Belgeli	16	1047	2079
Mahalli İdare Belgeli	12	400	706
Toplam	31	1688	3267

#### **İl Bütününde Tesis Sayısı, Oda Sayısı, Yatak Sayısı, 2011**

Konaklama rakamlarına bakıldığında 2011 yılında 21.861 kişi otel ve pansiyonlarda konaklama yapmış, bu rakam 2012 yılında 22.764 olmuştur. 2012 yılında yurtdışından gelen yabancı ve vatandaş ziyaretçilerin %21'i otel ve pansiyonlarda konaklamıştır. Eskişehir havaalanını kullanan ziyaretçi sayısı, Eskişehir'e yurtdışından gelen ziyaretçi sayısının % 23'üne denk düşmektedir. Eskişehir'e gelen yabancı ziyaretçilerin Eskişehir havaalanı üzerinden gelmesi Eskişehir'de geceleme sayısı ve ortalama geceleme süresine olumlu yansımaktadır.

	2007	2008	2009	2010	2011
Toplam Tesise Geliş Sayısı	183.133	193.052	193.922	211.849	251.347
Türkiye İçindeki Payı (%)	0,42	0,48	0,43	0,40	0,45
Ortalama Geceleme Süresi	1,68	1,52	1,58	1,57	1,6
Ortalama Geceleme Süresi (Türkiye)	2,94	3,12	3,13	3,3	3,17
Yabancı Ortalama Geceleme Süresi	2,41	2,12	2,78	2,58	2,59
Yabancı Ortalama Geceleme Süresi (Türkiye)	3,79	4,14	4,13	3,97	3,89

**Toplam Tesise Geliş Sayısı ve Türkiye İçindeki Payı, Ülke ve İl Karşılaştırmalı Ortalama Geceleme Süresi, Yabancı Ortalama Geceleme Süresi, 2011**

**Kaynak:Bursa, Eskişehir, Bilecik Kalkınma Ajansı Eskişehir Turizm İhtisas Komisyonu Toplantısı (10.04.2013)**

Ortalama geceleme süresine bakıldığında, Eskişehir'deki ortalama geceleme süresinin Türkiye geneline ait rakamların yaklaşık yarısı kadar olduğu görülmektedir. Toplam yabancı ziyaretçilerin tamamının ve yerli ziyaretçilerin tamamına yakınının il merkezindeki tesislerde konaklamış olması, ortalama geceleme sürelerinin düşük olması da hesaba katıldığında turizmin yerel ekonomilere etkisinin düşük kaldığına işaret etmektedir. İlde konaklama yapan yabancı turist/yerli turist oranının Türkiye ortalamasına göre düşük olduğu görülmektedir.

TESİS ADI	Türü*	Kültür ve Turizm Bakanlığı Belgeli	Sınıfı(*5)	Oda Sayısı Toplamı	Yatak Sayısı Toplamı	
ANEMON OTEL	OTEL	Turizm İşletme Belgeli	5*	174	348	Çamlıca Mah. Mustafa Paşa Sok. No:61
SAFFRON OTEL	OTEL	Turizm İşletme Belgeli	4*	79	123	Şeker Mah. Sivrihisar Cad. No:155
DEDEPARK OTEL	OTEL	Turizm İşletme Belgeli	4*	64	84	Yenişehir Mah. İsmet İnönü Cad. No:132
ATIŞKAN OTEL	OTEL	Turizm İşletme Belgeli	3*	62	125	Yunus Emre Cad. No:87
BÜYÜK OTEL	OTEL	Turizm İşletme Belgeli	3*	93	158	Mustafa Kemalpaşa M.Sivrihisar Cad. No:40
SOYIÇ OTEL	OTEL	Turizm İşletme Belgeli	3*	62	124	Arifiye Mah.Yunus Emre Cad. No:95-97
İBİS OTEL	OTEL	Turizm İşletme Belgeli	3*	108	216	Hoşnudiye Mah. Siloönü Sok.No:5
GRAND NAMLI OTEL	OTEL	Turizm İşletme Belgeli	3*	57	114	Eskibağlar M.Üniversite Cad.No:14
ES ALBATROS OTEL	OTEL	Turizm İşletme Belgeli	3*	82	164	Yenişehir Mah. M.Üniversite Cad.Gün S.No:1
ADA LIFE OTEL	OTEL	Turizm İşletme Belgeli	3*	31	52	İstiklal M.Adalar S.No:2 Odunpazarı
VERMAN OTEL	OTEL	Turizm İşletme Belgeli	3*	49	98	Yenişehir Mah.Uludağ Sok.No:2/A
ŞAHİNPARK OTEL	OTEL	Turizm İşletme Belgeli	3*	44	88	Asarcıklı Cad. No:80
ROOF GARDEN OTEL	OTEL	Turizm İşletme Belgeli	3*	57	114	Büyükdere Mah.Sarılar Sok.No:4/A
SÖR OTEL	OTEL	Turizm İşletme Belgeli	3*	48	96	Yenişehir Mah.Türkmen sk.No:20
ZİN OTEL	OTEL	Turizm İşletme Belgeli	3*	41	61	Yeni mahalle Sivrihisar -1/A Cad.No:102
DEMKA OTEL	OTEL	Kısmi Tur.İşletme Belgeli	3*	32	64	Sivrihisar Caddesi No: 102 / Eskişehir
HAS TERMAL OTEL	OTEL	Turizm İşletme Belgeli	2*	48	87	Hamamyolu Cad. No:7
ŞALE OTEL	OTEL	Turizm İşletme Belgeli	2*	43	73	İ.İnönü 1 Cad.No:9
ARSLAN OTEL	OTEL	Turizm İşletme Belgeli	2*	34	74	Deliktaş Mah.Y.Emre Cad.No:101
ALTINES OTEL	OTEL	Turizm İşletme Belgeli	2*	13	22	K.Fidanlık Karşısı Bursa Yol. Erenler Mev.Y.Söğütönü
SULTAN OTEL	OTEL	Turizm İşletme Belgeli	1*	32	52	Hamamyolu Cad. No:1
GÜRGENCİ APART	OTEL	Turizm İşletme Belgeli	-	35	70	Muttalıp Cad. No:2
ABACI KONAK	OTEL	Özel Tesis	-	65	144	Akarbaşı Mh.Türkmen Hoca Sk.No:29

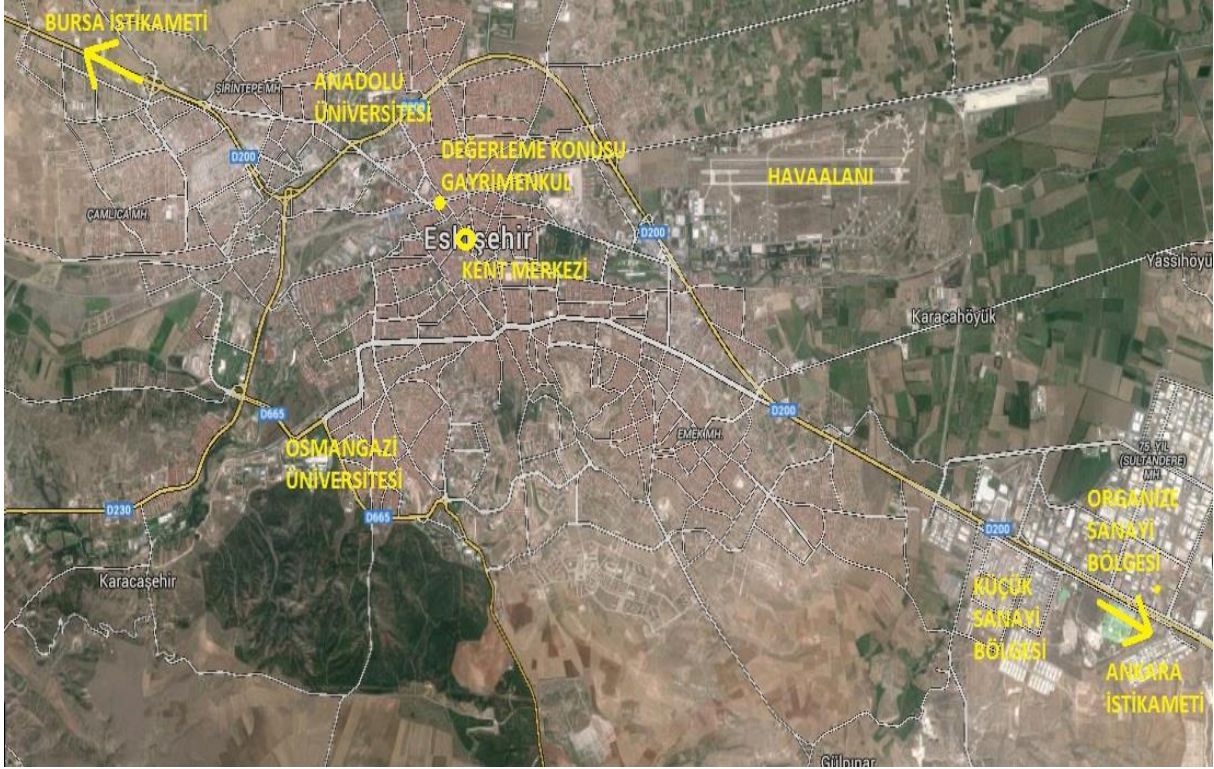
**Eskişehir'de Yer Alan Turizm İşletme Belgeli Oteller**



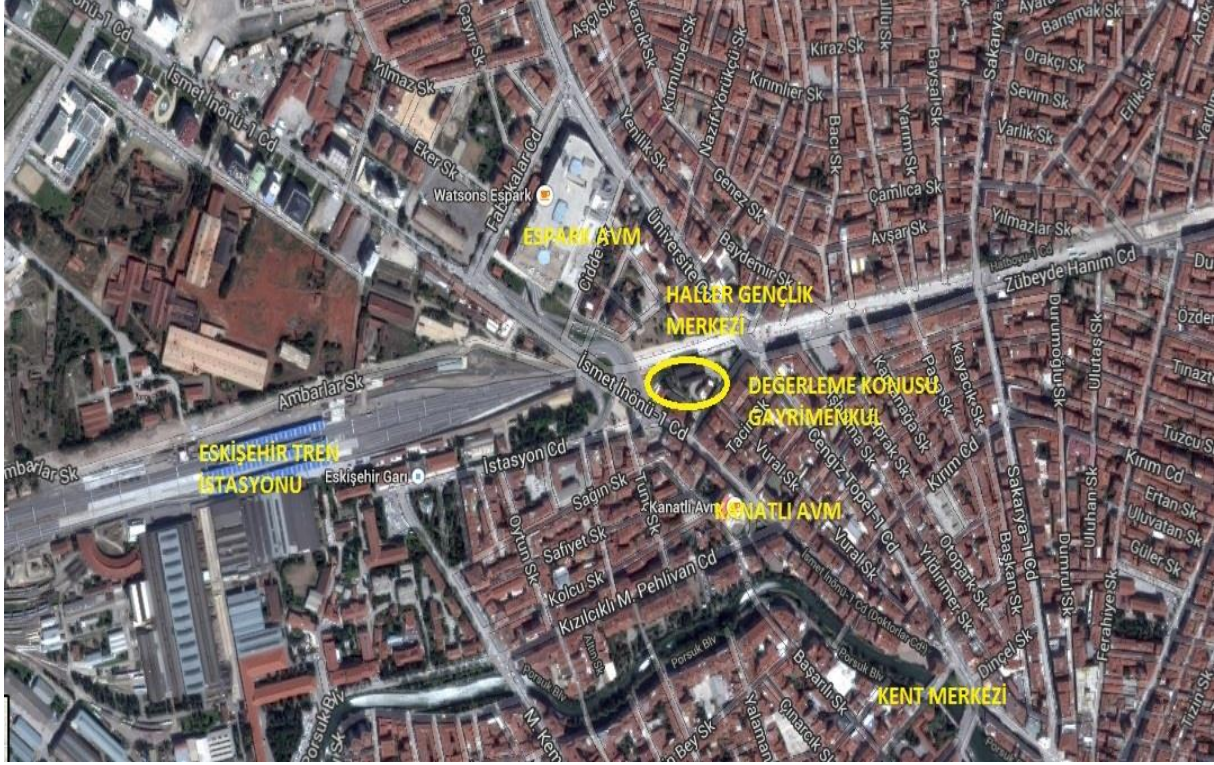
## 5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

### 5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Hoşnudiye Mahallesi, Siloönü Sokak, No: 5 posta adresinde yer alan Eskişehir İbis Otel, No:5/B posta adresinde yer alan Sportif Club Fitness Center ve Yalın Sokak No:2 posta adresinde yer alan restoran binasıdır.



*Değerleme Konusu Gayrimenkulün Konumu-Kent Bütünü Genel Görünüm*



*Değerleme Konusu Gayrimenkulün Konumu-Yakın Görünüm*

Açık tarif olarak, Eskişehir Tren Garı'nın yaklaşık 320m doğusunda, İsmet İnönü 1 Caddesi üzerinde güneydoğu istikametine doğru yaklaşık 80m ilerledikten sonra sola Siloönü Sokak'a dönünce, 100m ileride solda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazın bulunduğu alan Eskişehir kent merkezinde, İsmet İnönü 1 Caddesi, Cengiz Topel Caddesi ve yer altına alınan YHT hattının kesiştiği alanda yer almaktadır. Bölge konut ve ticaret bölgesi olup, yapılaşmasını tamamlamıştır. Merkezi konumu itibarı ile gayrimenkulün yakın çevresinde konut kullanımına yönelik inşa edilmiş yapılar ticari kullanıma dönüşmüş durumdadır. İsmet İnönü 1 Caddesi ile Cengiz Topel Caddesi ticari kullanımın yoğunlaştığı, il ölçeğinde ana aks konumunda olan caddelerdir. Bitişik nizam 3, 4, 5, 7, 8 kat şeklinde farklı yapılaşma koşullarına sahip olan bölge, araç ve yaya trafiği açısından oldukça yoğun bir bölgedir.

Gayrimenkul Eskişehir Tren Garı'na yaklaşık 420m mesafede, Eskişehir kent merkezine 850m mesafede yer almaktadır. Karşısında Haller Gençlik Merkezi, Espark AVM; 100m mesafede İsmet İnönü 1 Caddesi üzerinde Kanatlı AVM yer almaktadır. Odunpazarı ilçe merkezine 18 km, Anadolu Üniversitesi Kampüsü'ne 2km, Osman Gazi Üniversite Kampüsü'ne 5km, Neo AVM'ye 4km uzaklıkta bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz, ulaşım olanakları açısından çeşitlilik arz eden bir konumda yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın kuzeyinde yer alan tren hattı 2014 yılı içerisinde yer altına alınmıştır. Bu alanın düzenlenmesine yönelik planlama çalışmaları devam etmekte olup, tarafımıza verilen sözlü bilgiye göre parselin kuzeyi yeşil alan, batısı meydan olarak düzenlenecek olup; parselin





güneybatısında yer alan aynı ada 12, 19, 33, 38, 39 no'lu parsellerin kamulaştırılarak bu alanların yeşil alan olarak düzenleneceği beyan edilmiştir. Planlama çalışmasının beyan edildiği gibi onaylanarak tamamlanması durumunda gayrimenkulün reklam kabiliyeti ve ulaşılabilirliği olumlu yönde etkilenecektir.

## 5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

<b>İli</b>	:	Eskişehir
<b>İlçesi</b>	:	Tepebaşı*
<b>Mahallesi</b>	:	Hoşnudiye Mahallesi
<b>Köyü</b>	:	-
<b>Sokağı</b>	:	**
<b>Mevkii</b>	:	-
<b>Pafta No</b>	:	***
<b>Ada No</b>	:	442
<b>Parsel No</b>	:	37
<b>Yüzölçümü</b>	:	6.806,75 m <sup>2</sup>
<b>Maliki</b>	:	Eskişehir Büyükşehir Belediyesi
<b>Niteliği</b>	:	Arsa ve Ofis Lojmanı ve Kargir Ardiye
<b>Tapu Tarihi</b>	:	21.11.2002
<b>Yevmiye No</b>	:	7664
<b>Cilt No</b>	:	21
<b>Sayfa No</b>	:	2063

\*Taraflarımıza gönderilen tapu senedine gayrimenkulün kayıtlı olduğu ilçe Merkez/2 olarak belirtilmiş; taşınmazın takyidat belgesinde ilçe Tepebaşı olarak kayıtlıdır.

\*\* Taraflarımıza gönderilen tapu senedine gayrimenkulün kayıtlı olduğu sokak Bağlağ Cad. olarak belirtilmiş; taşınmazın takyidat belgesinde sokak kaydı bulunmamaktadır.

\*\*\* Taraflarımıza gönderilen tapu senedine gayrimenkulün kayıtlı pafta no 88 olarak belirtilmiş; taşınmazın takyidat belgesinde pafta no kaydı bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz Tepebaşı Tapu Müdürlüğü, Tepebaşı Mahallesi 21. Cilt 2063 no'lu sayfada kayıtlıdır. Niteliği "Arsa ve Ofis Lojmanı ve Kargir Ardiye" olup, maliki "Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'dir.

Gayrimenkule ilişkin tapu bilgileri yukarıda tabloda, üzerinde yer alan takyidatlar aşağıda gösterilmiştir.



### 5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tepebaşı İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde 04.12.2014 tarih, saat 11:27 itibariyle TAKBİS sisteminden alınan onaylı ve ekte sunulan 04.12.2014 tarihli tapu kaydına göre değerlendirme konusu gayrimenkul üzerinde aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır.

#### Şerhler Hanesinde;

- 17.03.2009 tarihinde 2954 yevmiye no'su ile işlenmiş, *"Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine, 22 yıl müddetle, 3.960.000TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. Başlama Tarih:08.02.2007."*

#### Beyanlar Hanesinde;

- 24.04.2009 tarihinde 4713 yevmiye no'su ile işlenmiş, *"Eskişehir 2. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 18.04.2009 tarih 2008/21.2009/110 esas ve karar sayılı mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır"* ibaresi;
- 16.04.2012 tarihinde 9355 yevmiye no'su ile işlenmiş, *"2. Grup korunması gerekli kültür varlığı"* ibaresi;
- 15.05.2012 tarihinde 11928 yevmiye no'su ile işlenmiş, *"2. derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır"* ibaresi yer almaktadır.

Gayrimenkulün beyanlar hanesinde bulunan 24.04.2009 tarih 4713 yevmiye no'lu davalıdır şerhi ile ilgili olarak Eskişehir Belediyesi Hukuk Birimi'nde Hukuk Müşaviri'nden alınan sözlü bilgiye göre dava değerlendirme konusu taşınmazın eski sahibi T.M.O. tarafından Eskişehir Belediyesi'ne açılmış bir davadır. Dava konusu, değerlendirme konusu taşınmazın kamulaştırma sonrasında, özel kullanıma kiraya verilmesi, kamulaştırma kanunu uyarınca kamu yararına kullanılmamasıdır. Davanın Eskişehir Büyükşehir Belediyesi lehine sonuçlandığı ve belediye tarafından başvurulmadığı için tapu kaydından terkinin yapılmadığı beyan edilmiştir.

### 5.2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmaz için son üç yıl içinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir. 16.04.2012 tarihinde 9355 yevmiye no'su ile *"2. Grup korunması gerekli kültür varlığı"* ibaresi ile 15.05.2012 tarihinde 11928 yevmiye no'su ile *"2. derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır"* ibaresi işlenmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazın mülkiyeti Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'ne ait olup, üzerinde AKFEN Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 22 yıl süreli kiralama şerhi bulunmaktadır.

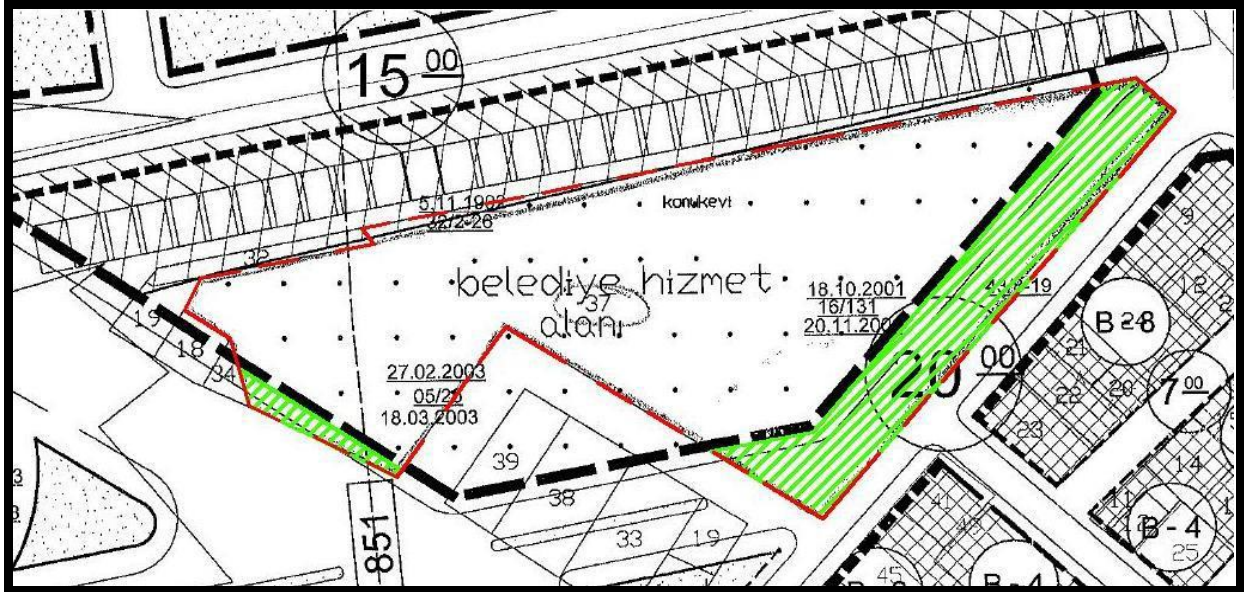
Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğinin 22. maddesinin "a" bendine göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları "Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler."

Değerleme konusu taşınmazın "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı" portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

### 5.3 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Tepebaşı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 04.12.2014 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre ekte yer alan 15.12.2014 tarih M.263.TEP.0.13/9099/22561 sayılı resmi imar durum belgesine göre taşınmazın imar durumu ve yapılaşma koşulları ekte sunulmuştur.

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



Plan doğrultusunda arsanın yaklaşık 1.322,00 m<sup>2</sup>'si yola terk edilecek alan sınırları içerisinde kalmakta olup, krokide yeşil tarama ile gösterilen, terk edilecek alanlar parselin yola cepheli, yapı bulunmayan kısımlarında yer almaktadır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede Ankara İstanbul Yüksek Hızlı Tren projesi kapsamında Eskişehir kent merkezi geçişinde Eskişehir Büyükşehir Belediyesi ile Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları arasında imzalanan protokol kapsamında, demiryolunun yol altına alınmasına yönelik, ulaşım ve yeşil



alan düzenlemesi yapılmasına yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılmıştır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 13.02.2014 tarih 59 sayılı kararı ile onaylanmış; Eskişehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 28.02.2014 tarih 2213 sayılı kararı ile uygun görülmüştür. Plana askı süresi içerisinde, T.C.D.D. kendine ait alana yönelik olarak itirazda bulunmuş, Büyükşehir Belediyesi Meclisi itirazı karara bağlanmış ve uygunluk görüşü almak üzere Eskişehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'na göndermiştir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu 442 ada 37 parsel ile ilişkin herhangi bir itirazın yapılmadığı beyan edilmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 10.04.2014 tarihinde 1 aylık askı süresi olmak üzere askıya çıkmış, 10.05.2014 tarihinde askıdan inmiştir. Plana değerlendirme konusu taşınmazın hizasında yer alan, aynı ada 12, 19, 33, 38, 39 no'lu parsellere ilişkin alınan kamulaştırma kararına itiraz yapılması nedeniyle plan 04.06.2014 tarihinde Belediye Meclisine gönderilmiş olup; komisyonda inceleme süreci devam etmektedir. İtiraz kapsamında komisyonda incelemede olan yeni plana göre bölgede yapılaşma koşullarında değişiklik yapılmadığı beyan edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parselin batısında, plana göre meydan yapılacak alana yaklaşık 80m<sup>2</sup> kesinti yapılacağı beyan edilmiştir. Plan itiraz kapsamında komisyonda incelemede olması nedeniyle, tarafımıza kroki ve plan verilmemiştir.

Eskişehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan söz konusu taşınmazın mevcut imar durumu ile ilgili olarak bilgi talep edilmiş; ilgili görevli imar durum bilgisinin Tepebaşı Belediyesi'nden alınması gerektiğini beyan etmiştir. Değerleme konusu taşınmazın parsel bazında tescilli olmadığı, yapı bazında tescilli olduğu için plan ve plan değişikliklerine yönelik görüş belirttikleri beyan edilmiştir. Yapı bazında yapılacak değişikliklerin ve uygulamaların kurulun kontrolünde yapıldığı beyan edilmiştir. Parsel üzerinde yer alan restorana ilişkin röleve projesi kurulda incelemede olup; kurul müdürü projeyi hazırlayan mimarın yazılı izni olmadan projeyi tarafımıza incelettiremeyeceğini beyan etmiş ve proje incelenememiştir.

### **5.3.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar**

Değerleme konusu gayrimenkulün mülkiyetinin Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'ne ait olması nedeniyle yapım ve kullanıma dair yasal izin ve belgeler ile mimari proje onaylarının Eskişehir Büyükşehir Belediyesi tarafından yapıldığı, Tepebaşı Belediyesi'nde yapıya ilişkin herhangi bir evrakın bulunmadığı beyan edilmiştir.

Eskişehir Büyükşehir Belediyesi İmar Uygulama Birimi yapıya ilişkin ruhsat ve yapı kullanma izin belgelerinin onayını yapmıştır. İlgili birim yetkilisi, tarafımıza Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş. tarafından gönderilen Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgelerinin onaylı ve geçerli olduğunu;

farklı bir belgenin ellerinde bulunmadığını beyan etmiştir. Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri ile açıklamaları aşağıda tablo halinde gösterilmiştir.

	<b>Tarih ve Belge No</b>	<b>Alanı</b>	<b>Açıklama</b>
<b>İlave Yapı Ruhsatı</b>	15.12.2005/2	5.000m <sup>2</sup>	Otel
<b>İlave Yapı Ruhsatı</b>	27.07.2006/3	868 m <sup>2</sup>	Yüzme Havuzu ve Spor Salonu (silo otel ilave blok)
<b>Yapı Kullanma İzin Belgesi</b>	2007/6	5.000m <sup>2</sup>	Otel
<b>Yapı Kullanma İzin Belgesi</b>	13.04.2011	868m <sup>2</sup>	Çok amaçlı turistik tesis

#### **Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri**

Yapı İşleri Şube Müdürlüğü'nden otel ve fitness center'a ait bila tarihli onaylı mimari projeleri temin edilmiş ve incelenmiştir. Restorana ait mimari proje Eskişehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nda incelemede olması ve incelenmesine izin verilmemesi nedeniyle incelenememiştir.

Otel alanına ait bila onay tarihli mimari projeye göre otel bodrum+zemin+6 normal kat+2 çatı katlıdır. Toplam kapalı alanı 5.478 m<sup>2</sup>'dir. Bodrum katı 604m<sup>2</sup>; zemin katı 763m<sup>2</sup>; 1., 2., 3., 4., 5. ve 6. normal katlarının her biri 586m<sup>2</sup>; 1. çatı katı 397m<sup>2</sup>; 2. çatı katı 198m<sup>2</sup> alanlıdır.

Fitness center'a ait bila onay tarihli mimari projeye göre yapı bodrum+zemin+üst katlıdır. Toplam kapalı alanı 868m<sup>2</sup>'dir. -2.90 kotu olan bodrum kat 290m<sup>2</sup>, +0.15 kotunda yer alan ara bodrum kat 195m<sup>2</sup>, +0.60 kotunda yer alan zemin kat 121m<sup>2</sup> ve +4.10 kotunda yer alan 1. Kat 260m<sup>2</sup> alanlıdır.

Söz konusu belgeler rapor ekinde sunulmuştur.

#### **5.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri**

Değerleme konusu gayrimenkul 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup, denetim Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Şube Müdürlüğü tarafından yapılmıştır.

#### **5.3.3 Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler**

Değerleme konusu taşınmaz 18.10.2001 onay tarihli 1/1000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" kapsamında "Belediye Hizmet Alanı ve Yol Alanı" imarlıdır. İmar planı onay tarihinden sonra taşınmazın bulunduğu bölgede Ankara İstanbul Yüksek Hızlı Tren projesi kapsamında Eskişehir kent merkezi geçişinde Eskişehir Büyükşehir Belediyesi ile Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları arasında imzalanan protokol kapsamında, demiryolunun yol altına alınmasına yönelik, ulaşım ve yeşil alan düzenlemesi yapılmasına yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılmıştır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 13.02.2014 tarih 59 sayılı kararı ile onaylanmış; Eskişehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 28.02.2014 tarih 2213 sayılı kararı ile uygun görülmüştür. Plana askı süresi içerisinde, T.C.D.D. kendine ait alana yönelik olarak itirazda bulunmuş, Büyükşehir Belediyesi Meclisi itirazı karara bağlanmış ve uygunluk görüşü

almak üzere Eskişehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'na göndermiştir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu 442 ada 37 parselle ilişkin herhangi bir itirazın yapılmadığı beyan edilmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 10.04.2014 tarihinde 1 aylık askı süresi olmak üzere askıya çıkmış, 10.05.2014 tarihinde askıdan inmiştir. Plana değerlendirme konusu taşınmazın hizasında yer alan, aynı ada 12, 19, 33, 38, 39 no'lu parsellere ilişkin alınan kamulaştırma kararına itiraz yapılması nedeniyle plan 04.06.2014 tarihinde belediye meclisine gönderilmiş olup; komisyonda inceleme süreci devam etmektedir. İtiraz kapsamında komisyonda incelemede olan yeni plana göre bölgede yapılaşma koşullarında değişiklik yapılmadığı beyan edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parselin batısında, plana göre meydan yapılacak alana yaklaşık 80m<sup>2</sup> kesinti yapılacağı beyan edilmiştir.

#### **5.3.4 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde yer alan otel ve fitness center ile ilgili olarak İmar Durum Belgesi, Onaylı Mimari Proje, Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcut olup gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır. Restoran ile ilgili Yapı Ruhsatı veya Yapı Kullanma İzin Belgesi'ne ulaşılammış olup; onaylı mimari projesi mevcuttur.

Otele ait mimari projedeki vaziyet planında otel ve restoran binası mevcut yerleri ile uyumlu olarak gösterilmiştir. Fitness center parselin batı ucunda gösterilmiş; ancak üzeri karalanmıştır. Mevcutta fitness center parselin güneyinde, otelin güneyinde yer almaktadır. Fitness center'a it mimari projede vaziyet planı bulunmamaktadır. Kadastro haritası ve imar planında fitness center binası fiili durumdaki konumu ile uyumlu olarak işlemiştir.

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

Söz konusu taşınmazın 2001 yılında onaylanan Uygulama İmar Planı kapsamında 1.322 m<sup>2</sup> yola terki bulunmakta olup, terk edilecek alanlar parselin yol sınırında yer alan alanlardır. Taşınmazın mevcut durumuna olumsuz etkisi bulunmamaktadır. Taşınmaz ve bulunduğu bölgeye ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği henüz onaylanmamış olup, planlara askı sürecinde itiraz edilmiş; itirazlarla ilgili komisyon ve kurul incelemeleri devam etmektedir. Plan değişikliği kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın yola terki bulunmakta olup, terk edilecek alan parselin yol sınırında üzerinde yapı bulunmayan alandır. İmar planı ve yapılaşma koşulunda herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Yapılan değişikliğin onaylanması ve terkinin yapılması durumunda, arsa alanı küçülecektir. Ancak yapılacak (meydan düzenlemesi, çevre binaların yıkılması vb) düzenleme ile gayrimenkulün değeri olumlu yönde etkilenecektir. Taşınmazın mevcut durumuna



olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır. Taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca yoktur.

### 5.3.6 Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

## 5.4 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

### 5.4.1 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkul, Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Hoşnudiye Mahallesi, 442 Ada, 37 Parsel’de bulunmakta olup 6.806,75m<sup>2</sup> yüzölçümlü, “Arsa ve Ofis Lojmanı ve Kargir Ardiye” niteliklidir.

442 ada 37 parsel düz topoğrafik yapıdadır. Parselin kuzeyinde yer altına alınan demiryolu hattı, güneyinde Siloönü Sokak ile Yalın Sokak; batısında İsmet İnönü Caddesi, doğusunda Üniversite Caddesi yer almaktadır. Parsel üzerinde, ayrık nizamlı inşa edilmiş İBİS Otel olarak kullanılan yapı, restoran ve Fitness center yer almaktadır. Parselin kuzeyinde, parsel sınırında otel; güneydoğusunda, Siloönü Sokak cephesinde Fitness center; güneybatısında, Yalın Sokak üzerinde restoran yer almaktadır. Otel ve restoran 2. Grup tescilli yapılardır. Parselin kuzey cephesi hariç etrafı beton duvar üzeri demir korkuluk ile çevrilidir. Parselin çevre düzenlemesi yapılmış olup, otele ait 29 araçlık açık otopark bulunmaktadır. Otel girişi Siloönü Sokak üzerinde yer almakta olup, özel güvenlik bulunmaktadır. Fitness Center girişi Siloönü Sokak üzerinde, restoran girişi Yalı Sokak üzerinde yer almaktadır.



Uydu Görüntüsü-Yapıların Konumu



**ESKİŞEHİR İBİS OTEL** 1930'lu yıllarda silo ambarı ve yan tesisleri olarak inşa edilmiş, 2. Grup tescilli yapıdır. Tarım Mahsülleri Ofisi'ne ait olan yapı ve arsası 21.11.2002 tarihinde Eskişehir Büyükşehir Belediyesi tarafından kamulaştırılmıştır. Yapının tescilli olan kısmına ek olarak yaklaşık 160m<sup>2</sup> taban alanında ek bina inşa edilmiş, binanın tamamının restorasyonu yapılarak 108 odalı 3 yıldızlı otel binasına dönüştürülmüştür. Çelik ve betonarme karkas tarzda inşa edilmiş bina onaylı mimari projesine göre bodrum+zemin+6 normal +2 çatı katından oluşmaktadır. Toplam kapalı alan proje üzerinden 5.478m<sup>2</sup> olarak tespit edilmiştir. Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi 5.000m<sup>2</sup> alan için alınmıştır. Bodrum katı 604m<sup>2</sup>; zemin katı 763m<sup>2</sup>; 1., 2., 3., 4., 5., 6. normal katlarının her biri 586m<sup>2</sup>; 1. çatı katı 397m<sup>2</sup>; 2. çatı katı 198m<sup>2</sup>'dir. Değerleme çalışmasında yapının projesi ile uyumlu olması nedeniyle mimari proje üzerinden tespit edilen alanlar dikkate alınmıştır.

ESKİŞEHİR İBİS OTEL		
Kat	Proje Alanı (m <sup>2</sup> )	Fiili Alan (m <sup>2</sup> )
Bodrum Kat	604	604
Zemin Kat	763	763
1, 2, 3, 4, 5, 6	586	586
1. Çatı katı	397	397
2. Çatı katı	198	198
TOPLAM	5.478	5.478

#### Eskişehir İbis Otel Proje ve Fiili Durum Alanları

**Bodrum Kat;** -1.85 kotunda yer alan bodrum kat doğal zemin kotu altında yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre yangın ve su deposu, 2 adet tesisat odası, house keeper odası, kuru temizleme ve çamaşır odaları, bay-bayan personel soyunma odaları, personel yemekhane, 2 ayrı depo, kazan dairesi ve bakım odası bulunmaktadır. Fiili durumda kapalı alan projesi ile uyumlu olup, kullanım niteliğine bağlı olarak bazı bölümlerin kullanım niteliği ve bölümlendirmesi değiştirilmiştir. Fiili durumda bodrum katta yangın ve su deposu, iç içe 2 ayrı elektrik tesisat odası, kuru temizleme ve çamaşır odaları, bay-bayan personel soyunma odaları, personel yemekhane, 1 adet soğuk hava deposu, teknik oda, güvenlik şefi odası ve kazan dairesi yer almaktadır. Zeminler beton ve seramik, duvarlar sıva üzeri boya ve seramik, tavan sıva üzeri boyadan oluşmaktadır.

**Zemin Kat;** +1.10 kotunda yer alan zemin kat onaylı mimari projesine göre valiz odası, genel müdür odası, sistem odası, resepsiyon, resepsiyon ofis odası, muhasebe odası, business center, restoran, bar, mutfak, toplantı salonu, 2 ayrı bay-bayan wc hacimlerinden oluşmaktadır. Fiili durumda kapalı alan projesi ile uyumlu olup, kullanım niteliğine bağlı olarak bazı bölümlerin kullanım niteliği değiştirilmiştir. Giriş holü, zemin katta doğu cephede yer almaktadır. Ana giriş kapısı haricinde, restoran alanından, asansör ve servis alanından, acil çıkış alanından ve restoranın yanında bulunan yangın çıkış merdiveninde dış cepheye çıkış bölümleri yer almaktadır. Ana giriş kapısı otomatik alüminyum cam doğramadır. Zeminler halı, seramik, mermer ve ahşap döşemelerden oluşmakta



olup; duvarlar seramik, ahşap dekoratif elemanlar ve alçı üzeri boyadır. Tavanlar taşıyıcı ve kartonpiyer asma tavanlardan oluşmaktadır. Pencere doğramaları alüminyum doğrama olan katın iç kapıları ahşap doğramadır. Mutfak bölümünde paslanmaz çelik mutfak ekipmanları bulunmaktadır.

**1. Normal Kat;** +5.60 kotunda yer alan 1. Kat onaylı mimari projesine göre 6 adet silo oda ve 12 adet standart oda olmak üzere toplam 18 odadan oluşmaktadır. Fiili durumda kapalı alan ve bölümlendirme projesi ile uyumludur. 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 tavandır. Yatak odası bölümünde zemin parke, duvarlar alçı sıva üzeri boya, tavan asma tavan içi spot aydınlatmadır. Pencere doğramaları alüminyum doğrama olan katın kapıları ahşap doğramadır.

**2. Normal Kat;** +9.60 kotunda yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre 6 adet silo oda ve 12 adet standart oda olmak üzere toplam 18 odadan oluşmaktadır. Fiili durumda kapalı alan ve bölümlendirme projesi ile uyumludur. 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 tavandır. Yatak odası bölümünde zemin parke, duvarlar alçı sıva üzeri boya, tavan asma tavan içi spot aydınlatmadır. Pencere doğramaları alüminyum doğrama olan katın kapıları ahşap doğramadır.

**3. Normal Kat;** +13.60 kotunda yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre 6 adet silo oda ve 12 adet standart oda olmak üzere toplam 18 odadan oluşmaktadır. Fiili durumda kapalı alan ve bölümlendirme projesi ile uyumludur. 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 tavandır. Yatak odası bölümünde zemin parke, duvarlar alçı sıva üzeri boya, tavan asma tavan içi spot aydınlatmadır. Pencere doğramaları alüminyum doğrama olan katın kapıları ahşap doğramadır.

**4. Normal Kat;** +17.60 kotunda yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre 6 adet silo oda ve 12 adet standart oda olmak üzere toplam 18 odadan oluşmaktadır. Fiili durumda kapalı alan ve bölümlendirme projesi ile uyumludur. 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 tavandır. Yatak odası bölümünde zemin parke, duvarlar alçı sıva üzeri boya, tavan asma tavan içi spot aydınlatmadır. Pencere doğramaları alüminyum doğrama olan katın kapıları ahşap doğramadır.

**5. Normal Kat;** +21.60 kotunda yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre 6 adet silo oda ve 12 adet standart oda olmak üzere toplam 18 odadan oluşmaktadır. Fiili durumda kapalı alan ve





bölümlendirme projesi ile uyumludur. 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 sıva üzeri boya, tavan asma tavan içi spot aydınlatmadır. Pencere doğramaları alüminyum doğrama olan katın kapıları ahşap doğramadır.

**6. Normal Kat;** +25.60 kotunda yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre 6 adet silo oda ve 12 adet standart oda olmak üzere toplam 18 odadan oluşmaktadır. Fiili durumda kapalı alan ve bölümlendirme projesi ile uyumludur. 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 sıva üzeri boya, tavan asma tavan içi spot aydınlatmadır. Pencere doğramaları alüminyum doğrama olan katın kapıları ahşap doğramadır.

**1. Çatı Katı;**+29.10 kotunda yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre 2 adet depo ve tesisat odası bulunmaktadır. Fiili durumda kapalı alan ve bölümlendirme projesi ile uyumludur. Zemini seramik, duvarları ve tavanları boya kaplıdır.

**2. Çatı Katı;**+32.30 kotunda yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre asansör makine dairesi ve çatı arası yer almaktadır. Fiili durumda kapalı alan ve bölümlendirme projesi ile uyumludur. Zemini seramik, duvarları ve tavanları boya kaplıdır.

ESKİŞEHİR İBİS OTEL							
	1.Kat	2.Kat	3.Kat	4.Kat	5.Kat	6.Kat	Toplam
Standart Oda	12	12	12	12	12	12	72
Silo Oda	6	6	6	6	6	6	36
<b>Toplam</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>108</b>

**Eskişehir İbis Otel Kat Bazında Standart ve Silo Otel Sayıları**

İbis Otel'in yapısal özellikleri şu şekildedir:

Eskişehir İbis Otel'in Yapısal Özellikleri	
Toplam Alan	Mimari projeye ve mevcut duruma göre: 5.478m <sup>2</sup> Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine göre: 5.000m <sup>2</sup>
Yaş	~9 yıl
Yapı Tipi	Çelik ve Betonarme
Çatı Sistemi	Shingle
Nizamı	Ayrık Nizam
Kat Adedi	10 katlı (Bodrum+Zemin + 6 Normal Kat+2
Dış Cephesi	Dış Cephe Boyası
Elektrik	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi, Fancoil ısıtma ve soğutma
Su	Şebeke
Kanalizasyon	Şebeke
Asansör	Mevcut (2 Adet)
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Yangın Söndürme Sistemi	Mevcut
Park Yeri	Mevcut (Açık)
Jeneratör	Mevcut (1Kw)

**FITNESS CENTER;** Onaylı mimari projesine göre 2 bodrum+zemin+1 normal + çatı katı olmak üzere toplam 868 m<sup>2</sup> alanlıdır. 2006 yılında ayırık nizamlı, betonarme yapı tazında inşa edilmiştir. Değerleme günü itibariyle kiracısı tarafından spor merkezi olarak kullanılmaktadır. Siloönü Sokak cepheli binanın girişi sokak üzerinde, zemin katta, güneydoğu cephede yer almaktadır. 290 m<sup>2</sup> 2. Bodrum kat, 195 m<sup>2</sup> 1. Bodrum kat, 123 m<sup>2</sup> zemin kat ve 260 m<sup>2</sup> 1. Kat olmak üzere toplam 868m<sup>2</sup> alanlıdır. Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi 868m<sup>2</sup> alan için alınmış olup; proje üzerinden tespit edilen alan ile uyumludur.

Fitness Center		
Kat	Yasal Alan	Fiili Alan
2. Bodrum Kat	290	290
1. Bodrum Kat	195	195
Zemin Kat	123	123
1.Kat	260	260
Çatı Katı	-	-
Toplam	868	868

#### Fitness Center Kat Bazında Proje ve Fiili Alan

**2. Bodrum Kat;** -2.90 kotunda yer alan 2. Bodrum katta onaylı mimari projesine göre bay-bayan soyunma odası, duş alanları, doktor odası, havuza ait taşma deposu bulunmaktadır. Kullanım alanı



projesi ile uyumlu olan 2. Bodrum katta doktor odası teknik malzeme odası olarak kullanılmaktadır. Zemini seramik, duvarları siva üzeri saten boya ve seramik, tavanları alçıpan asma tavan içi spot aydınlatma olan katın kapı ve pencere doğramaları alüminyum ve PVC doğramadır.

**1. Bodrum Kat;** +0.15 kotunda yer alan 1. Bodrum katta onaylı mimari projesine göre yüzme havuzu, sauna ve duş bölümleri yer almaktadır. Yüzme havuzu yaklaşık 167m<sup>2</sup> büyüklüğünde ve 1.45m derinliğindedir. Fiili durumda projesi ile uyumludur. Zemini seramik, ahşap, duvarları siva üzeri saten boya ve seramik, tavanları alçıpan asma tavan içi spot aydınlatma olan katın kapı ve pencere doğramaları alüminyum ve PVC doğramadır.

**Zemin Kat;** +0.60 kotunda yer alan zemin katta giriş holü, vestiyer, ofis, wc ve dükkan bulunmaktadır. Fiili durumda dükkan olarak gösterilen bölüm pilates odası olarak kullanılmaktadır. Zemini laminat parke ve seramik, duvarları siva üzeri saten boya, tavanları alçıpan asma tavan içi spot aydınlatma olan katın kapı ve pencere doğramaları alüminyum doğramadır.

**1. Normal Kat;** +4.10 kotunda yer alan 1. Katta step aerobics dans bölümü, fitness bölümü ve bar yer almaktadır. Zemini laminat parke, duvarları siva üzeri saten boya, tavanları alçıpan asma tavan içi spot aydınlatma olan katın kapı ve pencere doğramaları alüminyum doğramadır.

**Çatı Katı;** Onaylı mimari projesine göre çatı katı kapalı çatı arası şeklindedir. Bu alana erişim binanın dışından duvara monte edilmiş demir doğrama merdiven ile sağlanmaktadır.

Fitness Center'in yapısal özellikleri şu şekildedir:

Fitness Center Yapısal Özellikleri	
Toplam Alan	Mimari projeye, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine göre: 868 m <sup>2</sup> Mevcut duruma göre göre: 868 m <sup>2</sup>
Yaş	~8 yıl
Yapı Tipi	Betonarme
Çatı Sistemi	Teras Çatı
Nizamı	Ayrık Nizam
Kat Adedi	4 katlı (2 Bodrum+Zemin+1 Normal Kat+Çatı)
Dış Cephesi	Dış Cephe Boyası
Elektrik	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi
Su	Şebeke
Kanalizasyon	Şebeke
Asansör	Mevcut Değil
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut Değil
Yangın Söndürme Sistemi	Mevcut
Park Yeri	Mevcut Değil
Jeneratör	Mevcut Değil

**RESTORAN** yapısı 2. Grup tescilli yapıdır. Parselin Yalın Sokak cephesi üzerinde yer almaktadır. Yapının yapım ve kullanımına dair herhangi bir evraka ulaşılamamış olup; röleve projesi Eskişehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nda incelemededir. Projenin tarafımızdan incelenmesine izin verilmemiştir. Yerinde yapılan incelemeler değerlendirilmiştir. Değerleme tarihinde tadilatı yapılan yapı daha önce restoran olarak işletilmekte olup, yine kiracısı tarafından restoran olarak işletilmek üzere tadilatı yapılmaktadır. Bina bodrum+zemin katlıdır. Bodrum katında mutfak ve 2 adet WC hacmi, zemin katı ise açık alan şeklindedir. Zemin kat tavanı yüksektir. Yapı yerinde yapılan ölçüm ve tespitlere göre yaklaşık 250,00 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Restoran alanının ön kısmında yarı kapalı yaklaşık 72,00 m<sup>2</sup> alana sahip veranda şeklinde bölüm yapılmıştır. Yapının dış cephesi kiremit kaplı olup, çatısı kiremit kaplıdır. Doğramalar ahşap camlı doğramadır. İç kısımda zemin kaplamaları mutfak alanında seramik, WC hacminde mermer, diğer kullanım alanlarında ahşap kaplamalıdır. Diğer tadilat işleri devam etmektedir.

Restoran'ın yapısal özellikleri şu şekildedir:

Restoran Yapısal Özellikleri	
Toplam Alan	Mevcut duruma göre: 250 m <sup>2</sup>
Yaş	~9 yıl
Yapı Tipi	Betonarme
Çatı Sistemi	Kiremit
Nizamı	Ayrık Nizam
Kat Adedi	2 katlı (Bodrum + Zemin)
Dış Cephesi	Kiremit Kaplama
Elektrik	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi
Su	Şebeke
Kanalizasyon	Şebeke
Asansör	Mevcut Değil
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut Değil
Yangın Söndürme Sistemi	Mevcut
Park Yeri	Mevcut Değil
Jeneratör	Mevcut Değil

#### 5.4.2 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- 442 ada 37 parsel düzgün olmayan bir forma sahip olup, düz topoğrafik yapıdadır. Parsel kuzeyinden yer altına alınan tren yolu hattına cepheli olup, kuzey cephesi yaklaşık 190 m'dir. Batıdan Cengiz Topel Caddesi'ne cepheli olup, yaklaşık cephesi 25 m'dir. Güneyden Siloönü Sokak cepheli olup, yaklaşık sokak cephesi 100 m'dir. Doğudan ismet İnönü Caddesi cepheli olup, yaklaşık cephesi 70 m; güneydoğudan Yalı Sokak cepheli olup, yaklaşık sokak cephesi 100 m'dir.
- Parsel kuzeyinden Ankara-Eskişehir Yüksek hızlı tren ve tren hattına cepheli olup; tren hattı 2014 yılı içerisinde yer altına alınmıştır. Daha önce otel yapısı için gürültü kaynağı olan tren hattının yer altına alınması gürültü sorununu sona erdirmiştir.
- Eskişehir İbis Otel Nisan 2007 yılında, 3 yıldızlı otel olarak faaliyete girmiştir. Mal sahibi Eskişehir Büyükşehir Belediyesi olup, 22 yıllığına Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye kiralanmıştır.
- Otel silo oda ve standart oda olmak üzere iki ayrı oda tipinden oluşmaktadır. Her oda içerisinde banyo bölümü bulunmaktadır. Silo oda yaklaşık 20m<sup>2</sup> ve standart oda yaklaşık 17m<sup>2</sup> büyüklüğündedir.
- Otelde 1 toplantı salonu, restoran ve lobby bar bulunmaktadır.



- Otel müşteri portföyü iş amaçlı seyahat edenler ile yaz aylarında seyahat eden orta gelir grubudur.
- Parsel üzerinde otel haricinde yer alan fitness center ve restoran Akfen GYO A.Ş. tarafından 3. kişilere kiralanmıştır. Fitness center faaliyette olup, restoranın kiracısı yeni değişmiş ve tadilat işlemleri devam etmektedir.
- Açık otopark alanı 29 araç kapasiteli olup, otel tarafından kullanılmaktadır. Kapalı otopark bulunmamaktadır.
- Sahada tespit edilen ve değerlendirme kapsamına alınan diğer konular harici ve müteferrik işler olarak beton saha, peyzaj çalışması, parsel etrafını çevreleyen beton duvar, güvenlik kulübesidir. Harici ve müteferrik işler maliyet yaklaşımı analizinde yapılan hesaplamalara ek maliyet olarak ilave edilmiştir.

## 6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

### 6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Söz konusu değerlendirme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

### 6.2 Swot Analizi

#### Güçlü Yönler

- Değerleme konusu gayrimenkulün Eskişehir kent merkezinde, ulaşım ve alışveriş olanakları kolay olan, reklam kabiliyeti yüksek bir noktada yer almaktadır.
- Tren garı, kent merkezi toplu taşıma araçlarına yürüme mesafesinde yer almaktadır.
- Gayrimenkulün mal sahibi Eskişehir Büyükşehir Belediyesi tarafından Akfen GYO A.Ş.'ye 22 yıllığına kiralanmıştır ve kira şerhinin tapu kütüğüne işlenmiştir.
- Otelin tüm dünyada faaliyet gösteren, bilinen bir marka olan ACCOR grubuna bağlı İbis Otel markası altında işletilmektedir.

#### Zayıf Yönler

- Parselin onaylı imar planı ve itiraz edilmiş komisyonda incelemede olan imar planına göre kesintisi yapılacak alanları mevcuttur.

#### Fırsatlar

- Yakın çevresinde önemli ticari alanlar, AVM'ler ve üniversite alanlarının yer almaktadır.
- Kuzeyinde yer alan tren hattının yer altına alınmış olması nedeniyle gürültü ve görüntü kirliliği etkeninin ortadan kalkmıştır.
- Komisyonda incelemede olan imar planının beyan edildiği şekilde onaylanıp, tamamlanması durumunda gayrimenkulün çevresinde yeşil alan ve meydan düzenlemelerinin artacak; reklam kabiliyeti ve ulaşılabilirliği olumlu yönde etkilenecektir.

#### Tehditler

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede tren hattının yer altına alınması nedeniyle bölgede imar planı değişikliği yapılmış, plan yapılan itirazlar sonucunda onaylanmamış olup, komisyonda incelenmektedir.
- Yerel ve global ölçekte gerçekleşen ekonomik değişiklikler, gayrimenkul sektörünü de doğrudan etkilemektedir. Bu durumun bölgeye yapılması planlanan yatırımları geciktirme ihtimali bulunmaktadır.

### **6.3 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları**

Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

### **6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri**

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın mülkiyetinin Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'ne ait olması nedeniyle Maliyet Analizi Yöntemi uygulanmamıştır. Gayrimenkulün Akfen Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye kiraya verilmiş olması, taşınmazın otel nitelikli gelir getiren ticari bir mülk olması nedeniyle Gelir Yaklaşımı Yöntemleri kullanılmıştır.

#### **6.4.1 Emsal Yaklaşımı**

Taşınmazın mülkiyetinin Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'ne ait olması nedeniyle emsal yaklaşımı kullanılmamıştır.

#### **6.4.2 Maliyet Yaklaşımı**

Taşınmazın mülkiyeti Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'ne aittir. Akfen GYO A.Ş. tarafından mevcut binaların yenilenmesi ve inşasına yönelik maliyetlerin tahmininde Maliyet Analizi Yöntemi uygulanmıştır.

Bu analizde bina maliyet değerleri, maliyet oluşumu yaklaşımı ile; binaların teknik özellikleri, piyasada aynı özelliklerde inşaa edilen binaların inşaat maliyetleri, yenileme maliyetleri ve AKFEN Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den temin edilen değerlendirme konusu taşınmazlara ait gerçekleşmiş inşaat maliyetleri dikkate alınmıştır



## MALİYET TABLOSU (ARSA+BİNA)

OTEL KAPALI ALANLAR		MALİYET		
KAT ALANLARI (m <sup>2</sup> )	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	OTEL BİRİM M2 MALİYET (€)	TOPLAM MALİYET (€)	AMORTİSMANLI TOPLAM MALİYET (€)
Bodrum Kat	604	300	181.200	166.704
Zemin Kat	763	800	610.400	561.568
1. Normal Kat	586	800	468.800	431.296
2. Normal Kat	586	800	468.800	431.296
3. Normal Kat	586	800	468.800	431.296
4. Normal Kat	586	800	468.800	431.296
5. Normal Kat	586	800	468.800	431.296
6. Normal Kat	586	800	468.800	431.296
1. Çatı Katı	397	500	198.500	182.620
2. Çatı Katı	198	500	99.000	91.080
<b>OTEL TOPLAM İNŞ.MLY.</b>	<b>5.478</b>		<b>3.901.900</b>	<b>3.589.748</b>
Restoran	250	800	200.000	184.000
Fitness	868	600	520.800	479.136
<b>Harici Müteferrik İşler (***) (€)</b>			250.000	250.000
<b>TOPLAM YAPI DEĞERİ</b>			4.872.700	4.502.884
<b>ARSA DEĞERİ</b>	13.451		3.001.313	3.001.313
<b>TOPLAM DEĞERİ (€)</b>			7.874.000	7.504.197

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

(\*\*)Değerleme tarihinde taşınmazların yaşı ve fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.Amortisman oranı %8 olarak kabul edilmiştir.

(\*\*\*) Saha betonu, parseli çevreleyen beton duvar üzeri tel örgüler, açık otopark alanı düzenlemesi vb. maliyetler için yaklaşık olarak takdir edilmiştir.

### 6.4.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı

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

#### IBIS OTEL PROJEKSİYONU

- Değerleme konusu otel 108 oda 216 yatak kapasitelidir.
- Eskişehir Büyükşehir Belediyesi ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 08.02.2007 tarihi başlangıç olmak üzere 22 yıllık kira sözleşmesi imzalanmıştır.
- Sözleşme şartlarına göre Akfen GYO A.Ş. aylık 9.209 Euro kira ödemeyi kabul etmiştir. Bununla birlikte otel cirosunun %5'inin 9.209 Euro'dan fazla olması halinde otel sabit kirası yerine cironun %5'i kadarlık kısmı üst hakkı bedeli olarak ödenmektedir.
- Otel Nisan 2007 tarihinden itibaren faaliyettedir. Ortalama doluluk oranı 2015 yılında %76 olarak gerçekleşeceği ve bu oranın 2019 yılına kadar her yıl artacağı, 2019 yılında %82 doluluğa ulaşacağı ve sonraki yıllarda %82 dolulukla işletileceği varsayılmıştır.
- Otelin 365 gün açık olacağı varsayılmıştır.
- Otel fiyatları, oda-kahvaltı sistemde olacak şekilde öngörülmüştür. Tesis 2007 yılında faaliyete geçmiş bir tesis olup; turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler göz önünde bulundurularak, ortalama oda fiyatının 2015 yılı içinde 45 EURO olacağı varsayılmıştır. 2019 yılına kadar oda fiyatlarının %5 oranında artacağı takip eden yıllarda ise oda fiyatının EURO Bölgesi enflasyon oranında (%2,5) artacağı öngörülmüştür.
- Tesisin performansı göz önünde bulunarak, yıllar bazında oda gelirlerinin toplam gelirlerin %86,5'i, diğer gelirlerin ise % 13,5'i olacağı varsayılmıştır.
- Toplam gelirlerden departman giderleri ve işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır. Otelde Brüt İşletme Karının (GOP) 2015 yılında %42 oranında olacağı ve sonraki yıllarda da sabit devam edeceği kabul edilmiştir.
- Mülkiyet Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'ne ait olup, "Belediye Hizmet Alanı" imarlıdır ve emlak vergisinden muaftır.
- Sigorta bedeli Akfen GYO A.Ş.'den temin edilen bilgilere göre 2015 yılı için 11.751 Euro olarak kabul edilmiş ve sonraki yıllarda Akfen GYO A.Ş. tarafından sigorta primlerinde artış meydana gelmeyeceği öngörüldüğünden sabit kalacağı kabul edilmiştir.

- Mobilya Demirbaş Yenileme Rezervi, ACCOR ile yapılan sözleşmelerden elde edilmiştir. Buna göre yıllık brüt gelirin %1,5'u olarak kabul edilmiştir.
- Projeksiyonda otel ile restoran ve fitness center'ın kira gelirleri dikkate alınmıştır. Restoran ve fitness center'ın 3. Partiler tarafından işletilmektedir. Bu sebeple ayrıca otel net işletme gelirin'e fitness center ve restoran gelirleri ilave edilmiştir.
- Restaurant ile sözleşme 11.05.2007 tarihinde imzalanmış olup, sözleşme süresi 10 yıl olarak belirlenmiştir. Restaurant geliri 2007 yılı için 3.000 TL olarak belirlenmiştir. Kira geliri her kira yılı başında yıllık TEFE ve TÜFE'nin ortalaması kadar arttırılacaktır. Buna bağlı olarak 2014 yılında kira bedeli 5.121 TL olarak belirlenmiştir. Daha sonraki yıllarda EURO bazında yıllık %2,5 oranında arttırılacağı kabul edilmiştir.
- Fitness Center işletecek grupla Akfen GYO A.ř. arasında 01.09.2006 tarihinde imzalanmış bir sözleşme söz konusudur. Bu sözleşmeye ilave olarak Kira Sözleşmesi Ek No:6 'da 2014 yılında ödenecek kira sözleşmeleri tekrar belirlenmiştir. 2014 yılı için kira bedelinde indirim yapılmış ve aylık kira bedeli 15.000 TL olarak belirlenmiştir. 2015 yılında kira bedeli tekrar belirlenecektir. Bu veriler ışında 2015 yılı için ödenecek kira bedeli 18.000 TL olarak belirlenmiştir. Bu tarihten itibaren ödenecek kira bedellerinin EURO bazında yıllık %2,5 oranında arttırılacağı kabul edilmiştir.
- Değerleme çalışmasında 10 yıllık EURO bazlı Eurobond tahvili oranı olan %3,10 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır (Bu değerleme çalışmasında en likid 10 yıllık EURO bazlı Eurobond tahvili getiri oranı, risksiz getiri oranı olarak seçilmiştir.)
- Projeksiyonda indirgeme oranı %9 olarak belirlenmiştir.
- Çalışmalarda 1 EURO 30.12.2014 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası döviz alış kuru olan 2,8207 TL kabul edilmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Çalışmalarda Euro bölgesi enflasyon oranı olan %2,5 enflasyon oranı olarak kullanılmıştır.
- Çalışmalara, IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

Yıl	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Tarih	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
<b>GELİRLER</b>																
<b>ODA GELİRLERİ</b>																
Yıllık Ortalama Doluluk , %		76%	78%	79%	81%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%
Ortalama Oda Fiyatı, EUR		45	47	50	52	55	56	57	59	60	62	63	65	67	68	70
<b>Toplam Oda Gelirleri</b>		<b>1.348.164</b>	<b>1.443.884</b>	<b>1.546.399</b>	<b>1.656.194</b>	<b>1.773.783</b>	<b>1.818.128</b>	<b>1.863.581</b>	<b>1.910.171</b>	<b>1.957.925</b>	<b>2.006.873</b>	<b>2.057.045</b>	<b>2.108.471</b>	<b>2.161.183</b>	<b>2.215.213</b>	<b>189.216</b>
<b>DEPARTMAN GELİRLERİ</b>																
Yiyecek & İçecek-Toplantı		208.849	223.677	239.558	256.566	274.783	281.652	288.694	295.911	303.309	310.891	318.664	326.630	334.796	343.166	29.312
Telefon & İnternet		779	835	894	957	1.025	1.051	1.077	1.104	1.132	1.160	1.189	1.219	1.249	1.280	109
Kiralamalar		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diğer Gelirler		779	835	894	957	1.025	1.051	1.077	1.104	1.132	1.160	1.189	1.219	1.249	1.280	109
<b>Toplam Departman Gelirleri</b>		<b>210.407</b>	<b>225.346</b>	<b>241.346</b>	<b>258.481</b>	<b>276.833</b>	<b>283.754</b>	<b>290.848</b>	<b>298.119</b>	<b>305.572</b>	<b>313.211</b>	<b>321.042</b>	<b>329.068</b>	<b>337.294</b>	<b>345.727</b>	<b>29.531</b>
<b>TOPLAM GELİRLER</b>		<b>1.558.571</b>	<b>1.669.230</b>	<b>1.787.745</b>	<b>1.914.675</b>	<b>2.050.617</b>	<b>2.101.882</b>	<b>2.154.429</b>	<b>2.208.290</b>	<b>2.263.497</b>	<b>2.320.085</b>	<b>2.378.087</b>	<b>2.437.539</b>	<b>2.498.477</b>	<b>2.560.939</b>	<b>218.747</b>
<b>GİDERLER</b>																
<b>DEPARTMAN GİDERLERİ</b>																
<b>Toplam Departman Giderleri</b>		<b>654.912</b>	<b>701.410</b>	<b>751.210</b>	<b>804.546</b>	<b>861.669</b>	<b>883.211</b>	<b>905.291</b>	<b>927.923</b>	<b>951.122</b>	<b>974.900</b>	<b>999.272</b>	<b>1.024.254</b>	<b>1.049.860</b>	<b>1.076.107</b>	<b>91.917</b>
<b>Net Departman Gelirleri</b>		<b>903.660</b>	<b>967.819</b>	<b>1.036.535</b>	<b>1.110.128</b>	<b>1.188.948</b>	<b>1.218.671</b>	<b>1.249.138</b>	<b>1.280.367</b>	<b>1.312.376</b>	<b>1.345.185</b>	<b>1.378.815</b>	<b>1.413.285</b>	<b>1.448.617</b>	<b>1.484.833</b>	<b>126.829</b>
<b>İŞLETME GİDERLERİ</b>																
<b>Toplam İşletme Giderleri</b>		<b>241.579</b>	<b>258.731</b>	<b>277.100</b>	<b>296.775</b>	<b>317.846</b>	<b>325.792</b>	<b>333.937</b>	<b>342.285</b>	<b>350.842</b>	<b>359.613</b>	<b>368.603</b>	<b>377.819</b>	<b>387.264</b>	<b>396.946</b>	<b>33.906</b>
<b>BRÜT İŞLETME KARI</b>		<b>662.081</b>	<b>709.089</b>	<b>759.434</b>	<b>813.354</b>	<b>871.102</b>	<b>892.880</b>	<b>915.202</b>	<b>938.082</b>	<b>961.534</b>	<b>985.572</b>	<b>1.010.211</b>	<b>1.035.467</b>	<b>1.061.353</b>	<b>1.087.887</b>	<b>92.924</b>
<b>SABİT GİDERLER</b>																
Emlak Vergisi		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sigorta		11.751	11.751	11.751	11.751	11.751	11.751	11.751	11.751	11.751	11.751	11.751	11.751	11.751	11.751	11.751
Mobilya Demirbaş Yenileme Rezervi		23.379	25.038	26.816	28.720	30.759	31.528	32.316	33.124	33.952	34.801	35.671	36.563	37.477	38.414	3.281
Eskişehir Belediyesi'ne Ödenecek Sabit Kira		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	9.209
Eskişehir Belediyesi'ne Ödenecek Ciro Kirası %5		77.929	83.461	89.387	95.734	102.531	105.094	107.721	110.414	113.175	116.004	118.904	121.877	124.924	128.047	10.937
Eskişehir Belediyesi'ne Ödenecek Kira		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	10.937
<b>Toplam Sabit Giderler</b>		<b>145.637</b>	<b>147.297</b>	<b>149.075</b>	<b>150.979</b>	<b>153.018</b>	<b>153.787</b>	<b>154.575</b>	<b>155.383</b>	<b>158.878</b>	<b>162.556</b>	<b>166.326</b>	<b>170.191</b>	<b>174.152</b>	<b>178.212</b>	<b>25.969</b>
<b>TOPLAM GİDERLER</b>		<b>1.042.127</b>	<b>1.107.438</b>	<b>1.177.386</b>	<b>1.252.300</b>	<b>1.332.533</b>	<b>1.362.790</b>	<b>1.393.803</b>	<b>1.425.592</b>	<b>1.460.842</b>	<b>1.497.069</b>	<b>1.534.202</b>	<b>1.572.263</b>	<b>1.611.276</b>	<b>1.651.264</b>	<b>151.793</b>
<b>NET İŞLETME GELİRİ</b>		<b>516.444</b>	<b>561.791</b>	<b>610.359</b>	<b>662.375</b>	<b>718.084</b>	<b>739.092</b>	<b>760.626</b>	<b>782.698</b>	<b>802.655</b>	<b>823.016</b>	<b>843.885</b>	<b>865.276</b>	<b>887.201</b>	<b>909.675</b>	<b>66.954</b>
<b>NET NAKİT AKIŞI</b>		<b>516.444</b>	<b>561.791</b>	<b>610.359</b>	<b>662.375</b>	<b>718.084</b>	<b>739.092</b>	<b>760.626</b>	<b>782.698</b>	<b>802.655</b>	<b>823.016</b>	<b>843.885</b>	<b>865.276</b>	<b>887.201</b>	<b>909.675</b>	<b>66.954</b>
<b>KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI</b>		<b>516.444</b>	<b>1.078.235</b>	<b>1.688.594</b>	<b>2.350.969</b>	<b>3.069.053</b>	<b>3.808.145</b>	<b>4.568.772</b>	<b>5.351.470</b>	<b>6.154.126</b>	<b>6.977.141</b>	<b>7.821.026</b>	<b>8.686.302</b>	<b>9.573.503</b>	<b>10.483.178</b>	<b>10.550.132</b>
<b>RESTORAN KİRA GELİRİ</b>		<b>21.352</b>	<b>21.886</b>	<b>22.433</b>	<b>22.994</b>	<b>23.569</b>	<b>24.158</b>	<b>24.762</b>	<b>25.381</b>	<b>26.015</b>	<b>26.666</b>	<b>27.332</b>	<b>28.016</b>	<b>28.716</b>	<b>29.434</b>	<b>2.514</b>
<b>FİTNESS CENTER KİRA GELİRİ</b>		<b>65.409</b>	<b>67.045</b>	<b>68.721</b>	<b>70.439</b>	<b>72.200</b>	<b>74.005</b>	<b>75.855</b>	<b>77.751</b>	<b>79.695</b>	<b>81.687</b>	<b>83.729</b>	<b>85.823</b>	<b>87.968</b>	<b>90.167</b>	<b>7.702</b>
<b>TOPLAM NET NAKİT AKIŞI</b>		<b>603.205</b>	<b>650.722</b>	<b>701.513</b>	<b>755.807</b>	<b>813.852</b>	<b>837.255</b>	<b>861.243</b>	<b>885.830</b>	<b>908.366</b>	<b>931.369</b>	<b>954.947</b>	<b>979.114</b>	<b>1.003.886</b>	<b>1.029.276</b>	<b>77.170</b>

**İŞLETME MODELİ NAKİT AKIŞI**

Yıllar	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
NET NAKİT AKIŞI	0	516.444	561.791	610.359	662.375	718.084	739.092	760.626	782.698	802.655	823.016	843.885	865.276	887.201	909.675	66.954

**RESTAURANT NAKİT AKIŞI**

Yıllar	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
NET NAKİT AKIŞI	0	21.352	21.886	22.433	22.994	23.569	24.158	24.762	25.381	26.015	26.666	27.332	28.016	28.716	29.434	2.514

**FİTNESS NAKİT AKIŞI**

Yıllar	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
NET NAKİT AKIŞI	0	65.409	67.045	68.721	70.439	72.200	74.005	75.855	77.751	79.695	81.687	83.729	85.823	87.968	90.167	7.702

### Otel İşletme Modeli Net Bugünkü Değer

Risksiz Getiri oranı	3,10%	3,10%	3,10%
Risk Primi	5,40%	5,90%	6,40%
İndirgeme Oranı	8,50%	9,00%	9,50%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (Euro)	5.711.441	5.534.458	5.365.472
NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (Euro)	5.710.000	5.530.000	5.370.000
NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	16.106.000	15.598.000	15.147.000

### Restaurant Kira Geliri Net Bugünkü Değer

Risksiz Getiri oranı	3,10%	3,10%	3,10%
Risk Primi	5,40%	5,90%	6,40%
İndirgeme Oranı	8,50%	9,00%	9,50%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (Euro)	196.110	190.263	184.677
NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (Euro)	200.000	190.000	180.000
NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	564.000	536.000	508.000

### Fitness Merkezi Kira Geliri Net Bugünkü Değer

Risksiz Getiri oranı	3,10%	3,10%	3,10%
Risk Primi	5,40%	5,90%	6,40%
İndirgeme Oranı	8,50%	9,00%	9,50%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (Euro)	600.760	582.849	565.738
NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (Euro)	600.000	580.000	570.000
NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	1.692.000	1.636.000	1.608.000

#### 6.4.4 Gayrimenkulün Kira Gelirine Göre Değeri

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

- Değerleme çalışması yapılan otel için uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından ödenmesi gereken yıllık kira bedeli olarak İbis Otel için %25'i veya düzeltilmiş brüt işletme gelirin (AGOP) 2015 yılında yüzde yetmişinden (%70) yüksek olan miktarı ödeyecektir. Sözleşme şartlarına bağlı olarak 2016 yılından itibaren düzeltilmiş brüt işletme geliri (AGOP) paylaşım oranı yüzde %72,5 olarak kabul edilmiştir.
- Düzeltilmiş brüt işletme geliri (AGOP) brüt işletme karından (GOP), brüt gelirin %4'ü oranında ACCOR'a ödenecek işletmeci payı ve brüt gelirin %4 oranında Mobilya Demirbaş Yenileme Rezervinin düşülmesiyle hesaplanmıştır.

***Düzeltilmiş Brüt İşletme Karı= Brüt İşletme Karı- Accor Fee+ Mobilya ve Demirbaş Yenileme Rezervi***

- Değerleme çalışması yapılan otelin uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından işletilmektedir. Çalışmada otelin mevcut konseptte işletileceği varsayılmıştır.
- Tesisin yıl boyunca 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.
- Otelin kiralama modeli için yatırımcı tarafından karşılanacak yenileme gideri, kiralama alternatifinde hesaplanan yenileme giderinin %5'i oranında alınmıştır. Kiralama modelinde otelin yenileme çalışmalarının kiracı tarafından yapılacağı varsayılmıştır.
- Mülkiyet Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'ne ait olup, "Belediye Hizmet Alanı" imarlıdır ve emlak vergisinden muaftır.
- Sigorta bedelinin Akfen GYO A.Ş.'den temin edilen bilgilere göre 2015 yılı için 11.751 Euro olarak kabul edilmiş ve sonraki yıllarda Akfen GYO A.Ş. tarafından sigorta primlerinde artış meydana gelmeyeceği öngörüldüğünden sabit kalacağı kabul edilmiştir.
- Bu çalışmada 25 yıllık kira sözleşmesi ile Accor Grubu'na kiralanmış otelin kira gelirleri sözleşme ile garanti altına alınmıştır. Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kira gelirlerini elde etmesindeki risk priminin oldukça düşük olacağı varsayılarak hesaplanmıştır. %3,10 "Risksiz Getiri Oranı" na %3,90 "Risk Primi" eklenerek indirgeme oranı %7 olarak öngörülmüştür.
- Projeksiyonda otel ile restoran ve fitness center'ın kira gelirleri dikkate alınmıştır.
- Restoran ve fitness center üçüncü bir parti tarafından işletildiği için ACCOR grubuna ödenecek kiradan ayrı olarak hesap edilmiştir.
- Çalışmalarda 1 EURO 30.12.2014 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası döviz alış kuru olan 2,8207 TL kabul edilmiştir.
- Çalışmalarda Euro bölgesi enflasyon oranı olan %2,5 enflasyon oranı olarak kullanılmıştır.
- Çalışmalarda IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.



Yıl	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Tarih	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
<b>AKFEN ELDE EDİLEN KİRA</b>																
İBİS GELİRİ ÜZERİNDEN KİRA		389.643	417.307	446.936	478.669	512.654	525.471	538.607	552.072	565.874	580.021	594.522	609.385	624.619	640.235	54.687
İşletmecii Payı		62.343	66.769	71.510	76.587	82.025	84.075	86.177	88.332	90.540	92.803	95.123	97.502	99.939	102.438	8.750
Mobilya Demirbaş Yenileme Rezervi		62.343	66.769	71.510	76.587	82.025	84.075	86.177	88.332	90.540	92.803	95.123	97.502	99.939	102.438	8.750
NOVOTEL OTEL AGOP		376.177	417.274	446.900	478.630	512.613	525.429	538.564	552.028	565.829	579.975	594.474	609.336	624.569	640.184	54.682
<b>KULLANILAN NOVOTEL KİRA GELİRİ</b>		<b>389.643</b>	<b>417.307</b>	<b>446.936</b>	<b>478.669</b>	<b>512.654</b>	<b>525.471</b>	<b>538.607</b>	<b>552.072</b>	<b>565.874</b>	<b>580.021</b>	<b>594.522</b>	<b>609.385</b>	<b>624.619</b>	<b>640.235</b>	<b>54.687</b>
Emlak Vergisi		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sigorta		11.751	11.751	11.751	11.751	11.751	11.751	11.751	11.751	11.751	11.751	11.751	11.751	11.751	11.751	11.751
Mobilya Demirbaş Yenileme Rezervi %5		3.117	3.338	3.575	3.829	4.101	4.204	4.309	4.417	4.527	4.640	4.756	4.875	4.997	5.122	437
Eskişehir Belediyesine Ödenecek Kira		110.508	110.508	110.508	110.508	110.508	110.508	110.508	110.508	113.175	116.004	118.904	121.877	124.924	128.047	10.937
<b>KİRA NAKİT AKIŞI</b>		<b>264.267</b>	<b>291.710</b>	<b>321.102</b>	<b>352.581</b>	<b>386.294</b>	<b>399.008</b>	<b>412.040</b>	<b>425.397</b>	<b>436.422</b>	<b>447.626</b>	<b>459.110</b>	<b>470.882</b>	<b>482.948</b>	<b>495.315</b>	<b>31.561</b>
<b>KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI</b>		<b>264.267</b>	<b>555.977</b>	<b>877.079</b>	<b>1.229.659</b>	<b>1.615.953</b>	<b>2.014.961</b>	<b>2.427.001</b>	<b>2.852.398</b>	<b>3.288.820</b>	<b>3.736.446</b>	<b>4.195.556</b>	<b>4.666.438</b>	<b>5.149.386</b>	<b>5.644.701</b>	<b>5.676.262</b>
<b>RESTORAN KİRA GELİRİ</b>		<b>21.352</b>	<b>21.886</b>	<b>22.433</b>	<b>22.994</b>	<b>23.569</b>	<b>24.158</b>	<b>24.762</b>	<b>25.381</b>	<b>26.015</b>	<b>26.666</b>	<b>27.332</b>	<b>28.016</b>	<b>28.716</b>	<b>29.434</b>	<b>2.514</b>
<b>FİTNESS CENTER KİRA GELİRİ</b>		<b>65.409</b>	<b>67.045</b>	<b>68.721</b>	<b>70.439</b>	<b>72.200</b>	<b>74.005</b>	<b>75.855</b>	<b>77.751</b>	<b>79.695</b>	<b>81.687</b>	<b>83.729</b>	<b>85.823</b>	<b>87.968</b>	<b>90.167</b>	<b>7.702</b>
<b>TOPLAM NET NAKİT AKIŞI</b>		<b>351.028</b>	<b>380.640</b>	<b>412.255</b>	<b>446.013</b>	<b>482.062</b>	<b>497.170</b>	<b>512.656</b>	<b>528.529</b>	<b>542.132</b>	<b>555.979</b>	<b>570.172</b>	<b>584.720</b>	<b>599.632</b>	<b>614.917</b>	<b>41.777</b>

#### KİRALAMA MODELİ NAKİT AKIŞI

Yıllar	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
<b>NET NAKİT AKIŞI</b>	<b>0</b>	<b>264.267</b>	<b>291.710</b>	<b>321.102</b>	<b>352.581</b>	<b>386.294</b>	<b>399.008</b>	<b>412.040</b>	<b>425.397</b>	<b>436.422</b>	<b>447.626</b>	<b>459.110</b>	<b>470.882</b>	<b>482.948</b>	<b>495.315</b>	<b>31.561</b>
Risksiz Getiri oranı	3,10%	3,10%	3,10%													
Risks Primi	3,40%	3,90%	4,40%													
İndirgeme Oranı	6,50%	7,00%	7,50%													
NET BUGÜNKÜ DEĞER (Euro)	3.489.612	3.373.931	3.263.703													
NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (Euro)	3.490.000	3.370.000	3.260.000													
NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	9.844.000	9.506.000	9.195.000													



#### 6.4.5 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkulün değeri; gelir indirgeme yaklaşımına ve kira gelirine göre ilk yıl ki net nakit akışı değerlerinin ortalaması dikkate alınarak hesaplanmıştır. İlk yıl ki 1 yıllık ortalama net nakit akışlarının değerleme gününe indirgenmesi ile taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba restoran ve fitness center kira gelirleri de eklenmiştir. Bu hesaba göre yıllık kira değeri **438.000.- EURO (1.235.000- Türk Lirası)** takdir edilmiştir. Bu hesaplama iskonto oranı %9 olarak belirlenmiştir.

Tarih	31.12.2014	31.12.2015
Bir Yıllık Kira Geliri	0	474.250
Bir Yıllık Yaklaşık Kira Değeri (Euro)	438.000	
Bir Yıllık Yaklaşık Kira Değeri (TL)	1.235.000	

#### 6.4.6 zerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerleme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

#### 6.4.7 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

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

#### 6.4.8 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi kapsamında bulunmamaktadır.

## 7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu maliyet yaklaşımı ve otel nitelikli gelir getiren ticari bir mülk olması nedeniyle Gelir Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

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

Arsa dahil maliyet yöntemine göre değer **7.500.000 Euro (21.167.000 TL)** olarak hesaplanmıştır.

Parsel üzerinde konumlanmış yapının imzalanan 22 yıllık kira sözleşmesinin kalan süresinde oluşacak potansiyel gelirlerinin gelir indirgeme yaklaşımına göre indirgenmesi sonucu hesaplanan OTEL net bugünkü değeri **5.530.000.- Euro (15.598.000.- TL)** olarak hesaplanmıştır. Accor Grubu tarafından Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firmasına ödenecek kira gelirinin indirgeme yöntemine göre hesaplanan değeri ise **3.370.000.- Euro (9.506.000.- TL)** 'dur.

Otelin ek tesisleri olan restoran ve fitness center kira gelirleri ayrı ayrı hesaplanmıştır. Buna göre restoran bölümünden elde edilen kira gelirinin net bugünkü değeri **190.000.- Euro (536.000.- TL)**, Fitness Center'ın kira gelirlerinin net bugünkü değeri ise **580.000.- Euro (1.636.000.- TL)** olarak hesaplanmıştır.

Otelin sonuç değeri her iki yöntem ile hesaplanan değerlerin yaklaşık aritmetik ortalamasına restoran ve fitness center kira gelirleri eklenerek **5.220.000.-Euro (14.724.000.- TL)** olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazın 31.12.2014 tarihi itibarıyla kira değeri ise; gelir indirgeme yaklaşımına ve kira gelinine göre ilk yılki net nakit akışı değerlerinin ortalaması ve fitness merkezi ve restoran kira gelirleri toplamı dikkate alınarak hesaplanmıştır. İlk yılki 1 yıllık ortalama net nakit akışlarının değerlendirme gününe indirgenmesi ile taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin bir yıllık yaklaşık kira değeri **438.000.- Euro (1.235.000.- TL)** takdir edilmiştir.

Çalışmada gelir indirgeme ve kira gelirlerine göre gelir indirgeme yaklaşımı uygulanarak değerlendirme yapılmıştır.

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



Kira gelirlerine göre indirgeme modelinde, kira gelirleri değerlendirilmiş ve bu değerler üzerinden hesaplamalar yapılmıştır. Her iki modelde farklı iskonto oranı kullanılmıştır. Kira geliri analizinde garantilenmiş bir kira geliri söz konusu olduğu için risk primi daha düşük alınmıştır.

Taşınmazın gelir indirgeme yaklaşımına göre bulunan değeri tespit edilirken, 1. modelde konu taşınmazın bir marka olmadan işletilmesi ve 2. modelde ise, bir marka (Accor) tarafından kiralanarak işletilmesi durumuna göre elde edilecek geliri hesaplanmıştır. Her iki modelde piyasada uygulanan yöntemler olup bu değerlerin ortalaması alınarak nihai değer tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaza ait sigorta poliçesi Akfen GYO A.Ş.'den temin edilmiş olup rapor ekinde sunulmuştur. Buna göre söz konusu taşınmazın sigorta bedelinin 5.466.297 Euro olduğu öğrenilmiştir.

## **7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

## **7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafından yapılan herhangi bir değerlendirme çalışması bulunmamaktadır.

## **7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

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

## 8 SONUÇ

### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanlarının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

### 8.2 Nihai Değer Takdiri

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

#### 31.12.2014 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Kalan Kira Hakkı Değeri (Euro)	Gayrimenkulün Kalan Kira Hakkı Değeri (TL)
<b>KDV Hariç</b>	<b>5.220.000</b>	<b>14.724.000</b>
<b>KDV Dahil</b>	<b>6.160.000</b>	<b>17.376.000</b>

	Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (EURO)	Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (TL)
<b>KDV Hariç</b>	<b>438.000</b>	<b>1.235.000</b>
<b>KDV Dâhil</b>	<b>517.000</b>	<b>1.457.000</b>

- 1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- 2-) KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3-) Rapor içeriğinde 1,-Euro = 2,8207 -TL; 1,-EUR = 1,21-USD olarak kabul edilmiştir.
- 4-) Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

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

Dilek Yılmaz Aydın

Hamdi Arıkan

Neşecan Çekici

Lisanslı Değerleme Uzmanı

Lisanslı Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



## 9 EKLER

1. Tapu Fotokopileri
2. Onaylı Takyidat Belgesi
3. Onaylı İmar Durum Belgesi
4. Yapı Ruhsatları
5. Yapı Kullanım İzin Belgesi
6. Belediye ile İmzalanan Kira Sözleşmesi
7. Accotel İşletme Sözleşmesi
8. Fitness Center Kira Sözleşmesi
9. Restoran Kira Sözleşmesi
10. İş Yeri Açma ve Çalıştırma Ruhsatı
11. Turizm İşletme Belgesi
12. Turizm Yatırım Belgesi
13. Sigorta Poliçeleri
14. Fotoğraflar
15. Özgeçmişler
16. SPK Lisans Örnekleri