

Akfen Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Gayrimenkul

Otel, Restoran ve Spor Salonu

Değerleme

Tepebaşı / Eskişehir

Raporu

2017REVB286 / 05.01.2018



Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Sayın Hüseyin YILMAZ,

Talebiniz doğrultusunda Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesinde konumlu olan “Eskişehir İbis Otel, Restoran Ve Spor Salonu” in 29.12.2017 tarihi itibarıyla kira sözleşmesinden doğan hakkın pazar değerine yönelik **2017REVB286** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 6.806,75 m² yüz ölçümüne sahip 6.596,00 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

29.12.2017 TARİHİ İTİBARIYLA GAYRİMENKULÜN KİRA SÖZLEŞMESİNDEN DOĞAN HAKKININ PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	05.01.2018	
Değer Tarihi	29.12.2017	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	10.995.000- TL	Onmilyondokuzyüzdoksanbeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	12.974.100 TL	Onikimilyondokuzyüzyetmişdörtbin-yüz-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	1.123.000- TL	Birmilyonyüzyirmiüçbin-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	1.325.140- TL	Birmilyonüçyüzyirmibeşbin-yüzkırk-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından “Redbook” ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 13.10.2017 tarih, 2977-2 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte işbirliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

**Değerlemeye Yardım Eden
Muhammed Said YILMAZ**

Bilge KALYONCU
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402484

Bilge BELLER ÖZÇAM
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 400512

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	20
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	23
SWOT Analizi.....	28
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	30
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	44
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	47
Ekler	50

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceğinin varsayıldığını,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.

Ayrıca, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş'nin üretim faaliyeti, FS 509685 sertifika no ile ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi BSI tarafından belgelendirilmiştir.

Yönetici Özeti

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	Hoşnudiye Mahallesi Siloönü Sokak No: 5 Eskişehir İbis Otel Tepebaşı - ESKİŞEHİR
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI	Taşınmazın üzerinde Eskişehir İbis Otel, restoran ve boş durumda spor salonu bulunmaktadır.
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Hoşnudiye Mahallesi, 442 ada, 37 no.lu parsel
İMAR DURUMU	Değerleme konusu taşınmaz 18.10.2001 onay tarihli 1/1000 ölçekli “Uygulama İmar Planı” kapsamında “Belediye Hizmet Alanı, Yol, Yaya Yolu ve Meydan” lejandında kalmaktadır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir varsayımda bulunulmamıştır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama ya da çalışmayı olumsuz kılan etken bulunmamaktadır. Ayrıca konu taşınmazın yıllık kira değeri tespiti yapılmıştır.
DEĞERLEMENİN AMACI	Konu değerlendirme çalışması; taşınmazın GYO kapsamında halka arz edilmiş bir gayrimenkul olması nedeni ile hazırlanmıştır. Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI	Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “Otel, Restoran ve Spor Salonu” amaçlı kullanımınıdır.
DEĞERLEME TARİHİ	27.12.2017
RAPOR TARİHİ	05.01.2018
KİRA SÖZLEŞMESİNDEN DOĞAN HAKKIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	10.995.000- TL Onbirmilyondokuzyüzdoksanbeşbin-TL
KİRA SÖZLEŞMESİNDEN DOĞAN HAKKIN PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	12.974.100- TL Onikimilyondokuzyüzetmişdörtbin-TL

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

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, AKFEN Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 05.01.2018 tarihinde, 2017REVB286 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Hoşnudiye Mahallesi, 442 ada, 37 no'lu parselde kayıtlı, 6.806,75 m² yüzölçümüne sahip, "Arsa ve Ofis Lojmanı ve Kargir Ardiye" vasıflı, tam hisse ile "Eskişehir Büyükşehir Belediyesi" mülkiyetindeki taşınmazın 29.12.2017 tarihi itibarıyla kira sözleşmesinden doğan hakkın pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında tanzim edilmiş olup Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; taşınmazın GYO kapsamında halka arz edilmiş bir gayrimenkul olması nedeni ile hazırlandığı hususunda anlaşmışlardır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge BELLER ÖZÇAM (Lisans No: 400512) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Bilge KALYONCU (Lisans No: 402484) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Muhammed Said YILMAZ yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 27.12.2017 tarihinde çalışmalara başlamış ve 05.01.2018 tarihi itibarı ile raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2977-2 no.lu ve 13.10.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu, 2977-2 no.lu ve 13.10.2017 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Hoşnudiye Mahallesi, 442 ada, 37 no'lu parselde kayıtlı, 6.806,75 m² yüzölçümüne sahip, "Arsa ve Ofis Lojmanı ve Kargir Ardiye" vasıflı, tam hisse ile "Eskişehir Büyükşehir Belediyesi" mülkiyetindeki taşınmazın 29.12.2017 tarihi itibarıyla kira sözleşmesinden doğan hakkın pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Bununla birlikte değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	30.09.2011	2011REVB54	Mehmet ASLAN Makbule YÖNEL MAYA	20.326.000.-TL
Rapor 2	31.12.2012	2012REVB114	Özge AKLAR Hüsniye BOZTUNÇ	16.169.000.-TL
Rapor 3	03.02.2014	2013REVB142	Bilge KALYONCU Bilge BELLER ÖZÇAM	16.948.000.-TL

1.9 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Meclisi Mebusan Caddesi Molla Bayırı Sokak No.1 Fındıklı – Beyoğlu, İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935- Mersis No: 0859033992100010)

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

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2008 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.10 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

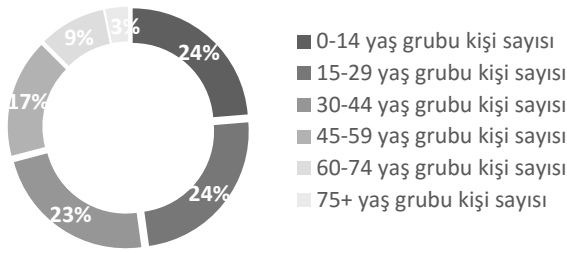
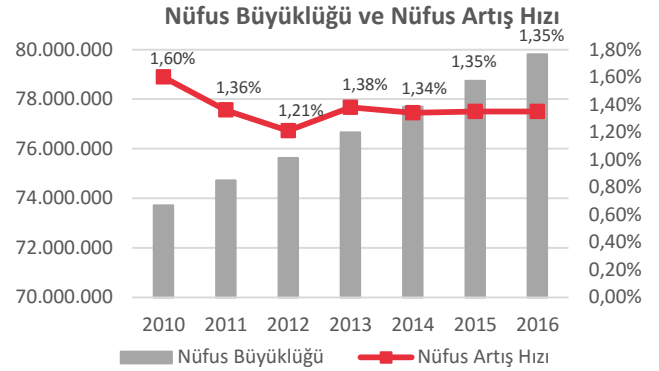
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

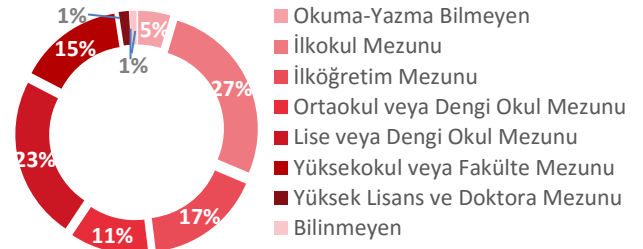
Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 79.814.871 kişidir. 2016 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.073.818 kişi (%1,35 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,2’sini (40.043.650 kişi) erkekler, %49,8’ini (39.771.221 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,58 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



TÜİK,2016

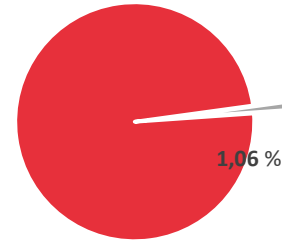


TÜİK,2015*

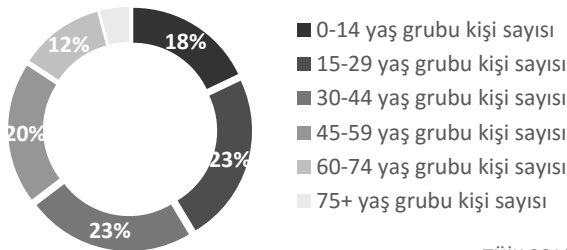
Eskişehir

2016 yılında, Türkiye nüfusunun % 1,06'ının ikamet ettiği Eskişehir, 844.842 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 25. il olmuştur. Eskişehir nüfusu, 2016 yılında binde 20 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 2,80 olduğu görülmüştür.

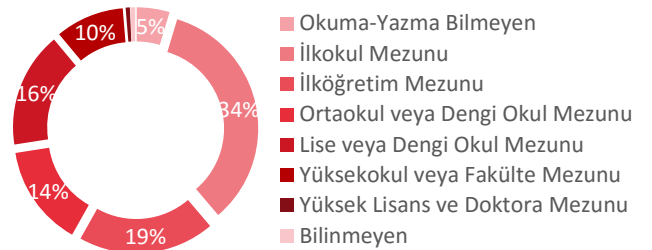
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



■ Ülke Nüfusu-Eskişehir Nüfusu ■ Eskişehir Nüfusu



TÜİK,2016



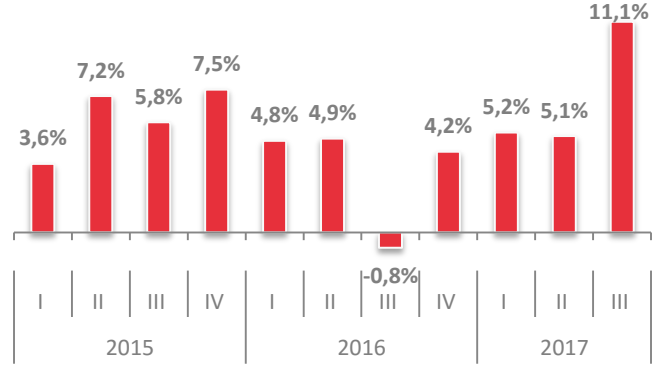
TÜİK,2016

2.2 Ekonomik Veriler¹

¹ TSKB A.Ş.

Türkiye ekonomisi 2017'nin üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %11,1 büyümüştür. Harcamalar tarafından bakıldığında üçüncü çeyrekte hanehalkı talebindeki %11,7 artış büyümenin itici gücü olmuştur. İlave olarak inşaat yatırımlarındaki %12 ve makine-teçhizatındaki %15,3 artışların desteklediği sabit sermaye oluşumu %12,4 artış göstermiştir. Üretim tarafından bakıldığında finans hariç tüm sektörlerde pozitif bir tablo görülmüştür. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriye göre 2017 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre GSYİH'de %1,2 gibi artış olmuştur. Eylül 2017 sonu itibarıyla Türkiye ekonomisinin büyüklüğü 2,9 trilyon TL'ye (844 milyar ABD doları) ulaşmıştır.

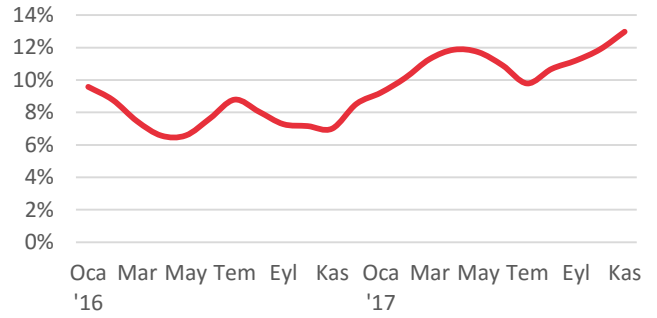
Çeyreklere Göre Büyüme (%)



Kaynak: TÜİK

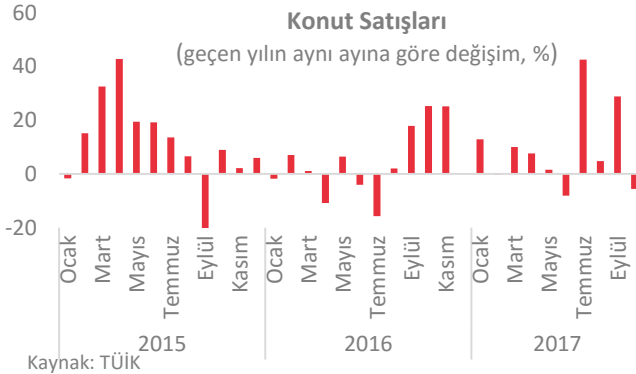
Kasım'da TÜFE'nin %1,49 artması ve geçen yılın aynı ayındaki %0,52'nin seriden çıkmasıyla, yıllık enflasyon %11,90'dan %12,98'e yükselmiştir. Gıdadaki %2,11, giyimdeki %3,77 yükselişler yukarı yönlü etki yaparken, uluslararası piyasalardaki petrolün yükselişi ve kur artışıyla ulaştırmada %2 artış enflasyonun sert yükselişinde etkili olan diğer faktörlerdir. Enerji ve gıda hariç olan çekirdek rakamın %12,08 gibi son 13 yılın en yüksek seviyesinde olması, enflasyonda yukarı yönlü risklerin devam ettiğini göstermektedir.

Enflasyon (%)

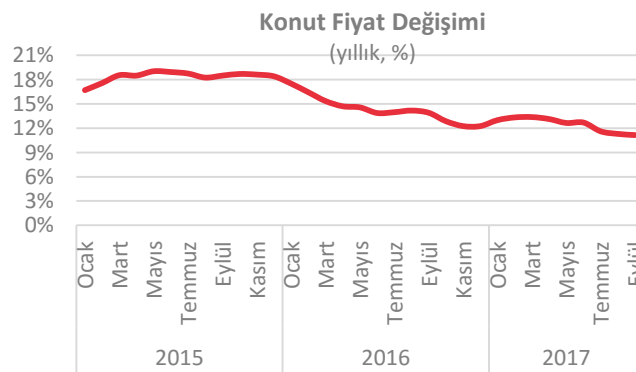


Kaynak: TÜİK

Ekim'de toplam konut satışları geçen yılın aynı ayına göre %5,7 gerilemiştir. Eylül ayında vergi düzenlemeleri öncesinde talebin öne çekilmesinden kaynaklanan yüksek artışın ardından Ekim'de düşüş beklentisi bulunuyordu. Ancak ipotekli satışlardaki %19,8 gibi yüksek düşüş, faizlerdeki yükselişin olumsuz yansıması olarak görülebilir. On aylık konut satışları %8,2 artışla 1.153.610 adet olmuştur.



Kaynak: TÜİK



Kaynak: TCMB

Konut fiyat endeksinin yıllık artışı ise Eylül'de %11,3'ten %11,1'e gerilemiştir. 2017 yıl boyunca ivme kaybeden yıllık konut fiyat artışı, %11,1 ile 2013 yılından bu yana gerçekleşen en düşük artış oranı olmuştur. Ağustos ayı konut fiyat artışı ile yılbaşı itibarıyla ilk 9 aylık fiyat artış oranı %8,90 olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte konut kredisi hacmi ise geçen aya göre %0,85 artışla yılın en düşük artış oranını kaydederek Ekim ayı itibarıyla 188,28 milyar TL seviyesine ulaşmıştır.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Eskişehir
İlçesi	Tepebaşı
Mahallesi	Hoşnudiye
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	442
Parsel No	37
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa ve Ofis Lojmanı ve Kargir Ardiye
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	6.806,75 m ²
Malik / Hisse	Eskişehir Büyükşehir Belediyesi / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Eskişehir Tepebaşı Tapu Müdürlüğü'nden alınan 21.11.2017 tarih, saat 11:40 itibarıyla alınan onaylı takyidat belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- Diğer (Konusu: Yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz ve Eskişehir Kadastro Müdürlüğü sınırlı aynı hak edinemeyecekleri alandır.) Tarih:28.09.2007 Sayı 805/4729 (01.10.2007 tarih, 18804 yevmiye no ile)
- II. (iki). grup korunması gerekli kültür varlığı. (16.04.2012 tarih, 9355 yevmiye no ile)
- ... derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (15.05.2012 tarih, 11928 yevmiye no ile)

** Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri dışındaki tüm tüzel kişiliklerin (tüzel kişiliği olan veya olmayan vakıf, dernek, kooperatif, cemiyet, topluluk, cemaat vb.) Türkiye'de taşınmaz edinmesi ve lehlerine sınırlı aynı hak tesis edilmesi mümkün olmamaktadır.*

Şerhler Hanesinde;

- 3.960.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi varır. (22 yıl müddetle Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi lehine kira şerhi) (Başlama Tarih: 08.02.2007 süre: 22 Yıl). (17.03.2009 tarih, 2954 yevmiye no ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumuna İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazın "Yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz ve Eskişehir Kadastro Müdürlüğü sınırlı aynı hak edinemeyecekleri alandır" beyanı bulunmaktadır.

Ayrıca konu taşınmazın maliki Eskişehir Büyükşehir Belediyesi olup Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. şirketi tarafından taşınmaz 22 yıllık sözleşme ile kiralanmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğinin 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 Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazın takyidat belgesinde yer alan 01.10.2007 tarih, 18804 yevmiye no ile yer alan beyanda belirtilen "Yabancı ve tüzel kişilerin taşınmaz ve Eskişehir Tapu Müdürlüğü sınırlı aynı hak edinmeyecekleri alandır" ibaresi taşınmaz üzerinde yabancı ve tüzel üçüncü kişilerin sınırlı aynı hak kurulmasına izin vermemektedir. Söz konusu taşınmazın alım satım işlemleri sırasında Maliye Bakanlığı'nın Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmelik hükümleri geçerlidir. Ancak Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. konu taşınmazın kiracısı olduğu için devredilebilmesi hakkındaki kısıtlılık Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. açısından herhangi bir engel teşkil etmemektedir.

Takyidat Bilgilerinin Değere Etkisine İlişkin Görüş:

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

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehinler)			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 442/37
Zemin No	: 4522677	Yüzölçümü	: 6.806,75 m2
İl / İlçe	: ESKİŞEHİR/TEPEBAŞI	Ana Taş. Nitelik	: ARSA VE OFİS LOJMANI VE KARGIR ARDIYE
Kurum Adı	: Tepebaşı TM		
Mahalle / Köy Adı	: HOŞNÜDİYE Mah.		
Mevkii	:		
Cilt / Sayfa No	: 21 / 2063		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Diğer (Konusu: YABANCI GERÇEKVE TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ VEESKİŞEHİR KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ SİNIRLI AYNI HAK EDİNEMEYECLEKLERİ ALANDIR) Tarih: 28/09/2007 Sayı: 805/4729		01/10/2007 - 18804	--
Beyan	ESKİŞEHİR 2 ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 18/04/2009 tarih 2008/21 2009/110 ESAS VE KARAR sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.		24/04/2009 - 4713	Davalıdır ve Kesinleşmemiş Mahkeme Kararlarının Belirtilmesinin Terkini-14/01/2015-1064
Beyan	İl (İKİ) GRUP KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI		16/04/2012 - 9355	--
Beyanderecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır.		15/05/2012 - 11928	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
T0015499	ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		TAM	6.806,75	Kamulaştırma - 21/11/2002 - 7664-	--

S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	İcra-Haciz:-ESKİŞEHİR 7-İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 10/03/2009 tarih 2009/4275 sayılı-Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 0 TL. (Alacaklı: MAKRON YAPI MALZ. İNŞAT. SAN. LTD. ŞTİ VEK. AV. GÖKHAN TURAMANLAR)		12/03/2009 - 2794	İcraı Haciz Terkini -01/06/2009-6432
Şerh	3.960.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (22 yıl muddetle AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine kirayaerhi) (Başlama Tarihi:08/02/2007 Süre:22 Yıl)	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	17/03/2009 - 2954	--
Şerh	İcra-Haciz:-ESKİŞEHİR 6-İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 05/06/2009 tarih 2009/5374 sayılı-Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 0 TL. (Alacaklı: -)		08/06/2009 - 6882	İcraı Haciz Terkini -10/09/2009-10647
Şerh	İcra-Haciz:-ESKİŞEHİR 5-İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 20/04/2009 tarih 2004/8895 sayılı-Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 0 TL. (Alacaklı: mustafa ruhi sömmez Borç:2336.89 tl)		01/07/2009 - 8041	İcraı Haciz Terkini -10/09/2009-10651
Şerh	İcra-Haciz:-ESKİŞEHİR 2-İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 20/06/2009 tarih 2009/3004 sayılı-Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 0 TL. (Alacaklı: REMZİ KURTIPINAR Borç:32553,92)		01/07/2009 - 8043	İcraı Haciz Terkini -10/09/2009-10650
Şerh	İcra-Haciz:-ESKİŞEHİR 7-İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 20/06/2009 tarih 2009/40083 sayılı-Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 0 TL. (Alacaklı: MEFTUN ERBAŞ Borç:605,94 tl)		01/07/2009 - 8049	İcraı Haciz Terkini -10/09/2009-10666

Rapor Tarihi / Saati : 21.11.2017 11:40

Serh-----	İcrai-Haciz-/-ESKİŞEHİR-7-İCRA MÜDÜRLÜĞÜ-nin-26/06/2009-tarih-2009/10082-sayılı-Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 0 TL. (Alacaklı: bekir cerit Borç:649,25)	01/07/2009 - 8058	İcrai Haciz Terkimi -10/09/2009-10674
Serh-----	İcrai-Haciz-/-ESKİŞEHİR-7-İCRA MÜDÜRLÜĞÜ-nin-26/06/2009-tarih-2009/10081-sayılı-Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 0 TL. (Alacaklı: İmmüğüllüm pekmez Borç:42,61)	01/07/2009 - 8059	İcrai Haciz Terkimi -10/09/2009-10683
Serh-----	İcrai-Haciz-/-ESKİŞEHİR-7-İCRA MÜDÜRLÜĞÜ-nin-26/06/2009-tarih-2009/10080-sayılı-Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 0 TL. (Alacaklı: İbrahim unan Borç:605,94 TL)	01/07/2009 - 8061	İcrai Haciz Terkimi -10/09/2009-10684
Serh-----	İcrai-Haciz-/-ESKİŞEHİR-7-İCRA MÜDÜRLÜĞÜ-nin-26/06/2009-tarih-2009/10079-sayılı-Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 0 TL. (Alacaklı: İbrahim unan Borç:605,94 TL)	01/07/2009 - 8062	İcrai Haciz Terkimi -10/09/2009-10684
Serh-----	İcrai-Haciz-/-ESKİŞEHİR-7-İCRA MÜDÜRLÜĞÜ-nin-26/06/2009-tarih-2009/10078-sayılı-Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 0 TL. (Alacaklı: İbrahim unan Borç:605,94 TL)	01/07/2009 - 8063	İcrai Haciz Terkimi -10/09/2009-10672
Serh-----	İcrai-Haciz-/-ESKİŞEHİR-7-İCRA MÜDÜRLÜĞÜ-nin-26/06/2009-tarih-2009/10077-sayılı-Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 0 TL. (Alacaklı: İSMAIL KAKUKAYA Borç: 605,94 TL)	01/07/2009 - 8064	İcrai Haciz Terkimi -10/09/2009-10672
Serh-----	İcrai-Haciz-/-ESKİŞEHİR-7-İCRA MÜDÜRLÜĞÜ-nin-26/06/2009-tarih-2009/10075-sayılı-Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 0 TL. (Alacaklı: İbrahim unan Borç:605,94 TL)	01/07/2009 - 8065	İcrai Haciz Terkimi -10/09/2009-10691
Serh-----	İcrai-Haciz-/-ESKİŞEHİR-7-İCRA MÜDÜRLÜĞÜ-nin-26/06/2009-tarih-2009/10073-sayılı-Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 0 TL. (Alacaklı: İbrahim unan Borç:605,94 TL)	01/07/2009 - 8066	İcrai Haciz Terkimi -10/09/2009-10698
Serh-----	İcrai-Haciz-/-ESKİŞEHİR-7-İCRA MÜDÜRLÜĞÜ-nin-26/06/2009-tarih-2009/10067-sayılı-Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 0 TL. (Alacaklı: İbrahim unan Borç:605,94 TL)	01/07/2009 - 8067	İcrai Haciz Terkimi -10/09/2009-10681
Serh-----	İcrai-Haciz-/-ESKİŞEHİR-7-İCRA MÜDÜRLÜĞÜ-nin-26/06/2009-tarih-2009/10066-sayılı-Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 0 TL. (Alacaklı: İbrahim unan Borç:605,94 TL)	01/07/2009 - 8068	İcrai Haciz Terkimi -10/09/2009-10668
Serh-----	İcrai-Haciz-/-ESKİŞEHİR-7-İCRA MÜDÜRLÜĞÜ-nin-26/06/2009-tarih-2009/10065-sayılı-Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 0 TL. (Alacaklı: İbrahim unan Borç:605,94 TL)	01/07/2009 - 8069	İcrai Haciz Terkimi -10/09/2009-10665
Serh-----	İcrai-Haciz-/-ESKİŞEHİR-7-İCRA MÜDÜRLÜĞÜ-nin-26/06/2009-tarih-2009/10058-sayılı-Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 0 TL. (Alacaklı: İbrahim unan Borç:605,94 TL)	01/07/2009 - 8073	İcrai Haciz Terkimi -10/09/2009-10679
Serh-----	İcrai-Haciz-/-ESKİŞEHİR-7-İCRA MÜDÜRLÜĞÜ-nin-26/06/2009-tarih-2009/10064-sayılı-Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 0 TL. (Alacaklı: ERHAN ELMAS Borç: 602,22 TL)	01/07/2009 - 8075	İcrai Haciz Terkimi -10/09/2009-10673
Serh-----	İcrai-Haciz-/-ESKİŞEHİR-7-İCRA MÜDÜRLÜĞÜ-nin-26/06/2009-tarih-2009/10063-sayılı-Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 0 TL. (Alacaklı: İbrahim unan Borç:605,94 TL)	01/07/2009 - 8076	İcrai Haciz Terkimi -10/09/2009-10694
Serh-----	İcrai-Haciz-/-ESKİŞEHİR-7-İCRA MÜDÜRLÜĞÜ-nin-26/06/2009-tarih-2009/10059-sayılı-Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 0 TL. (Alacaklı: İbrahim unan Borç:605,94 TL)	01/07/2009 - 8078	İcrai Haciz Terkimi -10/09/2009-10676
Serh-----	İcrai-Haciz-/-ESKİŞEHİR-7-İCRA MÜDÜRLÜĞÜ-nin-10/01/2009-tarih-2009/1978-sayılı-Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 0 TL. (Alacaklı: İbrahim unan Borç:605,94 TL)	14/11/2009 - 13124	İcrai Haciz Terkimi -23/07/2010-10081
Serh-----	İcrai-Haciz-/-ESKİŞEHİR-2-İCRA MÜDÜRLÜĞÜ-nin-10/03/2010-tarih-2009/4275-sayılı-Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 0 TL. (Alacaklı: İbrahim unan Borç:605,94 TL)	18/11/2009 - 13433	İcrai Haciz Terkimi -30/11/2010-20800
Serh-----	İcrai-Haciz-/-KADIKÖY-3-İCRA MÜDÜRLÜĞÜ-nin-16/11/2009-tarih-2009/18407-SAYI-YAZ. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 0 TL. (Alacaklı: İbrahim unan Borç:605,94 TL)	15/02/2010 - 3090	İcrai Haciz Terkimi -12/07/2010-9125
Serh-----	İcrai-Haciz-/-ESKİŞEHİR-7-İCRA VE İFİAS MÜDÜRLÜĞÜ-nin-10/03/2010-tarih-2009/4275-sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 0 TL. (Alacaklı: İbrahim unan Borç:605,94 TL)		

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: 444485
Ali ALPER
Kaydına İşgüldür.
27.11.2017

Rapor Tarihi / Saati : 21.11.2017 11:40

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım ve Terkin İşlemlerine İlişkin Bilgi

Eskişehir ili Tepebaşı Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım bulunmamaktadır. Taşınmazın "Eskişehir 2. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 18.04.2009 tarih 2008/21 ve 2009/110 esas ve karar sayılı mahkeme müzakeresi numaralı dosyasında davalıdır." Beyanı 24.01.2015 tarih 1064 yevmiye no ile terkin edilmiştir.

3.4 Gayrimenkulün İmar Durumu ve Yasal Belgeleri

İmar yönetmelikleri, arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. İmar yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikler ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikler dikkate alınmaktadır. İmar planları, konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlamakta ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtmektedir.

Eskişehir büyükşehir Belediyesi ve Tepebaşı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüklerinde 27.12.2017 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Değerleme konusu 447 ada, 17 no.lu parsel 13.02.2014 onay tarihli ve 60 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" değişikliği ile "Belediye Hizmet Alanı, Yol ve Yaya Yolu ve Meydan" lejandı altında kalmakta olup yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir.

Plan Adı: Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 13.02.2014

Lejandı: "Belediye Hizmet Alanı, Yol ve Yaya Yolu ve Meydan"



T.C.
ESKİŞEHİR TEPEBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : M.26.3.TEP.0.13/ 9872-27858
Konu : İmar durumu, Hoşnudiye Mahallesi,
442 ada, 37 parsel

04 Aralık 2017

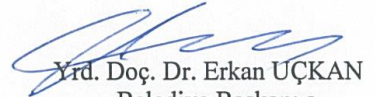
Sn: Muhammed Said YILMAZ
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Ankara Şubesi
Aziziye Mahallesi, Piyade Sokak No:3 B Blok 7
Çankaya / ANKARA

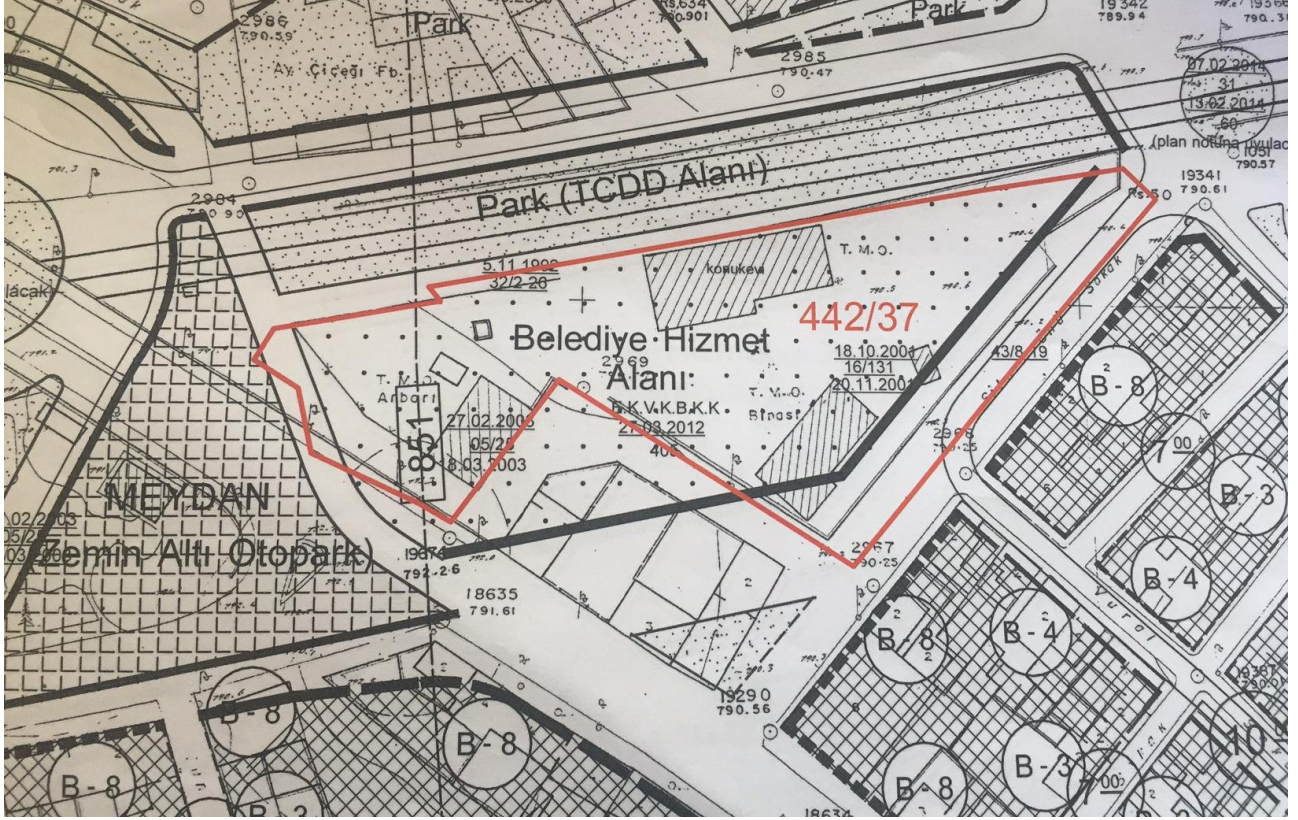
İlgi: 21.11.2017 tarih ve 42566/19913 evrak kayıt numaralı dilekçeniz.

İlgi dilekçenizde Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Hoşnudiye Mahallesi, 442 ada, 37 parsel ile ilişkili mevcut imar durumu ve son 3 yıllık süreçte imar durumunda meydana gelen değişikliklerin yazılı olarak bildirilmesi talep edilmektedir.

Söz konusu parsel yaklaşık parsel üzerinden incelenmiş olup 13.02.2014 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında söz konusu parsel Belediye Hizmet Alanı, yol, yaya yolu ve meydana isabet etmektedir.

Bilgilerinize sunulur.


Yrd. Doç. Dr. Erkan UÇKAN
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı



Plan doğrultusunda arsanın yaklaşık 1.381,50 m²'si yola terk edilecek alan sınırları içerisinde kalmakta olup, terk edilecek alanlar parselin yola cepheli, yapı bulunmayan kısımlarında yer almaktadır.

Ruhsat ve izinler:

Tepebaşı Belediyesi'nde 27.12.2017 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmaza ait yasal belgeler tarih sırasıyla belirtilmiştir.

- Bila tarih ve numaralı toplam 5.478,00 m² kapalı alanlı otel inşaatı (604,00 m² bodrum kat, 763,00 m² zemin kat, 586,00 m² 1, 2, 3, 4, 5 ve 6. normal katlar, 397,00 m² 1. çatı katı ve 198,00 m² 2. çatı katı) için hazırlanmış "**Onaylı Tadilat Projesi**" bulunmaktadır.
- Bila tarih ve numaralı toplam 868,00 m² kapalı alanlı spor salonu inşaatı için hazırlanmış "**Onaylı Tadilat Projesi**" bulunmaktadır.
- 12.02.2015 tarih 2977 sayılı 250,00 m² Restoran ve Bar binası için "Eskişehir Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu" tarafından onaylanmış "**Röleve**" bulunmaktadır
- 15.12.2005 tarih, 2 sayılı toplam 5.000,00 m² kapalı alanlı otel binası inşaatı için hazırlanmış tadilat amaçlı "**Yapı Ruhsatı**" bulunmaktadır.
- 27.07.2006 tarih, 3 sayılı toplam 868,00 m² kapalı alanlı yüzme havuzu ve spor salonu ve ilave silo otel bloğu inşaatı için hazırlanmış tadilat amaçlı "**Yapı Ruhsatı**" bulunmaktadır.
- 2007 tarih, 6 numaralı, 5.000,00 m² kapalı alanlı otel için verilmiş ilave yapı amaçlı "**Yapı Kullanma İzin Belgesi**" bulunmaktadır.
- 13.04.2011 tarih, bila numaralı, 868,00 m² kapalı alanlı "Çok amaçlı turistik tesis" için verilmiş "**Yapı Kullanma İzin Belgesi**" bulunmaktadır.

Mimari Proje		Yapı Ruhsatı		Yapı Kullanma İzin Belgesi	
Tarih	Alan (m ²)	Tarih	Alan (m ²)	Tarih	Alan (m ²)
-	5.478,00	15.12.2005	5.000,00	2007	5.000,00
-	868,00	27.07.2006	868,00	13.04.2011	868,00
15.12.2015	250,00				

***Konu otel onaylı mimari projesine göre inşa edilmiştir.**

✓ **Yapı Denetim:**

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup söz konusu parselin mülkiyeti Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'ne ait olduğu için yapı denetimi, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü tarafından yapılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz 18.10.2001 onay tarihli 1/1000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" kapsamında "Belediye Hizmet Alanı, 20 m'lik Yol, yaya yolu ve meydan 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 13.02.2014 tarih 60 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin kararı ile onaylanmış olup Eskişehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 28.02.2014 tarih 2213 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur. Ancak söz konusu plan askı sürecinde iken 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 ay askıya çıkmış, 10.05.2014 tarihinde askıdan inmiştir. Değerleme 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 red edilerek yeni plana göre bölgede yapılaşma koşullarında değişiklik yapılmadığı beyan edilmiştir. Planlama şube ile yapılan görüşmede yapılan itirazların 14.05.2015 tarihinde 190 sayı numarası ile reddedildiği ve aynı tarihi itibari ile imar planının yürürlükte olduğu, parsellerin kendi mülkiyetlerinde olması nedeniyle henüz yola terk işlemlerinin yapılmadığı beyan edilmiştir.

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.

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

Bu değerlendirme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamıştır.

3.7 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği ve İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; otel ve spor salonu binalarına bila tarihli “Mimari Projelere” ulaşılmıştır. Söz konusu yapılardan otele ait 15.12.2005 tarih, 2 sayılı “Yapı Ruhsatı” ve 2007 tarih, 6 numaralı “Yapı Kullanma İzin Belgesi” bulunmaktadır. Otel binası için yasal süreç tamamlanmış olup herhangi bir sorun bulunmamaktadır. Mevcut durumda boş olan spor salonu için 27.07.2006 tarih, 3 sayılı “Yapı Ruhsatı” ve “13.04.2011 tarih bila sayılı “Yapı Kullanma İzin Belgesi” bulunmaktadır. Söz konusu binaya ilişkin yasal süreç tamamlanmıştır Söz konusu ana taşınmaz üzerinde yer alan restoran binasına ilişkin 12.02.2015 tarih 2977 sayılı “Eskişehir Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu” tarafından onaylanmış “Röleve Planı” bulunmaktadır. Konu taşınmaz yasal sürecini tamamlamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

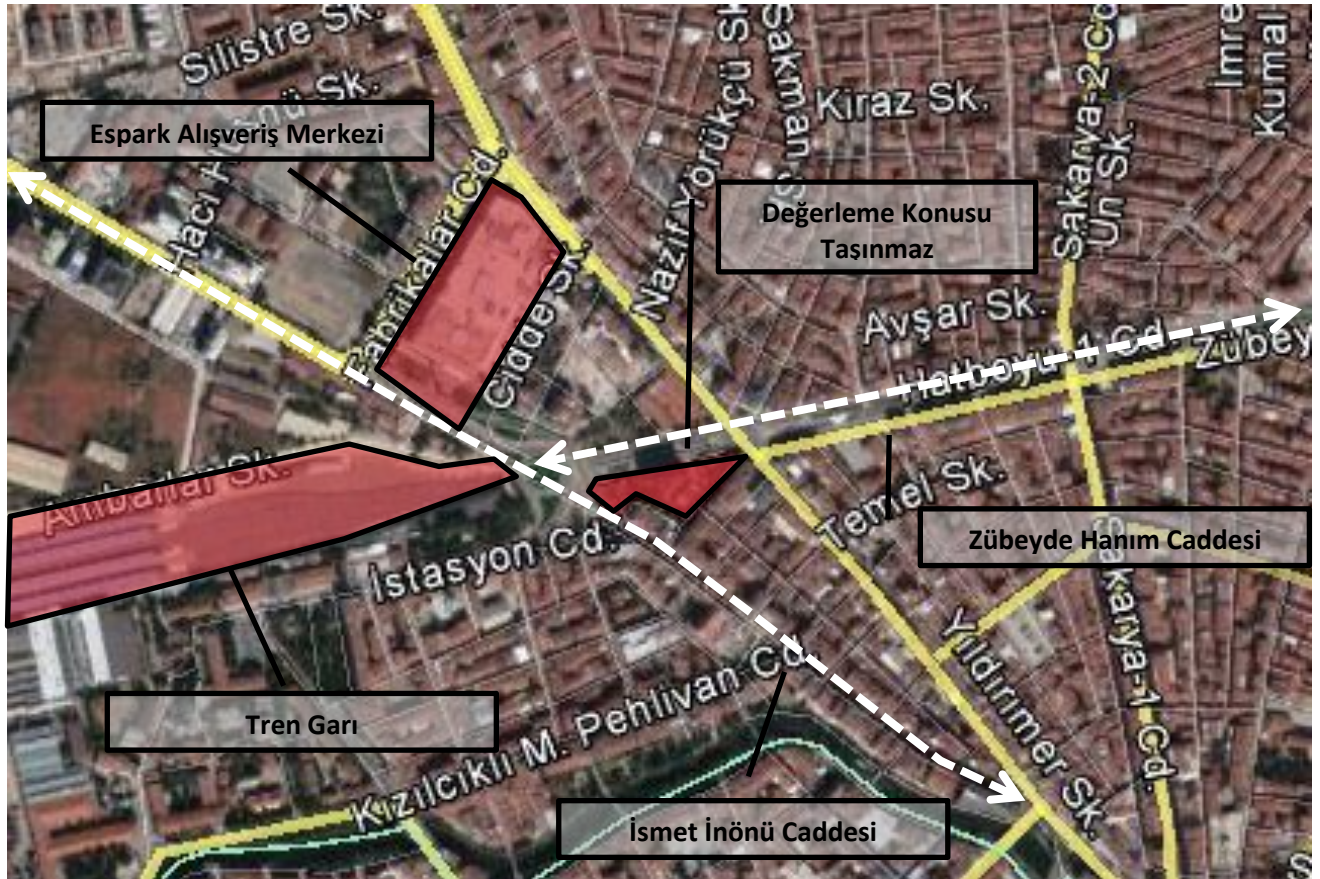
4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Hoşnudiye Mahallesi, Siloönü Sokak, No: 5 Tepebaşı / ESKİŞEHİR

Değerleme konusu taşınmaz Zübeyde Hanım Caddesi, Siloönü Sokak, İsmet İnönü Caddesi ve Yalın Sokak'a cephelidir. Otel ve spor salonu girişi Siloönü sokak üzerinden sağlanmaktadır. Restoran binasına giriş Yalın Sokak üzerinde sağlanmaktadır. 442 ada, 37 parselin demir yoluna yaklaşık 190,00 m, Silönü Sokak'a 100,00 m ve İsmet İnönü Caddesi'ne 70,00 m cephesi bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu alanın bölgenin en önemli alışveriş merkezleri, üniversite alanlarına ve bölgenin en önemli aksları üzerinde ve yakınında olmasından dolayı reklam kabiliyeti ve ulaşılabilirliği yüksektir.

Değerleme konusu taşınmaz Eskişehir ilinin merkezi konumunda yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz Espark AVM'ye 0,32 km, Anadolu Üniversitesi Kampüsü'ne 2,00 km, Osman Gazi Üniversite Kampüsü'ne 5,00 km uzaklıkta bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Espark AVM	0,32 km
Anadolu Üniversitesi Kampüsü	2,00 km
Osmangazi Üniversitesi Kampüsü	5,00 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

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

Parselin kuzeyinde Zübeyde Hanım Caddesi, güneyinde Siloönü Sokak, batısında İsmet İnönü Caddesi, doğusunda Üniversite Caddesi yer almaktadır. Parselin üzerinde 10 katlı otel binası, 2 katlı restoran binası ve 5 katlı boş durumda olan spor salonu bulunmaktadır. Taşınmaza ait kapalı otopark bulunmamakta olup, 29 adetlik açık otopark alanı yer almaktadır.

Eskişehir İbis Otel;

Çelik ve betonarme karkas tarzda inşa edilmiş, bodrum, zemin, 6 normal ve 2 çatı katından oluşmakta olan, mevcutta otel olarak kullanılan binadır. 1930'lu yıllarda silo ambarı ve yan tesisleri olarak inşa edilen yapılardan otel binası yanına ek bina inşa edilerek ve içerisinde restorasyon yapılarak 108 odalı üç yıldızlı otel binasına dönüştürülmüştür.

Bodrum kat 605,58 m² alana sahiptir. 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, depolar , kazan dairesi, teknik müdür odası ve bakım odası bulunmaktadır. Zeminler beton ve seramik, duvarlar sıva üzeri boya ve seramik, tavan sıva üzeri boyadan oluşmaktadır

Zemin kat 763,03 m² alana sahiptir. Onaylı miamari proesine göre valiz odası, genel müdür odası, sistem odası, resepsiyon, resepsiyon ofis odası, muhasebe odası, business center, restoran, bar, mutfak, toplantı salonu, bay-bayan wc alanları oluşmaktadır. Yasal ve mevcut durum arasında fark bulunmamaktadır.

1., 2, 3, 4, 5. ve 6. normal katlar 585,72 m² kapalı alana sahiptir. 18 adet oda yer almaktadır. Bu odalardan 6 tanesi silo tipi oda, 12 tanesi standart odadır. Mevcut ve yasal durum arasında farklılık bulunmamaktadır. .

Otel binasına 2 adet çatı katı bulnmaktadır. 1. çatı katı 397,12 m² kapalı alandan oluşmaktadır. 2 adet depo ve tesisat odası yer almaktadır. 2. çatı katı 197,54 m² kapalı alanda oluşmaktadır. Asansör makine dairesi yer almaktadır.

Restoran Bar;

Parselin Yalın Sokak cephesi üzerinde yer almaktadır. Yapı mevcut durumuna ilişkin Eskişehir Kültür Varlıkları Koruma Kurulu tarafından onaylanmış Rölevesi buunmaktadır. Rölevesinde söz konusu taşınmaz bodrum kat ve zemin kat olmak üzere 2 katlıdır. Rölevesi ve mevcut durumu arasında fark bulunmamaktadır. Binaya İsmet İnönüCaddesi üzerinden de giriş sağlanmıştır. 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 m² kullanım alanına sahiptir. Restoran alanının ön kısmında yarı kapalı yaklaşık 72,00 m² alana sahip veranda şeklinde bölüm yapılmıştır. Binanın İsmet İnönü-1 Caddesi üzerinden sağlanan giriş kısmında kış bahçesi şeklinde bahçe kullanımı mevcuttur.

Eski Spor Salonu Binası;

Onaylı mimari projesine göre 2 bodrum+zemin+1 normal + çatı katı olmak üzere toplam 868,00 m² alanlıdır. 2006 yılında ayırık nizamlı, betonarme yapı tazında inşa edilmiştir. Değerleme günü itibariyle boş durumdadır. Spor salonu binası Siloönü Sokak'a cephelidir. Sokak üzerinde binaya giriş çıkış sağlanabilmektedir. Söz konusu bina projesinde spor salonu olarak gözükmemektedir.

IBIS OTEL		
Kat Adı	Brüt Alan (m ²)	Yasal ve Mevcut Durum Kullanımı
1. Bodrum Kat	604,00	Yangın ve su deposu, tesisat odaları, house keeper odası, kuru temizleme ve çamaşır odası, bay bayan soyunma odaları, personel yemekhane, depolar, kazan dairesi, teknik müdür ve bakım odası
Zemin Kat	763,00	Resepsiyon, valiz odası, genel müdür odası, sistem odası, muhasebe odası, restoran bar, mutfak ve toplantı odası
1. Normal Kat	586,00	6 adet silo tipi, 12 adet standart olmak üzere toplam 18 oda
2. Normal Kat	586,00	6 adet silo tipi, 12 adet standart olmak üzere toplam 18 oda
3. Normal Kat	586,00	6 adet silo tipi, 12 adet standart olmak üzere toplam 18 oda
4. Normal Kat	586,00	6 adet silo tipi, 12 adet standart olmak üzere toplam 18 oda
5. Normal Kat	586,00	6 adet silo tipi, 12 adet standart olmak üzere toplam 18 oda
6. Normal Kat	586,00	6 adet silo tipi, 12 adet standart olmak üzere toplam 18 oda
1. Çatı Katı	397,00	Depolar ve tesisat odası
2. Çatı Katı	198,00	Asansör makine dairesi
TOPLAM	5.478,00	
SPOR SALONU		
Kat Adı	Brüt Alan (m ²)	Yasal ve Mevcut Durum Kullanımı
2 Bodrum Kat + Zemin Kat + 1. Normal Kat + Çatı Katı	868,00	Kısmen tadilat gerçekleştirilmiş. Mutfak alanları, bar alanları inşa edilmiştir.
TOPLAM	868,00	
RESTORANT		
Kat Adı	Brüt Alan (m ²)	Yasal ve Mevcut Durum Kullanımı
Bodrum Kat	95,00	Mutfak, Personel WC, Soğuk hava deposu
Zemin Kat	155,00	Açık alan, bar, sahne
TOPLAM	250,00	
GENEL TOPLAM	6.596,00	

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Otel;

İnşaat Tarzı	Betonarme ve çelik karkas
İnşaat Nizamı	Ayrık Nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	10 katlı (Bodrum + Zemin + 6 Normal + 2 Çatı Katı)
Bina Toplam İnşaat Alanı	5.477,59 m ² (Mimari projeye ve mevcut duruma göre) 5.000,00 m ² (Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine göre)
Yaşı	~10
Dış Cephe	Sıva üstü boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	2 adet
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Açık Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi

Restoran;

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık Nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	2 katlı (1 bodrum + zemin kat)
Bina Toplam İnşaat Alanı	250,00 m ² (Röleve ve Mevcut Duruma göre)
Yaşı	~10
Dış Cephe	Sıva üstü boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık Otopark
Diğer	Mevcut değil

Spor Salonu;

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık Nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	5 katlı (2 Bodrum + Zemin + 1 Normal + 1 Çatı Katı)
Bina Toplam İnşaat Alanı	868,00 m ² (yasal ve Mevcut Duruma göre)
Yaşı	~6
Dış Cephe	Sıva üstü boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık Otopark
Diğer	Mevcut değil

5.3 Değerleme Konusu Taşınmazın İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazın aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Otel;

Kullanım Amacı	Otel (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	5.477,59 m ² (Mimari projeye ve mevcut duruma göre) 5.000,00 m ² (Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine göre)
Zemin	Kısmen laminat parke, ortak alanlarda seramik-granit, holde halı, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Saten boya, fayans
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, aplik, dekoratif aydınlatma

Restoran;

Kullanım Amacı	Restoran
Alanı	250,00 m ² (Röleve ve Mevcut Duruma göre)
Zemin	Kısmen laminat parke, ıslak hacimlerde seramik ve fayans -
Duvar	Saten boya, fayans
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, aplik, dekoratif aydınlatma

Spor Salonu;

Kullanım Amacı	Spor Salonu
Alanı	868,00 m ² (Yasal ve Mevcut Duruma göre)
Zemin	Kısmen laminat parke, ortak alanlarda seramik, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Saten boya, fayans, dekoratif kaplama
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Ampül

5.4 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Merkezi bir konumda bulunan taşınmazın yakın çevresinde bilinirliği çok yüksek olan Espark Alışveriş Merkezi, Anadolu Üniversitesi, Kanatlı Alışveriş Merkezi, Gençlik Merkezi ve demiryolu istasyonu gibi yapılar bulunmaktadır.
- Demiryoluna cepheli olan parselin bir tarafı İsmet İnönü Caddesi üst geçidi ve Siloönü Sokak ile çevrelenmiştir. Ticaret fonksiyonunun yoğun olduğu İsmet İnönü Caddesi ve Cengiz Topel Caddesi'ne yakın konumlu olan taşınmaz yüksek erişebilirliğe sahiptir.
- 442 ada, 37 parselin demir yoluna yaklaşık 190,00 m, Siloönü Sokak'a 100,00 m ve İsmet İnönü Caddesi'ne 70,00 m cephesi bulunmaktadır.
- Mülkiyeti Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'ne ait olan taşınmaz 22 yıllığına Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye kiralanmıştır.
- Konu Eskişehir İbis Otel uluslararası bilinirliği yüksek bir otel zinciri şirketi tarafından işletilmektedir.
- Taşınmazın Akfen GYO A.Ş. tarafından Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'nden kiralanmasına dair kira şerhi tapu kütüğüne işlenmiştir.
- Söz konusu parsel üzerinde yer alan yapı 2. derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır (Spor salonu hariç.).
- Parsel üzerinde 12 adet araç için açık otopark alanı bulunmaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz Ticaret fonksiyonunun yoğun olduğu İsmet İnönü Caddesi ve Cengiz Topel Caddesi'ne yakın konumlu olan taşınmaz yüksek erişebilirliğe sahiptir.
- Mülkiyeti Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'ne ait olan taşınmaz 22 yıllığına Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye kiralanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz merkezi konumda yer almaktadır.
- Söz konusu taşınmazın açık ve kapalı otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz açık ve kapalı otoparka sahiptir.
- Konu taşınmaza ait onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanım izin belgesi gibi yasal belgeleri mevcuttur.

- ZAYIF YANLAR

- Parsel içerisinde kapalı otopark alanı bulunmamaktadır. Kıstlı sayıda araç için açık otopark alanı vardır.
- Konu parselin onaylı imar planına göre 1.381,50 m² kesintisi bulunmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Taşınmazın bulunduğu alanın bölgenin en önemli alışveriş merkezleri, üniversite alanlarına ve bölgenin en önemli aksları üzerinde ve yakınında olmasından dolayı reklam kabiliyeti ve ulaşılabilirliği yüksektir.

✘ TEHDİTLER

- Bölgede otel yatırımların fazla olması nedeniyle birçok alternatif yer almaktadır.
- Turizm sektöründe gerçekleşen satış işlemleri genellikle dolar ve euro bazlı gerçekleşmektedir. Günümüzde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar satış değerlerinde döviz bazında düşüşler yaratabilmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırılmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esaslı ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır;

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

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

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

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

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

Değerlendirme

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar sonucunda dükkan olarak kullanılan alanların bodrum, zemin ve diğer katlardaki alansal dağılımı, bina yaşı, bakım durumu, cadde veya sokak cepheli olması gibi etkenler ön plana çıkmaktadır. Söz konusu etmenler dikkate alındığında değerlendirme konusu dükkanın 20,00-25,00 TL/m²/ay aralığında kiraya verilebileceği bilgisi alınmıştır.

Kiralık Dükkan;

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

Rapor tarihindeki TCMB alış kuru 1 USD = 3,8104.- TL olarak , 1 Euro = 4,5478.- TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 USD = 3,8173.- TL olarak, 1 Euro = 4,5560.- TL olarak esas alınmıştır.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmaza ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın faal durumda olan bir otel, restoran ve spor salonu olması dolayısıyla "İndirgenmiş Nakit Akışı" yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde “Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı” formülünden yararlanılır.

Bu değerlendirme çalışmasında Direkt Kapitalizasyon Yöntemi uygulanmamıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

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

• Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

- Değerleme konusu otel 108 odadan oluşmuştur.
- Otelin ortalama doluluk oranının 2018 yılında %75 olarak gerçekleşeceği, bu oranın 2024 yılında %81 doluluğa ulaşacağı ve sabit olacağı varsayılmıştır.
- Otelin 365 gün açık olacağı varsayılmıştır.
- Otel fiyatları, oda-kahvaltı sistemde olacak şekilde öngörülmüştür. Tesisin geçmiş yıllardaki performansı, turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler gözönünde bulundurularak, oda fiyatının 2017 yılı içinde 30 EURO olacağı varsayılmıştır. Oda fiyatı ilk 4 yıl %3,0 oranında arttırılmıştır. İlk 4 yıl içerisinde otelin reklam kabiliyeti, bilinirliği ve priminin artması, oda fiyatlarının 5. ve 10. yıllarda %2,0 oranında artarak doygunluk seviyesine ulaşacağı ve 10. yıldan sonraki yıllarda %1,0 olan enflasyon oranında artacağı öngörülmüştür.
- Tesisin performansı gözönünde bulunarak, diğer gelirlerin konaklama gelirlerinin 2018 yılı ve sonraki yıllarda %18 oranında olacağı varsayılmıştır.
- Otelde GOP (Gross Operating Profit) oranının 2018 yılında %32 oranında olacağı, diğer yıllarda artarak 2024 yılında %38 oranına ulaşacağı ve sonraki yıllarda da sabit devam edeceği kabul edilmiştir.
- Yenileme maliyetinin toplam otel oda gelirlerinin %1,0'si oranında olacağı öngörülmüştür.
- Bina sigorta bedeli müşteri tarafından elde edilen veriler doğrultusunda yıllık 9.955 EURO olarak kullanılmış olup bu değer 10. yıla kadar sabit olacağı 10. yıl sonunda %2 artacağı ve diğer yıllar sabit olacağı varsayılmıştır.
- Emlak vergisi bedeli taşınmazın çıplak mülkiyetinin Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'ne ait olduğu için emlak vergisinden muaftır.
- Rapor tarihindeki TCMB alış kuru 1 USD = 3,8104.- TL olarak , 1 Euro = 4,5478.- TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 USD = 3,8173.- TL olarak, 1 Euro = 4,5560.- TL olarak esas alınmıştır.
- Her yıl için ödenecek kira bedeli, Akfen GYO A.Ş ile Eskişehir Büyükşehir Belediyesi arasında imzalanan kira sözleşmesine göre kabul edilmiştir.
- Eklerde verilen kira sözleşmesi şartlarına göre Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mal sahibi olan Eskişehir Büyükşehir Belediyesine aylık kira ödemekle yükümlüdür. Sözleşme şartlarına göre aylık 9.209 EURO veya işletme brüt cirosunun %5'i oranında ciro kirası ödemekle sorumludur. Kira ödemelerinde ciro ve sabit kiradan yüksek olan, o ayın kira değeri olarak belirlenecektir.

- Sözleşme 16.05.2006 tarihinde imzalanmış olup, süresi 08.02.2007 - 08.02.2029 tarihleri arasındır.
- Bina kiralama sözleşmesine göre ilk beş yıl kira üzerinden %20 indirim yapılacağı göz önünde bulundurulmuş olup, kiralamanın başlangıç tarihi olan 2007 yılından itibaren 5 yıllık sürenin 2012 yılında dolacağından, bu yıldan sonra projeksiyonda herhangi bir kira indirimi yapılmamıştır.
- Projeksiyonda indirgeme oranı %10,00 alınmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- 2025 vadeli EURO bazlı son 6 aylık ortalama 3,30 "Risksiz Getiri Oranı" olarak kabul edilmiştir.
- Restoran için 11.05.2007 tarihinde imzalanmış sözleşmeye göre restoran kira geliri aylık 2007 yılında 3.000 TL iken, her yıl Tefe ve Tüfe ortalamasında arttırılacaktır. Daha sonra 10 Kasım 2014 tarihinde ek 5 yıl aynı sözleşme uzatılmıştır. Bunun dışında 31.10.2017 tarihinde restoran önünde yer alan 1.157,00 m²'lik bahçe alanı için m² birim başına aylık 4 TL/m²/ay ödeyecektir. Her yıl Tefe ve Tüfe ortalamasında arttırılacaktır.
- Spor salonunun aylık kira değerinin 2018 yılı için 25,00 TL/m²/ay olacağı, her yıl enflasyon oranında artış yapılacağı öngörülmüştür.
- Projeksiyonda kiralama sözleşmesinin sona ereceği 08.02.2029 tarihi gözönünde bulundurulmuştur.
- Spor salonu ve restoranda indirgeme oranı %8,00 olarak belirlenmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

İBİS ESKİŞEHİR	
ODA SAYISI (ADET)	108
AÇIK OLAN GÜN SAYISI (GÜN)	365
YILLIK ODA KAPASİTESİ (KİŞİ)	39.420
ODA FİYATI (2017)	30,00
DİĞER GELİRLER ORANI (%)	18,00%
YENİLEME MALİYETİ ORANI (%)	1,00%
ODA FİYATI ARTIŞ ORANI (%) (İLK 4 YIL)	3,00%
ODA FİYATI ARTIŞ ORANI (%) (5. YIL İLE 10. YIL ARASI)	2,00%
ODA FİYATI ARTIŞ ORANI (%) (10. YIL SONRASI)	1,00%
ENFLASYON ORANI (%)	2,00%

Proje Nakit Akışı (EURO)												
Yıllar	29.12.2017	29.12.2018	29.12.2019	29.12.2020	29.12.2021	29.12.2022	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025	29.12.2026	29.12.2027	29.12.2028
Otel Fonksiyonu												
Toplam Oda Sayısı (Adet)		108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
Yıllık Oda Kapasitesi		39.420	39.420	39.420	39.420	39.420	39.420	39.420	39.420	39.420	39.420	39.420
Doluluk Oranı (%)		75%	76%	77%	78%	79%	80%	81%	81%	81%	81%	81%
Satılan Oda Satışı (Adet)		29.565	29.959	30.353	30.748	31.142	31.536	31.930	31.930	31.930	31.930	31.930
Oda Fiyatı (EURO)	30,00	30,90	31,83	32,78	33,77	34,44	35,13	35,83	36,55	37,28	38,03	38,41
Oda Gelirleri (EURO)		913.559	953.511	995.039	1.038.201	1.072.541	1.107.840	1.144.122	1.167.004	1.190.344	1.214.151	1.226.293
Diğer Gelirler (EURO)		164.441	171.632	179.107	186.876	193.057	199.411	205.942	210.061	214.262	218.547	220.733
Toplam Otel Gelirleri (EURO)		1.077.999	1.125.144	1.174.146	1.225.077	1.265.599	1.307.251	1.350.064	1.377.065	1.404.606	1.432.699	1.447.026
GOP (%)		32%	33%	34%	35%	36%	37%	38%	38%	38%	38%	38%
GOP		344.960	371.297	399.210	428.777	455.616	483.683	513.024	523.285	533.750	544.425	549.870
İşletme Giderleri		733.039	753.846	774.937	796.300	809.983	823.568	837.040	853.780	870.856	888.273	897.156
Yenileme Maliyeti (EURO)		10.780	11.251	11.741	12.251	12.656	13.073	13.501	13.771	14.046	14.327	14.470
Emlak Vergisi (EURO)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sigorta Sigortası (EURO)		9.955	9.955	9.955	9.955	9.955	9.955	9.955	9.955	9.955	9.955	10.154
Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Yıllık Sabit Kira Ödemeleri (EURO)		110.508	110.508	110.508	110.508	110.508	110.508	110.508	110.508	110.508	110.508	110.508
Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Yıllık Kira (EURO) (%5)		53.900	56.257	58.707	61.254	63.280	65.363	67.503	68.853	70.230	71.635	72.351
Geçecek Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Yıllık Kira Ödemeleri (EURO)		110.508	110.508	110.508	110.508	110.508	110.508	110.508	110.508	110.508	110.508	110.508
Proje Net Gelirleri		213.717	239.583	267.006	296.064	322.497	350.148	379.061	389.052	399.242	409.636	414.738
Dönem Sonu Değer (%)												
Net Nakit Akışları	0	213.717	239.583	267.006	296.064	322.497	350.148	379.061	389.052	399.242	409.636	414.738

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı		3,30%	3,30%
Risk Primi		6,20%	7,20%
İndirgeme Oranı		9,50%	10,50%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)		2.112.394	2.057.306
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)		2.110.000	2.060.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)		9.606.746	9.356.214
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)		9.610.000	9.120.000

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	3,30%	3,30%	3,30%
Risk Primi	4,45%	4,70%	4,95%
İndirgeme Oranı	7,75%	8,00%	8,25%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	233.031	230.085	227.196
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	230.000	230.000	230.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.087.720	1.073.970	1.060.481
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.090.000	1.070.000	1.060.000

Proje Nakit Akışı (EURO)												
Yıllar	29.12.2017	29.12.2018	29.12.2019	29.12.2020	29.12.2021	29.12.2022	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025	29.12.2026	29.12.2027	29.12.2028
Restoran Fonksiyonu												
Kira Bedeli (EURO)	0	30.135	30.738	31.353	31.980	32.620	33.272	33.937	34.616	35.308	36.015	36.735
Proje Net Gelirleri	0	30.135	30.738	31.353	31.980	32.620	33.272	33.937	34.616	35.308	36.015	36.735

Proje Nakit Akışı (EURO)												
Yıllar	29.12.2017	29.12.2018	29.12.2019	29.12.2020	29.12.2021	29.12.2022	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025	29.12.2026	29.12.2027	29.12.2028
Spor Salonu Fonksiyonu												
Kira Bedeli (EURO)	0	57.155	58.299	59.464	60.654	61.867	63.104	64.366	65.654	66.967	68.306	69.672
Proje Net Gelirleri	0	57.155	58.299	59.464	60.654	61.867	63.104	64.366	65.654	66.967	68.306	69.672

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	3,30%	3,30%	3,30%
Risk Primi	4,45%	4,70%	4,95%
İndirgeme Oranı	7,75%	8,00%	8,25%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	453.623	447.888	442.263
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	450.000	450.000	440.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	2.062.986	2.036.906	2.011.323
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	2.060.000	2.040.000	2.010.000

Taşınmazın Kira Gelirine Göre Değeri

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

- Her yıl için ödenecek kira bedeli, Akfen GYO A.Ş ile Eskişehir Büyükşehir Belediyesi arasında imzalanan kira sözleşmesine göre kabul edilmiştir.
- Eklerde verilen kira sözleşmesi şartlarına göre Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mal sahibi olan Eskişehir Büyükşehir Belediyesine aylık kira ödemekle yükümlüdür. Sözleşme şartlarına göre aylık 9.209 EURO veya işletme brüt cirosunun %5'i oranında ciro kirası ödemekle sorumludur. Kira ödemelerinde ciro ve sabit kiradan yüksek olan, o ayın kira değeri olarak belirlenecektir.
- Sözleşme 16.05.2006 tarihinde imzalanmış olup, süresi 08.02.2007 - 08.02.2029 tarihleri arasındadır.
- Bina kiralama sözleşmesine göre ilk beş yıl kira üzerinden %20 indirim yapılacağı göz önünde bulundurulmuş olup, kiralamanın başlangıç tarihi olan 2007 yılından itibaren 5 yıllık sürenin 2012 yılında dolacağından, bu yıldan sonra projeksiyonda herhangi bir kira indirimi yapılmamıştır.
- Tesisin yıl boyunca 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.
- Otelin kiralama modeli için yatırımcı tarafından karşılanacak yenileme gideri, kiralama alternatifinde hesaplanan yenileme giderinin % 5'i oranında alınmıştır. Kiralama modelinde otelin yenileme çalışmalarının kiracı tarafından yapılacağı varsayılmıştır.
- Bina sigorta bedeli müşteri tarafından elde edilen veriler doğrultusunda yıllık 9.955 EURO olarak kullanılmış olup bu değer 10. yıla kadar sabit olacağı 10. yıl sonunda %2 artacağı ve diğer yıllar sabit olacağı varsayılmıştır.
- Emlak vergisi bedeli taşınmazın çıplak mülkiyetinin Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'ne ait olduğu için emlak vergisinden muaftır.
- Projeksiyonda indirgeme oranı %8,00 alınmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- 2025 vadeli EURO bazlı son 6 aylık ortalama 3,30 "Risksiz Getiri Oranı" olarak kabul edilmiştir.
- Rapor tarihindeki TCMB alış kuru 1 USD = 3,8104.- TL olarak , 1 Euro = 4,5478.- TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 USD = 3,8173.- TL olarak, 1 Euro = 4,5560.- TL olarak esas alınmıştır.

TOPLAM NAKİT AKIŞI												
YILLAR	29.12.2017	29.12.2018	29.12.2019	29.12.2020	29.12.2021	29.12.2022	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025	29.12.2026	29.12.2027	29.12.2028
ESKİŞEHİR IBIS OTEL GELİRLERİ ÜZERİNDEN (€)	0	269.500	281.286	293.537	306.269	316.400	326.813	337.516	344.266	351.152	358.175	361.756
AGOP ESKİŞEHİR IBIS OTEL (€)	0	187.572	203.932	221.327	239.809	256.917	274.850	293.639	299.512	305.502	311.612	314.728
KULLANILAN G. ANTEP IBIS OTEL KİRA GELİRİ (€)	0	269.500	281.286	293.537	306.269	316.400	326.813	337.516	344.266	351.152	358.175	361.756
YILLIK KİRA BEDELİ	0	110.508	110.508	110.508	110.508	110.508	110.508	110.508	110.508	110.508	110.508	110.508
BİNA SİGORTASI (EURO)	0	9.955	9.955	9.955	9.955	9.955	9.955	9.955	9.955	9.955	9.955	10.154
YENİLEME MALİYETİ (€) (%5)	0	539	563	587	613	633	654	675	689	702	716	724
TOPLAM NAKİT AKIŞLARI (€)	0	148.498	160.261	172.487	185.194	195.304	205.697	216.378	223.115	229.987	236.996	240.371

Değerleme Tablosu

Risksiz Getiri Oranı	3,30%	3,30%	3,30%
Risk Primi	4,45%	4,70%	4,95%
İndirgeme Oranı	7,75%	8,00%	8,25%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	1.415.321	1.396.487	1.378.018
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	1.415.000	1.395.000	1.380.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	6.436.598	6.350.941	6.266.949
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	6.435.000	6.350.000	6.265.000

TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER	
İbis Otel (EURO)	1.727.500
Restoran (EURO)	240.000
Spor Salonu (EURO)	450.000
Toplam (EURO)	2.417.500
Toplam (TL)	10.994.307
Toplam Yaklaşık (TL)	10.995.000

Taşınmazın Kira Değeri;

Otel;

YILLAR OTEL	29.12.2017	29.12.2018
Kira Değeri Ortalama Nakit Akışı	0	181.108

Kira Değerleme Tablosu - Otel

Risksiz Getiri Oranı	1,44%	1,44%	1,44%
Risk Primi	4,45%	4,70%	4,95%
İndirgeme Oranı (%)	8,50%	9,00%	9,50%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	166.920	166.154	165.395

29.12.2017 ve 29.12.2018 Arasındaki Gün Sayısı	365
OTEL'İN YILLIK KİRA DEĞERİ (EURO)	166.154
OTEL'İN YILLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (EURO)	166.000

Restoran;

YILLAR - RESTORAN	29.12.2017	29.12.2018
Kira Değeri Ortalama Nakit Akışı	0	30.135

Kira Değerleme Tablosu - Restoran

Risksiz Getiri Oranı	1,44%	1,44%	1,44%
Risk Primi	5,10%	5,60%	6,10%
İndirgeme Oranı (%)	7,75%	8,00%	8,25%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	27.968	27.903	27.839

29.12.2017 ve 29.12.2018 Arasındaki Gün Sayısı	365
RESTORANIN YILLIK KİRA DEĞERİ (EURO)	27.903
RESTORANIN YILLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (EURO)	28.000

Spor Salonu;

YILLAR - SPOR SALONU	29.12.2017	29.12.2018
Kira Değeri Ortalama Nakit Akışı	0	57.155

Kira Değerleme Tablosu - Spor Salonu

Risksiz Getiri Oranı	1,44%	1,44%	1,44%
Risk Primi	5,10%	5,60%	6,10%
İndirgeme Oranı (%)	7,75%	8,00%	8,25%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	53.044	52.922	52.799

29.12.2017 ve 29.12.2018 Arasındaki Gün Sayısı	365
SPOR SALONUNUN YILLIK KİRA DEĞERİ (EURO)	52.922
SPOR SALONUNUN YILLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (EURO)	53.000

OTEL + RESTORAN + SPOR SALONU (EURO)	247.000
OTEL + RESTORAN + SPOR SALONU (TL)	1.123.307

• **Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları**

Bu değerlendirme çalışmasında hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımudur.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “**Otel, Restoran ve Spor Salonu**” amaçlı kullanımudur.

7.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Bu değerlendirme raporu, bir projenin değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında müşterek veya bağımsız bölümlerin değerlendirilmesi yapılmamıştır. Konu taşınmaz tam hisseli olarak “Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” ne aittir.

7.7 KDV Konusu

26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmi Gazete 'de yayınlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararına göre güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *		
31.12.2012 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500- 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-1.999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL ve üzeri	18%

* *Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²' nin altında ise KDV oranı %1' dir.*

** *16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.*

*** *Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.*

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

8.1 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

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

Değerleme konusu taşınmazın takyidat belgesinde yer alan 01.10.2007 tarih, 18804 yevmiye no ile yer alan beyanda belirtilen “Yabancı ve tüzel kişilerin taşınmaz ve Eskişehir Tapu Müdürlüğü sınırlı aynı hak edinemeyecekleri alandır” ibaresi taşınmaz üzerinde üçüncü kişilerin sınırlı aynı hak kurulmasına izin vermemektedir. Söz konusu taşınmazın alım satım işlemleri sırasında Maliye Bakanlığı’nın Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmelik hükümleri geçerlidir.

Taşınmaz üzerinde yer alan “3.960.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (22 yıl müddetle Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi lehine kira şerhi)” şerhi taşınmazın devrine engel teşkil etmemektedir.

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

Değerleme konusu taşınmaz 18.10.2001 onay tarihli 1/1000 ölçekli “Uygulama İmar Planı” kapsamında “Belediye Hizmet Alanı, 20 m’lik Yol, yaya Yolu ve Meydan Alanı” imarlıdır.

Plan doğrultusunda arsanın yaklaşık 1.381,50 m²’si yola terk edilecek alan sınırları içerisinde kalmakta olup, terk edilecek alanlar parselin yola cepheli, yapı bulunmayan kısımlarında yer almaktadır.

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; otel ve spor salonu binalarına bila tarihli “Mimari Projelere” ulaşılmıştır. Söz konusu yapılardan otele ait 15.12.2005 tarih, 2 sayılı “Yapı Ruhsatı” ve 2007 tarih, 6 numaralı “Yapı Kullanma İzin Belgesi” bulunmaktadır. Otel binası için yasal süreç tamamlanmış olup herhangi bir sorun bulunmamaktadır. Mevcut durumda boş olan spor salonu için 27.07.2006 tarih, 3 sayılı “Yapı Ruhsatı” ve “13.04.2011 tarih bila sayılı “Yapı Kullanma İzin Belgesi” bulunmaktadır. Söz konusu binaya ilişkin yasal süreç tamamlanmıştır Söz konusu ana taşınmaz üzerinde yer alan restoran binasına ilişkin 12.02.2015 tarih 2977 sayılı “Eskişehir Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu” tarafından onaylanmış “Röleve Planı” bulunmaktadır. Konu taşınmaz yasal sürecini tamamlamıştır.

- **Sonuç 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."

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

9.2 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

9.3 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL	EURO
Gelir Yaklaşımı	10.995.000	2.417.500

Otel, Restoran ve Spor Salonu vasıflı konu taşınmazlar gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup taşınmazın değerlemesinde gelir yaklaşımı da kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan verilere yönelik olarak bölgede benzer nitelikteki gayrimenkuller için pazar araştırması yapılmıştır. Gelir yaklaşımı taşınmazın mevcut kira sözleşmesine göre elde ettiği gelirler ve potansiyel olarak pazarda elde edebileceği nakit akışı dikkate alınarak iki ayrı şekilde yapılmıştır. Söz konusu otel, restoran ve spora salonu mevcutta işletilmek üzere kiralama sözleşmesi ile Accor Grubu'na kiralanmıştır. Bu doğrultuda, sözleşme ile garanti altına alınmış olan kira gelirleri için daha düşük risk primi ile indirgeme yapılarak taşınmazın değeri hesaplanmıştır. Bir diğer şekilde ise, yapılan pazar araştırmasına göre otelin elde edebileceği potansiyel net nakit akışlarına göre değerlendirme yapılmıştır.

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

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir.

9.4 Nihai Değer Takdiri**29.12.2017 TARİHİ İTİBARIYLA GAYRİMENKULÜN KİRA SÖZLEŞMESİNDEN DOĞAN HAKKININ PAZAR DEĞERİ**

Rapor Tarihi	05.01.2018	
Değer Tarihi	29.12.2017	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	10.995.000- TL	Onmilyondokuzyüzdoksanbeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	12.974.100 TL	Onikimilyondokuzyüzyetmişdörtbin-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	1.123.000- TL	Birmilyonyüzyirmiüçbin-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	1.325.140- TL	Birmilyonüçyüzyirmibeşbin-TL

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

Değerlemeye Yardım Eden
Muhammed Said YILMAZ

Bilge KALYONCU
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Bilge BELLER ÖZÇAM
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 400512

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

BÖLÜM 10

EKLER

Bölüm 10

Ekler

- 1 Sektör Raporu
- 2 Tapu Belgesi
- 3 Onaylı Takyidat Belgesi
- 4 Onaylı İmar Durumu
- 5 Yapı Ruhsatları
- 6 Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- 7 Turizm İşletme Belgesi
- 8 Fotoğraflar
- 9 Özgeçmişler
- 10 SPK Lisansları
- 11 Belediye ile Yapılan Kira Sözleşmesi
- 12 Kira Sözleşmeleri