



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2022 - 612

Haziran, 2022



Talep Sahibi	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	30.06.2022
Rapor Numarası	Özel 2022-612
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Altınova Mahallesi, 3198 ada 67 Parselde kayıtlı 'Üst (İnşaat) Hakkı' Betonarme 9 Katlı Otel ve 2 Katlı Restoran Binası'nın 30.06.2022 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti

➤ İş bu rapor, Altmış Yedi (67) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	6
1.2 Değerlemenin Amacı.....	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2.4 İşin Kapsamı	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	11
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	11
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	11
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler.....	11
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	12
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	12
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	13
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	13
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	13
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	13

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	15
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	26
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	26
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	27
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	27
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	27
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	27
5.1	Pazar Yaklaşımı	29
5.2	Maliyet Yaklaşımı	32
5.3	Gelir Yaklaşımı	34
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	42
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	43
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	43
6.2	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi	43
6.3	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...	43
6.4	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	43
6.5	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	43
6.6	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	43
6.7	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	43
6.8	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	44
6.9	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	44
7.	SONUÇ	44
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	44
7.2	Nihai Değer Takdiri	45
8.	UYGUNLUK BEYANI	46
9.	RAPOR EKLERİ	46

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2022-612 / 30.06.2022
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Altınova Mahallesi, Fuar Caddesi, No:31 Osmangazi - Bursa
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Altınova Mahallesi, 3198 ada 67 Parsel
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmaz otel olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu parsel, 1/1.000 Ölçekli uygulama imar planına göre; Konaklama Tesis Alanı (Otel) Alanında kalmakta, E:2, Hmax: 30 metre, Ön Bahçe çekme mesafesi: 10 metre olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Taşınmazın tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	108.390.000,00-TL (Yüz Sekiz Milyon Üç Yüz Doksan Bin Türk Lirası)
<u>%18 KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	127.900.200,00-TL
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Emrah ÇAĞINDA – SPK Lisans No: 404732 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlamış olup 30.06.2022 itibarıyla değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, 30.06.2022 tarihinde Özel 2022-612 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Altınova Mahallesi, 3198 ada 67 Parsel üzerindeki otel "Üst (İnşaat) Hakkı" Betonarme 9 Katlı Otel ve 2 Katlı Restoran Binasının' adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla 30.06.2022 tarihli Pazar değerini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 26.05.2022 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Emrah ÇAĞINDA tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz 31.12.2021 tarihinde, Özel 2021-1791 rapor no ile 92.430.000,00 TL – 6.295.000 Euro değer takdir edilen rapor hazırlanmıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 1.200.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Büyükdere cd. No:201 C Blok Kat:8 Levent-İstanbul
Şirket Amacı : Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek.
Sermaye : 1.300.000.000,-TL
Telefon : 0 212 371 87 00
E-Posta : www.akfengyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Altınova Mahallesi, 3198 ada 67 parsel üzerindeki otel "Üst (İnşaat) Hakkı" Betonarme 9 Katlı Otel ve 2 Katlı Restoran Binasının' adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerleme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

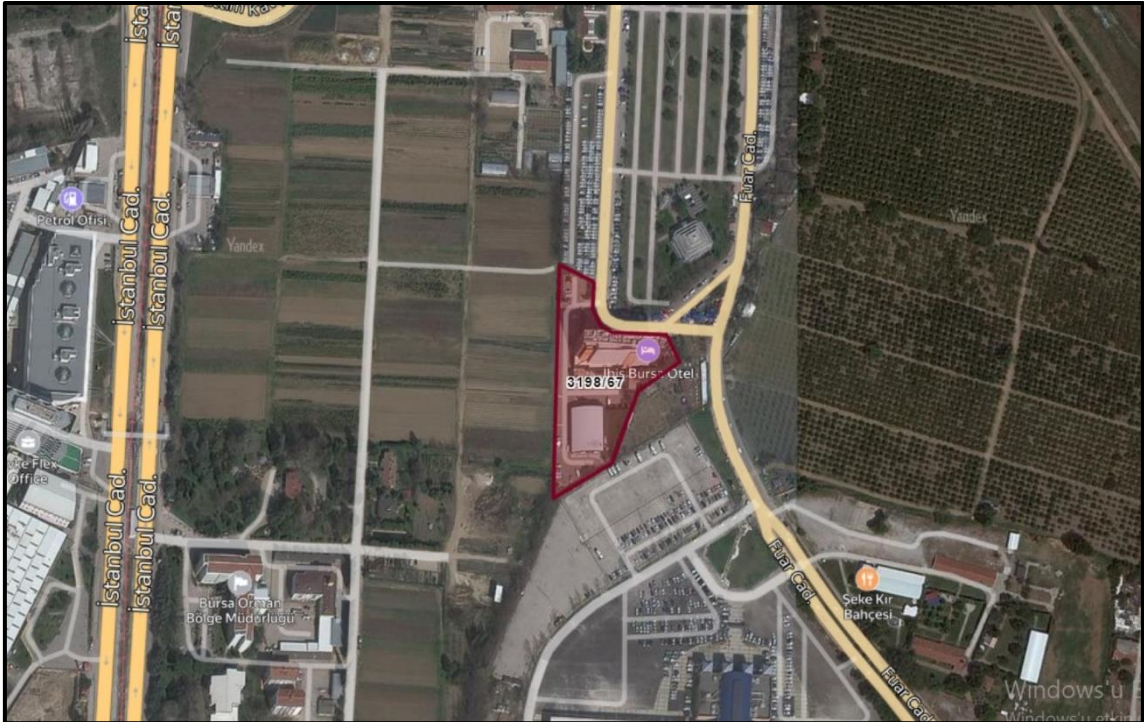
Rapora konu gayrimenkul; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Altınova Mahallesinde bulunmaktadır. Taşınmaz bölgenin ana arteri olan İstanbul Caddesinin yaklaşık 300 metre doğusunda Fuar Caddesine cepheli şekilde konumludur. Taşınmaza ulaşım için İstanbul Caddesi üzerinde Kuzey yönünde ilerlerken Buttım Ticaret Merkezi KöprülÜ kavşağı hizasından doğu yönünde bulunan Fuar Caddesine girilir. Bu Cadde üzerinden yaklaşık olarak 630 metre devam edildikten sonra konu taşınmaz Fuar Caddesine cepheli vaziyette sağ kol üzerinde konumludur. Otele ulaşım bölgenin ana arteri olan İstanbul Caddesi üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile rahatlıkla sağlanabilmektedir. İstanbul Caddesinin doğusunda kalan, topografik olarak düz bir arazi üzerinde konumlanan taşınmazın kuzeyinde Buttım Ticaret merkezi, güneyinde Orman Bölge Müdürlüğü tesisleri, Bursa Uluslararası Fuar ve Kongre Merkezi, İstanbul Caddesi üzerinde AVM'ler, oto ve mobilya teşhir ve satış mağazaları, banka şubeleri, oteller, plazalar, çeşitli işyerleri, akaryakıt istasyonları, daha kuzeyde yer alan Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi ve Terminal bulunmaktadır. Ayrıca 800 metre güneyinde yeni inşa edilen Adliye binası da taşınmazın bulunduğu bölgeye hareketlilik getirmiş ve bu nedenle bölgede çok sayıda yeni inşa edilen iş merkezleri ve plazalar da bulunmaktadır.



Koordinatlar: Enlem: 40.232928 - Boylam: 29.066846,



*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir



3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

Ana Taşınmaz Tapu Kaydı Bilgileri

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

İL – İLÇE	: BURSA - OSMANGAZİ
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: ALTINOVA MAHALLESİ
CİLT - SAYFA NO	: 22/2119
ADA - PARSEL	: 3198 ADA 67 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 7.961,79 M ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: (Tapu kaydında belirtilmemiştir)
TAŞINMAZ ID	: 31719285
MALİK - HİSSE	: S.S. BURSA ULUSLARARASI TEKSTİL TİCARET VE ALIŞVERİŞ MERKEZİ İŞLETME KOOPERATİFİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Tevhit işlemi - 31.07.2008 - 23156

Üst Hakkı Tapu Kaydı Bilgileri

İL – İLÇE	: BURSA - OSMANGAZİ
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: ALTINOVA MAHALLESİ
CİLT - SAYFA NO	: 22/2120
ADA - PARSEL	: 3198 ADA 67 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 7.961,79 M ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 30 yıl süre ile 22. cilt 2119. Sayfadaki 3198 ada 67 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı" BETONARME 9 KATLI OTEL VE 2 KATLI RESTORAN BİNASI
TAŞINMAZ ID	: 31812152
MALİK - HİSSE	: Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Daimi ve Müstakil Üst Hakkı Tesisi (07.08.2008 – 23651)

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 03.06.2022 tarihi 07:16 itibariyle alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde bulunan kayıtlar aşağıdaki gibidir;

BEYAN: İmar Planında Turizm Tesis Alanı, Rekreasyon Alanı, Kentsel Servis Alanı, Ticaret Hizmet Alanı Gibi Konut Dışı Alandır.(Şablon: İmar Planında Turizm Tesis Alanı Belirtilmesi) Tarih: 15-03-2013 Yevmiye: 8344 (müşterek)

İrtifak: M: BU PARSEL LEHİNE AYNI KÖY 7220 ADA 1 7222 ADA 1 AYNIKÖY 1628 1630 PARSELLER ALEYHİNE PLANINDA GÖRÜLÜĞÜ ÜZERE İRTİFAK HAKKI(Şablon: Üst (İnşaat) Hakkı) Tarih: 12-06-1991 Yevmiye: 3923 (müşterek)

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

İpotek: Türkiye İş Bankası A.Ş ve Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş lehine 16-09-2009 tarih 17274 yevmiye no ile 11500000.00EUR tutarında ipotek kaydı bulunmaktadır.

****Söz konusu ipotek kaydının kaldırıldığı ilgili tapu müdürlüğünden ve tapu kütüğünden görülmüştür. Tapu takyidat sisteminde gerekli güncellenmenin yapılmadığı bilgisi alınmış olup takyidat belgesinde görünmektedir. Herhangi bir geçerliliği yoktur.**

İpotek: Credit Europe Bank N.V. lehine 28-01-2015 tarih 3407 yevmiye no ile 173052185.00EUR tutarında ipotek kaydı bulunmaktadır.

3198 ada 67 parsel üzerinde Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine, 30 yıl süreyle, bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkı tesis edilmiştir (07.08.2008 - 23651). Söz konusu üst hakkının devrinde aksi sözleşmede belirtilmediği sürece kısıtlama bulunmamaktadır

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Son üç yıl içerisinde alım satım konu olmamıştır. İmar ve hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Osmangazi Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre söz konusu taşınmazın 14.05.2001 tarihli 1/1.000 ölçekli Yalova Yolu 1.Bölge Uygulama İmar Planına göre konu taşınmaz 'Konaklama Tesis Alanı' (Otel) kalmakta olup, Emsal:2,00 , Hmaks: 30 metre, yoldan 10m. yandan 10m. çekme mesafeli olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir. Parselin herhangi bir yola vs. terki bulunmamaktadır.

3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu gayrimenkul için Osmangazi Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi bir olumsuz karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu üst hakkı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine kayıtlıdır. 09.05.2008 tarihli sözleşmeye istinaden 01.11.2010 tarihinden başlayıp 30 yıl süreli olarak 01.11.2040 tarihine kadar üst hakkı bulunmaktadır. Üst hakkına ilişkin incelenen resmi sözleşmede; bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkının 30 yıl süreli olduğu; irtifak hakkının üçüncü kişilere devredilebileceği; sürenin sonunda irtifak hakkına konu yapının bedelsiz olarak taşınmaz malikine geçeceği; irtifak hakkı bedelinin ilk 5 yıl için ödemesiz olduğu, sonraki yıllar için ise sözleşmede belirtilen bedeller şeklinde olduğu görülmektedir.

İlgili sözleşmeye göre parsel üzerinde yer alan Restoran binası değerlendirme kapsamı dışında tutulmuştur.

Aşağıda Medeni Kanun'un ilgili maddelerinde üst hakkı ile ilgili hükümlere yer verilmiştir.

Üst hakkı

Madde 726- Bir üst irtifakına dayalı olarak başkasına ait bir arazinin altında veya üstünde sürekli kalmak üzere inşa edilen yapıların mülkiyeti, irtifak hakkı sahibine ait olur. Bir binanın başlı başına kullanılmaya elverişli bağımsız bölümleri üzerinde kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulması, Kat Mülkiyeti Kanununa tâbidir. Bağımsız bölümler üzerinde ayrıca üst hakkı kurulamaz.

Madde 826- Bir taşınmaz maliki, üçüncü kişi lehine arazisinin altında veya üstünde yapı yapmak veya mevcut bir yapıyı muhafaza etmek yetkisi veren bir irtifak hakkı kurabilir. Aksi kararlaştırılmış olmadıkça bu hak, devredilebilir ve mirasçılara geçer. Üst hakkı, bağımsız ve sürekli nitelikte ise üst hakkı sahibinin istemi üzerine tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilir. En az otuz yıl için kurulan üst hakkı, sürekli niteliktedir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

Madde 827- Üst hakkının içerik ve kapsamıyla ilgili olarak resmî senette yer alan, özellikle yapının konumuna, şekline, niteliğine, boyutlarına, özgülleme amacına ve üzerinde yapı bulunmayan alandan faydalanmaya ilişkin sözleşme kayıtları herkes için bağlayıcıdır.

Madde 828- Üst hakkı sona erince yapılar, arazi malikine kalır ve arazinin bütünleyici parçası olur. Bağımsız ve sürekli üst hakkı tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilmişse, üst hakkı sona erince bu sayfa kapatılır. Taşınmaz olarak kaydedilmiş olan üst hakkı üzerindeki rehin hakları, diğer bütün hak, kısıtlama ve yükümlülükler de sayfanın kapatılmasıyla birlikte sona erer. Bedele ilişkin hükümler saklıdır.

Madde 829- Taşınmaz maliki, aksi kararlaştırılmadıkça, kendisine kalan yapılar için üst hakkı sahibine bir bedel ödemez. Uygun bir bedel ödenmesi kararlaştırılmışsa, miktarı ve hesaplanış biçimi belirlenir. Ödenmesi kararlaştırılan bedel, üst hakkı kendileri için rehnedilmiş olan alacaklıların henüz ödenmemiş alacaklarının güvencesini oluşturur ve rızaları olmaksızın üst hakkı sahibine ödenmez. Kararlaştırılan bedel ödenmez veya güvence altına alınmazsa, üst hakkı sahibi veya bu hak kendisine rehnedilmiş olan alacaklı, bedel alacağına güvence olmak üzere, terkin edilen üst hakkı yerine aynı derecede ve sırada bir ipoteğin tescilini isteyebilir. Bu ipotek, üst hakkının sona ermesinden başlayarak üç ay içinde tescil edilir.

Madde 830- Taşınmaz malikine kalan yapılar için üst hakkı sahibine ödenmesi kararlaştırılan bedelin miktarı ve bunun hesaplanış biçimi ile bu bedel borcunun kaldırılmasına ve arazinin ilk hâline getirilmesine ilişkin anlaşmalar, üst hakkının kurulması için gerekli olan resmî şekle tâbidir ve tapu kütüğüne şerh verilebilir.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz için mevzuat uyarınca alınması gereken izinlerin alındığı ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu görülmüştür.

Mimari Proje: 17.06.2009 tarih 311 onay sayılı yeni yapı ruhsatına bağlı mimari projesi

Yapı Ruhsatı: 17.06.2009 tarih ve 311 numara ile 9.015 m2(7.532 m2 otel binası, 1.492 m2 restoran) inşaat alanı için verilmiştir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi: 30.06.2010 tarih ve 170 numara ile 9.015 m2(7.532 m2 otel binası, 1.492 m2 restoran) inşaat alanı için verilmiştir.

Turizm İşletme Belgesi: 14.10.2009 – 12071

İbis Otel Bursa(3 Yıldızlı otel): 196 Oda(2Y) + 4 Bedensel Engelli Odası(2Y) + 400 Yatak, 50 kişilik çok amaçlı salon, Lobi Bar, 67 Araçlık Açık Otopark

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı “Yapı Denetimi Hakkında Kanun” un 11. Maddesi gereği yapı denetimine tabi değildir.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Söz konusu parsel üzerinde cins değişikliği yapılmış, otel olarak kullanılan yapı bulunmaktadır. Değerleme, bu taşınmaz için hazırlanan ve onaylanan mevcut projeye ve yasal evraklara dair yapılmıştır. Farklı bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu gayrimenkulün ilgili belediyesinde yapılan incelemede Enerji kimlik belgesi olmadığı bilgisi alınmıştır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

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



Bursa ili topraklarının yaklaşık % 35 ini dağlar kaplamaktadır. Dağlar genellikle doğu-batı yönünde uzanan sıradağlar şeklindedir. Bunlar; Orhangazi'nin batısından Gemlik körfezinin batı ucunda bulunan Bozburun'a doğru uzanan Samanlı Dağları, Gemlik Körfezinin güney yüzünü kaplayan ve Bursa ovasını denizden ayıran Mudanya Dağları, İznik gölünün güneyi, ile Bursa ovasının kuzey kesimleri arasında yer alan Katırlı Dağları, Mudanya Dağlarının uzantısı olan Karadağ ve Marmara Bölgesinin en yüksek dağı olan Uludağ'dır (2.543 m).

Türkiye'nin en kalabalık dördüncü şehri olan Bursa; aynı zamanda da 3 milyon nüfusa sahiptir. Öte yandan 2018 yılında yapılan Dünya Yaşanabilir Şehirler listesinde de Dünya'da 28.; ülkemizde ise ilk sırayı almıştır. Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara Bölümü'nde yer almaktadır. Eskiden Hüdavendigar olarak adlandırılan bu kentin doğal ve tarihi güzellikleriyle ilgi çektiği de bilinmektedir. Kuzey kısmında Marmara Denizi ve Yalova yer alan Bursa'nın kuzeydoğusunda Kocaeli ile Sakarya, doğusunda Bilecik, güneyinde Kütahya ve batısında da Balıkesir yer almaktadır. Bursa, geçmişe dair izleriyle de dikkat çeken bir kendir. Osmanlı Devleti'nin ilk başkenti olması nedeniyle bu döneme ait sayısız eser yer almaktadır. Aynı zamanda da İstanbul'dan sonra Marmara Bölgesi'nin en büyük ikinci kentidir. Sanayisiyle de dikkat çeken bu kentin yine İstanbul'un arkasından gelerek 2. En büyük ihracat merkezi olduğu bilinmektedir. Otomotiv üretim merkezi olarak da dikkat çekmekte ve Türkiye'nin Detroit kenti olarak ifade edilmektedir. Otomotiv konusundaki faaliyetlerin yer aldığı Bursa Otomobil Müzesi de yer almaktadır.

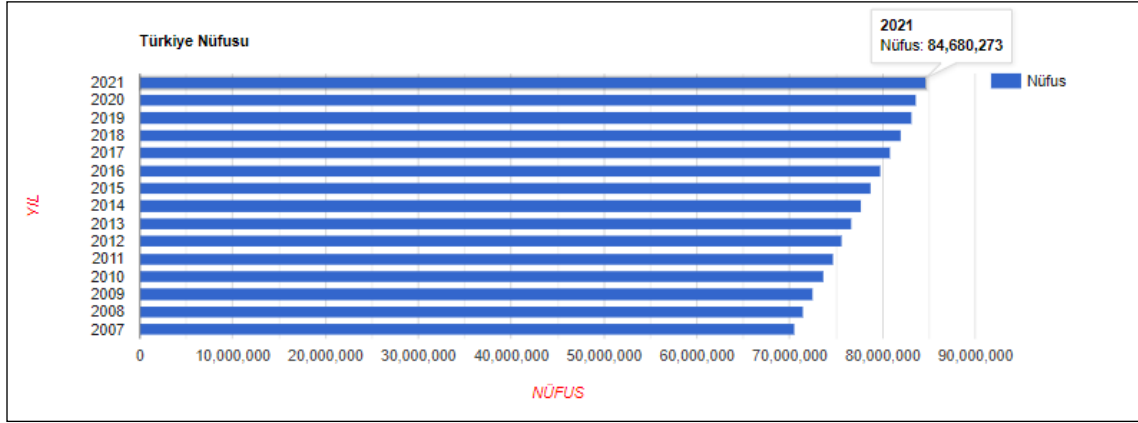
*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

Osmangazi İlçesi hakkında: Bursa'nın en büyük ilçesi olan Osmangazi'nin nüfusu, en son alınan TÜİK verilerine göre 856.770 ve alan büyüklüğü ise 65.708 ha'dır. Osmangazi Belediyesi sınırları dâhilinde 136 adet mahalle ve 8.802 sokak ve cadde ile birlikte sosyal ve ekonomik açıdan merkez konumuyla gündüz nüfusu bir milyonu aşan ilçede; aralarında 5 yıldızlı otellerin de bulunduğu 88 otel, 554 restoran, sinema ve alışveriş merkezleri bulunmaktadır. Bununla birlikte ilçede; otomobil, otomobil yan sanayi, dokuma sanayi, havlu sanayi, trikotaj sanayi, kundura sanayi, tarım araçları sanayi, mobilya sanayi, deri, plastik sanayi, makine ve madeni eşya yapımıcılığı, elektrik motoru sanayi, döküm sanayi, marangoz makineleri sanayi, kaynak makineleri sanayi, soba sanayi, bıçakçılık sanayi çok gelişmiştir. Osmangazi; Bursa'nın ekonomik ve kültürel açıdan en gelişmiş ilçesidir. Osmangazi, Türkiye'nin en büyük ilçelerinden biridir. Türkiye'deki 56 ilden daha büyük olan Osmangazi; tarihi kültürel zenginlikleri, dağı ve kaplıcalarıyla bir turizm kenti, eşsiz tabiatı ve verimli ovasıyla bir tarım kenti ve aynı zamanda endüstriyel tesisleri ve sanayisiyle de bir sanayi ve ticaret kentidir. olması nedeniyle gündüzleri bir milyondan fazla insanı barındırmaktadır. Bursa'nın simgesi olan 500 yılı aşkın ömrüyle doğal anıt sayılan İnkaya Çınarı, Tophane Yamaçları, Ulucami ile Orhan Camii arasındaki geniş alana yayılan Kozahan,1340 yılında Orhan Bey tarafından yaptırılan Emirhan Muradiye Külliyesi, Hüdavendigar Camii, Osmanlı mimarlığının başlangıç döneminde, çok ayaklı ve çok kubbeli cami planlarının en önemli örneği Ulu Camii'dir. Ayrıca Merinos Kent Parkı, Botanik Parkı, Soğanlı Hayvanat Bahçesi, Pınarbaşı Parkı, Soğukkuyu Parkı ve Hamitler Parkı ve Sukay Park adı ile Sukayağı Tesisleri Osmangazi sınırları içerisinde yer alan belli başlı cazibe merkezleridir. Bursa, ekonomik yönüyle, Türk ekonomisinin geliştirilmesi ve ona yeni ivmeler kazandırılmasında aktif ve yönlendirici bir gücü temsil etmektedir. Ülke ve bölge ekonomisinin gelişmesine, ihracat yönüyle döviz girdisi sağlanmasına ve sanayi altyapısının güçlenmesine sağladığı katkılarla Bursa, ekonomik açıdan büyük bir dinamizm sergilemektedir. Bursa'nın coğrafi konumu da, Bursa sanayisi için önemli bir avantajdır. Bursa, konumu itibarıyla Anadolu yarımadasının batıya çıkış ve batının Anadolu'ya giriş kapısı konumundadır. Bursa, 19. asırda yabancı sermayeli ipek fabrikalarının kurulmasıyla 1923 yılından itibaren Cumhuriyet Dönemi'nde de Bursa, gerek kamu yatırımlarıyla kurulan Merinos fabrikası gibi tesislerle ve gerekse özel sektör eliyle kurulan sanayi kuruluşlarıyla ülke ekonomisinin gelişiminde önemli rol oynamıştır. Bursa'da tekstil, otomotiv, makine-metal imalatı, tarıma dayalı sanayi ve gıda, mobilya gibi sektörler ön plana çıkmakta ve değer üretmektedir. Öne çıkan sektörlerinin yanında Bursa, raylı sistemler, havacılık, savunma gibi yükselen sektörleri ile de yüksek teknoloji ürünler üretmeye devam etmektedir.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

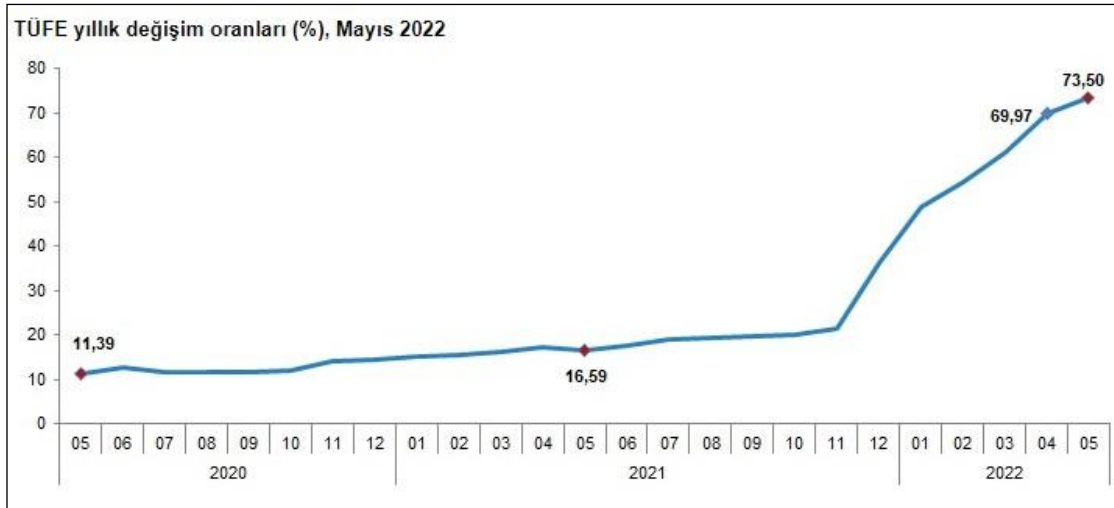
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

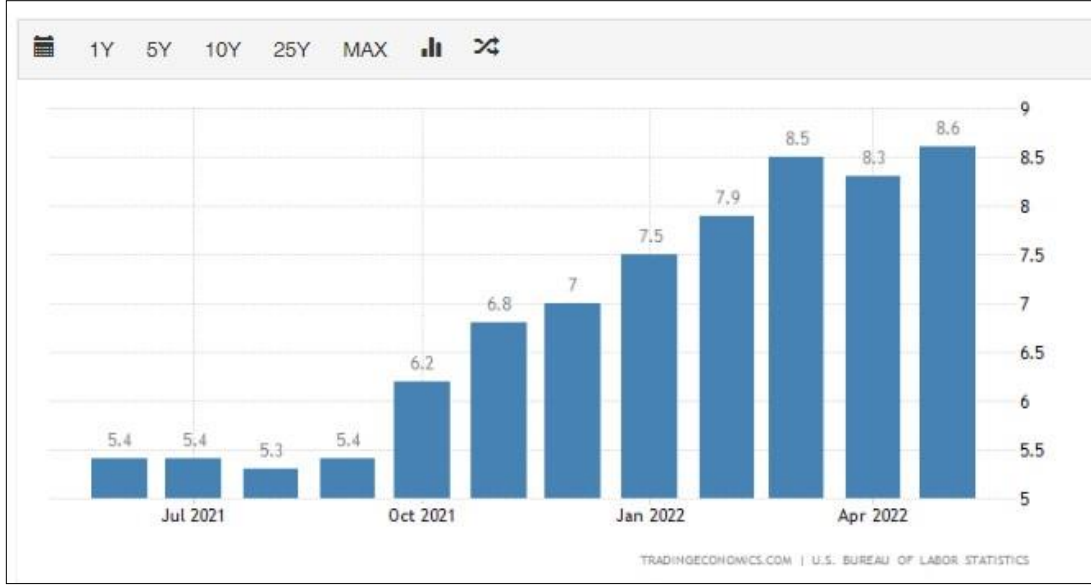
Δ Nüfus;



Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 428 bin 101 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 252 bin 172 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

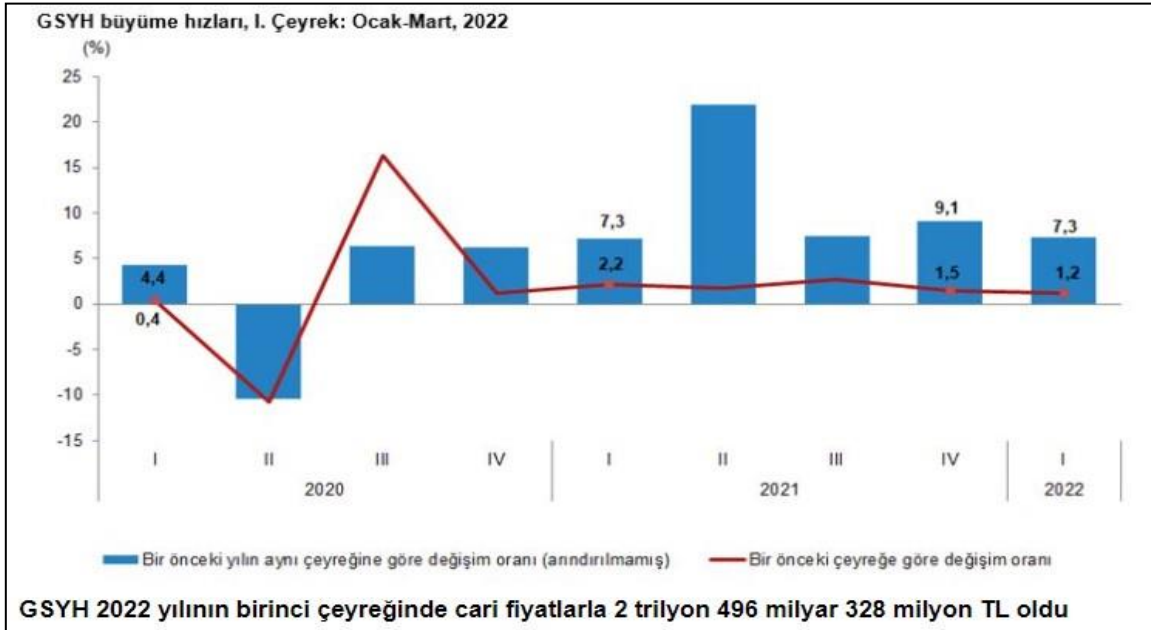
Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;





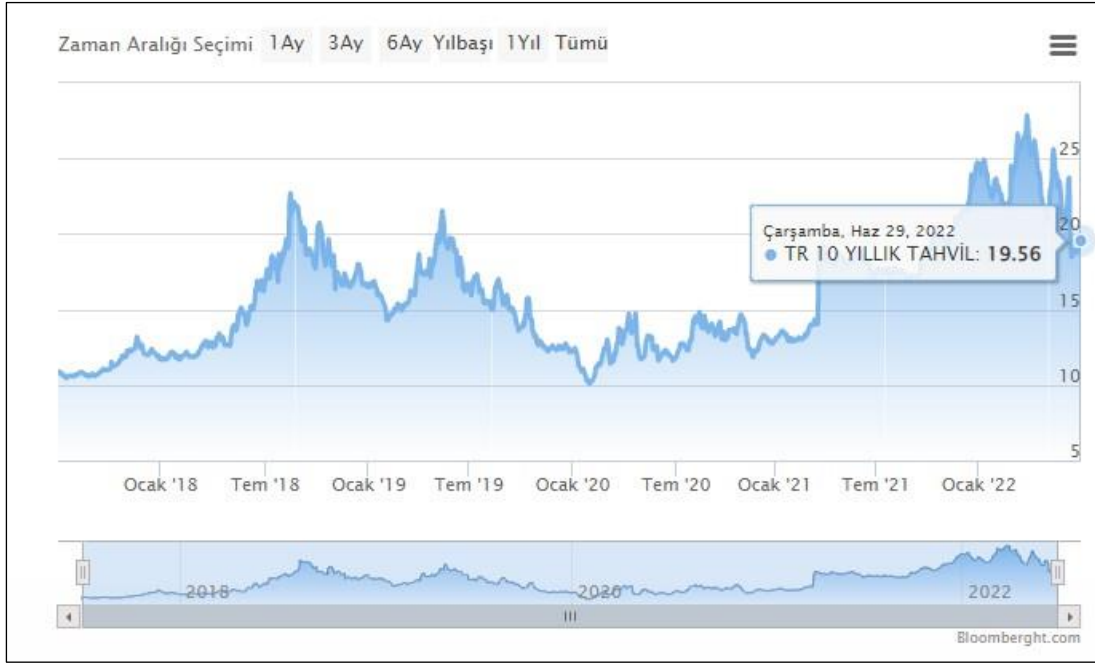
A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 2022 Mayıs ayı itibariyle %8,6 seviyesine gelmiştir.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:

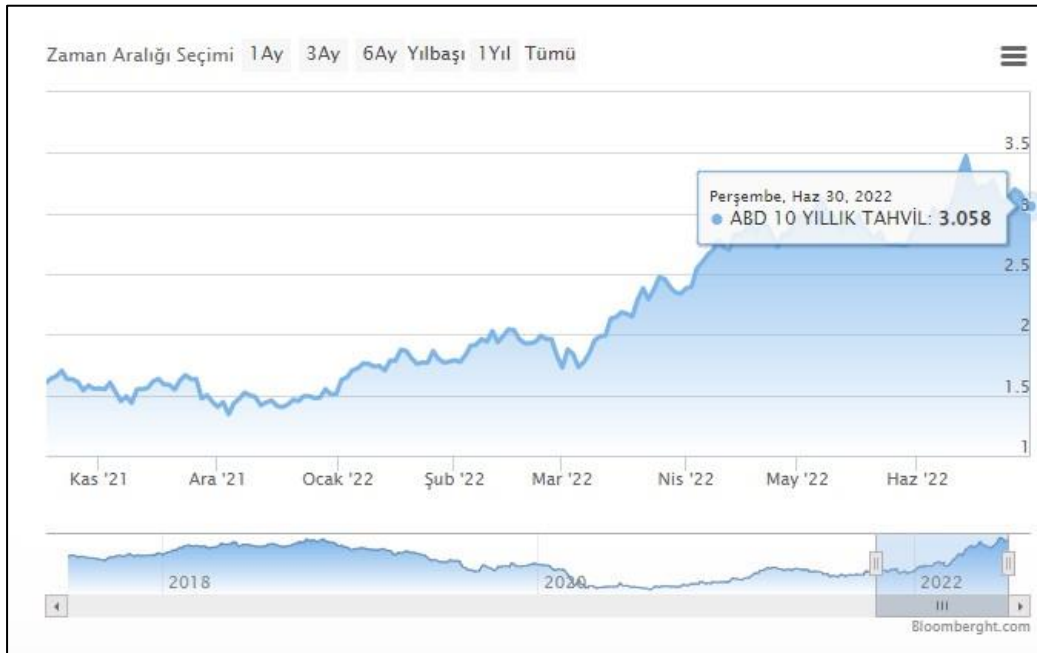


GSYH 2022 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,3 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2022 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri %24,2, bilgi ve iletişim faaliyetleri %16,8, hizmetler %14,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %8,9, sanayi %7,4, diğer hizmet faaliyetleri %6,8, gayrimenkul faaliyetleri %5,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %5,2 ve tarım %0,9 arttı. İnşaat sektörü ise %7,2 azaldı. (TÜİK)

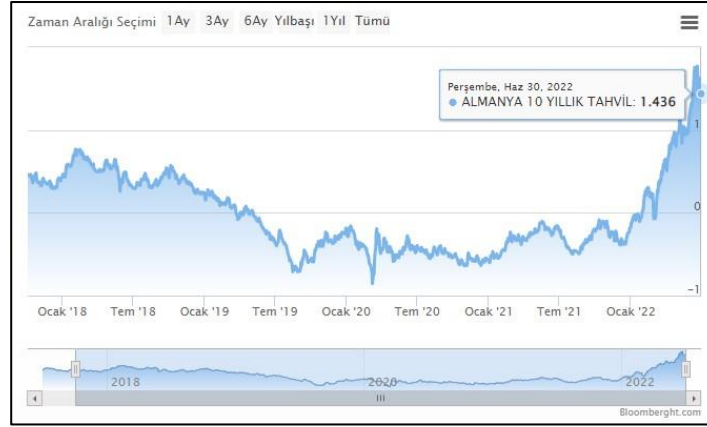
Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek %20 ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Haziran 2022 itibariyle ortalama %19,56 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

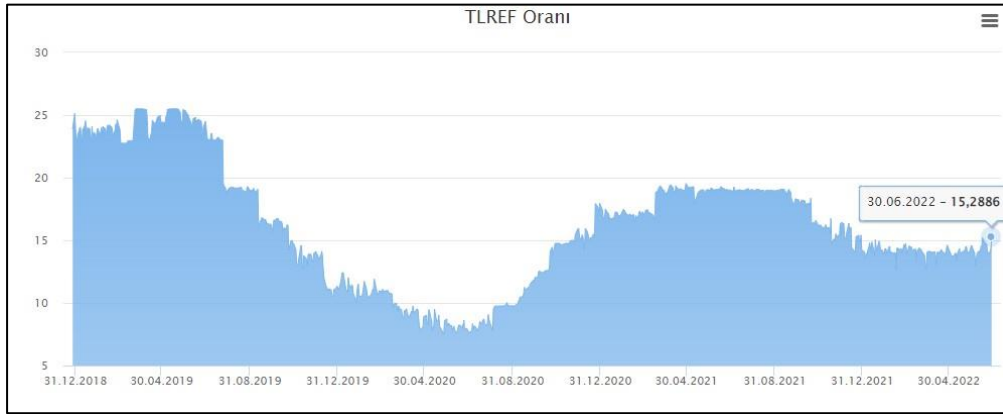


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle düşüşe geçmiştir. 2021 yılından itibaren ise artış eğiliminde olup Haziran 2022 itibariyle ortalama %3,058 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

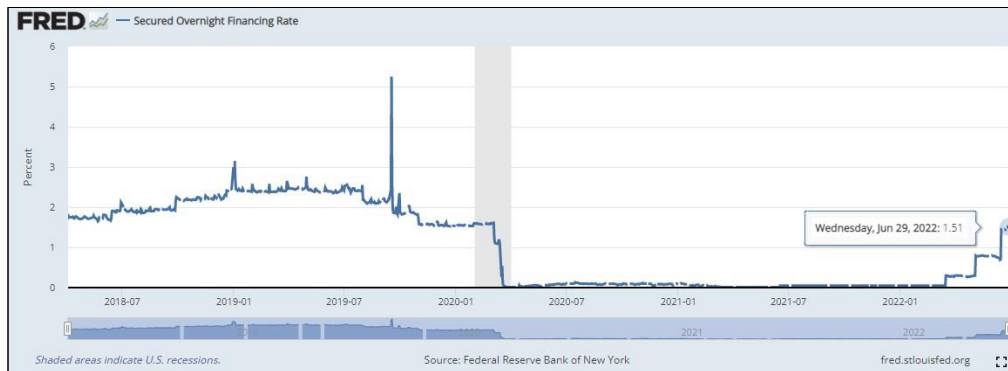


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2022 Ocak ayından sonra 0 üzerine çıkmıştır. Bu süre zarfından sonra artış eğiliminde olup Haziran 2022 itibariyle ortalama % 1,43 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

LIBOR Faiz Oran Değişimi;



TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle alışı %19,02 seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Ekim sonrası %18-19 seyrine devam etmiş olup Kasım ayı itibariyle düşüşe geçmiştir. Haziran ayı itibariyle %14-16 aralığında seyrine devam etmektedir.



ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı Ekim itibariyle 0,5% altına düşse de Mart 2022 itibariyle yukarı yönlü seyretilmektedir. Haziran ayı itibariyle %1,51 seviyesindedir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 14,00% dur. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüş Eylül 2020’de tekrar artışa geçerek rapor tarihi itibariyle %14,00 dir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle yukarı yönlü seyretilmiştir. Haziran 2022 itibariyle 1,75% seviyelerindedir.

Δ Risksiz Getiri Oranları

RİSKSİZ GETİRİ ORANLARI										
Moody's			S&P			Fitch			(1/1/22)	
by Ergun UNUTMAZ			Açıklama		Güncelleme	Hisse Senedi Risk Primi	Ülke Riski	Temerrüt Farkı	Risksiz Getiri Oranı	
Almanya ABD	(GER)	(USA)						% 0,00	% 0,85	
	Aaa	AAA	AAA	En yüksek kalite				% 0,00	% 2,83	
	Türkiye	(TUR)								
	B+				13 Ara 2021			% 3,83	% 20,35	
		B+	Oldukça spekülâtif		12 Şub 2022			% 3,83	% 20,35	
	B2				14 Eyl 2020			% 4,68	% 19,50	
10 Yıllık Devlet Tahvili Getirisi (TUR):			% 24,180		14 Nis 2022	% 9,68	% 5,44			
10 Yıllık Devlet Tahvili Getirisi (GER):			% 0,849		14 Nis 2022	% 4,24	% 0,00			
10 Yıllık Devlet Tahvili Getirisi (USA):			% 2,828		14 Nis 2022	% 4,24	% 0,00			
Temerrüt farkları Prof. Aswath Damodaran'ın blog sayfasından alınmıştır.										
10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri ise World Government Bonds üzerinden çekilmiştir.										

Nisan ayı itibarıyla yapılan araştırmada risksiz getiri oranları belirlenmiştir. Hisse senedi risk primleri oranları getiri oranı olarak kabul edilebilirken, Türkiye'nin ülke riski, yatırımcının güveninin azalması gibi durumlar dikkate alınarak %5-6 seviyelerinin üzerindedir. (ergununutmaz.com)

Δ Türkiye CDS Risk Primi ;

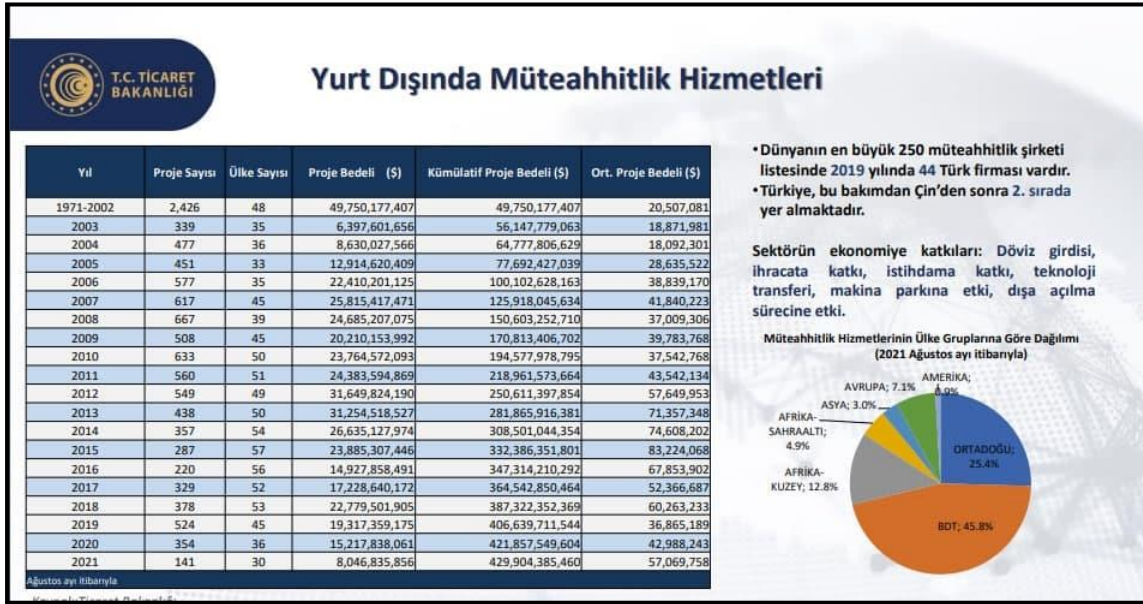


Türkiye'nin kredi ödeyebilme durumunu gösteren ve risk primi olarak adlandırılan "5 yıllık CDS göstergesi" 800 baz puanı aşarak 2008 yılı sonrası en yüksek seviyeye çıktı. Ancak rapor tarihi itibarıyla tekrar 800 baz puan altına düşmüştür.

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.



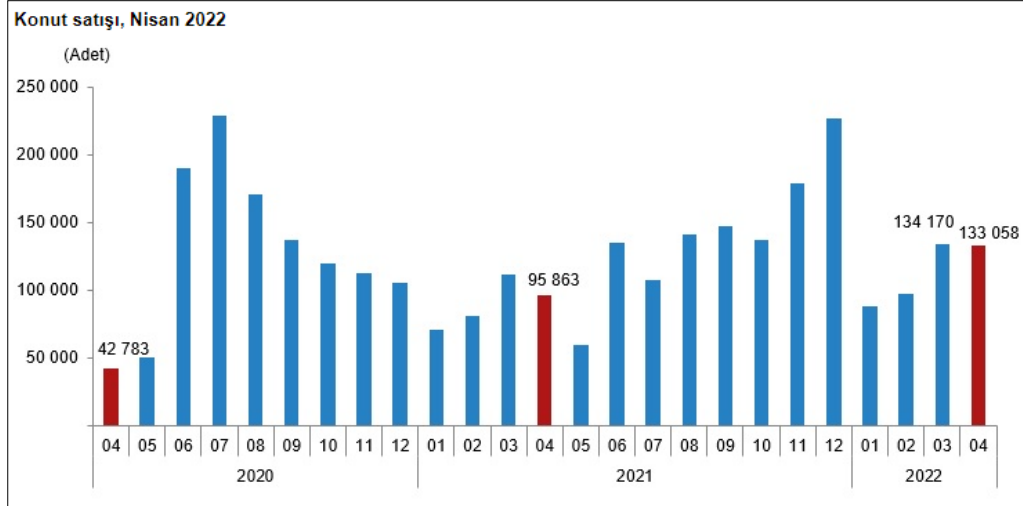
Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi de bakıma GSYH’nın öncü göstergesi durumundadır.

2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye genelinde konut satışları 2022 Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %38,8 artarak 133 bin 58 oldu. Konut satışlarında İstanbul, 26 bin 330 konut satışı ve %19,8 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 12 bin 195 konut satışı ve %9,2 pay ile Ankara, 8 bin 459 konut satışı ve %6,4 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 25'er konut ile Ardahan ve Hakkari, 47 konut ile Bayburt oldu.

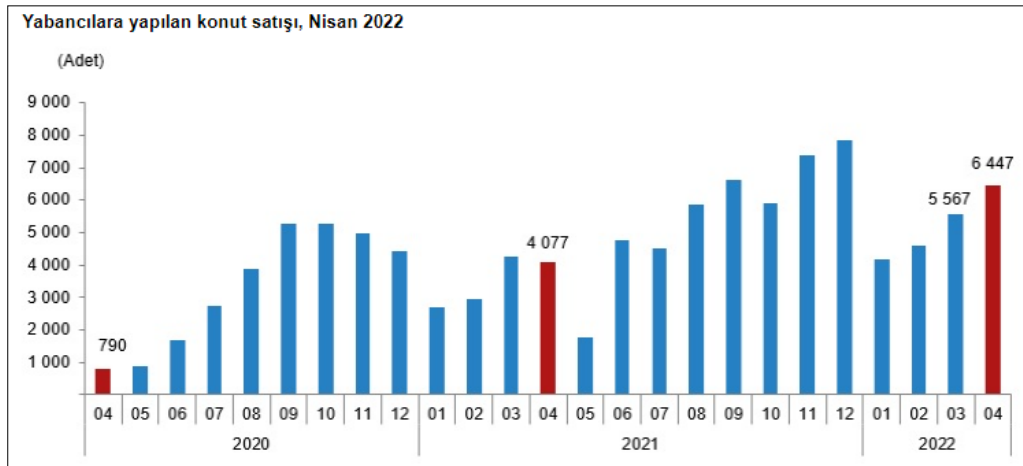
*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %82,9 artış göstererek 32 bin 30 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %24,1 olarak gerçekleşti. Ocak-Nisan döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %55,1 artışla 100 bin 372 oldu. Nisan ayındaki ipotekli satışların, 7 bin 239'u; Ocak-Nisan dönemindeki ipotekli satışların ise 25 bin 724'ü ilk el satış olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %28,9 artarak 101 bin 28 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %75,9 olarak gerçekleşti. Ocak-Nisan döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,9 artışla 352 bin 749 oldu.

Konut satış sayısı, Nisan 2022	Nisan			Ocak - Nisan		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	133 058	95 863	38,8	453 121	358 913	26,2
İpotekli satış	32 030	17 514	82,9	100 372	64 730	55,1
Diğer satış	101 028	78 349	28,9	352 749	294 183	19,9
Satış durumuna göre toplam satış	133 058	95 863	38,8	453 121	358 913	26,2
İlk el satış	36 421	29 212	24,7	130 858	109 582	19,4
İkinci el satış	96 637	66 651	45,0	322 263	249 331	29,3

Yabancılar yapılan konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %58,1 artarak 6 bin 447 oldu. Nisan ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %4,8 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 564 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla bin 970 konut satışı ile Antalya, 333 konut satışı ile Ankara izledi.



*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

Δ Türkiye’de Turizm Sektörü:

Turizm sektörü, tarihinin en zorlu süreçlerinden birini 2020 yılında yaşadı. 2020 yılında uluslararası yolcu sayısı bir önceki yıla göre yüzde 74 düştü. Sektörde 2020 yılında küresel olarak 1.3 trilyon dolar civarında bir kayıp olduğu belirtilirken bu sayı, 2009 küresel ekonomik krizde yaşanan kayıptan 11 kat daha fazla gerçekleşti. Pandeminin turizm sektörü üzerindeki önemli etkileri üzerine KDV oranı indirimi sağlanırken, konaklama vergisi ile ecrimisil, kira, kesin izin, kesin tahsis, irtifak hakkı, kullanma izni, yararlanma, ilave yararlanma bedeli ve hasılat payı ödemeleri ertelendi. Yine istihdam ve piyasadaki olumsuz etkinin azaltılması adına sosyal güvenlik ve iş hukuku mevzuatında çok sayıda uygulamada düzenlemeye gidildi.

Dünya Sağlık Örgütü tarafından pandemi olarak ilan edilen Covid-19 salgını, hareketliliği büyük ölçüde kısıtladığından başta turizm sektörü olmak üzere birçok sektörü olumsuz yönde etkiledi. Bacasız sanayi olarak adlandırılan turizm sektörü özellikle Türkiye gibi büyük paya sahip olduğu ülkelerde, ekonomi için büyük önem taşıyor. Covid-19’dan önce Türkiye, turizm sektöründe pozitif yönde bir eğilim yaşamaya devam etti. Türkiye’de 2019 yılında turizmin gayrisafi milli hasılaya doğrudan katkısı 37,5 milyar dolar olarak gerçekleşti ve 51,9 milyon ziyaret eden turist sayısı ve 34,5 milyar dolar turizmden elde edilen gelir ile son 9 yıldaki en yüksek rakamlara ulaştı. 2019 yılında Dünya Turizm Örgütü’ne göre ziyaret eden turist sayısı bazında Dünya’da ilk 10 turizm destinasyonu arasında yer aldı. Türkiye’nin toplam turizm geliri, 2019 yılında TÜİK’e göre bir rekor olarak bir önceki seneye göre %17 artışla 34,5 milyar dolara ulaştı. Kişi başı ortalama harcama 666 dolar, gecelik ortalama harcama ise 68 dolar oldu. Türkiye’yi ziyaret eden turist sayısı, 2019 yılında bir önceki seneye göre %14 artarak 51,9 milyon olarak gerçekleşti. 2019 yılında 7 milyon ziyaretçi ile Rusya, Türkiye’ye en çok turist gönderen ülke oldu. Almanya 5 milyon turist ile listede ikinci sırada yer alırken, Almanya’yı 2,7 milyon turist ile Bulgaristan, 2,6 milyon turist ile İngiltere ve 2,1 milyon turist ile İran takip etti.

Türkiye’de ilk Covid-19 vakasının 11 Mart 2020 tarihinde tespit edilmesiyle kısıtlamalar başladı. Pandeminin başlangıç yılı olan 2020’de Türkiye’nin toplam turizm geliri %65 azalışla 12,1 milyar dolara Türkiye’yi ziyaret eden turist sayısı pandemi sebebiyle gerçekleşen uçuş ve seyahat yasakları sebebiyle %69 azalışla 15,8 milyona geriledi. Ziyaretçilerin %80’i yurt dışında ikamet eden yabancı ziyaretçiler iken %20’si yurt dışında ikamet eden Türk vatandaşları oldu. 2020 yılında da Türkiye’ye en çok turist 2,1 milyon kişi ile önceki yıla göre %69,7 azalış olsa da Rusya’dan geldi. Rusya’yı 1,2 milyon ziyaretçi ile Bulgaristan, 1,1 milyon ziyaretçi ile Almanya, 821 bin ziyaretçi ile İngiltere ve 386 bin ziyaretçi ile İran takip etti. Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre, 2020 yılında Türkiye’de yerli ve yabancı ziyaretçilerin en çok konakladığı iller sırasıyla Antalya, İstanbul ve Muğla oldu.

Türkiye’yi 2020 yılının ilk çeyreğinde 5,6 milyon kişi ziyaret etti. 2021 yılının ilk çeyreği dikkate alındığında ise %54 azalışla 2,6 milyon ziyaretçiye ulaşıldı. 2021 yılının ikinci çeyreğinde 4 milyon kişinin ziyaret etmesiyle 2021 yılının ilk yarısında yaklaşık 6,6 milyon kişi Türkiye’yi ziyaret etmiş oldu. Türkiye Otelciler Birliği (TUROB) tarafından gelen – giden iç ve dış hat yolcu trafiğinin açıklandığı Havalimanı İstatistikleri’ne göre, pandemi öncesi ve pandemi dönemi karşılaştırıldığında uluslararası seyahat yasaklarının etkisiyle dış hat yolcu sayısındaki azalışın iç hatta göre daha fazla olduğu gözlemlendi. 2021 yılının ilk yarısı bir önceki yılın ilk yarısıyla karşılaştırıldığında ise İstanbul’daki havalimanlarında iç hatta %15 ve toplamında %3’lük bir artış görülürken, dış hatta %5’lik azalış görüldü. Antalya Havalimanı ve Muğla’daki havalimanlarında ise 2021 yılının ilk yarısında 2020 yılının ilk yarısına kıyasla özellikle dış hatlar ziyaretçi sayısında ciddi bir artış görüldü. 2021 yılında bir önceki yıla göre hava trafiğinde artış görülse de 2019’daki seviyeler yakalanamadı.

TÜİK verilerine göre, 2021 yılının ilk çeyreğinde 943 dolar olan kişi başı ortalama harcama ikinci çeyrekte 739 dolar olurken, 2021 yılının ilk çeyreğinde 56 dolar olan gecelik ortalama harcama ise ikinci çeyrekte 57 dolar oldu. Türkiye, son yıllarda siyasi ve politik çeşitli sorunlar sebebiyle turizm sektöründe farklı dönemlerde sıkıntılar yaşadı. Diğer yandan salgının etkisini arttırmasıyla birlikte finansal borçların geri ödemesinin yönetilmesi zor bir hal aldı.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

16 milyar dolara ulaşan turizm sektörü borç yükünün kendi öz kaynaklarından karşılanması zor gözükmemekte olup finansal destek gerekebileceği düşünülmüyor.

Turizm geliri Ocak, Şubat ve Mart aylarından oluşan I. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %122,4 artarak 5 milyar 454 milyon 488 bin dolar oldu. Turizm gelirinin (cep telefonu dolaşım ve marina hizmet harcamaları hariç) %76,5'i yabancı ziyaretçilerden, %23,5'i ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerden elde edildi.

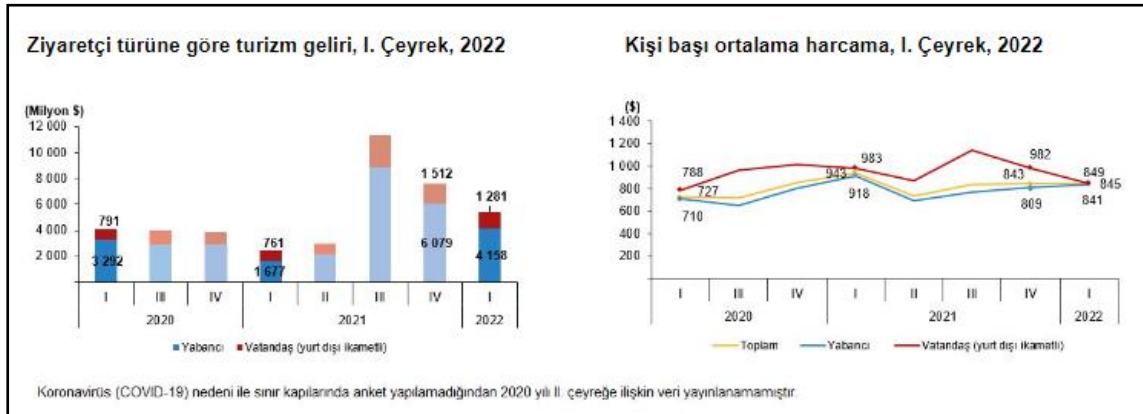
Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler. Bu çeyrekte yapılan harcamaların 4 milyar 852 milyon 137 bin dolarını kişisel harcamalar, 602 milyon 350 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu. (Kültür ve Turizm Bakanlığı)

Turizm geliri ve ziyaretçi sayısı, I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2022							
Çıkış yapan ziyaretçiler							
Yıl	Çeyrek	Turizm geliri (Bin \$)	Değişim oranı ⁽¹⁾ (%)	Kişi sayısı	Değişim oranı ⁽¹⁾ (%)	Kişi başı ortalama harcama (\$)	Gecelik ortalama harcama (\$)
2021	Yıllık	24 482 332	103,0	29 357 463	85,5	834	66
	I	2 452 213	-40,2	2 600 468	-53,9	943	56
	II ⁽²⁾	3 003 628	-	4 066 210	-	739	57
	III	11 395 117	181,8	13 640 672	143,4	835	74
	IV	7 631 374	95,0	9 050 112	97,5	843	63
2022	I	5 454 488	122,4	6 451 657	148,1	845	68

Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

(1) Değişim oranı: Bir önceki yılın aynı dönemine göre hesaplanmaktadır.

(2) Koronavirüs (COVID-19) nedeni ile sınır kapılarında anket yapılamadığından, 2020 yılı II. çeyreğe ilişkin veri yayınlanamamıştır. 2021 yılı II. çeyreğine ait değişim oranı hesaplanmamıştır.

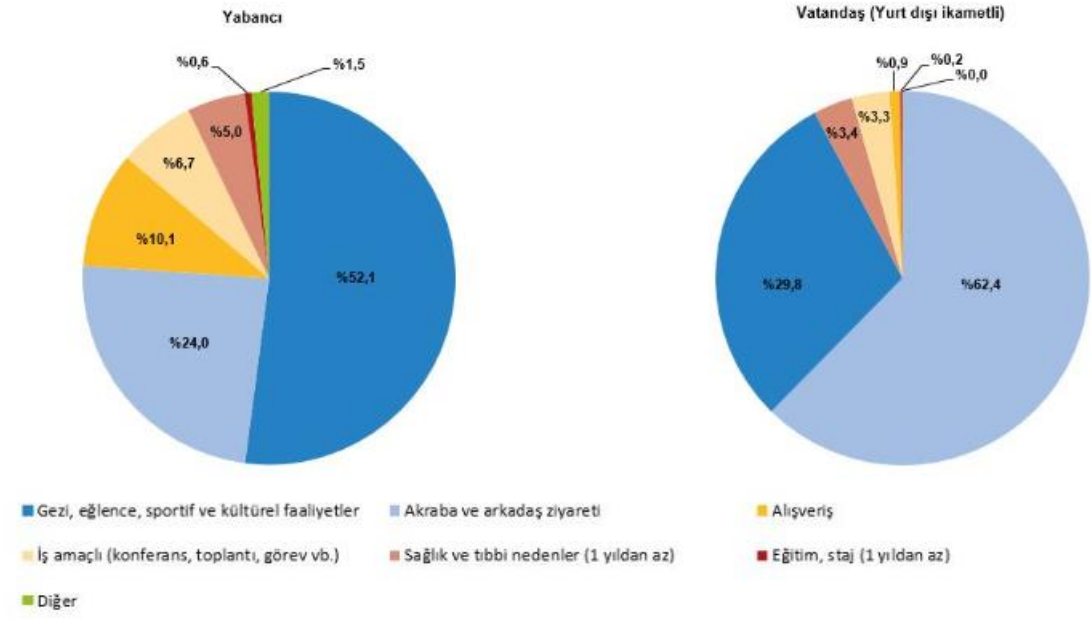


Bu çeyrekte geceleme yapan yabancıların ortalama gecelik harcaması 75 dolar, yurt dışında ikamet eden vatandaşların ortalama gecelik harcaması ise 51 dolar oldu.

Ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2022 yılı I. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %148,1 artarak 6 milyon 451 bin 657 kişi oldu. Bunların %76,6'sını 4 milyon 943 bin 964 kişi ile yabancılar, %23,4'ünü ise 1 milyon 507 bin 693 kişi ile yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturdu.

İkinci sırada %24 ile "akraba ve arkadaş ziyareti", üçüncü sırada ise ile %10,1 ile "alışveriş" yer aldı. Yurt dışı ikametli vatandaşlar ise ülkemize %62,4 ile en çok "akraba ve arkadaş ziyareti" amacıyla geldi.

Geliş amaçlarına göre ziyaretçiler⁽¹⁾, I. Çeyrek, 2022



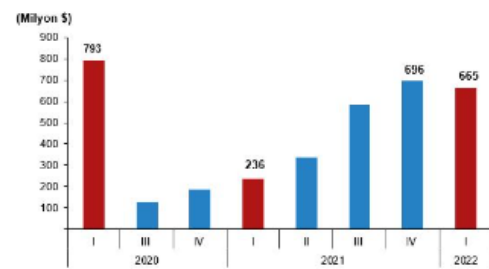
Yurt içinde ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden vatandaşlarımızın harcamalarından oluşan turizm gideri, geçen yılın aynı çeyreğine göre %181,3 artarak 664 milyon 989 bin dolar oldu. Bunun 623 milyon 265 bin dolarını kişisel, 41 milyon 724 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Turizm gideri ve yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı, I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2022

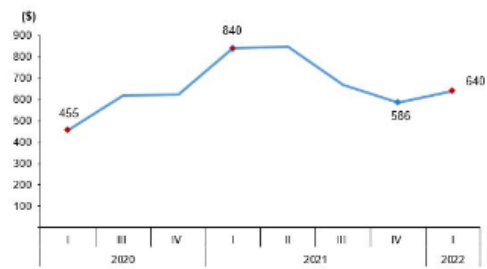
		Giriş yapan vatandaşlar (Yurt içi ikametli)				
Yıl	Çeyrek	Turizm gideri (Bin \$)	Değişim oranı ⁽¹⁾ (%)	Kişi sayısı	Değişim oranı ⁽¹⁾ (%)	Kişi başı ortalama harcama (\$)
2021	Yıllık	1 851 922	67,7	2 738 340	22,1	676
	I	236 423	-70,2	281 322	-83,9	840
	II ⁽²⁾	334 936	-	395 189	-	848
	III	584 379	363,5	873 027	329,6	669
	IV	696 183	276,4	1 188 803	301,6	586
2022	I	664 989	181,3	1 039 666	269,6	640

Bu çeyrekte yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %269,6 artarak 1 milyon 39 bin 666 kişi oldu. Bunların kişi başı ortalama harcaması 640 dolar olarak gerçekleşti.

Turizm gideri, I. Çeyrek, 2022



Kişi başı ortalama harcama, I. Çeyrek, 2022



*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Rapora konu taşınmaz 7.961,79 m² yüzölçümüne sahip 3198 ada 67 parsel üzerinde yer almaktadır. Parsel bölgenin ana arteri olan İstanbul Caddesinin 300 metre doğusunda Fuar Caddesine cephelidir. Parsel geometrik olarak yamuk formundadır. Parsel üzerinde İbis Otel olarak kullanılan otel binası ve restoranı olarak iki adet yapı bulunmaktadır.

Mimari projesine göre Otel Binası ve Restoran Binası olarak gözüken yapılar betonarme tarzda inşa edilmiştir. Projesine göre Otel Binası Bodrum kat, Zemin kat ve 7 adet normal kattan oluşmakta, Restoran Binası Bodrum kat, Zemin kat ve Asma kattan oluşmaktadır. Yapılar projesine göre Otel Binası toplam 7.323 m², Restoran Binası toplam 1.465 m² olmak üzere yaklaşık brüt toplam 8.788 m² kullanım alanına sahiptir.

OTEL BİNASI; Bodrum katında, housekeeping deposu, personel yemekhanesi, revir, temiz kıyafet deposu, Mazot deposu, kazan dairesi, elektrik odası, bay-bayan personel wc, yangın pompa odası, hidrofor odası, housekeeping ofisi, teknik ofis, çamaşırhane, teknik atölye ve sığınak hacimlerinden oluşmakta olup 824 m² kullanım alanına sahiptir. **Zemin katında**, bagaj odası, elektrik odası, sistem odası, 4 adet soğuk hava deposu, mutfak, Toplantı salonu, lobi, fuaye, elektronik eşya deposu, güvenlik ofisi, satın alma ofisi, restaurant, resepsiyon, idari ofisler ve arşiv hacimlerinden oluşmakta olup 926 m² kullanım alanına sahiptir. **1.Normal katı**; 1 adet engelli odası, 28 adet standart oda ve çamaşır odası hacimlerinden oluşmakta olup, 802 m² kullanım alanına sahiptir. **2.Normal katı**; 1 adet engelli odası, 28 adet standart oda ve çamaşır odası hacimlerinden oluşmakta olup, 802 m² kullanım alanına sahiptir. **3.Normal katı**; 1 adet engelli odası, 28 adet standart oda ve çamaşır odası hacimlerinden oluşmakta olup, 802 m² kullanım alanına sahiptir. **4.Normal katı**; 1 adet engelli odası, 28 adet standart oda ve çamaşır odası hacimlerinden oluşmakta olup, 802 m² kullanım alanına sahiptir. **5.Normal katı**; 2 adet engelli odası, 27 adet standart oda ve çamaşır odası hacimlerinden oluşmakta olup, 802 m² kullanım alanına sahiptir. **6.Normal katı**; 28 adet standart oda, çamaşır odası ve teras hacimlerinden oluşmakta olup, 788 m² kullanım alanına sahiptir. **7.Normal katı**; 28 adet standart oda, çamaşır odası ve teras hacimlerinden oluşmakta olup, 775 m² kullanım alanına sahiptir. Otel Binası Projesine göre toplam 7.323 m² yasal kapalı kullanım alanına sahiptir. Otel girişi zemin kat seviyesinden ve Fuar Caddesine cephesinden sağlanmaktadır. Otel 1 adet toplantı salonuna sahiptir. Binada 1 adet servis asansörü, 2 adet oda katlarına çalışan yolcu asansörü bulunmaktadır. Binada ısınma merkezi havalandırma sistemi ile sağlanmaktadır. Bina içerisinde restoran, lobi, mutfak, teknik hacimlerde ve ofis alanlarında zeminler seramik kaplamalı, oda katlarında kat hollerinde zeminler halı kaplamalıdır. Bina içerisinde duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Otelde 178 adet standart oda, 18 adet geçişli oda, 4 adet engelli odası olmak üzere 200 adet oda hacmi bulunmaktadır. Odalar yaklaşık 18-21 m² kullanım alanıdır. Her odada banyo hacmi mevcut olup yaklaşık 3 m² alanıdır. Odalara giriş kartlı giriş sistemi ile sağlanmaktadır. Giriş kapıları ahşap paneldir. Oda içerisinde zeminler parke ve mineflo kaplamalı, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Banyo alanlarında zeminler ve duvarlar seramik kaplamalı, lavabo, klozet ve vitrifiye takımları mevcuttur. Bina oldukça bakımlıdır ve herhangi bir tadilat ihtiyacı bulunmamaktadır.

RESTORAN BİNASI; Bodrum katında sığınak, teknik oda, elektrik odası, hidrofor odası, hol, personel soyunma odaları, çamaşır odası, idari ofisler ve mutfak hacimlerinden oluşmakta olup, 635 m² kullanım alanına sahiptir. **Zemin katında** restoran girişi, fuaye, bay-bayan wc, servis mutfaklığı vestiyer ve restoran hacimlerinden oluşmakta olup, 620 m² kullanım alanına sahiptir. **Asma katında** depo ve teknik bölüm hacimlerinden oluşmakta olup, 210 m² kullanım alanına sahiptir. Restoran binası projesine göre 1.465

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

m² yasal kapalı kullanım alanına sahiptir. Bu bina müşteri bilgisi dahilinde içerisine girilememiş olup, işlemler dışarıdan yapılmış ve iç özellikleri tespit edilememiştir.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Mahallinde yapılan incelemede yapıların mimari projesi ile genel hatları bakımından uyumlu olduğu görülmüştür.

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçiler Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Mevcut yapı içerisinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir imalat bulunmamaktadır.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmaz faal durumda otel olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konuları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım *olabilir*. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gereken* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler *kullanılabilir*. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili *olabilir*. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede İstanbul Caddesine cepheli, Ticaret Alanı, E:1.50, Hmax: Serbest yapılaşma şartlarına ve 11.500 m2 yüzölçümüne sahip arsa 120.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal taşınmaz konum ve tercih edilebilir imar durumuna sahip olması bakımından avantajlıdır.

Meriç Emlak Gayrimenkul: 0 532 285 04 69

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede İstanbul Caddesine cepheli, Ticaret Alanı, E:1.50, Hmax: Serbest yapılaşma şartlarına ve 6.000 m2 yüzölçümüne sahip arsa 65.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal taşınmaz konum ve tercih edilebilir imar durumuna sahip olması bakımından avantajlıdır.

Meriç Emlak Gayrimenkul: 0 532 285 04 69

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede İstanbul Caddesine cepheli, Ticaret Alanı, E:1.50, Hmax: Serbest yapılaşma şartlarına ve 5.500 m2 yüzölçümüne sahip arsa 55.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal taşınmaz konum ve tercih edilebilir imar durumuna sahip olması bakımından avantajlıdır.

Cenk Bavlı Gayrimenkul: 0 533 416 22 66

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Ticaret Alanı, E:1.50, Hmax: Serbest yapılaşma şartlarına ve 4.153 m2 yüzölçümüne sahip arsa 33.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal taşınmaz konum ve tercih edilebilir imar durumuna sahip olması bakımından avantajlıdır.

Dialog TR Skala Gayrimenkul: 0 555 005 19 63

EMSAL DÜZELTME TABLOSU								
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Brüt alanı (m ²)	11.500,00m ²		6.000,00m ²		5.500,00m ²		4.153,00m ²	
Satış fiyatı	120.000.000 TL		65.000.000 TL		55.000.000 TL		33.500.000 TL	
m ² birim fiyatı	10.435 TL		10.833 TL		10.000 TL		8.066 TL	
Pazarlık	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-
Konum ve Yüzölçüm şerefiye	35%	-	35%	-	35%	-	10%	-
İmar Durumu şerefiyesi	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Yapı kalitesi şerefiyesi	0%	+	0%	-	0%	-	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	5.217 TL		5.417 TL		5.000 TL		6.050 TL	
Ortalama Birim fiyat	5.421TL/m ²							

TAŞINMAZA ALTERNATİF OLABİLECEK OTELLER			
OTEL İSMİ	YILDIZ SAYISI	1 kişi için 1 GECE TARİFESİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA OLAN MESAFESİ
HİLTON BURSA CONVENTİON OTEL	5	₺1.800,00	700 m
HOLIDAY İNN BURSA	4	₺1.290,00	42 km
HAMPTON BY HİLTON OTEL	3	₺1.400,00	700 m
OTEL BAİA	3	₺1.700,00	2,7 km

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Bölgede taşınmaz ile benzer imar durumuna sahip, 300 metre batısında yer alan İstanbul Caddesi üzerinde yer alan ticari arsa emsalleri bulunmaktadır. Bölgede bu emsallerden yola çıkılarak parselin imar durumu, lokasyonu, yola cephesi, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmaza değer takdir edilmiştir.

Arsa metrekaresatış fiyatları bu bilgiler doğrultusunda şerefiye düzeltmeleri yapılarak 5.000 TL ile 6.000 TL arasında olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın konumu, imar durumu, arazi yapısı, yola cephesi, ulaşım kolaylığı, peyzaj vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmazın arsa birim değeri 5.500 TL/m2 olarak takdir edilmiştir.

2420 ada 9 Parsel Arsa Değeri : 7.961,79 m2 x 5.500 TL/m2 = ~43.800.000,00 TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa toplam değeri (KDV hariç) **43.800.000,00- TL** takdir edilmiştir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parselin yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, Pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurulmuştur.

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel için yukarıdaki birim değer takdir edilmiştir.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Söz konusu taşınmazın yapı değeri tespit edilirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2022 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri ile “Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel” kullanılmamıştır. Mahallinde yapılan tespitler ve mevcut inşaat maliyetleri göz önünde bulundurularak birim değer belirlenmiştir.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

YAPI DEĞERİ				
NİTELİK	İNŞAAT ALANI (m2)	BİRİM MALİYET (TL/m2)	YIPRANMA PAYI (%)	DEĞER
OTEL	7323,4	10000	10	65.920.000,00 ₺
Çevre Düzeni, Altyapı Maliyetleri, Harici Müteferrik İşler vs.				260.000,00 ₺
TOPLAM				66.180.000,00 ₺

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

* Sonuç olarak maliyet yöntemine göre taşınmazın arsa ve yapı değeri olarak toplamda **109.980.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

Söz konusu taşınmaz üzerinde tesis edilen üst hakkına esas değer hesaplama tablosu aşağıdaki şekildedir.

Üst Hakkı Süresi ve Oran Tablosu	
Üst hakkı Tesisi Tarihi	1.11.2010
Üst hakkı Süresi	30 yıl
Üst Hakkı Süresi Gün Bazında	10958
Üst Hakkı Bitiş Tarihi	1.11.2040
Değerleme Tarihi	30.06.2022
Değerleme Tarihi İtibari ile Kalan Üst Hakkı Kullanım Süresi Gün Bazında	6699
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi	61,13

Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri	5.501,28 ₺
Arsa Yüzölçümü	7961,79
Arsa Toplam Değeri	43.800.000,00 ₺

Üst Hakkı Değerinin Oranı	0,67
Üst hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi	61,13
Üst Hakkına Esas Arsa Birim Değeri	2.253,29 ₺
Arsa Yüzölçümü	7961,79
Üst Hakkına Esas Arsa Toplam Değeri	17.940.213,00 ₺

Gayrimenkulün değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile tam mülkiyete esas arsa birim değeri bulunmuş, yukarıdaki tabloda gösterildiği üzere üst hakkı hesaplaması yapılarak üst hakkına esas teşkil eden arsa birim değerine ulaşılmıştır. Böylelikle rapora konu taşınmazın üst hakkına esas maliyet yöntemine göre piyasa değeri;

Arsa Değeri: ~17.940.000,00TL ile Yapı Değeri: 66.180.000,00 TL toplamı olan 84.120.000,00 TL hesaplanmıştır. Gayrimenkulün üst hakkı değeri bu yöntemle **84.120.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir.

Üst Hakkı Değeri: Arsa Piyasa Değeri x 2/3 (Üst Hakkı Çarpanı) x (Kalan Yıl/30 Yıl) üzerinden hesaplama yapılmıştır.

Δ Sigortaya Esas Yapı Değerleri

Sigortaya esas yapı değeri; yapı ruhsatında ve iskan belgesinde belirtilen yapı sınıfı üzerinden yeniden inşa edileceği durumu varsayılarak belirtilmiştir. Taşınmaz iskan ve ruhsat belgesinde 4A yapı sınıfına sahiptir. Bu sebeple sigorta esas yapı değeri 4A yapı birim maliyet birim değeri dikkate alınarak belirlenmiştir.

Kapalı Alan		Birim Değer (TL/m ²)		Sigorta Değeri
7323,40 m ²	x	4580 TL/m ²	=	33.541.172,00-TL

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir.

İndirgenmiş nakit akışı analizinin uygulanmasında güncel bir yaklaşım olan artık değer; gayrimenkul yatırımcısı için öngörülen işletme periyodunun sonrasında gayrimenkulün satıldığı varsayımına dayanarak hesaplanan değerdir. Kapitalizasyon oranı yardımıyla yapılan artık değer hesaplamasında, TIP 1 (International Valuation Standards Council (IVSC) tarafından Temmuz 2013'te Technical Information Paper 1 (TIP 1) Discounted Cash Flow) tarafından önerilen, uluslararası alanda yapılan güncel değerlendirme çalışmalarında olduğu gibi, son dönemi takip eden yılın gelirinin kullanılmasıdır. Projeksiyon periyodunun sonunda gayrimenkulü satın alacak olan yatırımcının da gelecek yılın gelirine göre, alış fiyatına karar vereceği düşünülmektedir. Artık değer hesabında son dönemi takip eden yılın gelirinin baz alınması, elde edilen sonuç değeri etkileyen bir unsurdur. Bir başka deyişle projenin ön görülen modelleme periyodunun son yılından sonsuza kadar olan nakit akışlarının öngörülen son yıla indirgenmiş haline artık değer denir.

İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),
- (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,
- (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,
- (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi,
- (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi,
- (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

→ **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Aşağıda kullanılan bilgiler; İbis Hotel'e ait son 3 yıllık veriler dikkate alınarak belirlenmiştir.

İbis Otel;

2020 yılında Mart ayından sonra doluluk oranları düşmüş olup otelin yıl içinde 3 aylık süre kapalı kaldığı bilinmektedir. Yıl sonu doluluk oranı oldukça düşüktür. 2021 yılında pandemi etkilerinin devam ettiği görülmüş olup pandemi kısıtlamalarının ardından doluluk oranlarında artış olduğu tespit edilmiştir. 2021 yılında ise pandemi etkilerinin azalmasıyla özellikle 3.çeyrekten sonra otelin doluluk oranının arttığı görülmüştür. 2022 yılının ilk 6 ayında ise artışın devam ettiği görülmüştür. Talep ve fiyatlardaki artış nedeniyle oda fiyatı ortalama 22 € olarak alınmıştır. Gelir verileri ve kira analizi ile ilgili detaylı bilgiler aşağıda verilmiştir.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

İndirgeme oranı belirlenirken UDES kapsamında toplama yöntemi esas alınmış ve aşağıda sıralanan maddeler dikkate alınmıştır.

- a. Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riskler,
- b. Değerlenen varlığı türü,
- c. Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranlar,
- d. Varlığın coğrafi konumu ve/veya işlem göreceği pazarın konumu,
- e. Varlığın ömrü ve girdilerin tutarlılığı,
- f. Kullanılan nakit akışının türü,

$$\text{İndirgeme Oranı} = \text{Risksiz Getiri Oranı}^* + \text{Risk Primi}^{**}$$

* Çalışmalar sırasında uzun dönem vadeli, Eurobond Euro değeri olan tahvillerin Euro Bazlı; 5 yıllık değeri risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Bu oranların belirlenmesinde en likid tahvillerin getiri oranları risksiz getiri oranı olarak belirlenmiştir.

** Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden ve döviz kurlarındaki düzensizlikten kaynaklı ülke risklerinin toplamı olarak yaklaşık %3-4 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %11 olarak alınmıştır. Kira getirisinde net gelirin değişmeyecek olması sebebiyle toplam risk oranı %2-3 civarında alınarak indirgeme oranı %9 olarak alınmıştır.

Δ Gelir Analizinde Kullanılan Varsayımlar

- Değerleme konusu İbis Otel 200 odadan oluşmaktadır. Otelin yılın 365 günü açık olacağı varsayılmıştır.
- Otelin ortalama doluluk oranı, otel işletmecisinden alınan son 3 yıllık veriler, pandemi sürecinde turizm sektöründe yaşanan olumsuzluklar, son 5 aylık süreçte pandemi etkisinin azalmaya başlaması sonrası artan otel dolulukları dikkate alınarak belirlenmiştir. 2020 yılında ise Mart ayından sonra doluluk oranları düşmüş olup otelin yıl içinde 4 aylık süre kapalı kaldığı bilinmektedir. Yıl sonu doluluk oranı oldukça düşüktür. 2021 yılında ise pandemi etkilerinin azalmasıyla özellikle 3.çeyrekten sonra otelin doluluk oranının arttığı görülmüştür. 2022 yılının ilk 6 ayında ise artışın devam ettiği görülmüştür. Talep ve fiyatlardaki artış nedeniyle oda fiyatı ortalama ortalama 22 € olarak alınmıştır. Oda doluluk oranı ise 2022 kalan aylar için %60, 2023 yılı için %63, takip eden 3 yıl için %5, 5.yıldan 10. yıl sonuna kadar %3'lük artışlar sonrası ulaşılan %84,55'lik oranın projeksiyon sonuna kadar devam edeceği varsayılmıştır.
- Otel oda fiyatları, oda-kahvaltı sistemi ile çalışacağı varsayılarak belirlenmiştir. Yapılan araştırmalar, otelin konsepti, bölgedeki otellerin oda/gece fiyatları dikkate alınmıştır. Ayrıca otelin pandemi etkisinin azaldığı son 5 aydaki ortalama oda fiyatları göz önünde bulundurulmuştur. Otel oda fiyatı gecelik 22 Euro/oda, ilk 5 yıllık süreç içerisinde, son yıllarda ülkemizdeki döviz kurlarındaki radikal değişikliklerde dikkate alınarak %5 lik bir oda fiyatı artışı,5 yıllık süreci takip eden yıllarda ise Euro bölgesi enflasyon oranlarındaki yaklaşık %3 lük artış baz alınarak belirlenmiştir.
- Tesisin performansı göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otel işletmecisinden alınan bilgiler ve veriler ile yaptığımız araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %25'i oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam gelirlerden departman giderleri ve işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır. Otel GOP(Brüt Faaliyet Karı Oranı) Oranlarının 6 aylık süreçte %43, 2023 yılında %40, takip eden yıllarda ise oda fiyatlarında belirlenen artış oranları ile eşdeğer artış olacağı kabul edilmiştir. 8.yılın sonunda %51,80 oranında sabit kalacağı öngörülmüştür. Öngörülen bu GOP oranının işletme süresinin devamında makul olduğu görülmüştür.
- Akfen GYO AŞ. tarafından iletilen emlak vergisi ve sigorta bedelleri yıllık bazda artış olmayacağı varsayılarak her yıl aynı tutar üzerinden projeksiyona eklenmiştir. İlk yıl için 6 aylık süreç baz alındığından belirtilen bedellerin yarısı dikkate alınarak projeksiyon oluşturulmuştur.
- Yenileme maliyeti brüt oda gelirinin %1'i olacak şekilde projeksiyona eklenmiştir.
- Yıllık üst hakkı bedeli, ilgili üst hakkı sözleşmesine göre 2022 yılı kalan 6 ay için 23.561,50 USD dolar olarak belirlenmiştir. 2025 yılına kadar 90.000 USD, 2025 ile 2040 yılları arasında ise 100.000 USD olarak ödenecektir. Üst hakkı bitiminde tesis S.S. Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret ve Alışveriş Merkezi İşletme Kooperatifi'ne devredilecektir. Projeksiyonda Euro verileri kullanıldığından Üst hakkı bedelleri güncel kurdan Euro değeri hesaplanarak dikkate alınmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Net bugünkü değer hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer ortaya çıkartılmıştır.
- İndirgeme oranı, raporun ilgili maddesinde belirtildiği üzere gelir projeksiyonunda %11 olarak alınmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Δ Kira Analizinde Kullanılan Varsayımlar

- Değerleme konusu İbis Otel 200 odadan oluşmaktadır. Otelin yılın 365 günü açık olacağı varsayılmıştır.

- Akfen GYO AŞ. Tarafından iletilen kira sözleşmesi detayları incelenmiştir. Taşınmaz Akfen GYO AŞ. Mülkiyetinde olup uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından işletilmektedir. Yapılan sözleşmeye göre Accor grubu tarafından ödenmesi gereken kira bedeli; toplam brüt gelirin %25'i veya düzeltilmiş brüt işletme gelirin (AGOP) %95'inden yüksek olan bedel olarak belirlenmiştir. Sözleşme şartlarına göre son yıl AGOP oranı %95 olarak belirlenmiştir.
- Düzeltilmiş brüt işletme geliri (AGOP) brüt işletme karından (GOP), brüt gelirin toplam % 8'i oranında ACCOR'a ödenecek işletmeci payı ve yenileme rezervi oranı düşülerek belirlenmiştir.
- Otelin ortalama doluluk oranı, otel işletmecisinden alınan son 3 yıllık veriler, pandemi sürecinde turizm sektöründe yaşanan olumsuzluklar, son 5 aylık süreçte pandemi etkisinin azalmaya başlaması sonrası artan otel dolulukları dikkate alınarak belirlenmiştir. 2020 yılında ise Mart ayından sonra doluluk oranları düşmüş olup otelin yıl içinde 4 aylık süre kapalı kaldığı bilinmektedir. Yıl sonu doluluk oranı oldukça düşüktür. 2021 yılında ise pandemi etkilerinin azalmasıyla özellikle 3.çeyrekte otelin doluluk oranının arttığı görülmüştür. 2022 yılının ilk 6 ayında ise artışın devam ettiği görülmüştür. Talep ve fiyatlardaki artış nedeniyle oda fiyatı ortalama 22 € olarak alınmıştır. Oda doluluk oranı ise 2022 kalan aylar için %60, 2023 yılı için %63, takip eden 3 yıl için %5, 5.yıldan 10. yıl sonuna kadar %3'lük artışlar sonrası ulaşılan %84,55'lik oranın projeksiyon sonuna kadar devam edeceği varsayılmıştır.
- Otel oda fiyatları, oda-kahvaltı sistemi ile çalışacağı varsayılarak belirlenmiştir. Yapılan araştırmalar, otelin konsepti, bölgedeki otellerin oda/gece fiyatları dikkate alınmıştır. Ayrıca otelin pandemi etkisinin azaldığı son 5 aydaki ortalama oda fiyatları göz önünde bulundurulmuştur. Otel oda fiyatı gecelik 22 Euro/oda, ilk 5 yıllık süreç içerisinde, son yıllarda ülkemizdeki döviz kurlarındaki radikal değişikliklerde dikkate alınarak %5 lik bir oda fiyatı artışı,5 yıllık süreci takip eden yıllarda ise Euro bölgesi enflasyon oranlarındaki yaklaşık %3 lük artış baz alınarak belirlenmiştir.
- Tesisin performansı göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otel işletmecisinden alınan bilgiler ve veriler ile yaptığımız araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirin yaklaşık %25'i oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam gelirlerden departman giderleri ve işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır. Otel GOP(Brüt Faaliyet Karı Oranı) Oranlarının 6 aylık süreçte %43, 2023 yılında %40, takip eden yıllarda ise oda fiyatlarında belirlenen artış oranları ile eşdeğer artış olacağı kabul edilmiştir. 8.yılın sonunda %51,80 oranında sabit kalacağı öngörülmüştür. Öngörülen bu GOP oranının işletme süresinin devamında makul olduğu görülmüştür.
- Akfen GYO AŞ. tarafından iletilen emlak vergisi ve sigorta bedelleri yıllık bazda artış olmayacağı varsayılarak her yıl aynı tutar üzerinden projeksiyona eklenmiştir. İlk yıl için 6 aylık süreç baz alındığından belirtilen bedellerin yarısı dikkate alınarak projeksiyon oluşturulmuştur.
- Kira projeksiyonunda, yapılan sözleşme gereği, %1'lik yenileme maliyetinin %5 i oranında bir maliyetin Akfen GYO AŞ.'ye yansıtılacağı kanaatiyle yapılmıştır.
- Yıllık üst hakkı bedeli, ilgili üst hakkı sözleşmesine göre 2022 yılı kalan 6 ay için 23.561,50 USD dolar olarak belirlenmiştir. 2025 yılına kadar 90.000 USD, 2025 ile 2040 yılları arasında ise 100.000 USD olarak ödenecektir. Üst hakkı bitiminde tesis S.S. Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret ve Alışveriş Merkezi İşletme Kooperatifi'ne devredilecektir. Projeksiyonda Euro verileri kullanıldığından Üst hakkı bedelleri güncel kurdan Euro değeri hesaplanarak dikkate alınmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Net bugünkü değer hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer ortaya çıkartılmıştır.
- İndirgeme oranı, raporun ilgili maddesinde belirtildiği üzere kira geliri projeksiyonunda %9 olarak alınmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

İBİS OTEL		Otel Geliri Üzerinden İndirgenmiş Nakit Akışı																	
Değerleme Yılı	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5	10,5	11,5	12,5	13,5	14,5	15,5	16,5	17,5	18,5
Periyot Period	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Yıllar Years	1.01.2022	1.01.2023	1.01.2024	1.01.2025	1.01.2026	1.01.2027	1.01.2028	1.01.2029	1.01.2030	1.01.2031	1.01.2032	1.01.2033	1.01.2034	1.01.2035	1.01.2036	1.01.2037	1.01.2038	1.01.2039	1.01.2040
Toplam Oda Sayısı <i>Total Number of Rooms</i>	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
Faaliyet Gün Sayısı <i>The Number of Operative Days</i>	184	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366
Doluluk Oranı <i>Occupancy Rate</i>	60,00%	63,00%	66,15%	69,46%	72,93%	75,12%	77,37%	79,69%	82,08%	84,55%	84,55%	84,55%	84,55%	84,55%	84,55%	84,55%	84,55%	84,55%	84,55%
Oda Fiyatı (€) <i>Room Price (€)</i>	22,00 €	23,10 €	24,26 €	25,47 €	26,74 €	27,54 €	28,37 €	29,22 €	30,10 €	31,00 €	31,93 €	32,89 €	33,87 €	34,89 €	35,94 €	37,02 €	38,13 €	39,27 €	40,45 €
Konaklama Gelir Toplamı <i>Total Accommodation Income</i>	485.760,00 €	1.062.369,00 €	1.174.470,76 €	1.291.316,16 €	1.423.676,07 €	1.510.377,94 €	1.606.749,98 €	1.699.943,68 €	1.803.470,25 €	1.913.301,58 €	1.976.186,46 €	2.029.910,65 €	2.090.807,97 €	2.153.532,21 €	2.224.215,27 €	2.284.682,32 €	2.353.222,79 €	2.423.819,47 €	2.503.373,88 €
Diğer Gelir Toplamı <i>Total Other Income</i>	121.440,00 €	265.592,25 €	293.617,69 €	322.829,04 €	355.919,02 €	377.594,48 €	401.687,50 €	424.985,92 €	450.867,56 €	478.325,40 €	494.046,61 €	507.477,66 €	522.701,99 €	538.383,05 €	556.053,82 €	571.170,58 €	588.305,70 €	605.954,87 €	625.843,47 €
Toplam Brüt Gelir <i>Total Gross Income</i>	607.200,00 €	1.327.961,25 €	1.468.088,45 €	1.614.145,20 €	1.779.595,08 €	1.887.972,42 €	2.008.437,48 €	2.124.929,59 €	2.254.337,81 €	2.391.626,98 €	2.470.233,07 €	2.537.388,31 €	2.613.509,96 €	2.691.915,26 €	2.780.269,08 €	2.855.852,90 €	2.941.528,49 €	3.029.774,34 €	3.129.217,35 €
Brüt Faaliyet Karı Oranı - GOP Oranı <i>Gross Operating Profit Rate</i>	43,00%	40,00%	42,00%	44,10%	46,31%	47,69%	49,12%	50,60%	51,80%	51,80%	51,80%	51,80%	51,80%	51,80%	51,80%	51,80%	51,80%	51,80%	51,80%
Brüt Faaliyet Karı - GOP <i>Gross Operating Profit</i>	261.096,00 €	531.184,50 €	616.597,15 €	711.838,03 €	824.041,50 €	900.452,40 €	986.644,40 €	1.075.187,26 €	1.167.746,98 €	1.238.862,78 €	1.279.580,73 €	1.314.367,15 €	1.353.798,16 €	1.394.412,10 €	1.440.179,38 €	1.479.331,80 €	1.523.711,76 €	1.569.423,11 €	1.620.934,59 €
İşletme Gideri Oranı <i>OpEx Rate</i>	57,00%	60,00%	58,00%	55,90%	53,70%	52,31%	50,88%	49,40%	48,20%	48,20%	48,20%	48,20%	48,20%	48,20%	48,20%	48,20%	48,20%	48,20%	48,20%
İşletme Gider Toplamı <i>Total Operating Expense</i>	346.104,00 €	796.776,75 €	851.491,30 €	902.307,17 €	955.553,58 €	987.520,02 €	1.021.793,08 €	1.049.742,34 €	1.086.590,82 €	1.152.764,20 €	1.190.652,34 €	1.223.021,17 €	1.259.711,80 €	1.297.503,16 €	1.340.089,70 €	1.376.521,10 €	1.417.816,73 €	1.460.351,23 €	1.508.282,76 €
Yenileme Maliyeti (%) <i>Renovation Cost</i>	6.072,00 €	13.279,61 €	14.680,88 €	16.141,45 €	17.795,95 €	18.879,72 €	20.084,37 €	21.249,30 €	22.543,38 €	23.916,27 €	24.702,33 €	25.373,88 €	26.135,10 €	26.919,15 €	27.802,69 €	28.558,53 €	29.415,28 €	30.297,74 €	31.292,17 €
Emlak Vergisi Bedeli <i>Property Tax Fee</i>	4.977,50 €	9.955,00 €	9.955,00 €	9.955,00 €	9.955,00 €	9.955,00 €	9.955,00 €	9.955,00 €	9.955,00 €	9.955,00 €	9.955,00 €	9.955,00 €	9.955,00 €	9.955,00 €	9.955,00 €	9.955,00 €	9.955,00 €	9.955,00 €	9.955,00 €
Bina Sigorta Bedeli <i>Building Insurance Cost</i>	6.728,50 €	13.457,00 €	13.457,00 €	13.457,00 €	13.457,00 €	13.457,00 €	13.457,00 €	13.457,00 €	13.457,00 €	13.457,00 €	13.457,00 €	13.457,00 €	13.457,00 €	13.457,00 €	13.457,00 €	13.457,00 €	13.457,00 €	13.457,00 €	13.457,00 €
Yıllık Üst Hakkı Maliyeti (\$) <i>Annual Royalty Cost</i>	\$23.561,50	\$90.000,00	\$90.000,00	\$100.000,00	\$100.000,00	\$100.000,00	\$100.000,00	\$100.000,00	\$100.000,00	\$100.000,00	\$100.000,00	\$100.000,00	\$100.000,00	\$100.000,00	\$100.000,00	\$100.000,00	\$100.000,00	\$100.000,00	\$100.000,00
Yıllık Üst Hakkı Maliyeti (€) <i>Annual Royalty Cost</i>	22.600,19 €	86.328,00 €	86.328,00 €	95.920,00 €	95.920,00 €	95.920,00 €	95.920,00 €	95.920,00 €	95.920,00 €	95.920,00 €	95.920,00 €	95.920,00 €	95.920,00 €	95.920,00 €	95.920,00 €	95.920,00 €	95.920,00 €	95.920,00 €	95.920,00 €
Net Gelir Toplamı <i>Total Net Income</i>	220.717,81 €	408.164,89 €	492.176,26 €	576.364,58 €	686.913,55 €	762.240,67 €	847.228,02 €	934.605,96 €	1.025.871,61 €	1.095.614,51 €	1.135.546,40 €	1.169.661,26 €	1.208.331,06 €	1.248.160,95 €	1.293.044,69 €	1.331.441,27 €	1.374.964,47 €	1.419.793,37 €	1.470.310,41 €
Nakit Akışı <i>Cash Flow</i>	220.717,81 €	408.164,89 €	492.176,26 €	576.364,58 €	686.913,55 €	762.240,67 €	847.228,02 €	934.605,96 €	1.025.871,61 €	1.095.614,51 €	1.135.546,40 €	1.169.661,26 €	1.208.331,06 €	1.248.160,95 €	1.293.044,69 €	1.331.441,27 €	1.374.964,47 €	1.419.793,37 €	1.470.310,41 €
İndirgeme Oranı <i>Discount Rate</i>	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%
İndirgenmiş Nakit Akışı <i>Discounted Cash Flow</i>	209.496,07 €	349.020,69 €	379.151,88 €	400.006,32 €	429.485,67 €	429.354,22 €	429.933,17 €	427.273,74 €	422.520,41 €	406.527,07 €	379.588,99 €	352.245,82 €	327.830,01 €	305.077,64 €	284.728,11 €	264.128,85 €	245.732,35 €	228.598,31 €	213.272,04 €

Döviz Kuru 30.06.2022 TCMB (1\$)	₺16,6614
Döviz Kuru 30.06.2022 TCMB (1€)	₺17,3701

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	7,30%	7,30%	7,30%
Risk Primi	3,20%	3,70%	4,20%
İndirgeme oranı	10,50%	11,00%	11,50%
Toplam Bugünkü Değer (€)	6.749.150,18 €	6.483.971,37 €	6.233.507,48 €
Yaklaşık Bugünkü Değer (€)	6.750.000,00 €	6.480.000,00 €	6.230.000,00 €
Bugünkü Değer (TL)	₺117.233.413,57	₺112.627.231,14	₺108.276.648,21
Yaklaşık Bugünkü Değer (TL)	₺117.230.000,00	₺112.630.000,00	₺108.280.000,00

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

İBİS OTEL		Kira Geliri Üzerinden İndirgenmiş Nakit Akışı																	
Değerleme Yılı	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5	10,5	11,5	12,5	13,5	14,5	15,5	16,5	17,5	18,5
Periyot Period	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Yıllar Years	1.01.2022	1.01.2023	1.01.2024	1.01.2025	1.01.2026	1.01.2027	1.01.2028	1.01.2029	1.01.2030	1.01.2031	1.01.2032	1.01.2033	1.01.2034	1.01.2035	1.01.2036	1.01.2037	1.01.2038	1.01.2039	1.01.2040
Toplam Oda Sayısı Total Number of Rooms	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
Faal Gün Sayısı The Number of Operative Days	184	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366
Doluluk Oranı Occupancy Rate	60,00%	63,00%	66,15%	69,46%	72,93%	75,12%	77,37%	79,69%	82,08%	84,55%	84,55%	84,55%	84,55%	84,55%	84,55%	84,55%	84,55%	84,55%	84,55%
Oda Fiyatı (€) Room Price (€)	22,00 €	23,10 €	24,26 €	25,47 €	26,74 €	27,54 €	28,37 €	29,22 €	30,10 €	31,00 €	31,93 €	32,89 €	33,87 €	34,89 €	35,94 €	37,02 €	38,13 €	39,27 €	40,45 €
Konaklama Gelir Toplamı Total Accommodation Income	485.760,00 €	1.062.369,00 €	1.174.470,76 €	1.291.316,16 €	1.423.676,07 €	1.510.377,94 €	1.606.749,98 €	1.699.943,68 €	1.803.470,25 €	1.913.301,58 €	1.976.186,46 €	2.029.910,65 €	2.090.807,97 €	2.153.532,21 €	2.224.215,27 €	2.284.682,32 €	2.353.222,79 €	2.423.819,47 €	2.503.373,88 €
Diğer Gelir Toplamı Total Other Income	121.440,00 €	265.592,25 €	293.617,69 €	322.829,04 €	355.919,02 €	377.594,48 €	401.687,50 €	424.985,92 €	450.867,56 €	478.325,40 €	494.046,61 €	507.477,66 €	522.701,99 €	538.383,05 €	556.053,82 €	571.170,58 €	588.305,70 €	605.954,87 €	625.843,47 €
Toplam Brüt Gelir Total Gross Income	607.200,00 €	1.327.961,25 €	1.468.088,45 €	1.614.145,20 €	1.779.595,08 €	1.887.972,42 €	2.008.437,48 €	2.124.929,59 €	2.254.337,81 €	2.391.626,98 €	2.470.233,07 €	2.537.388,31 €	2.613.509,96 €	2.691.915,26 €	2.780.269,08 €	2.855.852,90 €	2.941.528,49 €	3.029.774,34 €	3.129.217,35 €
Brüt Faaliyet Karı Oranı - GOP Oranı Gross Operating Profit Rate	43,00%	40,00%	42,00%	44,10%	46,31%	47,69%	49,12%	50,60%	51,80%	51,80%	51,80%	51,80%	51,80%	51,80%	51,80%	51,80%	51,80%	51,80%	51,80%
Otel Kira Sözleşme Oranı Hotel Lease Agreement Rate	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Sözleşme AGOP Oranı Lease Agreement Adjusted GOP Rate	8,00%																		
AGOP Geliri Adjusted GOP Income	95,00%																		
Brüt Gelir Üzerinden Yıllık Kira Bedeli Annual Rental Fee on Gross Income	151.800,00 €	331.990,31 €	367.022,11 €	403.536,30 €	444.898,77 €	471.993,11 €	502.109,37 €	531.232,40 €	563.584,45 €	597.906,74 €	617.558,27 €	634.347,08 €	653.377,49 €	672.978,82 €	695.067,27 €	713.963,22 €	735.382,12 €	757.443,59 €	782.304,34 €
AGOP Üzerinden Yıllık Kira Bedeli Annual Rental Fee on AGOP Rate	201.894,00 €	403.700,22 €	474.192,57 €	553.571,10 €	647.590,20 €	711.943,88 €	784.670,93 €	859.933,24 €	938.029,96 €	995.155,99 €	1.027.863,98 €	1.055.807,28 €	1.087.481,50 €	1.120.105,94 €	1.156.869,97 €	1.188.320,39 €	1.223.970,00 €	1.260.689,10 €	1.302.067,34 €
Projeksiyona Esas Yıllık Kira Bedeli Annual Rental Fee Based on Projection	201.894,00 €	403.700,22 €	474.192,57 €	553.571,10 €	647.590,20 €	711.943,88 €	784.670,93 €	859.933,24 €	938.029,96 €	995.155,99 €	1.027.863,98 €	1.055.807,28 €	1.087.481,50 €	1.120.105,94 €	1.156.869,97 €	1.188.320,39 €	1.223.970,00 €	1.260.689,10 €	1.302.067,34 €
Yenileme Maliyeti (%S Sözleşme) Renovation Cost	242,88 €	531,18 €	587,24 €	645,66 €	711,84 €	755,19 €	803,37 €	849,97 €	901,74 €	956,65 €	988,09 €	1.014,96 €	1.045,40 €	1.076,77 €	1.112,11 €	1.142,34 €	1.176,61 €	1.211,91 €	1.251,69 €
Emlak Vergisi Bedeli Property Tax Fee	4.977,50 €	9.955,00 €	9.955,00 €	9.955,00 €	9.955,00 €	9.955,00 €	9.955,00 €	9.955,00 €	9.955,00 €	9.955,00 €	9.955,00 €	9.955,00 €	9.955,00 €	9.955,00 €	9.955,00 €	9.955,00 €	9.955,00 €	9.955,00 €	9.955,00 €
Bina Sigorta Bedeli Buildibg Insurance Cost	6.728,50 €	13.457,00 €	13.457,00 €	13.457,00 €	13.457,00 €	13.457,00 €	13.457,00 €	13.457,00 €	13.457,00 €	13.457,00 €	13.457,00 €	13.457,00 €	13.457,00 €	13.457,00 €	13.457,00 €	13.457,00 €	13.457,00 €	13.457,00 €	13.457,00 €
Yıllık Üst Hakkı Maliyeti (€) Annual Royalty Cost	523.561,50	590.000,00	590.000,00	5100.000,00	5100.000,00	5100.000,00	5100.000,00	5100.000,00	5100.000,00	5100.000,00	5100.000,00	5100.000,00	5100.000,00	5100.000,00	5100.000,00	5100.000,00	5100.000,00	5100.000,00	5100.000,00
Yıllık Üst Hakkı Maliyeti (€) Annual Royalty Cost	22.600,19 €	86.328,00 €	86.328,00 €	95.920,00 €	95.920,00 €	95.920,00 €	95.920,00 €	95.920,00 €	95.920,00 €	95.920,00 €	95.920,00 €	95.920,00 €	95.920,00 €	95.920,00 €	95.920,00 €	95.920,00 €	95.920,00 €	95.920,00 €	95.920,00 €
Net Gelir Toplamı Total Net Income	167.344,93 €	293.429,04 €	363.865,33 €	433.593,44 €	527.546,36 €	591.856,69 €	664.535,55 €	739.751,27 €	817.796,23 €	874.867,33 €	907.543,89 €	935.460,32 €	967.104,09 €	999.697,17 €	1.036.425,86 €	1.067.846,05 €	1.103.461,39 €	1.140.145,19 €	1.181.483,65 €
Nakit Akışı Cash Flow	167.344,93 €	293.429,04 €	363.865,33 €	433.593,44 €	527.546,36 €	591.856,69 €	664.535,55 €	739.751,27 €	817.796,23 €	874.867,33 €	907.543,89 €	935.460,32 €	967.104,09 €	999.697,17 €	1.036.425,86 €	1.067.846,05 €	1.103.461,39 €	1.140.145,19 €	1.181.483,65 €
İndirgeme Oranı Discount Rate	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%
İndirgenmiş Nakit Akışı Discounted Cash Flow	160.287,37 €	257.847,75 €	293.342,13 €	320.693,35 €	357.965,68 €	368.443,43 €	379.529,89 €	387.602,87 €	393.115,23 €	385.825,09 €	367.188,78 €	347.232,72 €	329.338,12 €	312.327,87 €	297.066,73 €	280.800,53 €	266.207,28 €	252.346,01 €	239.904,01 €

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

Döviz Kuru 30.06.2022 TCMB (1\$)	₺16,6614
Döviz Kuru 30.06.2022 TCMB (1€)	₺17,3701

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	7,30%	7,30%	7,30%
Risk Primi	1,20%	1,70%	2,20%
İndirgeme oranı	8,50%	9,00%	9,50%
Toplam Bugünkü Değer (€)	6.263.876,19 €	5.997.064,85 €	5.745.807,52 €
Yaklaşık Bugünkü Değer (€)	6.260.000,00 €	6.000.000,00 €	5.750.000,00 €
Bugünkü Değer (TL)	₺108.804.155,77	₺104.169.616,23	₺99.805.251,20
Yaklaşık Bugünkü Değer (TL)	₺108.800.000,00	₺104.170.000,00	₺99.810.000,00

Kira Değer Analizi			
Projeksiyona Esas 2022 Yılı Kalan Aylar Kira Değeri			201.894 €
Risksiz Getiri Oranı	7,30%	7,30%	7,30%
Risk Primi	1,20%	1,70%	2,20%
İndirgeme oranı	8,50%	9,00%	9,50%
Bugünkü Kira Değeri (€)	186.077,42 €	185.223,85 €	184.378,08 €
Yaklaşık Bugünkü Kira Değeri (€)	190.000,00 €	190.000,00 €	180.000,00 €
Bugünkü Kira Değeri (TL)	₺3.300.319,00	₺3.300.319,00	₺3.126.618,00
Yaklaşık Bugünkü Değeri (TL)	₺3.300.000,00	₺3.300.000,00	₺3.130.000,00

NİHAİ DEĞER DETAYI	
Gelir İndirgeme Analizi ile Tespit Edilen Piyasa Değeri	6.480.000,00 €
Direk Kapitalizasyon Analizi ile Tespit Edilen Piyasa Değeri	6.000.000,00 €
Taşınmazın Nihai Olarak Tespit Edilen Değeri	6.240.000,00 €
Döviz Kuru 30.06.2022 TCMB (1€)	17,3701 ₺
Türk Lirası Karşılığı Piyasa Değeri:	₺108.389.424,00
Yaklaşık Türk Lirası Karşılığı Piyasa Değeri:	₺108.390.000,00
Taşınmazın Nihai Olarak Tespit Edilen 6 Aylık Kira Değeri (€)	190.000,00 €
Taşınmazın Nihai Olarak Tespit Edilen 6 Aylık Kira Değeri (TL)	₺3.300.319,00
Yaklaşık Türk Lirası Karşılığı 6 Aylık Kira Değeri	₺3.300.000,00

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazın halihazırda faal olarak kullanılan gelir getirici bir mülk olması sebebiyle indirgenmiş nakit akışı uygulanmış ve neticesinde bir değere ulaşılmıştır.

Söz konusu ulaşılan değer, indirgenen nakit akışlarının bugünkü değer toplamıdır.

** Tabloda kullanılan döviz kuru 29.06.2022 tarih, saat 15:30 itibariyle geçerli olan TCMB verileri dikkate alınarak belirlenmiştir.

İNA verileri dikkate alındığından taşınmazın üst hakkı süresi boyunca elde edilen gelirlerinin toplamının bugüne getirilmesi sonucundan takdir edilen değeri 6.240.000 € , yaklaşık **108.390.000,00 TL** dir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmazın gelir verileri dikkate alınarak Akfen GYO AŞ. ve Accor Grubu arasında yapılan sözleşmelere göre taşınmazın kira değeri tespit edilmiştir. Yapılan sözleşmeye göre Accor grubu tarafından İbis Otel için ödenmesi gereken kira bedeli; toplam brüt gelirin %25'i veya düzeltilmiş brüt işletme gelirin (AGOP) %95'inden yüksek olan bedel olarak belirlenmiştir. Sözleşme şartlarına göre son yıl AGOP oranı %95 olarak belirlenmiştir.

Düzeltilmiş brüt işletme geliri (AGOP) brüt işletme karından (GOP), brüt gelirin toplam % 8'i oranında ACCOR'a ödenecek işletmeciyi payı ve yenileme rezervi oranı düşülerek belirlenmiştir.

Kira geliri üzerinden yapılan indirgenmiş nakit akışı projeksiyonuna göre taşınmazın kira değeri tespit edilmiş ve söz konusu kira değeri üst hakkı süresi boyunca elde edilen gelirlerin toplamının bugüne getirilmesi sonucunda tespit edilmiştir. Bu hesaba göre otelin 6 aylık kira geliri 190.000 € , yaklaşık 3.300.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %50-%55 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %35-%40 oranlarında gerçekleşebileceği ön görülmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz cins değişikliği yapılmış ve halihazırda otel olarak kullanılmaktadır. Üzerinde herhangi bir proje geliştirme çalışması yoktur.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım durumunun en etkin ve verimli durumu olduğu kanaatindeyiz.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazın tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu taşınmaz için değerlendirme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) ile arsa değeri, maliyet yaklaşımı yöntemi ile de yapı değeri ayrıca tespit edilmiştir. Değer oluşumları Maliyet ve Gelir yöntemiyle beraber desteklenmiştir. Gelir yöntemi ile ilgili olarak doğrudan kapitalizasyon ve indirgenmiş nakit akışları projeksiyonları kullanılmıştır. Söz konusu varlığın Otel olması ve fiilen işletilmesi, direkt gelir getirici bir mülk sınıfında olması sebebi ile nihai değer takdiri gelir yöntemi esasına göre doğrudan kapitalizasyon ve indirgenmiş nakit akışları projeksiyonlarından elden edilen sonuçların ortalaması alınarak belirlenmiştir.

6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi

Δ Olumlu Özellikler

- Bölgenin ana arteri üzerinde yer alması ve ulaşım imkanının iyi olması
- Buttim Ticaret merkezine ve Bursa Bölge Adliye Mahkemesine yakın konumda olması
- Yapının işçilik ve malzeme kalitesinin iyi olması, halihazırda bakımlı olması
- Uluslararası Fuar Alanına komşu olması

Δ Olumsuz Özellikler

- Alternatif konaklama işletmelerinin bulunması

Δ Fırsatlar

- Şehrin sanayi faaliyetleri bakımından gelişmiş olmasının müşteri portföyüne katkısı
- Şehrin kış turizmi imkanının bulunması

Δ Tehditler

- Ekonomik gelişmelerdeki olumsuz tablonun kur dalgalanmalarıyla devam etme olasılığı

6.3 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.4 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Konu taşınmazın takyidat incelemesi ile ilgili açıklamalar 3.3 başlığı altında verilmiştir.

6.6 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.7 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz Otel olup, üzerinde bulunan yapı neticesinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

6.8 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu parsel S.S. Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret ve Alış Veriş Merkezi İşletme Kooperatifi'ne ait olup 30 yıllığına üst hakkı kurulmuş otel tesisi vardır. Üst hakkına ilişkin incelenen resmi sözleşmede; bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkının 30 yıl süreli olduğu; irtifak hakkının üçüncü kişilere devredilebileceği; sürenin sonunda irtifak hakkına konu yapının bedelsiz olarak taşınmaz malikine geçeceği; irtifak hakkı bedelinin ilk 5 yıl için ödemesiz olduğu, sonraki yıllar için ise sözleşmede belirtilen bedeller şeklinde olduğu görülmektedir. Söz konusu sözleşmeye göre üst hakkının devredilmesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

6.9 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (ç) bendi (**Değişik:RG-2/1/2019-30643**) Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz." gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle GYO portföyünde bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

Ayrıca aynı tebliğin 7.bölüm 30.madde 1. ve 2.fıkrasına göre tapu kaydında bulunan ipoteğin gayrimenkul değerini finanse etmek amacıyla kullanılan rehin kaydı olduğu ve ipotek malikinin Akfen GYO AŞ. olduğu görülmüş ve bu durumdan kaynaklı da GYO portföyünde bulunmasına engel olmadığına kanaat getirilmiştir.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Altınova Mahallesi, 3198 ada 67 Parselde bulunan taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerleme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle pazar yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla Gelir Yöntemi'ne göre kanaat getirilen ve takdir edilen mevcut durum piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **108.390.000-TL** ve Yazıyla **Yüz Sekiz Milyon Üç Yüz Doksan Bin Türk Lirası'dır.**

Taşınmazın aylık kira bedeli : **550.000 TL/ay** olarak belirlenmiştir.

Nihai Değer	
Rapor Tarihi	30.06.2022
Taşınmaz Değeri (KDV Hariç)	108.390.000,00 ₺
Taşınmaz Değeri (KDV Dahil)	127.900.200,00 ₺
Taşınmaz Değeri (KDV Hariç)	6.240.000,00 €
Taşınmaz Değeri (KDV Dahil)	7.363.200,00 €
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç)	6.600.000,00 ₺
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Dahil)	7.788.000,00 ₺
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç)	380.000,00 €
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Dahil)	448.400,00 €

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Alış Kuru 1\$:16,6614 TL ve 1€: 17,3701 TL'dir.

Emrah ÇAĞINDA Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 404732	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ Resmi Belgeler,

Δ Taşınmaz Görselleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri