



Gayrimenkul Değerleme Raporu

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

KAŞÜSTÜ MAHALLESİ, SİLOÖNÜ SOKAK,
ESKİŞEHİR İBİS OTEL, NO: 5, 5/1, YALIN SOKAK, NO: 2
TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR

03.07.2024
SM-24-SPK-009

Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler

Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri	Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr
Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Büyükdere Caddesi, No:201, Levent Loft, C Blok, Kat:8, 34390 Levent / İSTANBUL Tel: (0212) 371 87 00 – E.Mail: info@akfengyo.com.tr
Sözleşme Tarihi / Sayısı	22.01.2024
Talep Tarihi / Sayısı	25.04.2024 / 009
Değerleme Tarihi	28.06.2024
Rapor Tarihi	03.07.2024
Rapor Numarası	SM-24-SPK-009
Raporun Türü	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Değerlemeye Konu Taşınmaz(lar)	1 Adet Otel
Değerlemeye Konu Taşınmazın Adresi	Kaşüstü Mahallesi, Siloönü Sokak, Eskişehir İbis Otel, No: 5, 5/1, Yalın Sokak, No: 2 Tepebaşı / ESKİŞEHİR
Raporu Hazırlayan Uzman Yardımcısı	Kübra EKİCİ Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi (Ankara Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:918464)
Raporu Hazırlayan Uzman	Merve GÜNEŞ Harita Mühendisi (Selçuk Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Mehmet ÖZTÜRK Şehir Plancısı (Gazi Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187) (mRICS No: 6869236)

İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ	5
1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI	5
1.2 UYGUNLUK BEYANI	5
1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER	5
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2.1 DEĞERLEMİYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR	8
3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ	9
3.1 TAPU KAYITLARI	9
3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ	10
3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ	10
4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER	11
4.1 TAŞINMAZIN TANIMI	11
4.2 TAŞINMAZLARIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ	11
4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	18
4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	19
4.5. SWOT ANALİZİ	22
5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ	23
5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ	23
5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ	23
5.3 TAŞINMAZA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ	23
6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER	25
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	25
6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	39
6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER	39
6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	39
6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ	40
6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ	40
6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	40

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ	41
6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ	42
6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ	42
7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	48
8. SONUÇ	49

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ

1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI

Bu değerleme raporunun amacı; Akfen GYO A.Ş.'nin talebine istinaden, Hoşnudiye Mahallesi'nde 6.806,75 m² arsa yüz ölçümüne sahip 442 ada 37 no.lu parselde bulunan Arsa ve Ofis Lojmanı ve Kargir Ardiye nitelikli taşınmaz için kira sözleşmesinden doğan hakkın değerlemesini içeren Değerleme Raporu'nun hazırlanmasıdır.

1.2 UYGUNLUK BEYANI

Tarafımızca yapılan değerleme çalışması ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçların yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olduğu ve kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkul ve ilgili taraflarla herhangi bir kişisel ilgi veya önyargısının olmadığını,
- Değerleme hizmetinin karşılığının, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya konulabilecek hareket ve olaylara bağlı olmadığını,
- Değerleme hizmetinin önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmediği ve rapor edilmediğini,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara uygun gerçekleştiğini,
- Değerleme Uzmanının mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını

beyan ederiz.

1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER

Bu raporda yer alan değerlendirme çalışması, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" kapsamında hazırlanmıştır ve tebliğ ekinde (EK-1) yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar"ı içermektedir. Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları'nı (2017) kapsamaktadır.

UDS 104 tanımlı değer esaslarından, **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 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.

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 kapsamda, değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

- Gayrimenkulün niteliği gereği analizde, mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı ve her ikisi de bağımsız hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili makul bilgiye sahiptir ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkullerin makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen Pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İş bu değerlendirme raporundaki değer esaslı, açık ve rekabetçi bir pazarda, bir el değiştirme işleminde elde edilebilecek en olası fiyattır.

UDS 105 tanımlı değerlendirme yaklaşımlarından aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı.

(a) Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Pazar yaklaşımı yöntemlerinden, kılavuz işlemler yöntemi olarak da bilinen **karşılaştırılabilir işlemler yönteminde**, gösterge niteliğindeki değere ulaşılabilmesi için değerlendirme konusu varlığın aynı veya benzeri varlıklarla ilgili işlemlere ilişkin bilgilerden istifade edilir. Karşılaştırılabilir işlemler yönteminin temel adımları:

(a) ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan karşılaştırma birimlerinin tespit edilmesi,

(b) ilgili karşılaştırılabilir işlemlerin tespit edilmesi ve bu işlemler için temel değerlendirme ölçütlerinin hesaplanması,

(c) karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların tutarlı bir karşılaştırmalı analizinin yapılması,

(d) karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasındaki farklılıkların yansıtılabilmesi amacıyla değerlendirme ölçütleri (varsa) için gerekli düzeltmelerin yapılması,

(e) düzeltilmiş değerlendirme ölçütünün değerlendirme konusu varlığa uygulanması ve

(f) çeşitli değerlendirme ölçütünün kullanılması halinde gösterge niteliğindeki değerlerin tek bir sonuca ulaştırılması şeklindedir.

b) Gelir Yaklaşımı

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.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup standartlarda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları:

(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 özsermayeye 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 ve

(f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

c) Maliyet Yaklaşımı

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. Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlenmesidir.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlenmesidir.

(c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 DEĞERLEMEYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK. A.Ş.

Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA

Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20

E-Posta : iletisim@smartkurumsal.com.tr

Web : www.smartkurumsal.com.tr

Hitit VD – 7720681407

Ticaret Sicil No: 382333

Sermaye: 1.000.000.-TL

2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Büyükdere Caddesi, No: 201 Levent Loft C Blok, Kat:8, 34390 Levent / İSTANBUL

Tel: (0212) 37187 00

Web: info@akfengyo.com.tr

Ticaret Sicil No: 372278-0

Sermaye: 3.900.000.000.-TL

2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan 2 adet bağımsız bölümün değerlendirme tarihi itibarıyla,

- Pazar değeri tespiti
- Pazar kira değerinin tespiti

talebi bulunmaktadır.

Bu rapor amacına uygun olarak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3) sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" tebliğinin ekinde (EK-1) yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ve yine Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz.

Müşteri tarafından tarafımıza herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ

3.1 TAPU KAYITLARI

RAPORA KONU TAŞINMAZ	
İli	ESKİŞEHİR
İlçesi	TEPEBAŞI
Mahallesi	HOŞNUDİYE
Köyü	-
Mevkii	-
Pafta No.	88
Ada No.	442
Parsel No.	37
Yüz ölçümü (m²)	6.806,75
Ana Taşınmazın Niteliği	ARSA VE OFİS LOJMANI VE KARGİR ARDİYE
Blok No.	-
Kat No.	-
Bağımsız Bölüm No.	-
Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Arsa Payı	-
Cilt No. / Sayfa No.	21 / 2063
Tarih / Yevmiye No.	21.11.2002 / 7664
Sahibi	ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ (1/1)

3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden bila tarihinde alınan ve yetkilisi tarafından tarafımıza iletilen tapu kaydına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilen takyidatlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

- derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirtme.) (15.05.2012 - 11928)
- II.(İKİ) GRUP KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI(Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirtme.) (16.04.2012 – 9355)

Şerhler Hanesinde:

- Şerh: 3.960.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (22 yıl müddetle AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine kira şerhi) (17.03.2009 – 2954)

3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ

Değerleme konusu taşınmaza ait Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden bila tarihinde alınan ve yetkilisi tarafından tarafımıza ibraz edilen tapu kayıt belgesine göre son üç yıl içerisinde satış işlemi bulunmamaktadır. Değerlemeye konu taşınmazların mülkiyeti “ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ” olması sebebiyle TKGM Sisteminden tapu kayıt belgelerine ulaşılamamış, tapu müdürlüklerinde tapu kütüğü incelemesine izin verilmemiştir. Bu sebeple tarafımıza iletilen belge baz alınmıştır.

4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

4.1 TAŞINMAZIN TANIMI

Değerlemeye konu taşınmaz, tapu kayıtlarına göre Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Hoşnudiye Mahallesi, 6.806,75 m² yüz ölçümlü, 442 ada 37 parsel numaralı, “Arsa ve Ofis Lojmanı Ve Kargir Ardiye” vasıflı taşınmaz üzerinde yer alan İbis Otel markası altında işletilen otel işletmesidir.

4.2 TAŞINMAZLARIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ

4.2.1 Eskişehir İli

Konum:

Eskişehir, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısında 29-32 derece doğu boylamları ile 39-40 derece kuzey enlemleri arasında yer almaktadır. Eskişehir'in yüzölçümü 13.652 km²'dir. Eskişehir'in ilçelerinden Seyitgazi'nin küçük bir bölümü Ege'nin, Sarıcakaya İlçesi'nin tümü ile Merkez ve Mihallıçık ilçelerinin bir bölümü Karadeniz Bölgesi'nin etkisindedir. Ancak Eskişehir, coğrafi karakterini genellikle İç Anadolu Bölgesi'nden alır.



İdari Sınırlar:

Kuzeyden Bozdağ ve Sündiken Dağları, güneyden Emirdağ, doğudan Orta Asya Vadisi, batıdan Türkmen Dağı gibi doğal sınırlarla çevrili olan il alanı, yaklaşık 13.653 km² dir. Bu alanıyla il, Türkiye topraklarının %1.8' ini kaplamaktadır. İl merkezinin denizden yüksekliği ise 792 m dir.

Eskişehir ili sınırları içerisinde 14 ilçe bulunmaktadır. Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'ni oluşturan ilçeler; Odunpazarı, Tepebaşı, Alpu, Beylikova, Çifteler, Günyüzü, Han, İnönü, Mahmudiye, Mihalgazi, Mihallıçık, Sarıcakaya, Seyitgazi ve Sivrihisar.



Ulaşım:

Şehir Türkiye'deki demiryollarının kavşak noktalarından biridir. İstanbul'dan Ankara yönüne giden tüm trenler Eskişehir'den geçer. Eskişehir Hasan Polatkan Havalimanı'na 25 Temmuz 2005'te Brüksel'den ilk sefer yapılmıştır. THY ile İstanbul-Eskişehir uçuşları ise 21 Haziran 2007 tarihinde başlamıştır. Eskişehir'in ana karayolu bağlantısı İstanbul-Eskişehir-Ankara devlet yoludur. Adapazarı'ndan ayrılan bu yol güneye inerek Bilecik'ten geçer ve Bozüyük'ten doğuya yönelerek Eskişehir il sınırı içine girer. Tüm ili kuzeybatı-güneydoğu yönünde geçen bu yol il ulaşımının omurgasıdır. Tepebaşı ve Odunpazarı ilçelerinden geçer ve Sivrihisar bu yol üzerinde yer alır. İl'in diğer karayolu bağlantıları bu yoldan ayrılır. Eskişehir'de ulaşımı olmayan köy bulunmamaktadır.

Demiryolu: Eskişehir, ülke demiryolu sisteminin en önemli kavşak noktalarındandır. Ankara ve tüm Anadolu'ya bağlantılıdır. Merkezi garlar arasındaki mesafeler Eskişehir-Ankara 264 km. Eskişehir-Haydarpasa 375 km. Eskişehir-Afyon 162 km.dir. Devlet Demiryollarının il içindeki uzunluğu 215 km.dir. Her yöne giden ekspres ve posta trenlerinin kilit noktası durumundadır. Ankara - Eskişehir - Ankara Arasında Her Gün İşleyen Yüksek Hızlı Trenler seferleri vardır. Eskişehir-Ankara arası Yüksek Hızlı Tren ile seyahat 1,5 saat sürmektedir. Ankara - Konya – Ankara Arasında Her Gün İşleyen Yüksek Hızlı Trenler seferleri vardır. Eskişehir-Konya arası Yüksek Hızlı Tren ile seyahat 2 saat sürmektedir.

Karayolu: Eskişehir, ülke ulaşım sistemi içinde önemli bir konuma sahiptir. İstanbul'un İç Anadolu ile Ankara'nın da Güney Marmara ve Batı Anadolu ile bağlantısını sağlayan yollar üzerinde önemli bir duraktır. Eskişehir'in ana karayolu bağlantısı İstanbul-Eskişehir-Ankara devlet yoludur. Adapazarı'ndan ayrılan bu yol güneye inerek Bilecik'ten geçer ve Bozüyük'ten doğuya yönelerek Eskişehir il sınırı içine girer. Tüm ili kuzeybatı-güneydoğu yönünde geçen bu yol il ulaşımının omurgasıdır. Merkez ilçe ve Sivrihisar bu yol üzerinde yer alır. İl'in diğer karayolu bağlantıları bu yoldan ayrılır. Eskişehir'de ulaşımı olmayan köy bulunmamaktadır.

Havayolu: Eskişehir Anadolu Havalimanı Özel sektöre hava taşımacılığı ve havaalanı işletmeciliği yapabilme hakkı 1983 yılında yayınlanan 2920 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanunu ile verilmiştir. Anadolu Üniversitesi Havacılık ve Uzay Bilimleri Fakültesi'ne aittir, Anadolu Üniversitesi İki Eylül Kampüsü'nde bulunmaktadır. Eskişehir Anadolu Havalimanı, Tren Garına uzaklığı 6,4 km'dir. Eskişehir otoparkına uzaklığı 5,8 km'dir. Yurtiçi seferleri, yolcu sayısının yetersiz olması nedeniyle kaldırılmıştır. Sadece Brüksel-Eskişehir, Eskişehir-Brüksel arası uçak seferleri vardır. Eskişehir'e en yakın havaalanı Ankara Esenboğa Havalimanıdır. Eskişehir'e uzaklığı 272km'dir.



İklim:

Eskişehir, İç Anadolu, Batı Karadeniz ve Akdeniz iklimlerinin etki alanı içinde olması nedeniyle, kendine özgü bir iklime sahiptir. Yıllık sıcaklık ortalaması, 10.9°C dir. Aylık ortalamaya göre yılın en soğuk ayı, -2°C ile ocak ayıdır. Aralık ayının ortalarından, şubat ayının ortalarına kadar çok soğuk günler ve don olayları yaşanır. -10°C ile -25°C arasında değişen derecelere rastlanabilir. Ancak ocak ayı içinde 10°C ile 15°C lik ılık günler de geçirilir. Mart ayında daha çok don olayına rastlanır. Baharın ikinci yarısında maksimum sıcaklık, 20°C nin üstüne çıkar.

Su Kaynakları:

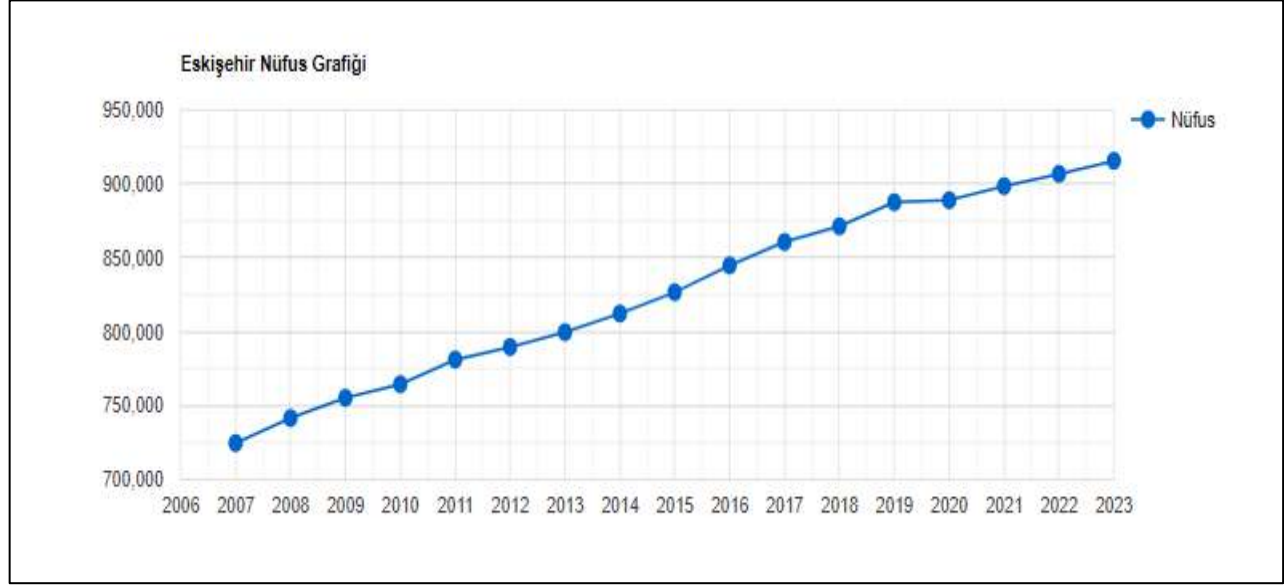
Kütahya ili Murat dağı eteklerinden doğan Porsuk Çayı Kütahya ve Eskişehir kent merkezlerinin içme ve kullanma suyu kaynağıdır. Sakarya nehrine ulaşana kadar yaklaşık 460 km. yol kateden Porsuk Çayı, sulama suyu, endüstriyel su temini, evsel ve endüstriyel atıklar için alıcı ortam ve rekreasyon ve balıkçılık amacıyla kullanılmaktadır. Sadece içme suyu olarak kullanılan Kalabak kaynak suyu dışında Eskişehir kent merkezinin tükettiği şebeke suyu Porsuk Çayından sağlanmaktadır.

Nüfus ve Demografik Yapı:

Eskişehir nüfusu 2023 yılına göre 915.418'dir. Bu nüfus, 454.606 erkek ve 460.812 kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: %49,66 erkek, %50,34 kadındır. Eskişehir'in yerli halkı Manavlardan oluşmaktadır. Şehirde Kırım Tatarlarının nüfusu da fazladır. Eskişehir ili, Bulgaristan göçmenlerinin de buraya yerleşmesiyle özellikle 1950-55 ve 1965-70 dönemlerinde büyük bir nüfus artışı göstermiştir. İlin nüfusu 1970'te 460.000, 1980'de 543.802, 1990'da 641.000, 2010'da 765.000 kişi olmuştur.

BM raporuna göre yaşanabilirlik açısından Türkiye'deki kaliteli yaşanabilecek ikinci şehri olan Eskişehir'in demografik yapısı şu şekildedir.



Yıl	Eskişehir Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	915.418	454.606	460.812
2022	906.617	451.335	455.282
2021	898.369	447.761	450.608
2020	888.828	443.227	445.601
2019	887.475	443.635	443.840
2018	871.187	434.112	437.075
2017	860.620	429.078	431.542
2016	844.842	421.580	423.262
2015	826.716	412.205	414.511
2014	812.320	405.253	407.067
2013	799.724	399.189	400.535
2012	789.750	393.760	395.990
2011	781.247	388.880	392.367
2010	764.584	378.275	386.309
2009	755.427	374.990	380.437
2008	741.739	368.486	373.253
2007	724.849	359.393	365.456

(Kaynak: TÜİK, İstatistik Göstergeler, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Sonuçları)

Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2023	Odunpazarı	421.469	206.003	215.466	% 46,04
2023	Tepebaşı	390.116	194.919	195.197	% 42,62
2023	Sivrihisar	20.478	10.496	9.982	% 2,24
2023	Çifteler	14.926	7.635	7.291	% 1,63
2023	Seyitgazi	13.481	7.108	6.373	% 1,47
2023	Alpu	10.678	5.625	5.053	% 1,17
2023	Mihalıççık	8.576	4.510	4.066	% 0,94
2023	Mahmudiye	7.715	3.999	3.716	% 0,84
2023	İnönü	6.244	3.260	2.984	% 0,68
2023	Beylikova	6.016	3.111	2.905	% 0,66
2023	Günyüzü	5.679	2.824	2.855	% 0,62
2023	Sarıcakaya	4.651	2.337	2.314	% 0,51
2023	Mihalgazi	3.037	1.550	1.487	% 0,33
2023	Han	2.352	1.229	1.123	% 0,26

Ekonomi:

Tarım: Eskişehir, Türkiye'nin önemli tarım merkezlerinden biridir. Özellikle tahıl üretiminde önemli paylara sahip olan ilimiz, şeker pancarı ve yağlık ayçiçeği gibi bitkilerin üretiminde de önemli yer teşkil etmektedir. İlimizin iklim ve topoğrafik özellikleri bakımından hububat üretimi ağırlık kazanmıştır. İlimizde ekim yapılan arazilerin büyük bir bölümünün kuru arazi olması nedeniyle sahip olunan arazinin tümüne her yıl ekim yapılamamaktadır. Ayrıca; düşen yıllık yağış miktarının azlığı da bu olayı kaçınılmaz kılmaktadır. Ancak; 2022-2023 hasat döneminde yağışların yeterli olmaması verimi önemli ölçüde düşürmüştür. Türkiye rakamlarını karşılaştırdığımızda Buğday, Arpa, Şekerpancarı, Ayçiçeği, Silajlık Mısır, Soğan ve Domates en önemli ürünler olup, ülkemiz üretiminde miktar bakımından önemli bir paya sahiptir.

Hayvancılık: Eskişehir, Türkiye'nin İç Anadolu Bölgesi'nde yer alan bir şehirdir ve tarım alanında oldukça önemli bir potansiyele sahiptir. Hayvancılık da bu potansiyelin önemli bir parçasıdır. Eskişehir'de genellikle küçükbaş ve büyükbaş hayvancılık yapılmaktadır. Küçükbaş hayvancılıkta genellikle koyun ve keçi yetiştiriciliği ön plandadır. Özellikle kırsal bölgelerde küçük ölçekli aile işletmeleri tarafından gerçekleştirilir. Eskişehir'in iklimi ve coğrafi özellikleri bu tür hayvanların yetiştiriciliğine uygun olabilir. Büyükbaş hayvancılıkta ise genellikle sığır yetiştiriciliği yapılmaktadır. Eskişehir'in tarım alanları ve meraları, sığır yetiştiriciliği için uygun bir ortam sunar. Süt sığırı ve et sığırı yetiştiriciliği yapılmaktadır. Ancak son yıllarda süt sığırı yetiştiriciliği daha yaygın hale gelmiştir. Eskişehir'de hayvancılıkta genellikle modern yöntemler kullanılmakta olup, hayvan refahı ve verimliliği ön planda tutulmaktadır. Ayrıca, tarım ve hayvancılığın yanı sıra şehirde veterinerlik hizmetleri de bulunmaktadır, bu da hayvancılık sektörünün desteklenmesine yardımcı olmaktadır.

Madenler: Eskişehir'de endüstriyel hammadde açısından oldukça zengin maden yatakları yer almaktadır. Başta bor ve manyezit olmak üzere ilde sepiyolit, mermer, kaolen, perlit, mika ve kum-çakıl gibi önemli hammadde kaynakları bulunmaktadır. Beyaz altın, deniz köpüğü ve Eskişehir taşı gibi isimlerle de ifade edilen lületaşının da ticari olarak işlenebilir yatakları ülkemizde sadece Eskişehir'de bulunmaktadır. Eskişehir Organize Sanayi Bölgesinde madencilik sektöründe 75 firma faaliyet göstermekte olup yaklaşık 3.800 çalışan bulunmaktadır. TÜİK 2020 yılı verilerine göre Eskişehir ili madencilik sektöründeki ihracat 39.316.370 dolar,

ithalat ise 4.725.138 dolardır. Sektör ihracatının ilin toplam ihracatındaki payı ise %4,2'dir. Sektör, ilin ihracatındaki aldığı paya göre sıralamada 7. sıradadır.

Sanayi: Eskişehir, Türkiye'nin önemli sanayi merkezlerinden biridir ve çeşitli sanayi kollarında faaliyet gösteren birçok işletmeye ev sahipliği yapmaktadır. Şehir, genellikle aşağıdaki sanayi alanlarında öne çıkmaktadır:

Otomotiv Sanayi: Eskişehir, Türkiye'nin otomotiv endüstrisi için önemli bir merkezdir. Birçok otomotiv parça üreticisi ve tedarikçisi burada faaliyet göstermektedir.

Makine ve Metal Sanayi: Şehirde makine imalatı ve metal işleme sektörleri oldukça gelişmiştir. Makine ve metal sanayi alanında faaliyet gösteren birçok firma bulunmaktadır.

Savunma Sanayi: Eskişehir, savunma sanayiinde de önemli bir role sahiptir. Özellikle savunma sanayiine yönelik parça ve sistem üretimi yapan firmalar bulunmaktadır.

Elektronik Sanayi: Elektronik ekipman ve bileşen üretimi alanında da Eskişehir'de birçok firma faaliyet göstermektedir. Bu firmalar genellikle telekomünikasyon, endüstriyel elektronik ve tüketici elektroniği gibi alanlarda faaliyet göstermektedir.

Seramik ve Cam Sanayi: Şehir, seramik ve cam sanayiinde de önemli bir konuma sahiptir. Birçok seramik ve cam üreticisi burada faaliyet göstermektedir.

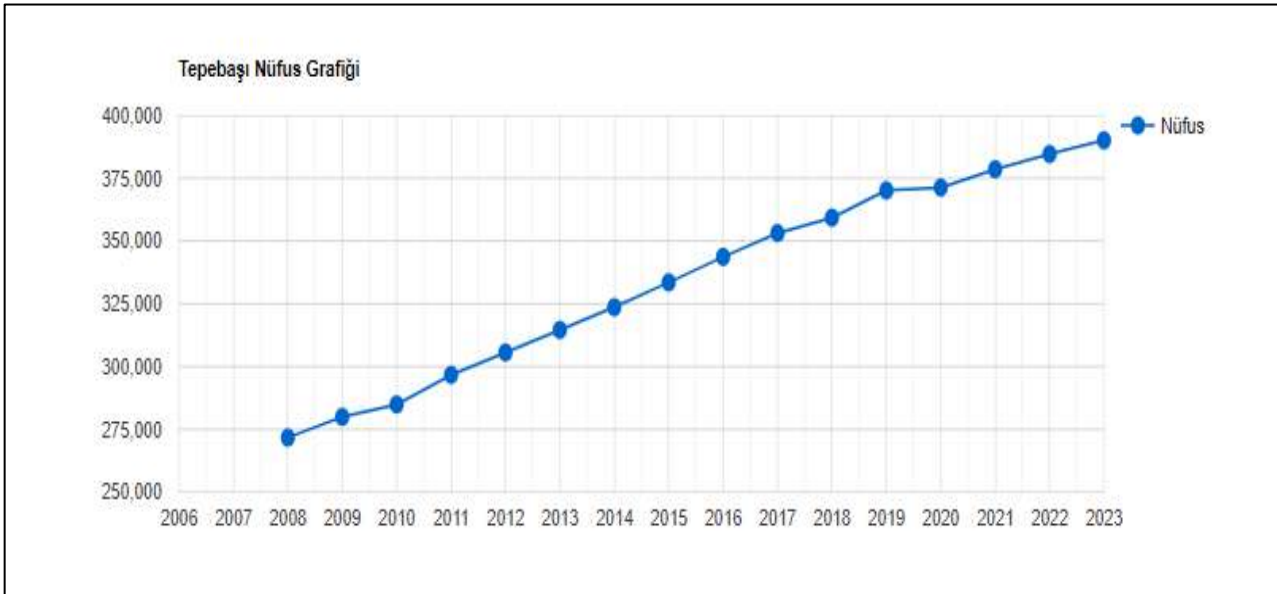
Tekstil Sanayi: Eskişehir'de tekstil sektörü de oldukça gelişmiştir. Kumaş üretimi, hazır giyim ve tekstil ürünleri imalatı gibi alanlarda faaliyet gösteren birçok firma bulunmaktadır.

Eskişehir, geniş bir sanayi altyapısına sahip olmasının yanı sıra, üniversiteleri ve araştırma merkezleriyle de bilim ve teknoloji alanında önemli bir potansiyele sahiptir. Bu da şehri Ar-Ge ve inovasyon odaklı sanayi faaliyetleri için cazip hale getirmektedir.

Turizm: Dünyanın en güvenli ve yaşanabilir şehirleri arasında üst sıralarda yer alan Eskişehir, 2013 UNESCO Somut Olmayan Kültürel Miras Başkenti ve 2013 Türk Dünyası Kültür Başkenti seçildi. Ayrıca sürdürülebilir kent çalışmaları yapan World Resources Institute (WRI) tarafından verilen "WRI Ross Ödülü"nde 115 kentin arasında beş finalist kentten biri oldu. Bu gelişmeler turizmin gelişmesi açısından fayda sağlamıştır. Bu bağlamda kentte ön plana çıkan turizm çeşitleri; kültür turizmi, doğa turizmi, mağara turizmi, hava sporları turizmi, inanç turizmi, kongre turizmi ve termal turizmdir. Kentin yeraltı suları açısından oldukça zengin olması termal turizmin gelişmesini sağlamıştır.

4.2.2 Tepebaşı İlçesi

Eskişehir Büyükşehir Belediyesi altında hizmet veren Tepebaşı Belediyesi 9 Eylül 1993 Tarih 21693 Sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 504 sayılı "Yedi İlde Büyükşehir Kurulması Hakkındaki Kanun Hükmünde Kararname" uyarınca ilk kademe Belediyesi olarak kurulmuştur. 06.03.2008 Tarih ve 5747 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" gereği ilçe statüsüne dönüşmüş ve Çukurhisar, Muttalıp Belde Belediyelerinin tüzel kişilikleri kaldırılarak ilçeye bağlanmıştır. Tepebaşı, Eskişehir'i doğu-batı istikametinde ikiye bölen Porsuk Çayı'nın kuzeyinde kalmaktadır. Buraya 19. yüzyılda inşa edilmiş Surp Yerrortutyun Ermeni Kilisesi bugün Zübeyde Hanım Kültür Merkezi olarak kullanılıyor.

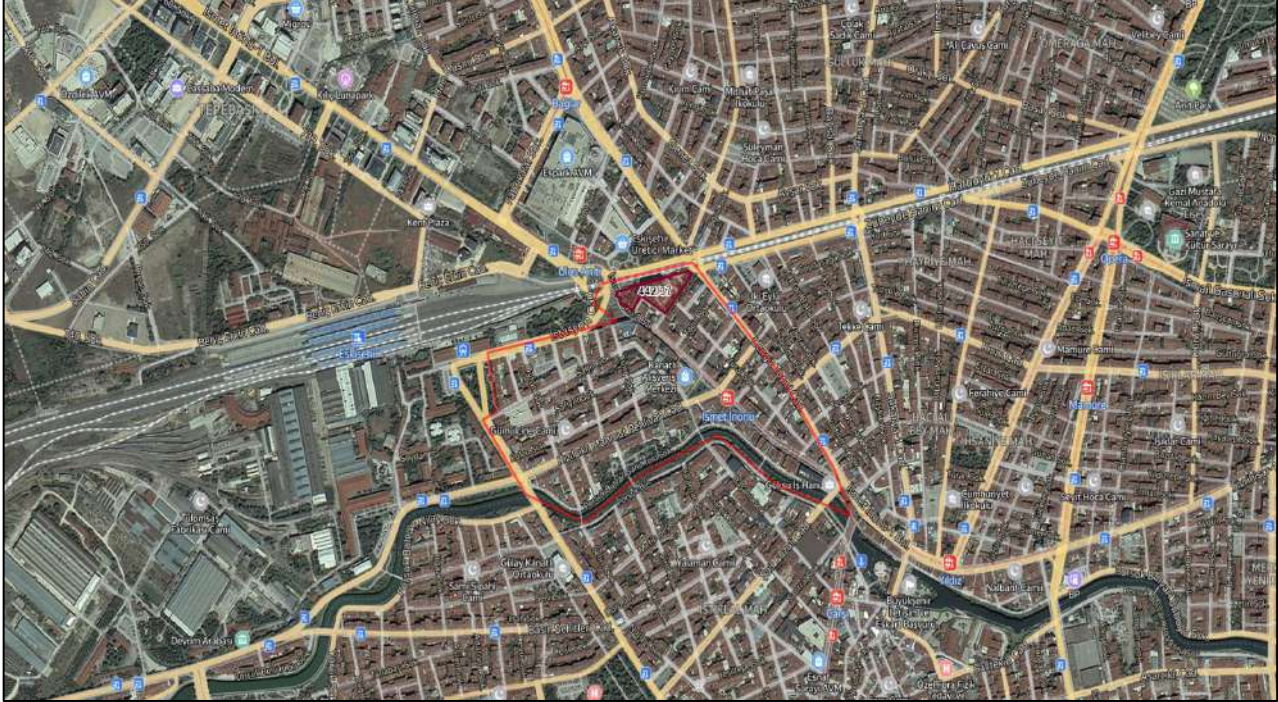


Grafik. Tepebaşı İlçesi Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi

Kentteki 3 üniversiteden birisi olan Anadolu Üniversitesi ve Eskişehir Teknik Üniversitesi Tepebaşı sınırları içerisinde kalmaktadır. Ayrıca 1894 yılında kurulan ve Türkiye Lokomotif ve Motor Sanayi A.Ş. (TÜLOMSAŞ), Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk fabrikalarından Eskişehir Şeker Fabrikası, hava platformlarının tasarımı, geliştirilmesi, imalatı, entegrasyonu ve modernizasyonu alanlarında teknoloji üreten TUSAŞ Havacılık ve Uzay Sanayi A.Ş. (TAI) ile geleneksel sanayi sektörlerinden olan çeşitli tuğla-kiremit fabrikaları ve un fabrikaları ve ilin 5 büyük Alış Veriş Merkezleri de Tepebaşı sınırları içerisinde bulunmaktadır.

4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz adres bilgilerine göre, Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Hoşnudiye Mahallesi, Siloönü Sokak, Bina No: 5, UAVT: 1793222009 posta adresinde konumludur. Değerleme konusu taşınmaza ulaşım için bölgenin ana arterlerinden olan Ulus Meydanı'ndan doğu yönünde yer alan Gençlik Merkez Sokak'ına geçilir, sokak üzerinden ~ 70 m ilerlenir, 442 ada 37 parselde konumlu taşınmazlar sokağın sağ tarafında konumlanmıştırlar. Söz konusu taşınmazın bulunduğu bölge Hoşnudiye Mahallesi'nin önemli aksları arasında olan Gençlik Merkez Sokak'ına cepheli bir şekilde yer almaktadır. Bölge ticaret ve turizm akslarının gelişmiş bölgelerinde konumlu olup araç ve yaya trafiğinin yoğun olduğu bölgede yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede; TCDD Eskişehir Tren Garı, Porsuk Çayı, Espark AVM, Acıbadem Eskişehir Hastanesi, Özdelek Eskişehir AVM, çok sayıda otel ve bir çok donatı alanları bulunmaktadır.



TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE



TAŞINMAZIN KONUMU

4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

Ana Taşınmazın Özellikleri:

ANA TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ			
Yapının İnşaat Tarzı	Betonarme	Yapının Sınıfı ve Grubu	4/B
Yapım Yılı	1971 2007 (Faaliyete Geçiş Yılı)	Yapı Nizamı	Ayrık
Yapının Toplam Kat Adedi	Otel: 10(Bodrum + Zemin 6 Normal Kat+2 Çatı Kat) Restoran: 4(bodrum+zemin+2 Normal Kat) Spor Salonu: 4(2 bodrum+zemin+1 Normal Kat+Çatı Katı)	Ana Taşınmazdaki Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	Yok
Otopark	Var	Asansör	Var
Yüzme Havuzu	Var	Özel Güvenlik	Var
Deprem Derecesi	2. Derece	Deprem Hasar Durumu	Yok

Açıklama: Ülkemizde yaşanan depremler sonrasında köklü değişiklikler ve düzenlemeler getirilen ve halen yürürlükte olan, günümüzde üzerinde güncellemeler yapılan 06/03/2007 tarihli ve 26454 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik'in son güncellemesi 18/03/2018 tarihinde yapılmış olup Türkiye Deprem ve Bina Yönetmeliği olarak düzenlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı ana taşınmazın inşaatı ise depremler sonrasında düzenleme getirilen 06/03/2007 tarihli yönetmelik öncesinde yapılmıştır.



Değerleme konusu ana taşınmaz 6.806,75 m² alanlı, 442 ada 37 parsel üzerinde 3 yıldızlı otel olarak inşa edilmiştir. Parsel, Gençlik Merkezi Sokak'a yaklaşık 170 m cepheli, Siloönü Sokak'a 95 m cepheli, Yalın Sokak'a 65 cepheli olup parselin kuzey yönünde konumlandırılmıştır. Parsel üzerinde; otel binası, restoran binası ve bar olmak üzere 3 adet yapı bulunmakta olup 29 araçlık açık otopark alanı bulunmaktadır.

Otel; Otel onaylı mimari projesine göre; bodrum kat + zemin kat + 6 normal kat + 2 çatı katı olmak üzere toplam 10 katlı otel binası olarak inşa edilmiştir. Otel binası 1930'lu yıllarında silo binası olarak inşa edilmiş, tadilat ile otel kullanımına dönüştürülmüştür. Onaylı Mimari projesine göre kat planları;

1. Bodrum Katı; yaklaşık brüt 604 m² alanlı olup katta, su deposu, 2 adet tesisat odası, house keeper odası, kuru temizleme ve çamaşır odaları, bay-bayan personel soyunma odaları, personel yemekhane, depolar, kazan dairesi, teknik müdür odası ve bakım odası bulunmaktadır. Zeminler beton ve seramik, duvarlar sıva üzeri boya ve seramik, tavan sıva üzeri boyadan oluşmaktadır.

Zemin Katı; yaklaşık brüt 763,00 m² alanlı olup katta, valiz odası, genel müdür odası, sistem odası, resepsiyon, resepsiyon ofis odası, muhasebe odası, business center, restoran, bar, mutfak, toplantı salonu, bay-bayan wc alanları oluşmaktadır. Yasal ve mevcut durum arasında fark bulunmamaktadır.

1., 2., 3., 4., 5. ve 6. normal katlar yaklaşık brüt 586 m² alanlı olup katlarda, 12 adet standart oda 6 adet silo oda olmak üzere her katta 18 adet oda bulunmaktadır.

1. Çatı Katı; yaklaşık brüt 397,00 m² alanlı olup 2 adet depo, tesisat odası ve teknik hacimler bulunmaktadır.

2. Çatı Katı; yaklaşık brüt 198 m² alanlı olup 2 adet depo, asansör makine dairesi ve teknik hacimler bulunmaktadır.

Binada 1 adet servis asansörü, 2 adet oda katlarına çalışan yolcu asansörü bulunmaktadır.

Açık alanda jeneratör ve trafo; çatı katında ise soğutma grubu, klima santralleri gibi teknik hacimler bulunmaktadır

Otopark alanının dışardan da hizmet kullanımı olup günlük ücreti 100 TL olarak şifahi yetkili kişilerden öğrenilmiştir

Değerleme konusu taşınmazın mahallinde yapılan inlemelerde konu taşınmaz; kat, konum ve alan bakımından projesiyle uyumlu olup herhangi bir aykırı durum tespit edilmemiştir. Otel binasında 106 adet silo ve standart oda, 2 adet engelli odası olmak üzere toplamda 108 adet odaya sahiptir. Odalar yaklaşık brüt 13-14 m² kullanım alanlıdır. Her odada banyo hacmi mevcut olup yaklaşık 3 m² alanlıdır. Odalara giriş kartlı giriş sistemi ile sağlanmaktadır. Giriş kapıları ahşap paneldir. Oda içerisinde zeminler parke kaplamalı, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Banyo alanlarında zeminler ve duvarlar seramik kaplamalı, lavabo, klozet ve vitriye takımları mevcuttur.

Konu taşınmazın etrafı betonarme duvar üzeri beton duvar üzeri demir korkuluk çevrilidir. Otel girişi, zemin kat seviyesinden, Siloönü Sokak üzerinden sağlanmaktadır. Yapı dışında kalan alanlar kısmen peyzaj alanı, kısmen otopark olarak düzenlenmiştir. Otopark alanlarında zeminler taş kaplamalıdır. 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

Restoran Bar; Parselin batı cephesinde konumlu olup, Yalın Sokak'a cephesi bulunmaktadır. Yapı mevcut durumuna ilişkin Eskişehir Kültür Varlıkları Koruma Kurulu tarafından onaylanmış Rölevesi bulunmaktadır. Söz konusu taşınmaz rölevesinde; bodrum kat ve zemin kat olmak üzere 2 katlıdır. Rölevesi ve mevcut durumu arasında fark bulunmamaktadır. Konu taşınmaz yaklaşık brüt 250 m² alana sahiptir. Zemin kat tavanı yüksektir. Taşınmazın zeminleri seramik kaplama, duvarlar yağlı boya ıslak hacimlerde de tavana kadar seramik kaplamadır. Yapı yerinde yapılan ölçüm ve tespitlere göre yaklaşık 250,00 m² kullanım alanına

sahiptir. Restoran alanının ön kısmında yarı kapalı yaklaşık 72,00 m² alana sahip veranda şeklinde bölüm yapılmıştır. Parselin batı cephesinde İsmet İnönü-1 Bulvarı ve Gençlik Merkezi Sokak'a cepheli cam konstrüksiyon şeklinde yapı kullanımı ve kış bahçesi kullanımı mevcuttur.

Eski Spor Salonu Binası (Restoran - Bar): Değerleme konusu taşınmaz onaylı mimari projesine göre; 2 bodrum+zemin+1 normal + çatı katı olmak üzere toplam 868,00 m² alanıdır. Konu taşınmaz 2006 yılında ayrık nizamli, betonarme yapı tazinda inşa edilmiştir. Mimari projesine göre; 2. bodrum katı; yaklaşık brüt 290 m² alanlı, 1. bodrum katı yaklaşık brüt 195 m² alanlı, zemin katı yaklaşık brüt 123 m² alanlı, 1. normal katı yaklaşık brüt 260 m² alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 868 m² alanıdır. Mahallinde yapılan incelemeye göre; bodrum katında, mutfak, personel WC, soğuk hava deposu, zemin katında; açık alan, bar, sahne alanları yer almakta olup gece kulübü olarak kullanılmaktadır. Konu taşınmazın dış cephesi sıva üzeri dış cephe boyalıdır. Spor salonu binası Siloönü Sokak'a cephelidir. Sokak üzerinde binaya giriş çıkış sağlanabilmektedir. Söz konusu bina projesinde spor salonu olarak gözükmektedir.

KAT HESABI		
Kat	Yasal Alan (m ²)	Mevcut Alan (m ²)
İBİS OTEL		
1.Bodrum Kat	604,00	604,00
Zemin Kat	763,00	763,00
1. Normal Kat	586,00	586,00
2. Normal Kat	586,00	586,00
3. Normal Kat	586,00	586,00
4. Normal Kat	586,00	586,00
5. Normal Kat	586,00	586,00
6. Normal Kat	586,00	586,00
1. Çatı Katı	397,00	397,00
2. Çatı Katı	198,00	198,00
TOPLAM	5.478,00	5.478,00
SPOR SALONU		
2 Bodrum Kat + Zemin Kat + 1. Normal Kat + Çatı Katı	868,00	868,00
TOPLAM	868,00	868,00
RESTORANT		
Bodrum Kat + Zemin Kat + 2 Normal Kat	250,00	250,00
TOPLAM	250,00	250,00
GENEL TOPLAM ALAN	6.596,00	6.596,00

Olumlu ve Olumsuz Faktörler;

OLUMLU ÖZELLİKLERİ	OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ
Şehir Merkezinde konumlanması	Otopark imkanının olmaması
Bilinirliğinin yüksek olması	Yatırımın büyüklüğü sebebiyle belirli bir alıcı kitlesine sahip olması
Ulaşım imkanının gelişmiş olması	
Yaya ve araç trafiğinin yoğun olması	
Ticari yoğun noktada konumlanması	
Tabela ve reklam kabiliyetinin çok yüksek olması	
Otellerin yoğunlaştığı bölgede konumlu olması	

4.5. SWOT ANALİZİ

OLUMLU YÖNLER		OLUMSUZ YÖNLER		
GÜÇLÜ YANLAR	- Ticari yoğun bölgede konumlanması - Kullanılan işçilik ve malzemenin iyi olması - Ulaşım imkanının iyi olması - Şehir merkezinde konumlu olması - Yaya ve araç trafiğinin yoğun olması - Konu taşınmazın metro, otobüs ve dolmuş duraklarına çok yakın konumlu olması	ZAYIF YANLAR	- Kapalı otopark alanının bulunmaması - İmar planına göre parselde ait terkinin olması - Yatırımın büyüklüğü sebebiyle belirli bir alıcı kitlesine sahip olması	İÇ ETKENLER
FIRSATLAR	- Bilinirliğinin yüksek olması, - Tabela ve reklam kabiliyetinin çok yüksek olması - Kent özelinde herkes tarafından bilinirliği yüksek buluşma noktası olması - Yakın çevresinde ticari faaliyetler olması - Otellerin yoğunlaştığı bölgede konumlu olması	TEHDİTLER	Ekonomide dalgalanmalar yaşanması	DIŞ ETKENLER

5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ

5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ

TAŞINMAZIN GÜNCEL İMAR DURUMU			
Plan Türü	1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	Lejant	Belediye Hizmet Alanı, Yol ve Yaya Yolu ve Meydan Alanı
İnşaat Nizamı	-	Yençok	-
TAKS	-	KAKS (Emsal)	-
Diğer	Eskişehir Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre konu taşınmaz 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre "Belediye Hizmet Alanı, Yol ve Yaya Yolu ve Meydan" Alanı içerisinde konumlandır. * Eskişehir Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre konu taşınmazın bulunduğu parselin yaklaşık 1.381,50 m² terki bulunmaktadır.		
Plan Notları	-		

5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

Eskişehir Büyükşehir ve Tepebaşı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde son 3 yıl içerisinde rapora konu taşınmaza etki eden herhangi bir imar planı değişikliğinin ve taşınmaz için alınmış herhangi bir kamulaştırma kararının bulunmadığı şifahen öğrenilmiştir.

5.3 TAŞINMAZA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ

Değerleme konusu taşınmaz için Tepebaşı Belediyesi ve Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlükleri Arşivleri'nde yapılan incelemelerde; rapora konu taşınmazın dosyasında yer alan yasal belgeleri ve bilgileri taşınmazın geçmiş yıl raporlarından ve ilgili belediyelerinden temin edilmiştir.

Bila tarih ve sayılı mimari proje 5.478,00 m² "Otel" inşaatı için, bila tarih ve sayılı tadilat mimari projesi 868,00 m² alanlı "Spor Salonu" inşaatı için, 12.02.2015 tarih 2977 sayılı onaylı röleve projesi 250 m² alanlı "Restoran Ve Bar Binası" için düzenlenmiştir.

15.02.2005 tarih ve 2 sayılı "Tadilat Ruhsatı" 5.000,00 m² inşaat alanı "Otel" için düzenlenmiştir.

27.07.2006 tarih ve 3 sayılı "Tadilat Ruhsatı" 868,00 m² inşaat alanı "Otel" için düzenlenmiştir.

2007 yılı ve 6 sayılı "Yapı Kullanma İzin Belgesi" 5.000,00 m² inşaat alanı "Otel" için düzenlenmiştir.

13.04.2011 ve bila sayılı "Yapı Kullanma İzin Belgesi" 868,00 m² inşaat alanı "Çok Amaçlı Turistik Tesis" için düzenlenmiştir.

10.10.2005 tarih 10147 sayılı, 106 oda(2y)+2 Bedensel engelli odası(2y) toplam 108 yatak, 140 kişilik 2. Sınıf lokanta, 75 kişilik toplantı salonu, 65 kişilik yarı açık yemek alanı, 80 kişilik yarı açık yemek alanı, bar için alınmış Turizm İşletme Belgesi bulunmaktadır.

Dosyasında taşınmaza ait 07.02.2017 veriliş tarihli, 08.02.2027 geçerlilik tarihi ve S347D820154E6 numaralı B sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

5.3.1 Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durum Analizi;

Parsel üzerinde; otel binası, restoran binası ve bar olmak üzere 3 adet yapı bulunmaktadır. Konu taşınmazlar projeleriyle uyumlu olup iç mekânı kullanım amacına göre bölmelere ayrılmıştır. Konu taşınmazların konumu CBS sisteminden kontrol edilmiştir.

5.3.3 Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı proje Resmi Gazete’de yayımlanan 13.07.2001 tarih 24461 sayı ile yayımlanan Yapı Denetim Kanunu’na tabidir. Değerleme konusu taşınmazın yapı denetimini Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü gerçekleştirmiştir.

5.3.4 Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Tarafımıza dijital ortamda iletilen imar arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz karar rastlanmamıştır.

5.3.5 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

5.3.6 Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son 3 Adet Değerleme İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce kurumumuz değerlendirme raporu hazırlanmamıştır

5.3.7 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Dosyasında taşınmaza ait 07.02.2017 veriliş tarihli, 08.02.2027 geçerlilik tarihi ve S347D820154E6 numaralı B sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

5.3.8 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz “Arsa ve Ofis Lojmanı ve Kargir Ardiye” niteliğindedir.

5.3.9 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme çalışmasının konusu yapılan sözleşmeye istinaden ‘Kira Sözleşmesinden Doğan’ kullanım hakkıdır. Resmi sözleşmede; bu hakkın devredilmesi ile ilgili herhangi bir engel bulunmamakta olup idarenin izni ve sözleşme şartlarının kabulü zorunludur.

5.3.10 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Devrine/Alım/Satımına Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaz için yapılan takyidat incelemesi ve yasal belge incelemeleri sonucunda; Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde devrine, alım satımına engel bir durum bulunmamaktadır.

6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ

6.1.1 Küresel Ekonomi

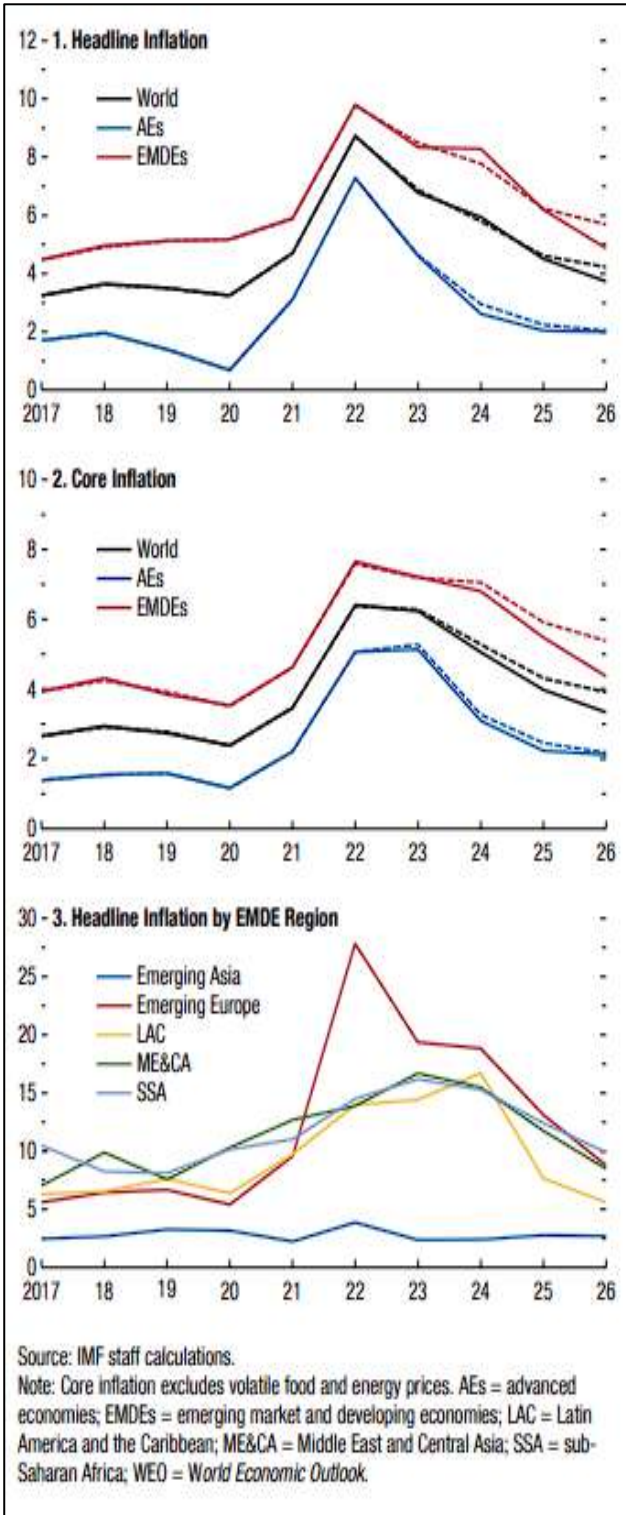
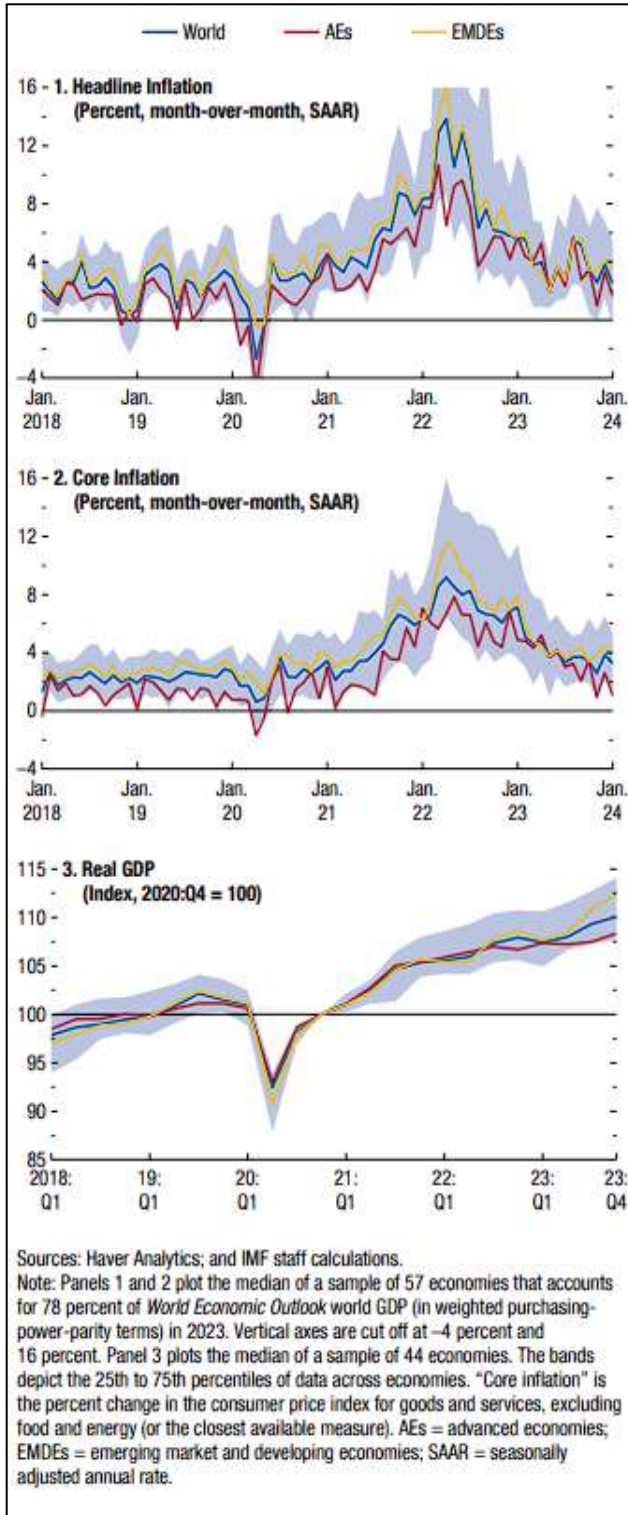
2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler güncelliğini korumuştur. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerilemeye neden olmuştur.

Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelere kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözme uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelere büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır.

2023 yılında doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan çok olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olarak dikkat çekmektedir.

Dünya ekonomisinde aktivite 2023 dördüncü çeyreğinde direncini korumuştur. ABD'de hem imalat hem de hizmet sektöründe yavaşlama görülürken, Euro Bölgesi'nde aktivite verileri son çeyrekte daralmaya işaret etmektedir. Çin'de son çeyrekte büyüme hedeflere uygun gerçekleşse de veriler iç talepteki yavaşlamaya ve emlak sektöründeki durgunluğa yönelik sinyaller vermiştir. Diğer gelişmekte olan ekonomilerde ayrışma görülsede genel anlamda küresel aktiviteyi yukarı çekmiştir. Enflasyonda tahminlerden hızlı gerçekleşen gerilemelerle belli başlı merkez bankalarının 2024 yılı içinde gerçekleştireceği faiz indirimlerine yönelik beklentiler artmış ve küresel tahvil faizlerinde düşüş görülmüştür. Bu gelişmeler risk iştahını desteklerken, gelişmekte olan ülkelere sermaye akışı artmıştır. Son çeyrekte yaşanan jeopolitik gerilimler enerji fiyatları üzerindeki belirsizlikleri artırırken, küresel ticarete aksamalara yol açmaktadır. Öte yandan, 2024 yılının ilk haftalarında gelişmiş ekonomi merkez bankalarının faiz indirimlerinin beklenen kadar erken olmayabileceği fiyatlaması öne çıkmıştır. Bu nedenle tahvil faizleri yeniden yükselirken, jeopolitik belirsizliklerle birlikte küresel piyasalardaki iyimserlik hız kesmiştir.

IMF'nin 2024 Nisan ayında yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda temel tahmin, dünya ekonomisinin 2024 ve 2025'te 2023'tekiyle aynı hızda büyümeye devam edeceği yönünde. Gelişmiş ekonomilerinin hafif bir hızlanma; burada büyümenin 2023'teki yüzde 1,6'dan 2024'te yüzde 1,7'ye çıkması bekleniyor. ve 2025'te yüzde 1,8 - gelişmekte olan piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde 2023'te yüzde 4,3'ten 2024 ve 2025'te yüzde 4,2'ye hafif bir yavaşlama ile dengelenecek. Bundan beş yıl sonra küresel büyüme tahmini - yüzde 3,1 - en yüksek seviyesinde olacağı öngörülüyor. Küresel enflasyonun 2023'teki yüzde 6,8'den 2024'te yüzde 5,9'a ve 2025'te yüzde 4,5'e istikrarlı bir şekilde düşeceği, gelişmiş ekonomilerin enflasyon hedeflerine gelişmekte olan piyasalara ve gelişmekte olan ekonomilere göre daha erken döneceği tahmin ediliyor. Çekirdek enflasyonun genel olarak daha kademeli bir düşüş göstermesi öngörülüyor



*Kaynak: Küresel Ekonomik Görünüm Raporu

Enflasyon Grafikleri

	2023	Projections		Difference from January 2024 WEO Update ¹		Difference from October 2023 WEO ¹	
		2024	2025	2024	2025	2024	2025
World Output	3.2	3.2	3.2	0.1	0.0	0.3	0.0
Advanced Economies	1.6	1.7	1.8	0.2	0.0	0.3	0.0
United States	2.5	2.7	1.9	0.6	0.2	1.2	0.1
Euro Area	0.4	0.8	1.5	-0.1	-0.2	-0.4	-0.3
Germany	-0.3	0.2	1.3	-0.3	-0.3	-0.7	-0.7
France	0.9	0.7	1.4	-0.3	-0.3	-0.6	-0.4
Italy	0.9	0.7	0.7	0.0	-0.4	0.0	-0.3
Spain	2.5	1.9	2.1	0.4	0.0	0.2	0.0
Japan	1.9	0.9	1.0	0.0	0.2	-0.1	0.4
United Kingdom	0.1	0.5	1.5	-0.1	-0.1	-0.1	-0.5
Canada	1.1	1.2	2.3	-0.2	0.0	-0.4	-0.1
Other Advanced Economies ²	1.8	2.0	2.4	-0.1	-0.1	-0.2	0.1
Emerging Market and Developing Economies	4.3	4.2	4.2	0.1	0.0	0.2	0.1
Emerging and Developing Asia	5.6	5.2	4.9	0.0	0.1	0.4	0.0
China	5.2	4.6	4.1	0.0	0.0	0.4	0.0
India ³	7.8	6.8	6.5	0.3	0.0	0.5	0.2
Emerging and Developing Europe	3.2	3.1	2.8	0.3	0.3	0.9	0.3
Russia	3.6	3.2	1.8	0.6	0.7	2.1	0.8
Latin America and the Caribbean	2.3	2.0	2.5	0.1	0.0	-0.3	0.1
Brazil	2.9	2.2	2.1	0.5	0.2	0.7	0.2
Mexico	3.2	2.4	1.4	-0.3	-0.1	0.3	-0.1
Middle East and Central Asia	2.0	2.8	4.2	-0.1	0.0	-0.6	0.3
Saudi Arabia	-0.8	2.6	6.0	-0.1	0.5	-1.4	1.8
Sub-Saharan Africa	3.4	3.8	4.0	0.0	-0.1	-0.2	-0.1
Nigeria	2.9	3.3	3.0	0.3	-0.1	0.2	-0.1
South Africa	0.6	0.9	1.2	-0.1	-0.1	-0.9	-0.4
Memorandum							
World Growth Based on Market Exchange Rates	2.7	2.7	2.7	0.1	0.0	0.3	0.0
European Union	0.6	1.1	1.8	-0.1	-0.1	-0.4	-0.3
ASEAN-5 ⁴	4.1	4.5	4.6	-0.2	0.2	0.0	0.1
Middle East and North Africa	1.9	2.7	4.2	-0.2	0.0	-0.7	0.3
Emerging Market and Middle-Income Economies ⁵	4.4	4.1	4.1	0.0	0.0	0.2	0.1
Low-Income Developing Countries ⁵	4.0	4.7	5.2	-0.2	-0.1	-0.3	-0.1
World Trade Volume (goods and services)	0.3	3.0	3.3	-0.3	-0.3	-0.5	-0.4
Imports							
Advanced Economies	-1.0	2.0	2.8	-0.7	-0.4	-1.0	-0.4
Emerging Market and Developing Economies	2.0	4.9	4.1	0.0	-0.3	0.5	-0.6
Exports							
Advanced Economies	0.9	2.5	2.9	-0.1	-0.3	-0.6	-0.4
Emerging Market and Developing Economies	-0.1	3.7	3.9	-0.4	-0.4	-0.5	-0.3
Commodity Prices (US dollars)							
Oil ⁶	-16.4	-2.5	-6.3	-0.2	-1.5	-1.8	-1.4
Nonfuel (average based on world commodity import weights)	-5.7	0.1	-0.4	1.0	0.0	2.8	-0.3
World Consumer Prices⁷	6.8	5.9	4.5	0.1	0.1	0.1	-0.1
Advanced Economies ⁸	4.6	2.6	2.0	0.0	0.0	-0.4	-0.2
Emerging Market and Developing Economies ⁷	8.3	8.3	6.2	0.2	0.2	0.5	0.0

Source: IMF staff estimates.

Note: Real effective exchange rates are assumed to remain constant at the levels prevailing during January 30, 2024–February 27, 2024. Economies are listed on the basis of economic size. The aggregated quarterly data are seasonally adjusted. WEO = *World Economic Outlook*.¹ Difference based on rounded figures for the current, January 2024 WEO Update, and October 2023 WEO forecasts.² Excludes the Group of Seven (Canada, France, Germany, Italy, Japan, United Kingdom, United States) and euro area countries.³ For India, data and forecasts are presented on a fiscal year basis, and GDP from 2011 onward is based on GDP at market prices with fiscal year 2011/12 as a base year.⁴ Indonesia, Malaysia, the Philippines, Singapore, and Thailand.⁵ Vietnam is removed from the Low-Income Developing Countries group and added to the Emerging Market and Middle-Income Economies group. The reported differences from January 2024 and October 2023 are for Low-Income Developing Countries excluding Vietnam and Emerging Market and Middle-Income Economies including Vietnam.*Kaynak: *Küresel Ekonomik Görünüm Raporu*

2024-2025 Yılları Ülkelerin Ekonomik Beklenti Tablosu

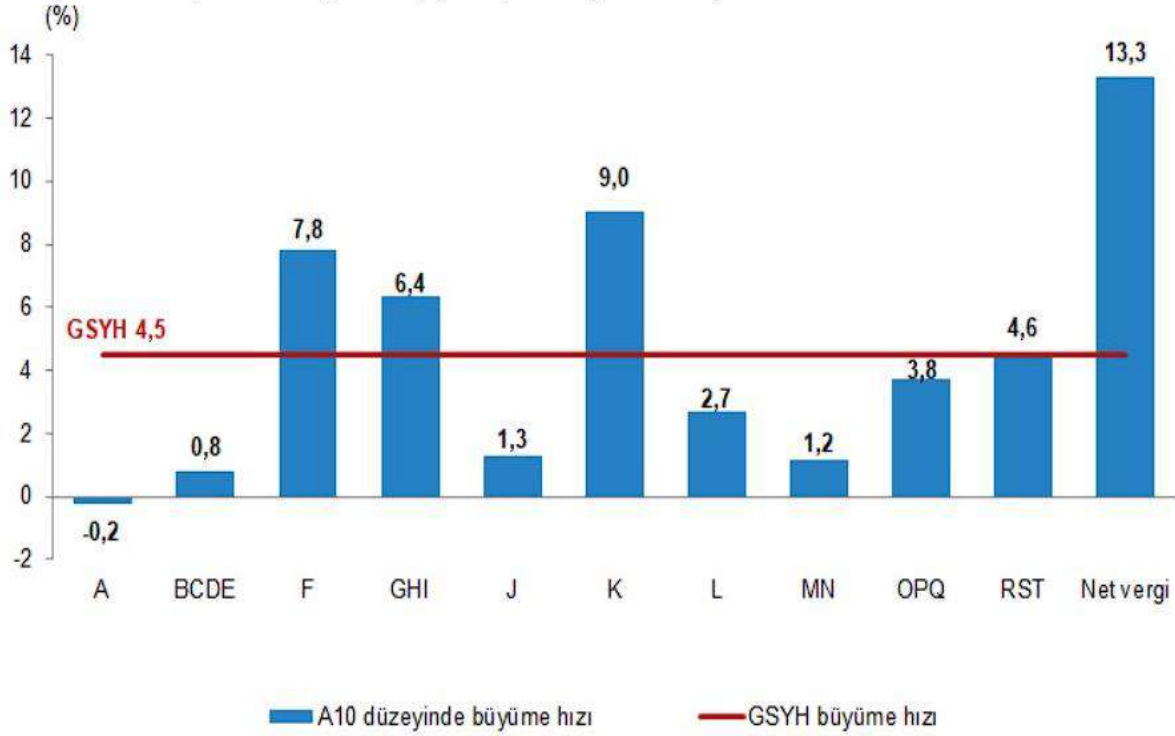
6.1.2 Türkiye Ekonomisi – Makro Göstergeler

GSYH 2023 yılının dördüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 bir önceki yıla göre %4,5 arttı.

Türkiye ekonomisi 2023 üçüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı üçüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talep ve yatırımların katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,3 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %5,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılı ikinci çeyrek sonunda 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH üçüncü çeyrekte 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2023 dördüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin yavaşladığını göstermektedir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) aralık ayında 47,4'e yükselse de son üç ayda daralma bölgesinde kalmıştır. Kapasite kullanım oranı son üç ayda yataya yakın seyrederken, sektörel güven endeksleri son çeyrekte sınırlı da olsa gerileme kaydetmiştir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmektedir.

Dördüncü çeyrekte dış dengede ılımlı bir iyileşme görülmüştür. İhracatta sınırlı yükseliş görülürken, enerji kalemindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı gerilemektedir. Hizmetler hem taşımacılık hem de turizmdeki zayıflama ile gerilerken, birincil gelir dengesindeki bozulma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. İkinci çeyrek içinde 60 milyar doları aşan 12 aylık toplam cari açık, Eylül itibarıyla 51,8 milyar dolara ve en güncel veri olarak Kasım itibarıyla 49,6 milyar dolara gerilemiştir. Ticaret Bakanlığı verilerine göre, 2023 yılı genelinde ihracat 2022'ye göre %0,6 artarken, ithalatta %0,5 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 yılında 109,5 milyar dolar olan dış ticaret açığı 106,0 milyar dolara inmiştir. Bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışlarının neden olduğu birikmiş maliyetlerin etkisi büyük ölçüde geride kalsa da beklentilerdeki katılık ve gıda fiyatlarındaki artış ile dördüncü çeyrekte enflasyonda sınırlı bir artış yaşanmıştır. 2023 üçüncü çeyrek sonunda %61,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu aralık ayında %64,8'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu ise %47,4'ten %44,2'ye gerilemiştir. TCMB politika faizini Eylül'de %25,00'dan %30,00'a çıkarırken, artırımlara Ekim, Kasım ve Aralık toplantılarında da devam etmiştir. Son aralık ayı toplantısında haftalık repo faizini 250 baz puan artırarak %42,50'ye çıkarırken, parasal sıkılaştırmanın en kısa zamanda tamamlanacağını ve sıkılığın gerektiği müddetçe sürdürüleceğini duyurmuştur.

GSYH, iktisadi faaliyet kollarına göre A10(1) düzeyinde büyüme hızları, 2023



(1) A-Tarım, ormancılık ve balıkçılık, BCDE-Sanayi, F-İnşaat, GHI- Hizmetler, J-Bilgi ve iletişim, K-Finans ve sigorta faaliyetleri, L-Gayrimenkul faaliyetleri, MN- Mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri, OPQ- Kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri, RST- Diğer hizmet faaliyetleri.

GSYH sonuçları, IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2023

Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	Yıllık	26 276 307	1 118 593	220,4	4,5
	I ^(r)	4 642 146	246 013	194,3	4,0
	II ^(r)	5 506 173	271 669	209,5	3,9
	III ^(r)	7 696 613	296 508	237,4	6,1
	IV	8 431 375	304 402	240,4	4,0

(r) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

6.1.3 Gayrimenkul Piyasası:

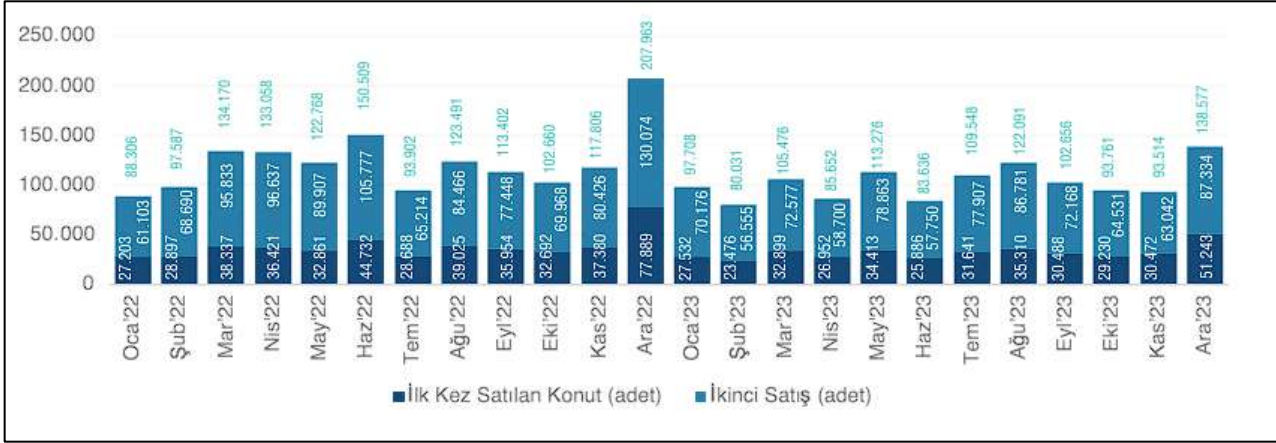
2023 yılı dördüncü çeyrek konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yaklaşık %23,9 oranında gerileme kaydederek 325.852 adet olmuştur. 2023 yılı genelinde ise toplam konut satışları 1.225.926 adede ulaşmış ve son sekiz yılın en düşük seviyesine gerilemiştir. 2023 yılı itibarıyla ipotekli satışların toplam içerisindeki oranı veri setindeki en düşük seviyesine gerileyerek %14,5 olmuş; ilk satışlarda da 379.542 ile adet bazında en düşük satış sayısı gözlemlenmiştir. Konut piyasasında yavaşlamada konut finansmanına erişimin zorlaşması ve konut fiyatlarındaki artışın etkili olduğu görülmüştür.

Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede birinci el ve ikinci el konut satışlarının toplam satışlar içerisindeki oranı geçtiğimiz yılla benzer seviyelerde kalmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yıl %30,97 iken %30,96; ikinci el satışlarının payı ise %69,03 iken %69,04 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla, ilk satışlar dördüncü çeyrekte 110.945 adet, yıl genelinde 379.542 adet olmuş; ikinci el satışlar ise dördüncü çeyrekte 214.907 adet, yıl genelinde 846.384 adet olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmelerde ise ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranının en düşük seviyeye gerilemesine ek olarak, adet bazında da veri tarihinin en düşük ipotekli satışının gerçekleştiği görülmektedir. Konut kredisi faiz oranlarındaki artışın devam etmesi ve konut kredisi kullanımına ilişkin yapılan düzenlemelerin de etkisiyle dördüncü çeyrekte yıllık bazda %67,4, yıl genelinde ise %36,6 oranında gerileme kaydedilmiştir. Konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması yıl genelinde %41,70 olarak gerçekleşmiş ve bu oran 2002 yılından bu yana en yüksek faiz oranı olmuştur. Diğer satışlarda ipotekli satışlara kıyasla daha düşük bir oranda, yıllık bazda %13,0 gerileme kaydedilmiştir. Bu sonuçlarla, ipotekli satışlar dördüncü çeyrekte 16.864 adet, yıl genelinde 177.748 adet; diğer satışlar dördüncü çeyrekte 308.988 adet, yıl genelinde 1.048.178 adet olmuştur.

Yabancılar yapılan satışlarda ise 2023 yılında son altı yılın en düşük satış adedine ulaşıldığı ve toplam satışlar içerisindeki payının gerileme kaydettiği görülmektedir. Yabancılar satışları, 2023 yılında 35.005 olarak gerçekleşmiş olup toplam satışlar içerisindeki payı %2,9 olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte dördüncü çeyrekte, bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %61,1 oranında gerileme kaydedilmiştir. Ülke uyruklarına göre geçen yılla benzer şekilde en yüksek alım, yabancılar yapılan satışlar içerisinde %29,9 oranında paya sahip olan Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. İl bazında ise, dördüncü çeyrekte en yüksek satış bir önceki çeyrekle benzer şekilde Antalya'da gerçekleşmiştir. Yıl genelinde de Antalya %36,3 ile birinci sırada yer alırken, ikinci sırada %32,1 pay ile İstanbul, üçüncü sırada ise %8,6 pay ile Mersin bulunmaktadır.

Konut fiyatları, Eylül 2022'de yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından on dört ay üst üste düşüş kaydederek %82,8'e gerilemiştir. Reel artış ise 2022 yılı kasım ayında %48,9 seviyesinde iken 2023 yılında reel artış %12,8 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup kasım ayı itibarıyla yıllık bazda nominal %88,4, reel %16,3 oranında artış gerçekleşmiştir. Konut fiyatlarının ulaştığı mevcut seviye itibarıyla alım gücünde azalma meydana gelmiş ve bu durum konut fiyatlarındaki artış hızının azalmasının önemli etkenlerinden birisi olmuştur. Kasım 2023 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 30.319 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 44.533 TL/m², İzmir'de 35.465 TL/m², Ankara'da 23.292 TL/m² olmuştur. (GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023)



Aylık faiz oranı 2023 yılının ilk çeyreğinde %1,33 seviyelerinde seyrederken özellikle yılın üçüncü çeyrek sonunda %3,01 seviyelerine çıkmış ve yılın son çeyreğinde %2,96 seviyesinde seyretmektedir. Aynı şekilde 2023 yılının ilk çeyreğinde %17,23 seviyelerinde seyreden yıllık faiz oranı yılın üçüncü çeyreğinde %42,79 seviyelerine çıkmış ve yıllık faiz oranı 2023 Aralık ayını %41,84 ile tamamlamıştır. 2024 Ocak ayı itibarıyla yıllık faiz %41,38 olarak seyretmektedir.

2023 yılı Aralık ayı sonunda konut kredisi hacmi 438,2 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2022 Aralık ayında %65,90 seviyesinden, 2023 yılı Aralık ayında %59,81 seviyesine düşmüştür. Aralık 2023'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %17,26'dan %20,70'e yükselmiştir. Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %8,32'den %9,81'e yükselmiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2023 Aralık ayı itibarıyla %0,11 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Aralık ayında 1,51 trilyon TL seviyesinde seyretmiştir. 2022 yılı Aralık ayında %33,2 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Aralık 2023 itibarıyla 4,3 puan azalarak %28,9 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 11,6 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %23,2 olmuştur. Bu oran 2022 Aralık ayında %20,3 seviyesindeydi.

Merkez Bankası'nın 2024 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre yüzde 2,2 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 58,3 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 5,1 oranında azalmıştır. İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2024 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde 1,5, 2,0 ve 1,6 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 45,6, 72,9 ve 57,4 oranlarında artış göstermiştir.



	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m ²)**
 TÜRKİYE	1216,0 (%58,3)	1321,2 (%57,0)	1200,4 (%58,8)	31364,5 ₺
 İSTANBUL	1005,4 (%45,6)	1142,6 (%43,6)	991,1 (%44,6)	45420,7 ₺
 ANKARA	1274,2 (%72,9)	1458,6 (%57,9)	1261,3 (%74,1)	24918,8 ₺
 İZMİR	1259,9 (%57,4)	1434,5 (%53,6)	1249,9 (%58,7)	36065,4 ₺

6.1.4 Turizm Sektörü

2021 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 29,3 Milyon turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 1.028 Dolar olarak belirtilmektedir. 2020 yılında kişi başı ortalama harcamanın 936 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, 2020 yılına kıyasla 2021 yılında kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2022 yılında ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 51 milyon turistin kişi başı 905 Dolar harcamaya yaptığı görülmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında gelen turist sayısında artış, kişi başı harcamada ise azalış olduğu görülmektedir. 2023 yılının üçüncü çeyreğinde ise Türkiye'yi 22,4 milyon turist ziyaret etmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslandığında gelen turist sayısında %6,8'lik bir artış yaşandığı gözlemlenmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2021 yılında Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 24.7 milyon olurken, 2022 yılında bu sayının 44.6 milyon olduğu gözlemlenmektedir. 2023 yılında ise Türkiye'ye 46 milyon yabancı ziyaretçi gelmiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %11'lik bir artış gözlemlenmiştir.

Mart 2020 itibariyle dünya ile paralel olarak Türkiye'yi de önemli bir ölçekte etkileyen COVID-19 salgını Türkiye'nin turizm performansını da önemli ölçekte etkilemiştir. Yabancı turist sayıları göz önünde bulundurulduğunda 2019 yılı, COVID-19 salgınından önceki en yüksek performans gösteren yıldır. 2022 yılı itibariyle ziyaretçi sayılarının pandemi öncesi döneminin (2019) ziyaretçi sayılarının yakalandığı gözlenmektedir. 2023 yılında ise Türkiye'ye gelen 46 milyon yabancı turistin %34,3'ü İstanbul'a, %30,8'i Antalya'ya, %7,1'i Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %3,0'lık ve %1,3'lük paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. İşletme belgeli, 76 bin oda kapasitesi ile 718 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir.

İşletme belgeli tesislerin şehir kırımlarına bakıldığında ilk sırayı 2.907 tesis ve 120 bin oda kapasitesi ile İstanbul çekmekte, onu takiben 2.621 tesis ve 105 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.494 işletme belgeli tesise ve 287 bin oda arzına sahiptir.

Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 723 tesis içinde en büyük payı 104 tesis ve 9 bin oda kapasitesi ile İstanbul almakta, onu takiben 87 tesis ve 16 bin oda kapasitesi ile Antalya, 79 tesis ve 9 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir.

Pandemi öncesi son tam performans yılı olan 2019 yılında Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58,9 olarak belirlenmiştir. 2022 yılı itibariyle ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %54,9'dur. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %65,48 ile Antalya, onu takiben %62,7 ve %55,8 ile İstanbul ve Muğla gelmektedir. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %46,7 ve %40,8 olmuştur. 2023 yılı Kasım ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %35,2'dir.

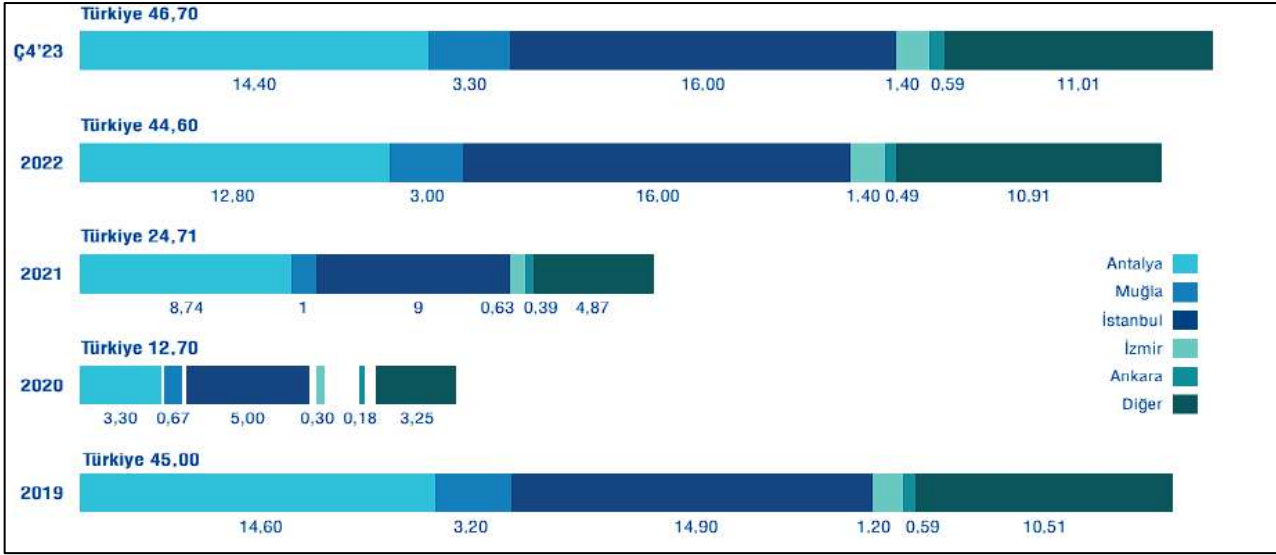
2022 yılı doluluk oranları bir önceki yıla (2021) göre artış göstererek Türkiye genelinde %66,8 İstanbul için %74,7'dir. Oda fiyatları ise yine 2021 yılına kıyasla artış göstererek, 2022 yılında Türkiye genelinde 117 Euro, İstanbul'da ise 144 Euro'dur. 2019 yılı performans göstergeleri göz önünde bulundurularak, ortalama gerçekleşen oda fiyatlarının 2019 yılı seviyesine ulaştığı ve otel doluluk oranlarının ise toparlanma sürecine devam ettiği söylenebilir. 2023 yılında otel doluluk oranları Türkiye geneli için %59,1 olarak hesaplanırken İstanbul için doluluk oranı %65,2 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye'de gerçekleşen oda fiyatı geneli için 129 Euro iken İstanbul'da 143 Euro olmuştur.

YILLAR	TOPLAM					VATANDAŞ ¹	
	GELEN ZİYARETÇİ SAYISI	ÇIKAN ZİYARETÇİ SAYISI	TURİZM GELİRİ	ORTALAMA HARCAMA	TURİZM ² GİDERİ	TURİZM GELİRİ	ORTALAMA HARCAMA
			(1000 \$)	(\$)	(1000 \$)	(1000 \$)	(\$)
2004	20 753 734	20 262 640	17 076 607	843	2 954 459	3 862 552	1 262
2005	25 045 142	24 124 501	20 322 111	842	3 394 601	4 374 383	1 214
2006	23 924 023	23 148 669	18 593 951	803	3 270 948	4 463 614	1 153
2007	27 239 630	27 214 988	20 942 500	770	4 043 283	4 703 850	1 121
2008	31 137 774	30 979 979	25 415 067	820	4 266 197	5 418 439	1 191
2009	31 759 816	32 006 149	25 064 482	783	5 090 440	5 690 629	1 222
2010	32 997 308	33 027 943	24 930 997	755	5 874 520	5 558 366	1 231
2011	36 769 039	36 151 328	28 115 692	778	5 531 486	5 638 484	1 168
2012	37 715 225	36 463 921	29 689 249	814	4 593 389	6 365 680	1 243
2013	39 860 771	39 226 226	33 073 502	843	5 253 565	6 776 776	1 255
2014	41 627 246	41 415 070	35 137 949	848	5 470 481	6 301 489	1 132
2015	41 114 069	41 617 530	32 492 212	781	5 698 423	6 052 415	1 004
2016	30 906 680	31 365 330	22 839 468	728	5 049 793	6 184 432	1 014
2017	37 969 824	38 620 346	27 044 542	700	5 137 244	6 076 804	929
2018	46 112 592	45 628 673	30 545 924	669	4 896 310	5 511 261	825
2019	51 747 199	51 860 042	38 930 474	751	4 403 670	5 896 124	825
2020	15 971 201	15 826 266	14 817 273	936	1 104 545	2 965 813	951
2021	30 038 961	29 357 463	30 173 587	1 028	1 851 922	5 830 953	1 076
2022	51 387 513	51 369 026	46 477 871	905	4 276 533	7 067 152	1 006
2023	56 693 837	57 077 440	54 315 542	952	7 068 901	8 903 472	1 152

(Kaynak: KTB,2023)

Türkiye'nin Turizm Gelir-Gider Tablosu

Toplam Yabancı Ziyaretçiler:



(Kaynak: T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı.)

2023 yılının Ocak-Kasım döneminde Türkiye'ye gelen 46,7 milyon yabancı turistten %34,3'ü İstanbul'a, %30,8'i Antalya'ya, %7,1'i Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %3,0 ve %1,3'lük paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %11 artış görülmüştür.

İşletme ve Yatırım Belgeli Tesis Sayısı:

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis	Oda	Tesis	Oda
Antalya	2.494	287.213	87	15.939
Muğla	2.621	105.162	79	9.170
İstanbul	2.907	120.720	104	9.458
İzmir	1.692	41.151	65	5.312
Ankara	361	21.411	17	1.739
Diğer	10.192	289.872	371	33.878
Türkiye	20.267	865.529	723	75.496

(Kaynak: T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı 26.01.2024)

Türkiye genelinde toplam 865 bin 529 oda kapasitesi ile 20.267 işletme belgeli, 75 bin 496 oda kapasitesi ile 723 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir.

Dönem	Toplam Yabancı Turist	Kişi Başı Harcama (Dolar)
Ç1'18	4.908.831	682
Ç2'18	9.855.102	602
Ç3'18	15.904.734	589
Ç4'18	8.283.235	649
2018	38.951.902	617
Ç1'19	5.460.380	678
Ç2'19	11.499.211	607
Ç3'19	18.438.139	623
Ç4'19	9.315.240	702
2019	44.712.970	642
Ç1'20	4.635.845	710
Ç2'20		
Ç3'20	4.430.053	649
Ç4'20	3.642.367	804
2020	12.708.265	716
Ç1'21	1.826.227	918
Ç2'21	3.144.815	694
Ç3'21	11.457.951	773
Ç4'21	7.511.028	809
2021	23.940.021	785
Ç1'22	4.943.964	841
Ç2'22	10.382.068	702
Ç3'22	18.626.003	826
Ç4'22	10.389.487	927
2022	44.341.522	822
Ç1'23	6.509.234	1.057
Ç2'23	12.319.348	901
Ç3'23	19.740.776	856
Ç4'23	10.777.609	966
2023	49.346.967	917

(Kaynak: TÜİK *31.01.2024 tarihinde güncellenmiştir. **TÜİK tarafından 2020 yılı ikinci çeyrek verileri yayınlanmamıştır.)

Turizm geliri Ekim, Kasım ve Aralık aylarından oluşan IV. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,8 artarak 12 milyar 272 milyon 673 bin dolar oldu. Turizm gelirinin %15,2'si ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edildi.

2023 yılı 4.çeyrekte Türkiye'ye gelen 10,8 Milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 966 Dolar olarak görülmektedir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre yabancı turist sayısı %3,74 artmış, kişi başı yapılan ortalama harcama ise %4,13 artmış görünmektedir.

2023 yılı 12 aylık dönem toplamında 49,4 milyon yabancı turist , kişi başı ortalama 917 Dolar harcama yaparak bir önceki yıla kıyasla ziyaretçi sayısı bazında %11,29 artış, kişi başı harcama bazında ise %11,57 artış sağlandığı gözlemlenmiştir.

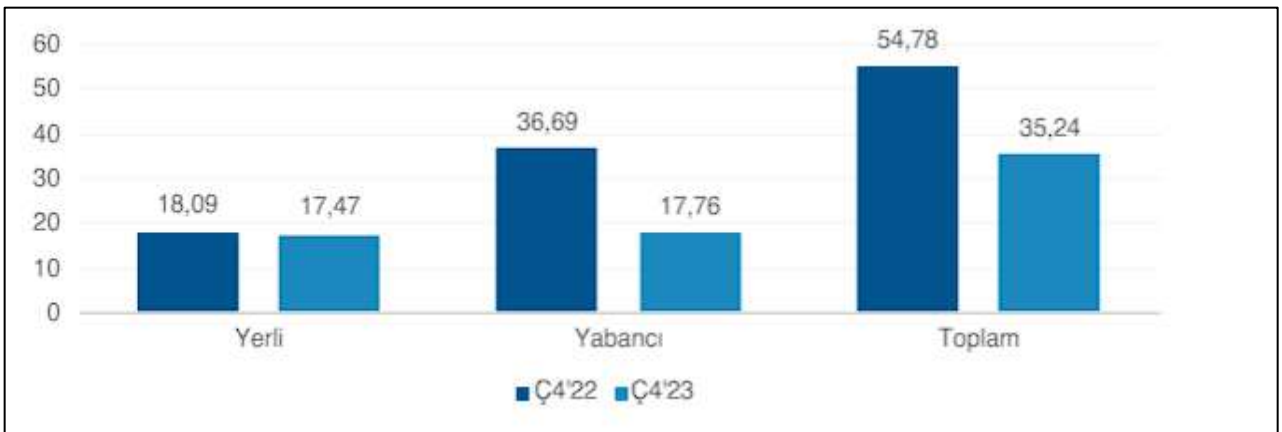
Otel Doluluk Oranı ve Günlük Ortalama Oda Fiyatı:

Beş Büyükşehirde Otel Doluluk Oranı (%)



(Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı *Turizm Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu doluluk oranları oda doluluğunu değil yatak doluluğunu göstermektedir. **Ç4'22 ve 2023 verileri Ocak-Kasım arasındaki verileri kapsamaktadır.)

Türkiye Geneli Otel Doluluk Oranları (%)



(Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı *Turizm Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu doluluk oranları oda doluluğunu değil yatak doluluğunu göstermektedir. **Ç4'22 ve 2023 verileri Ocak-Kasım arasındaki verileri kapsamaktadır.)

2022 yılı itibariyle ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %54,9'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %65,48 ile Antalya, onu takiben %62,7 ve %55,8 ile İstanbul ve Muğla gelmektedir. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %46,7 ve %40,8 olmuştur. 2023 yılı Kasım ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %35,2'dir.

Eskişehir İli Turizm Özellikleri:

Eskişehir, başta kültür ve termal turizmi olmak üzere, doğa turizmi, mağara turizmi hava sporları turizmi, inanç turizmi ve kongre turizmi gibi alternatif turizm türlerinde oldukça önemli bir potansiyele sahiptir. Eskişehir’de gelişme potansiyeli yüksek bazı turizm alanları şunlardır:

Kültür Turizmi: Eskişehir’de tarih boyunca birçok medeniyet ve uygarlık yer almıştır. Bu uygarlıkların başlıcaları; Hititler, Frigler, Romalılar, Bizanslılar, Selçuklular ve Osmanlılardır. Bu sebeple, kentte birçok antik kent, anıt, kale, tarihi ev, müze ve mimari eser bulunmaktadır. Ayrıca UNESCO Dünya Miras Geçici Listesi’nde Eskişehir’e ait Frig Vadileri, Odunpazarı Evleri, 2018 yılında Anadolu’daki Ahşap Tavanlı ve Ahşap Destekli Camiler kategorisinde de tescillenen Sivrihisar Ulu Cami olmak üzere 3 adet kültürel varlık bulunmaktadır.

Doğa Turizmi: Eskişehir’de birçok millî park ve benzeri sahalar ile yürüyüş yolları, kamp alanları, bisiklet rotaları, tırmanış alanları ve 25’ten fazla mağara ve düden bulunmaktadır.

Termal Turizm: Çok sayıda termal kaynağa sahip olan Eskişehir, Türkiye’nin en fazla kaplıcası bulunan illerinden birisidir. İlde Sakarılıca ve Kızılınler Bölgeleri termal turizm merkezi bölgesi olarak ilan edilmiştir. Kızılınler Bölgesi, yatırımcıya tahsis açısından hazır durumdadır.

Değerleme Konusu Otelin Bulunduğu Bölge Analizi

Değerleme konusu otel, kent merkezinde yer alan Tepebaşı İlçesinde konumludur. Tepebaşı İlçesinin önemli mahallelerinden olan Hoşnudiye Mahallesi’nde çok sayıda turizm işletmeleri, ticaret işletmeleri, sosyal donatı alanları gibi turizm ve ticaret alanları yer almaktadır. Değerleme konusu otel şehir oteli konseptinde olup TCDD Eskişehir Garı’na 600 m mesafede konumludur.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan oteller ve detay bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Konumu	Konaklama Tipleri	Hafta İçi Standart Oda Fiyatları (€)	Hafta Sonu Standart Oda Fiyatları (€)	Detay Bilgisi
Anemon Grand Eskişehir Otel	Suit, Standart, Deluxe (28 m ² - 100 m ²)	2.360.-TL (~65 €)	3.000.-TL (~85 €)	- Oda + Kahvaltı
The Merlot Hotel	Business, Standart, Kral Dairesi (28 m ² - 65 m ²)	2.649.-TL (~75 €)	3.250.-TL (~90 €)	- Oda + Kahvaltı
Grande Arte Hotel	Superior, Suite, Deluxe (23 m ² 35 m ²)	2.600.-TL (75 €)	3.200.-TL (90 €)	- Oda + Kahvaltı
Capella Otel Eskişehir	Business, Deluxe, Suit, Aile (35 m ² - 65m ² - 135 m ²)	2.700.-TL (75 €)	4.500.-TL (130 €)	- Oda + Kahvaltı



6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Taşınmazın değerlemesinde müşteri tarafından değerlemeyi olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazın yapısal özelliklerinin değerlemesinde mahallinde ve resmi kurumlarda yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır.

6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

TAŞINMAZIN TEKNİK ÖZELLİKLERİ			
Elektrik	✓	Su	✓
Kanalizasyon	✓	Isıtma Sistemi	✓
Asansör	✓	Klima Sistemi	✓
Kapalı Otopark	✓	Yangın Merdiveni	✓
Jeneratör	✓	Kapalı Devre Kamera Sistemi	✓
Kapalı Yüzme Havuzu	x	Sosyal Tesis	x
Diğer Özellikler: -			

Değerleme konusu taşınmazın teknik özelliklerinin değerlemesinde mahallinde yapılan inceleme ve tespitler ile projede planlanan özellikler baz olarak alınmıştır. Taşınmazın teknik donanımının yapının mütemmim cüzü olduğu kabulü ile teknik özellikler, yapısal özellikler ile değerlendirilmiştir.

6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ

Ülkemizde kabul görmüş olan üç farklı değerlendirme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemler “Pazar Değeri Yaklaşımı”, “Nakit Akışı / Gelir Akımları Yaklaşımı” ve “Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı” yöntemleridir. Bu yöntemler için yapılan varsayımlar ve nedenleri aşağıda verilmektedir.

Pazar Değeri Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir. Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir. Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

Nakit Akışı / Gelir İndirgeme Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin, aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır. Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlendirilmesine konu gayrimenkulün pazar değerini gösterdiği kabul edilir.

Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır.” şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ

Taşınmazların bulunduğu bölgede var olan emsallerin bölgedeki arsa birim fiyatları hakkında yeterli fikri vermesi nedeniyle değerlendirme konusu taşınmazların değerlemesinde “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, taşınmazın niteliği gereği otel olması sebebiyle “Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Analizi” ve “Nakit Akışı Analizi” yöntemi kullanılmıştır.

6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Kurul’un 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”i doğrultusunda yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartları 2017’de en verimli ve en iyi kullanım fiziksel olarak mümkün, finansal olarak karlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olarak tanımlanmaktadır.

Bu kapsamda, değerlendirme konusu taşınmaz “Turizm” amaçlı kullanım en etkin ve verimli kullanımdır.

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaza yakın çevrede yapılan araştırmalarda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

Emsal 1: Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Arifiye Mahallesi'nde, Kıbrıs Şehitleri Caddesinde konumlu, 25 yaşında, 6 katlı, bodrum, zemin ve 4 normal katlı, brüt 1.000 m² alana sahip olduğu beyan edilen 900 m² alanlı olduğu düşünülen, bina için 130.000.TL/Ay kira istenmektedir. Emsal konu taşınmaz göre konum, bakım durumu ve alan bakımından dezavantajlıdır. Emsal, kullanım için tadilat ve bakım gerektirmektedir.

Emsal 2: Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Odunpazarı İlçesi, Akarbaşı Mahallesi'nde, 20 yaşında, 4 katlı, bodrum, zemin kat ve 2 normal kat olmak üzere 4 katlı, brüt 650 m² alana sahip, bina için pazarlıklı olarak aylık 130.000.TL/Ay kira talep edilmektedir. Emsal konu taşınmaz göre konum, bakım durumu ve alan bakımından dezavantajlıdır.

Beyan: Konu taşınmazın yer aldığı bölge Eskişehir İl'inin Tepebaşı İlçesi'nin önemli arterlerinden olan Gençlik Merkezi'ne yakın konumdadır. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede aktif olarak çalışan emlak ofisi yetkilileriyle yapılan görüşmede, benzer özelliklere sahip cadde üzerindeki binaların 400 TL/m²/ay – 420 TL/m²/ay birim değerine, iç kısımlarda daha büyük alanlı binaların ise 150 TL/m²/ay – 180 TL/m²/ay aralığında birim değere sahip olabileceği bilgisi verilmiştir.



Emsallerin Değerlendirilmesi:

Piyasa Değeri Analizinde, mevcut piyasa bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış / kiralanmış benzer taşınmazlar dikkate alınarak Pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış, emsallerde beyan edilen kullanım alanlarındaki hata/yanılma ve pazarlık payları da göz önüne alınarak konu gayrimenkul için arsa satış birim fiyatları belirlenmiştir. Bulunan emsaller, konum, büyüklük, kullanım fonksiyonu, imar şartları gibi kıstaslar dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır.

Emsaller taşınmaz ile aynı bölgede yer almaktadır. Emsallerin konumu, kullanım alanları, pazarlık payları, değerlendirme konu taşınmazın tüm olumlu ve olumsuz özellikleri değerlemede dikkate alınmıştır.

DÜKKANLAR İÇİN KİRA DEĞERİ ANALİZİ				
	Emsal-1	Emsal-2	Restoran	Spor Salonu (Restoran Bar)
Alan (m²)	1.000	650	250	868
Alan Düzeltmesi (m²) (zemine indirgenmiş)	900	650	250	868
Kira Bedeli (TL)	130.000	130.000		
Pazarlıklı Fiyat (TL)	123.500	125.000		
Plaza Tipi - Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Durumu	Aktif İlan	Aktif İlan		
Kalite	Orta	Orta	İyi	İyi
Kira Düzeltmesi	0%	0%		
Konum Şerefiyesi (%)	-25%	-25%		
Bakım Şerefiyesi (%)	-50%	-25%		
Alan Şerefiyesi (%)	-60%	-40%		
Birim Fiyat (TL/m²)	137,22	192,31		
Birim Değer Şerefiyeli(TL/m²/ay)	411,67	420,67		
Ortalama Birim Fiyat (TL/m²/ay)	416,17		416,17	170,63
Konu Taşınmaz Kira Değeri (TL/Ay)			104.042,47	148.106,53
Taşınmazın Yuvarlanmış Kira Değeri (TL/Ay)			104.000	148.000

**Karşılaştırma tablosunda restoran binası baz alınmış olup diğer bina için alan ve cephe şerefiyesi uygulanmıştır.*

6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ

Taşınmazın mülkiyetinin Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'ne ait olması, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine üst hakkının da bulunmaması nedeni ile taşınmazın değerlemesinde maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ

Değerlemeye konu otellerin mevcut ünite özellikleri ve teknolojik yatırımları itibarıyla sahip olabileceği kapasite nedeni ile sadece inşai yatırım olarak değerlendirilmemesi gereken bir tesis olup, bulunduğu ilde mevcut benzer oteller de incelenerek rantlı bir yatırım olup olmadığı da irdelenmiştir.

Otel Analizinde Kullanılan Varsayımlar:

- Eskişehir İbis Otel, turizm işletme belgesine göre 108 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır. Değerleme tarihinin 28.06.2024 olması sebebiyle ilk yıl projeksiyonları kalan altı ay baz alınarak hesaplanmıştır.
- 2023 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 39,1 Eur, 2024 yılının Mart ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 41,7 Eur, güncel oda fiyatının 54 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2024 yılı son altı aylık dönem için oda fiyatı 43 Eur olarak baz alınmıştır.
- 2020-2022 yılları arasındaki dönemde tüm dünyayı etkisi altına almış Covid-19 salgını sebebiyle uçuş sayılarındaki düşüş göz önünde bulundurularak 2020-2021-2022 yılları arasındaki veriler dikkate alınmamıştır.
- 2023 yılının tamamı ve 2024 yılının Mart ayına ait gerçekleşmeler baz alındığında, otel doluluk oranı %54,1 olarak hesaplanmıştır. 2024 yılı son altı aylık dönem için doluluk oranı %55'ten başlatılmış olup sonraki dönemlerde iyileşmeler olabileceği varsayılarak projeksiyona yansıtılmıştır.

- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin bulunduğu bölgedeki gayrimenkul gelişimleri, otelin gerçekleştirmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları ilk iki yıl için %5, sonraki yıllar için %3 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Otelin çalışma prensibi ve konaklama dışındaki gelirleri (ekstra kahvaltı, toplantı salonu ve otopark gibi) göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otelin geçmiş yıllardaki gerçekleştirmeleri ve yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %13'ü oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam otel gelirlerinden, toplam giderler düşülerek brüt işletme karı hesaplanmış olup döviz kurundaki artışlar, enflasyon oranı gibi etkilere göz önünde bulundurularak otel GOP oranının 2024 yılında %28'den başlayıp artarak %36'ya ulaşip 2028 yılından sonra sabit kalacağı öngörülmüştür.

Genel Varsayımlar:

- Akfen GYO AŞ. tarafından iletilen emlak vergisi ve sigorta bedelleri baz alınmış olup yıllık bazda %2 artış oranı uygulanmıştır.
- Yenileme maliyeti brüt oda gelirinin %1'i olacak şekilde projeksiyona eklenmiştir.
- Çalışmalar sırasında uzun dönem vadeli, Eurobond Euro değeri olan tahvillerin Euro Bazlı; 2038-2045 yılları arasındaki ortalama değeri risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Bu oranların belirlenmesinde uzun vadeli 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 %2,5-4,5 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %11 olarak alınmıştır.
- Otelin yıllık üst hakkı bedelinin 2024 yılı için 2.468.954,58 TL olduğu bilgisi verilmiştir. Takip eden yıllarda bedel projeksiyona eklenmiştir. Güncel döviz kuru kullanılarak projeksiyona yansıtılmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Parsel üzerinde konumlu 250 m² kapalı alanlı restoran binası ve 868 m² kapalı alanlı spor salonu (restoran-bar) binası için bölgede yapılan araştırmalar neticesinde sırasıyla 18.000 Eur/yıl, 25.500 Eur/yıl kira geliri projeksiyona yansıtılmıştır. İlk yılın yarım dönem baz alınmış olması sebebiyle kira değerlerinin yarısı projeksiyona yansıtılmıştır.
- Taşınmaz Eskişehir Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde olup Akfen GYO A.Ş. ile arasında kira sözleşmesi yapılmıştır. Sözleşmede kira bedeli 9.209 Euro/Ay olarak belirlenmiştir. Bu durum dikkate alınarak kira bedeli projeksiyona eklenmiştir.

Otel Fonksiyonu						
Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Hariç)	43,00					
Diğer Gelir Oranı	13,00%					
Yenileme	1,00%					
Artış Oranı (İlk yıl)	5,0%					
Artış Oranı (İkinci yıl)	5,0%					
Artış Oranı (Sonraki yıllar)	3,0%					
NAKİT AKIŞI						
Proje Nakit Akışı (EUR)	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5
Yıllar	28.06.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029
Otel Fonksiyonu						
Toplam Oda Sayısı (Adet)	108	108	108	108	108	108
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)	183,00	365,00	365,00	365,00	366,00	38,00
Yıllık Oda Kapasitesi	19.764	39.420	39.420	39.420	39.528	4.104
Doluluk Oranı (%)	55,00%	60,00%	62,00%	65,00%	68,00%	71,00%
Satılan Oda Satışı (Adet)	10.870	23.652	24.440	25.623	26.879	2.914
Oda Fiyatı (EUR)	43,00	45,15	47,41	48,83	50,29	51,80
Oda Gelirleri (EUR)	467.419	1.067.888	1.158.658	1.251.164	1.351.871	150.947
Diğer Gelirler (EUR)	60.764	138.825	150.626	162.651	175.743	19.623
Toplam Otel Gelirleri (EUR)	528.183	1.206.713	1.309.284	1.413.815	1.527.614	170.570
Brüt Karlılık Oranı-GOP (%)	28,00%	30,00%	32,00%	34,00%	36,00%	36,00%
Brüt Karlılık (EUR)	147.891	362.014	418.971	480.697	549.941	61.405
İşletme Gideri Oranı (%)	72,00%	70,00%	68,00%	66,00%	64,00%	64,00%
İşletme Gideri Toplamı (EUR)	380.292	844.699	890.313	933.118	977.673	109.165
Yenileme Maliyeti (EUR)	5.282	12.067	13.093	14.138	15.276	1.706
Bina Sigortası (EUR) (%)	10,057	20,516	20,926	21,345	21,772	2,312
Emlak Vergisi (EUR) (%)	0	0	0	0	0	0
Yıllık Sabit Kira	55.254	110.508	110.508	110.508	110.508	11.505
Net Gelir (EUR)	77.299	218.923	274.444	334.706	402.385	45.883
Restoran Binası Yıllık Kira Geliri	17.750	37.275	39.139	40.313	41.522	4.453
Spor Salonu (Restoran+Bar) Binası Yıllık Kira Geliri	25.250	53.025	55.676	57.347	59.067	6.334
Net Nakit Akışları	120.299	309.223	369.259	432.366	502.975	56.669
DEĞERLEME TABLOSU						
Risksiz Getiri Oranı	7,74%	7,74%	7,74%			
Risk Primi	2,26%	3,26%	4,26%			
İndirgeme Oranı	10,00%	11,00%	12,00%			
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	1.315.397	1.314.351	1.250.849			
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	1.320.000	1.310.000	1.250.000			
Toplam Bugünkü Değer (TL)	46.207.801	46.171.031	43.940.313			
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	46.210.000	46.170.000	43.940.000			
28.06.2024 Tarihli Döviz Kuru						
Eur Alış Kuru	35,1284					

Kira Analizinde Kullanılan Varsayımlar:

- Eskişehir İbis Otel, turizm işletme belgesine göre 108 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır. Değerleme tarihinin 28.06.2024 olması sebebiyle ilk yıl projeksiyonları kalan altı ay baz alınarak hesaplanmıştır.
- 2023 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 39,1 Eur, 2024 yılının Mart ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 41,7 Eur, güncel oda fiyatının 54 Eur olması göz önünde bulundurularak 2024 yılı son altı aylık dönem için oda fiyatı 43 Eur olarak baz alınmıştır.
- 2020-2022 yılları arasındaki dönemde tüm dünyayı etkisi altına almış Covid-19 salgını sebebiyle uçuş sayılarındaki düşüş göz önünde bulundurularak 2020-2021-2022 yılları arasındaki veriler dikkate alınmamıştır.
- 2023 yılının tamamı ve 2024 yılının Mart ayına ait gerçekleşmeler baz alındığında, otel doluluk oranı %54,1 olarak hesaplanmıştır. 2024 yılı son altı aylık dönem için doluluk oranı %55'ten başlatılmış olup sonraki dönemlerde iyileşmeler olabileceği varsayılarak projeksiyona yansıtılmıştır.

- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin konumlu olduğu bölgedeki gayrimenkul gelişmeleri, otelin gerçekleştirmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları ilk iki yıl için %5, sonraki yıllar için %3 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Otelin çalışma prensibi ve konaklama dışındaki gelirleri (ekstra kahvaltı, toplantı salonu ve otopark gibi) göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otelin geçmiş yıllardaki gerçekleştirmeleri ve yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %13'ü oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam otel gelirlerinden, toplam giderler düşülerek brüt işletme karı hesaplanmış olup döviz kurundaki artışlar, enflasyon oranı gibi etkilere göz önünde bulundurularak otel GOP oranının 2024 yılında %28'den başlayıp artarak %36'ya ulaşip 2028 yılından sonra sabit kalacağı öngörülmüştür.

Genel Varsayımlar:

- 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.
- Akfen GYO AŞ. tarafından iletilen emlak vergisi ve sigorta bedelleri baz alınmış olup yıllık bazda %2 artış oranı uygulanmıştır.
- Otelin kiralama modeli için yatırımcı tarafından karşılanacak yenileme gideri, işletme alternatifinde hesaplanan yenileme giderinin %5'i oranında alınmıştır. Kiralama modelinde otelin yenileme çalışmalarının kiracı tarafından yapılacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında uzun dönem vadeli, Eurobond Euro değeri olan tahvillerin Euro Bazlı; 2038-2045 yılları arasındaki ortalama değeri risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Bu oranların belirlenmesinde uzun vadeli 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 %2,5-4,5 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 %0,5-2,5 civarında alınarak indirgeme oranı %9 olarak alınmıştır.
- Otelin yıllık üst hakkı bedelinin 2024 yılı için 2.468.954,58 TL olduğu bilgisi verilmiştir. Takip eden yıllarda bedel projeksiyona eklenmiştir. Güncel döviz kuru kullanılarak projeksiyona yansıtılmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Parsel üzerinde konumlu 250 m² kapalı alanlı restoran binası ve 868 m² kapalı alanlı spor salonu (restoran-bar) binası için bölgede yapılan araştırmalar neticesinde sırasıyla 18.000 Eur/yıl, 25.500 Eur/yıl kira geliri projeksiyona yansıtılmıştır. İlk yılın yarım dönem baz alınmış olması sebebiyle kira değerlerinin yarısı projeksiyona yansıtılmıştır.

- Taşınmaz Eskişehir Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde olup Akfen GYO A.Ş. ile arasında kira sözleşmesi yapılmıştır. Sözleşmede kira bedeli 9.209 Euro/Ay olarak belirlenmiştir. Bu durum dikkate alınarak kira bedeli projeksiyona eklenmiştir.

Otel Fonksiyonu							
Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Hariç)		43,00					
Diğer Gelir Oranı		13,00%					
Yenileme		1,00%					
Artış Oranı (İlk yıl)		5,0%					
Artış Oranı (İkinci yıl)		5,0%					
Artış Oranı (Sonraki yıllar)		3,0%					
NAKİT AKIŞI							
Proje Nakit Akışı (EUR)	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	
Yıllar	28.06.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	
Otel Fonksiyonu							
Toplam Oda Sayısı (Adet)	108	108	108	108	108	108	
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)	183,00	365,00	365,00	365,00	366,00	38,00	
Yıllık Oda Kapasitesi	19.764	39.420	39.420	39.420	39.528	4.104	
Doluluk Oranı (%)	55,00%	60,00%	62,00%	65,00%	68,00%	71,00%	
Satılan Oda Satışı (Adet)	10.870	23.652	24.440	25.623	26.879	2.914	
Oda Fiyatı (EUR)	43,00	45,15	47,41	48,83	50,29	51,80	
Oda Gelirleri (EUR)	467.419	1.067.888	1.158.658	1.251.164	1.351.871	150.947	
Diğer Gelirler (EUR)	60.764	138.825	150.626	162.651	175.743	19.623	
Toplam Otel Gelirleri (EUR)	528.183	1.206.713	1.309.284	1.413.815	1.527.614	170.570	
Brüt Karlılık Oranı-GOP (%)	28,00%	30,00%	32,00%	34,00%	36,00%	36,00%	
Otel Kira Sözleşme Oranı (%)	25%	25%	25%	25%	25%	25%	
Sözleşme AGOP Oranı (%)	8%	8%	8%	8%	8%	8%	
AGOP Gelir Oranı (%)	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
Brüt Gelir Üzerinden Yıllık Kira Bedeli	132.046	301.678	327.321	353.454	381.904	42.643	
AGOP Üzerinden Yıllık Kira Bedeli	100.355	252.203	298.517	349.212	406.345	45.372	
Projeksiyona Esas Yıllık Kira Bedeli	132.046	301.678	327.321	353.454	406.345	45.372	
Yenileme Maliyeti (EUR) (%5)	264	603	655	707	764	85	
Bina Sigortası (EUR) (%2)	10.057	20.516	20.926	21.345	21.772	2.312	
Emlak Vergisi (EUR) (%2)	0	0	0	0	0	0	
Yıllık Sabit Kira	55.254	110.508	110.508	110.508	110.508	11.505	
Net Gelir (EUR)	66.471	170.051	195.232	220.894	273.302	31.469	
Restoran Binası Yıllık Kira Geliri	17.750	37.275	39.139	40.313	41.522	4.453	
Spor Salonu (Restoran+Bar) Binası Yıllık Kira Geliri	25.250	53.025	55.676	57.347	59.067	6.334	
Net Nakit Akışları	109.471	260.351	290.047	318.554	373.891	42.256	
DEĞERLEME TABLOSU							
Risksiz Getiri Oranı	7,74%	7,74%	7,74%				
Risk Primi	0,26%	1,26%	2,26%				
İndirgeme Oranı	8,00%	9,00%	10,00%				
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	1.087.719	1.086.825	1.034.467				
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	1.090.000	1.090.000	1.030.000				
Toplam Bugünkü Değer (TL)	38.209.838	38.178.434	36.339.181				
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	38.210.000	38.180.000	36.340.000				
Kira Analizi							
Yıllar	28.06.2024	31.12.2024					
Projeksiyona Esas 6 Aylık Kira Bedeli (EUR)	0	175.046					
DEĞERLEME TABLOSU (Kira Analizi)							
Risksiz Getiri Oranı	7,74%	7,74%	7,74%				
Risk Primi	0,26%	1,26%	2,26%				
İndirgeme Oranı	8,00%	9,00%	10,00%				
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	168.314	167.525	166.747				
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	168.000	168.000	167.000				
Toplam Bugünkü Değer (TL)	5.912.587	5.884.883	5.857.559				
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	5.910.000	5.880.000	5.860.000				
28.06.2024 Tarihli Döviz Kuru							
Eur Alış Kuru	35,1284						

TAŞINMAZIN NAKİT AKIŞINA GÖRE DEĞERİ (EUR)	1.310.000
TAŞINMAZIN KİRA GELİRİNE GÖRE DEĞERİ (EUR)	1.090.000
TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (EUR)	1.200.000
TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (TL)	42.155.000
TAŞINMAZIN 6 AYLIK KİRA BEDELİ (EUR)	168.000
TAŞINMAZIN 6 AYLIK KİRA BEDELİ (TL)	5.880.000
DÖVİZ KURU 28.06.2024 TCMB (1€)	35,1284

***Değerleme konusu taşınmazın niteliği gereğince gelir getiren bir mülk olması göz önünde bulundurularak, otel gerçekleştirmeleri ve bölgede yapılan araştırmalar neticesinde otel nakit akışı ve kira gelirine göre iki farklı yöntem ile taşınmazın değerine ulaşılmıştır. İki yöntemden de çıkan değerlerin birbirleri ile uyumlu olduğu görülmüş olup iki değer ortalama baz alınarak taşınmazın değer takdir edilmiştir.**

Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Bu değerleme raporunda arsa ve/veya proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

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

Bu değerleme raporunda hasılat paylaşımı ve/veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapora konu taşınmaz, Tepebaşı İlçesi, Hoşnudiye Mahallesi'nde yer alan, 6.806,75 m² arsa yüz ölçümüne sahip 442 ada 37 parselde bulunan, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi 'ne aittir.

7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

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

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında devredilmesine ilişkin bir kısıtlama bulunmamaktadır. Konu taşınmazın mevcut durumunun yasal belgeleriyle uyumlu olduğu görülmüştür. Taşınmazın onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup taşınmaz yasal sürecini tamamlamış durumdadır.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde "Gayrimenkule Dayalı Hak" başlığı altında yer almasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının çalışma sistematığı, analizleri ve ürettiği sonuçlar kontrol edilmiş ve uygun bulunmuştur.

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen husus bulunmamaktadır.

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

İşbu değerlendirme raporunda konu taşınmazın mevcut kullanımı gereği gelir getiren bir mülk olması sebebiyle piyasa değeri tespiti için "Nakit Akışı Analizi" yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın arsa değeri için "Piyasa Analizi" yöntemi uygulanmıştır.

8. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, yasal durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre mevcut ekonomik koşullar itibarıyla takdir edilen Pazar Değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

PAZAR DEĞERİ (TL)		
Taşınmaz	Pazar Değeri (TL)	Pazar Değeri (KDV Dahil*) (TL)
Taşınmaz Değeri (TL)	42.155.000.-	50.585.000.-
	Kırkikimilyonyüzebeşbin Türk Lirası	Ellimilyonbeşyüzseksenbeşbin Türk Lirası
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (TL)	11.760.000.-	14.110.000.-
	Onbirmilyonyediyüzaltmışbin Türk Lirası	Ondörtmilyonyüzonbin Türk Lirası

PAZAR DEĞERİ (EUR)		
Taşınmaz	Pazar Değeri (EUR)	Pazar Değeri (KDV Dahil*) (EUR)
Taşınmaz Değeri (EUR)	1.200.000.-	1.440.000.-
	Birmilyonikiyüzbin Euro	Birmilyondörtüyüzkırkbin Euro
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (EUR)	336.000.-	405.000.-
	Üçyüzotuzaltıbin Euro	Dörtüyüzbeşbin Euro

*Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Alış Kuru: 35,1284 alınmıştır.

(*) 07.07.2023 tarihli ve 32241 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Cumhurbaşkanlığı Kararnamesine göre taşınmaz için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

Değerleme Uzman Yardımcısı

Kübra EKİCİ

Lisans No: 418464

Değerleme Uzmanı

Merve GÜNEŞ

Lisans No: 409249

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Mehmet ÖZTÜRK

Lisans No:401187

- İşbu rapor, **AKFEN GYO A.Ş.'nin** yazılı talebi üzerine üç nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan Şirketimiz sorumlu değildir.
- Firmamız, T.C Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 14.07.2015 tarih ve 18/916 karar no ile Lisans Belgesini almıştır. İş bu Değerleme Raporu SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme standartlarına uygun şekilde düzenlenmiştir.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.