



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

**IBİS HOTEL BURSA
2019_AKFENGYO_21_REVİZE
“ OTEL DEĞERLEMESİ ”**

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR ÖZETİ	3
2. RAPOR BİLGİLERİ	4
3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
4. GENEL ANALİZ VE VERİLER	5
4.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	5
4.2 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	7
5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	15
5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU	15
5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	16
5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	16
5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	18
5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ	18
5.3.1.1. TAPU KAYITLARI	18
5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	18
5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ	19
5.3.2.1. İMAR DURUMU	19
5.3.2.2. RUHSAT DOSYASI İNCELEMESİ	19
5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	19
5.3.3. SON 3 YIL İÇERİŞİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	19
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	20
6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	20
6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.	21
6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	21
6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	21
6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	22
6.6. MALİYET DEĞERİ TESPİTİ	24
6.6.1. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	25
6.6.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	27
6.7. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	30
6.8. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	30
6.9. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	30
6.10. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	30
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	30
7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	30
7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	31
7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	31
7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	32
8. SONUÇ	32
8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	32
8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	32

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN
TAŞINMAZIN TÜRÜ

: OTEL

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN
KISA TANIMI

: Altınova Mahallesi, Fuar Caddesi, No:31
Osmangazi/BURSA açık adresli, tapu kayıtlarında
Altınova Mahallesi, 3198 ada 67 Parsel No'lu, 7.961,79
m² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 3 yıldızlı otel ve
restorantı

TAŞINMAZIN İMAR DURUMU

: Osmangazi Belediyesi İmar Müdürlüğünde 18.11.2019
tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazın konumlu
olduğu parsel 14.05.2001 tarihli 1/1000 ölçekli Yalova
Yolu 1. Bölge Uygulama İmar Planı kapsamında
'Konaklama Tesis Alanı (Hotel Alanı)' lejanlı sahada yer
almakta olup K.A.K.S:2,00, Hmax:30 m, Ön Bahçe
Çekme Mesafesi: 10 m, Yan Bahçe Çekme Mesafesi: 10
m, Arka Bahçe Çekme Mesafesi: 10 m yapılaşma
şartlarına sahiptir. Parselin yola/parka terki
bulunmamaktadır.

KULLANILAN DEĞERLEME
YÖNTEMLERİ

: Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın
Hotel nitelikli gelir getiren ticari bir mülk olması
nedeniyle Gelir Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı
yöntemleri kullanılmıştır. Maliyet Yaklaşımı Yönteminde
kullanılan "Arsa değeri" Emsal Karşılaştırma Yöntemine
göre belirlenmiştir.

TESPİT EDİLEN DEĞER

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ	
Rapor Tarihi	31.12.2019
Değer Tarihi	25.12.2019
Pazar Değeri (KDV Hariç)	47.625.000.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	56.195.500.-TL
Pazar Değeri(KDV Hariç)	7.160.000.-EURO
Pazar Değeri(KDV Dahil)	8.448.000.-EURO
Kira Değeri (KDV Hariç)	1.640.000.-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	1.935.600.-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	250.000.-EURO
Kira Değeri (KDV Dahil)	295.000.-EURO

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEME TARİHİ	:	25.12.2019
REVİZYON TARİHİ VE GEREKÇESİ	:	04.08.2020 Sermaye Piyasası Kurulunun 03.07.2020 tarih 12233903-340.15_E.678 sayılı yazısına istinaden revizyon yapılmış, ancak değer tespitine ilişkin yeni bir çalışma yapılmamıştır
RAPORUN TARİHİ	:	31.12.2019
RAPORUN NUMARASI	:	2019_AKFENGYO_21_REVİZE
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	:	31.12.2019
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	:	05.09.2019
RAPORUN KULLANIM AMACI VE YERİ	:	Bu rapor, Altınova Mahallesi, Fuar Caddesi, No:31 Osmangazi/BURSA açık adresli, tapu kayıtlarında Altınova Mahallesi, 3198 ada 67 Parsel No'lu, 7.961,79 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 3 yıldızlı otel ve restoranın 31.12.2019 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.
DEĞERLEMENİN KONUSU VE AMACI	:	Altınova Mahallesi, Fuar Caddesi, No:31 Osmangazi/BURSA açık adresli, tapu kayıtlarında Altınova Mahallesi, 3198 ada 67 Parsel No'lu, 7.961,79 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 3 yıldızlı otel ve müstemilatı
RAPORU HAZIRLAYAN	:	Mehmet TOPUZ SPK Lisans NO:403978 Değerleme Uzmanı
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	:	Şeref EMEN SPK Lisans No: 401584 Harita Mühendisi
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	:	Değerleme konusu taşınmaz için şirketimizce hazırlanan 31.12.2019 tarihli 2019_AKFENGYO_21 değerlendirme raporu bulunmaktadır.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI : ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ : Mebusevler Mahallesi, Ayten Sokak, no:22/7
Çankaya/ANKARA

MÜŞTERİ ÜNVANI : Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

**MÜŞTERİ TALEBİNİN
KAPSAMI ve VARSA
GETİRİLEN SINIRLAMALAR :**

Bu rapor SPK'nın III.62.3 Sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1.Maddesi ,2.fıkrası kapsamında hazırlanmıştır, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Bursa İli

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

Bursa ili topraklarının yaklaşık % 35 ini dağlar kaplamaktadır. Dağlar genellikle doğu-batı yönünde uzanan sıradağlar şeklindedir. Bunlar; Orhangazi'nin batısından Gemlik körfezinin batı ucunda

bulunan Bozburun'a doğru uzanan Samanlı Dağları, Gemlik Körfezinin güney yüzünü kaplayan ve Bursa ovasını denizden ayıran Mudanya Dağları, İznik gölünün güneyi, ile Bursa ovasının kuzey kesimleri arasında yer alan Katırlı Dağları, Mudanya Dağlarının uzantısı olan Karadağ ve Marmara Bölgesinin en yüksek dağı olan Uludağ'dır (2.543 m).

Osmangazi İlçesi

Bursa İl geneli itibariyle 2014 yılı nüfusu 2.787.539, yüzölçümü 10.422 km², nüfus yoğunluğu ise km²'de 204 kişidir. Bursa ülke nüfusunun %3.1 ini barındırır. En büyük ilçe Osmangazi Belediyesi'nin büyüklüğü ise 65.708 ha 'dır.Osmangazi Belediyesi sınırları dahilinde 136 adet mahalle ve 8.802 sokak ve cadde ile birlikte 2014 yılı TÜİK verilerine göre 813.262 kişi nüfusa ulaşan, sosyal ve ekonomik açıdan merkez konumuyla gündüz nüfusu bir milyonu aşan ilçede; aralarında 5 yıldızlı otellerin de bulunduğu 88 otel, 554 restoran, sinema ve alışveriş merkezleri bulunmaktadır.



Bununla birlikte ilçede; otomobil,otomobil yan sanayi, dokuma sanayi, havlu sanayi, trikotaj sanayi, kundura sanayi, tarım araçları sanayi, mobilya sanayi, deri, plastik sanayi, makine ve madeni eşya yapımıcılığı, elektrik motoru sanayi, döküm sanayi, marangoz makineleri sanayi, kaynak makineleri sanayi, soba sanayi, bıçakçılık sanayi çok gelişmiştir. Bunların dışında yağ ve un fabrikaları üretim yapmaktadır. Osmangazi; Bursa'nın ekonomik ve kültürel açıdan en gelişmiş ilçesidir. Eğitim yönünden Türkiye ortalamasının çok üstündedir. Okur yazar oranı. % 99'dur. Osmangazi, Türkiye'nin en büyük ilçelerinden biridir. Türkiye'deki 56 ilden daha büyük olan Osmangazi; tarihi kültürel zenginlikleri, dağı ve kaplıcalarıyla bir turizm kenti, eşsiz tabiatı ve verimli ovasıyla bir tarım kenti ve aynı zamanda endüstriyel tesisleri ve sanayisiyle de bir sanayi ve ticaret kentidir. olması nedeniyle gündüzleri bir milyondan fazla insanı barındırmaktadır.



Bursa'nın simgesi olan Reşat Oyal K lt rparkı, 500 yılı aşkın ömrüyle doğal anıt sayılan  nkaya  ınarı, Tophane Yamaçları, Ulucami ile Orhan Camii arasındaki geniş alana yayılan Kozahan,1340 yılında Orhan Bey tarafından yaptırılan Emirhan, başta II. Murad ve Cem Sultan'a ait olanlarla birlikte yirmiye yakın türbenin yanı sıra, medrese, okul, imarethane, gusulhane, hamam ve camiden oluşan Muradiye Külliyesi, Hüdavendigar Camii, Osmanlı mimarlığının başlangıç döneminde, çok ayaklı ve çok kubbeli cami planlarının en önemli  rneği Ulu Camii, ayrıca Merinos Kent Parkı , Botanik Parkı, Soğanlı Hayvanat Bahçesi, Pınarbaşı Parkı, Soğukkuyu Parkı ve Hamitler Parkı ve Sukay Park adı ile Sukayağı Tesisleri Osmangazi sınırları içerisinde yer alan belli başlı cazibe merkezleridir.

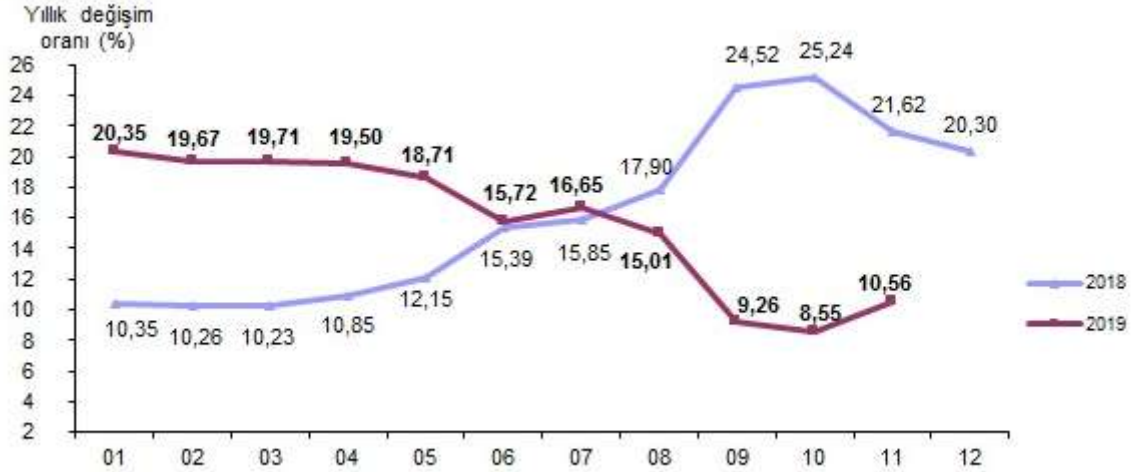
 l enin en önemli diğer tarihsel anıtları ve yapıtları şunlardır: Bursa Kalesi, Bursa Hisarı, I.Murad Türbesi, Pars Bey Türbesi,  akır Ağa Hamamı, Osmangazi ve Orhangazi Türbeleri, şehzade Mustafa Türbesi, Bedesten, Arkeoloji Müzesi, Atatürk Müzesi, Osmanlı Evi Müzesi, Kent Müzesidir,  rdekli Kültür Merkezi, Gökdere Medresesi, Irgandı Köprüsü, Hara  ıoğlu Medresesi, Karabaş-ı Veli Dergahı, Balibey Hanı, Muradiye Hamamı, Galle Han'dır.

4.2. MEVCUT EKONOMİK KOşULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Tüketicici Fiyat Endeksi, Kasım 2019

Tüketicici fiyat endeksi (TÜFE) aylık %0,38 arttı.TÜFE'de (2003=100) 2019 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %0,38, bir önceki yılın Aralık ayına göre %11,01, bir önceki yılın aynı ayına göre %10,56 ve on iki aylık ortalamalara göre %15,87 artış gerçekleşti.Aylık en yüksek artış %2,69 ile giyim ve ayakkabı grubunda oldu.Ana harcama grupları itibarıyla 2019 yılı Kasım ayında endekste yer alan gruplardan, ev eşyasında %0,59, haberleşmede %0,39, konutta %0,36 ve ulaştırmada %0,33 artış gerçekleşti.Aylık en fazla düşüş gösteren grup %0,44 ile çeşitli mal ve hizmetler oldu.Ana harcama grupları itibarıyla 2019 yılı Kasım ayında endekste düşüş gösteren bir diğer grup ise %0,15 ile lokanta ve oteller oldu.Yıllık en fazla artış %43,35 ile alkollü içecekler ve tütün grubunda gerçekleşti.TÜFE'de, bir önceki yılın aynı ayına göre eğitim %14,35, çeşitli mal ve hizmetler %14,03, sağlık %13,85 ve lokanta ve oteller %13,07 ile artışın yüksek olduğu diğer ana harcama gruplarıdır.özel kapsamlı TÜFE göstergesi (B) aylık %0,59 arttı. şlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'de 2019 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %0,59, bir önceki yılın Aralık ayına göre %10,31, bir önceki yılın aynı ayına göre %9,90 ve on iki aylık ortalamalara göre %15,13 artış gerçekleşti.Kasım 2019'da endekste kapsanan 418 maddeden; 33 maddenin ortalama fiyatlarında değişim olmazken, 296 maddenin ortalama fiyatlarında artış, 89 maddenin ortalama fiyatlarında ise düşüş gerçekleşti..

Tüketici fiyat endeksi, Kasım 2019 [2003=100]



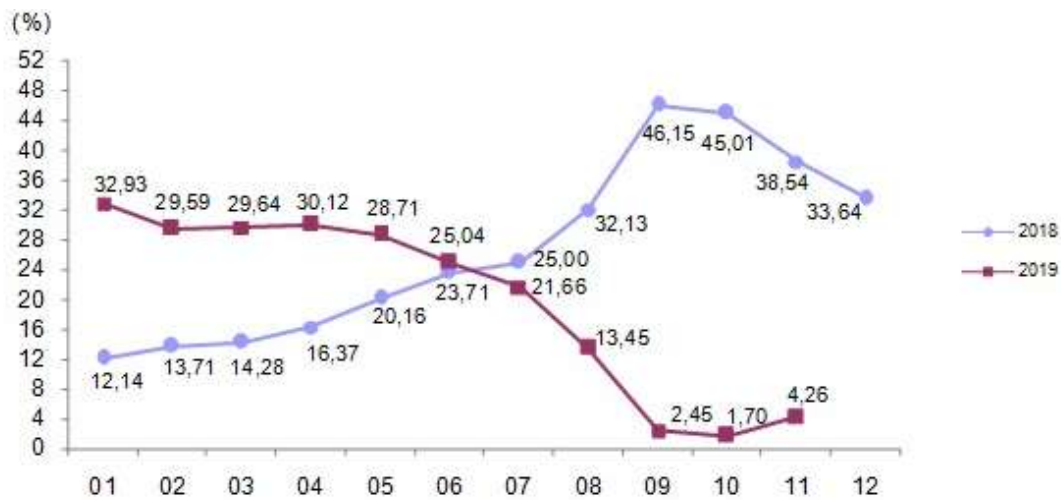
Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi, Kasım 2019

Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2019 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %0,08 düşüş, bir önceki yılın Aralık ayına göre %6,63, bir önceki yılın aynı ayına göre %4,26 ve on iki aylık ortalamalara göre %19,68 artış gösterdi

Yurt içi üretici fiyat endeksi değişim oranları, Kasım 2019 [2003=100]

	(%)	
	Kasım 2019	Kasım 2018
Bir önceki aya göre değişim oranı	-0,08	-2,53
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim	6,63	36,68
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim	4,26	38,54
On iki aylık ortalamalara göre değişim	19,68	25,52

Yurt içi üretici fiyat endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı, Kasım 2019 [2003=100]



Sanayinin dört sektörünün bir önceki aya göre değişimleri; madencilik ve taşocakçılığı sektöründe %0,08, imalat sanayi sektöründe %0,04, elektrik, gaz üretimi ve dağıtım sektöründe %0,53 düşüş, su temini sektöründe %0,19 artış olarak gerçekleşti.

Yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranları, Kasım 2019 [2003=100]

Sektörler	Endeks	Aylık değişim (%)	Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)	On iki aylık ortalamalara göre değişim (%)
Yurt içi ÜFE	450,97	-0,08	6,63	4,26	19,68
Madencilik ve taşocakçılığı	584,75	-0,08	12,70	9,93	18,34
İmalat	448,52	-0,04	6,10	4,45	18,24
Elektrik, gaz	415,72	-0,53	13,43	3,82	40,12
Su temini	306,58	0,19	-7,39	-7,51	-2,29

Aylık en fazla artış ham petrol ve doğal gazda gerçekleşti

Bir önceki aya göre en fazla düşüş; %4,85 ile ham petrol ve doğal gaz, %1,80 ile ana metaller, %1,39 ile kimyasallar ve kimyasal ürünler olarak gerçekleşti. Buna karşılık diğer ulaşım araçları %3,48, gıda ürünleri %1,48, içecekler %1,31 ile bir önceki aya göre endekslerin en fazla arttığı alt sektörler oldu.

Ana sanayi gruplarında aylık en fazla artış enerjide gerçekleşti

Ana sanayi grupları sınıflamasına göre 2019 yılı Kasım ayında aylık en fazla düşüş %0,60 ile ara malında gerçekleşti.

Ana sanayi gruplarına göre yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranları, Kasım 2019 [2003=100]

Ana sanayi grupları	Endeks	Aylık değişim (%)	Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)	On iki aylık ortalamalara göre değişim (%)
Yurt içi ÜFE	450,97	-0,08	6,63	4,26	19,68
Ara malı	475,25	-0,60	3,54	1,63	18,07
Dayanıklı tüketim malı	321,03	-0,08	7,43	7,34	16,28
Dayanıksız tüketim malı	372,93	1,06	10,57	10,02	19,43
Enerji	633,82	-0,53	9,03	-0,68	27,18
Sermaye malı	396,69	-0,17	7,64	7,38	20,25

İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2019

İnşaat maliyet endeksi (İME), 2019 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %0,59 düştü, bir önceki yılın aynı ayına göre %4,02 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,41, işçilik endeksi %0,97 düştü. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %3,43 düştü, işçilik endeksi %24,63 arttı.

İnşaat maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2019 [2015=100]



Bina inşaatı maliyet endeksi aylık %0,73 düştü

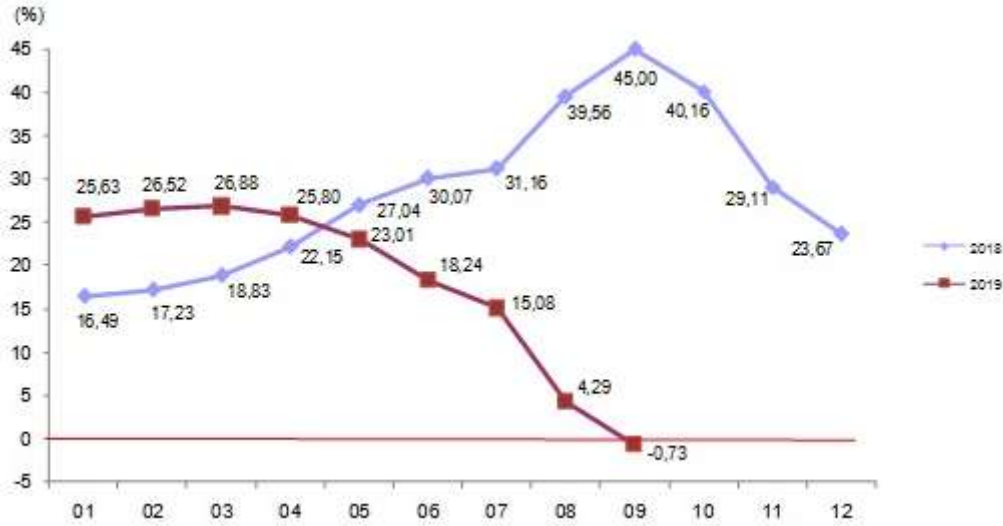
Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,73 düştü, bir önceki yılın aynı ayına göre %5,53 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,61, işçilik endeksi %1,00 düştü. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %1,78 düştü, işçilik endeksi %24,93 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2019 [2015=100]



Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,08, bir önceki yılın aynı ayına göre %0,73 düştü. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,25 arttı, işçilik endeksi %0,84 düştü. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %8,44 düştü, işçilik endeksi %23,55 arttı.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2019 [2015=100]



İnşaat maliyet endeksi ve değişim oranları, Eylül 2019 [2015=100]

Sektörler	Maliyet grubu	Endeks	Bir önceki aya göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)
İnşaat	Toplam	190,23	-0,59	4,02
	Malzeme	183,67	-0,41	-3,43
	İşçilik	205,99	-0,97	24,63
Bina inşaatı	Toplam	190,57	-0,73	5,53
	Malzeme	183,95	-0,61	-1,78
	İşçilik	206,04	-1,00	24,93
Bina dışı yapıların inşaatı	Toplam	189,10	-0,08	-0,73
	Malzeme	182,74	0,25	-8,44
	İşçilik	205,81	-0,84	23,55

Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Eylül, 2019

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %58 azaldı. Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2019 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %57,1, yüzölçümü %58, değeri %48,9, daire sayısı %63,8 azaldı. Yapı ruhsatı verilen binaların 2019 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 45,5 milyon m² iken; bunun 20,3 milyon m²'si konut, 17,1 milyon m²'si konut dışı ve 8 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 26,7 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 5,3 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi. Yapı sahipliğine göre özel sektör 33,2 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 11,2 milyon m² ile devlet sektörü ve 1,1 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 179 bin 766 dairenin 155 bin 469'u özel sektör, 21 bin 985'i devlet sektörü ve 2 bin 312'si yapı kooperatifleri tarafından alındı. Yapıların toplam yüzölçümüne göre 7,5 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 2,9 milyon m² ile Konya, 2,88 milyon m² ile Ankara illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Karabük, Ardahan ve Çankırı oldu. Daire sayılarına göre İstanbul ili 33 bin 538 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 9 bin 702 adet ile Konya ve 7 bin 768 adet ile Ankara illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Karabük, Ardahan ve Hakkari oldu.

Yapı ruhsatı, Ocak – Eylül 2017-2019

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2019	2018 ^(r)	2017 ^(r)	2019	2018
Bina sayısı	33 684	78 567	132 848	-57,1	-40,9
Yüzölçümü (m ²)	45 462 953	108 131 393	240 377 041	-58,0	-55,0
Değer (TL)	73 076 653 018	142 932 303 742	257 971 463 093	-48,9	-44,6
Daire sayısı	179 766	497 146	1 199 028	-63,8	-58,5

(r) Yapı izin istatistikleri 2017 ve 2018 yılları verileri revize edilmiştir.

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2019 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %20,6, yüzölçümü %7,2, daire sayısı %11,3 azalırken, değeri %12,3 arttı.Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2019 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında;Yapıların toplam yüzölçümü 111,4 milyon m² iken; bunun 62,7 milyon m²'si konut, 25,4 milyon m²'si konut dışı ve 23,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.Kullanma amacına göre 84,1 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 7,7 milyon m² ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi.Yapı sahipliğine göre, özel sektör 94,2 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 15 milyon m² ile devlet sektörü ve 2,2 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise toplam 543 bin 801 dairenin 492 bin 287'si özel sektör, 42 bin 662'si devlet sektörü ve 8 bin 852'si yapı kooperatifleri tarafından alındı.Yapıların toplam yüzölçümüne göre 20,3 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 10,8 milyon m² ile Ankara, 4,8 milyon m² ile Bursa izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Ardahan, Tunceli ve Batman oldu.Daire sayılarına göre, İstanbul ili 106 bin 637 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 39 bin 510 adet ile Ankara ve 29 bin 235 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Ardahan, Batman ve Bayburt oldu.

Yapı kullanma izin belgesi, Ocak - Eylül, 2017-2019

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2019	2018 ^(r)	2017 ^(r)	2019	2018
Bina sayısı	70 329	88 534	83 313	-20,6	6,3
Yüzölçümü (m ²)	111 353 391	119 968 656	114 301 027	-7,2	5,0
Değer (TL)	180 924 705 654	161 059 112 111	120 880 724 130	12,3	33,2
Daire sayısı	543 801	613 370	575 893	-11,3	6,5

(r) Yapı izin istatistikleri 2017 ve 2018 yılları verileri revize edilmiştir.

Küresel Ekonomik Görünüm

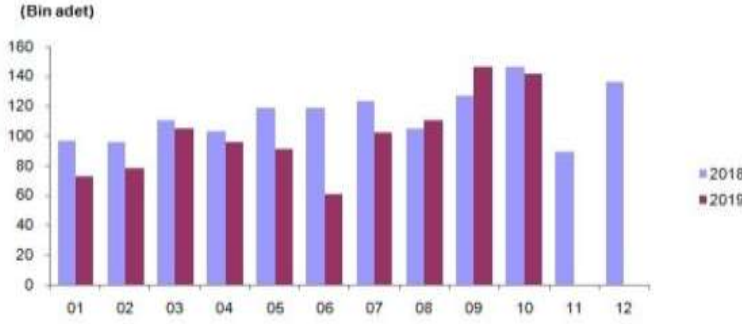
Küresel büyümede yavaşlama ve belirsizlik devam etmektedir. Ticaret savaşlarında artan tansiyon ve jeopolitik gerginlikler ile yatırım, üretim ve güven göstergelerinde bozulmalar küresel büyümeyi aşağı çekmektedir. Ancak, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin merkez bankalarının yavaşlama karşısı uygulamalara olumlu bakması küresel resesyon beklentilerini azaltmaktadır. Bunun yanında 2019 yılı ikinci çeyreğinde, küresel ticarete ilişkin kaygıların yeniden tırmanması, Orta Doğu kaynaklı jeopolitik risklerin belirginleşmesi ve küresel boyutta özellikle imalat sanayii sektörünün ekonomik aktiviteyi olumsuz etkileyecek şekilde yavaşlaması yılın geri kalanında büyüme görünümüne dair

aşağı yönlü riskleri artırmıştır. IMF, Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nun Ekim 2019 sayısını “Küresel İmalatın Gerileme Dönemi, Artan Ticaret Engelleri” başlığı ile yayımlamıştır. IMF raporda, küresel ekonomik büyüme tahminini Temmuz ayı güncellemesine göre 2019 yılı için 0,2 puan düşürerek yüzde 3’e, 2020 yılı için 0,1 puan düşürerek yüzde 3,4 seviyesine indirmiştir. Ticaret savaşlarının küresel ekonomik büyüme üzerinde yarattığı baskıya dikkat çekilen raporda, küresel ekonominin senkronize yavaşlama ile karşı karşıya bulunduğunu ve 2019 yılı küresel büyüme tahmininin bu nedenle aşağı yönlü revize edildiğini vurgulamıştır. Ticari ve jeopolitik yüksek belirsizlikler, bazı gelişmekte olan ekonomilere ait özel faktörlerin makroekonomik baskıya neden olması, düşük verimlilik artışı ve gelişmiş ekonomilerde yaşanan nüfus gibi yapısal etkenler küresel ekonominin düşük büyümesini etkileyen diğer unsurlar olarak gösterilmiştir. IMF raporuna göre, gelişmiş ülkeler için büyüme tahmini 2019’da yüzde 1,9’dan yüzde 1,7’ye düşürülürken, 2020 yılı için yüzde 1,7 seviyesinde bırakılmıştır. Gelişmekte olan ülke ekonomilerinde ise büyüme tahmini 2019 için yüzde 4,1’den yüzde 3,9’a, 2020 için de yüzde 4,7’den yüzde 4,6’ya indirilmiştir. 2019 ve 2020 yıllarında Türkiye ekonomisine dair büyüme tahminleri ise sırasıyla eksi yüzde 2,5’ten yüzde 0,2’ye ve yüzde 2,5’ten yüzde 3’e yükseltilmiştir. Ticaret savaşları Ağustos ayına yüksek bir tansiyonla başlamış ve gerilim giderek artmıştır. Ağustos başında Çin ve ABD arasındaki Şangay görüşmelerinin sonlandırıldığı belirtilmesine rağmen Trump Çin’i, ABD tarım mallarını almak istememek ve ABD’yi dezavantajlı duruma sokmakla suçlamıştır. Donald Trump, 1 Eylül tarihinden itibaren geçerli olmak üzere Çin’den ithal edilen 300 milyar dolarlık ürüne yüzde 10 ek vergi koyulacağını açıklamıştır. Ayrıca hali hazırda %10 vergi uygulanan 300 milyar dolar değerindeki Çin ürününü de 1 Eylül itibarıyla %15 oranında vergilendirmeye başlayacaklarını bildirmiştir. ABD Merkez Bankası (Fed) 17-18 Eylül 2019 tarihinde gerçekleşen FOMC toplantısında piyasa beklentisine paralel olarak politika faizini 25 baz puan indirerek yüzde 1,75- 2,00 aralığına çekmiştir. Güncellenen projeksiyonlara göre, politika faizinde 2019 için medyan beklentisi %2,4’ten %1,9’a inerken, 2020 beklentisi %2,1’den %1,9’a gerilemiştir. Fed üyelerinin 2019 büyüme tahmini %2,1’den %2,2’ye çıkarken 2020 tahmini %2’de korunmuştur. Kişisel tüketim harcamaları enflasyonu tahminleri ise; 2019 için %1,5, 2020 yılı için ise %1,9 düzeylerinde sabit bırakılmıştır. Karar metninde; ekonomik aktivitenin ılımlı bir hızda büyümeye devam ettiği, işgücü piyasasının da güçlü seyrettiği vurgulanmıştır. Buna karşın; sabit sermaye yatırımları ve ihracatın zayıfladığına değinilmiştir. Toplantının ardından Fed Başkanı Powell tarafından yapılan açıklamalarda, Fed’in zayıf küresel büyüme ve ticaret gerginliklerine karşın sigorta sağlamak için faiz indirdiği ifade edilmiştir. Powell ayrıca, ekonomik sıkıntılar yaşanırse daha kapsamlı bir indirim sürecinin uygun olabileceğini belirtirken, ekonominin seyri itibarıyla faizlerde ılımlı uyarlamalar ile hedefleri 5 gerçekleştirebileceklerini kaydetmiştir. Fed Başkanı Powell’ın faiz indiriminin devamının gelmeyebileceğini ima etmesi piyasalarda etkisini göstermiştir.

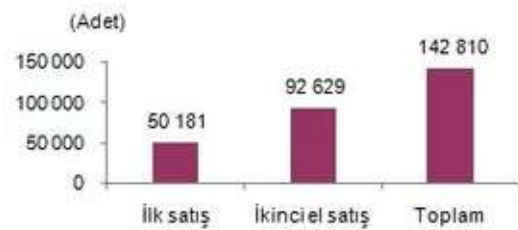
Konut Satış İstatistikleri, Ekim 2019

Türkiye genelinde konut satışları 2019 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,5 oranında azalarak 142.810 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 24.451 konut satışı ve %17,1 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u, 13.978 konut satışı ve %9,8 pay ile Ankara, 9.012 konut satışı ve %6,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 13 konut ile Hakkari, 24 konut ile Ardahan ve 93 konut ile Bayburt oldu.

Konut satış sayıları, 2018-2019



Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %525,1 oranında artış göstererek 50.411 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %35,3 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 8.408 konut satışı ve %16,7 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %54,3 ile Artvin oldu. Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %33,3 oranında azalarak 92.399 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 16.043 konut satışı ve %17,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %65,6 oldu. Ankara 7.875 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5.344 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 10 konut ile Hakkari oldu.



Satış Şekline göre konut satışı, Ekim 2019 Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2019

KONUT SATIŞLARINDA 50 BİN 181 KONUT İLK DEFA SATILDI

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %32,9 azalarak 50.181 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %35,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 8.988 konut satışı ve %17,9 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 3.683 konut satışı ile Ankara ve 2.967 konut satışı ile İzmir izledi.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞLARINDA 92 BİN 629 KONUT EL DEĞİŞTİRDİ

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %29,2 artış göstererek 92.629 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 15.463 konut satışı ve %16,7 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %63,2 oldu. Ankara 10.295 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 6.045 konut satışı ile İzmir izledi.

YABANCILARA 2019 YILI EKİM AYINDA 4 BİN 272 KONUT SATIŞI GERÇEKLEŞTİ

Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %31,9 azalarak 4.272 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Ekim 2019'da ilk sırayı 2.043 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 912 konut satışı ile Antalya, 215 konut satışı ile Bursa, 192 konut satışı ile Ankara ve 134 konut satışı ile Yalova izledi.

ÜLKE UYRUKLARINA GÖRE EN ÇOK KONUT SATIŞI IRAK VATANDAŞLARINA YAPILDI

Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 597 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 536 konut ile İran, 292 konut ile Rusya Federasyonu, 225 konut ile Almanya ve 185 konut ile Afganistan izledi.

Kaynak:TCMB,TÜİK,GMTR

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerleme konusu gayrimenkul, İbis Hotel, Osmangazi / Bursa konumudur. Taşınmaza ulaşım için; Bursa kent merkezinden kuzey yönünde bulunan İstanbul Yolu Caddesi üzerinde yaklaşık 4.4 km. ilerlendikten sonra Buttım Kavşağı üzerinden doğu yönünde bulunan Fuar Caddesine girilir. Taşınmaz bu cadde üzerinde 600 m. sonra yolun sonunda konumudur. Gayrimenkul, Altınova Mahallesi, 3198 ada 67 parsel üzerinde yer almaktadır. Yaklaşık 7.961,79 dönüm arazi üzerinde inşa edilmiştir. Bursa İstanbul Karayolu'na 300 metre, Osmangazi İlçe ve Bursa Şehir Merkezi'ne 4,4 km, Bursa Terminali'ne 4 km, Özdilek Avm'ye 900 m, Hilton Bursa Hotel'e 700 m. mesafededir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim kapsamında planlama çalışmaları yapılmakta olan Altınova Bölgesinde, yeni geliştirilen gayrimenkul projeleri daha çok İstanbul Caddesi aksı boyunca şekillenmektedir. Bu kapsamda Buttım İş Merkezi kentin ilk ofis merkezi özelliği taşımaktadır. Buttım İş Merkezi'nin spesifik bir kitleye hitap etmesi zamanla iş merkezine olan talebi azaltsa da hala bölgedeki ofis stoğunun büyük bir kısmını bünyesinde barındırmaktadır. Son yıllarda İstanbul Yolu üzerinde çok sayıda ofis,plaza ve konut konseptli yeni yapıların inşa edildiği gözlemlenmiştir.



5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

Altınova Mahallesi, Fuar Caddesi, No:31 Osmangazi/BURSA açık adresli, tapu kayıtlarında Altınova Mahallesi, 3198 ada 67 Parsel No'lu, 7.961,79 m² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 3 yıldızlı otel ve restoran olarak inşa edilmiştir.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İnşaat Tarzı	Betonarme Karkas
Binanın Kat Adedi	Hotel; Bodrum + Zemin + 7 Normal Kat Restoran; Bodrum + Zemin + Asma Kat
Toplam İnşaat Alanı	Brüt 8.787 m ² (Projesine göre parsel üzerinde yer alan tüm yapıların toplam alanı)
Binanın Yaşı	Hotel: 9 Kat, Restoran: 3 Kat
Elektrik	Mevcut
Trafo	Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Su	Şebeke
Su Deposu	Mevcut
Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma/Soğutma/Havalandırma Sistemi	Doğalgaz-Chiller
Asansör	2 Adet Müşteri, 1 Adet Personel
Yangın Merdiveni	Mevcut
Yangın İhbar Sistemi ve Söndürme Tesisatı	Duman ve ısıya duyarlı dedektörler, yangın dolapları, tüplü söndürücüler ve hidrantlar, sprinkler sistem mevcuttur.
Otopark	Mevcut

Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

Değerleme konusu gayrimenkul, Türkiye Alan Ölçü Birimlerine göre 7.961,79 m² arazi üzerine kurulmuş olan şehir hoteli konseptinde toplam 200 odalı, İBİS HOTEL adı altında faaliyet gösteren 3 yıldızlı bir otel ve bağlı restorandır.

<u>Kat Dağılımı</u>	<u>Brüt Alan (m²)</u>	<u>Toplam Brüt Alan (m²)</u>
Bodrum kat	824,33	824,33
Zemin kat	926,93	926,93
1 ila 5. Normal katın herbiri	801,72	801,72
6. Normal kat	788,29	788,29
7.Normal kat	775,25	775,25
TOPLAM	7.323,40	7.323,40

<u>Oda Tipi</u>	<u>Oda Sayısı</u>	<u>Toplam Oda</u>
Standart Oda	178	178
Engelli Odası	4	4
Geçişli Oda	18	18
<u>3 adet oda tipi Bulunmaktadır.</u>	<u>Toplam</u>	<u>200</u>

-Bodrum katında; Mazot deposu, kazan dairesi, elektrik odası, bay-bayan personel wc, housekeeping deposu, personel yemekhanesi, revir, temiz kıyafet deposu, housekeeping ofisi, teknik ofis, çamaşırhane, teknik atölye, sığınak, yangın pompa odası, hidrofor odası,

-Zemin katında; Toplantı salonu, lobi, fuaye, restaurant, resepsiyon, idari ofisler, arşiv, bagaj odası, elektrik odası, sistem odası, elektronik eşya deposu, güvenlik ofisi, satın alma ofisi, 4 adet soğuk hava deposu, mutfak,

-1. Normal katında; Odalar ve çamaşır odası,

-2. Normal katında; Odalar, çamaşır odası ve ütü odası,

-3. Normal katında; Odalar ve çamaşır odası,

-4. Normal katında; Odalar ve çamaşır odası,

-5. Normal katında; Odalar, çamaşır odası ve ütü odası,

-6. Normal katında; Odalar ve çamaşır odası,

-7. Normal katında; Odalar ve çamaşır odası hacimleri bulunmaktadır.

İç Mekan Özellikleri(Hotel); Zeminler bodrum katta epoksi kaplama, zemin katta mermer, halı ve mineflö, normal katlarda hol zeminleri halı, oda zeminleri minöfle, ıslak hacimlerde ise seramik kaplıdır. Duvarlar bodrum katta saten, zemin ve normal katlarda kısmen saten/dekoratif duvar kağıdı, ıslak hacimlerde ise seramik kaplıdır.

Otel binası dışında parsel üzerinde bodrum + zemin + asma kattan oluşan restaurant binası yer almaktadır. Bu yardımcı binanın kullanım alanları aşağıda tabloda gösterilmiştir.

<u>Kat Dağılımı</u>	<u>Brüt Alan (m²)</u>	<u>Toplam Brüt Alan (m²)</u>
Bodrum kat	635,87	635,87
Zemin kat	619,69	619,69
Asma kat	209,69	209,69
TOPLAM	1.465,25	1.465,25

-Bodrum katında; Teknik oda, hidrofor, elektik dairesi, sığınak, mekanik havalandırma, soyunma odaları, WC'ler, mutfak, su depoları

-Zemin katında; Restaurant, fuaye, servis mutfak, WC, vestiyer,

-Asma katında; Teknik mahal ve depo hacimleri bulunmaktadır

İç Mekan Özellikleri(Restorant); Zeminler bodrum ve zemin katta seramik, asma katında epoksi kaplıdır. Duvarlar tüm katlarda kısmen dekoratif duvar kağıdı/saten boyalıdır. Katlar arası irtibatı sağlayan merdivenler mermer kaplama olup merdiven korkulukları demir doğramadır. boyalıdır. ıslak

hacim zemin ve duvarları seramik kaplıdır. Giriş otomatik kapı üzerinden sağlanmaktadır. Dış cephe açıklıkları pvc doğramadır.

5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ	
İLİ	: BURSA
İLÇESİ	: OSMANGAZİ
MAHALLESİ/KÖYÜ	: ALTINOVA
MEVKİİ	: -
PAFTA NO	: -
ADA NO	: 3198
PARSEL NO	: 67
YÜZÖLÇÜMÜ	: 7.961,79 m²
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: Veri Hatasından dolayı alınmadı.
CİLT/SAHİFE NO	: 22/2119
MALİK	: S.S BURSA ULUSLARARASI TEKSTİL, TİCARET VE ALIŞVERİŞ MERKEZİ KOOPERATİFİ (1/1)
BAĞIMSIZ BÖLÜM BLOK/KAT	-
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	-
BAĞIMSIZ BÖLÜM TİPİ	ANA TAŞINMAZ
ARSA PAY/PAYDA	1/1
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	-
TAPU TARİH/ YEVMİYE	: 31.07.2008 / 23156

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan temin edilen 12.11.2019 tarihli TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilen takyidatlar bulunmaktadır.

İrtifak Hanesi:

- M: BU PARSEL LEHİNE AYNI KÖY 7220 ADA 1 7222 ADA 1 AYNIKÖY 1628 1630 PARSELLER ALEYHİNE PLANINDA GÖRÜLÜĞÜ ÜZERE İRTİFAK HAKKI (T:12/06/1991, Y: 3923)

Beyanlar Hanesi:

- İmar Planında Turizm Tesis Alanı, Rekreasyon Alanı, Kentsel Servis Alanı, Ticaret Hizmet Alanı Gibi Konut Dışı Alandır. (T: 15/03/2013, Y: 8344)

Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıtlarında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.05.2013 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 30. Maddesi'nin 1. Fıkrasına göre Gayrimenkul Yatırım Ortakları gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir.

Söz konusu tebliğin ilgili maddesi uyarınca, taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek bulunmaması sebebiyle taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel teşkil etmemektedir.

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

Osmangazi Belediyesi İmar Müdürlüğünde 18.11.2019 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazın konumlu olduğu parsel 14.05.2001 tarihli 1/1000 ölçekli Yalova Yolu 1. Bölge Uygulama İmar Planı kapsamında 'Konaklama Tesis Alanı (Hotel Alanı)' lejanlı sahada yer almakta olup K.A.K.S:2,00, Hmax:30 m, Ön Bahçe Çekme Mesafesi: 10 m, Yan Bahçe Çekme Mesafesi: 10 m, Arka Bahçe Çekme Mesafesi: 10 m yapılaşma şartlarına sahiptir. Parselin yola/parka terki bulunmamaktadır.

5.3.2.2. RUHSAT DOSYASI İNCELEMESİ

Osmangazi Belediyesi İmar arşivinde 18.11.2019 tarihinde yapılan dosya incelemesine göre parsel üzerinde yer alan yapılara ait; belgeler tarih sırasıyla belirtilmiştir.

* 17.06.2009 tarih ve 311 sayılı, 7.523 m² otel binası, 1.492 m² restoran için olmak üzere toplam 9.015 m² kapalı alanlı yapı için hazırlanmış Yeni Yapı Ruhsatı,

* 30.06.2010 tarih ve 170 sayılı 7.523 m² otel binası, 1.492 m² restoran için olmak üzere toplam 9.015 m² kapalı alanlı yapı için hazırlanmış Yapı Kullanma İzin Belgesi;

*17.06.2009 tarih ve 311 sayılı mimari uygulama projeleri incelenmiştir.

5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

Değerleme konusu taşınmazın imar dosyasında her hangi bir encümen kararı bulunmamaktadır.

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

Değerleme konusu taşınmaz ile alakalı son 3 yıl içerisindeki hukuki durumdan kaynaklı herhangi bir değişim tespit edilememiştir.

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

Parsel üzerinde mevcut tesislere ait mevzuat uyarınca alınması gereken tüm izin ve belgelerin tam ve noksansız olarak alınmış olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca yoktur

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmakta olup bunlar Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir yöntemleridir.

MALİYET YÖNTEMİ: 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 bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ: İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- 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 örnekler ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

GELİR YÖNTEMİ: Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa-örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Ulaşım kolaylığı

Tamamlanmış altyapı olanakları

Tüyap Fuar Alanına ve Buttim İş Merkezine yakın olması sebebiyle tercih edilirliliğinin yüksek olması

Hotelin dünyada çok sayıda şehir ve turizm hoteli olan bir marka adı altında işletilmesi.

OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Bölgede rakip olabilecek hotellerin fazlalığı (Hilton Hotel, Hotel Baia, Hotel Rimedya vb.)

Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk

Kısıtlı alıcı kitlesine hitap etmesi.

6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Bu değerleme çalışmasında değerleme konusu taşınmazın Hotel nitelikli gelir getiren ticari bir mülk olması nedeniyle Gelir Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır. Maliyet Yaklaşımı Yönteminde kullanılan “Arsa değeri” Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre belirlenmiştir

6.5.DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Arsa Emsalleri / Satış

No	Konum	Lejand	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu	Satış Fiyatı(TL)	Birim Değer-TL/m²	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme	
1	Yalova Yolu üzerinde-Asmerkez Avm Yanında	K.D.K.Ç.A	E=1.50	Satılık	43000	50.000.000	1.162	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumdadır. * Yüz ölçümü daha büyüktür. * Değerleme konusu taşınmazdan daha düşük yapılaşma hakkına sahiptir
2	Yalova Yolu üzerinde, Terminal yakınında, Toyota Akkoyunlunun yan tarafı (Alaşar Mh, 4494 ada 35 parsel)	Ticaret Alanı	E=1.50	Satılık	1630	5.300.000	1.277	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumdadır. * Daha küçük yüz ölçüme sahiptir.
3	Millet Mahallesi sınırları içinde, Yakın Çevre Yoluna cepheli	Konut Alanı	E=1.50	Satılık	2061	6.000.000	2.911	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumdadır. * Yüz ölçümü daha küçüktür. * Değerleme konusu taşınmazdan daha düşük yapılaşma hakkına sahiptir
4	Konu taşınmaz hakkında görüş alınmıştır.	Ticaret Alanı		Beyan	1	2000	2000	* Değerleme konusu taşınmazın m² satış rakamının 2000-2500.TL/m² aralığında satış görebileceği bilgisi alınmıştır

- **Değerlendirme:** Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede en son yapılan satışlar ve diğer emsal araştırmaları sonucu benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu arsanın net birim satış değerinin 1.160-2000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	1162	1.277	2911	2000
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-10%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	10%	10%	-10%	0%
	Yapılaşma Hakkı	30%	30%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	15%	10%	-10%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		1.815	1.908	2122	1900

Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur. Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

-Değerleme konusu parselin yakın civarında satışı gerçekleşmiş ve halen satışta olan turizm ve ticaret imarlı ve konut imarlı arsa emsalleri tabloda gösterilmiştir.

-Satışta olan mülklerin satış fiyatları üzerindeki muhtemel pazarlık payları, alım satım masrafları ve emlakçı komisyonları göz önünde bulundurulmuştur.

- Yapılan araştırmalar sonucunda, değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede “Turizm Tesis İmarlı” arsa stokunun oldukça kısıtlı olduğu öğrenilmiştir

-Mahallinde yapılan araştırmalar ve yapılan görüşmeler neticesinde yukarıdaki açıklamalar çerçevesinde değerleme konusu parselin arsasının tam mülkiyet değerinin 2100 TL/m² üzerinden 16.719.759 TL olabileceği kanaatine varılmıştır.

-Birim m² arsa değerinin 1/3’ü çıplak (kuru) mülkiyet, 2/3’ü üst hakkı değeri olarak kabul edilmiştir.

- Toplam 30 yıl süreli üst hakkının, raporun hazırlandığı tarihte geri kalan süresinin toplam süreye oranlanması suretiyle arsanın üst hakkının bugünkü birim dönüm değerine ulaşılmıştır.

ARSA ÜST HAKKI DEĞERİ				
1 m ² Arsa Değeri (*)	924	.-TL/m ²		
Arsa Büyüklüğü	7.961,79	m ²		
Toplam Arsa Değeri	7.722.936	.-TL/m ²	7.722.936	.-TL
Yaklaşık Arsa Değeri (TL)			7.723.000	.-TL
(*) Arsa için birim değeri olarak 1.800 TL/m ² turizm imarlı arsa değerine binaen 30 yıllık üst hakkı değeri olarak 2/3'ü alınmıştır.				
BUTTİM mülkiyetinde bulunan arsa üzerinde "Akfen GYO A.Ş." lehine 01.11.2040 tarihine kadar Müstakil ve Daimi Üst Hakkı kurulmuştur.				
Arsa Değeri Hesap Detayı = (İmarlı arsa değeri x Üst hakkı katsayısı x Üst hakkı kalan süre / Üst hakkı süresi				
= 2100 x 0.66 x21 / 30				
= 970 (TL/m²)				

6.6 MALİYET YÖNTEMİ

Bu analizde bina maliyet değerleri, maliyet oluşumu yaklaşımı ile; binaların teknik özellikleri, binaların inşasında kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, benzer otel maliyetlerine ilişkin sektörel tecrübelerimiz dikkate alınmıştır.

MALİYET TABLOSU (ARSA+BİNA)

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Otel Binası	7.323,40	4.125	6%	28.396.483
TOPLAM DEĞERİ				28.396.483
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				28.395.000

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

Peyzaj düzenlemeleri, plaj ve rekreasyon alanlarının tanzimi, saha betonu ve asfaltlaması, parseli çevreleyen beton duvar üzeri tel örgüler, açık otopark alanı düzenlemesi vb. maliyetler için yaklaşık olarak takdir edilmiştir

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	7.723.000 TL
Bina Değeri	28.395.000 TL
Harici ve Müteferrik İşler	200.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	36.318.000 TL
*Harici müteferrik kalemler içerisinde; saha betonu, istinat duvarı, parseli çevreleyen betonarme duvarlar, açık otopark alanı düzenlemesi vb. maliyetler bulunmaktadır.	

6.6.1. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

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

. Otel Gelir Projeksiyonu

-Söz konusu parsel üzerinde 3 yıldızlı İbis Otel'in işletileceği varsayılmıştır.

- 3 yıldızlı otelin 200 oda 400 yatak kapasiteli olacağı öngörülmüştür.

-Tesisin yıl boyunca, 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.

-Otelin ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının 2020 yılında % 58 ile başlayıp yıllar itibari ile 2023 yılında % 78'e yükseleceği ve sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.

-Söz konusu tesisde fiyatlar, oda+kahvaltı konseptinde olacak şekilde öngörülmüştür. Turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler sonucunda oda fiyatının 2020 yılında 23,00 Euro ile başlayıp enflasyon oranına ve bölge ekonomik göstergeleri gelişim tahminlerine göre artacağı varsayılmıştır.

- 3 yıldızlı otel genelinde ekstra harcama olarak nitelendirilen öğle ve akşam yemekleri, içecekler, çamaşır vs. harcamalar diğer gelirlere ilave edilmiştir. Bu kalem için öngörülen gelir, toplam gelirin % 25'i olarak öngörülmüştür. Bu oranin sabit kalacağı, ancak gelirin otel gelirleri ile orantılı olarak artacağı varsayılmıştır. 2020 yılı için ödenecek bina sigortasının gerçekleşen verilere istinaden 16.878.-EURO olacağı kabul edilmiştir.

-3 yıldızlı otelde GOP (Gross Operating Profit) % 40'dan başlayarak yıllar itibari ile doluluk oranındaki artışla beraber % 48'e yükseleceği kabul edilmiştir.

-2020 yılı için ödenecek emlak vergisinin 14.770.-EURO olacağı kabul edilmiştir.

-Projeksiyonda indirgeme oranı %10 olarak belirlenmiştir.

- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

- Değerleme çalışması esnasında EURO kullanılmıştır.

- Çalışmalara, IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

-22 Yıl süreli nakit akım tablosu düzenlenerek nakit akımlarının bugünkü değeri tespit edilmiştir.

İbis Hotel Bursa (3 yıldızlı)	
Oda Sayısı	200
Açık Olan Gün Sayısı	365
Oda Kapasitesi (Yıllık)	73.000
Diğer Gelirler Oranı (%) (Yıllık Oda Satışı Geliri Üzerinden)	25%
Yenileme Maliyeti Oranı (Yıllık Ciro Üzerinden) (%)	1,00%

İbis Hotel Bursa Nakit Akışı (EURO)											
Yıllar	29.12.2019	29.12.2020	29.12.2021	29.12.2022	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025	29.12.2026	29.12.2027	29.12.2028	29.12.2029
Otel Fonksiyonu											
Yıllık Oda Kapasitesi	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000
Doluluk Oranı	0%	58%	63%	73%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%
Satılan Oda Sayısı	-	41.975	45.625	52.925	56.575	56.575	56.575	56.575	56.575	56.575	56.575
Oda Fiyatı (EURO) (Adet)		23,00	27,00	30,00	33,00	36,00	36,72	37,45	38,20	38,97	39,75
Yıllık Oda Satışı Gelirleri (EURO)	-	965.425	1.231.875	1.587.750	1.866.975	2.036.700	2.077.434	2.118.983	2.161.362	2.204.590	2.248.681
Diğer Gelirler (EURO)	-	241.356	307.969	396.938	466.744	509.175	519.359	529.746	540.341	551.147	562.170
Toplam Otel Gelirleri (EURO)	-	1.206.781	1.539.844	1.984.688	2.333.719	2.545.875	2.596.793	2.648.728	2.701.703	2.755.737	2.810.852
GOP (%)	-	40%	42%	45%	48%	48%	48%	48%	48%	48%	48%
Operasyonel Giderler Sonrası Toplam Otel Gelirleri (EURO)	-	482.713	646.734	893.109	1.120.185	1.222.020	1.246.460	1.271.390	1.296.817	1.322.754	1.349.209
Yenileme Maliyeti (EURO)	-	12.068	15.398	19.847	23.337	25.459	25.968	26.487	27.017	27.557	28.109
Emlak Vergisi (EURO)	-	14.770	14.770	14.770	14.770	14.770	14.770	14.770	14.770	14.770	14.770
Bina Sigortası (EURO)	-	16.878	16.878	16.878	16.878	16.878	16.878	16.878	16.878	16.878	16.878
Üst Hakkı Gideri (EURO) (Yıllık)	-	82.569	82.569	82.569	82.569	82.569	91.743	91.743	91.743	91.743	91.743
Toplam Giderler (EURO)	-	126.285	129.615	134.064	137.554	139.676	149.359	149.879	150.408	150.949	151.500
Toplam Otel Net Gelirleri (EURO)	0	356.428	517.119	759.045	982.631	1.082.344	1.097.101	1.121.511	1.146.409	1.171.805	1.197.709

29.12.2030	29.12.2031	29.12.2032	29.12.2033	29.12.2034	29.12.2035	29.12.2036	29.12.2037	29.12.2038	29.12.2039	29.12.2040
73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000
78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%
56.575	56.575	56.575	56.575	56.575	56.575	56.575	56.575	56.575	56.575	56.575
40,34	40,95	41,56	42,19	42,82	43,46	44,11	44,77	45,45	46,13	46,82
2.282.412	2.316.648	2.351.397	2.386.668	2.422.468	2.458.805	2.495.688	2.533.123	2.571.120	2.609.687	2.648.832
570.603	579.162	587.849	596.667	605.617	614.701	623.922	633.281	642.780	652.422	662.208
2.853.014	2.895.810	2.939.247	2.983.336	3.028.086	3.073.507	3.119.609	3.166.404	3.213.900	3.262.108	3.311.040
48%	48%	48%	48%	48%	48%	48%	48%	48%	48%	48%
1.369.447	1.389.989	1.410.838	1.432.001	1.453.481	1.475.283	1.497.413	1.519.874	1.542.672	1.565.812	1.589.299
28.530	28.958	29.392	29.833	30.281	30.735	31.196	31.664	32.139	32.621	33.110
14.770	14.770	14.770	14.770	14.770	14.770	14.770	14.770	14.770	14.770	14.770
16.878	16.878	16.878	16.878	16.878	16.878	16.878	16.878	16.878	16.878	16.878
91.743	91.743	91.743	91.743	91.743	91.743	91.743	91.743	91.743	91.743	91.743
151.921	152.349	152.784	153.225	153.672	154.126	154.587	155.055	155.530	156.012	156.502
1.217.525	1.237.639	1.258.055	1.278.776	1.299.809	1.321.157	1.342.825	1.364.818	1.387.142	1.409.800	1.432.797

DEĞERLEME TABLOSU

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	3,30%	3,30%	3,30%
Risk Primi	6,20%	6,70%	7,20%
İndirgeme Oranı	9,50%	10,00%	10,50%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	8.982.778	8.609.202	8.257.808
Toplam Bugünkü Değer (TL)	59.740.866	57.256.360	54.919.380
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	8.980.000	8.610.000	8.260.000
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	59.740.000	57.260.000	54.920.000

6.6.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

BUTTİM ile AKFEN GYO A.Ş. arasında imzalanan üst hakkı sözleşmesi;

Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret Merkezi İşletme Kooperatifi ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 09.05.2008 tarihinde imzalanan “İbis Otel ve Müştemilatı İnşaat ve İşletme Sözleşmesi” 24 maddeden oluşmakta olup sözleşmenin 3, 10 ve 22. maddeleri aşağıda yer almaktadır.

Madde 3: Taahhüdün Şartları

- 3.1. İşbu sözleşmenin 5. Maddesinde belirtilen projelerin tamamlanması ve inşaat ruhsatının alınması 31.12.2008 tarihine kadar tamamlanacaktır. Yatırımcı Firma, inşaat ruhsatının alındığı tarihi müteakip 30 gün içerisinde inşaatla başlamak üzere İBİS Otel ve Müştemilatını iki tam yıllık inşaat süresi içerisinde anahtar teslimi yapmaya taahhüt eder.
- 3.2. İnşaat ruhsatlarının alınması ve iş yerinin açılmasını müteakiben 2 (iki) yıl inşaat dönemi ve işletme döneminin ilk 5 (beş) yılı ödeme yapmaksızın, işletme döneminin altıncı (6.) yılından itibaren ve takip eden (yirmibeş) yıl boyunca tesisleri, bedeli karşılığı işletmeyi,
- 3.3. Yatırımcı firma, Mal Sahibi'nin kullanımına verilmek üzere* aynı parsel üzerinde sözleşmenin imzalanmasını müteakiben yukarıda belirtilen süre içinde Ek1'deki ekipmanları ile birlikte, 400 (dört yüz) kişilik 600 m² taban alanı üzerine oturmuş ve tavan ile döşeme kat arası mesafesi 5,50 m (beşbuçuk metre) olan, havalandırma, ısıtma ve soğutma tesisatlı restorani ince inşaatı tamamlanmış olarak ve masrafları kendisine ait olmak üzere inşa etmeyi taahhüt etmiştir. Restoran bahçesine aydınlatmalı bir süs havuzu yapılacaktır.

*Sözleşmenin 3.3. maddesi dikkate alınarak “Restoran Binası” değerlendirilme kapsamına dahil edilmemiştir.

Madde 10: Kira Bedelinin Ödenmesi

İş bu sözleşmenin kira ödemeleri, inşaat ruhsatının alınarak iş yeri açılışının yapılmasını müteakip başlamak suretiyle 2 (iki) yıl inşaat dönemi ve 5 (beş) yıl işletme dönemi ödemesiz olmak üzere aşağıdaki şekilde ödenecektir. Yatırımcı Firma, inşaat ruhsatlarının alınması ve işyeri açılmasını müteakip aşağıdaki tabloya uygun olarak ödemeleri yerine getirecektir; Kira bedelinden ayrıca KDV ödemesi de yapılacak olup KDV kaldırılarak yerine konulacak vergi de Yatırımcı Firma tarafından ödenecektir. Daha sonra tesis edilecek vergi veya sair yükümlülükleri yasal taraflarına ait olacaktır. Projenin işletme ruhsatını alarak işletmeye açıldığı ayı takip eden altıncı yılında ve izleyen yılların hep aynı gününde olmak üzere her yılın 15 Haziran günlerinde;

Otelin Kira Gelirine Göre Değeri

Akfen GYO A.Ş. ile Tamaris Turizm A.Ş. arasındaki 29.06.2010 tarihli sözleşmeye istinaden, değerlendirme çalışması yapılan üst hakkı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan otel için uluslararası otel işletme şirketi olan Accor grubu tarafından ödenmesi gereken yıllık kira bedeli olarak brüt gelirin (KDV hariç) yüzde yirmi beşi (%25) veya brüt gelirden %4 Accor Fee için ve %4 mobilya, demirbaş yenileme rezervi için olmak üzere toplam %8 düşülerek elde edilen düzeltilmiş brüt işletme gelirinin %72,5'inden yüksek olan miktarı ödeyecektir.

Accor Grubu ve Akfen GYO A.Ş. arasındaki sözleşmenin aynı şartlarda gayrimenkulün Akfen GYO A.Ş. tarafından kullanılan süre boyunca devam edeceği varsayılmıştır.

Değerleme çalışması yapılan otelin mülkiyeti Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olup uluslararası otel işletme şirketi olan Accor grubu tarafından işletilmek üzere taraflar arasında 01.01.2011 tarihli kira sözleşmesi imzalanmıştır. Otel'in öngörülen doluluk oranları, yatak/oda fiyatı gibi potansiyelini etkileyen kalemleri, otelin 3 yıldızlı şehir oteli konseptinde işleyeceği varsayılarak verilmiştir.

Akfen Holding A.Ş. ile Accor SA arasında imzalanan kira sözleşmesi tadilatı uyarınca, değerlendirme konusu otelin AGOP (düzeltilmiş brüt otel karı) oranının değişmeyeceği varsayılmıştır. İlgili sözleşme tadilatı rapor ekinde sunulmuştur.

- Değerleme çalışması sırasında mimari proje üzerinde bulunan alansal bilgiler kullanılmıştır.
- Söz konusu parsel üzerinde 3 yıldızlı İbis Otel'in işletileceği varsayılmıştır.
- 3 yıldızlı otelin 200 oda 400 yatak kapasiteli olacağı öngörülmüştür.
- Tesisin yıl boyunca, 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.
- Gerçekleşen verilere istinaden 2020 yılı için ödenecek emlak vergisinin 14.770.-Euro olacağı kabul edilmiştir.
- 2020 yılı için ödenecek bina sigortası 16.878.-EURO olacağı kabul edilmiştir.
- 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.
- Accor Grubu'na kiralanmış otelin kira gelirlerinin sözleşme ile garanti altına alınmış olması da dikkate alınarak projeksiyonda indirgeme oranı 8 % olarak belirlenmiştir.
- 2025 vadeli EURO bazlı son 6 aylık ortalama 3,30 "Risksiz Getiri Oranı" olarak kabul edilmiştir.

Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

- Bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamladığı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında Euro kullanılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir

Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Otel İçin Gelir Oranı	25%
AGOP Hesabı İçin GOP'den düşülecek oran (İlk yıl)	8,00%
AGOP Geliri oranı	72,5%

Yapı Sahibi Nakit Akışı (EURO)												
Yıllar	29.12.2019	29.12.2020	29.12.2021	29.12.2022	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025	29.12.2026	29.12.2027	29.12.2028	29.12.2029	29.12.2030
Otel Ciroosu Üzerinden (EURO)	-	301.695	384.961	496.172	583.430	636.469	649.198	662.182	675.426	688.934	702.713	713.254
AGOP Hesabı ile (EURO)	-	279.973	379.571	532.392	676.778	738.304	753.070	768.131	783.494	799.164	815.147	827.374
Yapı Sahibi Otel Kira Geliri (EURO)	-	301.695	384.961	532.392	676.778	738.304	753.070	768.131	783.494	799.164	815.147	827.374
Yenileme Maliyeti (EURO)	-	603	770	992	1.167	1.273	1.298	1.324	1.351	1.378	1.405	1.427
Emlak Vergisi (EURO)	-	14.770	14.770	14.770	14.770	14.770	14.770	14.770	14.770	14.770	14.770	14.770
Bina Sigortası (EURO)	-	22.583	23.712	24.898	26.143	27.450	28.822	30.263	31.777	33.365	35.034	35.769
Üst Hakkı Bedeli (EURO)	-	82.569	82.569	82.569	82.569	82.569	91.743	91.743	91.743	91.743	91.743	91.743
Toplam Net Gelirler (EURO)	-	1	181.170	263.140	409.163	552.130	612.242	616.436	630.030	643.853	657.907	672.194

29.12.2031	29.12.2032	29.12.2033	29.12.2034	29.12.2035	29.12.2036	29.12.2037	29.12.2038	29.12.2039	29.12.2040
723.952	734.812	745.834	757.021	768.377	779.902	791.601	803.475	815.527	827.760
839.785	852.382	865.167	878.145	891.317	904.687	918.257	932.031	946.011	960.202
839.785	852.382	865.167	878.145	891.317	904.687	918.257	932.031	946.011	960.202
1.448	1.470	1.492	1.514	1.537	1.560	1.583	1.607	1.631	1.656
14.770	14.770	14.770	14.770	14.770	14.770	14.770	14.770	14.770	14.770
36.521	37.287	38.070	38.870	39.686	40.520	41.371	42.239	43.126	44.032
91.743	91.743	91.743	91.743	91.743	91.743	91.743	91.743	91.743	91.743
695.303	707.111	719.092	731.247	743.581	756.094	768.790	781.671	794.740	808.001

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	3,30%	3,30%	3,30%
Risk Primi	4,20%	4,70%	5,20%
İndirgeme Oranı	7,50%	8,00%	8,50%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	5.982.505	5.712.235	5.458.913
Toplam Bugünkü Değer (TL)	39.787.245	37.989.787	36.305.048
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	5.980.000	5.710.000	5.460.000
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	39.790.000	37.990.000	36.310.000

YILLAR	29.12.2019	29.12.2020
Kira Değeri Ortalama Nakit Akışı	0	268.799

Kira Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	1,44%	1,44%	1,44%
Risk Primi	7,06%	7,56%	8,06%
İNDİRGEME ORANI	8,50%	9,00%	9,50%
TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)	247.685	246.546	245.417
TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)		246.546	
TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (TL)		1.639.680	
TOPLAM BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (EURO)		250.000	
TOPLAM BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)		1.640.000	1.935.200

6.7. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Taşınmaza ait incelemeler ilgili Belediyede yapılmış olup, hukuki açıdan herhangi bir kısıtlayıcı durum bulunmamaktadır.

6.8. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

6.9. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Bu değerleme çalışmasında müşterek veya bağımsız bölümlerin değerlemesi yapılmamıştır. 09.05.2008 tarihinde imzalanan “İbis Otel ve Müştemilatı İnşaat ve İşletme Sözleşmesi”ne istinaden 01.11.2010 tarihinde başlamak üzere 30 yıl müddetle Akfen GYO A.Ş. lehine kurulu üst hakkının pazar değeri tespit edilmiştir.

6.10. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

MALİYET YÖNTEMİ

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

Peyzaj düzenlemeleri, plaj ve rekreasyon alanlarının tanzimi, saha betonu ve asfaltlaması, parseli çevreleyen beton duvar üzeri tel örgüler, açık otopark alanı düzenlemesi vb. maliyetler için yaklaşık olarak takdir edilmiştir.

Bu değerleme çalışmasında değerleme konusu taşınmazın Otel nitelikli gelir getiren ticari bir mülk olması nedeniyle Gelir Yaklaşımı Yöntemi ve Maliyet Yaklaşımı kullanılmıştır. Maliyet Yaklaşımı Yönteminde “Arsa değeri” Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre belirlenmiştir.

Arsa dahil maliyet yöntemine göre değer **5.701.412 EURO (36.318.000 TL)** olarak hesaplanmıştır.

GELİR YÖNTEMİ

. Otel Gelir Projeksiyonu

- Söz konusu parsel üzerinde 3 yıldızlı İbis Otel'in işletileceği varsayılmıştır.
- 3 yıldızlı otelin 200 oda 400 yatak kapasiteli olacağı öngörülmüştür.
- Tesisin yıl boyunca, 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.
- Otelin ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının 2020 yılında % 58 ile başlayıp yıllar itibari ile 2023 yılında % 78'e yükseleceği ve sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Söz konusu tesisde fiyatlar, oda+kahvaltı konseptinde olacak şekilde öngörülmüştür. Turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler sonucunda oda fiyatının 2020 yılında 23,00 Euro ile başlayıp enflasyon oranına ve bölge ekonomik göstergeleri gelişim tahminlerine göre artacağı varsayılmıştır.
- 3 yıldızlı otel genelinde ekstra harcama olarak nitelendirilen öğle ve akşam yemekleri, içecekler, çamaşır vs. harcamalar diğer gelirlere ilave edilmiştir. Bu kalem için öngörülen gelir, toplam gelirin % 25'i olarak öngörülmüştür. Bu oranın sabit kalacağı, ancak gelirin otel gelirleri ile orantılı olarak artacağı varsayılmıştır. 2020 yılı için ödenecek bina sigortasının gerçekleşen verilere istinaden 16.878.- EURO olacağı kabul edilmiştir.
- 3 yıldızlı otelde GOP (Gross Operating Profit) % 40'dan başlayarak yıllar itibari ile doluluk oranındaki artışla beraber % 48'e yükseleceği kabul edilmiştir.
- 2020 yılı için ödenecek emlak vergisinin 14.770.-EURO olacağı kabul edilmiştir.
- Projeksiyonda indirgeme oranı %10 olarak belirlenmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Değerleme çalışması esnasında EURO kullanılmıştır.
- Çalışmalar, IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

-22 Yıl süreli nakit akım tablosu düzenlenerek nakit akımlarının bugünkü değeri tespit edilmiştir. Parsel üzerinde konumlanmış yapının imzalanan 30 yıllık kira sözleşmesinin kalan süresinde oluşacak potansiyel gelirlerinin gelir indirgeme yaklaşımına göre indirgenmesi sonucu hesaplanan OTEL net bugünkü değeri **7.160.000 EURO (47.625.000.TL)** olarak hesaplanmıştır.

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak Mimari projeleri, İmar Durum Belgesi, Yapı Ruhsatları ve Yapı ve Kullanma İzin Belgeleri mevcut olup mevzuat uyarınca alınması gereken tüm izin ve belgeleri tamdır.

7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

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

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer alan ipoteklerin proje finansmanı maksadıyla tesis edildiği tespit edilmiştir. Söz konusu ipotek ile ilgili 30.12.2019 tarihli resmi yazı ekte yer almakta olup gayrimenkullerin devrine ilişkin herhangi bir sınırlayıcı unsur bulunmamaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğinin 22. maddesinin 1. fıkrasının “g” bendine göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları; Mülkiyeti başka kişilere ait olan gayrimenkuller üzerinde kendi lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları üçüncü kişilere devredebilirler.

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

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel, 14.05.2001 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Yalova Yolu 1. Bölge Uygulama İmar Planı” kapsamında “Konaklama Tesis Alanı (Otel Alanı)” lejandında kalmaktadır. Parsel üzerindeki yapı imar durumu ile uyumlu şekilde inşa edilmiş olup mevcut durumu ile imari projesi birbiri ile uyumludur. Söz konusu taşınmazın 17.06.2009 tarihli toplam 8.788,65 m² kapalı alanlı “Otel ve Restoran” binası için hazırlanmış “Mimari Projesi” bulunmaktadır. Konu taşınmazın 17.06.2009 tarihli “Otel” için 7.523 m², “Restoran” için 1.492 m² olmak toplam 9.015 m² kapalı alanlı yapı için “Yapı Ruhsatı” bulunmakta olup buna istinaden 30.06.2010 tarihli “Otel” için 7.523 m², “Restoran” için 1.492 m² olmak toplam 9.015 m² kapalı alanlı yapı için “Yapı Kullanma İzin Belgesi” düzenlenmiştir. Taşınmaz iskanlı olup cins tashihi işlemini gerçekleştirmiş ve yasal sürecini tamamlamıştır.

Sonuç Görüş

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne “**Bina**” olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

8. SONUÇ

8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ısı – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir. Söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Yapılan değerlendirmelerde yabancı para biriminden TL’ye dönüşlerde alış kuru, TL’den yabancı para birimlerine dönüşlerde ise satış kuru esas alınmıştır

Yaklaşım	TL	EUR
Maliyet Yaklaşımı	36.318.000	5.701.412
Gelir Yaklaşımı	47.625.000	7.160.000

Maliyet yaklaşımında bina maliyet değeri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir. Otel vasıflı konu taşınmaz, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup taşınmazın değerlemesinde gelir yaklaşımı da kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan verilere yönelik olarak bölgede benzer nitelikteki gayrimenkuller için pazar araştırması yapılmıştır. Gelir yaklaşımı taşınmazın mevcut kira sözleşmesine göre elde ettiği gelirler ve potansiyel olarak pazarda elde edebileceği nakit akışı dikkate alınarak iki ayrı şekilde yapılmıştır.

Söz konusu otel, mevcutta işletilmek üzere kiralama sözleşmesi ile Accor Grubu'na kiralanmıştır. Bu doğrultuda, sözleşme ile garanti altına alınmış olan kira gelirleri için daha düşük risk primi ile indirgeme yapılarak taşınmazın değeri hesaplanmıştır. Bir diğer şekilde ise, yapılan pazar araştırmasına göre otelin elde edebileceği potansiyel net nakit akışlarına göre değerlendirme yapılmıştır.

Bu bağlamda taşınmazın gelir yaklaşımına göre takdir edilen değeri; kira sözleşmesine göre garanti altına alınmış olan kira gelirine göre hesaplanan ve işletmenin potansiyel net nakit akışlarının indirgenmesiyle bulunmuş olan iki değer ortalama alınarak takdir edilmiştir.

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri rapor sonuç değeri olarak takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ	
Rapor Tarihi	31.12.2019
Değer Tarihi	25.12.2019
Pazar Değeri (KDV Hariç)	47.625.000.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	56.195.500.-TL
Pazar Değeri(KDV Hariç)	7.160.000.-EURO
Pazar Değeri(KDV Dahil)	8.448.000.-EURO
Kira Değeri (KDV Hariç)	1.640.000.-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	1.935.600.-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	250.000.-EURO
Kira Değeri (KDV Dahil)	295.000.-EURO

NOTLAR

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde 1 EURO =6,6506.-TL olarak kabul edilmiştir.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Ulvi Barkın ŞENSES

SPK Lisans NO:405898

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Şeref EMEN

SPK Lisans No:401584

EK 1 - FOTOĞRAFLAR









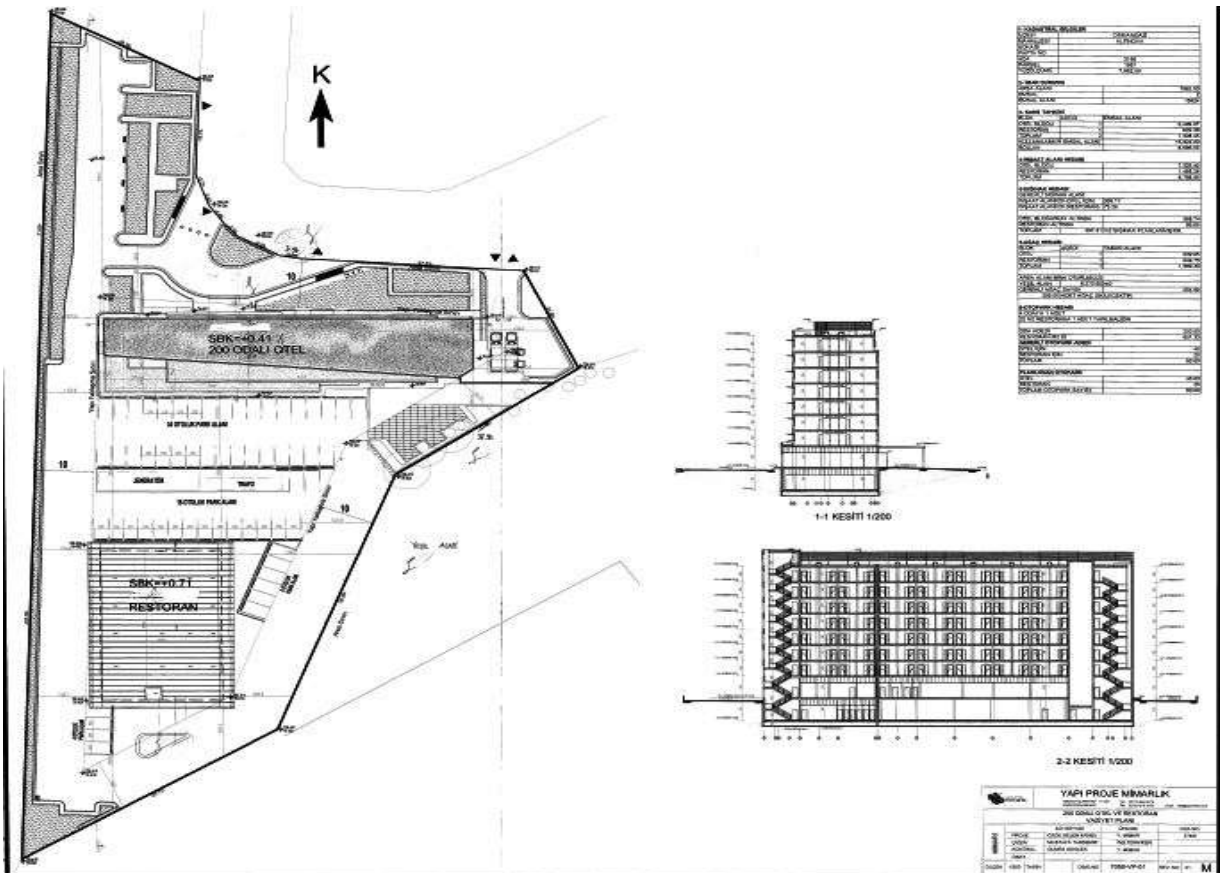


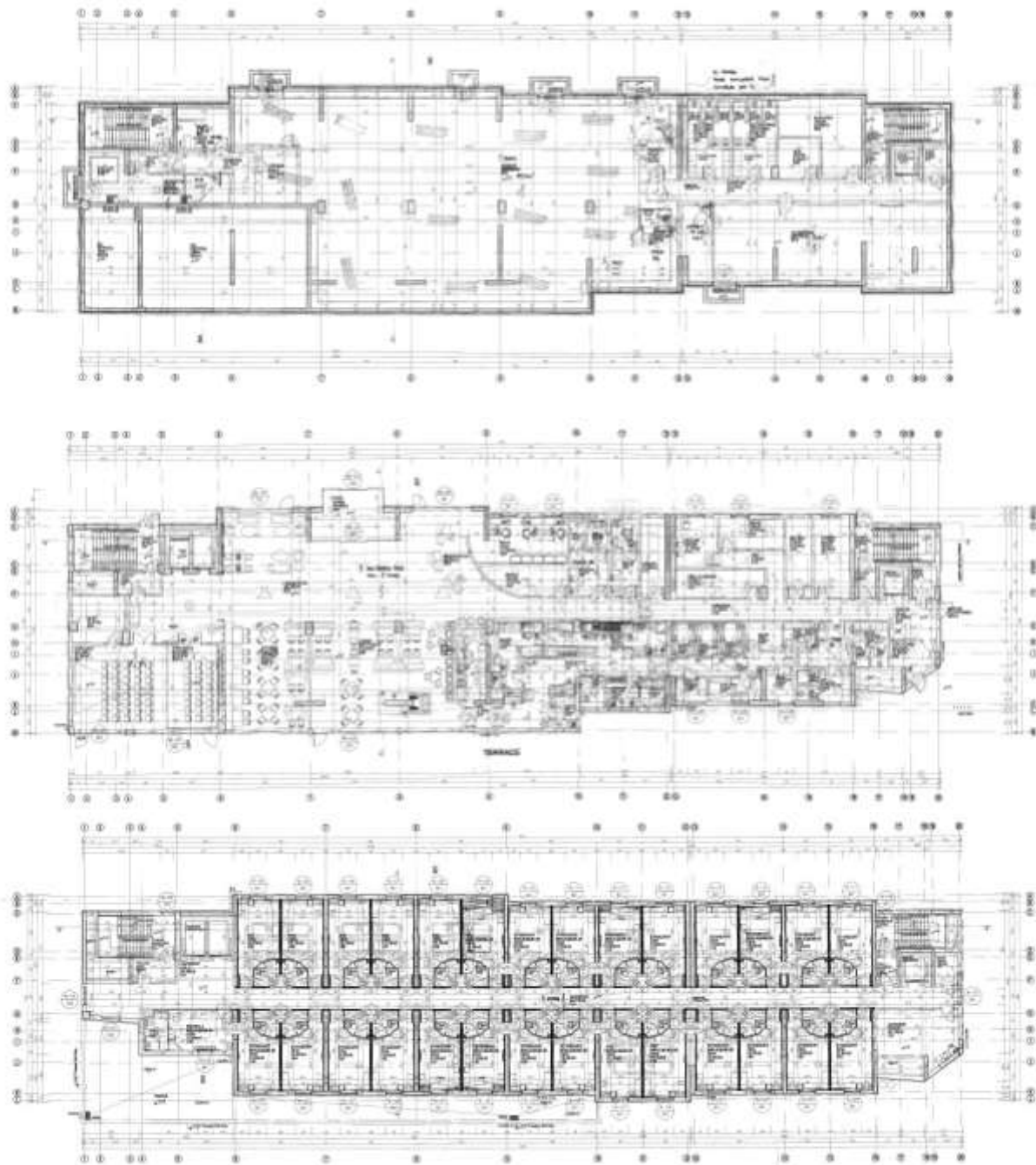


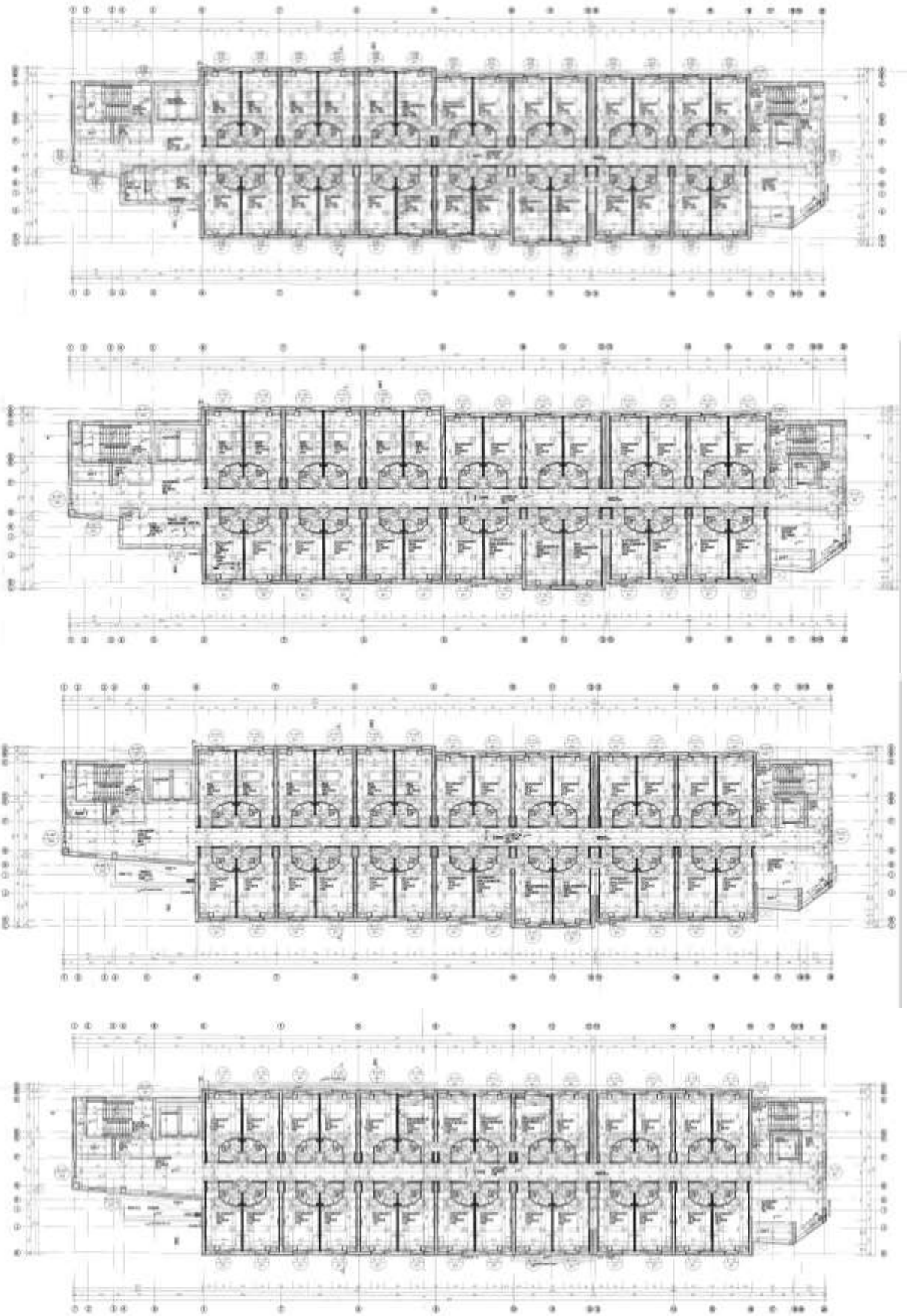
RUHSAT VE İSKAN BELGELERİ

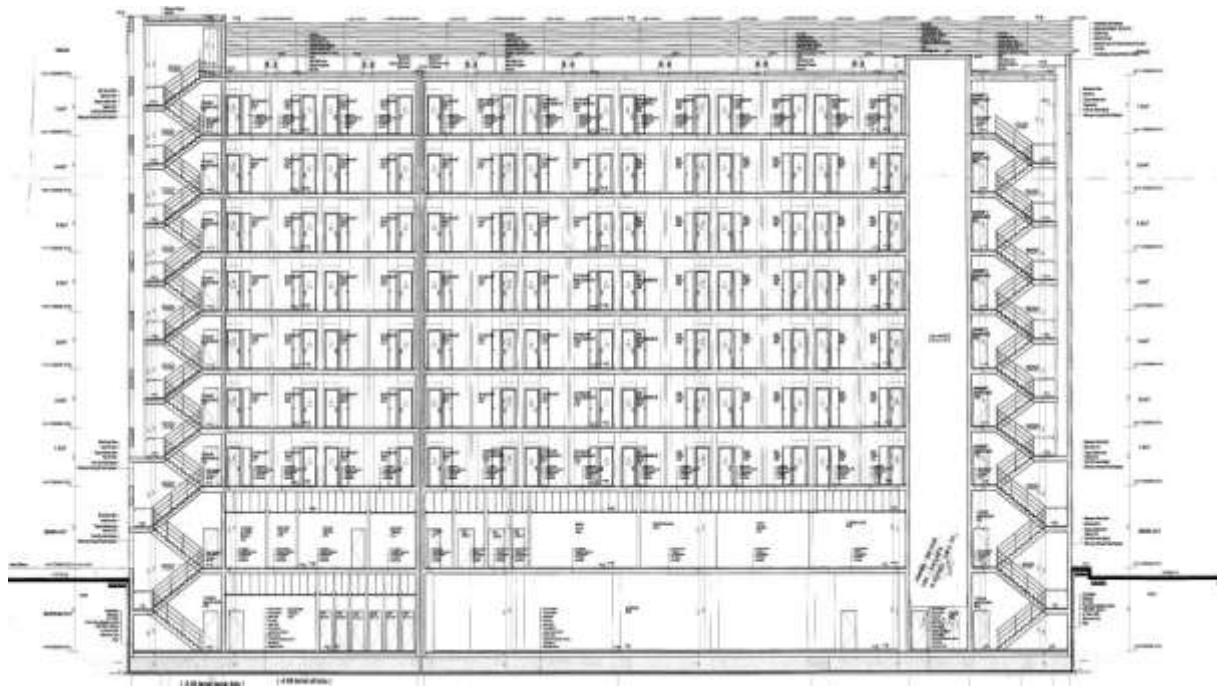
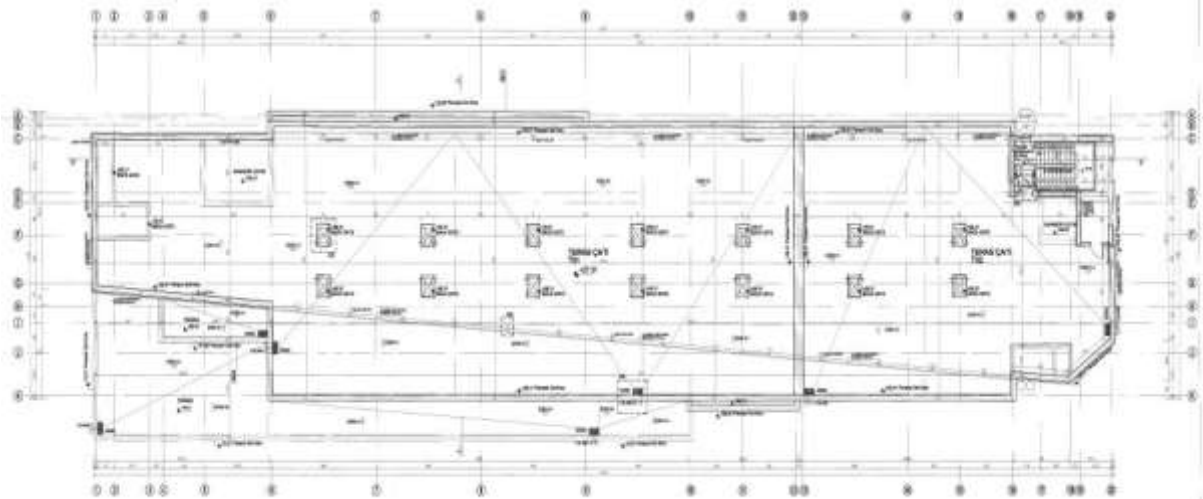
[illegible][illegible][illegible][illegible]

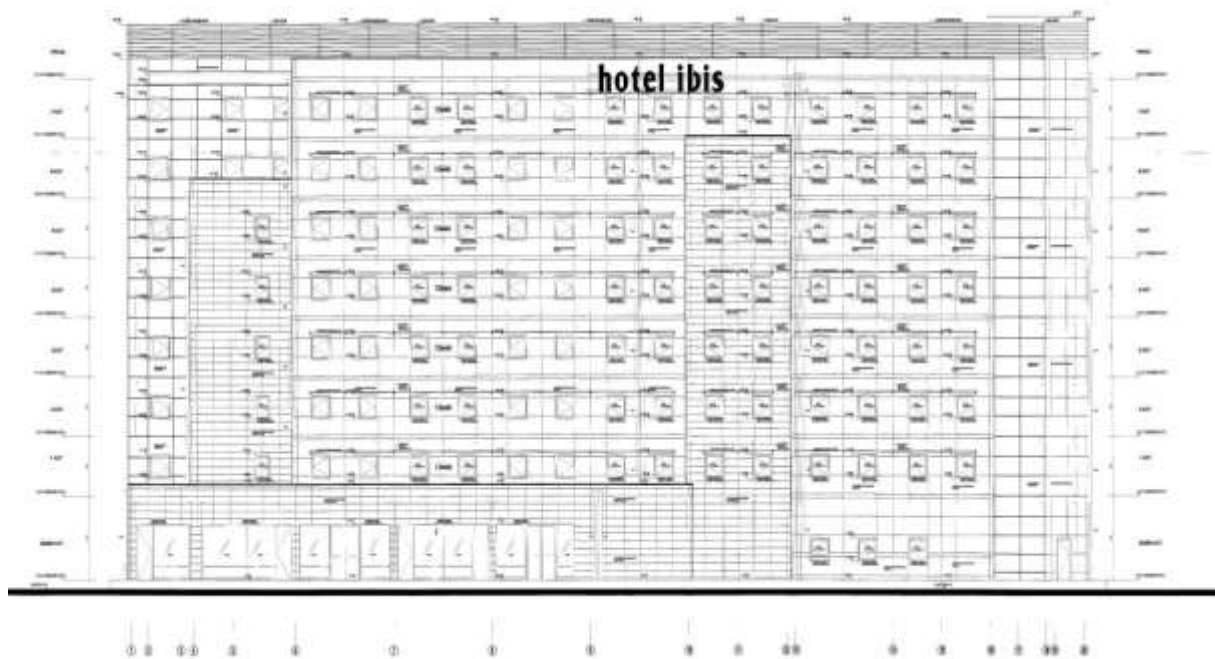
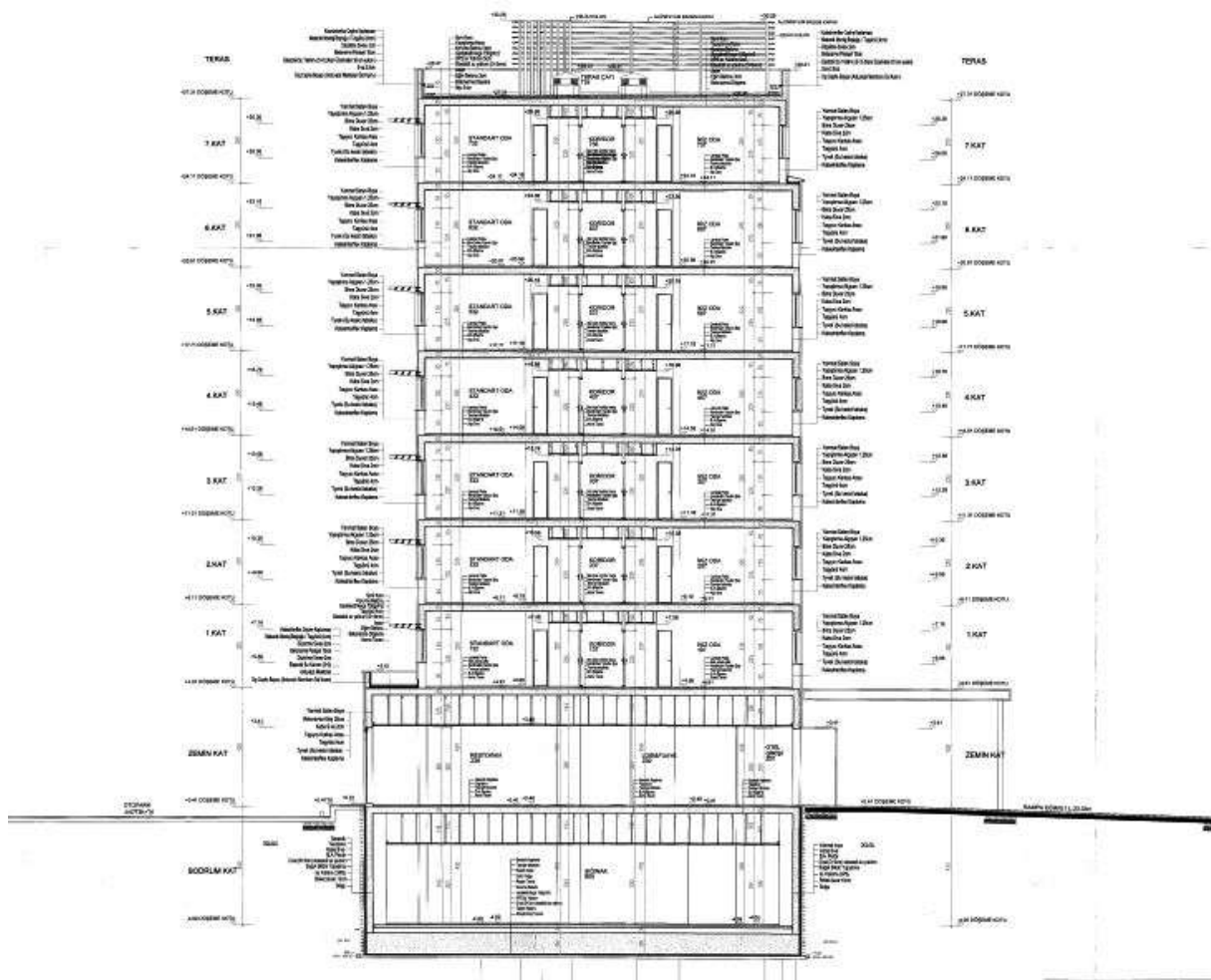
HOTEL MİMARİ PROJE



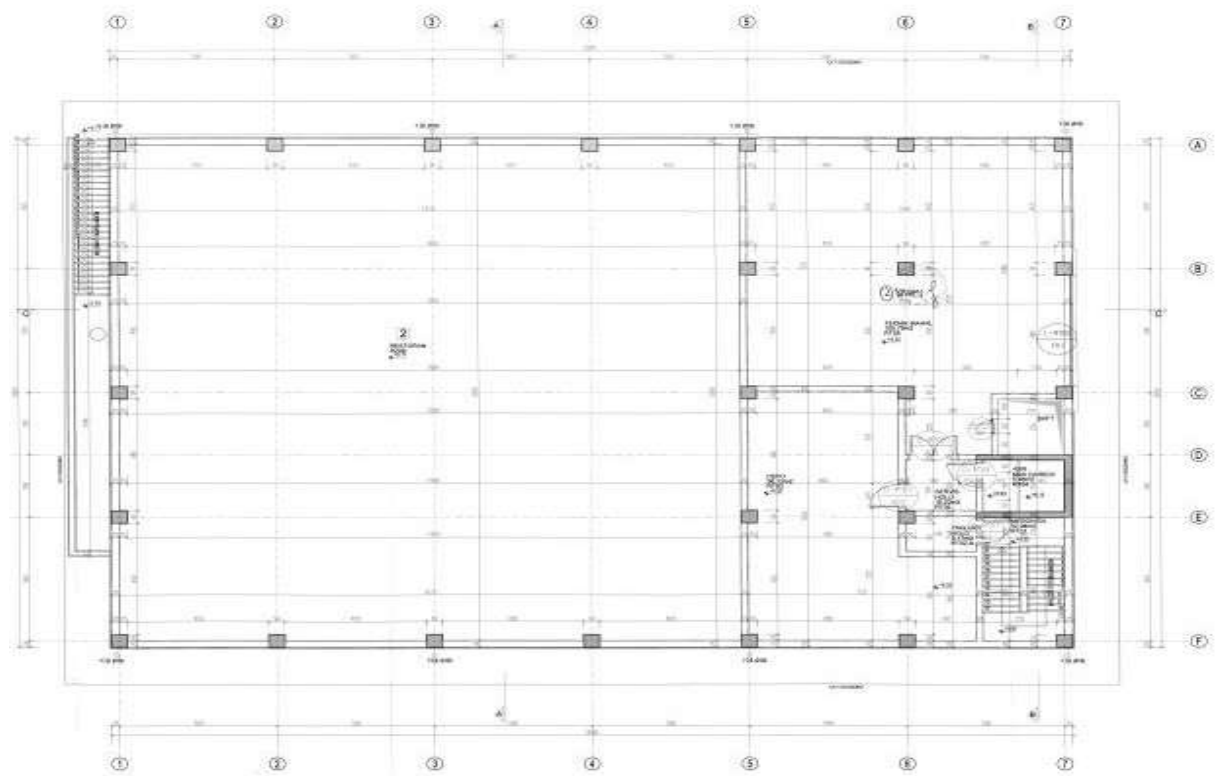
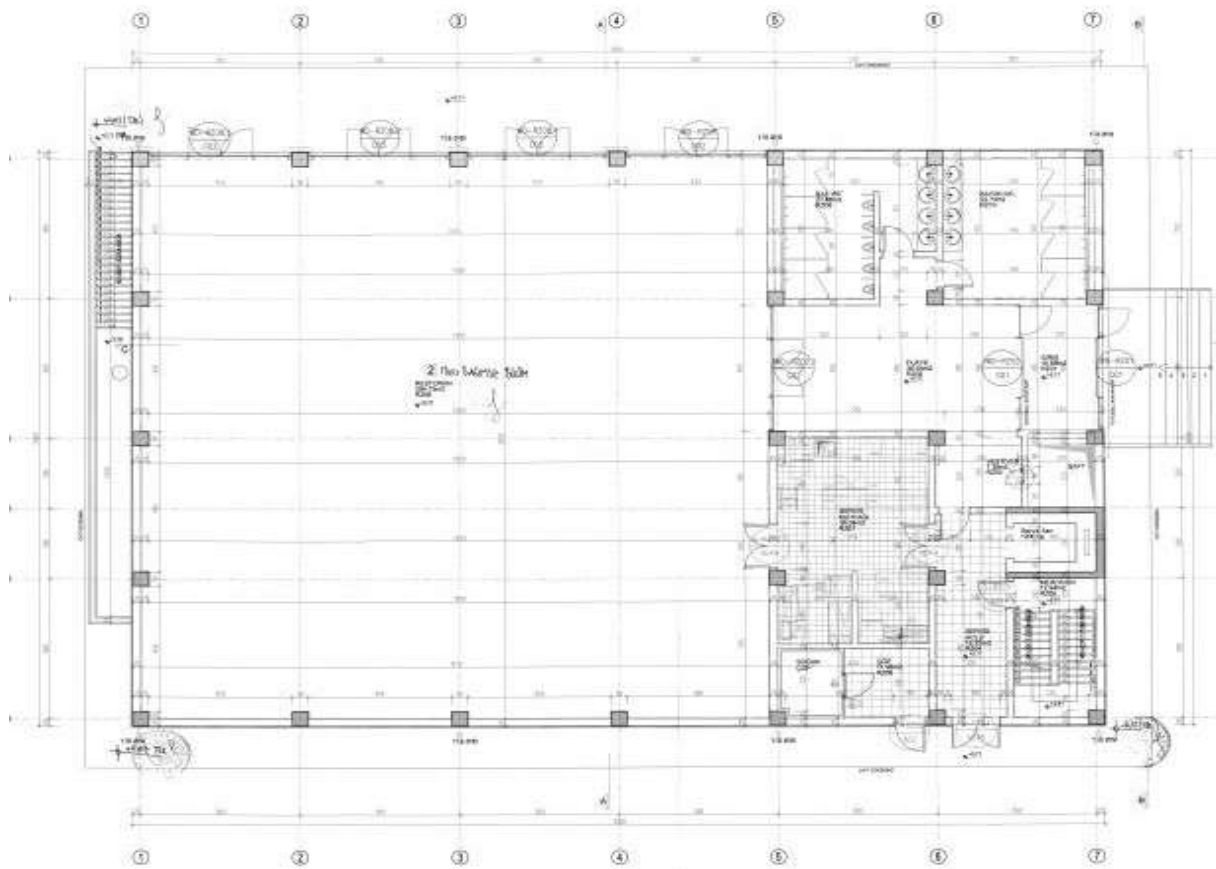








RESTORAN MİMARİ PROJE



İMAR DURUMU VE KROKİ



BANKA İPOTEK YAZISI

Credit EuropeBank

Credit Europe Bank NV
Karpelhof 6A, 1101 CJ Amsterdam
P.O. Box 12036, 1100 AA Amsterdam
Tel.: +31 (20) 35 75 300
Fax: +31 (20) 35 75 301
Trade Register Amsterdam 33256675
www.credit-europe.nl

Sermaye Piyasası Kurulu'na

30 Aralık 2019

Konu : Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Akfen GYO) ile ilgili teminat niteliğinde alınan ipotekler hakkında

Accor Grubu ve Akfen Akfen GYO arasındaki anlaşma uyarınca Accor Grubu tarafından "IBIS" ve "NOVOTEL" markaları altında işletilmekte olan 9 adet otelin yatırımının finansmanı amacıyla Proje Finansman Sendikasyon Kredisi sağlanmıştır.

Bahsi geçen Proje Finansman Sendikasyon Kredisi'nin teminatı olarak aşağıda bahsi geçen taşınmazlar üzerinde 1. derecede ipotek tesis edilmiştir.

No	Malik / Üst Hakkı Sahibi	İl, İlçesi, Mahallesi, Merkezi	Pafta, Ada, Parsel, Yüzölçümü, Bağimsız Bölüm No	Niteliği	Bağlı Olduğu Tapu Sicil Müdürlüğü
1.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul İl, Zeytinburnu İlçesi, Zeytinburnu Mahallesi, 1. Bölge Sahil Yolu Mevki	774 ada, 55 parsel, 881 pafta numarası	Üst Hakkı	Zeytinburnu 1. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü
2.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Trabzon İl, Yomra İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Kayaüstü Köyü, Yatı Mevki	209 ada, 12 parsel, 043602C1C2AD2 pafta numarası, 13.460,71 m² yüzölçümü	Üst Hakkı	Yomra Tapu Sicil Müdürlüğü
3.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Gaziantep İl, Şehitkamil İlçesi, Yaprak Mahallesi	5020 ada, 2 parsel, 21L4C pafta numarası, 6.750,00 m² yüzölçümü	Üst Hakkı	Şehitkamil 2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü
4.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kayseri İl, Kocasinan İlçesi, Pervane Mahallesi	3420 ada, 9 parsel, 349 pafta numarası, 11.035,40 m² yüzölçümü	Üst Hakkı	Kocasinan Tapu Sicil Müdürlüğü
5.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Bursa İl, Osmangazi İlçesi, Atınova Mahallesi	3198 ada, 67 parsel numarası, 7.961,79 m² yüzölçümü	Üst Hakkı	Osmangazi 2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü
6.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Adana İl, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi	585 ada, 2 parsel numarası, 2.213,00 m² yüzölçümü, Bağimsız No:1	Otel	Seyhan Tapu Sicil Müdürlüğü

1

Credit EuropeBank

Credit Europe Bank NV
Karpelhof 6A, 1101 CJ Amsterdam
P.O. Box 12036, 1100 AA Amsterdam
Tel.: +31 (20) 35 75 300
Fax: +31 (20) 35 75 301
Trade Register Amsterdam 33256675
www.credit-europe.nl

No	Malik / Üst Hakkı Sahibi	İl, İlçesi, Mahallesi, Merkezi	Pafta, Ada, Parsel, Yüzölçümü, Bağimsız Bölüm No	Niteliği	Bağlı Olduğu Tapu Sicil Müdürlüğü
7.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Adana İl, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi	585 ada, 2 parsel numarası, 2.213,00 m² yüzölçümü, Bağimsız No:2	İç yeri	Seyhan Tapu Sicil Müdürlüğü
8.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul İl, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Köyü	404 ada, 38 parsel, F21424a pafta numarası, 1.705,37 m² yüzölçümü	On Kati Betonarme Çatı ve Arsa	Büyükdere 2. Tapu Sicil Müdürlüğü
9.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Ankara İl, Akyurt İlçesi, Başkışar Mahallesi	1635 ada, 5 parsel numarası, 14.443,00 m² yüzölçümü	On Kati Çatı ve Arsa	Akyurt Tapu Sicil Müdürlüğü
10.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul İl, Tuzla İlçesi, Aydınlık Mahallesi	4000 parsel ve 0420F1C3C pafta numarası ve 4.587,84 m² yüzölçümü	Arsa	Tuzla Tapu Sicil Müdürlüğü

Bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımla,
Credit Europe Bank N.V.,
Karpelhof 6A, 1101 CJ,
Amsterdam, Hollanda

Credit EuropeBank

E. Sapoç

2

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz
Zemin No : 31719285
İl / İlçe : BURSA/OSMANGAZI
Kurum Adı : Osmangazi TM
Mahalle / Köy Adı : ALTINOVA Mah.
Mevkii :
Cilt / Sayfa No : 22 / 2119
Kayıt Durum : Aktif



TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
DMH	Müstakil ve daimi nitelikte olan "Üst (İnşaat) Hakkı" tescil edilmiştir(Yüzölçüm: 7961,79m2 Başlangıç Tarihi: 07/08/2008 Süre: 30 yıl)	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	07/08/2008 - 23651	--
İrtifak	M: BU PARSEL LEHİNE AYNI KÖY 7220 ADA 1 7222 ADA 1 AYNIKÖY 1628 1630 PARSELLER ALEYHİNE PLANINDA GÖRÜLÜĞÜ ÜZERE İRTİFAK HAKKI (Başlama Tarihi:12/06/1991,Bitis Tarihi:12/06/1991 - Süre:-)		12/06/1991 - 3923	--
Beyan	İmar Planında Turizm Tesis Alanı, Rekreasyon Alanı, Kentsel Servis Alanı, Ticaret Hizmet Alanı Gibi Konut Dışı Alandır.		15/03/2013 - 8344	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
74764670	S.S.BURSA ULUSLARARASI TEKSTİL TİCARET VE ALIŞ VERİŞ MERKEZİ İŞLETME KOOPERATİFİ		TAM	7.961,79	Tevhit İşlemi (KM) - 31/07/2008 - 23156-	- -

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)

Zemin Tipi : Daimi ve Müstakil Hak
Zemin No : 31812152
İl / İlçe : BURSA/OSMANGAZI
Kurum Adı : Osmangazi TM
Mahalle / Köy Adı : ALTINOVA Mah.
Mevkii :
Cilt / Sayfa No : 22 / 2120
Kayıt Durum : Aktif



TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
-------	----------	----------------	-----------------	-----------------------------

İrtifak(AT) M: BU PARSEL LEHİNE AYNI KÖY 7220 ADA 1 7222 ADA 1 AYNIKÖY 1628 1630 PARSELLER ALEYHİNE PLANINDA GÖRÜLÜĞÜ ÖZERE İRTİFAK HAKKI (Başlama Tarihi:12/06/1991 Süresi:)	12/06/1991 - 3923	--
Beyan(AT) İmar Planında Turizm Tesis Alanı, Rekreasyon Alanı, Kentsel Servis Alanı, Ticaret Hizmet Alanı Gibi Konut Dışı Alanıdır.	15/03/2013 - 8344	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
75039325	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	7.961,79	Daimi ve Müstakil Üst Hakki Tesisi - 07/08/2008 - 23651-	- -

İpotek

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:4805108) CREDIT EUROPE BANK N.V.	Evet	173052185.00 EUR	%7,2 değişken 1 / 2		F.B.K.	28/01/2015- 3407	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok

İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Payı/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesell Tarih - Yev.	Terlân Sebebi - Tarih - Yev
Osmangazi TM - ALTINOVA Mah. 3198 Ada 67 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:07/08/2008 Sür:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Sür:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:-- Sür:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Sür:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Akyurt TM - BALIKHİSAR Mah. 215057 Ada 10 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ.Holüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ.Holüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ.Holüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	21/04/2015- 16239	--
Seyhan TM - ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ.Holüm	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	21/04/2015- 16239	--
Akyurt TM - BALIKHİSAR Mah. 215057 Ada 10 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	22/04/2015- 2587	--
Esenyurt TM - YAKUPLU Mah. 404 Ada 39 Parsel	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	11/05/2015- 30808	--
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Sür:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--
Kocasinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Sür:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:-- Sür:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:-- Sür:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Sür:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Sür:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	25/05/2015- 6726	--
Yomra TM - KAŞUSTU Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:27/02/2008 Sür:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	173052185.00 EUR	28/01/2015- 3407	--

Yomra TM - KAŞUSTU Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 73052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	26/04/2015- 1203	--
Yomra TM - KAŞUSTU Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 73052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	26/04/2015- 1203	--
Zeytinburnu TM - ZEYTİNBURNU Mah. 774 Ada 55 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:-- Süre:Süresiz)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 73052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	26/11/2015- 14461	--
Köçüsinan TM - PERVANE Mah. 2420 Ada 9 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:20/08/2008 Süre:49 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 73052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	01/12/2015- 30526	--
Şehitkamil TM - YAPRAK Mah. 5020 Ada 2 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:17/07/2007 Süre:30 yıl)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 73052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/11/2015- 36406	--
Yomra TM - KAŞUSTU Mah. 209 Ada 12 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:27/02/2008 Süre:49 yıl 00 ay 00 gün)	1 / 1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 73052185.00 EUR ANONİM ŞİRKETİ	25/11/2015- 36406	--
İpotek Ş/B/İ Bilgisi				
Ş/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Vev
				--
Düşünceler				

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Rapor No: 30.12.2019
 Hacı GÜNGÖR
 Kayıt No: 30.12.2019
 Şirketin TAAFL
 Tapu Kütüğü Yürürlüğü

UAVT NO

Adres:

ALTINOVA Mah. FUAR Cad. İBİS
OTEL Sit. No: 31 / 1 OSMANGAZİ /
BURSA
Bina Kodu: 25942386

Bu adrese ait adres kodu:

2386046128

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

LİSANS BELGELERİ



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 07.03.2011

No : 401584

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Şeref EMEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2603

Sayın Şeref EMEN

(T.C. Kimlik No: 16747689064 - Lisans No: 401584)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Sorumlu Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan

