



ADIM
Gayrimenkul & Değerleme A.Ş.

**TAŞINMAZ
DEĞERLEME
RAPORU**

**ESKİŞEHİR İBİS OTEL
2020_AKFENGYO_005
“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 | 19 |
| 5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU | 19 |
| 5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ | 19 |
| 5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ | 20 |
| 5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ | 22 |
| 5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ | 22 |
| 5.3.1.1. TAPU KAYITLARI | 22 |
| 5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR | 22 |
| 5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ | 23 |
| 5.3.2.1. İMAR DURUMU | 23 |
| 5.3.2.2. RUHSAT DOSYASI İNCELEMESİ | 23 |
| 5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR | 24 |
| 5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM | 24 |
| 6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI | 24 |
| 6.1. DEĞERLEME ÇELİŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER | 24 |
| 6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER | 25 |
| 6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER | 25 |
| 6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ | 26 |
| 6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI | 27 |
| 6.6.1. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ | 29 |
| 6.6.2. KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER | 33 |
| 6.7. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ | 36 |
| 6.8. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ | 36 |
| 6.9. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ | 36 |
| 6.10. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI | 36 |
| 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ | 36 |
| 7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI | 36 |
| 7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ | 37 |
| 7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ | 37 |
| 7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ | 37 |
| 8. SONUÇ | 37 |
| 8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ | 37 |
| 8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ | 37 |

1. RAPOR ÖZETİ

**DEĞERLENEN
TAŞINMAZIN TÜRÜ**

: OTEL

**DEĞERLENEN
TAŞINMAZIN KISA
TANIMI**

: Hoşnudiye mah. Siloönü sk. No:5, 5A ve 5B Tepebaşı / ESKİŞEHİR açık adresli, tapu kayıtlarında Tepebaşı İlçesi, Hoşnudiye mah. 442/37 Parsel No'lu, 6806,75 m² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 3 yıldızlı otel, restoran

**TAŞINMAZIN İMAR
DURUMU**

: Tepebaşı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede 18.10.2001 onay tarihli1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Belediye Hizmet Alanı, Yol, Yaya Yolu ve Meydan" olarak tanımlanan bölgede yer almaktadır.

**KULLANILAN
DEĞERLEME
YÖNTEMLERİ**

: Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın Otel ve restoran 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 | 31.12.2020 |
| Değer Tarihi | 25.12.2020 |
| Pazar Değeri (KDV Hariç) | 13.195.000.-TL |
| Pazar Değeri (KDV Dahil) | 15.570.100.-TL |
| Pazar Değeri(KDV Hariç) | 1.465.000.-EURO |
| Pazar Değeri(KDV Dahil) | 1.728.700.-EURO |
| Kira Değeri (KDV Hariç) | 1.071.940.-TL |
| Kira Değeri (KDV Dahil) | 1.264.889.-TL |
| Kira Değeri (KDV Hariç) | 119.000.-EURO |
| Kira Değeri (KDV Dahil) | 140.420.-EURO |

2. RAPOR BİLGİLERİ

| | | |
|---|---|---|
| DEĞERLEME TARİHİ | : | 25.12.2020 |
| RAPORUN TARİHİ | : | 31.12.2020 |
| RAPORUN NUMARASI | : | 2020_AKFENGYO_005 |
| DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ | : | 31.12.2020 |
| DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ | : | 02.11.2020 |
| RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ | : | Bu rapor, Hoşnudiye mah. Siloönü sk. No:5, 5A ve 5B Tepebaşı / ESKİŞEHİR açık adresli, tapu kayıtlarında Tepebaşı İlçesi, Hoşnudiye mah. 442/37 Parsel No'lu, 6806,75 m ² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 3 yıldızlı otelin 31.12.2020 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. |
| DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI | : | Hoşnudiye mah. Siloönü sk. No:5, 5A ve 5B Tepebaşı / ESKİŞEHİR açık adresli, tapu kayıtlarında Tepebaşı İlçesi, Hoşnudiye mah. 442/37 Parsel No'lu, 6806,75 m ² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 3 yıldızlı otel, restoran |
| RAPORU HAZIRLAYAN | : | Ulvi Barkın ŞENSES SPK Lisans NO:405898 Değerleme Uzmanı |
| SORUMLU DEĞERLEME UZMANI | : | Ali ZARARSIZ SPK Lisans No: 407909 İnşaat Mühendisi |
| DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ | : | Değerleme konusu taşınmaz için şirketimizce 31.12.2019 tarihli AKFENGYO_2019_14_REVİZE 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 Kuruluşları 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

Türkiye Cumhuriyeti

Türkiye Cumhuriyeti, başkenti Ankara olan ve Avrupa ile Asya kıtalarının her ikisinde de toprağı bulunan ülkedir. Ülke topraklarının bir bölümü Anadolu Yarımadası'nda, bir bölümü ise Balkan Yarımadası'nın uzantısı olan Trakya'da bulunur. Ülkenin üç yanı Akdeniz, Karadeniz ve bu iki denizi birbirine bağlayan Marmara Denizi ve Ege Denizi ile çevrilidir. Komşuları; Yunanistan, Bulgaristan, Gürcistan, Ermenistan, Azerbaycan, İran, Irak ve Suriye'dir. Türkiye, günümüzde bağımsız yedi Türk devletinden biridir.

I. Dünya Savaşı'ndaki yenilgisinin ardından çöken Osmanlı Devleti'nin birçok bölgesi İtilaf Devletleri'nce işgal edilmiştir. Mustafa Kemal Atatürk önderliğindeki genç bir subay kadrosunun örgütlediğı başarılı direnişin ardından 1923 yılında nihayet ilk cumhurbaşkanı Mustafa Kemal Atatürk olan Türkiye Cumhuriyeti kurulmuştur.

Türkiye, kadim ekinsel mirasıyla demokratik, lâik, merkezîyetçi ve anayasal bir cumhuriyettir. Türkiye, Avrupa Konseyi'ne, NATO'ya, OECD'ye, AGİT'e ve G-20'ye üye olarak Batı Dünyasıyla bütünleşmiştir. 1963 yılından beri Avrupa Ekonomik Topluluğu'nun imtiyazlı ortağı ve 1995 yılından beri Gümrük Birliği'nin üyesi olan Türkiye, 2005 yılında Avrupa Birliği ile tam üyelik görüşmelerine başlamıştır.

Türkiye aynı zamanda Türk Konseyi, Türk Kültür ve Sanatları Ortak Yönetimi, İslam İşbirliği Teşkilatı ve Ekonomik İşbirliği Örgütü gibi örgütlere üye olarak Orta Doğu ile, Orta Asya'daki Türk

devletleri ile ve Afrika ülkeleri ile yakın ekinsel, politik, ekonomik ve endüstriyel ilişkiler geliştirmiştir. Avrupa ve Asya kıtaları arasındaki geçiş yolları üzerindeki konumu Türkiye'ye anlamlı bir güç ve önem kazandırmaktadır.



Türkiye Cumhuriyeti Haritası

Türkiye'nin karasal büyüklüğünün yaklaşık yüzde 31,1'ini tarım alanları oluşturuyor. Sanayi bakımından ise ulaşım, pazarlama, tüketim hammaddeye yakınlık faaliyetleri ülkemiz sanayi kuruluş yeri üzerinde önemli rol oynamıştır. Örneğin İstanbul ve İzmir'deki sanayi tesislerinin kurulması ve gelişmesinde; kara ve deniz ulaşımı, hammaddenin kolay temini ve ürünlerin taşınmasının her mevsim kolay olması ve pazarın bulunması önemli etmenlerdir.

Eskişehir

1993 yılında çıkarılan kanun ile Büyükşehir Belediyesi olan Eskişehir, Türkiye'nin en kalabalık yirmi beşinci şehridir. Ortasından Porsuk Çayı geçen şehrin 2019 yılına göre nüfusu 882.275'dir. İşlenebilir lületaşı, Türkiye'de yalnız Eskişehir'de çıkarıldığı için Eskişehir taşı olarak bilinir. Sanat kurumları ve tesisleri ile kültür ve sanatta gelişmiş bir şehirdir. Eskişehir günümüze kadar değişik uygarlıklar altında varlığını sürdürmüştür. Üzerinde kurulan medeniyetlerden bazıları Frigya, Bizans, Anadolu Selçukluları ve Osmanlı İmparatorluğu'dur. Türk Silahlı Kuvvetleri Hava Kuvvetleri Komutanlığı'na bağlı Muharip Hava Kuvveti, Hava Füze Savunma Komutanlığı, 1. Hava İkmal ve Bakım Merkez Komutanlığı ve 1. Ana Jet Üs Komutanlığı da Eskişehir'de bulunmaktadır. Ayrıca hem askerî hem de sivil havaalanı (Anadolu Üniversitesi Havaalanı) bulunmaktadır. Eskişehir 2013 yılında Türk Dünyası Kültür Başkenti ve UNESCO Somut Olmayan Kültürel Miras Başkentliği unvanlarını taşımaktadır.



Eskişehir'in Konumu

Sosyo-ekonomik gelişmişlik açısından Türkiye'nin önde gelen illerinden biri olup, 32 Milyon m² alanı içinde 783 kuruluş ile faaliyet gösteren Türkiye'nin en büyük Organize Sanayi Bölgeleri'nden birine sahiptir. İilde büyük devlet işletmelerinin yanı sıra 1960 sonrasında hız kazanan yerel sermaye yatırımlarıyla gerçekleşmiş çok sayıda özel kuruluş bulunur. Başlıca sanayi dalları gıda, tekstil, lokomotif, makine imalat, tuğla, kiremit ve çimentodur. Sanayi kuruluşlarının hemen hemen hepsi şehir merkezinde toplanmıştır. İl 2007 yılında yaptığı 472 milyon 118 bin dolarlık ihracatıyla ülke genelinde 19. sırada yer aldı. 2007 yılında yapılan ihracatın yaklaşık 7 milyon doları tarım, 450 milyon doları sanayi ve 15 milyon doları da madencilik sektörlerinde yapılmıştır.

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

Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım 2020

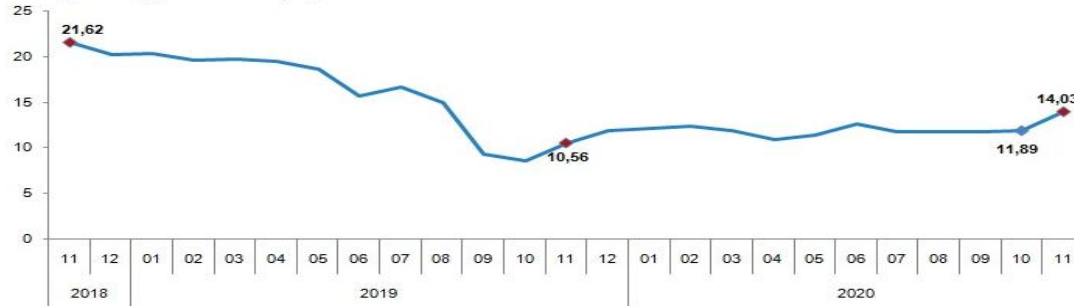
Tüketici fiyat endeksi(TÜFE) yıllık %14,03, aylık, %2,30 arttı

TÜFE'de (2003=100) 2020 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,30, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,19, bir önceki yılın aynı ayına göre %14,03 ve on iki aylık ortalamalara göre %12,04 artış gerçekleşti.

TÜFE değişim oranları (%), Kasım 2020

| | Kasım 2020 | Kasım 2019 | Kasım 2018 |
|--|------------|------------|------------|
| Bir önceki aya göre değişim oranı | 2,30 | 0,38 | -1,44 |
| Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı | 13,19 | 11,01 | 20,79 |
| Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı | 14,03 | 10,56 | 21,62 |
| On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı | 12,04 | 15,87 | 15,63 |

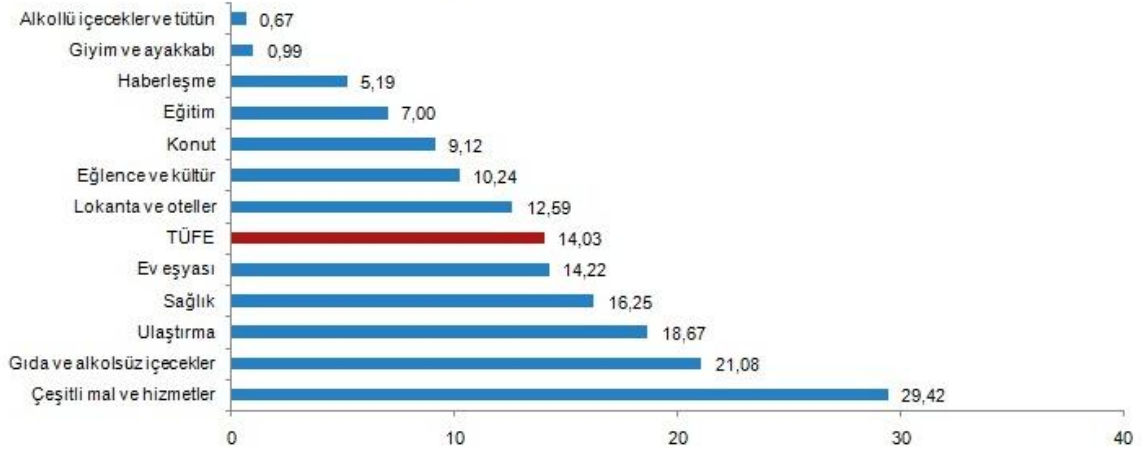
TÜFE yıllık değişim oranları (%), Kasım 2020



Yıllık en düşük artış %0,67 ile alkollü içecekler ve tütün grubunda gerçekleşti

Bir önceki yılın aynı ayına göre artışın düşük olduğu diğer ana gruplar sırasıyla, %0,99 ile giyim ve ayakkabı, %5,19 ile haberleşme ve %7,00 ile eğitim oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, %29,42 ile çeşitli mal ve hizmetler, %21,08 ile gıda ve alkolsüz içecekler ve %18,67 ile ulaştırma oldu.

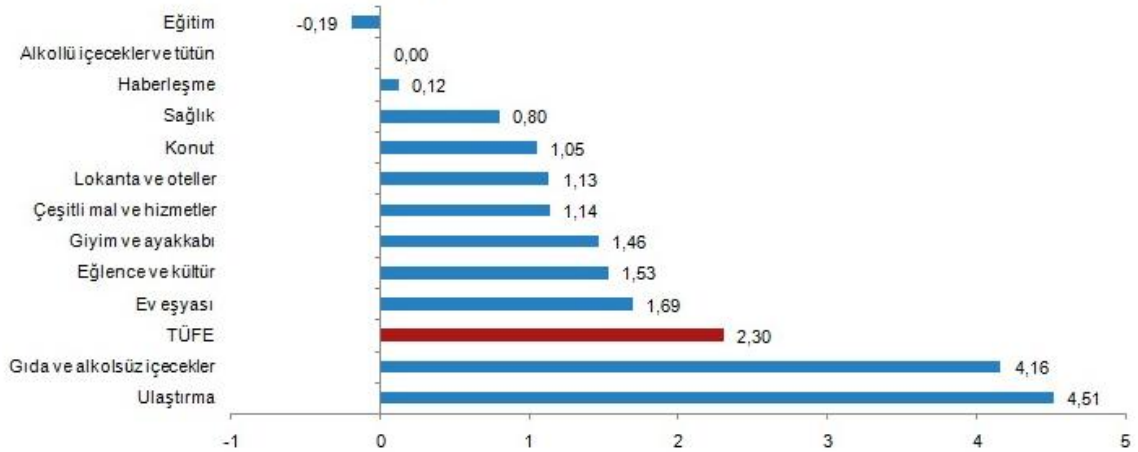
TÜFE ana harcama gruplarına göre yıllık değişim oranları (%), Kasım 2020



Aylık düşüş gösteren tek grup %0,19 ile eğitim oldu

Ana harcama grupları itibarıyla 2020 yılı Kasım ayında azalış gösteren tek ana grup %0,19 ile eğitim oldu. Alkollü içecekler ve tütün ana grubunda aylık değişim olmazken, en az artış gösteren gruplar %0,12 ile haberleşme ve %0,80 ile sağlık oldu. Buna karşılık, ana harcama grupları itibarıyla 2020 yılı Kasım ayında artışın yüksek olduğu gruplar ise sırasıyla, %4,51 ile ulaştırma, %4,16 ile gıda ve alkolsüz içecekler ve %1,69 ile ev eşyası oldu.

TÜFE ana harcama gruplarına göre aylık değişim oranları (%), Kasım 2020



Kasım 2020'de, endekste kapsanan 418 maddeden, 54 maddenin ortalama fiyatında düşüş gerçekleşirken, 42 maddenin ortalama fiyatında değişim olmadı. 322 maddenin ortalama fiyatında ise artış gerçekleşti.

Ana harcama gruplarına göre TÜFE ve değişim oranları (%), Kasım 2020

| Ana harcama grupları | Harcama grubu ağırlıkları | Değişim oranı (%) | | | | Endeks |
|----------------------------|---------------------------|---------------------|------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|---------------|
| | | Bir önceki aya göre | Bir önceki yılın Aralık ayına göre | Bir önceki yılın aynı ayına göre | On iki aylık ortalamalara göre | |
| TÜFE | 100,00 | 2,30 | 13,19 | 14,03 | 12,04 | 498,58 |
| Gıda ve alkolsüz içecekler | 22,77 | 4,16 | 17,64 | 21,08 | 13,04 | 593,07 |
| Alkollü içecekler ve tütün | 6,06 | 0,00 | 0,67 | 0,67 | 19,80 | 872,43 |
| Giyim ve ayakkabı | 6,96 | 1,46 | 2,96 | 0,99 | 6,19 | 273,24 |
| Konut | 14,34 | 1,05 | 8,86 | 9,12 | 12,44 | 530,64 |
| Ev eşyası | 7,77 | 1,69 | 14,09 | 14,22 | 9,42 | 425,61 |
| Sağlık | 2,80 | 0,80 | 15,77 | 16,25 | 14,13 | 300,04 |
| Ulaştırma | 15,62 | 4,51 | 18,00 | 18,67 | 11,38 | 501,61 |
| Haberleşme | 3,80 | 0,12 | 4,89 | 5,19 | 4,10 | 159,86 |
| Eğlence ve kültür | 3,26 | 1,53 | 10,36 | 10,24 | 6,68 | 318,50 |
| Eğitim | 2,58 | -0,19 | 6,87 | 7,00 | 11,15 | 437,27 |
| Lokanta ve oteller | 8,67 | 1,13 | 12,14 | 12,59 | 12,12 | 733,60 |
| Çeşitli mal ve hizmetler | 5,37 | 1,14 | 28,88 | 29,42 | 21,37 | 742,61 |

Özel kapsamlı TÜFE göstergesi (B) yıllık %13,72, aylık %2,14 arttı

İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'de 2020 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,14, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,26, bir önceki yılın aynı ayına göre %13,72 ve on iki aylık ortalamalara göre %11,50 artış gerçekleşti.

Özel kapsamlı TÜFE göstergeleri ve değişim oranları (%), Kasım 2020

| Grup | Kapsam | Değişim oranı (%) | | | | Endeks |
|------|--|---------------------|------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|--------|
| | | Bir önceki aya göre | Bir önceki yılın Aralık ayına göre | Bir önceki yılın aynı ayına göre | On iki aylık ortalamalara göre | |
| A | Mevsimlik ürünler hariç TÜFE | 2,09 | 13,34 | 14,17 | 12,62 | 516,83 |
| B | İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE | 2,14 | 13,26 | 13,72 | 11,50 | 442,13 |
| C | Enerji, gıda ve alkolsüz içecekler, alkollü içkiler ile tütün ürünleri ve altın hariç TÜFE | 2,12 | 13,19 | 13,26 | 10,81 | 421,79 |
| D | İşlenmemiş gıda, alkollü içecekler ve tütün ürünleri hariç TÜFE | 1,93 | 12,94 | 13,38 | 11,77 | 462,12 |
| E | Alkollü içecekler ve tütün hariç TÜFE | 2,43 | 13,99 | 14,89 | 11,69 | 483,26 |
| F | Yönetilen-yönlendirilen fiyatlar hariç TÜFE | 2,72 | 14,90 | 15,91 | 11,11 | 493,22 |

İnşaat Maliyet Endeksi, Ekim 2020**İnşaat maliyet endeksi yıllık %19,49, aylık %2,99 arttı**

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,94, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,34 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %4,00, işçilik endeksi %0,67 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %21,81, işçilik endeksi %14,23 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ekim 2020



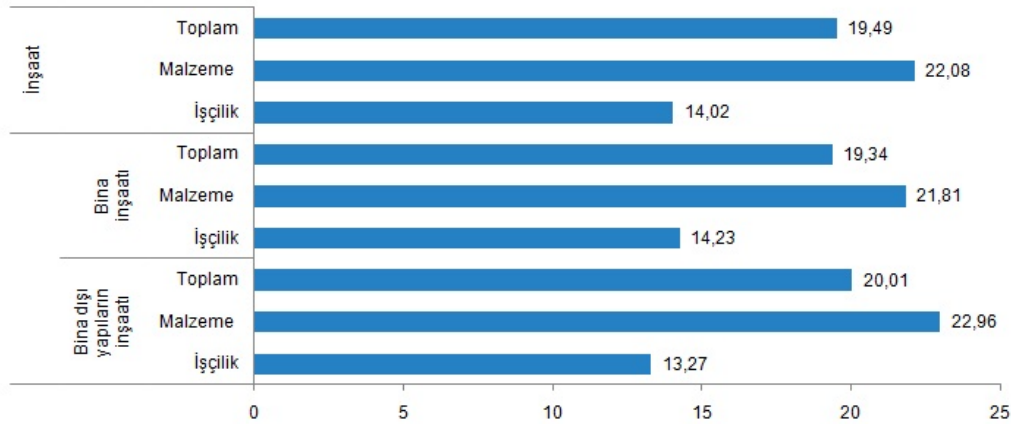
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %20,01, aylık %3,16 arttı

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %3,16, bir önceki yılın aynı ayına göre %20,01 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %4,02, işçilik endeksi %1,05 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %22,96, işçilik endeksi %13,27 arttı.

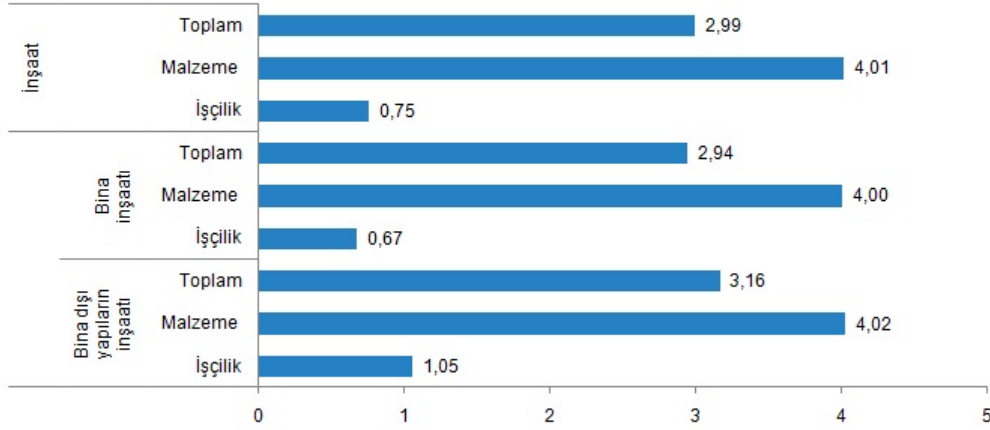
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ekim 2020



İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları (%), Ekim 2020



İnşaat maliyet endeksi aylık değişim oranları (%), Ekim 2020

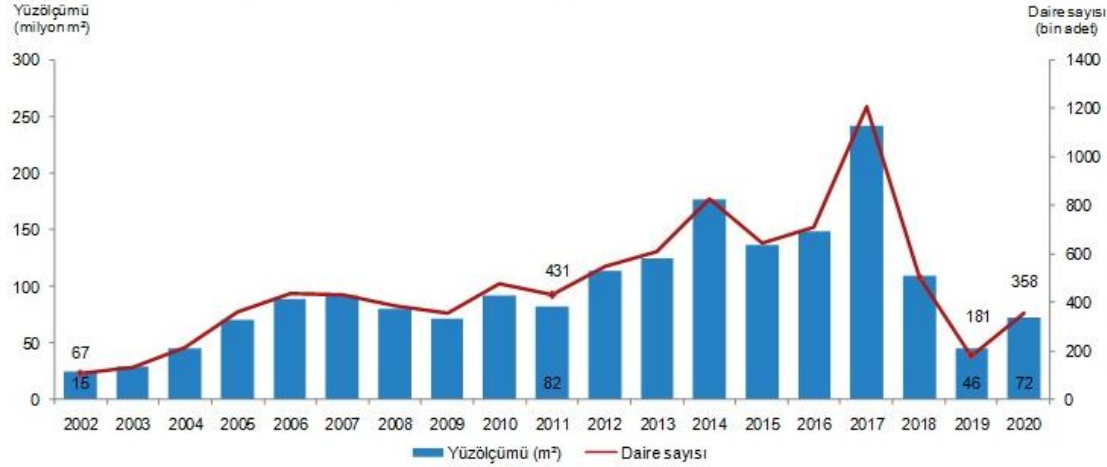


Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Eylül, 2020

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %58,1 arttı

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %73,7, yüzölçümü %58,1, değeri %76,1, daire sayısı %97,9 arttı.

Yapı ruhsatına göre yüzölçümü ve daire sayısı, Ocak-Eylül 2002-2020



Yapı ruhsatı, Ocak-Eylül 2018-2020

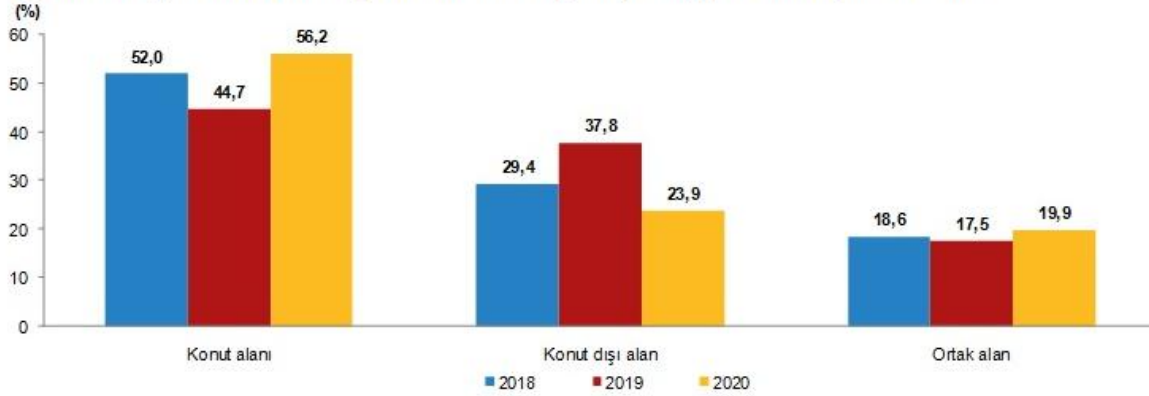
| | 2020 | 2019 ^(r) | 2018 ^(r) | Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%) | |
|-----------------------------|-----------------|---------------------|---------------------|---|-------|
| | | | | 2020 | 2019 |
| Bina sayısı | 58 865 | 33 888 | 78 914 | 73,7 | -57,1 |
| Yüzölçümü (m ²) | 72 454 226 | 45 831 279 | 109 000 603 | 58,1 | -58,0 |
| Değer (TL) | 129 680 060 407 | 73 626 698 705 | 144 126 593 197 | 76,1 | -48,9 |
| Daire sayısı | 357 807 | 180 763 | 501 359 | 97,9 | -63,9 |

(r) Yapı izin istatistikleri 2018 ve 2019 yılları verileri revize edilmiştir.

Toplam yüzölçümün %56,2'si konut alanı olarak gerçekleşti

Yapı ruhsatı verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında toplam yüzölçümü 72,5 milyon m² iken; bunun 40,7 milyon m²'si konut, 17,3 milyon m²'si konut dışı ve 14,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

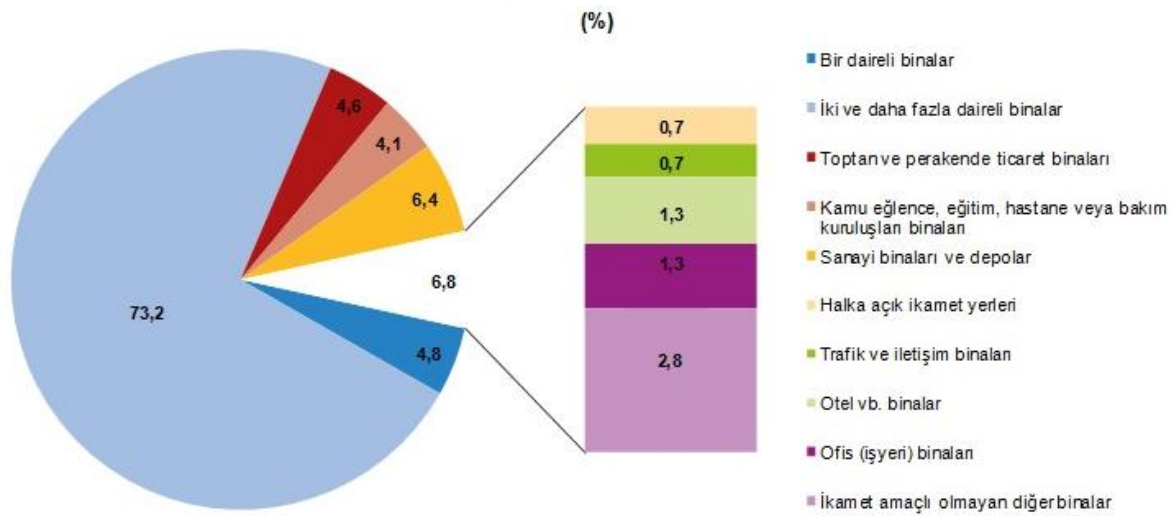
Yapı ruhsatına göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2018-2020



Kullanma amacına göre en yüksek pay %73,2 ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binaların oldu

Yapı ruhsatı verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında kullanma amacına göre en yüksek paya 53,0 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4,7 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

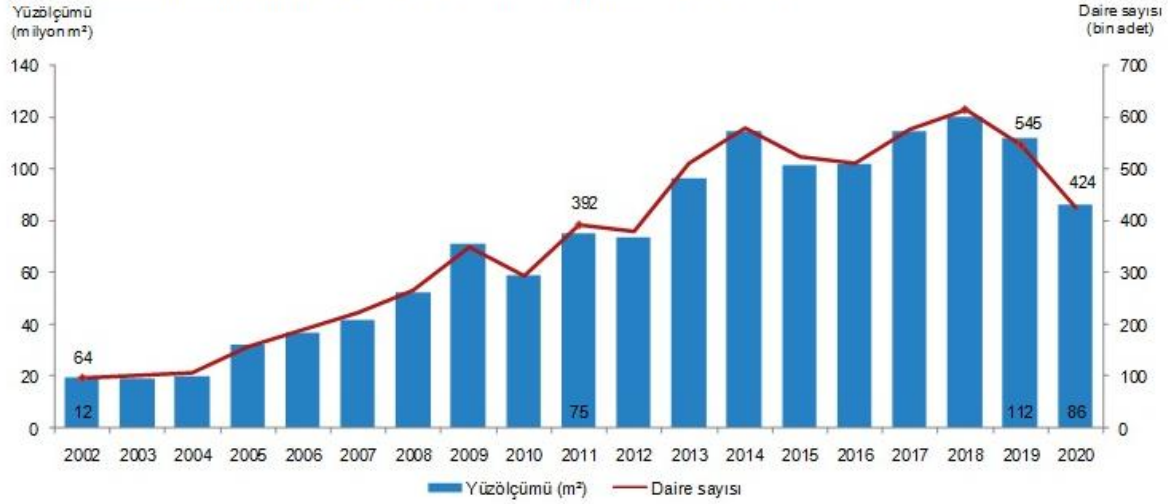
Yapı ruhsatı kullanma amaçları yüzölçümüne göre paylar, Ocak-Eylül 2020



Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %22,8 azaldı

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %23,5, yüzölçümü %22,8, değeri %15,3, daire sayısı %22,3 azaldı.

Yapı kullanma izin belgesine göre yüzölçümü ve daire sayısı, Ocak-Eylül 2002-2020



Yapı kullanma izin belgesi, Ocak-Eylül 2018-2020

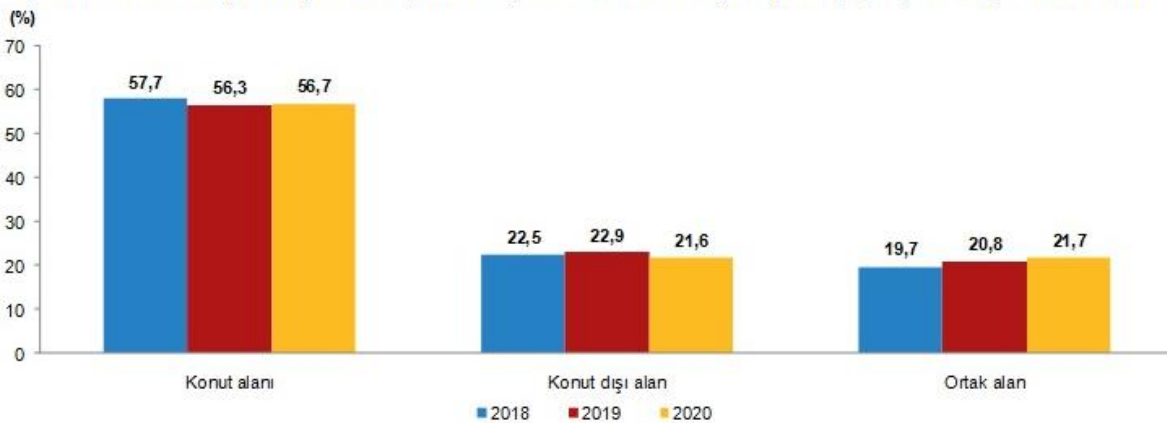
| | 2020 | 2019 ^(r) | 2018 ^(r) | Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%) | |
|-----------------------------|-----------------|---------------------|---------------------|---|-------|
| | | | | 2020 | 2019 |
| Bina sayısı | 53 986 | 70 529 | 88 609 | -23,5 | -20,4 |
| Yüzölçümü (m ²) | 86 198 564 | 111 645 002 | 120 100 622 | -22,8 | -7,0 |
| Değer (TL) | 153 535 006 755 | 181 194 687 359 | 160 385 425 115 | -15,3 | 13,0 |
| Daire sayısı | 423 733 | 545 006 | 614 161 | -22,3 | -11,3 |

(r) Yapı izin istatistikleri 2018 ve 2019 yılları verileri revize edilmiştir.

Toplam yüzölçümün %56,7'si konut alanı olarak gerçekleşti

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında toplam yüzölçümü 86,2 milyon m² iken; bunun 48,8 milyon m²'si konut, 18,6 milyon m²'si konut dışı ve 18,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

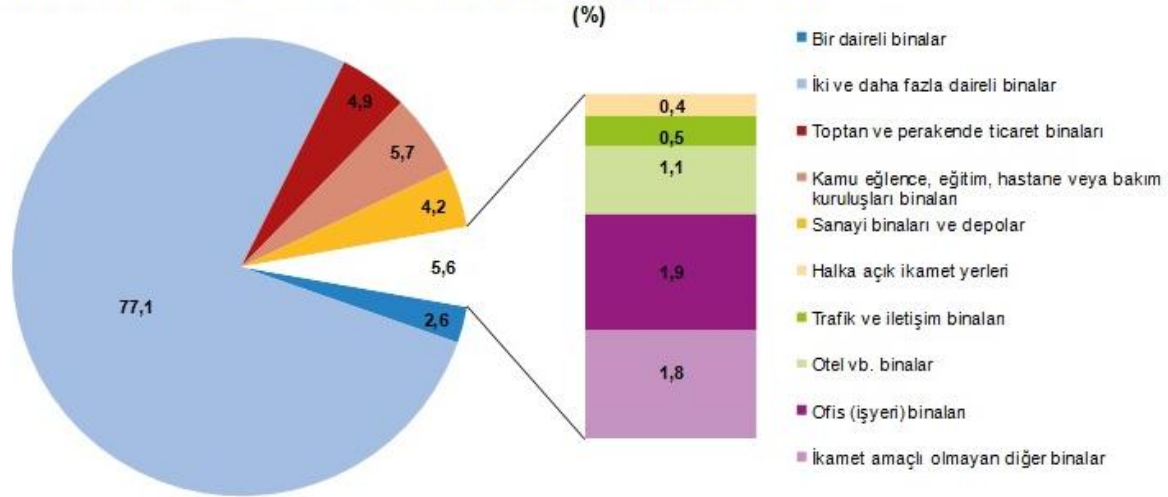
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2018-2020



Kullanma amacına göre en yüksek pay %77,1 ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binaların oldu

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında kullanma amacına göre en yüksek paya 66,4 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4,9 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi.

Yapı kullanma izin belgesi kullanma amacına göre yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2020



Küresel Ekonomik Görünüm

Küresel olarak ikinci dalga birçok ülkede başladı ve özellikle Fransa, İngiltere gibi Avrupa ülkeleri kısıtlamaları yeniden gündemine aldı. Sokağa çıkma kısıtlamalarından hizmet sektörü olumsuz etkilenirken imalat sektörü görece daha az etkilendi. Kısıtlamalara ve vaka sayılarına rağmen biz salgının ilk dalgada olduğu kadar ekonomik aktiviteye zarar vereceğini düşünmüyoruz. Ayrıca aşı çalışmalarında özellikle Pfizer %90'dan fazla etkili olduğunu açıkladığı aşının onay başvurusunu gerçekleştireceğini ve onaylanması halinde bir sene içinde 1.3 milyar doz aşının üretileceğini açıkladı.

Aşı kaynaklı toparlanma bu şekilde artarak devam ederse risk iştahı artacaktır. Bu durumda OPEC ülkeleri üretim kesintisini uzatmaya yanaşmayabilir. Bu durumda orta vadede petrol fiyatı artacak ve petrol tarafındaki avantaj limitleşecektir. Küresel gündemde en önemli gelişmelerinden olan ABD seçimleri sonuçlandı. Bazı kilit eyaletlerde birbirine yakın sonuçlansa da Demokrat Parti adayı Joe Biden başkan seçildi. Henüz Senato'daki durum belli olmamakla birlikte Temsilciler Meclisi ve Başkanlık Demokrat Parti'ye geçmiş oldu. Donald Trump ve avukatları ise seçimi mahkemeye taşıyacaklarını açıkladı. Küresel piyasalarda ise ABD başkanlık seçim sonuçlarının büyük ölçüde belli olması ve aşı çalışmalarında neticenin en azından şimdilik alınmış olmasıyla borsalarda ralli gerçekleşti. Bununla birlikte altın ve dolar bu süreçte güç kaybetti.

Ekonomik aktivitedeki normalleşmede küresel anlamda hizmet sektörü toparlanırken yeniden karantinaların gündeme gelmesi toparlanmanın hızını kesti. Bununla birlikte kısa vadede turizm ve ulaşım sektöründe henüz kayda değer bir toparlanmadan söz edilememektedir. Kapanmaların artması durumunda bu iki sektörün toparlanması daha da gecikecektir. Gerek gelişmiş, gerekse gelişmekte olan ülkelerdeki hem maliye hem para politikaları bu yıl tarihi seviyelerde genişlemeci hareket etmek durumunda kaldı. Bu durum Nisan-Mayıs aylarında konuşulan ekonomiler açısından en kötü senaryoların atılmasına yardımcı olduğundan gayet pozitif fakat kimi gelişmekte olan ülkelere özellikle mali genişlemelerin sebep olduğu artan borç stokunun sürdürülebilir olup olmadığı şüpheli.

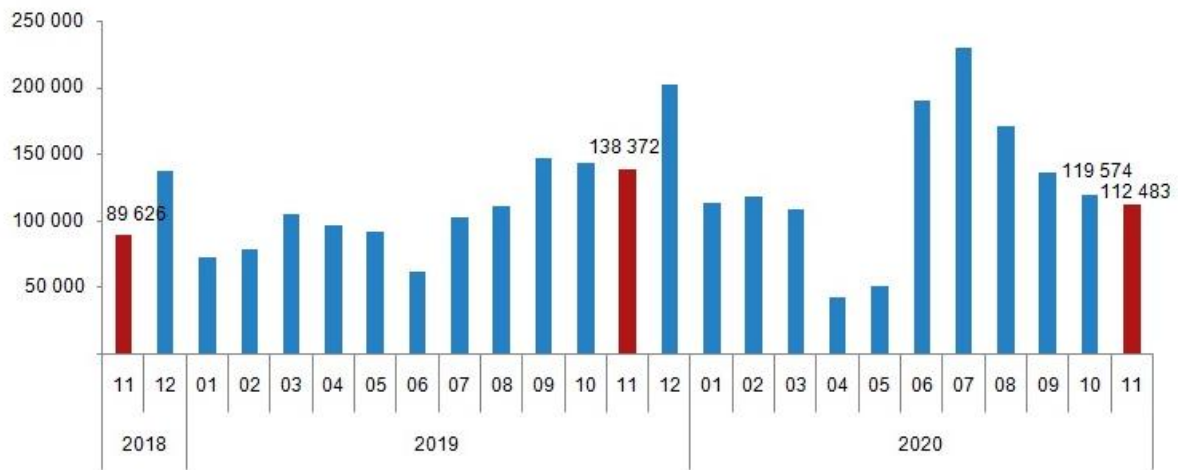
Ancak gerek Fed'in gerekse ECB'nin yüksek olasılıkla 2022-2023'e kadar sıkılaştırma adımları atmayacak olması hatta özellikle ECB'nin Aralık ayında varlık alım programını genişletmesi bu noktada bu ülkelerin elini rahatlatacaktır. Gelişmekte olan ülkelere sermaye akışı, tekrar artış trendine geçtiği görülüyor. Özellikle Asya ülkelerine devam eden akımlar var. Ayrıca Ekim ayında genel bir artıştan söz etmek mümkün. Burada aşı çalışmalarının Ekim ayı içerisinde hızlanmasının pozitif etkisinin olabileceği görülmektedir. Önümüzdeki aylarda herkesin gözü kulağı aşı çalışmalarında olacaktır. Salgının gidişatı ve aşının gelişmeleri para politikalarını ve mali politikaları, finansal piyasaları doğrudan etkileyecektir.

Konut Satış İstatistikleri, Kasım 2020

Türkiye'de 2020 Kasım ayında 112 bin 483 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları 2020 Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,7 azalarak 112 bin 483 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 21 bin 158 konut satışı ve %18,8 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 10 bin 710 konut satışı ve %9,5 pay ile Ankara, 6 bin 574 konut satışı ve %5,8 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 15 konut ile Ardahan, 23 konut ile Hakkari ve 78 konut ile Bayburt oldu.

Konut satış sayıları, Kasım 2020
(Adet)



Konut satış sayısı, Kasım 2020

| | Kasım | | | Ocak-Kasım | | |
|---|----------------|----------------|--------------|------------------|------------------|-------------|
| | 2019 | 2020 | Değişim (%) | 2019 | 2020 | Değişim (%) |
| Satış şekline göre toplam satış | 138 372 | 112 483 | -18,7 | 1 146 655 | 1 393 335 | 21,5 |
| İpotekli satış | 43 911 | 24 450 | -44,3 | 282 230 | 558 706 | 98,0 |
| İlk el satış | 13 705 | 8 822 | -35,6 | 96 956 | 179 065 | 84,7 |
| İkinci el satış | 30 206 | 15 628 | -48,3 | 185 274 | 379 641 | 104,9 |
| Diğer satış | 94 461 | 88 033 | -6,8 | 864 425 | 834 629 | -3,4 |
| İlk el satış | 35 204 | 27 836 | -20,9 | 339 246 | 253 777 | -25,2 |
| İkinci el satış | 59 257 | 60 197 | 1,6 | 525 179 | 580 852 | 10,6 |
| Satış durumuna göre toplam satış | 138 372 | 112 483 | -18,7 | 1 146 655 | 1 393 335 | 21,5 |
| İlk el satış | 48 909 | 36 658 | -25,0 | 436 202 | 432 842 | -0,8 |
| İpotekli satış | 13 705 | 8 822 | -35,6 | 96 956 | 179 065 | 84,7 |
| Diğer satış | 35 204 | 27 836 | -20,9 | 339 246 | 253 777 | -25,2 |
| İkinci el satış | 89 463 | 75 825 | -15,2 | 710 453 | 960 493 | 35,2 |
| İpotekli satış | 30 206 | 15 628 | -48,3 | 185 274 | 379 641 | 104,9 |
| Diğer satış | 59 257 | 60 197 | 1,6 | 525 179 | 580 852 | 10,6 |

İpotekli konut satışları 2020 Kasım ayında 24 bin 450 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde 2020 Kasım ayında ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %44,3 azalış göstererek 24 bin 450 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %21,7 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 5 bin 4 konut satışı ve %20,5 pay ile ilk sırayı aldı. İpotekli konut satışının en az olduğu il 1 konut ile Hakkari oldu.

Diğer satış türleri sonucunda 88 bin 33 konut el değiştirdi

Diğer konut satışları 2020 Kasım ayında Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %6,8 azalarak 88 bin 33 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 16 bin 154 konut satışı ve %18,3 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %76,3 oldu. Ankara 7 bin 975 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4 bin 898 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 9 konut ile Ardahan oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Kasım 2020
(Adet)



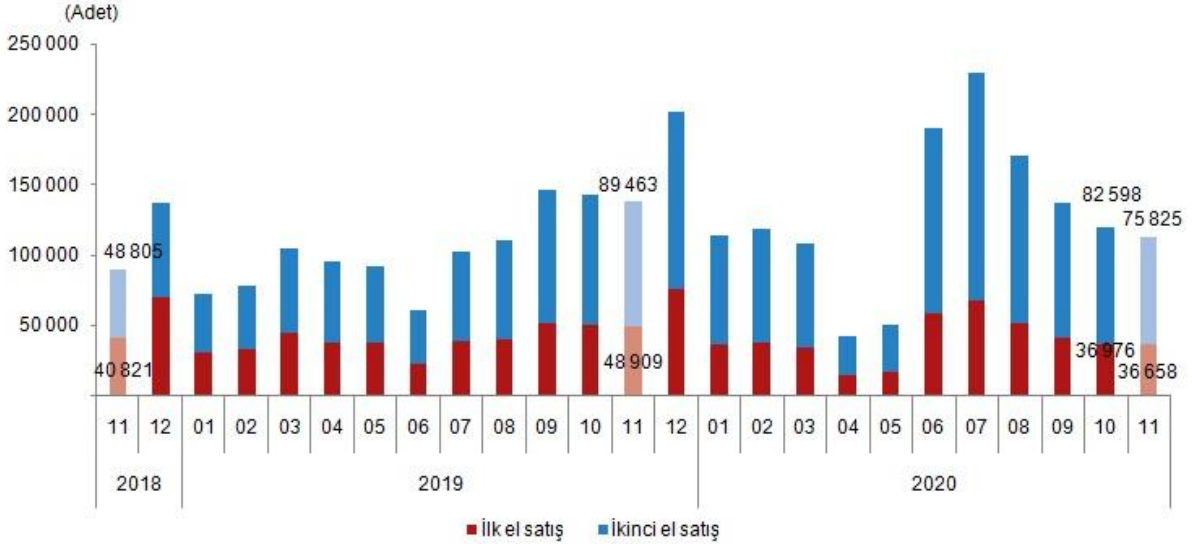
Konut satışlarında 36 bin 658 konut ilk defa satıldı

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı 2020 Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %25,0 azalarak 36 bin 658 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %32,6 oldu. İlk satışlarda İstanbul 6 bin 177 konut satışı ve %16,9 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 2 bin 662 konut satışı ile Ankara ve bin 888 konut satışı ile İzmir izledi.

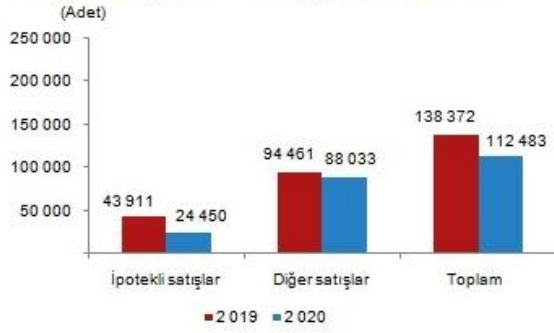
İkinci el konut satışlarında 75 bin 825 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları 2020 Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,2 azalış göstererek 75 bin 825 oldu. İkinci el konut satışlarında İstanbul 14 bin 981 konut satışı ve %19,8 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %70,8 oldu. Ankara 8 bin 48 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4 bin 686 konut satışı ile İzmir izledi.

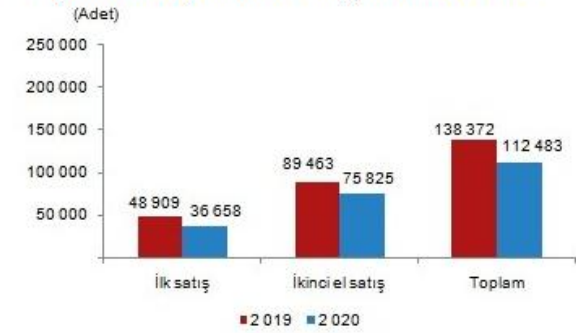
Satış durumuna göre konut satışı, Kasım 2020



Satış şekline göre konut satışı, Kasım 2019-2020



Satış durumuna göre konut satışı, Kasım 2019-2020



Konut satışları Ocak-Kasım döneminde %21,5 arttı

Ocak-Kasım döneminde 1 milyon 393 bin 335 konut satışı gerçekleşerek, bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,5 artış gösterdi. Ocak-Kasım döneminde ipotekli konut satışı %98,0 artarak 558 bin 706, diğer satış türlerinde ise %3,4 azalarak 834 bin 629 oldu. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %0,8 azalarak 432 bin 842 oldu. İkinci el konut satışları da %35,2 artarak 960 bin 493 olarak gerçekleşti.

Yabancılara 2020 yılı Kasım ayında 4 bin 962 konut satışı gerçekleşti

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %24,4 artarak 4 bin 962 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Kasım 2020'de ilk sırayı 2 bin 443 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 893 konut satışı ile Antalya, 297 konut satışı ile Ankara, 182 konut satışı ile Yalova ve 174 konut satışı ile Bursa izledi.

Yabancılara yapılan konut satış sayıları, Kasım 2020 (Adet)

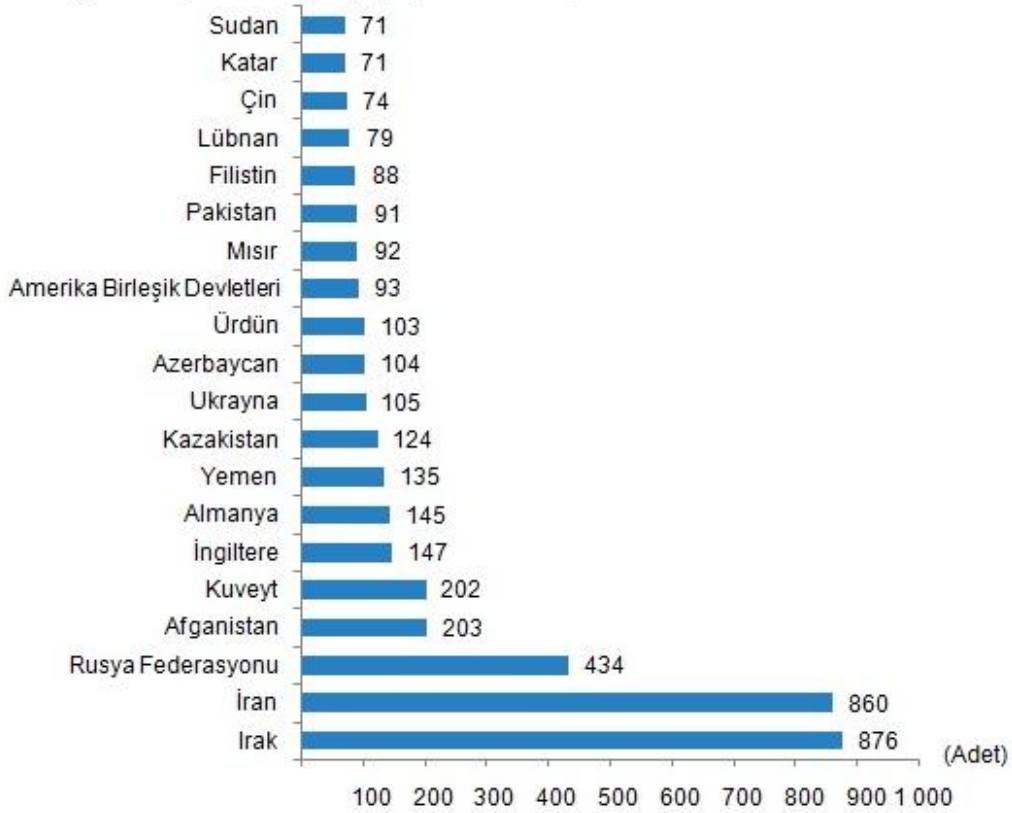


Ocak-Kasım döneminde yabancılara yapılan konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %9,5 azalarak 36 bin 385 oldu.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı

Kasım ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 876 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 860 konut ile İran, 434 konut ile Rusya Federasyonu, 203 konut ile Afganistan ve 202 konut ile Kuveyt izledi.

Uyruklara göre en çok konut satışı yapılan 20 ülke, Kasım 2020



Kaynak:-TCMB,TÜİK,GMTR

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerleme konusu gayrimenkuller, İbis Oteli, restoran , 442 ada 37 parsel üzerinde 6806,75 m² yüzölçümlü arsa üzerinde, Hoşnudiye mah. Silönü sk. No:5, 5A ve 5B Tepebaşı / ESKİŞEHİR açık adresinde konumlandırılmıştır. Değerlemesi yapılan taşınmazlar, Espark alışveriş merkezi, Haller gençlik merkezi, İsmet İnönü (Doktorlar) Caddesi, TCDD Garı gibi Eskişehir için önemli sayılabilecek referans noktalarına yakın konumdadır. TCDD Garı'ndan başlanarak Mustafa Kemal Atatürk Caddesinde güney yönünde ~250 m ilerledikten sonra sol tarafa Kızılcıklı Mahmut Pehlivan Caddesine dönlür ve İsmet İnönü 1. Caddesine kadar ilerlenir. İlerledikten sonra caddeden sol tarafa dönlür. Kavşağa kadar ilerlenir ve sol tarafa döndüğünde taşınmazlara ulaşılır. TCDD Gar ile yaklaşık 400 m, Hasan Polatkan Havalimanına yaklaşık 7 km, Anadolu Üniversitesine yaklaşık 4 km, Osmangazi Üniversitesine yaklaşık 7 km mesafededir.



Eskişehir'de yer alan 3 ya da 4 yıldızlı oteller çoğunlukla kent merkezinde konumlanmıştır. Bu tesisler yılın 365 günü açık durumdadır. Otelere gelen müşterilerin büyük çoğunluğu şirket müşterileri olup oteller genellikle iş konseptlidir. Bölgede yapılan araştırmalar neticesinde edinilen şifahi bilgiye göre; mevcut hali İbis Otel olan taşınmaz 1934 yılında yapılmış ve kültürel miras sayılması nedeniyle KUDEB tarafından koruma altına alınmıştır. Taşınmazın otel kullanımından önce Toprak Mahsulleri Ofisi'nin bölgesel tahıl ambarı olarak kullanıldığı bilgisi edinilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı bölge, Hoşnudiye mahallesi olarak geçmekte ve bölge konut ve ticari fonksiyonların yoğunlukta olduğu bir bölgede yer almaktadır. Bölge yaya ve taşıt trafiğinin yoğun olduğu bir bölgedir.

5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ

Hoşnudiye mah. Silönü sk. No:5, 5A ve 5B Tepebaşı / ESKİŞEHİR açık adresli, tapu kayıtlarında Tepebaşı İlçesi, Hoşnudiye mahallesi, 442 ada 37 Parsel No'lu, 6806,75 m² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 3 yıldızlı otel, restoran bulunmaktadır. Otel girişi Silönü Sokaktan sağlanmakta olup restoranın ana girişi İsmet İnönü Bulvarından sağlanmaktadır. Taşınmazlar, yaya ve taşıt trafiğinin yoğun olması, üniversite alanlarının ve alışveriş merkezlerinin konumlu olması nedeniyle lokasyon olarak ulaşılabilirliği yüksek ve tercih edilen bir bölgede konumlandırılmıştır.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Otel;

| | |
|--|--|
| İnşaat Tarzı | Betonarme ve Çelik Karkas |
| Binanın Kat Adedi | 10 Katlı (Bodrum + Zemin + 6 Normal + 2 Çatı Katı) |
| İnşaat Nizamı | Ayrık |
| Toplam İnşaat Alanı | Brüt 5.477,59 m ² (Projesine göre parsel üzerinde yer alan tüm yapıların toplam alanı) |
| Binanın Yaşı | 13 |
| Elektrik/Su/Kanalizasyon | Şebeke |
| Jeneratör | Mevcut |
| Su Deposu | Mevcut |
| Isıtma/Soğutma/Havalandırma Sistemi | Fan Coil Sistem |
| Asansör | 2 Adet |
| Yangın Merdiveni | Mevcut |
| Yangın İhbar Sistemi ve Söndürme Tesisatı | Duman ve ısıya duyarlı dedektörler, yangın dolapları, tüplü söndürücüler ve hidrantlar, sprinter sistem mevcuttur. |
| Otopark | Açık Otopark |

Restoran;

| | |
|--|---|
| İnşaat Tarzı | Betonarme Karkas |
| Binanın Kat Adedi | 2 Katlı (Bodrum + Zemin Kat) |
| Toplam İnşaat Alanı | Brüt 250,00 m ² (Projesine göre parsel üzerinde yer alan tüm yapıların toplam alanı) |
| Binanın Yaşı | 11 |
| Elektrik/Su/Kanalizasyon | Şebeke |
| Jeneratör | Mevcut |
| Isıtma/Soğutma/Havalandırma Sistemi | Merkezi Sistem |
| Asansör | Mevcut Değil |
| Yangın Merdiveni | Mevcut Değil |
| Otopark | Açık Otopark |

Restoran;

| | |
|--|---|
| İnşaat Tarzı | Betonarme Karkas |
| Binanın Kat Adedi | 5 Katlı (2 Bodrum + Zemin + Normal + Çatı Katı) |
| İnşaat Nizamı | Ayrık |
| Toplam İnşaat Alanı | Brüt 868,00 m ² (Projesine göre parsel üzerinde yer alan tüm yapıların toplam alanı) |
| Binanın Yaşı | 13 |
| Elektrik/Su/Kanalizasyon | Şebeke |
| Jeneratör | Mevcut Değil |
| Isıtma/Soğutma/Havalandırma Sistemi | Merkezi Sistem |
| Asansör | Mevcut Değil |
| Yangın Merdiveni | Mevcut Değil |
| Otopark | Açık Otopark |

Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

Değerleme konusu taşınmazlar Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Hoşnudiye Mahallesi 442 Ada 37 nolu parselde 6.806,75 m² yüzölçüme sahip, “Arsa ve Ofis Lojmanı ve Kargir Ardiye” vasıflı taşınmazların hissesinin tamamı Eskişehir Büyükşehir Belediyesine aittir. Belediye Hizmet Alanı gösterimli parsel üzerinde 10 katlı otel binası, 2 katlı restoran ve 5 katlı restoran bulunmaktadır.

Restoran;

Taşınmaz bodrum + zemin kattan oluşmakta olup mahallinde yapılan ölçümlere göre yaklaşık 250,00 m² + 72,00 m² veranda kullanım alanına sahiptir. Eskişehir Kültür Varlıkları Koruma Kurulu tarafından onaylanan röleve projesi bulunmakta olup taşınmaz bu proje ile uyumludur. Bodrum katı; mutfak ve wc bölümlerinden, zemin katı; bar, sahne ve açık alan bölümlerinden müteşekkildir. Restoranın ana girişi İsmet İnönü Caddesi zemin kattan sağlanmaktadır.

Eski Spor Salonu Binası;(Restoran-2)

Taşınmaz onaylı mimari projesine göre 2 bodrum + zemin + normal kat + çatı kattan oluşmakta olup yaklaşık 868,00 m² kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz değerlendirme günü itibariyle boş vaziyette olup mühürlü durumdadır. Mühürlü olması sebebiyle iç detay ve özellikleri görülememiş olup projesi ile uyumlu olduğu varsayılmıştır. Taşınmaza giriş Siloönü Sokak, doğu cepheden sağlanmaktadır.

İbis Otel;

Taşınmaz onaylı mimari projesine göre bodrum + zemin + 6 normal kat + 2 çatı kattan oluşmakta olup yaklaşık 5478,00 m² kullanım alanına sahiptir. 1930’lu yıllarda yapılmış olan taşınmaz korunması gerekli kültür varlığıdır. Otel kullanımından önce tahıl ambarı olarak kullanılan taşınmaz, otel kullanımına geçtiğinde ek bina inşa edilmiştir. Her bir katta 6 adet silo tipi ve 12 adet kare şeklinde standart odası ve otelde toplamda 108 adet odası bulunan taşınmazın normal katları yaklaşık 585,72 m² kullanım alanına sahiptir. Onaylı mimari projesine göre bodrum katında; tesisat odaları, çamaşır odaları, kazan dairesi, soyunma odaları, personel yemekhane, teknik birimler ve yangın-su depoları bulunmakta olup yaklaşık 605,58 m² kullanım alanından oluşmaktadır.

Zemin katı ise; resepsiyon, cafe-bar, restoran, genel müdür odası, valiz odası, bay bayan wc alanlarından ibaret olup yaklaşık 763,03 m² kullanım alanına sahiptir.

1. Çatı katında ise; depo ve tesisat odası bulunmakta olup yaklaşık 397,12 m² kapalı alandan oluşmaktadır. 2. Çatı katında ise; asansör makine dairesi bulunmakta olup yaklaşık 197,54 m² den oluşmaktadır. Taşınmaza ait kapalı otopark bulunmamakta olup açık otopark alanı bulunmaktadır.

Otelde bulunan odalar 2 tipten oluşmaktadır. Kat hollerinin zeminleri halı kaplama duvarları ise boyalıdır. Odaların zeminleri laminat parke, duvarları boyalıdır. Odaların yaklaşık büyüklükleri 17 m²’ye tekabül etmektedir. Odalar ikiz yataklı ve ya çift kişilik yataklı şeklinde tercih imkanı sunmaktadır. Otel konum itibariyle TCDD Garına, Anadolu Üniversitesine, İsmet İnönü (Doktorlar) Caddesine yakın olması nedeniyle avantajlı durumdadır. Otele giriş Silönü Sokaktan kuzeydoğu cephe, zemin kattan sağlanmaktadır. Otelin de bulunduğu 442 ada 37 parselin mülkiyeti Eskişehir Büyükşehir Belediyesi’ne ait olup 22 yıllığına Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş’nin kira şerhi bulunmaktadır. Yapı tapu kayıtlarında geçen beyan “2. GRUP KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI. 16/04/2012 – 9355” VE “...DERECEDE KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞIDIR. 15/05/2012 – 11928” üzerine de anlaşıldığı gibi 2. Dereceden korunması gerekli kültür varlığı olarak kabul edilmiş olup tescilin parsel bazında değil yapı bazında olduğu ve otelin tescilli yapı olduğu bilgisi yetkililerden şifahi öğrenilmiştir.

5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

| | | |
|---------------------------|---|--|
| İl / İlçe | : | Eskişehir / Tepebaşı |
| Mahalle veya Köy | : | Hoşnudiye |
| Mevkii | : | - |
| Pafta No | : | 88 |
| Ada Parsel No | : | 442/37 |
| Yüzölçümü | : | 6.806,75 m ² |
| Niteliği | : | Arsa ve Ofis Lojmanı ve Kargir Ardiye |
| Kiralayan | : | Eskişehir Büyükşehir Belediyesi |
| Kiracı | : | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (***) |
| Kira Müddeti | : | 08.02.2007 tarihinden 08.02.2029 tarihine kadar 22 Yıldır. |
| Yıllık Kira Bedeli | : | D-294/2008 no'lu dosyada dosyalanmıştır. |

(***) Bu ada parselin mülkiyeti Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'ne ait olup 08.02.2007 tarihinden 08.02.2029 tarihine kadar Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi lehine kira şerhi bulunmaktadır.

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

Taşınmaz üzerinde 26.10.2020 tarihli güncel tapu kayıtlarına göre aşağıdaki beyan ve şerhler bulunmaktadır:

“Beyan: Diğer (Konusu: YABANCI GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ VE SINIRLI AYNİ HAK EDİNEMEYECEKLERİ ALANDIR) Tarih: 28.09.2007 Sayı: 805/4729. 01.10.2007 - 18804.” Bu beyan ile yabancı ve tüzel üçüncü kişilerin sınırlı ayni hak kurulmasına izin verilmemektedir. Taşınmazın alım satım işlemlerinde Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmelik hükümleri geçerlidir. Ancak devredilebilmesi hakkındaki kısıtlılık taşınmaz üzerinde bulunan kira şerhi nedeniyle kiracı konumundaki Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. açısından bir engel teşkil etmemektedir.

Beyan: II. (İKİ) GRUP KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI. 16.04.2012 – 9355.

Beyan:derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. 15.05.2012 – 11928.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazların üzerinde bulunan beyan ve şerhler, mülk sahibi adına kayıtlı olması nedeniyle kiracı konumundaki Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. açısından kısıtlayıcılığı bulunmamaktadır.

Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıtlarında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu arsa Eskişehir İli Tepebaşı İlçesi, Hoşnudiye mahallesi, 442 ada 37 parsel sayılı, 6.806,75 m² yüzölçümüne sahip olup mülkiyeti Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'ne aittir.

Eskişehir Büyükşehir Belediyesi tarafından **08.02.2007 tarihli** sözleşme ile **08.02.2029** tarihine kadar 22 yıllığına Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne kiralanmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz olan 442 ada 37 parsel üzerinde işletmesi İbis Otel tarafından yapılan 3 yıldızlı otel, restoran yer almaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 22 yıl süreli, 17.03.2009 tarih 2954 yevmiye nolu kira sözleşmesi bulunmaktadır.

Gayrimenkul Rehin Hakları Hanesinde Yer Alan İpotekler;

Güncel tapu kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek yer almamaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.05.2013 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 30. Maddesi'nin 1. Fıkrasına göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları 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 üzerindeki ipotekler 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

Eskişehir Büyükşehir Belediyesi ve Tepebaşı Belediyesi İmar Müdürlüklerinde yetkililerden alınan bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu parsel, Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile 13.02.2014 tarihinde onaylanan 1/1000 Uygulama İmar Planı değişikliği kapsamında; "Belediye Hizmet Alanı, Yol ve Yaya Yolu ve Meydan" lejantında kalmakta olup arsanın yaklaşık 1.381,50 m² sinin yola terk edileceği öğrenilmiştir. Yola terkin edilecek olan kısmın yola cepheli, yapı bulunmayan kısımlarda yer aldığı bilgisi edinilmiştir.

5.3.2.2. RUHSAT DOSYASI İNCELEMESİ

Değerleme konusu taşınmaza ait, İmar Durum Belgesi, Yapı Ruhsatları ve Yapı ve Kullanma İzin Belgesi, tasdikli proje sayfaları ve kat planları ve otel işletme ruhsatı temin edilerek rapor ekinde sunulmuştur.

Bila tarih ve numaralı toplam 5.478,00 m² kapalı alanlı otel inşaatı (604,00 m² bodrum kat, 763,00 m² zemin kat, 586,00 m² 1,2,3,4,5 ve 6. Normal katlar, 397,00 m² 1. Çatı katı ve 198,00 m² 2. Çatı katı) için hazırlanmış onaylı tadilat projesi bulunmaktadır.

Bila tarih ve numaralı toplam 868,00 m² kapalı spor salonu inşaatı için hazırlanmış onaylı tadilat projesi bulunmaktadır.

12.02.2015 tarih 2977 sayılı 250,00 m² Restoran ve Bar binası için Eskişehir Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu tarafından onaylanmış röleve bulunmaktadır.

15.12.2005 tarih, 2 sayılı toplam 5.000,00 m² kapalı alanlı otel binası inşaatı için hazırlanmış tadilat amaçlı yapı ruhsatı bulunmaktadır.

27.07.2006 tarih, 3 sayılı toplam 868,00 m² kapalı alanlı yüzme havuzu ve spor salonu ve ilave silo otel bloğu inşaatı için hazırlanmış tadilat amaçlı yapı ruhsatı bulunmaktadır.

2007 tarih, 6 numaralı 5.000,00 m² kapalı alanlı otel için verilmiş ilave yapı amaçlı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

13.04.2011 tarih, bila numaralı, 868,00 m² kapalı alanlı çok amaçlı turistik tesis için verilmiş yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

Gayrimenkulün yerinde yapılan incelemelerinde, mevcut durumu ile yasal durumu arasında fark olmadığı görülmüştür. Mevcut yapı Mimari Proje, Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi ile uyumludur.

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 taşınmazın bulunduğu 442 ada37 parseline ilişkin son 3 yıla ait herhangi bir hukuksal durumdan kaynaklı değişim bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın korunacak kültür varlığı olması sebebiyle taşınmazla ilgili yapılacak değişikliklerde Eskişehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun kontrolünde olduğu bilgisi alınmıştır. 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. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

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 bilmeseye 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 örneklere 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

Bölgede tercih edilebilecek otel seçeneklerinin olması,

OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerlemesi yapılan taşınmazların mülkiyeti Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'ne ait olmakla beraber Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile 22 yıl gibi uzun süreli kira sözleşmesi bulunmaktadır. Ve bu anlamda otelin ticari getirisi yüksek 3 yıldızlı turistik bir tesistir.

Taşınmazların onaylı mimari proje, ruhsat ve yapı kullanma izin belgeleri mevcuttur.

Taşınmazlar konum itibariyle önemli alışveriş merkezlerine, önemli akslara, TCDD Garına, Anadolu Üniversitesine yakındır.

Bahçe ve peyzaj düzenlemeleri yapılmış gayet bakımlı vaziyettedir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ticari fonksiyonların yoğun olduğu bölgede konumlu olması dolayısıyla çekim kabiliyeti yüksektir.

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

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

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

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

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

Pazar Değeri

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

-Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır;

-Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.

-Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.

-Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.

-Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

6.5.DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

| No | Konum | Kullanım | Satış Durumu | Net Alan (m ²) | Kira Fiyatı | Birim Kira Fiyatı | Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme |
|----|---|----------|--------------|----------------------------|-------------|-------------------------|--|
| | | | | | (TL/ay) | (TL/m ² /ay) | |
| 1 | Değerlemesi yapılan taşınmaz ile aynı bölgede yer alan binanın zemin katında 300 m ² dükkanın 25.000TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır | Dükkan | Kiralık | 300 | 25.000 | 83,33 | * Daha iyi konumdadır * Pazarlık payı bulunmaktadır. * Daha küçük kullanım alanına sahiptir. |
| 2 | Değerlemesi yapılan taşınmaz ile aynı bölgede yer alan binanın zemin katında 143 m ² dükkanın 7500.TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır | Dükkan | Kiralık | 143 | 7500 | 52,44 | * Daha kötü konumdadır. * 143 m ² zemin kat alalıdır. * Bakımlıdır. |
| 3 | Değerleme konusu Taşınmaza yakın bir konumda 100 m ² dükkan | Dükkan | Kiralık | 100 | 10.000 | 100 | * Pazarlık payı vardır. * 2 önemli caddeye cephesi bulunmakta olup daha iyi konumdadır. * Bakımlıdır. |
| 4 | Değerleme konusu taşınmazların yaklaşık 0,50 km güneydoğusunda Cengiz Topel Caddesi üzerinde | Dükkan | Kiralık | 500 | 25.000 | 50 | * Pazarlık payı vardır. * Daha iyi konumdadır. * 250,00 m ² zemin kat, 225,00 m ² 1. normal kat ve 225,00 m ² 2. normal kat olmak üzere toplam 3 katlıdır. * Bakımlıdır. |

Değerlendirme:Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar sonucunda dükkan olarak kullanılan alanların bodrum, zemin ve diğer katlardaki alansal dağılımı, bina yaşı, bakım durumu, cadde veya sokak cepheli olması gibi etkenler ön plana çıkmaktadır. Söz konusu etmenler dikkate alındığında değerlendirme konusu dükkanın 50 -100.TL/m²/ay aralığında kiraya verilebileceği bilgisi alınmıştır.

Kiralık Dükkan;

| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU | | | | | | |
|--|-----------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|-------|-------|------|
| | | Karşılaştırılan Etmenler | Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller | | | |
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler | Birim Fiyatı (TL/m ²) | | 83,33 | 52,44 | 100 | 50 |
| | Pazarlık Payı | | -10% | -10% | -10% | -10% |
| | Mülkiyet Durumu | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | Satış Koşulları | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | Yenileme Masrafları | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | Piyasa Koşulları | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Taşınmazlara Yönelik Düzeltilmeler | Konum | | 5% | 5% | -30% | -10% |
| | Bina Yaşı/Kalitesi | | 0% | -10% | -10% | 0% |
| | Bulunduğu Kat/Manzara | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | Kullanım Alanı | | -25% | -5% | 0% | 0% |
| | Cephe Genişliği | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | Konfor Koşulları | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Düzeltilmiş Değer | | | 53,15 | 42,37 | 56,85 | 40 |

Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

6.6.1. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın faal durumda olan bir otel, restoran olması dolayısıyla “İndirgenmiş Nakit Akışı” yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

Bu değerlendirme çalışmasında Direkt Kapitalizasyon Yöntemi uygulanmamıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

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

Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

-Değerleme konusu otel 108 odadan oluşmuştur.

-Otelin ortalama doluluk oranının 2021 yılında %56 olarak gerçekleşeceği, bu oranın 2029 yılında %76 doluluğa ulaşacağı ve sabit olacağı varsayılmıştır.

-Otelin 365 gün açık olacağı varsayılmıştır.

-Söz konusu tesisde fiyatlar, oda+kahvaltı konseptinde olacak şekilde öngörülmüştür.

- Turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler sonucunda oda fiyatının 2021 yılında 24.- Euro ile başlayıp enflasyon oranına ve bölge ekonomik göstergeleri gelişim tahminlerine göre artacağı varsayılmıştır

-Tesisin performansı gözönünde bulularak, diğer gelirlerin konaklama gelirlerinin 2021 yılı ve sonraki yıllarda %18 oranında olacağı varsayılmıştır.

-Otelde GOP (Gross Operating Profit) oranının 2021 yılında %30 oranında olacağı, diğer yıllarda artarak 2025 yılında %38 oranına ulaşacağı ve sonraki yıllarda da sabit devam edeceği kabul edilmiştir.

-Yenileme maliyetinin toplam otel oda gelirlerinin %1,0'si oranında olacağı öngörülmüştür.

-Bina sigorta bedeli müşteri tarafından elde edilen veriler doğrultusunda yıllık 10.698.-Euro olarak kullanılmış olup bu değer 10. yıla kadar sabit olacağı varsayılmıştır.

-Emlak vergisi bedeli taşınmazın çıplak mülkiyetinin Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'ne ait olduğu için emlak vergisinden muaftır.

-Rapor tarihindeki TCMB alış kuru 1 Euro = 9,0079.- TL olarak esas alınmıştır.

Her yıl için ödenecek kira bedeli, Akfen GYO A.Ş ile Eskişehir Büyükşehir Belediyesi arasında imzalanan kira sözleşmesine göre kabul edilmiştir.

-Eklerde verilen kira sözleşmesi şartlarına göre Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mal sahibi olan Eskişehir Büyükşehir Belediyesine aylık kira ödemekle yükümlüdür. Sözleşme şartlarına göre işletme brüt

cirosunun %5'i oranında ciro kirası ödemekle sorumludur. Kira ödemelerinde ciro ve sabit kiradan yüksek olan, o ayın kira değeri olarak belirlenecektir.

-Sözleşme 16.05.2006 tarihinde imzalanmış olup, süresi 08.02.2007 - 08.02.2029 tarihleri arasındır.

-Bina kiralama sözleşmesine göre ilk beş yıl kira üzerinden %20 indirim yapılacağı göz önünde bulundurulmuş olup, kiralamanın başlangıç tarihi olan 2007 yılından itibaren 5 yıllık sürenin 2012 yılında dolacağından, bu yıldan sonra projeksiyonda herhangi bir kira indirimi yapılmamıştır.

-Projeksiyonda indirgeme oranı %10,50 alınmıştır.

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

-2025 vadeli EURO bazlı son 6 aylık ortalama 3,30 "Risksiz Getiri Oranı" olarak kabul edilmiştir.

-Restoran için 11.05.2007 tarihinde imzalanmış sözleşmeye göre restoran kira geliri aylık 2007 yılında 3.000 TL iken, her yıl Tefe ve Tüfe ortalamasında arttırılacaktır. Daha sonra 10 Kasım 2014 tarihinde ek 5 yıl aynı sözleşme uzatılmıştır. Bunun dışında 31.10.2017 tarihinde restoran önünde yer alan 1.157,00 m²'lik bahçe alanı için m² birim başına aylık 4 TL/m²/ay ödeyecektir. Her yıl Tefe ve Tüfe ortalamasında arttırılacaktır.

-Restoran salonunun aylık kira değerinin 2021 yılı için 40,00 TL/m²/ay olacağı, her yıl enflasyon oranında artış yapılacağı öngörülmüştür.

-Projeksiyonda kiralama sözleşmesinin sona ereceği 08.02.2029 tarihi göz önünde bulundurulmuştur.

- Restoranda indirgeme oranı %10,50,Restoran 2 fonksiyonunda %8,50 olarak belirlenmiştir.

-Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

| İBİS ESKİŞEHİR | |
|------------------------------|--------|
| ODA SAYISI (ADET) | 108 |
| AÇIK OLAN GÜN SAYISI (GÜN) | 365 |
| YILLIK ODA KAPASİTESİ (KİŞİ) | 39.420 |
| ODA FİYATI (2017) | 23,50 |
| DİĞER GELİRLER ORANI (%) | 18,00% |
| YENİLEME MALİYETİ ORANI (%) | 1,00% |
| ENFLASYON ORANI (%) (EURO) | 2,00% |

1 EURO Alış 9,0079

| Proje Nakit Akışı (EURO) | | | | | | | | | |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Yıllar | 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 | | | | | | | | | |
| Toplam Oda Sayısı (Adet) | 108 | 108 | 108 | 108 | 108 | 108 | 108 | 108 | 108 |
| Açık Olan Gün Sayısı (Gün) | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 |
| Yıllık Oda Kapasitesi | 39.420 | 39.420 | 39.420 | 39.420 | 39.420 | 39.420 | 39.420 | 39.420 | 39.420 |
| Doluluk Oranı (%) | 56% | 62% | 66% | 71% | 72% | 73% | 74% | 75% | 76% |
| Satılan Oda Satısı (Adet) | 22.075 | 24.440 | 26.017 | 27.988 | 28.382 | 28.777 | 29.171 | 29.565 | 29.959 |
| Oda Fiyatı (EURO) | 24,00 | 26,00 | 28,00 | 30,00 | 31,00 | 32,00 | 33,00 | 34,00 | 35,00 |
| Oda Gelirleri (EURO) | 529.805 | 635.450 | 728.482 | 839.646 | 879.854 | 920.851 | 962.636 | 1.005.210 | 1.048.572 |
| Diğer Gelirler (EURO) | 95.365 | 114.381 | 131.127 | 151.136 | 158.374 | 165.753 | 173.275 | 180.938 | 188.743 |
| Toplam Otel Gelirleri (EURO) | 625.170 | 749.831 | 859.608 | 990.782 | 1.038.228 | 1.086.604 | 1.135.911 | 1.186.148 | 1.237.315 |
| GOP (%) | 30% | 32% | 36% | 37% | 38% | 38% | 38% | 38% | 38% |
| GOP | 187.551 | 239.946 | 309.459 | 366.589 | 394.527 | 412.910 | 431.646 | 450.736 | 470.180 |
| İşletme Giderleri | 437.619 | 509.885 | 550.149 | 624.193 | 643.701 | 673.695 | 704.265 | 735.412 | 767.135 |
| Yenileme Maliyeti (EURO) | 6.252 | 7.498 | 8.596 | 9.908 | 10.382 | 10.866 | 11.359 | 11.861 | 12.373 |
| Emlak Vergisi (EURO) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sigorta Sigortası (EURO) | 10.698 | 10.698 | 10.698 | 10.698 | 10.698 | 10.698 | 10.698 | 10.698 | 10.698 |
| Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Yıllık Sabit Kira Ödemeleri (EURO) | 110.508 | 110.508 | 110.508 | 110.508 | 110.508 | 110.508 | 110.508 | 110.508 | 110.508 |
| Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Yıllık Ciro Kirası (EURO) (%5) | 31.258 | 37.492 | 42.980 | 49.539 | 51.911 | 54.330 | 56.796 | 59.307 | 61.866 |
| Geçekleştirecek Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Yıllık Kira Ödemeleri (EURO) | 110.508 | 110.508 | 110.508 | 110.508 | 110.508 | 110.508 | 110.508 | 110.508 | 110.508 |
| Proje Net Gelirleri | 60.094 | 111.242 | 179.657 | 235.476 | 262.939 | 280.838 | 299.081 | 317.669 | 336.601 |

| Değerleme Tablosu | | | |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| Risksiz Getiri Oranı | 3,30% | 3,30% | 3,30% |
| Risk Primi | 6,70% | 7,20% | 7,70% |
| İndirgeme Oranı | 10,00% | 10,50% | 11,00% |
| Toplam Bugünkü Değer (EURO) | 1.208.273 | 1.178.774 | 1.150.251 |
| Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO) | 1.210.000 | 1.180.000 | 1.150.000 |
| Toplam Bugünkü Değer (TL) | 10.884.003 | 10.618.280 | 10.361.349 |
| Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL) | 10.880.000 | 10.620.000 | 10.360.000 |

Restoran Fonksiyonu**Proje Nakit Akışı (EURO)**

| Yıllar | 29.12.2020 | 29.12.2021 | 29.12.2022 | 29.12.2023 | 29.12.2024 | 29.12.2025 | 29.12.2026 | 29.12.2027 | 29.12.2028 |
|----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Restoran Fonksiyonu | | | | | | | | | |
| Kira Bedeli (EURO) | 24.063 | 24.544 | 25.035 | 25.535 | 26.046 | 26.567 | 27.098 | 27.640 | 28.193 |
| Proje Net Gelirleri | 24.063 | 24.544 | 25.035 | 25.535 | 26.046 | 26.567 | 27.098 | 27.640 | 28.193 |

Değerleme Tablosu

| | | | |
|---|------------------|------------------|------------------|
| Risksiz Getiri Oranı | 3,30% | 3,30% | 3,30% |
| Risk Primi | 4,70% | 5,20% | 5,70% |
| İndirgeme Oranı | 8,00% | 8,50% | 9,00% |
| Toplam Bugünkü Değer (EURO) | 161.228 | 157.832 | 154.543 |
| Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO) | 160.000 | 160.000 | 150.000 |
| Toplam Bugünkü Değer (TL) | 1.452.326 | 1.421.731 | 1.392.112 |
| Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL) | 1.450.000 | 1.420.000 | 1.390.000 |

Restoran 2 Fonksiyonu**Proje Nakit Akışı (EURO)**

| Yıllar | 29.12.2020 | 29.12.2021 | 29.12.2022 | 29.12.2023 | 29.12.2024 | 29.12.2025 | 29.12.2026 | 29.12.2027 | 29.12.2028 |
|-------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Spor Salonu Fonksiyonu | | | | | | | | | |
| Kira Bedeli (EURO) | 58.020 | 59.180 | 60.364 | 61.571 | 62.802 | 64.058 | 65.339 | 66.646 | 67.979 |
| Proje Net Gelirleri | 58.020 | 59.180 | 60.364 | 61.571 | 62.802 | 64.058 | 65.339 | 66.646 | 67.979 |

Değerleme Tablosu

| | | | |
|---|------------------|------------------|------------------|
| Risksiz Getiri Oranı | 3,30% | 3,30% | 3,30% |
| Risk Primi | 5,70% | 6,20% | 6,70% |
| İndirgeme Oranı | 9,00% | 9,50% | 10,00% |
| Toplam Bugünkü Değer (EURO) | 372.635 | 364.957 | 357.520 |
| Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO) | 370.000 | 360.000 | 360.000 |
| Toplam Bugünkü Değer (TL) | 3.356.656 | 3.287.494 | 3.220.500 |
| Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL) | 3.360.000 | 3.290.000 | 3.220.000 |

6.6.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Eskişehir Büyükşehir Belediyesi arasında imzalanan sözleşme gereğince Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin taşınmazdan elde edeceği kira geliri hesaplanmıştır. Kiralama yöntemine göre gayrimenkulün elde edeceği gelir indirgenmiş nakit akım yöntemi ile hesaplanmıştır.

Taşınmazın Kira Gelirine Göre Değeri **Akfen GYO A.Ş.'nin tarafımıza ulaştırdığı ek kira şartları sözleşmesine göre;**

Her yıl için ödenecek kira bedeli, Akfen GYO A.Ş ile Eskişehir Büyükşehir Belediyesi arasında imzalanan kira sözleşmesine göre kabul edilmiştir.

Eklerde verilen kira sözleşmesi şartlarına göre Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mal sahibi olan Eskişehir Büyükşehir Belediyesine aylık kira ödemekle yükümlüdür. Sözleşme şartlarına göre aylık 110.508.TL veya işletme brüt cirosunun %5'i oranında ciro kirası ödemekle sorumludur. Kira ödemelerinde ciro ve sabit kiradan yüksek olan, o ayın kira değeri olarak belirlenecektir.

Sözleşme 16.05.2006 tarihinde imzalanmış olup, süresi 08.02.2007 - 08.02.2029 tarihleri arasındır.

Bina kiralama sözleşmesine göre ilk beş yıl kira üzerinden %20 indirim yapılacağı göz önünde bulundurulmuş olup, kiralamanın başlangıç tarihi olan 2007 yılından itibaren 5 yıllık sürenin 2012 yılında dolacağından, bu yıldan sonra projeksiyonda herhangi bir kira indirimi yapılmamıştır.

Tesisin yıl boyunca 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.

Otelin kiralama modeli için yatırımcı tarafından karşılanacak yenileme gideri, kiralama alternatifinde hesaplanan yenileme giderinin % 5'i oranında alınmıştır. Kiralama modelinde otelin yenileme çalışmalarının kiracı tarafından yapılacağı varsayılmıştır.

Bina sigorta bedeli müşteri tarafından elde edilen veriler doğrultusunda yıllık 10.698.-Euro olarak kullanılmış olup bu değer 10. yıla kadar sabit olacağı varsayılmıştır.

Emlak vergisi bedeli taşınmazın çıplak mülkiyetinin Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'ne ait olduğu için emlak vergisinden muaftır.

Projeksiyonda indirgeme oranı %8.50 alınmıştır.

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.

2025 vadeli EURO bazlı son 6 aylık ortalama 3,30 "Risksiz Getiri Oranı" olarak kabul edilmiştir.

Rapor tarihindeki, 1 Euro = 9,0079.- TL olarak esas alınmıştır.

| | |
|-------------------------|-------|
| ESKİŞEHİR IBIS OTEL (%) | 25% |
| AGOP HESABI (%) | 8% |
| AGOP GELİRİ (%) | 72,5% |

| TOPLAM NAKİT AKIŞI | 29.12.2020 | 29.12.2021 | 29.12.2022 | 29.12.2023 | 29.12.2024 | 29.12.2025 | 29.12.2026 | 29.12.2027 | 29.12.2028 |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| ESKİŞEHİR IBIS OTEL GELİRLERİ ÜZERİNDEN (€) | 156.292 | 187.458 | 214.902 | 247.696 | 259.557 | 271.651 | 283.978 | 296.537 | 309.329 |
| AGOP ESKİŞEHİR IBIS OTEL (€) | 99.715 | 130.471 | 174.500 | 208.312 | 225.815 | 236.336 | 247.061 | 257.987 | 269.116 |
| KULLANILAN G. ANTEP IBIS OTEL KİRA GELİRİ (€) | 156.292 | 187.458 | 214.902 | 247.696 | 259.557 | 271.651 | 283.978 | 296.537 | 309.329 |
| YILLIK KİRA BEDELİ | 110.508 | 110.508 | 110.508 | 110.508 | 110.508 | 110.508 | 110.508 | 110.508 | 110.508 |
| BİNA SİGORTASI (EURO) | 10.698 | 10.698 | 10.698 | 10.698 | 10.698 | 10.698 | 10.698 | 10.698 | 10.698 |
| YENİLEME MALİYETİ (€) (%5) | 313 | 375 | 430 | 495 | 519 | 543 | 568 | 593 | 619 |
| TOPLAM NAKİT AKIŞLARI (€) | 34.774 | 65.877 | 93.267 | 125.994 | 137.832 | 149.902 | 162.204 | 174.738 | 187.504 |

| Değerleme Tablosu | | | |
|---|------------------|------------------|------------------|
| Risksiz Getiri Oranı | 3,30% | 3,30% | 3,30% |
| Risk Primi | 4,70% | 5,20% | 5,70% |
| İndirgeme Oranı | 8,00% | 8,50% | 9,00% |
| Toplam Bugünkü Değer (EURO) | 726.172 | 707.803 | 690.061 |
| Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO) | 725.000 | 710.000 | 690.000 |
| Toplam Bugünkü Değer (TL) | 6.541.285 | 6.375.821 | 6.216.004 |
| Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL) | 6.540.000 | 6.375.000 | 6.215.000 |

| TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER | |
|-----------------------------|-------------------|
| İbis Otel (EURO) | 945.000 |
| Restoran (EURO) | 160.000 |
| Restoran2 (EURO) | 360.000 |
| Toplam (EURO) | 1.465.000 |
| Toplam (TL) | 13.196.574 |
| Toplam Yaklaşık (TL) | 13.195.000 |

*Değer hesabında Nakit Akım Yöntemi ile hesap edilen otel değeri olan 1.180.000.EURO ile AGOP Yöntemi ile hesap edilen değer olan 710.000.EURO ortalama değeri alınmış ve 945.000.EURO değere 160.000.EURO Restoran değeri ve 360.000.EURO Restoran2 değeri eklenerek 1.465.000.EURO değere ulaşılmıştır

Taşınmazın Kira Değeri;

| YILLAR OTEL | 29.12.2019 | 29.12.2020 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Kira Değeri Ortalama Nakit Akışı | 0 | 47.434 |

Kira Değerleme Tablosu - Otel

| | | | |
|------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Risksiz Getiri Oranı | 1,44% | 1,44% | 1,44% |
| Risk Primi | 6,56% | 7,06% | 7,56% |
| İndirgeme Oranı (%) | 8,00% | 8,50% | 9,00% |
| Toplam Bugünkü Değer (EURO) | 43.911 | 43.708 | 43.507 |

| | |
|------------------------------------|----------------|
| Toplam Bugünkü Değer (EURO) | 43.708 |
| Toplam Bugünkü Değer (TL) | 188.902 |

| | |
|---|---------------|
| 29.12.2019 ve 29.12.2020 Arasındaki Gün Sayısı | 366 |
| OTEL'İN YILLIK KİRA DEĞERİ (EURO) | 43.589 |
| OTEL'İN YILLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (EURO) | 43.500 |

| YILLAR - RESTORAN | 29.12.2019 | 29.12.2020 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Kira Değeri Ortalama Nakit Akışı | 0 | 24.063 |

Kira Değerleme Tablosu - Restoran

| | | | |
|------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Risksiz Getiri Oranı | 1,44% | 1,44% | 1,44% |
| Risk Primi | 6,56% | 7,06% | 7,56% |
| İndirgeme Oranı (%) | 8,00% | 8,50% | 9,00% |
| Toplam Bugünkü Değer (EURO) | 22.275 | 22.173 | 22.071 |

| | |
|------------------------------------|---------------|
| Toplam Bugünkü Değer (EURO) | 22.173 |
| Toplam Bugünkü Değer (TL) | 95.827 |

| | |
|---|---------------|
| 29.12.2019 ve 29.12.2020 Arasındaki Gün Sayısı | 366 |
| RESTORANIN YILLIK KİRA DEĞERİ (EURO) | 22.112 |
| RESTORANIN YILLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (EURO) | 22.000 |

| YILLAR - RESTORAN2 SALONU | 29.12.2019 | 29.12.2020 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Kira Değeri Ortalama Nakit Akışı | 0 | 58.020 |

Kira Değerleme Tablosu - Spor Salonu

| | | | |
|------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Risksiz Getiri Oranı | 1,44% | 1,44% | 1,44% |
| Risk Primi | 6,56% | 7,06% | 7,56% |
| İndirgeme Oranı (%) | 8,00% | 8,50% | 9,00% |
| Toplam Bugünkü Değer (EURO) | 53.710 | 53.462 | 53.216 |

| | |
|------------------------------------|----------------|
| Toplam Bugünkü Değer (EURO) | 53.462 |
| Toplam Bugünkü Değer (TL) | 231.059 |

| | |
|--|---------------|
| 29.12.2019 ve 29.12.2020 Arasındaki Gün Sayısı | 366 |
| SPOR SALONUNUN YILLIK KİRA DEĞERİ (EURO) | 53.316 |
| SPOR SALONUNUN YILLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (EURO) | 53.500 |

| | |
|--|------------------|
| OTEL + RESTORAN + RESTORAN2 SALONU (EURO) | 119.000 |
| OTEL + RESTORAN + RESTORAN2 (TL) | 1.071.940 |

6.7. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Taşınmaza ait incelemeler ilgili Belediye ve Tapu Müdürlüğü'nde 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, restoran olarak) kullanımının en etkin ve verimli kullanım olduğu değerlendirilmektedir.

6.9. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Rapor konusu taşınmazlardan olan otel 17.03.2009 tarihine kadar Toprak Mahsülleri Ofisinin tahıl ambarı olarak kullandığı bir yapı iken, otel ve diğer kullanımlar 17.03.2009 tarihinde Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Eskişehir Büyükşehir Belediyesi arasında 22 yıllık Kira Sözleşmesi düzenlenmiştir. Değerleme tarihi itibarıyla Otel, İbis Otel tarafından, restoran Dublin Cafe tarafından işletilmektedir.

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

Söz konusu değerlendirme çalışmasında gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı 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 | EURO |
|-----------------|------------|-----------|
| Gelir Yaklaşımı | 13.195.000 | 1.465.000 |

Otel, Restoran vasıflı konu taşınmazlar gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup taşınmazın değerlemesinde gelir yaklaşımı da kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan verilere yönelik olarak bölgede benzer nitelikteki gayrimenkuller için pazar araştırması yapılmıştır. Gelir yaklaşımı taşınmazın mevcut kira sözleşmesine göre elde ettiği gelirler ve potansiyel olarak pazarda elde edebileceği nakit akışı dikkate alınarak iki ayrı şekilde yapılmıştır. Söz konusu otel, restoran olarak 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 gelirin'e göre hesaplanan ve işletmenin potansiyel net nakit akışlarının indirgenmesiyle bulunmuş olan iki değer'in ortalaması alınarak takdir edilmiştir. Gelir getiren mülklerde gayrimenkulün değeri performansına bağlı olup kullanılan iki farklı yöntemden otel için gelir yaklaşımına göre hesaplanan değer'in taşınmazın değerini daha iyi yansıttığı kanısına varılmıştır. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir.

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 İmar Durum Belgesi, Yapı Ruhsatları ve Yapı ve Kullanma İzin Belgesi, Turizm İşletme Belgesi 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

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

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

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

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Buna bağlı olarak değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

| TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ | |
|---------------------------------|-----------------|
| Rapor Tarihi | 31.12.2020 |
| Değer Tarihi | 25.12.2020 |
| Pazar Değeri (KDV Hariç) | 13.195.000.-TL |
| Pazar Değeri (KDV Dahil) | 15.570.100.-TL |
| Pazar Değeri(KDV Hariç) | 1.465.000.-EURO |
| Pazar Değeri(KDV Dahil) | 1.728.700.-EURO |
| Kira Değeri (KDV Hariç) | 1.071.940.-TL |
| Kira Değeri (KDV Dahil) | 1.264.889.-TL |
| Kira Değeri (KDV Hariç) | 119.000.-EURO |
| Kira Değeri (KDV Dahil) | 140.420.-EURO |

NOTLAR

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde 1 Euro =9,0079.-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

Ali ZARARSIZ

SPK Lisans No:407909