

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 03.02.2014
Değer Tarihi: 31.12.2013

R. No: 2013REVB143

AKFEN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.

ESKİŞEHİR IBIS OTEL,
RESTORAN VE
FITNESS CENTER

TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için 03.02.2014 tarihinde 2013REVB143 rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
 - Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
 - Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı;
 - Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
 - Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiği;
 - Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu;
 - Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğu;
 - Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği;
 - Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
 - Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
-

“TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’nin üretim faaliyeti ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi BSI tarafından belgelendirilmiştir.”

Sertifika No: FS 509685

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMEKULUN AÇIK ADRESİ

Hoşnudiye Mahallesi, Siloönü Sokak, No: 5, Eskişehir İbis Otel, Tepebaşı / ESKİŞEHİR

GAYRİMENKULUN KULLANIMI

Eskişehir İbis Otel, restoran ve fitness center olarak kullanılmaktadır.

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

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

İMAR DURUMU

Değerleme konusu taşınmaz 18.10.2001 onay tarihli 1/1000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" kapsamında "Belediye Hizmet Alanı ve Yol Alanı" lejandı altında kalmaktadır.

31.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)

16.948.000.- TL

(Onaltımilyondokuzyüzkırksevizbin.-
Türk Lirası)

5.772.000.- EURO

(Beşmilyonyediyüzyetmişikibin.-
EURO)

31.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)

19.998.640.- TL

(Ondokuzmilyondokuzyüzdoksansekizbinaltıyüzkırk.-
Türk Lirası)

6.810.960.- EURO

(Altımilyonsekiyüzonbindokuzyüzaltmış.-
EURO)

31.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE OTEL + RESTORAN + FITNESS CENTER YILLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)

1.462.000.- TL

(Birmilyondörtüzyüzaltmışikibin.-
Türk Lirası)

498.000.- EURO

(Dörtüzyüzdoksansekizbin.-
EURO)

31.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE OTEL + RESTORAN + FITNESS CENTER YILLIK KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL)

1.725.160.- TL

(Birmilyonyediyüzyirmibeşbinüçyüzaltmış.-
Türk Lirası)

587.640.- EURO

(Beşyüzseksenyedibinaltıyüzkırk.-
EURO)

1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.

2- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

3- 1 USD = 2,1343 TL, 1 EURO = 2,9365 TL kabul edilmiştir. Kur değerleri bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.

4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

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

Bilge KALYONCU
Değerleme Uzmanı (402484)

Bilge BELLER ÖZÇAM
Sorumlu Değerleme Uzmanı (400512)

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1	5
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarih ve Numarası	5
1.2 Rapor Türü	5
1.3 Raporu Hazırlayanlar	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Dayanak Sözleşmesi	5
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	5
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	5
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
1.9 Şirket Bilgileri	6
1.10 Müşteri Bilgileri	6
BÖLÜM 2	8
DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	8
2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	8
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	8
2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	8
2.1.3 Maliyet Yaklaşımı	8
2.1.4 Geliştirme Yaklaşımı	8
2.2 Kullanılan Değer Tanımları	9
2.2.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)	9
2.2.2 Zorunlu Satış Değeri	9
BÖLÜM 3	11
GENEL VE ÖZEL VERİLER	11
3.1 Genel Veriler - Sosyal ve Ekonomik Veriler	11
3.1.1 Demografik Veriler	11
3.1.2 Ekonomik Veriler	12
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	14
3.2.1 Eskişehir İli	14
3.2.2 Tepebaşı İlçesi	14
BÖLÜM 4	17
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	17
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	17
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	18
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	19
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	19
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi	22
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydalar Hakkında Görüş	22
4.5 Hukuki Sorumluluk	22
4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)	22
BÖLÜM 5	24
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	24
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	24
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı	26
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri	30
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri	31
5.5 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	33
5.6 Harici ve Müteferrik İşler	33
BÖLÜM 6	35
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	35
BÖLÜM 7	37
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	37
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	37
7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	37
7.2.1 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	37
7.2.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımının Düzenlenmiş Kira Gelirlerinden Hesabı	42
7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	45
BÖLÜM 8	48
SONUÇ	48
BÖLÜM 9	50
EKLER	50

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 07.11.2013 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 03.02.2014 tarihinde, 2013REVB143 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu rapor Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, Hoşnudiye Mahallesi, 442 ada, 37 no'lu parselde kayıtlı, 6.806,75 m² yüzölçümüne sahip, "Arsa ve Ofis Lojmanı ve Kargir Ardiye" vasıflı, tam hisse ile "Eskişehir Büyükşehir Belediyesi" mülkiyetindeki taşınmazın imzalanan 22 yıllık sözleşmesinin kalan süresince işletilmesi ve kiralanması sonucu ortaya çıkacak potansiyel gelirlerinin 31.12.2013 tarihi itibarıyla indirgenmesi sonucu hesaplanacak net bugünkü değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor değerlendirme uzmanı Bilge KALYONCU ve sorumlu değerlendirme uzmanı Bilge BELLER ÖZÇAM tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 02.12.2013 tarihinde çalışmaya başlamış ve 03.02.2014 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 13.11.2013 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemi genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 07.11.2013 tarihli talebine istinaden ilgili gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir. Projeksiyon çalışmalarında piyasa araştırmaları ile toplanan emsal değerler ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Accor Grubu ile yapmış olduğu sözleşmeler dikkate alınmıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	28.02.2011	30.09.2011	31.12.2012
Rapor Numarası	2011REV78-3	2011REVB55	2012REVB112
Raporu Hazırlayanlar	Hüsniye BOZTUNÇ- Adem YOL	Makbule YÖNEL MAYA- Mehmet ASLAN	Hüsniye BOZTUNÇ- Özge AKLAR
Gayrimenkulun Toplam Değeri (TL)	18.856.000 TL	20.326.000 TL	16.169.000 TL

* Yukarıda belirtilen değerler arasındaki farklar kira süresinin değişmesi, oda fiyatlarında gerçekleşen artışlar ve kur farklarından kaynaklanmaktadır.

1.9 Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

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

1.10 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı” yöntemleridir.

2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer tahmini yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

İndirgeme oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanın bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

2.1.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulun değerlendirilmesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır.” şeklinde tanımlanmaktadır.

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

Gayrimenkulun bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Gayrimenkulun değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

2.1.4 Geliştirme Yaklaşımı

Yatırımların amacı mal veya hizmetler üretip piyasaya arz etmek ve bunun sonucunda kar etmektir.

Yatırım, ticari karlılığı üretilecek mal veya hizmetler için yeterli talebin bulunmasına ve bunların

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

beklenen karı temin etme olanağı sağlayacak fiyatlarla satılmasına bağlıdır. Projenin girişimci yönünde incelenmesi, proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesini içerir. Proje konusu mal veya hizmetlerin yer aldığı pazarın değerlendirilmesi mevcut durum ve geleceğe yönelik beklentiler olarak incelenebilir.

Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek, firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam harcamalar ile ilgili bir gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda projenin gelir tahmini yapılarak bu tahmin sırasında varsayımlarda bulunulur. Bu varsayımlarda sektörün durumu, projenin bulunduğu yere yakın konumdaki benzer projelerin istatistiksel rakamlarından yararlanır.

Daha sonra projenin performans tahmini yapılarak ve bu performans tahmininden projenin gerçekleştirilmesi durumunda net bugünkü değerinin ne olacağı hesaplanır. Çalışmada yapılan varsayımlar kısmen anlatılmış olmakla birlikte detayları uzmanda saklıdır.

2.2 Kullanılan Değer Tanımları

2.2.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa koşullarının 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.

2.2.2 Zorunlu Satış Değeri

Satıcının gayrimenkulünü satmak için baskı altında olduğu ve bunun sonucu olarak uygun bir pazarlama süresinin mümkün olmadığı koşullarda kullanılan değerdir. Zorunlu satışta kabul edilen fiyat, piyasa değerinin makul ve adil durumunun aksine satıcının özel koşullarını yansıtan bir değerdir.

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

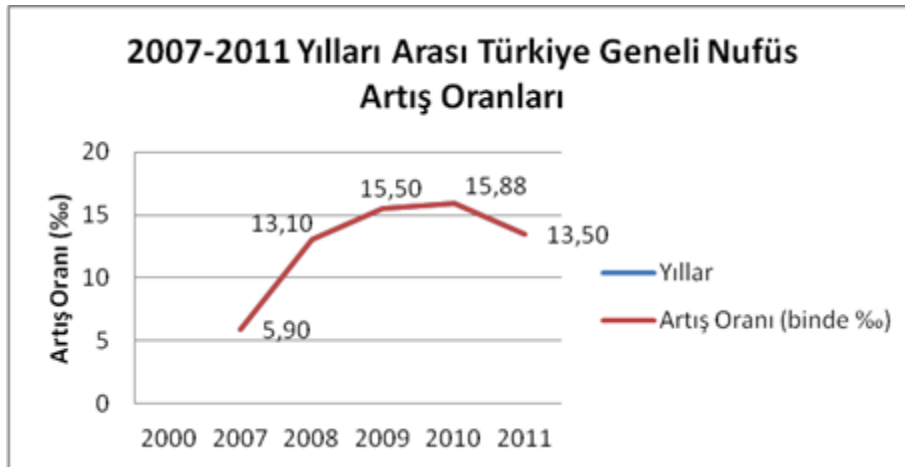
3.1 Genel Veriler - Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 75.627.384 kişidir. 2012 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı binde 12 olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 903.115 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,4'ünü (37.956.168 kişi) erkekler, % 49,6'sını (37.671.216 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır.

Türkiye Geneli Nüfus Artışının Yıllara Yaygın Gösterimi			
Toplam			
	Toplam	Erkek	Kadın
2008	71.517.100	35.901.154	35.615.946
2009	72.561.312	36.462.470	36.098.842
2010	73.722.988	37.043.182	36.679.806
2011	74.724.269	37.532.954	37.191.315
2012	75.627.384	37.956.168	37.671.216

Türkiye nüfusu 2009 yılı sonu itibarıyla 2008 yılına oranla binde 14,5 artarak, 72.561.312 kişiye ulaşmış olup, bu rakam 2010 yılı sonu itibarı ile 1.161.676 kişilik artışla (binde 15,88) 73.722.988 kişiye ulaşmıştır. 2011 yılında binde 13,5 olan yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında binde 12'ye gerilemiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2012 yılında, bir önceki yıla göre 903.115 kişi artmıştır. Aşağıdaki grafikte 2007-2011 yılları arası Türkiye geneli nüfus artış oranlarını görmek mümkündür.



AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2012 yılında 81 ilden; 56'sının nüfusu bir önceki yıla göre artarken, 25 ilin nüfusu azalmıştır. Nüfus artış hızı en düşük olan ilk üç il; Bilecik (binde -100,41), Isparta (-86,27) ve Kütahya (binde -45,44)'dir. Nüfus artış hızı en yüksek olan ilk üç il ise sırasıyla; Tunceli (binde 103,49), Hakkari (binde 79,75) ve Şırnak (binde 62,82)'tir.

Türkiye'de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 17 yılda önemli artış göstererek 1990 yılında yüzde 59 iken 2000 yılında yüzde 64,9'a 2009 yılında ise ülke nüfusunun %75,5'ine yükselmiştir. 2010 yılında bu oran %76,3 olarak ölçülmüştür. Şehir nüfusu (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 56.222.356, köy nüfusu (Belde ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 17.500.632 kişidir. 2012 yılı itibarı ile ise toplam nüfusun %76,8'i 58.448.431 il ve ilçe merkezlerinde ikamet ederken, %23,2'si (17.178.953) belde ve köylerde ikamet etmektedir. İl ve ilçe merkezlerinde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il %99 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise %35 ile Ardahan olmuştur.

Ülkemizin toplam nüfusunun %18,3'ü (13.854.740 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; %6,6 ile (4.890.893 kişi) Ankara, %5,3 ile (3.965.232 kişi) İzmir, %3,6 ile (2.652.126 kişi) Bursa, %2,8 ile (2.108.805 kişi) Adana takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 76.724'tür.

Ülkemizde ortalama yaş 30,1'dir. Ortanca yaş erkeklerde 29,5 iken, kadınlarda 30,6'dır. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin ortalama yaşı 29,5; belde ve köylerde ikamet edenlerin ortalama yaşı ise 30,5'tir. Nüfusun yarısı 29,7 yaşından küçüktür.

15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus (51.088.202), toplam nüfusun %67,6'sını oluşturmaktadır. Ülkemiz nüfusunun %24,9'u (18.857.179 kişi) 0-14 yaş grubunda, %7,5'i ise (5.682.003 kişi) 65 ve daha yukarı yaş grubunda bulunmaktadır.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde 98 kişidir. Bu sayı illerde 12 ile 2.666 kişi arasında değişmektedir. İstanbul ilinde bir kilometrekareye 2.666 kişi düşmektedir. Bunu sırasıyla; 453 kişi ile Kocaeli, 333 kişi ile İzmir, 264 kişi ile Gaziantep ve 258 kişi ile Bursa illeri izlemektedir.

Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 12 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 250'dir.

İl	Nüfus (Şehir Merkezi)	Nüfus
İstanbul	13.710.512	13.854.740
Ankara	4.842.136	4.965.542
İzmir	3.661.930	4.005.459
Bursa	2.688.171	2.402.012
Adana	2.125.635	1.886.624

3.1.2 Ekonomik Veriler¹

2008 yılının başlarında iç siyasetten çok dış ekonomik gelişmeler ağırlıkta olmuş, yaşanan gelişmeler ekonomiyi doğrudan etkileyerek 2008 yılı Nisan ayından itibaren yatırımlarda yavaşlama görülmüş ve geçmiş yıllardaki yabancı yatırım oranı düşmeye başlamıştır. 2008 yılı içerisindeki yatırımlara bakıldığında, konut ve AVM sektöründeki bazı bölgelerde doyma noktasına ulaşmakla birlikte ofis ve lojistik sektöründe yatırımların devam ettiği gözlenmiştir.

¹ TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Dünya'da ilk başta ABD'de Subprime Mortgage Krizi olarak başlayan, sonrasında likidite sıkıntısından kaynaklandığı sanılan ancak zamanla asıl sorunun güven eksikliği olduğu anlaşılan 2008 yılının en önemli olayı ekonomik kriz, Mart ayında ABD'nin önemli yatırım bankalarının ve sigorta firmalarının iflas etmesi ile kendini göstermiş ve kısa zamanda Avrupa'ya sıçramıştır. Ülkelerin birbiri ardına kriz önleyici paketler açıklamalarına rağmen ekonomik küçülmelere engel olamayıp dünya büyüme tahminleri eksi değerleri göstermiştir.

2008 yılı sonu ve 2009 yılı başında Türkiye'de ekonomik kriz reel sektörde de hissedilmeye başlamıştır. 2009 yılı içerisinde ekonomik daralma ile birlikte sanayi üretimi ve istihdamda düşüşler yaşanmıştır. Gayrimenkul sektörünün de 2009 yılını küçülerek geçirdiği, fiyatların düşüş hareketini sürdürdüğü ve talebin az olduğu bilinmektedir.

Ancak 2010 yılı başlarında ülke ekonomisinde ve dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile birlikte sürdürülebilir bir kalkınmanın tekrar başladığı ve krizin etkilerinin pozitif hava ile beraber bir nebze de azaldığı gözlemlenmektedir. 2010 yılı genelinde döviz fiyatlarının belirli bir bant seviyesinde kalması, İstanbul Borsası'nın 2010 yılı başı itibarıyla artış eğilimini devam ettirmesi, 2010 Eylül ayında yapılan referandumun siyasi istikrar olarak algılanmasıyla birlikte piyasalarda esen pozitif hava devam etmiştir.

Ekonomik verilerin pozitif olmaya başladığı 2011 yılı içerisinde yabancı yatırımların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. Ancak büyük yatırım kararlarının önceki yıllarda olduğu gibi rahat ve kolay verilememesi yatırım süreçlerini uzatmıştır. Fiyat istikrarı ve ekonomik büyümenin artması ile 2011 yılı Türkiye'nin ilerlemesine ve dış politikada gücünün artmasına sahne olmuştur.

2012 yılı içerisinde de ekonomik istikrarın devam ettiği görülse de, bazı gayrimenkul tipleri ve projeleri için satış sıkıntısı yaşandığı gözlemlenmiştir. Bunun yanında 2012 yılı sektöre 3 önemli yasanın getirildiği bir yıl olmuştur. Müktebilyet Yasası ile birlikte Türkiye'de yatırım yapmak isteyen yabancı yatırımcıların önü açılmış olup, bu yasanın önümüzdeki süreçte gayrimenkul piyasasına ciddi bir ivme kazandırması beklenmektedir. Müktebilyet Yasası ile yabancı sermayeyi çekmek ve cari açığı kapatmak amaçlansa da asıl yurt içinde ve yurt dışında ilgi gören ve kaynak arttırılmasını sağlayacak hususun kentsel dönüşüm ve 2B arazilerinin satışı olduğu düşünülmektedir. Bu yasalar ile yeni gayrimenkul geliştirme alanları yaratılmış olup, bunun etkisinin 2013 yılında daha net hissedileceği düşünülmektedir. Özellikle kentsel dönüşüm ile yapılacak yatırımlar ve arazi arayışları yoğun olarak yatırımcıların gündemindedir.

Uluslararası Kredi Derecelendirme Kuruluşu Standart & Poor's, Türkiye'nin uzun vadeli kredi notunu Mart 2013'de BB'den yatırım yapılabilir seviyenin bir altı olan BB+'ya yükseltmiştir. Mayıs 2013'de ise Moody's Türkiye'nin kredi notunu bir basamak artışla Baa3'e yükseltmiştir. Böylelikle Türkiye, Fitch'in Kasım 2012'deki artışının (BBB-) ardından ikinci yatırım yapılabilir notunu almıştır. Bu olumlu gelişmeler ile yabancı yatırımcıların Türkiye'ye girişlerinin daha hızlı bir şekilde artarak devam etmesi beklenmektedir. Ekonomik açıdan yaşanan olumlu gelişmeler ve 2012 yılı içinde kabul edilen 3 önemli yasanın etkisinin görülmeye başlanması ile birlikte 2013 yılının 2012 yılına kıyasla gayrimenkul sektörü açısından daha iyi bir yıl olacağı öngörülmektedir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulun Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 Eskişehir İli



Eskişehir ili, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatı bölgesinde yer alır. Kuzeyden Karadeniz; kuzeybatıdan Marmara; batı ve güneybatıdan da Ege Coğrafi Bölgeleri ile komşudur.

Eskişehir, güneyden Afyonkarahisar; güneydoğudan Konya; doğudan ve kuzeyden Ankara; kuzeybatıdan Bolu; batıdan Bilecik ve Kütahya illeri tarafından çevrelenmiştir. İlin yüzölçümü 13.652 km²'dir.

İlçelere Göre 2012 Yılı Şehir ve Köy Nüfus Dağılımları;

İLÇE ADI	TOPLAM	ŞEHİR NÜFUSU	KÖY NÜFUSU
ODUNPAZARI	368.589	361.030	7.559
TEPEBAŞI	305.632	298.894	6.738
ALPU	11.957	7.112	4.845
BEYLİKOVA	6.580	3.257	3.323
ÇİFTELER	15.911	11.287	4.624
GÜNYÜZÜ	6.439	1.975	4.464
HAN	2.108	1.059	1.049
İNÖNÜ	7.172	3.966	3.206
MAHMUDIYE	8.439	4.622	3.817
MİHALGAZİ	3.505	1.515	1.990
MİHALIÇCIK	9.970	3.083	6.887
SARICAKAYA	5.544	2.682	2.862
SEYİTGAZİ	15.192	2.795	12.397
SİVRİHİSAR	22.712	9.820	12.892
TOPLAM	789.750	710.830	78.920

3.2.2 Tepebaşı İlçesi



305.632 nüfuslu (2012 yılı nüfus sayımına göre) 976.350 da yüzölçümüne sahip 43 mahalle ve 40 köyden müteşkil olan ilçe Tepebaşı, Bozdağ ve Sündiken Dağları ile Kütahya Yükseltisi arasında kalan Porsuk Ovası'nın ortasından geçen ve Sakarya Nehri'nin en önemli kollarından biri olan Porsuk Çayı'nın iki yakasına kurulmuş; Eskişehir kent merkezinin kuzey, kuzeybatısında bulunmaktadır.

Eskişehir kent merkezinin, alışveriş merkezlerinin ve perakende ticaret işletmelerinin büyük çoğunluğunun ilçenin sınırlarında bulunması ilçeye büyük hareketlilik sağlamaktadır. Kentin gelişimine paralel olarak ilçe kent merkezi olma yolunda ilerlemektedir. Buna bağlı olarak da büyük mağazalar, bankalar ve diğer hizmet sektörü temsilcileri ilçenin sınırlarında yeni şubeler açmakta veya merkezlerini

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

taşımaktadır. Anadolu Üniversitesi Sivil Havaalanı, Şehirlerarası Otobüs Terminali ve Eskişehir Garı kent içi hareketliliğin odak noktasını oluşturmaktadır.

İlçedeki en önemli eğitim kurumu kuşkusuz ülkenin de önde gelen üniversitelerinden biri olan ve içinde barındırdığı 1.154.508 Açık Öğretim Fakültesi öğrencisi ile dünyada en çok öğrenciye sahip üniversitelerden biridir.

2012 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre ilçenin nüfusu 298.894 kişi şehir merkezi, 6.738 belde ve köylerin nüfusu olmak üzere toplam 305.632 kişidir.

	İl/İlçe Merkezleri			Belde/ Köyler			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
Tepebaşı	298.894	150.109	148.785	6.738	3.446	3.292	305.632	153.555	152.077

BÖLÜM 4

**DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULUN MÜLKİYET HAKKI
VE İMAR BİLGİLERİ**

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULUN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulun Mülkiyet Bilgileri

İli	Eskişehir
İlçesi	Tepebaşı*
Bucağı	-
Mahallesi	Hoşnudiye
Köyü	-
Mevkii	-.**
Pafta No	-
Ada No	442
Parsel No	37
Ana Gayrimenkulun Niteliği	Arsa ve Ofis Lojmanı ve Kargir Ardiye
Yüzölçümü	6.806,75 m ²
Maliki	Eskişehir Büyükşehir Belediyesi
Hissesi	Tam

* Müşteri tarafından temin edilen tapu suretinde ilçesi hanesinde "Merkez/2" yazmakta olup, taşınmazın takyidat belgesinde ilçesi "Tepebaşı" olarak kayıtlıdır.

** Tapu suretinde sokağı hanesinde "Bağlar Caddesi" yazmakta olup, taşınmazın takyidat belgesinde sokağı yazmamaktadır.

Sözleşme Bilgileri;

- ✓ Sözleşme 1; Konu taşınmaz ile ilgili Eskişehir Büyükşehir Belediyesi adına Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanı ile gayrimenkulu kiralayan Aksel Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş. arasında imzalanan 16.05.2006 tarihinde imzalanmış kira sözleşmesi bulunmaktadır. Kira sözleşmesinin başlama tarihi 08.02.2007, bitiş tarihi 08.02.2029'dur.
- ✓ Sözleşme 2; Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Sportif Makine Sanayi Ticaret Ltd. Şti. arasında 01.09.2006 tarihinde imzalanan ortalama 750,00 m² inşaat alanı olan 3 katlı (Bodrum + giriş + 1. normal kat) yapıya sahip havuz-fitness binasının alt kiralama sözleşmesi bulunmaktadır. (Söz konusu bina spor merkezi olarak faaliyet göstermektedir.) Bu sözleşmeye ek olarak 30.12.2010 tarihinde yeni bir sözleşme imzalanarak 2011 yılı kira indirimi uygulanması kararlaştırılmıştır. 2012 yılından itibaren eski kira sözleşme bedelleri geçerli olacaktır. Ancak söz konusu firma için 2012 yılı için 28.12.2012 tarihinde imzalanmış yeni bir sözleşme bulunmaktadır.
- ✓ Sözleşme 3; Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Seven Turizm İnş. ve Reklam San. Tic. Ltd. Şti. arasında 11.05.2007 tarihinde imzalanan 442 ada, 37 parselin batısında bulunan ekli krokide işaretlenen tek katlı mevcut eski binanın bar / cafe olarak işletilmesi amacıyla düzenlenmiş alt kiralama sözleşmesi bulunmaktadır.
- ✓ Sözleşme 4; Accotel Yapım Yatırım ve İşletim A.Ş. ve Accorsa arasında 18.12.2005 tarihinde imzalanan otel binasının alt kiralama sözleşmesi bulunmaktadır. Daha sonra 29.03.2006 tarihinde transfer anlaşması yapılarak sözleşme Akfen GYO A.Ş.'ye devredilmiştir.
- ✓ Sözleşme 5; Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Tamaris Turizm A.Ş. arasında 29.06.2010 tarihinde imzalanan otel binasının alt kiralama sözleşmesi bulunmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Müşteri tarafından beyan edilen kira sözleşmeleri ekte verilmektedir.

4.2 Gayrimenkulun Takyidat Bilgileri

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

Tepebaşı Tapu Müdürlüğü'nde 02.12.2013 tarihinde saat 11:00'de yapılan araştırmalara ve ekte sunulan 02.12.2013 tarihli takyidat yazısına göre taşınmaz üzerinde;

Beyanlar Hanesinde;

- Eskişehir 2. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 18.04.2009 tarih 2008/21. 2009/110 esas ve karar sayılı mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (24.04.2009 tarih, 4713 yevmiye)
- 2. grup korunması gerekli kültür varlığıdır. (16.04.2012 tarih, 9355 yevmiye)
- 2. derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (Başlama Tarihi: 15.05.2012, Bitiş Tarihi: 15.05.2012 – Süre: -) (15.05.2012, 11928 yevmiye)
- Eskişehir Kadastro Müdürlüğü'nün 28.09.2007 tarih ve 805/4729 sayılı yazılarına göre yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinemeyecekleri alandır. (01.10.2007 tarih, 18804 yevmiye) Bu şerh takyidat belgesinde yer almamasına rağmen, tapu kütüğünden henüz kaldırılmamıştır.

Şerhler Hanesinde;

- Kira Şerhi: 3.960.000.- TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (22 yıl müddetle Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi lehine kira şerhi) (Başlama Tarihi: 08.02.2007, Süre: 22 yıl) (17.03.2009 tarih, 2954 yevmiye) (Malik/Lehtar: Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi)

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 442/37	
Zemin No	: 4522677	Yüzölçüm	: 6.806,75 m2	
İl / İlçe	: ESKİŞEHİR/TEPEBAŞI	Ana Taş. Nitelik	: ARSA VE OFİS LOJMANI VE KARGIR ARDIYE	
Kurum Adı	: Tepebaşı TM			
Mahalle / Köy Adı	: HOŞNUDIYE Mah.			
Mevkii	:			
Cilt / Sayfa No	: 21 / 2063			
Kayıt Durum	: Aktif			

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehtar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	ESKİŞEHİR 2. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 18/04/2009 tarih 2008/21.2009/110 ESAS VE KARAR sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.		24/04/2009 - 4713	--
Beyan	İl.(İKİ) GRUP KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI		16/04/2012 - 9355	--
Beyanderecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (Başlama Tarihi:15/05/2012, Bitiş Tarihi:15/05/2012 - Süre:)		15/05/2012 - 11928	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
10015499	ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		TAM	6.806,75	Kamulaştırma - 21/11/2002 - 7664-	--

S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehtar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	3.960.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (22 yıl müddetle AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine kiraşerhi) (Başlama Tarihi:08/02/2007 Süre:22 Yıl)	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	17/03/2009 - 2954	--

Bu takyidat belgesi Aynen geçerlidir.

Sedat KALKAN
Tapu Sicil Müdürü

Raporlayan: Mustafa BİLİR KILIÇ
Kayıt ve Sicil Müdürü
11/13/2012

HAZİRAN
Yetkili Müdür Yardımcısı

Rapor Tarihi / Saati : 11/13/2012 10:20

RAPOR NO: 2013REVB143

RAPOR TARİHİ: 03.02.2014

*GİZLİDİR

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

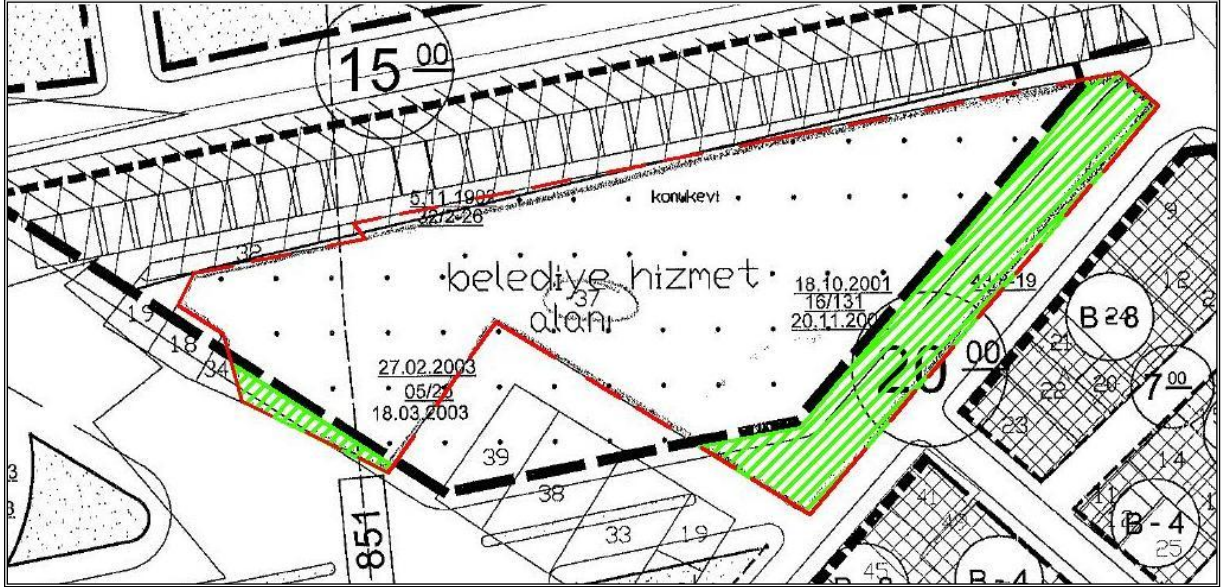
Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili son üç yıllık dönemde gerçekleşen herhangi bir alım satım işlemi bulunmamaktadır.

4.3 Gayrimenkulun İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

T.C. Tepebaşı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 02.12.2013 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre ve ekte sunulan 06.12.2013 tarih ve M.26.3.TEP.0.13 12467/24056 sayılı resmi imar durum belgesine göre taşınmazın imar durumu ve yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir.

Değerleme konusu taşınmaz 18.10.2001 onay tarihli 1/1000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" kapsamında "Belediye Hizmet Alanı ve Yol Alanı" lejandı altında kalmaktadır.



Değerleme konusu taşınmazın üzerinde konumlu olduğu arsanın yol terk alanları kabaca yukarıdaki krokide yeşil olarak işaretlenmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

T.C.
ESKİŞEHİR TEPEBAŞI BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : M.26.3.TEP.0.13 12467/24056
Konu : İmar durumu



06 Aralık 2013

TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Aziye Mahallesi, Piyade Sokak No:3 B Blok:7
Çankaya / ANKARA

İLGİ : 02.12.2013 tarih ve 20252 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçede Hoşnudiye Mahallesi, 442 ada, 37 nolu parselin mevcut imar durumu ve son 3 yılki imar durumunda değişiklik olup olmadığı sorulmaktadır.

Söz konusu 442 ada, 37 nolu parsel 1/1000 ölçekli imar planında yol ve Belediye hizmet alanına isabet etmekte olup, şuyuludur. Son 3 yılki imar durumu mevcut imar durumunun aynıdır. Eskişehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan görüş alınması gerekmektedir.

Bilgi edinmenizi rica ederim.

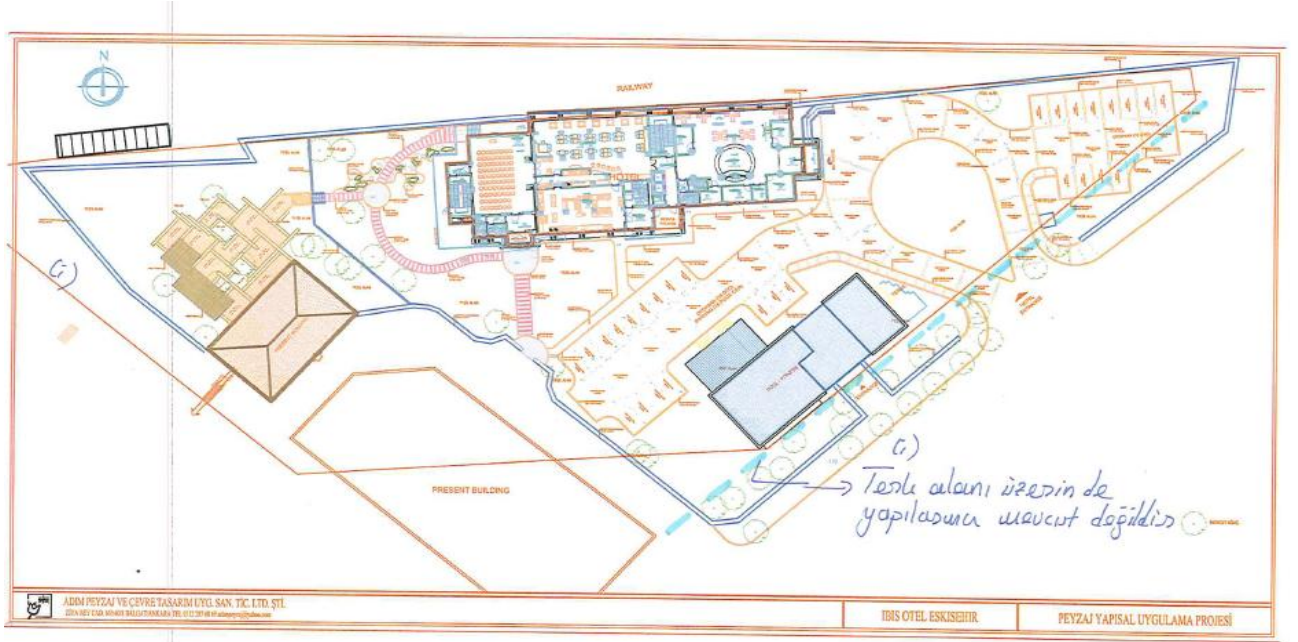
Meral SOYLU
İmar ve Şehircilik Müdürü

Adres: Hoşnudiye Mah. Şahin Cnd. No: 84 ESKİŞEHİR
Tel : 0-222-2114000 Fax: 0-222-3208888

Ayrıntı Bilgi için irtibat: H. KESER
Elektronik Ağ: www.tepebasi.bel.tr/

NOT: Eskişehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan söz konusu taşınmazın mevcut imar durumu ve onaylı mimari projesinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı sorulduğunda, taşınmazın mevcut imar durumunun ve onaylı mimari projesinin geçerliği olduğu ancak bundan sonraki yapılacak olan herhangi bir işlemde kendilerinden onay alınması gerektiği belirtilmiştir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Arsanın yaklaşık 1.322,00 m²'si yola terk edilecek alan sınırları içerisinde kalmakta olup, yukarıda da görüldüğü gibi terk edilecek alanlar üzerinde yapı bulunmamaktadır.

✓ Ruhsat ve İzinler:

- Tepebaşı Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede konu taşınmaza ait arşiv dosyasına erişilememiştir.
- Eskişehir Büyükşehir Belediyesi İmar Uygulama departmanında yapılan incelemede konu taşınmaza ait imar dosyasına erişilememiş ancak herhangi bir zabıt, yıkım kararı vs. olmadığı ve 1 yıl önceki durumunda hiçbir değişiklik yapılmadığı belediye yetkilileri tarafından teyit edilmiştir.
- Konu taşınmaza ait 15.12.2005 tarih, 2 no'lu 5.000 m² "Otel" alanı için düzenlenmiş ilave "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Konu taşınmaza ait 2007 tarih, 6 no'lu 5.000 m² "Otel" alanı için düzenlenmiş ilave-tadilat "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
- Konu taşınmaza ait 27.07.2006 tarih, 3 no'lu 868 m² "Yüzme Havuzu ve Spor Salonu (Silo otel ilave blok)" için düzenlenmiş ilave "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Konu taşınmaza ait 13.04.2011 tarih, bila no'lu 868 m² "Çok Amaçlı Turistik Tesis" alanı için düzenlenmiş "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
- Otel alanına ait bila onay tarihli; bodrum katı 605,58 m²; zemin katı 763,03 m²; 1., 2., 3., 4., 5. ve 6. normal katlarının her biri 585,72 m²'şer; 1. çatı katı 397,12 m²; 2. çatı katı 197,54 m² olmak üzere toplam 5.477,59 m² kapalı alan için hazırlanmış mimari proje bulunmaktadır.
- Konu restoran ve fitness center'ın mimari projesine arşiv kayıtlarında ulaşılamamıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yapı Ruhsatı ve İzinler Özeti Tablo

Yapı Ruhsatı - Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih/No	Veriliş Nedeni	Alanı (m ²)	Açıklama
15.12.2005, 2 (Yapı Ruhsatı)	Otel	5.000,00	-
27.07.2006, 3 (Yapı Ruhsatı)	Yüzme Havuzu ve Spor Salonu (Silo otel ilave blok)	868,00	-
2007, 6 (Yapı Kullanma İzin Belgesi)	Otel	5.000,00	-
13.04.2011, - (Yapı Kullanma İzin Belgesi)	Çok Amaçlı Turistik Tesis	868,00	-

✓ Yapı Denetim:

- Değerleme konusu gayrimenkulun yapı denetim işlemleri Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Daire Başkanlığı tarafından yapılmıştır.

4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulun Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

T.C. Tepebaşı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalarda alınan bilgilere ve ekte beyan edilen imar durum yazısına göre son 3 yıllık süre içerisinde değerlendirme konusu gayrimenkulun imar durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulun Projesi veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydalar Hakkında Görüş

Konu taşınmazın maliki Eskişehir Büyükşehir Belediyesi olup, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. şirketi tarafından taşınmaz 22 yıllık sözleşme ile kiralanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğinin 25. Maddesi'nin "J" bendine istinaden **(25. Md./J: Özel sözleşme hükümleri müsait olmak kaydıyla, kira geliri elde etmek amacıyla üçüncü şahıslardan gayrimenkul kiralayabilirler ve bunları tekrar kiraya verebilirler.)** değerlendirme konusu taşınmazın "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı" portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmayacağı düşünülmektedir.

4.5 Hukuki Sorumluluk

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

Söz konusu taşınmaz, iskanlı olduğundan, kazanılmış bir hak söz konusudur ve mevcut durumda "Belediye Hizmet Alanı" ya da "Yol"a alan terk edilmesi söz konusu değildir. Ayrıca terk edilecek alanlar üzerinde yapı bulunmamaktadır. Ancak mevcut binanın herhangi bir nedenle yıkılması halinde, Eskişehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından uygulamaya alınacaktır. İmar planında yaklaşık 1.322,00 m² olarak görülen yola terk edilecek alanın taşınmazın mevcut durumuna olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)

Gayrimenkulde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulun çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULUN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULUN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkulun Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulun açık adresi: Hoşnudiye Mahallesi, Siloönü Sokak, No: 5, Eskişehir İbis Otel, Tepebaşı / ESKİŞEHİR

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

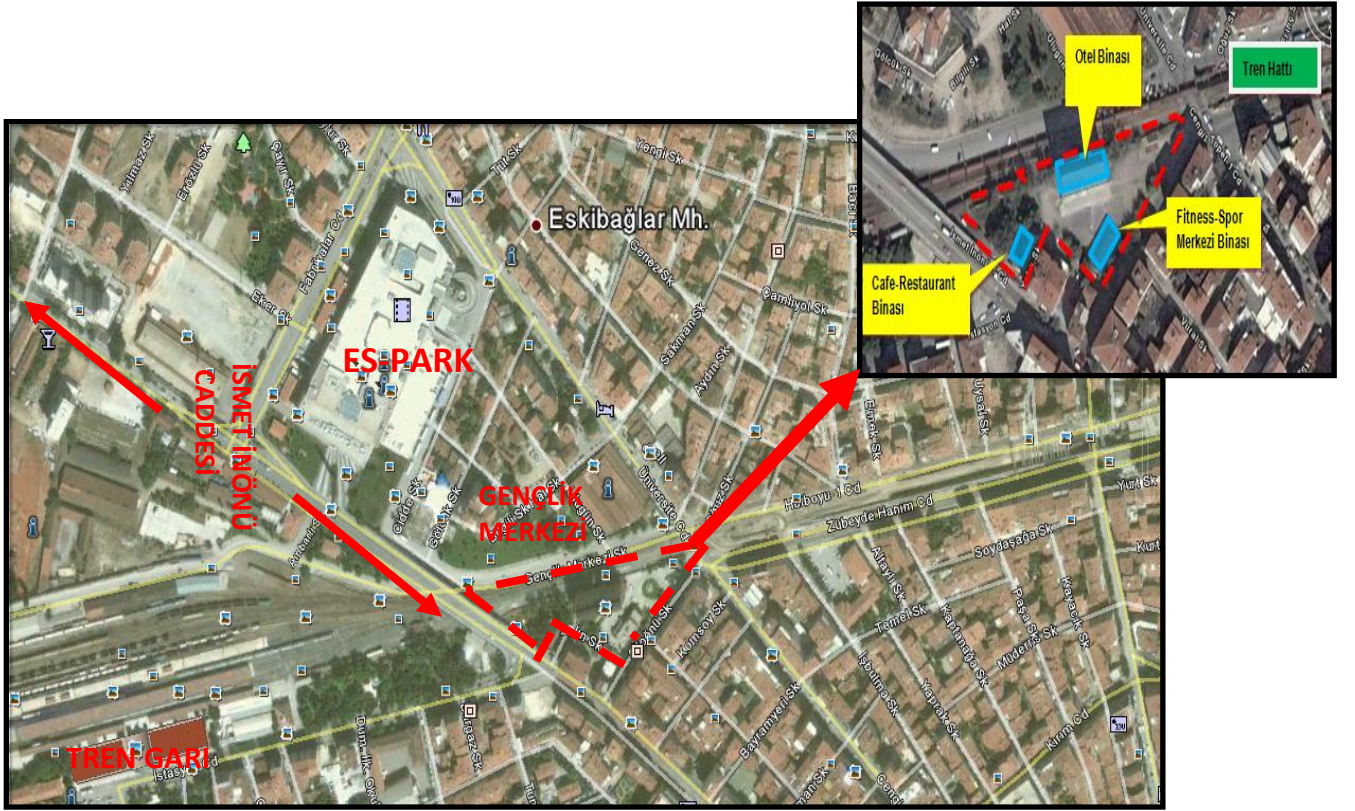
Rapor konusu taşınmaza ulaşım için; bölgenin önemli akslarından olan İsmet İnönü Caddesi üzerinden güneydoğu istikametinde Espark Alışveriş Merkezi'nden itibaren yaklaşık 340 m ilerledikten sonra sağ konumda olan Siloönü Sokak'a dönlür. Konu taşınmaz bu güzergah üzerinde sol konumda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazın bulunduğu alan Eskişehir şehir merkezinde İsmet İnönü Caddesi, Hatboyu Caddesi ve Cengiz Topel Caddesi'nin kesiştiği alanda yer almaktadır.

Merkezi bir konumda bulunan taşınmazın yakın çevresinde bilinirliği çok yüksek olan Espark Alışveriş Merkezi, Anadolu Üniversitesi, Kanatlı Alışveriş Merkezi, Gençlik Merkezi ve demiryolu istasyonu gibi yapılar bulunmaktadır. Demiryoluna cepheli olan parselin bir tarafı İsmet İnönü Caddesi üst geçidi ve Siloönü Sokak ile çevrelenmiştir. Ticaret fonksiyonunun yoğun olduğu İsmet İnönü Caddesi ve Cengiz Topel Caddesi'ne yakın konumlu olan taşınmaz yüksek erişebilirliğe sahiptir. Mülkiyeti Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'ne ait olan taşınmaz 22 yıllığına Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye kiralanmıştır. Kiralama yolu ile elde edilen hak, alt kiralama yöntemi ile üçüncü şahıslara kiralanmaktadır.

442 ada, 37 parselin demir yoluna yaklaşık 190,00 m, Silönü Sokak'a 100,00 m ve İsmet İnönü Caddesi'ne 70,00 m cephesi bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu alanın bölgenin en önemli alışveriş merkezleri, üniversite alanlarına ve bölgenin en önemli aksları üzerinde ve yakınında olmasından dolayı reklam kabiliyeti ve ulaşılabilirliği yüksektir. Ancak taşınmazın kuzeyinde yer alan demir yolu gürültü ve görüntü açısından olumsuz etkilemektedir.

Konu taşınmaz Eskişehir il merkezine 850,00 m, Odunpazarı ilçe merkezine 17,80 km, Espark AVM'ye 320,00 m, Anadolu Üniversitesi Kampüsü'ne 2,00 km, Osman Gazi Üniversite Kampüsü'ne 5,00 km, Neo AVM'ye 4,00 km uzaklıkta bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza, özel ve toplu taşıma araçlarıyla ulaşım kolaylıkla sağlanmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Konu Gayrimenkul'den Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (km)
Eskişehir İl Merkezi	~0,84 km
Odunpazarı İlçe Merkezi	~17,80 km
Anadolu Üniversitesi Kampüsü	~2,00 km
Osmangazi Üniversitesi Kampüsü	~5,00 km
Neo Alışveriş Merkezi	~4,00 km

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulun Tanımı

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

Parsel topoğrafik olarak düz yapıya sahiptir. Parselin kuzeyinde demiryolu hattı, güneyinde Siloönü Sokak, batısında İsmet İnönü Caddesi, doğusunda Üniversite Caddesi yer almaktadır. Parselin üzerinde bodrum + zemin + 6 normal ve 2 çatı katı olmak üzere toplam 10 kattan oluşan, toplam 5.477,59 m² alana sahip 3 yıldızlı Eskişehir İbis Otel; bodrum ve zemin kat olmak üzere toplam 2 kattan oluşan, toplam 250,00 m² alana sahip restoran; 2 bodrum + zemin + 1. normal ve çatı katı olmak üzere toplam 5 kattan oluşan, toplam 868,00 m² alana sahip fitness center; restoranın kuzeybatısında yaklaşık 20,00 m² alana sahip bistro-bar bulunmaktadır. Parselin geri kalan alanları yeşil alan ve otopark olarak kullanılmaktadır. Taşınmaza ait kapalı otopark bulunmamakta olup, 12 adetlik açık otopark alanı yer almaktadır.

ESKİŞEHİR İBİS OTEL çelik ve betonarme karkas tarzda inşa edilmiş, bodrum, zemin, 6 normal ve 2 çatı katından oluşmakta olan, mevcutta otel olarak kullanılan binadır. 1930'lu yıllarda silo ambarı ve yan tesisleri olarak inşa edilen yapılardan otel binası yanına ek bina inşa edilerek ve içerisinde restorasyon yapılarak 108 odalı üç yıldızlı otel binasına dönüştürülmüştür. Yapı onaylı mimari projesine göre bodrum katı 605,58 m²; zemin katı 763,03 m²; 1., 2., 3., 4., 5., 6. normal katlarının her biri 585,72 m²'şer; 1. çatı katı 397,12 m²; 2. çatı katı 197,54 m² olmak üzere toplam 5.477,59 m² brüt alana sahiptir. Konu taşınmaz yapı ruhsatına göre 5.000 m² kapalı alana sahip olup, mimari projesine göre 5.477,59 m² kapalı alana sahiptir. Değerleme çalışmasında mimari projesinde kapalı alanlar baz alınmıştır.

İnşaat ve Kullanım Özellikleri: Taşınmazın dış cephesi dış cephe boyasıdır. Taşınmazın ana giriş kapısı alüminyum cam kaplama olup, otomatiktir.

2. Çatı Katı (35,30 kotu); Onaylı mimari projesine ve mevcut durumuna göre tesisat bölümü ve eğitim odası olarak kullanılan katın zemini seramik, duvarları ve tavanları boya kaplıdır. Bu alan bila onay tarihli onaylı mimari projeye göre yaklaşık 197,54 m² alana sahiptir.

1. Çatı Katı (32,30 kotu); Onaylı mimari projesine ve mevcut durumuna göre tesisat bölümü ve depo olarak kullanılan katın zemini seramik, duvarları ve tavanları boya kaplıdır. Bu alan bila onay tarihli onaylı mimari projeye göre yaklaşık 397,12 m² alana sahiptir.

6. Normal Kat; Onaylı mimari projesine ve mevcut durumuna göre 18 adet otel odasından oluşan katın 6 adedi silo odası, 12 adedi standart oda olarak inşaa edilmiştir. Ortak alanlarında zemin halı ve mermer, duvarları ve tavanları alçı üzeri boyadır. Odalar banyo ve yatak odası bölümlerinden oluşmaktadır. Banyoda zemin PVC, duvar kağıt kaplama ve seramik, tavan asma tavanıdır. Yatak odası bölümünde zemin parke, duvarlar alçı siva üzeri boya, tavan asma tavan içi spot aydınlatmadır. Pencere doğramaları alüminyum doğrama olan katın kapıları ahşap doğramadır. Bu alan onaylı mimari projeye göre yaklaşık 585,72 m² alana sahiptir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

5. Normal Kat; Onaylı mimari projesine ve mevcut durumuna göre 18 adet otel odasından oluşan katın 6 adedi silo odası, 12 adedi standart oda olarak inşa edilmiştir. Ortak alanlarında zemin halı ve mermer, duvarları ve tavanları alçı üzeri boyadır. Odalar banyo ve yatak odası bölümlerinden oluşmaktadır. Banyoda zemin PVC, kağıt kaplama ve seramik, tavan ise asma tavanıdır. Yatak odası bölümünde zemin parke, duvarlar alçı siva üzeri boya, tavan asma tavan içi spot aydınlatmadır. Pencere doğramaları alüminyum doğrama olan katın kapıları ahşap doğramadır. Bu alan onaylı mimari projeye göre yaklaşık 585,72 m² alana sahiptir.

4. Normal Kat; Onaylı mimari projesine ve mevcut durumuna göre 18 adet otel odasından oluşan katın 6 adedi silo odası, 12 adedi standart oda olarak inşa edilmiştir. Ortak alanlarında zemin halı ve mermer, duvarları ve tavanları alçı üzeri boyadır. Odalar; banyo ve yatak odası bölümlerinden oluşmaktadır. Banyoda zemin PVC, kağıt kaplama ve seramik, tavan asma tavanıdır. Yatak odası bölümünde zemin parke, duvarlar alçı siva üzeri boya, tavan asma tavan içi spot aydınlatmadır. Pencere doğramaları alüminyum doğrama olan katın kapıları ahşap doğramadır. Bu alan onaylı mimari projeye göre yaklaşık 585,72 m² alana sahiptir.

3. Normal Kat; Onaylı mimari projesine ve mevcut durumuna göre 18 adet otel odasından oluşan katın 6 adedi silo odası, 12 adedi standart oda olarak inşa edilmiştir. Ortak alanlarında zemin halı ve mermer, duvarları ve tavanları alçı üzeri boyadır. Odalar banyo ve yatak odası bölümlerinden oluşmaktadır. Banyoda zemin PVC, kağıt kaplama ve seramik, tavan asma tavanıdır. Yatak odası bölümünde zemin parke, duvarlar alçı siva üzeri boya, tavan asma tavan içi spot aydınlatmadır. Pencere doğramaları alüminyum doğrama olan katın kapıları ahşap doğramadır. Bu alan onaylı mimari projeye göre yaklaşık 585,72 m² alana sahiptir.

2. Normal Kat; Onaylı mimari projesine ve mevcut durumuna göre 18 adet otel odasından oluşan katın 6 adedi silo odası, 10 adedi standart oda ve 2 adedi engelli odası olarak inşa edilmiştir. Ortak alanlarında zemin halı ve mermer, duvarları ve tavanları alçı üzeri boyadır. Odalar banyo ve yatak odası bölümlerinden oluşmaktadır. Banyoda zemin PVC, kağıt kaplama ve seramik, tavan asma tavanıdır. Yatak odası bölümünde zemin parke, duvarlar alçı siva üzeri boya, tavan asma tavan içi spot aydınlatmadır. Pencere doğramaları alüminyum doğrama olan katın kapıları ahşap doğramadır. Bu alan onaylı mimari projeye göre yaklaşık 585,72 m² alana sahiptir.

1. Normal Kat; Onaylı mimari projesine ve mevcut durumuna göre 18 adet otel odasından oluşan katın 6 adedi silo odası, 12 adedi standart oda olarak inşa edilmiştir. Ortak alanlarında zemin halı ve mermer, duvarları ve tavanları alçı üzeri boyadır. Odalar banyo ve yatak odası bölümlerinden oluşmaktadır. Banyoda zemin PVC, kağıt kaplama ve seramik, tavan asma tavanıdır. Yatak odası bölümünde zemin parke, duvarlar alçı siva üzeri boya, tavan asma tavan içi spot aydınlatmadır. Pencere doğramaları alüminyum doğrama olan katın kapıları ahşap doğramadır. Bu alan onaylı mimari projeye göre yaklaşık 585,72 m² alana sahiptir.

Zemin Kat; Onaylı mimari projesine ve mevcut durumuna göre lobi, restoran, bar, toplantı salonu, WC, idari ofis, yiyecek müdür odası, ütü odası, bilgisayar odası ve mutfak hacimlerinden oluşmaktadır. Zeminler halı, seramik, mermer ve ahşap döşemelerden oluşmakta olup, duvarlar seramik, ahşap dekoratif elemanlar ve alçı üzeri boyadır. Tavanlar taşıyıcı ve kartonpiyer asma tavanlarda oluşmaktadır. Pencere doğramaları alüminyum doğrama olan katın kapıları ahşap doğramadır. Mutfak bölümünde paslanmaz çelik mutfak ekipmanları bulunmaktadır. Taşınmaza ana giriş zemin kattan olup, giriş kapısı camekanlı 2 adet otomatik kapıdır. Zemin kat üzerinden buna ek olarak 5 adet çıkış bulunmaktadır. Bunlar restoran alanından, asansör ve servis alanından, acil çıkış alanından ve restoranın yanında bulunan yangın çıkış merdiveninden sağlanmaktadır. Bu alan onaylı mimari projeye göre yaklaşık 763,03 m² alana sahiptir.

Bodrum Kat; Onaylı mimari projesine ve mevcut durumuna göre kazan dairesi, çamaşırhane, personel WC, yemekhane, pompa odası, elektrik odası ve su deposu bölümlerinden oluşmaktadır. Zeminler beton ve seramik, duvarlar siva üzeri boya ve seramik, tavan siva üzeri boyadan oluşmaktadır. Katın tamamı doğal zemin kotu altında kalmaktadır. Bu alan onaylı mimari projeye göre yaklaşık 605,58 m² alana sahiptir.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Binada taşınmazın bütün katlarına hizmet eden yangın merdiveni bulunmaktadır. Yangın merdiveninin zemini mermer, duvarları ve tavanları alçı sıva üzeri boyadır.

Binada 2 adet asansör bulunmaktadır. Bir tanesi bodrum kat ile 1. çatı katı arasında hizmet verirken, diğeri zemin kat ile 6. normal kat arasında hizmet vermektedir.

Merkezi sistem doğalgaz yakıtlı sistem ile ısıtılan binada klima, yangın söndürme tesisatı (Sprinter sistem), duman dedektörleri ve kameralı güvenlik sistemi bulunmaktadır.

RESTORAN mevcutta cafe-restoran olarak kullanılan bodrum, zemin kattan oluşan binadır. Parselin İsmet İnönü Caddesi demiryolu üst geçidi tarafında konumlanmış olan yapı, restore edilerek restoran fonksiyonu kazandırılmıştır. Taşınmazın bodrum katında mutfak ve 2 adet WC hacmi, zemin katında ise cafe-restoran olarak hizmet vermekte olan alan bulunmaktadır. Taşınmazın zemin kaplamaları mutfak alanında seramik, WC hacminde mermer, diğeri kullanım alanlarında ahşap kaplamalıdır. Tavanlar bodrum katta asma tavanlı olup, zemin katta çelik konstrüksiyon üzeri kiremit kaplamalıdır. Duvarlar bodrum katta bulunan ıslak zeminlerde mermer kaplama, mutfak bölümünde seramik, diğeri kullanım alanlarında tuğla kaplamadır. Taşınmazın dış cephe çerçeveleri camekanlı ahşaptır. Ayrıca taşınmazın yan cephesinde sigara içme bölümü olarak dış cephesi PVC ile kapatılmış alan bulunmaktadır. Yapı yerinde yapılan ölçüm ve tespitlere göre yaklaşık 250,00 m² kullanım alanına sahiptir. Restoran alanının ön kısmında yarı açık yarı kapalı yaklaşık 72,00 m² alana sahip demir ve cam kaplama oturma alanı yapılmıştır. Ayrıca yine parsel üzerinde üzeri kiremit kaplı yanları açık 22,00 m² alana sahip bar alanı yer almaktadır. Bu yapıların herhangi bir yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve onaylı mimari projesi bulunmamaktadır.

FİTNESS CENTER 2 bodrum, zemin, 1 normal ve çatı kattan oluşan fitness center değerlendirme günü itibariyle sportif firması tarafından kullanılmaktadır. Siloönü Sokak tarafında konumlanan bina yıkılarak yerine yeni bina inşa edilmiş olup, fitness center olarak kullanılmaya başlanmıştır. Yapı yaklaşık 868,00 m² kapalı alana sahiptir.

İnşaat ve Kullanım Özellikleri: Sıva üzeri dış cephe boya ve alüminyum cephe giydirme elemanları ile kaplanmış binanın çatısı teras çatıdır.

Çatı Katı: su deposu, klima tesisatlarının koyulduğu teknik kat olarak hizmet vermektedir. Bu kata erişim binanın dışından duvara monte edilmiş demir doğrama basit merdiven ile sağlanmaktadır.

1. Normal Kat: fitness ve kardiyo bölümü olarak hizmet vermektedir. Zemini laminat parke, duvarları sıva üzeri saten boya, tavanları alçıpan asma tavan içi spot aydınlatma olan katın kapı ve pencere doğramaları alüminyum doğramadır.

Zemin Kat: aktivite odası, sekreteryaya ve idari ofis hacimlerinden oluşmaktadır. Zemini laminat parke ve seramik, duvarları sıva üzeri saten boya, tavanları alçıpan asma tavan içi spot aydınlatma olan katın kapı ve pencere doğramaları alüminyum doğramadır.

1. Bodrum Kat: havuz, 11,60 m² alanlı sauna ve dinleme bölümleri olarak hizmet vermektedir. Zemini seramik, ahşap, duvarları sıva üzeri saten boya ve seramik, tavanları alçıpan asma tavan içi spot aydınlatma olan katın kapı ve pencere doğramaları alüminyum ve PVC doğramadır.

2. Bodrum Kat: bay-bayan soyunma odası ve duş alanlarından oluşmaktadır. Zemini seramik, duvarları sıva üzeri saten boya ve seramik, tavanları alçıpan asma tavan içi spot aydınlatma olan katın kapı ve pencere doğramaları alüminyum ve PVC doğramadır.

Bina içinde yaklaşık 166,00 m² büyüklüğe 1,45 m derinliğe sahip yüzme havuzu bulunmaktadır. Havuz bölümünün tavan yüksekliği yaklaşık 5,50 m yüksekliğe sahiptir. Havuz bölümü tavan yüksekliğinin diğeri bölümlere ait tavan yüksekliğinden farklı olması sebebiyle bölümlerin oluşturduğu katlar arasında kot farklılıkları bulunmaktadır. Havuz bölümünün altında kalan bölüm ise taşıma deposu olarak kullanılmaktadır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Taşınmazın Alansal Dağılım Tablosu

Akfen GYO Eskişehir İbis Otel Kat Alanları			
Otel-Mimari Projeye Göre			
Bodrum Kat	605,58	m ²	Kazan dairesi, personel WC, yemekhane, pomba odası, elektrik odası ve su deposu
Zemin Kat	763,03	m ²	Lobi, bar, toplantı salonu, ofis alanları, ütü odası, mutfak, bilgisayar odası
1. Normal Kat	585,72	m ²	18 adet otel odası
2. Normal Kat	585,72	m ²	18 adet otel odası
3. Normal Kat	585,72	m ²	18 adet otel odası
4. Normal Kat	585,72	m ²	18 adet otel odası
5. Normal Kat	585,72	m ²	18 adet otel odası
6. Normal Kat	585,72	m ²	18 adet otel odası
1. Çatı Katı	397,12	m ²	Tesisat ve depo alanı
2. Çatı Katı	197,54	m ²	Tesisat ve eğitim odası
TOPLAM	5.477,59	m²	
Restoran			
Bodrum + Zemin Kat	250,00	m ²	Cafe, restoran alanı, mutfak ve WC alanı
TOPLAM	250,00	m²	
Fitness Center-Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi'ne Göre			
2 Bodrum + Zemin + 1. Normal + Çatı Katı	868,00	m ²	Teknik hacim alanı, fitness ve kardiyo bölümü, aktivite odası, sekreteryaya, idari ofis, sauna, dinlenme bölümleri, bay-bayan soyunma odaları, duş alanı
TOPLAM	868,00	m²	

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulun Yapısal İnşaat Özellikleri

ESKİŞEHİR İBİS OTEL (***)

OTEL BİNASI	
Ekspertiz Konusu Toplam Alan	5.477,59 m ² kapalı alan (Mimari projeye ve mevcut duruma göre) 5.000,00 m ² (Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine göre)
Yaşı	~7 yıllık
İnşaat Tarzı	Betonarme
Çatı Sistemi	Shingle
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Binanın Kat Adedi	10 katlı (Bodrum + Zemin + 6 Normal + 2 Çatı Katı)
Dış cephe	Dış cephe boyası
Elektrik	Şebeke
Isıtma Sistemi	Mevcut (Merkezi)
Su	Şebeke
Kanalizasyon	Şebeke
Asansör	2 adet
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Yangın Söndürme Sistemi	Mevcut
Park Yeri	Mevcut (Açık)

RESTORAN

RESTORAN	
Ekspertiz Konusu Toplam Alan	250,00 m ² kapalı alan (Mevcut duruma göre)
Yaşı	~4 yıllık
İnşaat Tarzı	Betonarme
Çatı Sistemi	Kiremit
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Binanın Kat Adedi	2 katlı (Bodrum + Zemin)
Dış cephe	Dış cephe boyası
Elektrik	Şebeke
Isıtma Sistemi	Mevcut (Merkezi)
Su	Şebeke
Kanalizasyon	Şebeke
Asansör	Mevcut değil
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Yangın Söndürme Sistemi	Mevcut
Park Yeri	Mevcut (Açık)

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

FITNESS CENTER

FİTNESS CENTER	
Ekspertiz Konusu Toplam Alan	868,00 m ² kapalı alan (Yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve mevcut duruma göre)
Yaşı	~6 yıllık
İnşaat Tarzı	Betonarme
Çatı Sistemi	Kiremit
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Binanın Kat Adedi	5 katlı (2 Bodrum + Zemin +1 Normal + Çatı Katı)
Dış cephe	Dış cephe boyası
Elektrik	Şebeke
Isıtma Sistemi	Mevcut (Merkezi)
Su	Şebeke
Kanalizasyon	Şebeke
Asansör	Mevcut değil
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Yangın Söndürme Sistemi	Mevcut
Park Yeri	Mevcut (Açık)

5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulun İç Mekan İnşaat Özellikleri

OTEL BİNASI	
<p>Çelik ve betonarme karkas tarzda inşa edilmiş, bodrum, zemin, 6 normal ve 2 çatı katından oluşmakta olan, mevcutta otel olarak kullanılan binadır. 1930'lu yıllarda silo ambarı ve yan tesisleri olarak inşa edilen yapılardan otel binası yanına ek bina inşa edilerek ve içerisinde restorasyon yapılarak 108 odalı üç yıldızlı otel binasına dönüştürülmüştür. Yapı onaylı mimari projesine göre bodrum katı 605,58 m²; zemin katı 763,03 m²; 1., 2., 3., 4., 5., 6. normal katlarının her biri 585,72 m²'şer; 1. çatı katı 397,12 m²; 2. çatı katı 197,54 m² olmak üzere toplam 5.477,59 m² brüt alana sahiptir. Konu taşınmaz yapı ruhsatına göre 5.000 m² kapalı alana sahip olup, mimari projesine göre 5.477,59 m² kapalı alana sahiptir.</p>	
Kapalı Alanı	: 5.477,59 m ² kapalı alan (Mimari projeye ve mevcut duruma göre) 5.000,00 m ² (Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine göre)
İnşaat Tarzı	: Betonarme
Kullanım Amacı	: Tesisat bölümü, eğitim odası, ütü odası, lobi, restoran, bar, toplantı odası, otel odaları, mutfak, çamaşırhane, depo alanları, idari ofis, yiyecek müdür odası, bilgisayar odası
Kat	: Bodrum + Zemin + 6 Normal + 2 Çatı Katı
Zemin	: Seramik (Tesisat ve eğitim odası, mutfak, çamaşırhane, depo alanları ve WC), halı (Ortak alan), laminant parke (Restoran, odalar ve idari ofisler), banyo (PVC)
Duvar	: Ahşap dekoratif elemanlar, kağıt kaplama, alçıpan (Restoran, lobi, toplantı odası), fayans (Mutfak, yemekhane, WC), plastik boya (Oda hacimleri, ütü odası, ortak alanlar, banyo)
Doğrama	: Dış doğramalar alüminyum, iç doğramalar ahşap ve alüminyum
Tavan	: Asma tavan ve plastik boya
Isıtma	: Merkezi
Aydınlatma	: Spot
Çatı Kaplaması	: Shingle
Dış Cephesi	: Dış cephe boyası

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

RESTORAN

Mevcutta cafe-restoran olarak kullanılan bodrum, zemin kattan oluşan binadır. Parselin İsmet İnönü Caddesi demiryolu üst geçidi tarafında konumlanmış olan yapı, restore edilerek restoran fonksiyonu kazandırılmıştır. Taşınmazın bodrum katında mutfak ve 2 adet WC hacmi, zemin katında ise cafe-restoran olarak hizmet vermekte olan alan bulunmaktadır. Taşınmazın zemin kaplamaları mutfak alanında seramik, WC hacminde mermer, diğer kullanım alanlarında ahşap kaplamalıdır. Tavanlar bodrum katta asma tavanlı olup, zemin katta çelik konstrüksiyon üzeri kiremit kaplamalıdır. Duvarlar bodrum katta bulunan ıslak zeminlerde mermer kaplama, mutfak bölümünde seramik, diğer kullanım alanlarında tuğla kaplamadır. Taşınmazın dış cephe çerçeveleri camekanlı ahşaptır. Ayrıca taşınmazın yan cephesinde sigara içme bölümü olarak dış cephesi PVC ile kapatılmış alan bulunmaktadır. Yapı yerinde yapılan ölçüm ve tespitlere göre yaklaşık 250,00 m² kullanım alanına sahiptir.

Kapalı Alanı	:	250,00 m ² kapalı alan (Mevcut duruma göre)
İnşaat Tarzı	:	Betonarme
Kullanım Amacı	:	Restoran
Kat	:	Bodrum + Zemin
Zemin	:	Seramik, mermer (Mutfak, WC alanı), laminant parke (Cafe)
Duvar	:	Seramik (WC, mutfak), tuğla (Cafe)
Doğrama	:	Dış doğramalar ahşap, PVC, iç doğramalar ahşap
Tavan	:	Çelik konstrüksiyon üzeri kiremit
Isıtma	:	Merkezi
Aydınlatma	:	Armatür
Çatı Kaplaması	:	Kiremit
Dış Cephesi	:	Tuğla

FİTNESS CENTER

2 bodrum, zemin, 1 normal ve çatı kattan oluşan fitness center değerlendirme günü itibariyle sportif firması tarafından kullanılmaktadır. Siloönü Sokak tarafında konumlanan bina yıkılarak yerine yeni bina inşa edilmiş olup, fitness center olarak kullanılmaya başlanmıştır. Yapı yaklaşık 868,00 m² kapalı alana sahiptir.

Kapalı Alanı	:	868,00 m ² kapalı alan (Yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve mevcut duruma göre)
İnşaat Tarzı	:	Betonarme
Kullanım Amacı	:	İdari ofis, soyunma odaları, havuz, sauna, dinlenme odası, fitness
Kat	:	2 Bodrum + Zemin + 1 Normal + Çatı Katı
Zemin	:	Laminant parke (İdari ofis, fitness ve kardiyo bölümü), seramik (Soyunma odaları, sauna, dinlenme odası, WC alanı), deck döşeme (Havuz kenarı)
Duvar	:	Saten boya (İdari ofis, soyunma odaları, havuz, sauna, dinlenme odası, fitness ve kardiyo bölümü, WC alanı)
Doğrama	:	Dış doğramalar alüminyum, iç doğramalar ahşap ve alüminyum
Tavan	:	Plastik boya
Isıtma	:	Merkezi
Aydınlatma	:	Spot
Çatı Kaplaması	:	Kiremit
Dış Cephesi	:	Dış cephe boyası ve tuğla

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

5.5 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- Merkezi bir konumda bulunan taşınmazın yakın çevresinde bilinirliği çok yüksek olan Espark Alışveriş Merkezi, Anadolu Üniversitesi, Kanatlı Alışveriş Merkezi, Gençlik Merkezi ve demiryolu istasyonu gibi yapılar bulunmaktadır.
- Demiryoluna cepheli olan parselin bir tarafı İsmet İnönü Caddesi üst geçidi ve Siloönü Sokak ile çevrelenmiştir. Ticaret fonksiyonunun yoğun olduğu İsmet İnönü Caddesi ve Cengiz Topel Caddesi'ne yakın konumlu olan taşınmaz yüksek erişebilirliğe sahiptir.
- 442 ada, 37 parselin demir yoluna yaklaşık 190,00 m, Silönü Sokak'a 100,00 m ve İsmet İnönü Caddesi'ne 70,00 m cephesi bulunmaktadır.
- Taşınmazın bulunduğu alanın bölgenin en önemli alışveriş merkezleri, üniversite alanlarına ve bölgenin en önemli aksları üzerinde ve yakınında olmasından dolayı reklam kabiliyeti ve ulaşılabilirliği yüksektir. Ancak taşınmazın kuzeyinde yer alan demir yolu gürültü ve görüntü açısından olumsuz etkilemektedir.
- Konu taşınmaz Eskişehir il merkezine 850,00 m, Odunpazarı ilçe merkezine 17,80 km, Espark AVM'ye 320,00 m, Anadolu Üniversitesi Kampüsü'ne 2,00 km, Osman Gazi Üniversite Kampüsü'ne 5,00 km, Neo AVM'ye 4,00 km uzaklıkta bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza, özel ve toplu taşıma araçlarıyla ulaşım kolaylıkla sağlanmaktadır.
- Mülkiyeti Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'ne ait olan taşınmaz 22 yıllığına Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye kiralanmıştır.
- Konu Eskişehir İbis Otel uluslararası bilinirliği yüksek bir otel zinciri şirketi tarafından işletilmektedir.
- Taşınmazın Akfen GYO A.Ş. tarafından Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'nden kiralanmasına dair kira şerhi tapu kütüğüne işlenmiştir.
- Taşınmazın mülkiyetinin Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'ne ait olmasından dolayı, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı bir "Üst (İnşaat) Hakkı" sözleşmesine istinaden herhangi bir mülkiyet hakkına mevcut olmayıp, konu mülkte kiracı konumunda bulunmaktadır. Ancak söz konusu şirket adına, tapuya şerh edilmiş, 2029 yılına kadar geçerli olan kira sözleşmesi yer almaktadır.
- Söz konusu parsel üzerinde yer alan yapı 2. derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır (Restoran ve fitness center hariç.).
- Parsel içerisinde kapalı otopark alanı bulunmamaktadır. Yalnızca 12 adet araç için açık otopark alanı vardır.
- Parsel topoğrafik olarak düz yapıya sahiptir.
- Parselin üzerinde bodrum + zemin + 6 normal ve 2 çatı katı olmak üzere toplam 10 kattan oluşan, toplam 5.477,59 m² alana sahip 3 yıldızlı Eskişehir İbis Otel; bodrum ve zemin kat olmak üzere toplam 2 kattan oluşan, toplam 250,00 m² alana sahip restoran; 2 bodrum + zemin + 1. normal ve çatı katı olmak üzere toplam 5 kattan oluşan, toplam 868,00 m² alana sahip fitness center; restoranın kuzeybatısında yaklaşık 20,00 m² alana sahip bistro-bar bulunmaktadır.

5.6 Harici ve Müteferrik İşler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin harici ve müteferrik işler kapsamında herhangi bir iş dahil edilmemiştir.

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımınıdır. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?
- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımınıdır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme konusu taşınmazın en etkin ve verimli kullanımı, bulunduğu konum, çevresindeki yapılaşma ve yapılaşma şartları, imar durumu dikkate alındığında, imar durumu doğrultusunda mevcut durumu ile uyumlu olan **“Otel ve Ticaret Alanı”** amaçlı kullanımınıdır.

BÖLÜM 7

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

BÖLÜM 7

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
<ul style="list-style-type: none">+ Ticaret fonksiyonunun yoğun olduğu İsmet İnönü Caddesi ve Cengiz Topel Caddesi'ne yakın konumlu olan taşınmaz yüksek erişebilirliğe sahiptir.+ 442 ada 37 parselin demir yoluna yaklaşık 190,00 m, Silönü Sokak'a 100,00 m ve İsmet İnönü Caddesi'ne 70,00 m cephesi bulunmaktadır.+ Konu taşınmaz Eskişehir il merkezine 850,00 m, Odunpazarı ilçe merkezine 17,80 km, Espark AVM'ye 320,00 m, Anadolu Üniversitesi Kampüsü'ne 2,00 km, Osman Gazi Üniversite Kampüsü'ne 5,00 km, Neo AVM'ye 4,00 km uzaklıkta bulunmaktadır.+ Mülkiyeti Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'ne ait olan taşınmaz 22 yıllığına Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye kiralanmıştır.+ Konu Eskişehir İbis Otel uluslararası bilinirliği yüksek bir otel zinciri şirketi tarafından işletilmektedir.+ Taşınmazın Akfen GYO A.Ş. tarafından Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'nden kiralanmasına dair kira şerhi tapu kütüğüne işlenmiştir.	<ul style="list-style-type: none">- Taşınmazın kuzeyinde yer alan demir yolu gürültü ve görüntü açısından olumsuz etkilemektedir.- Parsel içerisinde kapalı otopark alanı bulunmamaktadır. Yalnızca 12 adet araç için açık otopark alanı vardır.
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none">✓ Merkezi bir konumda bulunan taşınmazın yakın çevresinde bilinirliği çok yüksek olan Espark Alışveriş Merkezi, Anadolu Üniversitesi, Kanatlı Alışveriş Merkezi, Gençlik Merkezi ve demiryolu istasyonu gibi yapılar bulunmaktadır.✓ Taşınmazın bulunduğu alanın bölgenin en önemli alışveriş merkezleri, üniversite alanlarına ve bölgenin en önemli aksları üzerinde ve yakınında olmasından dolayı reklam kabiliyeti ve ulaşılabilirliği yüksektir.✓ Değerleme konusu taşınmaza, özel ve toplu taşıma araçlarıyla ulaşım kolaylıkla sağlanmaktadır.	<ul style="list-style-type: none">× Söz konusu taşınmazın tapu kayıtlarında beyanlar hanesinde; "Eskişehir 2. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 18.04.2009 tarih 2008/21. 2009/110 esas ve karar sayılı mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (24.04.2009 tarih, 4713 yevmiye) diye ibare bulunmaktadır. (Eskişehir Büyükşehir Belediyesi avukatlarından alınan bilgilere göre davanın Eskişehir Büyükşehir Belediyesi lehine sonuçlandığı bilgisine ulaşılmıştır. Ayrıca Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., kiracı konumunda olduğunda, söz konusu davada taraf olarak yer almamaktadır.)

7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Çalışmada gelir indirgeme yaklaşımı ve kira gelirlerine göre gelir indirgeme yaklaşımı uygulanarak değerlendirme yapılmıştır. Taşınmaz malikinin Eskişehir Büyükşehir Belediyesi olması sebebiyle, maliyet yaklaşımının uygulanması uygun görülmemiştir.

7.2.1 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Çalışmada gelir indirgeme yaklaşımı uygulanarak değer takdiri yapılmıştır. İkinci bir yaklaşım uygulanması uygun görülmemiştir.

Otel Varsayımları:

- Değerleme çalışması yapılan otel Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından kiralanmış olup, uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından işletilmektedir. Otel'in doluluk

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

oranları, yatak/oda fiyatı gibi potansiyelini etkileyen kalemlere uluslararası marka tarafından işletilmesi olumlu etki sağlamaktadır. Çalışmada otelin gelecek yıllardaki kapasitesi, mevcut işletme potansiyelinin devam edeceği varsayımı ile öngörülmüştür.

- Gelir indirgeme yaklaşımında kullanılan yıllar itibariyle gayrimenkulün işletilmesinden dolayı elde edilen nakit akımları, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Accor Grubu'nun elde ettiği nakit akımlarının toplamından oluşmaktadır.
- Projeksiyonda mevcutta otel olarak işletilen 108 odalı üç yıldızlı otel gelirleri ve aynı parsel üzerinde konumlanmış restoran ve fitness center kira gelirleri dikkate alınmıştır.
- Otelin ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının %80'den başlayıp %82'ye ulaşım sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Otelde fiyatlar, oda-kahvaltı sisteminde olacak şekilde öngörülmüştür. Turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler sonucunda oda fiyatının 2014 yılında 50,00 EURO olacağı varsayılmıştır. Oda fiyatı ilk 10 yıl (Açıldığı tarihten itibaren) %4 oranında arttırılmıştır. İlk 10 yıl içerisinde otelin reklam kabiliyeti, bilinirliği ve priminin artması, oda fiyatlarının %4 oranında artarak doygunluk seviyesine ulaşacağı ve bu tarihten sonraki yıllarda %2,5 olan enflasyon oranında artacağı öngörülmüştür.
- 3 yıldızlı otel genelinde ekstra harcama olarak nitelendirilen öğle ve akşam yemekleri, içecekler, çamaşır vs. harcamaları ayrıca diğer gelirlere ilave edilmiştir. Bu kalem için öngörülen gelir, toplam gelirin %20'si olarak öngörülmüştür. Bu oranın sabit kalacağı, ancak gelirin otel gelirleri ile orantılı olarak artacağı varsayılmıştır.
- 3 yıldızlı otelde GOP (Gross Operating Profit) oranının 2014 yılından %40 mertebelerinde olacağı ve 2016 yılı itibariyle %42'ye yükselerek bu oranda sabit kalacağı kabul edilmiştir.
- Parsel üzerinde konumlanan restoran ve fitness center üçüncü şahıslar tarafından kiralanmış olup, mevcutta işletilmektedir.
- Eklerde verilen kira sözleşmesi şartlarına göre Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mal sahibi olan Eskişehir Büyükşehir Belediyesine aylık kira ödemekle yükümlüdür. Sözleşme şartlarına göre aylık 9.209 EURO veya işletme brüt cirosunun %5'i oranında ciro kirası ödemekle sorumludur. Kira ödemelerinde ciro ve sabit kiradan yüksek olan, o ayın kira değeri olarak belirlenecektir.
- Sözleşme 16.05.2006 tarihinde imzalanmış olup, süresi 08.02.2007 - 08.02.2029 tarihleri arasındadır.
- Bina kiralama sözleşmesine göre ilk beş yıl kira üzerinden %20 indirim yapılacağı göz önünde bulundurulmuş olup, kiralamanın başlangıç tarihi olan 2007 yılından itibaren 5 yıllık sürenin 2012 yılında dolacağından, bu yıldan sonra projeksiyonda herhangi bir kira indirimi yapılmamıştır.
- 3 yıldızlı otelde yenileme maliyetinin sabit kıymet yatırımının %3'ü civarında olacağı ve her yıl %2,5 oranında artacağı öngörülmüştür. Binanın yaşının ve yıpranmasının yüksek olması nedeni ile bu oran %3 alınmıştır.
- Değerleme çalışmasında 2020 yılı son 6 aylık EURO bazlı Eurobond tahvili oranı olan %4,37 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır (Bu değerlendirme çalışmasında en uzun vadeli 2020 yılı EURO bazlı Eurobond tahvili getiri oranı, risksiz getiri oranı olarak seçilmiştir.).
- Restoran ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 11.05.2007 tarihinde imzalanmış sözleşmeye göre restoran kira geliri aylık 2007 yılında 3.000 TL iken, 2014 yılında restoran kira geliri aylık 5.550 TL olup, her yıl Tefe ve Tüfe ortalamasında arttırılacaktır. TL bazlı Tefe ve Tüfe ortalamasının tam olarak kestirilememesi sebebiyle yıllık artışın %2,50 enflasyon oranında olacağı varsayılmıştır. Kira bedelindeki artışın, kira sözleşmenin imzalandığı gündeki kiranın EURO cinsinden değeri üzerinden yıllık %2,50 enflasyon artışı oranında olacağı varsayılmıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Aylık 3.000 TL		12.259	12.566	12.880	13.202	13.532	19.247	22.680

- Fitness center ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 01.09.2006 tarihinde imzalanmış sözleşmeye göre fitness center kira gelir aylık 6.500 EURO olup, her yıl Euribor oranında artış gerçekleştirileceği varsayılmıştır. 2012 yılı Euribor kapanış oranı %0,55 2013 için piyasa beklentisi olarak kabul edilmiş olup, önümüzdeki yıllar için bu oran kullanılmıştır. Söz konusu sözleşmeye ek olarak 30.12.2010 imzalanan sözleşmeye göre 2011 yılı için kira indirimi uygulanması kararlaştırılmıştır. 2011 yılı toplam kira geliri 61.500 EURO olarak belirtilmiştir. 2012 yılından itibaren eski kira sözleşme bedelleri geçerli olacaktır. Söz konusu sözleşmeye ek olarak 28.12.2012 imzalanan sözleşmeye göre 2013 yılı toplam kira geliri 71.250 EURO olarak belirtilmiş olup, TL bazlı Tefe ve Tüfe ortalamasının tam olarak kestirilememesi sebebiyle yıllık artışın %2,50 enflasyon oranında olacağı varsayılmıştır. Kira bedelindeki artışın, kira sözleşmesinin imzalandığı gündeki kiranın EURO cinsinden değeri üzerinden yıllık %2,50 enflasyon artışı oranında olacağı varsayılmıştır.
- Projeksiyonda kiralama sözleşmesinin sona ereceği 08.02.2029 tarihi gözönünde bulundurulup, son yıl gelir ve giderleri 39 gün üzerinden hesaplanmıştır.
- Projeksiyonda indirgeme oranı %9,25 olarak belirlenmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında EURO kullanılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.

Özellikler Tablosu

ESKİŞEHİR IBIS OTEL, RESTORAN VE FITNESS CENTER ÖZET TABLOSU	
OTEL İNŞAAT ALANI (M ²)	5.478
RESTORAN İNŞAAT ALANI (M ²)	250
FITNESS CENTER İNŞAAT ALANI (M ²)	868
FITNESS CENTER ARTIŞ ORANI (EUROBOR)	0,55%
ODA SAYISI	108
YATAK SAYISI	216
AÇIK OLAN GÜN SAYISI	365
YILLIK ODA KAPASİTESİ	39.420
ODA FİYATI (€) (2014)	50,00
İLK 10 YIL ODA FİYATI ARTIŞ ORANI (%) (AÇILDIĞI TARİHTEN İTİBAREN)	4,0%
KALAN YILLAR İÇİN ODA FİYATI ARTIŞ ORANI (%)	2,5%
DİĞER GELİR ORANI (%)	20%
YENİLEME MALİYETİ ORANI (%)	3,0%
BİNA SİGORTASI ARTIŞ ORANI (%)	2,5%

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3 YILDIZLI ESKİŞEHİR İBİS OTEL NAKİT AKIŞI (YILLAR)	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	08.02.2029
Kapasite Kullanım Oranı (%)	0	80%	81%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%
Yıllık Oda Kapasitesi (Kişi)	0	39.420	39.420	39.420	39.420	39.420	39.420	39.420	39.420	39.420	39.420	39.420	39.420	39.420	39.420	39.420	4.212
Oda Fiyatı (€)	0	50,00	52,00	54,08	56,24	57,65	59,09	60,57	62,08	63,63	65,22	66,86	68,53	70,24	72,00	73,80	75,64
Oda Geliri (€)	0	1.576.800	1.660.370	1.748.104	1.818.028	1.863.478	1.910.065	1.957.817	2.006.762	2.056.931	2.108.355	2.161.064	2.215.090	2.270.467	2.327.229	2.385.410	261.251
Diğer Gelirler (€) (%20)	0	315.360	332.074	349.621	363.606	372.696	382.013	391.563	401.352	411.386	421.671	432.213	443.018	454.093	465.446	477.082	52.250
Toplam Otel Gelirleri (€)	0	1.892.160	1.992.444	2.097.724	2.181.633	2.236.174	2.292.078	2.349.380	2.408.115	2.468.318	2.530.026	2.593.276	2.658.108	2.724.561	2.792.675	2.862.492	313.502
Otel GOP (%)	0	40%	41%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%
Otel GOP (€)	0	756.864	816.902	881.044	916.286	939.193	962.673	986.740	1.011.408	1.036.693	1.062.611	1.089.176	1.116.405	1.144.316	1.172.923	1.202.247	131.671
Otel İşletme Giderleri (€)	0	-1.135.296	-1.175.542	-1.216.680	-1.265.347	-1.296.981	-1.329.405	-1.362.641	-1.396.707	-1.431.624	-1.467.415	-1.504.100	-1.541.703	-1.580.245	-1.619.751	-1.660.245	-181.831
OTEL ALANI NET NAKİT AKIŞLARI (€)	0	756.864	816.902	881.044	916.286	939.193	962.673	986.740	1.011.408	1.036.693	1.062.611	1.089.176	1.116.405	1.144.316	1.172.923	1.202.247	131.671
Yenileme Maliyeti (%)	0	-88.703	-90.920	-93.193	-95.523	-97.911	-100.359	-102.868	-105.440	-108.076	-110.778	-113.547	-116.386	-119.295	-122.278	-125.335	-13.727
Bina Sigortası (€)	0	-10.334	-10.592	-10.857	-11.128	-11.407	-11.692	-11.984	-12.284	-12.591	-12.906	-13.228	-13.559	-13.898	-14.245	-14.601	-14.966
Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Yıllık Sabit Kira Ödemeleri (€)	0	-110.508	-110.508	-110.508	-110.508	-110.508	-110.508	-110.508	-110.508	-110.508	-110.508	-110.508	-110.508	-110.508	-110.508	-110.508	-11.808
Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Yıllık Ciro Kirası (€) (%5)	0	-94.608	-99.622	-104.886	-109.082	-111.809	-114.604	-117.469	-120.406	-123.416	-126.501	-129.664	-132.905	-136.228	-139.634	-143.125	-15.675
Geçeklecek Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Yıllık Kira Ödemeleri (€)	0	-110.508	-110.508	-110.508	-110.508	-111.809	-114.604	-117.469	-120.406	-123.416	-126.501	-129.664	-132.905	-136.228	-139.634	-143.125	-15.675
Sözleşme Kira İndirim Oranları (%)	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Sözleşme Kira İndirimi Uygulanmış Oranlar (%)	0	-110.508	-110.508	-110.508	-110.508	-111.809	-114.604	-117.469	-120.406	-123.416	-126.501	-129.664	-132.905	-136.228	-139.634	-143.125	-15.675
OTEL NET NAKİT AKIŞLARI (€)	0	547.319	604.882	666.486	699.126	718.066	736.018	754.419	773.279	792.611	812.426	832.737	853.555	874.894	896.767	919.186	87.302
KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞLARI (€)	0	547.319	1.152.201	1.818.687	2.517.813	3.235.880	3.971.898	4.726.316	5.499.596	6.292.207	7.104.633	7.937.370	8.790.925	9.665.820	10.562.586	11.481.772	11.569.075
İŞLETME GELİRLERİ (€)	0	547.319	604.882	666.486	699.126	718.066	736.018	754.419	773.279	792.611	812.426	832.737	853.555	874.894	896.767	919.186	87.302

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı (%)		4,37%	4,37%
Risk Primi (%)		4,38%	5,38%
İNDİRGEME ORANI (%)		8,75%	9,25%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (€)		5.985.784	5.795.266
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)		17.577.256	17.017.798

RESTORAN NAKİT AKIŞI (YILLAR)	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	08.02.2029
Restoran Kira Geliri (€)	0	22.680	23.247	23.828	24.424	25.035	25.660	26.302	26.959	27.633	28.324	29.032	29.758	30.502	31.265	32.046	3.510

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı (%)		4,37%	4,37%
Risk Primi (%)		4,38%	5,38%
İNDİRGEME ORANI (%)		8,75%	9,25%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (€)		214.448	207.759
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)		629.727	610.083

RAPOR NO: 2013REVB143

RAPOR TARİHİ: 03.02.2014

*GİZLİDİR

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

FITNESS CENTER NAKİT AKIŞI (YILLAR)	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	08.02.2029
Fitness Center Kira Geliri (€)	0	73.031	73.433	73.837	74.243	74.651	75.062	75.475	75.890	76.307	76.727	77.149	77.573	78.000	78.429	78.860	8.473

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı (%)		4,37%	4,37%
Risk Primi (%)		4,38%	5,38%
İNDİRGEME ORANI (%)		8,75%	9,75%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (€)		618.016	599.682
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)		1.814.803	1.760.966

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

7.2.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımının Düzenlenmiş Kira Gelirlerinden Hesabı

- Mevcutta faal durumda bulunan otelin mülkiyeti Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'ne ait olup, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. oteli 2029 yılında bitecek bir sözleşme ile kiralamıştır. Söz konusu otel uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından işletilmektedir. Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Accor Grubu arasında düzenlenmiş olan ek sözleşmeye göre değerlendirme konusu taşınmazın gelir indirgeme hesapları düzenlenmiş gelirlerine (AGOP) göre yapılmıştır.
- Accor Grubu ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında düzenlenen anlaşmaya göre değerlendirme konusu gayrimenkulden Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ödenecek yıllık kira bedeli: "IBIS için %70 Brüt Gelirin (KDV hariç) %25'i arasında daha büyük olan miktar" olarak düzenlenmiştir.
- Projeksiyonda indirgeme oranı %6,75 alınmıştır.
- Otel tesisinin sigorta bedelinin 2014 yılında 10.334 EURO olacağı gerçekleşmiş değerlerden hesaplanmış ve yıllar itibari ile enflasyon oranında %2,5 artarak 2028 yılında 14.601 EURO bedele ulaşacağı düşünülmüştür.
- Yıllık kira bedeli, 2014 ve 2017 yılı için yıllık 110.508 EURO olup, 2018 yılından itibaren yıllar itibariyle artış göstererek 2028 yılında 143.125 EURO bedel Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'ne ödeneceği düşünülmüştür.
- Otelin mevcut durumdaki oda sayısının 108 olarak yıllar itibariyle sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Tesisin yıl boyunca 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.
- Otelin kiralama modeli için yenileme gideri, işletme alternatifinde hesaplanan yenileme giderinin %0,05'i oranında alınmıştır. Kiralama modelinde otelin yenileme çalışmalarının kiracı tarafından yapılacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında EURO kullanılmış olup, 1 TL = 2,9365 EURO kabul edilmiştir.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Değerleme çalışmasında 2020 yılı son 6 aylık EURO bazlı Eurobond tahvili oranı olan %4,37 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır (Bu değerlendirme çalışmasında en uzun vadeli 2020 yılı EURO bazlı Eurobond tahvili getiri oranı, risksiz getiri oranı olarak seçilmiştir.).
- Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kira gelirlerini elde etmesindeki risk priminin oldukça düşük olacağı varsayılarak hesaplanmıştır. %4,37 "Risksiz Getiri Oranı"na %2,38 "Risk Primi" eklenerek indirgeme oranı %6,75 olarak öngörülmüştür.
- Accor Grubu ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasındaki sözleşmenin aynı şartlarda gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından kullanılan süre boyunca devam edeceği varsayılmıştır.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TOPLAM NAKİT AKIŞI																	
YILLAR	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	08.02.2029
ESKİŞEHİR IBİS OTEL GELİRLERİ ÜZERİNDEN (€)	0	473.040	498.111	524.431	545.408	559.044	573.020	587.345	602.029	617.079	632.506	648.319	664.527	681.140	698.169	715.623	78.375
AGOP ESKİŞEHİR IBİS OTEL (€)	0	423.844	460.255	499.258	519.229	532.209	545.515	559.153	573.131	587.460	602.146	617.200	632.630	648.446	664.657	681.273	74.613
KULLANILAN ESKİŞEHİR IBİS OTEL KİRA GELİRİ (€)	0	473.040	498.111	524.431	545.408	559.044	573.020	587.345	602.029	617.079	632.506	648.319	664.527	681.140	698.169	715.623	78.375
YILLIK KİRA BEDELİ (€)	0	-110.508	-110.508	-110.508	-110.508	-111.809	-114.604	-117.469	-120.406	-123.416	-126.501	-129.664	-132.905	-136.228	-139.634	-143.125	-15.675
SİGORTA GİDERİ (€)	0	-10.334	-10.592	-10.857	-11.128	-11.407	-11.692	-11.984	-12.284	-12.591	-12.906	-13.228	-13.559	-13.898	-14.245	-14.601	-14.966
YENİLEME MALİYETİ (€) (%5)	0	-4.435	-4.546	-4.660	-4.776	-4.896	-5.018	-5.143	-5.272	-5.404	-5.539	-5.677	-5.819	-5.965	-6.114	-6.267	-6.86
TOPLAM NAKİT AKIŞLARI (€)	0	347.763	372.465	398.406	418.996	430.933	441.706	452.749	464.067	475.669	487.561	499.750	512.244	525.050	538.176	551.630	47.048

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı (%)		4,37%	4,37%
Risk Primi (%)		1,88%	2,38%
İNDİRGEME ORANI (%)		6,25%	7,25%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (€)		4.279.722	4.133.039
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)		12.567.405	12.136.669

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Taşınmazın Kira Değeri

YILLAR	31.12.2013	31.12.2014
Kira Değeri Ortalama Nakit Akışı	0	447.541

Kira Değerleme Tablosu - Otel			
Risksiz Getiri Oranı (%)	4,37%	4,37%	4,37%
Risk Primi (%)	4,38%	4,88%	5,38%
İNDİRGE ME ORANI (%)	8,75%	9,25%	9,75%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (€)	411.532	409.649	407.782

NET BUGÜNKÜ DEĞER (€)	409.649
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	1.202.933

31.12.2012 ve 31.12.2013 Arasındaki Gün Sayısı	365
OTEL'İN YILLIK KİRA DEĞERİ (€)	409.649
OTEL'İN YILLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ (€)	410.000

7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

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

- Parsel üzerinde konumlanmış yapının imzalanan 22 yıllık kira sözleşmesinin kalan süresinde oluşacak potansiyel gelirlerinin gelir indirgeme yaklaşımına göre indirgenmesi sonucu hesaplanan OTEL net bugünkü değeri **17.018.000.- TL** olarak hesaplanmıştır. Accor Grubu tarafından Akfen Gayrimenkul Değerleme A.Ş. firmasına ödenecek kira gelirinin indirgeme yöntemine göre hesaplanan değeri ise **12.137.000.- TL**'dir. Otelin sonuç değeri her iki yöntem ile hesaplanan değerlerin yaklaşık aritmetik ortalaması olan **14.578.000.- TL** olarak hesaplanmıştır.
- Taşınmazın kira değeri; gelir indirgeme yaklaşımına ve kira gelirin'e göre ilk yıl ki net nakit akışı değerlerinin ortalaması dikkate alınarak hesaplanmıştır. İlk yıl ki 1 yıllık ortalama net nakit akışlarının değerlendirilmesine indirgenmesi ile taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin yıllık kira değeri **410.000.- EURO (1.203.000.- Türk Lirası)**, restoran yıllık kira değeri **21.000.- EURO (62.000.- Türk Lirası)**, fitness center yıllık kira değeri **67.000.- EURO (197.000.- Türk Lirası)** olmak üzere toplam **498.000.- EURO (1.462.000.- Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.
- Parsel üzerinde konumlanmış yapının imzalanan 22 yıllık kira sözleşmesinin kalan süresinde oluşacak potansiyel gelirlerinin gelir indirgeme yaklaşımına göre indirgenmesi sonucu hesaplanan RESTORAN net bugünkü değeri **610.000.- TL** olarak hesaplanmıştır.
- Parsel üzerinde konumlanmış yapının imzalanan 22 yıllık kira sözleşmesinin kalan süresinde oluşacak potansiyel gelirlerinin gelir indirgeme yaklaşımına göre indirgenmesi sonucu hesaplanan FITNESS CENTER net bugünkü değeri **1.760.000.- TL** olarak hesaplanmıştır.
- Buna göre gayrimenkulun (Otel, restoran ve fitness center) net bugünkü değeri **16.948.000.- TL** olarak hesaplanmıştır.

Bina sigortası bedeli, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2013 Maliyetleri'ne göre, **1.832.476.- EURO** olarak hesaplanmış, hesaplanan bu maliyetin %35'i oranında teçhizat / tefrişat maliyeti de eklenerek **2.473.843.- EURO** olarak belirlenmiştir. Sigorta değerini hesaplamak için kullanılan inşaat maliyeti, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2013 Maliyetleri'ne göre bulunmuştur. Mevcut durum itibari ile binanın, maliyet yaklaşımı bölümünde takdir ettiğimiz inşaat maliyeti üzerinden sigortalanması uygundur.

Çalışmada gelir indirgeme yaklaşımı ve kira gelirlerine göre gelir indirgeme yaklaşımı uygulanarak değerlendirilmiştir. Taşınmaz malikinin Eskişehir Büyükşehir Belediyesi olması sebebiyle, maliyet yaklaşımının uygulanması uygun görülmemiştir. Otel mevcutta kiralama sözleşmesi ile işletilmek üzere Accor Grubu'na kiralanmıştır. Sözleşme ile garanti altına alınmış olan kira gelirleri düşük risk primi ile indirgenerek kira gelirin'e göre değer bulunmuştur. Ayrıca taşınmazın sağladığı toplam gelirlere göre hesaplanacak olan değeri ise işletme gelirlerine göre bulunmuştur. Bu yöntemde hem mülk sahibine hem de işletmeciye kar sağlayan otelin toplam potansiyeli düşünülmüş olup, herhangi bir satış durumunda bu değer önemli olacağı düşünülmüştür. Bu sebeple taşınmazın gelir indirgeme yaklaşımına göre bulunan değeri, kira sözleşmesine göre garanti altına alınmış olan kira geliri ve toplam işletme potansiyeli ile sağlanacak gelirlerin indirgenmesi ile bulunmuş olan iki değer ortalaması alınarak bulunmuştur. Gelir getiren mülklerde gayrimenkulun değeri performansına bağlı olup 2 yöntemle hesaplanan gelir indirgeme değerinin daha sağlıklı olacağı düşünülmüştür.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Konu taşınmazın maliki Eskişehir Büyükşehir Belediyesi olup, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. şirketi tarafından taşınmaz 22 yıllık sözleşme ile kiralanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğinin 25. Maddesi'nin "J" bendine istinaden **(25. Md./J: Özel sözleşme hükümleri müsait olmak kaydıyla, kira geliri elde etmek amacıyla üçüncü şahıslardan gayrimenkul kiralayabilirler ve bunları tekrar kiraya verebilirler.)** değerlendirme konusu taşınmazın "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı" faaliyet konusu dahilinde olabileceği düşünülmektedir.

KDV Uygulaması ile İlgili Karar:

"2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile kanun ile net alanı 150,00 m²'ye kadar olan konut teslimlerinde %1, net alanı 150,00 m²'nin üstünde olan konut teslimleriyle iş yeri ve diğer gayrimenkullerin teslimlerinde ise %18 KDV uygulanacaktır."

01.01.2013 tarihinde bu tarih itibarıyla ruhsat alanınan yapılar için konu kararda değişikliğe gidilmiştir. Ancak değerlendirme konusu taşınmaza ait ruhsat 01.01.2013 tarihinden önce alındığından taşınmaz yukarıda belirtilen 2002/4480 sayılı kanuna tabidir ve bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

BÖLÜM 8

SONUÇ

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 8

SONUÇ

Gayrimenkulun bulunduğu yerin konumu, yakın çevresi, bölge gelişimi, alt yapısı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, imar durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da gözönüne alınarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından taşınmazın değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

31.12.2013 TARİHİ İTİBARİ İLE PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	
16.948.000.- TL (Onaltımilyondokuzyüzkırksevizbin.- Türk Lirası)	5.772.000.- EURO (Beşmilyonyediyüzyetmişikibin.- EURO)
31.12.2013 TARİHİ İTİBARİ İLE PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)	
19.998.640.- TL (Ondokuzmilyondokuzyüzdoksansekizbinaltıyüzkırk.- Türk Lirası)	6.810.960.- EURO (Altımilyonsekiyüzonbindokuzyüzaltmış.- EURO)
31.12.2013 TARİHİ İTİBARİYLE OTEL + RESTORAN + FITNESS CENTER YILLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	
1.462.000.- TL (Birmilyondörtüyzaltmışikibin.- Türk Lirası)	498.000.- EURO (Dörtüyzdoksansevizbin.- EURO)
31.12.2013 TARİHİ İTİBARİYLE OTEL + RESTORAN + FITNESS CENTER YILLIK KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL)	
1.725.160.- TL (Birmilyonyediyüzyirmibeşbinyüzaltmış.- Türk Lirası)	587.640.- EURO (Beşyüzseksenyedibinaltıyüzkırk.- EURO)

1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.

2- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

3- 1 USD = 2,1343 TL, 1 EURO = 2,9365 TL kabul edilmiştir. Kur değerleri bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.

4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

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

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Bilge KALYONCU Değerleme Uzmanı (402484)	Bilge BELLER ÖZÇAM Sorumlu Değerleme Uzmanı (400512)
---	---

BÖLÜM 9

EKLER

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 9

EKLER

Ek Listesi

1	Sektör Raporu
2	Tapu Fotokopisi
3	Onaylı Tapu Takyidat Belgesi
4	İmar Paftası
5	Onaylı İmar Durum Belgesi
6	Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi
7	Onaylı Mimari Proje Örnekleri
8	Sözleşme Fotokopileri
9	Fotoğraflar
10	Özgeçmişler