



## Gayrimenkul Değerleme Raporu

### **AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

ALTINOVA MAHALLESİ, FUAR CADDESİ, NO: 31, İBİS OTEL  
OSMANGAZİ / BURSA

06.01.2025  
SM-24-SPK-040

**Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler**

<b>Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri</b>	<b>Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</b> Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - E.Mail : <a href="mailto:iletisim@smartkurumsal.com.tr">iletisim@smartkurumsal.com.tr</a>
<b>Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri</b>	<b>Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi</b> Büyükdere Caddesi, No:201, Levent Loft, C Blok, Kat:8, 34390 Levent / İSTANBUL Tel: (0212) 371 87 00 – E.Mail: <a href="mailto:info@akfengyo.com.tr">info@akfengyo.com.tr</a>
<b>Sözleşme Tarihi / Sayısı</b>	22.01.2024
<b>Talep Tarihi / Sayısı</b>	01.10.2024 / 040
<b>Değerleme Tarihi</b>	31.12.2024
<b>Rapor Tarihi</b>	06.01.2025
<b>Rapor Numarası</b>	SM-24-SPK-040
<b>Raporun Türü</b>	Gayrimenkul Değerleme Raporu
<b>Değerlemeye Konu Taşınmaz(lar)</b>	1 Adet Otel
<b>Değerlemeye Konu Taşınmazın Adresi</b>	Altınova Mahallesi, Fuar Caddesi, No: 31, İbis Otel Osmangazi / BURSA
<b>Raporu Hazırlayan Uzman Yardımcısı</b>	Nurullah KİBAR Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi (Ankara Üniversitesi) Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK 924076)
<b>Raporu Hazırlayan Uzman</b>	Merve GÜNEŞ Harita Mühendisi (Selçuk Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
<b>Raporu Kontrol Eden Denetmen / Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Mehmet ÖZTÜRK Şehir Plancısı (Gazi Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187) (mRICS No: 6869236)

## İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ	5
1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI	5
1.2 UYGUNLUK BEYANI	5
1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER	5
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2.1 DEĞERLEMİYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR	8
3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ	9
3.1 TAPU KAYITLARI	9
3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ	11
3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ	11
4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER	12
4.1 TAŞINMAZIN TANIMI	12
4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ	12
4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	21
4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	22
4.5. SWOT ANALİZİ	25
5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ	26
5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ	26
5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ	26
5.3 TAŞINMAZA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ	26
6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER	29
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	29
6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	44
6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER	44
6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	44
6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ	44
6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ	45
6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	45

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ	45
6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ	48
6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ	49
7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	54
8. SONUÇ	55
9. EKLER	56
9.1 FOTOĞRAFLAR	56
9.2 RUHSATLAR VE PROJELER	64
9.3 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ)	91
9.4 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI	93
9.5 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	95
9.6 RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ	97

## **1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ**

### **1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI**

Bu değerlendirme raporunun amacı; Akfen GYO A.Ş.'nin talebine istinaden, Altınova Mahallesi'nde, 7.961,19 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, 3198 ada 67 parsel numaralı tapuda niteliği belirtilmemiş taşınmaz üzerindeki Üst (İnşaat) Hakkı değerini içeren Değerleme Raporu'nun hazırlanmasıdır.

### **1.2 UYGUNLUK BEYANI**

Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışması ile ilgili olarak;

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

beyan ederiz.

### **1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER**

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

UDS 104 tanımlı değer esaslarından, **Pazar değeri**, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır.

Bu kapsamda, değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

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

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

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

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı.

### **(a) Pazar Yaklaşımı**

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

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

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

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

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

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

(e) düzeltilmiş değerlendirme ölçütünün değerlendirme konusu varlığa uygulanması ve

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

### **b) Gelir Yaklaşımı**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

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

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),

(b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,

(c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,

(d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi,

(e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve

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

### **c) Maliyet Yaklaşımı**

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

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

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

## **2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER**

### **2.1 DEĞERLEMİYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ**

#### **SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK. A.Ş.**

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

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

E-Posta : [iletisim@smartkurumsal.com.tr](mailto:iletisim@smartkurumsal.com.tr)

Web : [www.smartkurumsal.com.tr](http://www.smartkurumsal.com.tr)

Hitit VD – 7720681407

Ticaret Sicil No: 382333

Sermaye: 1.000.000.-TL

### **2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ**

#### **AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

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

Tel: (0212) 37187 00

Web: [info@akfengyo.com.tr](mailto:info@akfengyo.com.tr)

Ticaret Sicil No: 372278-0

Sermaye: 3.900.000.000.-TL

### **2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR**

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla,

- Pazar değeri tespiti
- Pazar kira değerinin tespiti

talebi bulunmaktadır.

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

Müşteri tarafından tarafımıza herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.



### 3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ

#### 3.1 TAPU KAYITLARI

RAPORA KONU TAŞINMAZ (ANA TAŞINMAZ)	
İli	BURSA
İlçesi	OSMANGAZİ
Mahallesi	ALTINOVA
Köyü	-
Mevkii	-
Pafta No.	-
Ada No.	3198
Parsel No.	67
Yüz ölçümü (m <sup>2</sup> )	7.961,79
Ana Taşınmazın Niteliği	*BELİRTİLMEMİŞ
Blok No.	-
Kat No.	-
Bağımsız Bölüm No.	-
Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Arsa Payı	-
Cilt No.	22
Sayfa No.	2119
Tarih / Yevmiye No.	31.07.2008 / 23156
Sahibi	S.S. BURSA ULUSLARARASI TEKSTİL TİCARET VE ALIŞVERİŞ MERKEZİ İŞLETME KOOPERATİFİ (1/1)

\*Ana taşınmaz bilgileri 31.12.2023 tarihli rapordan alınmıştır.

RAPORA KONU TAŞINMAZ (ÜST HAKKI)	
İli	BURSA
İlçesi	OSMANGAZİ
Mahallesi	ALTINOVA
Köyü	-
Mevkii	-
Pafta No.	-
Ada No.	3198
Parsel No.	67
Yüz ölçümü (m <sup>2</sup> )	7.961,79
Ana Taşınmazın Niteliği	30 YIL SÜRE İLE 22. CILT 2119. SAYFADAKİ 3198 ADA 67 PARSEL ÜZERİNDEKİ "ÜST (İNŞAAT) HAKKI" BETONARME 9 KATLI OTEL VE 2 KATLI RESTORAN BİNASI
Blok No.	-
Kat No.	-
Bağımsız Bölüm No.	-
Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Arsa Payı	-
Cilt No.	22
Sayfa No.	2120
Tarih / Yevmiye No.	31.07.2008 / 23156
Sahibi	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)

### **3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ**

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Sistemi üzerinden 25.12.2024 tarihinde, saat 10:25'de alınan üst hakkı tapu kaydına göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat bulunmaktadır.

#### **Beyanlar**

- İmar Planında Turizm Tesis Alanı, Rekreasyon Alanı, Kentsel Servis Alanı, Ticaret Hizmet Alanı Gibi Konut Dışı Alandır.( Şablon: İmar Planında Turizm Tesis Alanı Belirtilmesi) (15.03.2013-8344)

#### **İrtifaklar:**

- M: BU PARSEL LEHİNE AYNI KÖY 7220 ADA 1 7222 ADA 1 AYNIKÖY 1628 1630 PARSELLER ALEYHİNE PLANINDA GÖRÜLÜĞÜ ÜZERE İRTİFAK HAKKI( Şablon: Üst (İnşaat) Hakkı) (12.06.1991-3923)

#### **Rehinler:**

- TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine, 1. dereceden 75000000.00 EUR bedel ile ipotek kaydı bulunmaktadır. (08.08.2024 - 35903)

### **3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ**

Değerleme konusu taşınmaza ait Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden 25.12.2024 tarihinde alınan üst hakkı TAKBİS belgesine göre son üç yıl içerisinde değişiklik gözlenmemektedir. Değerlemeye konu ana taşınmazın mülkiyetinin "S.S. BURSA ULUSLARARASI TEKSTİL TİCARET VE ALIŞVERİŞ MERKEZİ İŞLETME KOOPERATİFİ" olması sebebiyle TKGM Sisteminden tapu kayıt belgelerine ulaşılamamış, tapu müdürlüklerinde tapu kütüğü incelemesine izin verilmemiştir. Bu sebeple ana taşınmaz tapu kayıt bilgileri 31.12.2023 tarihli rapordan alınmıştır.

## **4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER**

### **4.1 TAŞINMAZIN TANIMI**

Değerlemeye konu taşınmaz, tapu kayıtlarına göre Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Atınova Mahallesi, 7.961,79 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, 3198 ada 67 parsel numaralı, tapuda niteliği belirtilmemiş taşınmaz üzerinde yer alan İbis Otel markası altında işletilen otel işletmesidir.

### **4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ**

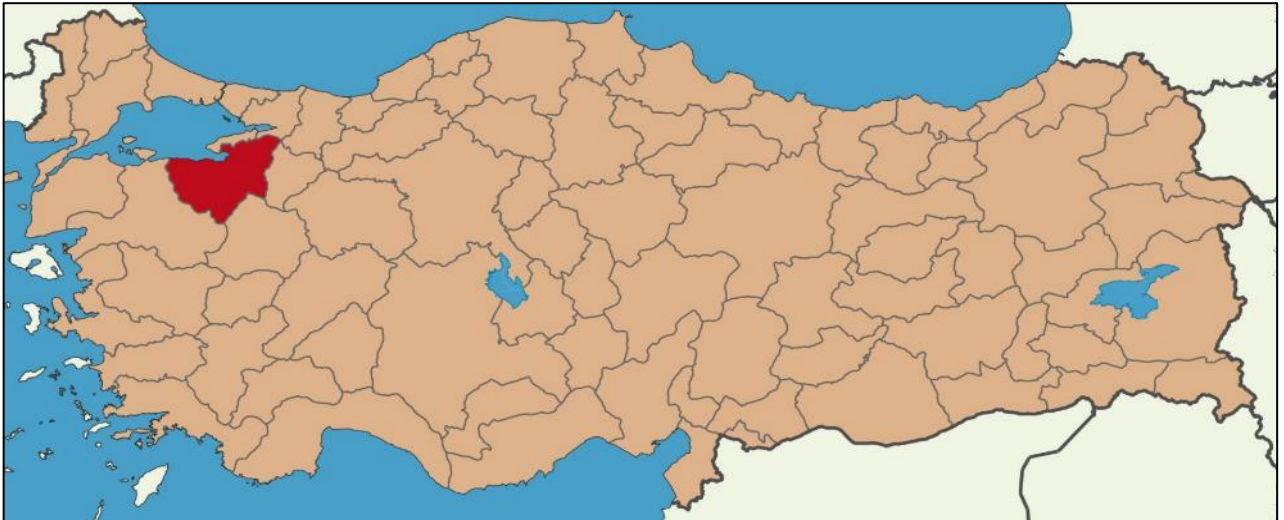
#### **4.2.1 Bursa İli**

##### **Konum:**

Bursa, Türkiye'nin bir ilidir. Merkezi Bursa olan il, 2023 sonu itibarıyla 3.214.571 nüfusa sahiptir. Bu nüfusuyla İstanbul, Ankara ve İzmir'den sonra Türkiye'nin 4. Büyük kentidir. Aynı zamanda Marmara Bölgesi'nin İstanbul'dan sonraki en büyük ikinci şehridir. Bursa ili Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım, Gemlik, Gürsu, Kestel, Mudanya, Büyükorhan, Harmancık, İnegöl, İznik, Karacabey, Keles, Mustafakemalpaşa, Orhaneli, Orhangazi ve Yenişehir ilçelerini kapsar.

Bursa İl Nüfusu: **3.214.571** (2023 sonu). İlin yüzölçümü **10.811** km<sup>2</sup>'dir. İlde km<sup>2</sup>'ye **297** kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 5950 kişi ile Yıldırım'dır.)

İlde yıllık nüfus artış oranı %0,62 olmuştur. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Büyükorhan (%14,40)- Osmangazi(-%0,67) 6 Şubat 2024 TÜİK verilerine göre 17 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 1061 mahalle bulunmaktadır.



##### **İdari Sınırlar:**

40 derece boylam ve 28 – 30 derece enlem daireleri arasında Marmara Denizi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa ili doğuda Bilecik, Adapazarı, kuzeyde Kocaeli, Yalova, İstanbul ve Marmara Denizi, güneyde Kütahya, batıda Balıkesir illeriyle çevrilidir. Denizden yüksekliği 155 metredir.



### Ulaşım:

İl içinde karayolu, demiryolu ve havayolu ile ulaşım yapılmaktadır. Ayrıca Bursa'da gelişmiş bir toplu taşımacılık sistemi şehir nüfusunun ulaşım ihtiyacını karşılar.

Bursa'da çevreci ve konforlu araçlarla toplu taşımayı sürdürmek ve ulaşımında kamu hakimiyetini arttırmak amacıyla 2007 yılında 84 otobüsle Burulaş Otobüs Müdürlüğü planlama ve bakım faaliyetlerine başlamıştır. Görevi toplu taşıma hatlarını işletmek ve işletmek olan Burulaş Otobüs Müdürlüğü Bursa'nın 7 ilçesinde 325 özmal 156 kiralık toplam 481 otobüsle 139 hatta, içinde bulunan çağın ve Bursa'nın gelişiminin sürekliliğine uygun çevreci, konforlu ve güvenli otobüs filosuyla ve eğitimli personeliyle 7/24 toplu taşıma hizmeti vermektedir.

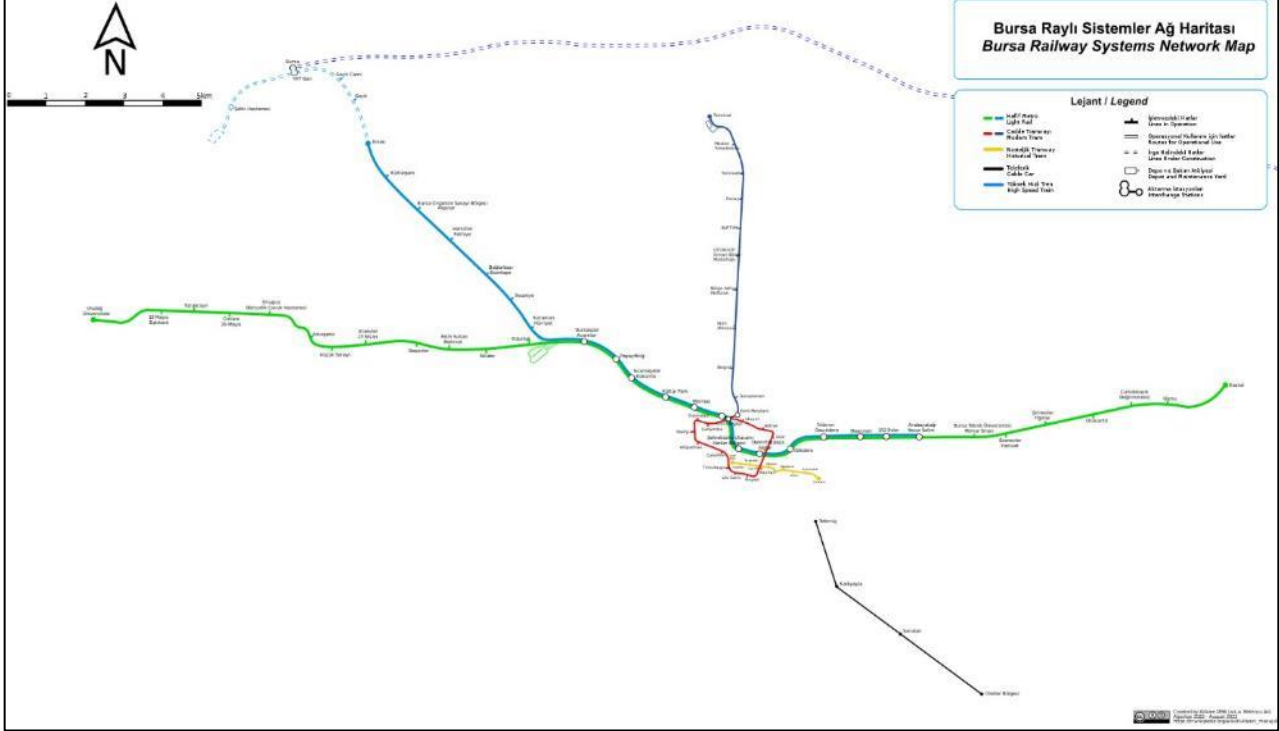
Filoda bulunan otobüsler Avrupa standartlarına göre imal edilmiş, engellilerin kullanımına uygun ve klima donanımına sahip, ülkenin ekonomisine katma değer sağlayan yerli üretim araçlar olup, bakım ve temizlikleri periyodik olarak gerçekleştirilmektedir. Araç sürücüleri tecrübeli, yolcu ilişkileri konusunda eğitimli ve kullandıkları araçların donanımlarına hakim kişiler olarak toplu taşımada kaliteyi arttırmak için faaliyet göstermeye devam etmektedir.

Bütünleşik Filo takip sistemi sayesinde otobüslerin hareketleri incelenmekte ve işletmeye anında müdahale sağlanmaktadır. 2005 yılından itibaren geçilen bütünleşik bilet sistemi ile otobüslere binişlerde nakit kalkarak Türkiye'de bir ilke imza atılmış olup sistemin aktarma prensibine elverişli olması sebebiyle yolculuklar ekonomik bir biçimde gerçekleşmektedir.

Balıkesir'deki Bandırma Garı ile Bilecik'teki Osmaneli YHT Garı arasında yapımı planlanan 201 kilometre uzunluğundaki yüksek standartlı demiryolu projesidir. 23 Aralık 2012'de dönemin Başbakan Yardımcısı Bülent

Arınç, Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanı Binali Yıldırım, Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanı Faruk Çelik ve TCDD Genel Müdürü Süleyman Karaman'ın katıldığı bir törenle temeli atılmıştır.

YSD hattının şu an Bursa ile Osmaneli arasındaki 105 kilometrelik kısmı inşa halinde olup, bu kısmın 2024'te hizmete girmesi planlanmaktadır. Kalan kısmının inşasıyla ilgili şu an için bir bilgi bulunmamaktadır. Hat tamamlandığında Ankara - İstanbul yüksek hızlı demiryolu ile entegre olacak ve Bursa'yı Ankara, İstanbul ve İzmir'e bağlayacaktır.



2002 yılında yaklaşık 600 minibüs birleşerek 300 otobüs olarak Bursa il merkezinde hizmet vermeye başladı.

Bursa Özel Halk Otobüsçüleri Odası, Bursa'daki Batı'da 300, Doğu'da 55 Özel Halk Otobüsünün hizmetini yönetir. Rotaların planını yapar, hizmet seviyesini belirler ve hizmet kalitesini takip eder. Ayrıca duraklardan ve diğer hizmetlerden de sorumludur. Dünyadaki birçok gelişmiş otobüs işletmesinin yaptığı gibi otobüs hizmetleri Bursa'da da özel işletmeciler tarafından özel bir sözleşme altında verilmektedir.

Bursa otobüs ağı Türkiye'deki en büyük ve en kapsamlı şehir taşıma hizmetlerinden bir tanesidir. Her gün 355 üzerinde araç yaklaşık 180.000 yolcuyla 82 farklı rotaya taşımaktadır. Ayrıca bu taşıma ağı dinamikdir; Bursa'nın büyümesi ve onun ihtiyaçları doğrultusunda geliştirilir.

Bursa - İstanbul arasında deniz ulaşımını sağlamak amacıyla Burulaş'ın bünyesinde kurulan Bursa Deniz Otobüsleri (BUDO), Ocak 2013'te seferlerine başlamıştır. İstanbul Deniz Otobüsleri Mudanya Güzelyalı İskelesinden İstanbul'a seferler düzenlenmektedir. Cumhuriyet'in 40.yıl kutlamalarının yapıldığı 1963 yılında İsviçreli şirket Von Roll Holding tarafından ülkenin en büyük kayak merkezi Uludağ'a yapılan teleferik hattı 29 Ekim 1963'te açılmıştır. İnşaatı 1958'de başlayan hat 5 senede tamamlanmıştır.

### **İklim:**

Bursa ili, genellikle ılıman bir iklime sahiptir. Ancak, iklim bölgelere göre de değişiklik göstermektedir. Kuzeyde Marmara Denizinin yumuşak ve ılık iklimine karşılık güneyde Uludağ'ın sert iklimi ile karşılaşılmaktadır.

İlin en sıcak ayları Temmuz - Ağustos, en soğuk ayları ise Aralık - Ocak'tır. 52 yıllık gözlem süresi itibarı ile yıllık ortalama yağış miktarı 70,6 cm'dir. İlde ortalama nispi nem %69 civarındadır.

### **Su Kaynakları:**

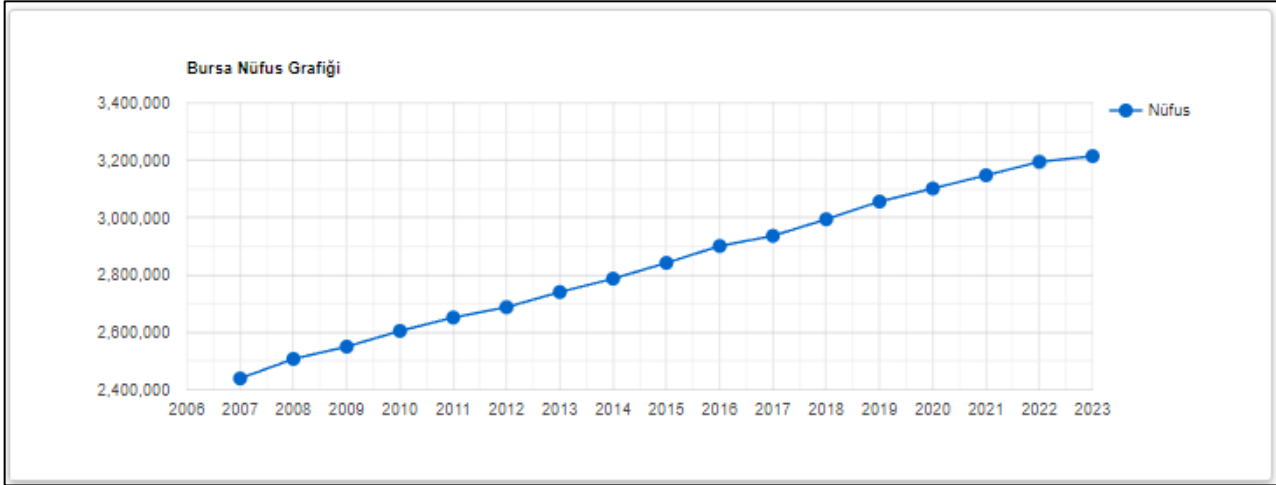
Şehrimizin su ihtiyacının % 85 i Nilüfer ve Doğancı Barajlarından, % 15 i Uludağ pınar kaynaklarından sağlanmaktadır. \*\*İhtiyaç olması durumunda Bursa ovasında 200 adet yer altı su kuyusu devreye alınabilecek durumdadır. \*\*Nilüfer ve Doğancı Barajlarından gelen günlük yaklaşık 400.000 m<sup>3</sup> su Doburca Arıtma Tesislerinde (500.000 m<sup>3</sup>/gün kapasite) arıtıldıktan sonra şehre verilmektedir. 3 merkez ilçede (Osmangazi, Yıldırım, Nilüfer) 2020 yılı içinde toplam 144 milyon m<sup>3</sup> su üretilmiştir. 144 milyon m<sup>3</sup> suyun dağılımı şu şekildedir. 81 milyon m<sup>3</sup> Doğancı ve Nilüfer barajlarından, 14 milyon m<sup>3</sup> Pınar kaynaklarından, 49 milyon m<sup>3</sup> yer altı su kuyularından karşılanmaktadır. Doğancı-1 Barajı, Bursa ilinin Osmangazi ilçesinde, Nilüfer Çayı üzerinde, şehre içme suyu temin etmek amacıyla 1975-1983 yılları arasında inşa edilmiş bir barajdır. Toprak ve kaya gövde dolgu tipi olan barajın gövde hacmi 2.520.000 m<sup>3</sup>, akarsu yatağından yüksekliği 65,00 m, maximum su kotunda göl hacmi 43,30 hm<sup>3</sup>, normal su kotunda göl alanı 1,55 km<sup>2</sup>'dir. Yılda 125 hm<sup>3</sup> içme suyu sağlamaktadır.

### **Nüfus ve Demografik Yapı:**

Bursa İl Nüfusu: **3.214.571** (2023 sonu). İlin yüzölçümü **10.811** km<sup>2</sup>'dir. İlde km<sup>2</sup>'ye **297** kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 5950 kişi ile Yıldırım'dır.)

İlde yıllık nüfus artış oranı %0,62 olmuştur. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Büyükorhan (%14,40)- Osmangazi(-%0,67)

6 Şubat 2024 TÜİK verilerine göre 17 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 1061 mahalle bulunmaktadır. Nüfus Artış Hızı Türkiye nüfusu 1927-2011 arasında 5,5 kat artmıştır. II. Dünya Savaşı (1939-45) sırasında nüfus artış hızları hem doğumların azalması, hem de ölümlerin artması yüzünden düştü. 1945'ten sonra nüfus artışı hızlanarak 1955-60 arasında en yüksek düzeye çıktı; 1965'ten sonra Türkiye'nin nüfus artış hızında düzenli bir düşme olduğu söylenebilir. Son istatistiklere göre 2016 yılı Nüfus Artış Miktarı önceki yıla göre %1,01 olarak gerçekleşmiştir. Yaşlanma 1965'ten beri, 0-14 yaş grubunun, toplam nüfus içindeki payının dramatik biçimde azalıyor olmasına karşın, Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri hala genç olmasıdır. 2012 yılı itibariyle 0-14 yaş grubu toplam nüfus içindeki payı yüzde 24,9'dur. Nüfusun yaklaşık dörtte birinin henüz eğitim çağında olması gereken, bu yüzden çalışma çağına gelmemiş kişiler oluşturur. Türkiye'de göçün yönü genellikle kırdan kente, doğudan batıya doğrudur. 1927 yılında nüfusun yüzde 75,8'i kırsal (10 binden az nüfuslu), yüzde 24,2'si kentsel alanlarda yaşarken, bu oranlar 83 yıl içinde tam tersine dönmüştür. 2011 yılı itibariyle Türkiye nüfusunun yüzde 23,2'si (17.338.563) kırsal alanda (belde ve köyler) yaşarken, yüzde 76,8'i (57.385.706) kentsel (il ve ilçe merkezleri) alanlarda yaşamaktadır. Yine 2012 yılı itibariyle nüfusun yüzde 75,8'i nüfusu 10.000'in üstündeki yerleşim birimlerinde yaşamaktadır. Kentsel nüfustaki artış özellikle 1950'den sonra hızlanmıştır, 1927-50 arasında yalnızca 0,8 puan artan kentsel nüfus oranı 1950-2010 arasında 51 puan yükselmiştir. 1927-35 arasında kırsal ve kentsel alanlarda yıllık ortalama nüfus artış hızları birbirine yakın olmuştur. 1935-40 arasında kentsel alanlarda artış, 1940-45 arasında ise II. Dünya Savaşı'nın etkisiyle hem kırsal hem kentsel alanlarda düşme görülmüştür. 1950'den sonra yıllık ortalama kentsel nüfus artışının çok hızlanması kırdan kente göçün artmasıyla açıklanabilir.1927- 2010 arasında kentsel nüfusun büyük artış göstermiş olmasına karşın, kentsel nüfusun büyük bölümü kırsal kökenlidir.



Yıl	Bursa Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	3.214.571	1.605.941	1.608.630
2022	3.194.720	1.595.869	1.598.851
2021	3.147.818	1.573.362	1.574.456
2020	3.101.833	1.550.767	1.551.066
2019	3.056.120	1.530.956	1.525.164
2018	2.994.521	1.498.219	1.496.302
2017	2.936.803	1.470.341	1.466.462
2016	2.901.396	1.454.059	1.447.337
2015	2.842.547	1.423.583	1.418.964
2014	2.787.539	1.394.715	1.392.824
2013	2.740.970	1.371.914	1.369.056
2012	2.688.171	1.343.894	1.344.277
2011	2.652.126	1.325.715	1.326.411
2010	2.605.495	1.300.283	1.305.212
2009	2.550.645	1.273.491	1.277.154
2008	2.507.963	1.253.151	1.254.812
2007	2.439.876	1.218.749	1.221.127

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



Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2023	Osmangazi	885.273	443.313	441.960	% 27,54
2023	Yıldırım	654.491	328.855	325.636	% 20,36
2023	Nilüfer	543.934	268.186	275.748	% 16,92
2023	İnegöl	299.203	150.721	148.482	% 9,31
2023	Gemlik	122.171	61.317	60.854	% 3,80
2023	Mudanya	109.964	53.458	56.506	% 3,42
2023	Mustafakemalpaşa	103.944	51.808	52.136	% 3,23
2023	Gürsu	103.770	52.470	51.300	% 3,23
2023	Karacabey	85.765	42.975	42.790	% 2,67
2023	Orhangazi	81.862	41.162	40.700	% 2,55
2023	Kestel	75.954	38.169	37.785	% 2,36
2023	Yenişehir	55.745	27.666	28.079	% 1,73
2023	İznik	44.988	22.241	22.747	% 1,40
2023	Orhaneli	19.527	9.680	9.847	% 0,61
2023	Keles	11.321	5.638	5.683	% 0,35
2023	Büyükorhan	10.325	5.163	5.162	% 0,32
2023	Harmancık	6.334	3.119	3.215	% 0,20

### **Ekonomi:**

**Tarım:** Bursa ili genelinde toprakların %60'ı tarım alanı olarak kullanılır ve bu oran Türkiye ortalamasının oldukça üzerindedir. Bursa'da yapılan tarım daha çok tarla ürünlerine dayanır. Toprağı çok bereketli olup, iklimi (sıcaklık, nem ve yağış) tarıma çok müsaittir. Tarım ürünleri çok çeşitli ve boldur. Faal nüfusun % 60'ı tarımla uğraşır. Brüt gelirin % 20'si tarımdan sağlanır. Bazı meyve ve sebze ürünlerinde Bursa birinci sırada yer alır. Arazinin % 44'ü tarladır. Tarım ürünlerinin başlıcaları; buğday, arpa, mısır, yulaf ve pirinç gibi tahıllardır. Bütün bunların senelik istihsalı 500.000 tona yaklaşır. 20.000 tona yakın fasulye, bakla, bezelye ve çığ baklagiller, tütün, pamuk, ayçiçeği, susam ve anason yetişir. Türkiye'nin en çok ve kaliteli sebzesi Bursa'da üretilir. Bunlardan domates birinci sırayı alırken, soğan ikinci sıradadır. Patates, hıyar, pırasa, lahana, taze fasulye, patlıcan, biber, enginar ve ıspanak üretimi 250.000 tona yaklaşır. Bursa meyvecilikte çok ileridir. Sulu şeftalisi, kestane, üzüm, elma, armut, çilek, vişne, kiraz, kayısı, erik, muşmula, kıvılcık, ceviz, kavun, karpuz ve her çeşit meyve yetişir. Türkiye'de, çileğin % 80'i, şeftalinin% 40'ı Bursa'da yetişir. 25.000 hektara yaklaşan bağlarda yetişen razzaki ve müşküle üzümü de dış ülkelere ihraç edilir. Gemlik, Mudanya ve Orhangazi ilçelerinin zeytinleri sofralık, lezzetli zeytinlerdir.

**Hayvancılık:** Bursa'da hayvancılık yapılırken, inek, manda, öküz gibi hayvanlar tercih edilir. Yeşil alanların ve verimli tarım arazilerinin yoğun olması, bu bölgede zirai faaliyetlerin de fazla sayıda olmasına zemin hazırlamıştır. Veteriner ve ziraat mühendisleri, burada işsizlik sorunu yaşamazlar. Bursa, ülkemizde önemli hayvan yetiştirici iller arasında yer alır. Yine ipekböceği de bu bölgede sıkça yetiştirilen hayvanlardandır. Verimli arazileri, geniş yeşil alanları ve yarı şehir yarı köy yaşantısıyla Bursa, hayvancılık faaliyetlerinin sıkça yapıldığı kentlerimizden biridir. Tarım ve hayvancılık, bildiğiniz gibi ekonomimizin düşük bir alanını

kapsamaktadır. Aslında dengeli ve doğru bir beslenme adına bu iki ekonomi kolunun da aktif olarak çalışmasına ihtiyaç duyarız. Bursa'da hayvancılık çok yaygındır, büyük çiftlikler bu bölge ikliminden dolayı Bursa'da yeterince bulunur. Orhaneli ve Orhangazi bölgelerinde, tarımın da hayvancılıkla beraber yaygınca yapıldığını söyleyebiliriz.

**Madenler:** Bursa ilindeki önemli endüstriyel hammaddeler başta bor ve mermer olmak üzere feldspat, manyezit, kalsit, tuğla-kiremit, jips, kaolen, kireçtaşı ve talk ile temsil edilmektedirler. Ülkemizin önemli bor yataklarından biri Kestelek sahasında yer almakta olup, % 45 B2O3 tenörlü yatakta 6.291.000 ton rezerv mevcuttur.

**Sanayi:** Bursa'nın coğrafi konumu da, Bursa sanayisi için önemli bir avantajdır. Bursa, konumu itibarıyla Anadolu yarımadasının batıya çıkış ve batının Anadolu'ya giriş kapısı konumundadır. Bursa, 19. asırda yabancı sermayeli ipek fabrikalarının kurulmasıyla 1923 yılından itibaren Cumhuriyet Dönemi'nde de Bursa, gerek kamu yatırımlarıyla kurulan Merinos fabrikası gibi tesislerle ve gerekse özel sektör eliyle kurulan sanayi kuruluşlarıyla ülke ekonomisinin gelişiminde önemli rol oynamıştır. Bursa'da tekstil, otomotiv, makine-metal imalatı, tarıma dayalı sanayi ve gıda, mobilya gibi sektörler ön plana çıkmakta ve değer üretmektedir. Öne çıkan sektörlerinin yanında Bursa, raylı sistemler, havacılık, savunma gibi yükselen sektörleri ile de yüksek teknoloji ürünler üretmeye devam etmektedir.

Bursa, gelişmiş imalat sanayii ve ticareti sayesinde küresel bir çekim merkezi konumundadır. Türkiye'nin ekonomik büyümesinde ve başlıca yükselen ekonomilerden biri olmasında önemli bir paya sahiptir.

Bursa, bugün de termal tesisleriyle sağlık ve şifa turizmine öncülük etmektedir. Ovaları ve su kaynaklarının yanı sıra Bursa, doğu-batı ekseninde uzanan sıradağlarıyla da dikkat çekmektedir. Bunlar arasında en önemlisi ise 2.543 m'lik yüksekliğiyle Marmara Bölgesi'nin en yüksek dağı olan ve ülkemizde kış turizminin merkezi konumundaki Uludağ'dır.

1961 yılında kurulan Türkiye'nin ilk organize sanayi bölgesi Bursa Organize Sanayi Bölgesi ile daha sonra oluşan Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi ve özellikle İzmir ve Ankara yollarının çevresi Bursa'da sanayileşmenin yoğun olduğu yerlerdir. Kaplıcaları, Uludağ'ı, İskender Kebabı, Kestane Şekeri, İnegöl Köftesi, Şeftalisi, Havlusu ile meşhurdur. Türkiye'nin ilk zeytinyağı laboratuvarı Bursa'ya kurulmuştur Bursa'da otomotiv sanayi kuruluşları, otomobil, otobüs, metro, hafif metro ve tramvay vagonları ve bunlara ait yedek parçaların imalatını yapmakla birlikte, yurt içine ve yurt dışına satış yapmaktadır. Fiat (TOFAŞ), Renault, Bosch fabrikaları ve bu fabrikalara parça sağlayan diğer fabrikalar sayesinde Bursa önemli bir otomotiv kentidir. Şehrin göç almasındaki en büyük etkenlerin başında bu fabrikalar gelir. Türkiye'deki birçok yerli tekstil markasının fabrikaları ve Bursa Uluslararası Tekstil Ve Ticaret Merkezi Bursa'da bulunmaktadır. Ayrıca tekstil sanayi olarak da Türkiye'nin en gelişmiş şehirlerinden biri konumundadır

Tarihi boyunca hep önemli bir şehir merkezi olma özelliğini koruyan Bursa, Doğu Roma ve Osmanlı Dönemlerinden kalma dini ve sivil mimarisiyle, İslâm ve Hristiyanlığa ait kutsal mekânlarıyla, yeşil doğası ve zengin şifalı su kaynaklarıyla, doğal gölleri, şelaleleri, otantik mekânlarıyla, kış turizminde bir marka olan Uludağ'ı ile ülkemizin doğal ve kültürel canlılığını en iyi şekilde yansıtmakta ve dört mevsim alternatif turizm çeşitleri sunmaktadır. Zengin tarihi, doğal güzellikleri, canlı sosyal ve ekonomik yapısıyla Bursa, günümüzde de "Kültürlerin Buluştuğu Şehir" olarak kendine has bir şehircilik modelini yaşamakta ve yaşatmaktadır.

## **4.2.2 Osmangazi İlçesi**

**Osmangazi**, Bursa'nın metropol ilçelerinden en büyüğüdür. Bursa'nın tüm merkez ilçelerinin kesiştiği noktadır. Osmangazi ilçesi, adını Osmanlı İmparatorluğu kurucusu Osman Gazi'den almaktadır. Osmangazi, Uludağ'ın eteklerinde, doğuda Gökdere Vadisi'yle başlar; batıda Nilüfer Deresi ve Yeni Mudanya Yolu, kuzeyde Katırlı Dağları, Nilüfer Çayı ve Bursa Ovası'nı içine alan topraklara sınır oluşturan bölgeyi kapsar. 1165,2 kilometrekarelik bir alana yayılmıştır. İlçenin denizden yüksekliği ortalama 150 metredir. İzmir, İstanbul, Eskişehir yollarının kesiştiği kavşak noktasında bulunan Osmangazi, Mudanya Limanı'na 31 km, Yalova'ya 74 km, Gemlik'e 30 km uzaklıktadır. 137 mahalleden oluşmaktadır.

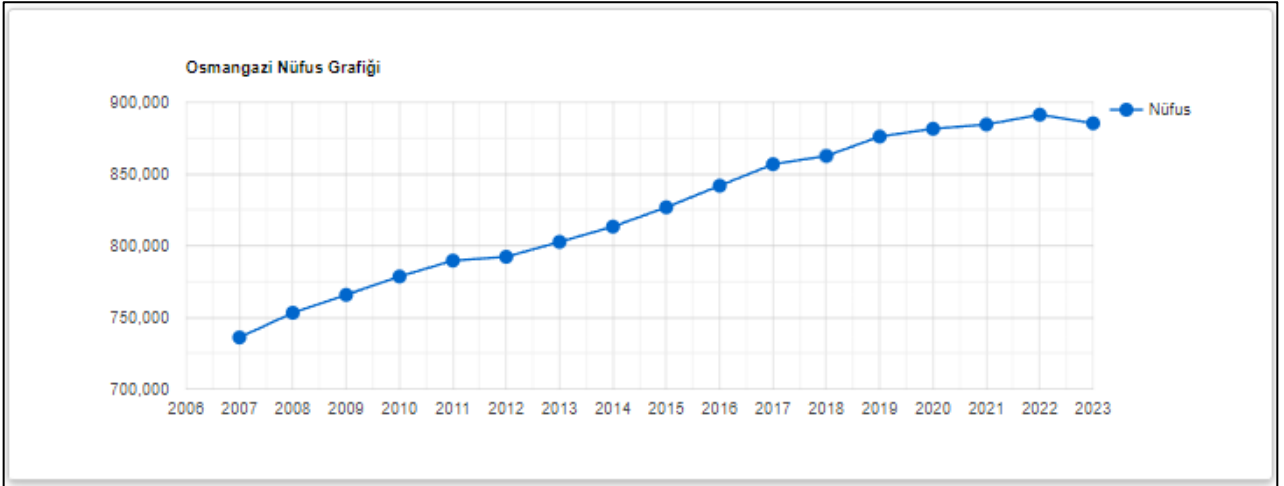
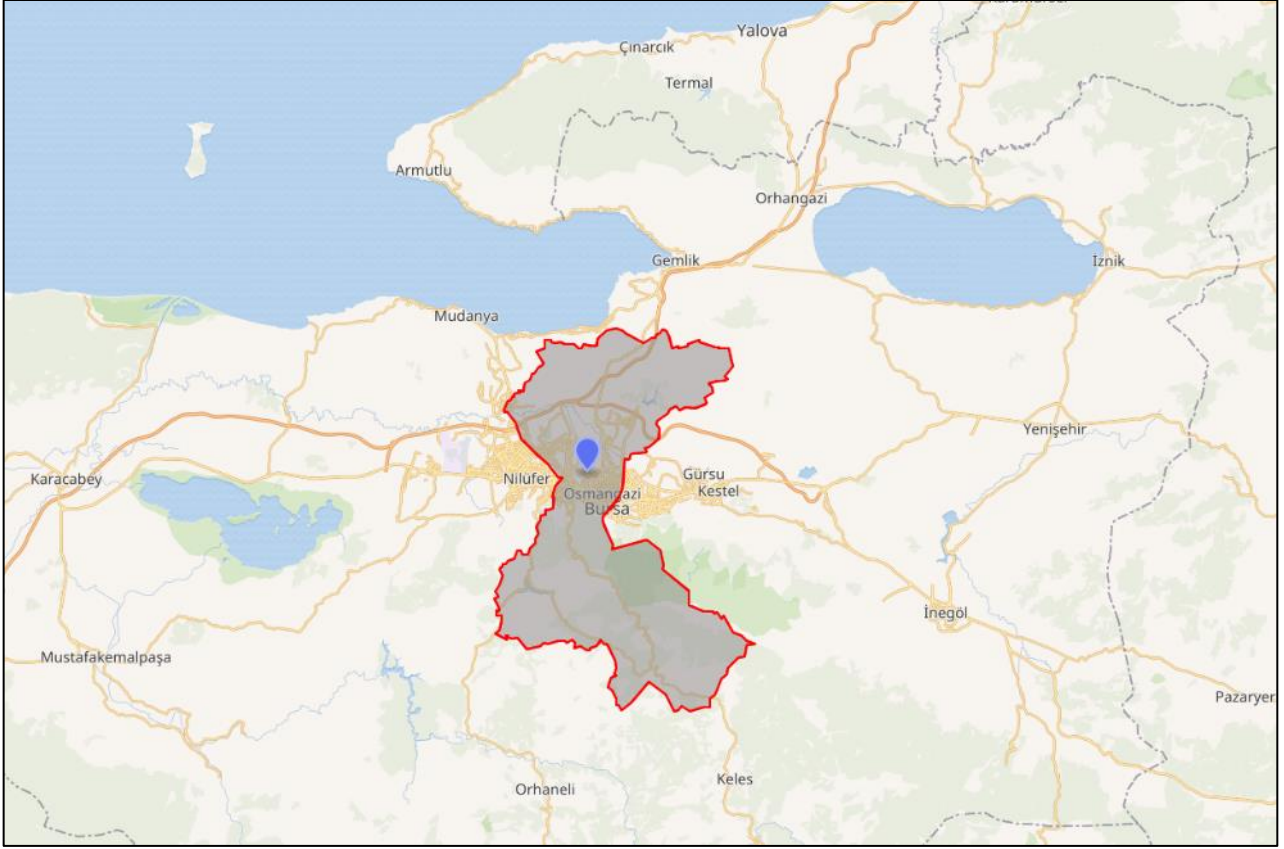
Osmangazi ilçesi; 137 mahalleden oluşmakta olup bunlar; Adalet, Ahmetpaşa, Akpınar, Aktarhüssam, Alaaddin, Alacahırka, Alacamescit, Alaşarköy, Alemdar, Alipaşa, Altınova, Altıparmak, Armutköy, Atıcılar, Bağlarbaşı, Bahar, Başaran, Çekirge, Çeltikköy, Çırpan, Çiftelahavuzlar, Çirişhane, Çukurcaköy, Demirkapı, Demirtaşpaşa, Dereçavuşköy, Dikkaldırım, Dobruca, Doğanbey, Doğanevler, Ebuiskak, Elmasbahçeler, Fatih, Gaziakdemir, Geçit, Gülbahçe, Gündoğdu, Güneştepe, Hacıilyas, Hamitler, Hamzabey, Hocahasan, Hüdevendigar, Hürriyet, İbrahimpaşa, İnkaya, İntizam, İsmetiye, İstiklâl, İvazpaşa, Kavaklı, Kayhan, Kemerçeşme, Kırcaali, Kiremitçi, Kirazlı, Kocanaip, Koğukçınar, Kuruçeşme, Küçükbalıklı, Kükürtlü, Küplüpınar, Maksem, Mehmet Akif, Mollafenari, Mollagürani, Muradiye, Nalbantoğlu, Namikkemal, Orhanbey, Osmangazi, Panayır, Pınarbaşı, Reyhan, Sakarya, Santralgaraj, Selamet, Selçukhatun, Selimiye, Sırameseler, Soğanlı, Soğukkuyu, Şehabettinpaşa, Şehreküstü, Tahtakale, Tayakadın, Tuna, Tuzpazarı, Ulu, Uluçam Veyselkarani, Yahşibey, Yenibağlar, Yeniceabat, Yenikaraman, Yenikent, Yeşilova, Yunuseli, Zafer. (EMEK) Adnan Menderes, F. Sultan Mehmet, Zekai Gümüşdiş (DEMİRTAŞ) Barbaros, Cumhuriyet, Dumlupınar, Dumlupınar Osb, Sakarya (OVAKÇA) Merkez, Çeşmebaşı, Eğitim, Santral Marmara Bölgesi'nde yer alan Osmangazi ilçesi, 881.459 nüfusu ve 71.400 hektar alanıyla ülkemizdeki 56 ilden daha büyüktür. Eskiden Osmangazi ilçesine bağlı beş belediye vardı: Osmangazi Belediyesi, Kirazlı Belediyesi, Emek Belediyesi, Demirtaş Belediyesi ve Ovaakça Belediyesi. İlçeye, Demirtaş Bucağı ve Soğukpınar Bucakları ile 32 köy bağlıydı. Köylerden sekizi Soğukpınar Bucağı'na bağlıydı.

2009 yerel seçimleri ile birlikte belde belediyeleri (Kirazlı Belediyesi, Emek Belediyesi, Demirtaş Belediyesi, Ovaakça Belediyesi) ve bu belediyelere bağlı köyler tamamen Osmangazi Belediyesi'ne bağlandı ve hepsi mahalle olarak kabul edildi. Şu an Osmangazi Belediyesi'nin toplam 136 mahallesi bulunmaktadır. Bölgede ılıman Marmara iklimi görülür. Ortalama sıcaklık 14.4 derecedir.

İlçede nem oranı ortalama %58'dir. Yağış, en çok kış ve ilkyaz aylarında görülür. Haziran ve Temmuz en düşük yağış aldığı aylardır. Yağışlar yıllık 500–700 mm arasındadır. İlçede ortalama 8 gün kar yağar, Uludağ'a ise 25 gün kar düşer ve 4 ay kadar yerde kalır. İlçede kar kalınlığı 5–10 cm olur, Uludağ'da ise 250 cm'dir.

İlçede en çok yıldız, poyraz ve lodos rüzgarları görülür. Osmangazi ilçesinin ulaşım alt yapısı oldukça gelişmiştir. Otobüs, metro ve tramvay hatları ile ulaşım yapılmaktadır. Ayrıca şehirlerarası otobüs terminali Osmangazi'nin kuzey bölgesi sınırları içerisinde İstanbul Caddesi (Yeni Yalova Caddesi) üzerindedir. Kent Meydanı - Terminal bölgesinde 2022 yılının Temmuz ayında yapımı 7 yıla yakın süren 9 km uzunluğundaki T2 tramvay hattı faaliyete alınmıştır. Bursa Kalesi, Balabancık Kalesi, Bursa Hisarı, Bursa Sarayı, Muradiye Türbesi, Pars Bey Türbesi, Çakır Ağa Hamamı, Osmangazi ve Orhangazi Türbeleri, II. Murat Türbesi, Şehzade Mustafa Türbesi, Bedesten, Arkeoloji Müzesi, Atatürk Müzesi, Osmanlı Evi Müzesi, Kent Müzesi, Hünkar Köşkü Müzesi, Karagöz Müzesi., Osmangazi ilçesinde yer alan önemli truistik ve tarihi mekanlardır. İlçede dokuma sanayi, otomobil yan sanayi, havlu sanayi, trikotaj sanayi, kundura sanayi, tarım araçları sanayi, mobilya sanayi, deri, plastik sanayi, bakır işlemciliği, makine ve madeni eşya yapımıcılığı, elektrik motoru sanayi, döküm sanayi, marangoz makineleri sanayi, kaynak makineleri sanayi, soba sanayi, bıçakçılık sanayi çok gelişmiştir. Bunların dışında yağ ve un fabrikaları, tuğla fabrikaları üretim yapmaktadır. Türkiye'nin en büyük 3. doğalgaz elektrik çevrim santrali Osmangazi ilçesinin Ovaakça Santral mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Bu santral 1.432 MW kurulu güç ve ortalama 5.568.251.828 kilovatsaat elektrik üretimi ile günde

1.682.251 kişinin elektrik ihtiyacını karşılamaktadır. Osmangazi ilçesinde; Domates, biber, patlıcan, gibi sebzelerin yanında, susam, ayçiçeği, gibi endüstri bitkileri; çilek, kavun, karpuz, üzüm, şeftali, dut, kestane, ceviz, elma, erik, kiraz, armut gibi meyveler yetiştirilmektedir. Ancak son yıllarda Bursa ovasındaki birçok verimli arazi yoğun konut yapımından dolayı betonlaşmaya teslim olmuştur.



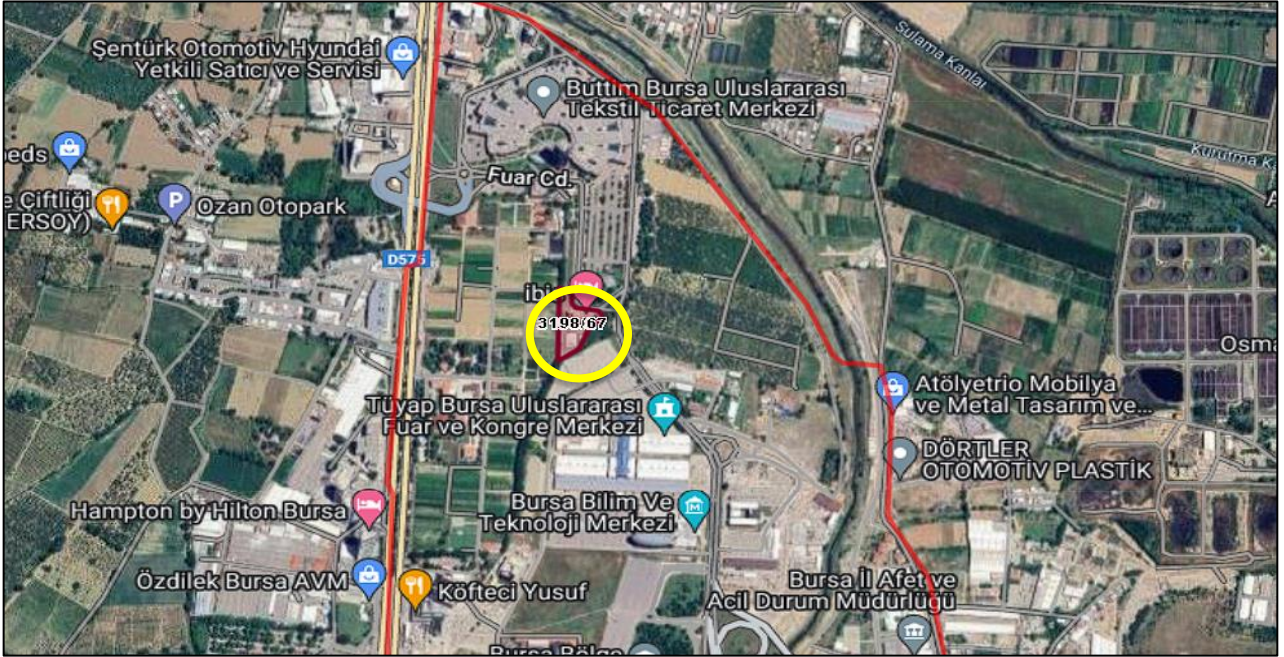
**Grafik. Osmangazi İlçesi Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi**

### 4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Altınova Mahallesi, Fuar Caddesi, No: 31 adresinde yer alan İbis Otel adı altında işletilen otel ile arsasıdır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu konuma ulaşım İstanbul Caddesi üzerinde kuzey yönde ilerlerken, sağa, Fuar Caddesine girilir. Bu cadde üzerinde yaklaşık 600 metre ilerlendiğinde rapora konu taşınmaza ulaşılır.

Taşınmaz Buttım Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret Merkezine yaklaşık 400 metre mesafededir. Yakın çevrede genellikle depolama, küçük sanayi tesisleri ağırlıklı yapılaşmalar mevcuttur. Yakın çevrede Buttım Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret Merkezi, Tüyap Bursa Uluslararası Fuar ve Kongre Merkezi, Bursa Bilim ve Teknoloji Merkezi, Bursa Bölge Adliye Mahkemesi gibi yerler bulunmaktadır.



TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE



TAŞINMAZIN KONUMU

#### **4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ**

##### **Ana Taşınmazın Özellikleri:**

<b>ANA TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ</b>			
<b>Yapının İnşaat Tarzı</b>	Betonarme	<b>Yapının Sınıfı ve Grubu</b>	4/A
<b>Yapım Yılı</b>	2010 (Faaliyete Geçiş Yılı)	<b>Yapı Nizamı</b>	Ayrık
<b>Yapının Toplam Kat Adedi</b>	Otel Binası: 9 (BK+ZK+7NK) Restoran: 2 (BK+ZK+AK)	<b>Ana Taşınmazdaki Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı</b>	-
<b>Otopark</b>	Var	<b>Asansör</b>	Var
<b>Yüzme Havuzu</b>	Yok	<b>Özel Güvenlik</b>	Var
<b>Deprem Derecesi</b>	1. Derece	<b>Deprem Hasar Durumu</b>	Yok

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



Değerleme konusu 7.961,79 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip 3198 ada 67 parsel üzerinde, betonarme yapı tarzında inşa edilmiş, 3 yıldızlı otel ve restoran olmak üzere iki adet yapı bulunmaktadır. Taşınmazın yer aldığı parsel Fuar Caddesine yaklaşık 90 metre cepheli olup otel parselin kuzeyinde, restoran hacmi ise güneyinde yer almaktadır

**Otel Binası:** Mimari projesine göre 1 Bodrum + Zemin Kat+ 7 Normal Kat+ Çatı Katı olmak üzere toplamda 9 kat olarak inşa edilmiş olup toplamda yaklaşık brüt 7.323 m<sup>2</sup> kullanım alanıdır.

1. Bodrum Katı; yaklaşık brüt 824 m<sup>2</sup> kullanım alanı olup, revir, housekeeping deposu ve ofisi, personel yemekhanesi, bay-bayan personel WC, temiz kıyafet deposu, mazot deposu, kazan dairesi, elektrik odası, yangın pompa odası, hidrofor odası, teknik ofis, çamaşırhane, teknik atölye ve sığınak hacimlerden oluşmaktadır. Söz konusu kat yerinde yapılan incelemelere göre kullanım alanı olarak projesine uygun olup iç tertibatta kullanıma bağlı olarak bazı bölümler oluşturulduğu gözlemlenmiştir. Söz konusu değişikliklerin brüt alana etkisi bulunmamaktadır.

Zemin Katı; yaklaşık brüt 926 m<sup>2</sup> kullanım alanı olup, lobi, fuaye, resepsiyon, idari ofisler, bagaj odası, toplantı salonu, elektronik eşya deposu, güvenlik ofisi, elektrik odası, sistem odası, 4 adet soğuk hava deposu, mutfak, satın alma ofisi, restaurant ve arşiv hacimlerinden oluşmaktadır. Söz konusu kat yerinde yapılan incelemelere göre kullanım alanı olarak projesine uygun olup iç tertibatta kullanıma bağlı olarak bazı bölümler oluşturulduğu gözlemlenmiştir. Söz konusu değişikliklerin brüt alana etkisi bulunmamaktadır.

1.Normal Katı; yaklaşık brüt 802 m<sup>2</sup> kullanım alanı olup, çamaşır odası, 1 adet engelli odası ve 28 adet standart oda hacimlerinden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelere göre söz konusu katın kullanım alanı olarak projesine uygun olduğu tespit edilmiş olup çamaşır odası holünde iki ayrı bölme oluşturulmuştur. Söz konusu değişikliklerin brüt alana etkisi bulunmamaktadır.

2.Normal Katı; yaklaşık brüt 802 m<sup>2</sup> kullanım alanı olup, çamaşır odası, 1 adet engelli odası ve 28 adet standart oda hacimlerinden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelere göre söz konusu katın kullanım alanı olarak projesine uygun olduğu tespit edilmiş olup çamaşır odası holünde iki ayrı bölme oluşturularak ütü odası hacmi elde edildiği gözlemlenmiştir. Söz konusu değişikliklerin brüt alana etkisi bulunmamaktadır.

3.Normal Katı; yaklaşık brüt 802 m<sup>2</sup> kullanım alanı olup, çamaşır odası, 1 adet engelli odası ve 28 adet standart oda hacimlerinden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelere göre söz konusu katın kullanım alanı olarak projesine uygun olduğu tespit edilmiş olup çamaşır odası holünde iki ayrı bölme oluşturulmuştur. Söz konusu değişikliklerin brüt alana etkisi bulunmamaktadır.

4.Normal Katı; yaklaşık brüt 802 m<sup>2</sup> kullanım alanı olup, çamaşır odası, 1 adet engelli odası ve 28 adet standart oda hacimlerinden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelere göre söz konusu katın kullanım alanı olarak projesine uygun olduğu tespit edilmiş olup çamaşır odası holünde iki ayrı bölme oluşturulmuştur. Söz konusu değişikliklerin brüt alana etkisi bulunmamaktadır.

5.Normal Katı; yaklaşık brüt 802 m<sup>2</sup> kullanım alanı olup, çamaşır odası, 2 adet engelli odası, 27 adet standart oda hacimlerinden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelere göre söz konusu katın kullanım alanı olarak projesine uygun olduğu tespit edilmiş olup çamaşır odası holünde iki ayrı bölme oluşturularak ütü odası hacmi elde edildiği, güney batı yönde yer alan engelli odasının servis hacmi olarak, diğer engelli odasının ise standart oda olarak kullanıldığı gözlemlenmiştir. Katta mevcut durumda 28 adet standart oda bulunmaktadır. Söz konusu değişikliklerin brüt alana etkisi bulunmamaktadır.

6.Normal Katı; yaklaşık brüt 788 m<sup>2</sup> kullanım alanı olup çamaşır odası, 28 adet standart oda ve teras hacimlerinden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelere göre söz konusu katın kullanım alanı olarak projesine uygun olduğu tespit edilmiş olup çamaşır odası holünde iki ayrı bölme oluşturulmuştur. Söz konusu değişikliklerin brüt alana etkisi bulunmamaktadır.

7.Normal Katı; yaklaşık brüt 775 m<sup>2</sup> kullanım alanı olup çamaşır odası, 28 adet standart oda ve teras hacimlerinden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelere göre söz konusu katın kullanım alanı olarak projesine uygun olduğu tespit edilmiş olup çamaşır odası holünde iki ayrı bölme oluşturulmuştur. Söz konusu değişikliklerin brüt alana etkisi bulunmamaktadır.

Söz konusu otel yapısı yerinde yapılan incelemelere göre kat, konum ve kullanım alanı olarak mimari projesine uygun olup iç tertibatta bazı kısımlarda brüt alanı etkilemeyen değişiklikler olduğu tespit edilmiştir.

Ek olarak otel yapısının güney cephesinde, arka bahçe kısmında yaklaşık brüt 50 m<sup>2</sup>lik kısmı açılabilir tente sistemli, camlı sundurma ile kapatılmış olup kafe olarak kullanılmaktadır.

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

Açık alanda 720 kW'lık jeneratör ve 1000 kW lık trafo; çatı katında, 2 adet chiller soğutma ünitesi, 5 adet havalandırma sistemi, bodrum katında, 2 adet yangın pompası, buhar jeneratörü ve 2 adet sıcak su kazanı, su ve yakıt depoları gibi teknik hacimler bulunmaktadır.

Otel binasında 178 adet standart oda, 4 adet engelli odası, 18 adet birleşebilir oda olmak üzere toplamda 200 adet odaya sahip olup odalar ortalama 18-21 m<sup>2</sup> kullanım alanıdır. Her odada banyo hacmi mevcut olup yaklaşık 3 m<sup>2</sup> alanıdır. Odalara giriş kartlı giriş sistemi ile sağlanmaktadır. Giriş kapıları ahşap paneldir. Oda içerisinde zeminler parke kaplamalı, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Banyo alanlarında zeminler ve duvarlar seramik kaplamalı, lavabo, klozet ve vitrifiye takımları mevcuttur.

Konu taşınmazın etrafı betonarme duvar üzeri panel çit ile çevrilidir. Otel girişi zemin kat seviyesinden ve Fuar Caddesinden sağlanmaktadır. Yapı dışında kalan alanlar kısmen peyzaj alanı, kısmen otopark olarak düzenlenmiştir. Otopark alanlarında zeminler taş kaplamalıdır. Bina içerisinde restoran, lobi, mutfak, teknik hacimlerde ve ofis alanlarında zeminler seramik kaplamalı, oda katlarında kat hollerinde zeminler halı kaplamalıdır. Bodrum katta zeminler koridorlarda epoksi kaplı, kapalı hacimlerde ise kısmen seramik kısmen mermer kaplıdır. Bina içerisinde duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır.

KAT HESABI		
Kat	Yasal Alan (m <sup>2</sup> )	Mevcut Alan (m <sup>2</sup> )
1.Bodrum Kat	824	824
Zemin Kat	926	926
1. Normal Kat	802	802
2. Normal Kat	802	802
3. Normal Kat	802	802
4. Normal Kat	802	802
5. Normal Kat	802	802
6. Normal Kat	788	788
7. Normal Kat	775	775
<b>TOPLAM ALAN</b>	<b>7.323</b>	<b>7.323</b>

**Restoran Binası:** Mimari projesine göre bodrum kat + zemin kat + asma kat olmak üzere toplamda iki kat olarak inşa edilmiş olup yaklaşık 1.465 m<sup>2</sup> kullanım alanıdır.

Bodrum Katı; yaklaşık brüt 635 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olup, hidrofor odası, hol, sığınak, teknik oda, elektrik odası, personel soyunma odaları, idari ofisler, mutfak ve çamaşır odası hacimlerinden oluşmaktadır.

Zemin Katı; yaklaşık brüt 620 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olup, restoran girişi, servis mutfağı, restoran, fuaye, WC'ler ve vestiyer hacimlerinden oluşmaktadır.

Asma Katı; yaklaşık brüt 210 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olup, depo ve teknik hacimlerden oluşmaktadır.

Taşınmaz içerisinde farklı bir firmaya ait kiracı bulunması nedeni ile müşteri bilgisi dahilinde girilememiş olup kullanım alanı ve kat bakımından projesine uygun olduğu varsayılmıştır. İç özellikleri tespit edilememiştir.



S.S. Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret ve Alışveriş Merkezi İşletme Kooperatifi ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında imzalanan 09.05.2008 tarihli "İnşaat ve İşletme Sözleşmesi"nin 3.3. maddesine göre restoran binası S.S. Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret ve Alışveriş Merkezi İşletme Kooperatifi'ne aittir.

### **Olumlu ve Olumsuz Faktörler;**

OLUMLU ÖZELLİKLERİ	OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ
Buttim Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret Merkezi, Tüyp Bursa Uluslararası Fuar ve Kongre Merkezi, Bursa Bilim ve Teknoloji Merkezi, Bursa Bölge Adliye Mahkemesi gibi bilinirliği yüksek yerlere yakın konumlu olması	Yatırımın büyüklüğü sebebiyle belirli bir alıcı kitlesine sahip olması
Ulaşılabilirliğinin iyi olması	
Bakımlı olması	
Altyapı imkanlarının iyi olması	
Otellerin yoğunlaştığı bölgede konumlu olması	

### **4.5. SWOT ANALİZİ**

OLUMLU YÖNLER		OLUMSUZ YÖNLER		
<b>GÜÇLÜ YANLAR</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Yakın konumda Uluslararası Fuar Alanı bulunması</li> <li>Altyapı imkanlarının iyi olması</li> <li>Ulaşım imkanının iyi olması</li> <li>Kullanılan işçilik ve malzemenin iyi olması</li> </ul>	<b>ZAYIF YANLAR</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Yatırımın büyüklüğü sebebiyle belirli bir alıcı kitlesine sahip olması</li> </ul>	<b>İÇ ETKENLER</b>
<b>FIRSATLAR</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Satış ve kiralama açısından bölgeye talep gösterecek yüksek gelire sahip yatırımcıların olması</li> <li>Bilinirliğinin yüksek olması</li> <li>Yakın çevresinde Fuar Alanları, Uluslararası Tekstil Ticaret Merkezi gibi alanlarının bulunması sebebiyle günlük konaklama ihtiyacının doğması</li> <li>Otellerin yoğunlaştığı bölgede konumlu olması</li> </ul>	<b>TEHDİTLER</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ülke ekonomisinde yaşanan dalgalanmalar</li> </ul>	<b>DIŞ ETKENLER</b>

## 5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ

### 5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ

TAŞINMAZIN GÜNCEL İMAR DURUMU			
<b>Plan Türü</b>	1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	<b>Lejant</b>	Konaklama Tesis Alanı (Otel Alanı)
<b>İnşaat Nizamı</b>	-	<b>H max</b>	30,00 m
<b>TAKS</b>	-	<b>KAKS (Emsal)</b>	2,00
<b>Çekme Mesafeleri</b>	Ön: 10 m	Yan: 10 m	Arka: 10 m
<b>Diğer</b>	Osmangazi Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgilere göre taşınmazın bulunduğu parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Konaklama Tesis Alanı (Otel Alanı)" lejantında, E:2,00, Hmax: 30 m, Ön Bahçe: 10 m, Yan Bahçe: 10 m, Arka Bahçe: 10 m, çekme mesafeleri olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.		

### 5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

Osmangazi Belediyesi'nde yapılan incelemede Osmangazi Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgilere göre taşınmazın bulunduğu parsel 14.05.2001 tarihinde onaylanmış 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Konaklama Tesis Alanı (Otel Alanı)" lejantında, E:2,00, Hmax: 30 m, Ön Bahçe: 10 m, Yan Bahçe: 10 m, Arka Bahçe: 10 m, çekme mesafeleri olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir. Halihazırda herhangi bir plan çalışması bulunmamaktadır.

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

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde gerçekleştirilen projenin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

- 17.06.2009 tarih ve bila sayılı, Mimari Proje bulunmaktadır.

- 17.06.2009 tarih, 311 sayılı Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 7.523 m<sup>2</sup> otel, 1.492 m<sup>2</sup> restoran için düzenlenmiştir.

- 30.06.2010 tarih, 170 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiş olup söz konusu belge 7.523 m<sup>2</sup> otel, 1.492 m<sup>2</sup> restoran için düzenlenmiştir.

14.10.2009 tarih, 12071 sayılı, 196 oda (2y)+4 Bedensel engelli odası(2y) toplam 400 yatak, 50 kişilik çok amaçlı salon, lobi bar,67 araçlık açık otopark için alınmış Turizm İşletme Belgesi bulunmaktadır.

İmar arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz karar rastlanmamıştır.

#### 5.3.1 Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durum Analizi:

Projesine göre yapı alanları ve kullanım şekilleri tespit edilmiş olup mahallinde alınan ölçüler ve yapılan gözlemler neticesinde parsel üzerindeki otel yapısının brüt kullanım alanı bakımından mimari projesiyle uyumlu olduğu gözlenmiştir.

Restoran içerisinde farklı bir firmaya ait kiracı bulunması nedeni ile müşteri bilgisi dahilinde girilememiş olup kullanım alanı ve kat bakımından projesine uygun olduğu varsayılmıştır. İç özellikleri tespit edilememiştir.

### **5.3.2 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir durum mevcut değildir.

### **5.3.3 Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı proje Resmi Gazete'de yayımlanan 29.06.2001 tarih 4708 sayı ile yayımlanan Yapı Denetim Kanunu'na tabidir. Taşınmazın yapı denetimi Y.Yalova Yolu Buttım İşmerkezi A Blok No:17 adresinde konumlu Y.D. Yapı Denetim A.Ş. tarafından yapılmıştır.

### **5.3.4 Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

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

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce kurumumuz tarafından 03.07.2024 tarih, SM-24-SPK-013 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

Rapor No	Tarih	Taşınmazın Değeri (TL)	Raporu İmzalayan Uzmanlar
SM-24-SPK-013	03.07.2024	315.804.000.-TL	Nurullah KİBAR Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK Lisans No:924076)
			Merve GÜNEŞ Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
			Mehmet ÖZTÜRK Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187)

### **5.3.7 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaza ait enerji kimlik belgesine ulaşılamamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazın tapu kaydında herhangi bir nitelik belirtilmemiş olup Osmangazi Belediyesi İmar Arşivinde yer alan yasal belgeler ve yerinde yapılan tespitlerde söz konusu arsa üzerinde otel ve restoran yapısı bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz sahibi S.S. Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret ve Alışveriş Merkezi İşletme Kooperatifi olup Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından 30 yıllığına kiralanmıştır. Söz konusu üst hakkı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine kayıtlı olup 09.05.2008 tarihinde yapılan sözleşmeye göre 01.11.2010 ve 01.11.2040 tarihleri içerisinde 30 yıllık üst hakkı bulunmaktadır.

Üst hakkına ilişkin incelenen resmi sözleşmede; bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkının 30 yıl süreli olduğu; irtifak hakkının üçüncü kişilere devredilebileceği; sürenin sonunda irtifak hakkına konu yapının bedelsiz olarak taşınmaz malikine geçeceği; irtifak hakkı bedelinin ilk 5 yıl için ödemesiz olduğu, sonraki yıllar için ise sözleşmede belirtilen bedeller şeklinde olduğu görülmektedir. Konu sözleşmeye istinaden üst hakkının devredilmesinde herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

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

## **6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER**

### **6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ**

#### **6.1.1 Küresel Ekonomi**

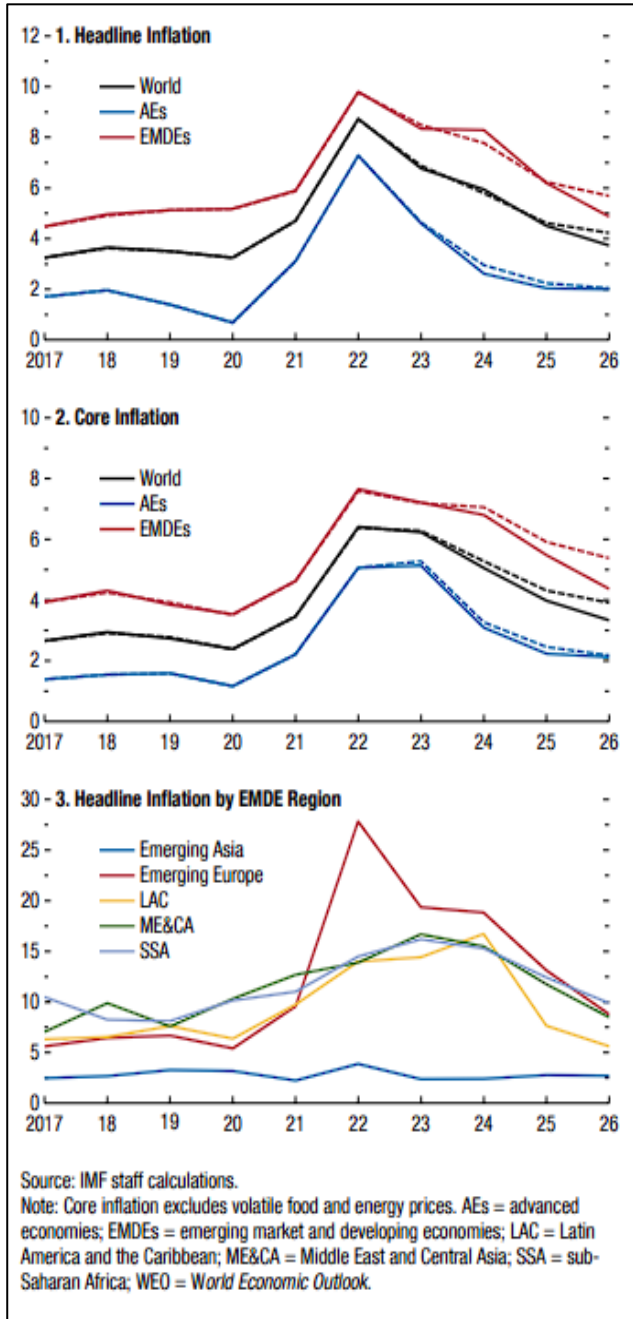
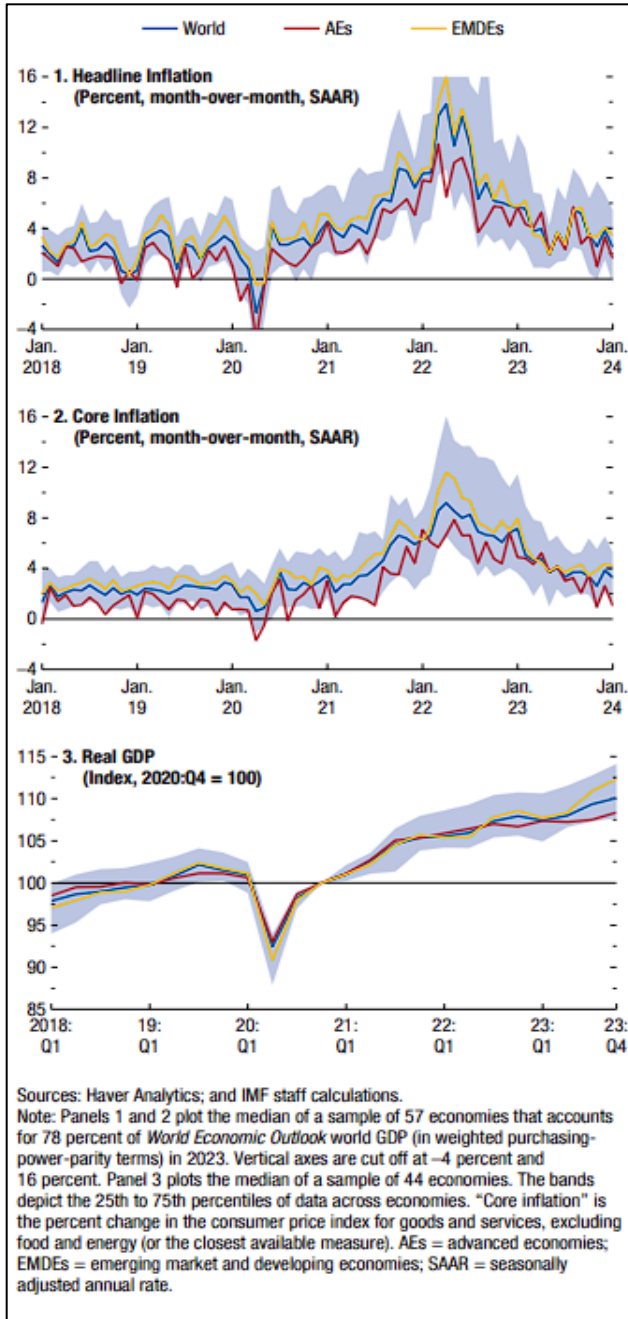
2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler olmuştur. Benzer eğilim 2024 yılı ilk çeyreği itibarıyla devam etmiştir. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarını uygulamayı sürdürmüştür. Özellikle Fed, ECB gibi küresel etkinliği yüksek olan Merkez Bankalarının enflasyonu düşürmeyi öncelikleyen yaklaşımları parasal maliyetlerin yüksek kalmasına neden olmuştur.

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

2024 yılı ilk çeyreğinde geçtiğimiz yıldan süregelen jeopolitik risklerin zaman zaman daha da arttığı gözlenmiştir. Doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, uluslararası ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olmaya başlamıştır.

Dünya ekonomisinde aktivite 2024 ilk çeyreğinde dirençli seyrini sürdürmüştür. Küresel ölçekte hizmet sektöründe sınırlı da olsa hızlanma görülürken, imalat aktivitesi ilk çeyrek itibarıyla yeniden genişleme bölgesine geçmiştir. ABD (Fed) ve Avrupa (ECB) Merkez Bankaları'nın faiz patikalarına yönelik beklentiler ayrılmaktadır. ECB'nin yaz aylarında faiz indirimlerine başlayacağına yönelik tahminler kuvvetlenirken, Fed'in faiz indirimlerine yönelik beklentiler, tahminleri aşan enflasyon verileri ve Fed yetkililerinin açıklamaları ile ötelenmektedir. Son dönemde Ortadoğu'da artan jeopolitik gerilimler ve Rusya'ya yönelik ihracat kısıtlamaları enerji başta olmak üzere emtia fiyatlarında dalgalanmalar yaratmaktadır. Bu gelişmeler küresel enflasyonun iyileşme hızına yönelik kaygıları artırmaktadır. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Çin'de ekonomik toparlanmaya yönelik sinyaller gelse de emlak sektörüne yönelik belirsizlikler sürmektedir. Japonya Merkez Bankası uzun yıllardır sürdürdüğü negatif faiz politikasını sonlandırmıştır.

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



\*Kaynak: Küresel Ekonomik Görünüm Raporu

## Enflasyon Grafikleri

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

Source: IMF staff estimates.

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

2024-2025 Yılları Ülkelerin Ekonomik Beklenti Tablosu

## **6.1.2 Türkiye Ekonomisi – Makro Göstergeler**

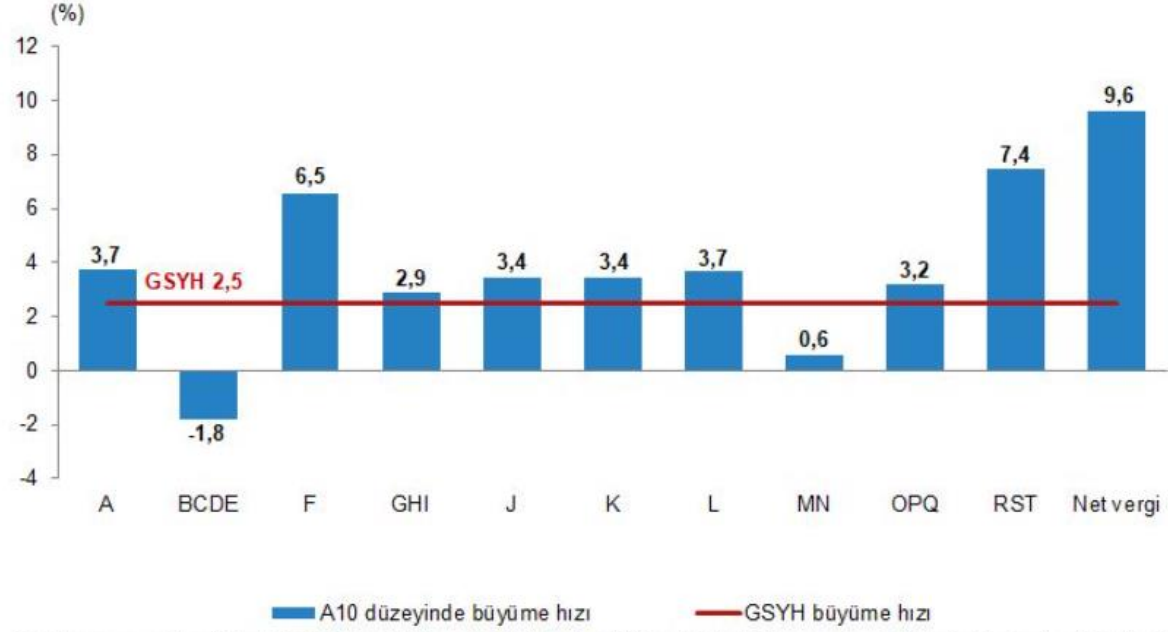
GSYH 2024 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 arttı.

Türkiye ekonomisi 2023 dördüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %1,0 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla 2023 yıl genelinde büyüme %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2022 yılında 905,8 milyar dolar olan GSYH 2023 yılında 1 trilyon 118,6 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2024 ilk çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin dirençli kaldığını göstermektedir. İş gücü piyasasında ise mevsimsellikten arındırılmış verilere göre Ocak'ta %9,0 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %8,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergelerinde de genele yayılan bir düşüş gözlenmiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Ocak ayındaki 49,2 seviyesinden Şubat'ta 50,2'ye yükselerek daralma bölgesinden çıkmıştır. İmalat PMI Mart ayında 50,0 değerini alsa da, Nisan ayı verileri endeksin 49,3'e gerileyerek daralma bölgesine geçtiğini göstermektedir. Kapasite kullanım oranı son üç ayda sınırlı da olsa yükselirken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir.

İlk çeyrekte dış dengedeki devam etmiştir. İhracatta toparlanma sürerken, enerji ve altın kalemlerindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı daralmaktadır. Seyahat gelirlerinde artış meydana gelse de, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk üç ayda ihracat 2023'ün aynı dönemine göre %3,6 artarken, ithalatta %12,8 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2023 ilk çeyreğinde 34,8 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2024'ün ilk çeyreğinde 20,3 milyar dolara gerilemiştir. Aralık 2023'te 45,5 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Şubat 2024'te 31,8 milyar dolara inmiştir.

Ücret artışları, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve beklentilerdeki bozulma ile ilk çeyrekte enflasyonda sınırlı da olsa artış yaşanmıştır. 2023 sonunda %64,8 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %68,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %44,2'den %51,5'e yükselmiştir. Ayrıca emtia fiyatlarındaki dalgalanma ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Ocak ayında %42,50 olan politika faizini %45,00'a çıkaran TCMB Şubat toplantısında faizleri sabit tutarken, Mart ayında genel beklentilerin aksine 500 baz puan artışla politika faizini %50,00'a yükseltmiştir. 21 Kasım 2024 toplantısı itibarıyla da TCMB politika faizi %50,00 seviyesinde tutmaya devam etmiş olup Yurt içi talebin yavaşlamasının, enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere ulaştığı ifade edilmiştir. TCMB ayrıca iç talepteki dengelenmeyi sağlamak amacıyla ilave makro ihtiyati düzenlemeler ve likidite tedbirleri almıştır. İkinci çeyrek başında ise piyasa mekanizmasının işlevselliğini ve makro finansal istikrarı koruyacak şekilde makro ihtiyati politikaları sadeleştirmeye devam etmiştir.



**GSYH, iktisadi faaliyet kollarına göre A10<sup>(1)</sup> düzeyinde büyüme hızları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024****GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024**

Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	Yıllık	26 545 722	1 130 009	221,6	5,1
	I <sup>(r)</sup>	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II <sup>(r)</sup>	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III <sup>(r)</sup>	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV <sup>(r)</sup>	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I <sup>(r)</sup>	8 858 091	286 728	205,7	5,3
	II	9 949 792	308 158	216,1	2,5

(r) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

### 6.1.3 Gayrimenkul Piyasası:

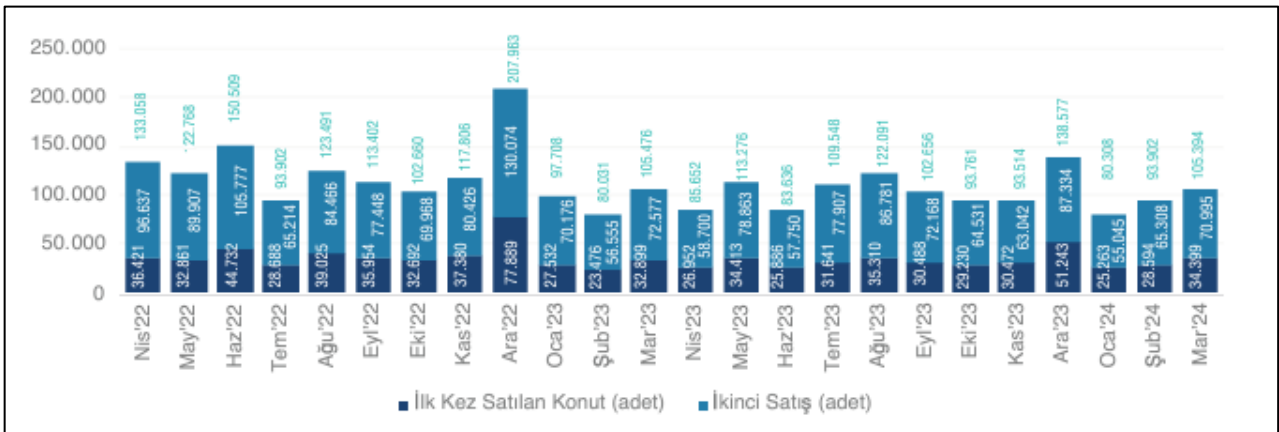
2024 yılının ilk çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,3 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %14,3 oranında gerileme kaydederek 279.604 adet olmuştur. Bu sonuçlarla, 2024 yılı 1. çeyrek konut satışları son on iki çeyrekteki en düşük satış adedi olarak kayıtlara geçmiştir..

Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışlar hem adetsel bazda hem de toplam satışlar içerisindeki oranı dikkate alındığında bir önceki yılın aynı çeyreğine göre daha iyi bir performans göstermiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yılın aynı çeyreğinde %29,6 iken bu yıl da %31,6 olmuştur. İkinci el satışların payı ise %70,4 iken %68,4'e gerilemiştir. Böylece birinci çeyrekte ilk satışlar 88.256 adet, ikinci el satışlar 191.348 adet olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmede ise 2023 yılının 4. çeyreğine göre ipotekli satışlarda %63,8 oranında artış görülmüş olmakla birlikte ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı tarihsel ortalamasının altında seyretmeye devam etmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranının bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %5,2'den birinci çeyrekte %9,9'a yükseldiği görülmektedir. Birinci çeyrekte kısmi bir gerileme kaydeden konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması ise bir önceki çeyrek %41,9 iken birinci çeyrekte %41,7'ye gerilemiştir. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %53,0 oranında gerileme kaydederken diğer satışlarda %6,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla birinci çeyrekte, ipotekli satışlar 27.622 adet, diğer satışlar 251.982 adet olmuştur..

Yabancılar yapılan satışlar birinci çeyrekte 5.685 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %48,0 ile oldukça yüksek bir oranda azalma kaydettiği gözlemlenmiştir. Yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %2,1'den %2,0'ye gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiş olup il bazında birinci çeyrekte en yüksek satış İstanbul'da gerçekleşmiş olup böylece İstanbul 2022 yılının ikinci çeyreğinden sonra Antalya'dan birinci sırayı tekrar almıştır. Antalya %36,1 ile birinci sırada yer alırken, ikinci sırada %35,6 pay ile Antalya, üçüncü sırada ise %9,0 pay ile Mersin bulunmaktadır.

Konut fiyatları artışı ise eylül ayında yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından on yedi ay üst üste düşüş kaydederek şubat ayı itibarıyla %58,31'e gerilemiştir. Diğer yandan, reel bazda 2019 Aralık ayından itibaren yıllık bazda ilk kez negatif gerçekleşme görülmüş ve şubat ayı itibarıyla reel değişim yıllık bazda -%5,2 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup şubat ayı itibarıyla yıllık bazda nominal olarak %57,0 artış, reel olarak ise %6,0 oranında gerileme gerçekleşmiştir. Şubat 2024 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 31.365 TL/m<sup>2</sup>'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 45.421 TL/m<sup>2</sup>, İzmir'de 36.065 TL/m<sup>2</sup>, Ankara'da 24.919 TL/m<sup>2</sup> olmuştur. (GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2024)

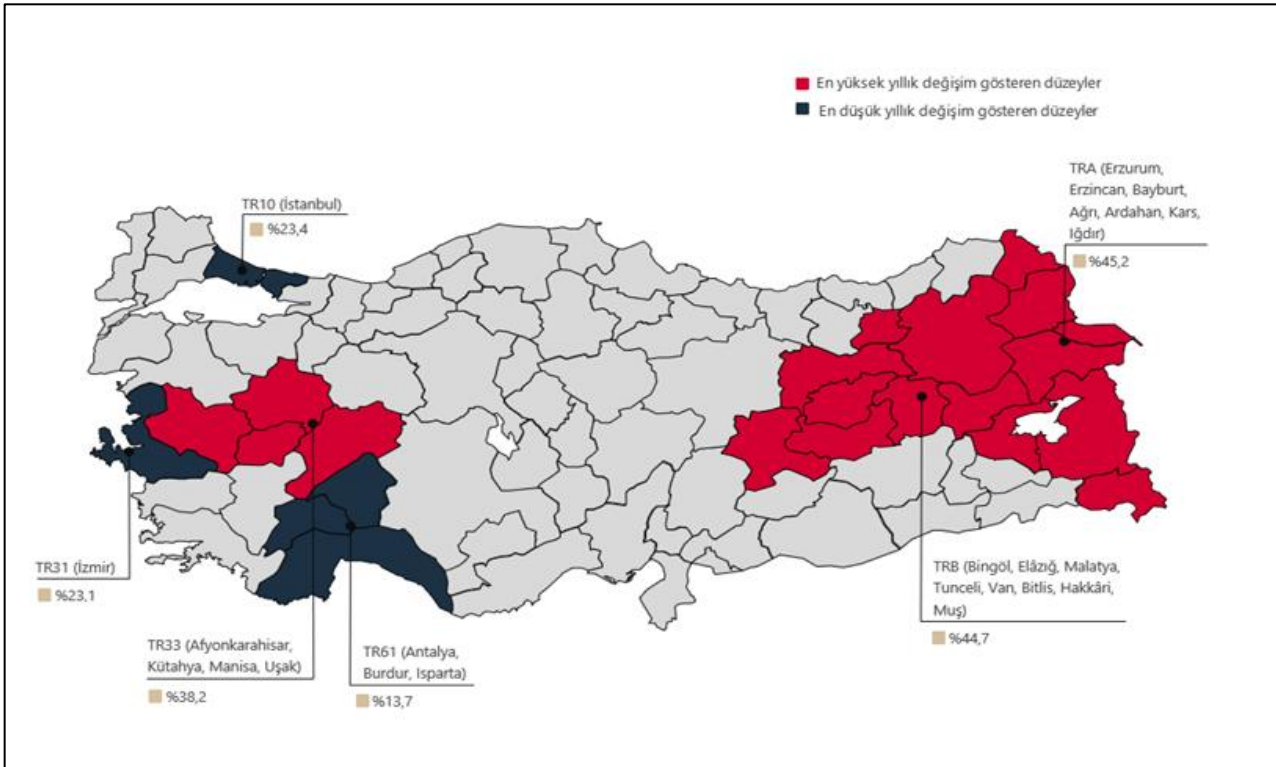






Aylık faiz oranı 2023 yılının üçüncü çeyrek sonunda %3,01 seviyelerine çıkmış ve yılın son çeyreğini %2,96 seviyesinde tamamlamıştır. 2024 yılının ilk çeyreği sonunda aylık faiz oranı %3,03 olarak seyretmektedir. Aynı şekilde yıllık faiz oranı 2023 yılının üçüncü çeyreğinde %42,79 seviyelerine çıkmış ve yıllık faiz oranı 2023 Aralık ayını %41,84 ile tamamlamıştır. 2024 ilk çeyreği sonunda aylık faiz oranı %43,13 olarak seyretmektedir.

2024 yılı Mart ayı sonunda konut kredisi hacmi 444,3 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2023 Mart ayında %63,98 seviyesinden, 2024 yılı Mart ayında %56,66 seviyesine düşmüştür. Mart 2024'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %18,84'ten %23,07'ye yükselmiştir. Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %8,41'ten %10,55'e yükselmiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2024 Mart ayı itibarıyla %0,11 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Mart ayında 1,62 trilyon TL seviyesinde seyretmiştir. 2023 yılı Mart ayında %30,8 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Mart 2024 itibarıyla 3,5 puan azalarak %27,3 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 12,9 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %23,5 olmuştur. Bu oran 2023 Mart ayında %21,7 seviyesindeydi.

Merkez Bankası'nın 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde 1,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 27,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 14,7 oranında azalmıştır. İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde 1,2, 2,2 ve 0,8 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 23,4, 30,4 ve 23,1 oranlarında artış göstermiştir.



	 TÜRKİYE	 İSTANBUL	 ANKARA	 İZMİR
<b>Konut Fiyat Endeksi</b>	148,0	139,4	153,7	142,5
<b>Yıllık Değişim</b>	%27,4	%23,4	%30,4	%23,1
<b>Aylık Değişim</b>	%1,0	%1,2	%2,2	%0,8

#### **6.1.4 Turizm Sektörü**

2021 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 29,3 Milyon turist'in yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 1.028 Dolar olarak belirtilmektedir. 2020 yılında kişi başı ortalama harcamanın 936 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, 2020 yılına kıyasla 2021 yılında kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2023 yılında ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 57 milyon turist'in kişi başı 952 Dolar harcama yaptığı görülmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında hem gelen turist sayısında, hem de kişi başı harcama miktarında artış olduğu görülmektedir. 2023 yılının dördüncü çeyreğinde Türkiye'yi 12,4 milyon turist ziyaret etmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslandığında gelen turist sayısında %4,12'lik bir artış yaşandığı gözlemlenmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2022 yılında Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 44.6 milyon olurken, 2023 yılında bu sayının 49.2 milyon olduğu gözlemlenmektedir. 2024 yılının birinci çeyreğinde ise Türkiye'ye 4.3 milyon yabancı ziyaretçi gelmiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %13'lik bir artış gözlemlenmiştir.

Mart 2020 itibariyle dünya ile paralel olarak Türkiye'yi de önemli bir ölçekte etkileyen COVID-19 salgını Türkiye'nin turizm performansını da önemli ölçekte etkilemiştir. Yabancı turist sayıları göz önünde bulundurulduğunda 2019 yılı, COVID-19 salgınından önceki en yüksek performans gösteren yıldır. 2022 yılı itibariyle ziyaretçi sayılarının pandemi öncesi döneminin (2019) ziyaretçi sayılarının yakalandığı gözlenmektedir. 2024 yılının birinci çeyreğinde ise Türkiye'ye gelen 4.3 milyon yabancı turist'in %55,8'i İstanbul'a, %9,3'ü Antalya'ya, %1,9'u Ankara'ya gelmiştir. Bu üç ili %1,8'lik ve %0,3'lük paylar ile İzmir ve Muğla izlemiştir.

İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 870 bin oda kapasitesi ile 20.451 işletme belgeli, 73 bin oda kapasitesi ile 711 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında ilk sırayı 2.976 tesis ve 123 bin oda kapasitesi ile İstanbul çekmekte, onu takiben 2.652 tesis ve 106 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.501 işletme belgeli tesise ve 288 bin oda arzına sahiptir.

Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 711 tesis içinde en büyük payı 107 tesis ve yaklaşık 10 bin oda kapasitesi ile İstanbul almakta, onu takiben 79 tesis ve 14 bin oda kapasitesi ile Antalya, 76 tesis ve 9 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir.

Pandemi öncesi son tam performans yılı olan 2019 yılında Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58,9 olarak belirlenmiştir. 2023 yılı itibariyle ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %50,08'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %65,16 ile Antalya, onu takiben %52,99 ile Muğla ve %52,75 ile İstanbul gelmektedir. Ankara ve İzmir'in yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %42,82 ve %41,74 olmuştur. 2024 yılı Şubat ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %31,79'dur.

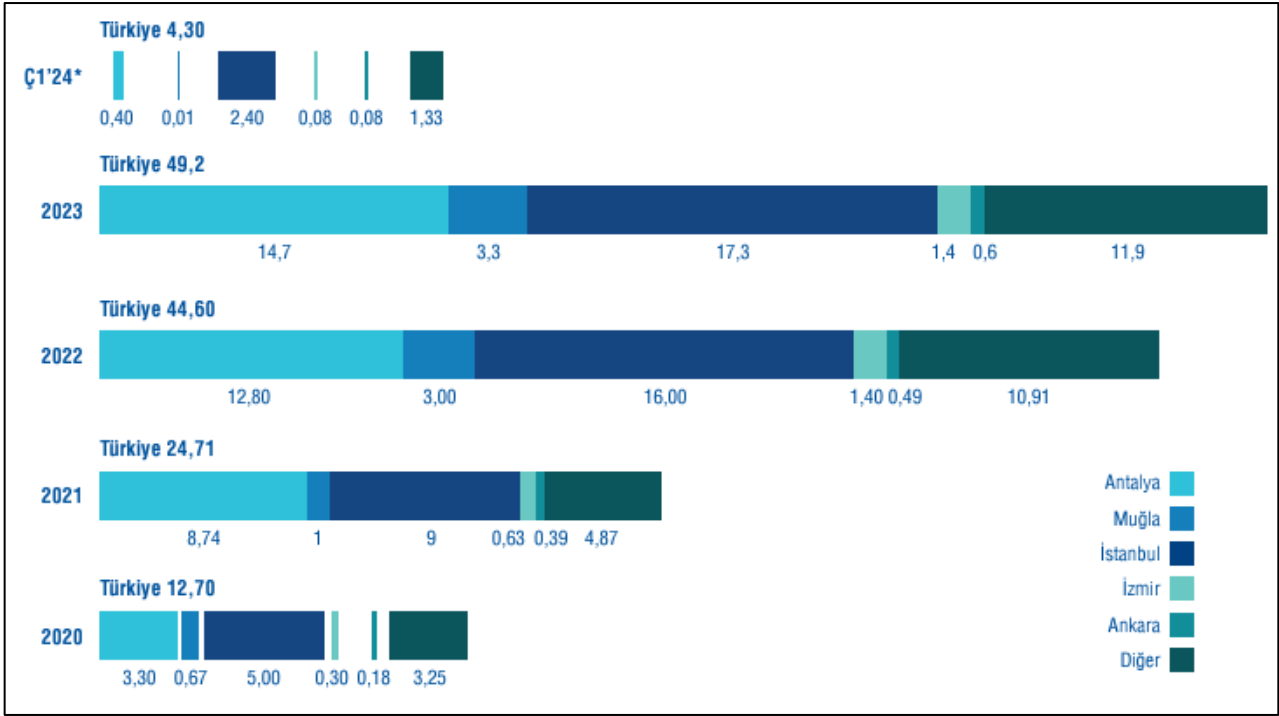
2023 yılı doluluk oranları bir önceki yıla (2022) göre azalış (%0,3) göstermiş olup, Türkiye genelinde %66,6'dır. Oda fiyatları ise yine 2022 yılına kıyasla azalış (%0,2) göstererek, 2023 yılında Türkiye genelinde 117.34 Euro'dur. 2020 yılı performans göstergeleri göz önünde bulundurularak, ortalama gerçekleşen oda fiyatlarının 2020 yılı seviyesinden itibaren yükseldiği ve otel doluluk oranlarının ise toparlanma sürecinin yavaşladığı gözlemlenmiştir. 2024 yılı birinci çeyreğinde otel doluluk oranları Türkiye geneli için %52,7 olarak hesaplanmıştır. Aynı dönem için Türkiye'de gerçekleşen oda fiyatı geneli için 98,79 Euro olmuştur. 2023 yılının aynı dönemine kıyasla, otel doluluk oranları %2,9 artarken, ortalama gerçekleşen oda fiyatı %5,8 azalmıştır.

YILLAR	TOPLAM					VATANDAŞ <sup>1</sup>	
	GELEN ZİYARETÇİ SAYISI	ÇIKAN ZİYARETÇİ SAYISI	TURİZM GELİRİ	ORTALAMA HARCAMA	TURİZM <sup>2</sup> GİDERİ	TURİZM GELİRİ	ORTALAMA HARCAMA
			( 1000 \$ )	( \$ )	( 1000 \$ )	( 1000 \$ )	( \$ )
2004	20 753 734	20 262 640	17 076 607	843	2 954 459	3 862 552	1 262
2005	25 045 142	24 124 501	20 322 111	842	3 394 601	4 374 383	1 214
2006	23 924 023	23 148 669	18 593 951	803	3 270 948	4 463 614	1 153
2007	27 239 630	27 214 988	20 942 500	770	4 043 283	4 703 850	1 121
2008	31 137 774	30 979 979	25 415 067	820	4 266 197	5 418 439	1 191
2009	31 759 816	32 006 149	25 064 482	783	5 090 440	5 690 629	1 222
2010	32 997 308	33 027 943	24 930 997	755	5 874 520	5 558 366	1 231
2011	36 769 039	36 151 328	28 115 692	778	5 531 486	5 638 484	1 168
2012	37 715 225	36 463 921	35 717 337	980	4 525 101	8 595 191	1 678
2013	39 860 771	39 226 226	40 186 327	1 024	5 875 183	9 193 811	1 703
2014	41 627 246	41 415 070	41 316 834	998	5 791 095	8 404 159	1 510
2015	41 114 069	41 617 530	37 700 923	906	6 296 506	7 270 820	1 207
2016	30 906 680	31 365 330	26 539 007	846	5 255 797	7 374 334	1 209
2017	37 969 824	38 620 346	31 253 835	809	5 487 607	7 210 947	1 102
2018	46 112 592	45 628 673	35 920 910	787	5 530 582	6 676 206	1 000
2019	51 747 199	51 860 042	42 851 778	826	4 655 848	7 014 139	981
2020	15 971 201	15 826 266	15 169 371	958	1 188 382	3 317 861	1 064
2021	30 038 961	29 357 463	30 309 722	1 032	2 203 157	6 507 848	1 201
2022	51 387 513	51 369 026	49 857 030	971	5 098 884	7 454 442	1 061
2023	56 693 837	57 077 440	55 874 176	979	8 429 980	8 391 864	1 086
2024*	26 136 764	25 107 974	23 660 318	942	3 735 457	4 219 771	971

(Kaynak: KTB,2024)

## Türkiye'nin Turizm Gelir-Gider Tablosu

## Toplam Yabancı Ziyaretçiler:



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

2024 yılının Ocak-Şubat döneminde Türkiye'ye gelen 4,3 milyon yabancı turist'in %55,8'i İstanbul'a, %9,3'ü Antalya'ya, %1,9'u Ankara'ya gelmiştir. Bu üç ili %1,8'lik ve %0,3'lük paylar ile İzmir ve Muğla izlemiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %13,6 artış görülmüştür.

## İşletme ve Yatırım Belgeli Tesis Sayısı:

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis	Oda	Tesis	Oda
Antalya	2.501	287.904	79	14.084
Muğla	2.652	105.603	76	9.186
İstanbul	2.976	122.763	107	9.812
İzmir	1.720	41.628	67	5.380
Ankara	366	21.634	17	1.653
Diğer	10.236	290.616	365	33.152
<b>Türkiye</b>	<b>20.451</b>	<b>870.148</b>	<b>711</b>	<b>73.267</b>

(Kaynak: T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı 22.04.2024)

Türkiye genelinde toplam 870 bin 148 oda kapasitesi ile 20.451 işletme belgeli, 73 bin 267 oda kapasitesi ile 711 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir.

Dönem	Toplam Yabancı Turist	Kişi Başı Harcama (Dolar)
Ç1'18	4.908.831	682
Ç2'18	9.855.102	602
Ç3'18	15.904.734	589
Ç4'18	8.283.235	649
<b>2018</b>	<b>38.951.902</b>	<b>617</b>
Ç1'19	5.460.380	678
Ç2'19	11.499.211	607
Ç3'19	18.438.139	623
Ç4'19	9.315.240	702
<b>2019</b>	<b>44.712.970</b>	<b>642</b>
Ç1'20	4.635.845	710
Ç2'20		
Ç3'20	4.430.053	649
Ç4'20	3.642.367	804
<b>2020</b>	<b>12.708.265</b>	<b>716</b>
Ç1'21	1.826.227	918
Ç2'21	3.144.815	694
Ç3'21	11.457.951	773
Ç4'21	7.511.028	809
<b>2021</b>	<b>23.940.021</b>	<b>785</b>
Ç1'22	4.943.964	841
Ç2'22	10.382.068	702
Ç3'22	18.626.003	826
Ç4'22	10.389.487	927
<b>2022</b>	<b>44.341.522</b>	<b>822</b>
Ç1'23	6.509.234	1.057
Ç2'23	12.319.348	901
Ç3'23	19.740.776	856
Ç4'23	10.777.609	966
<b>2023</b>	<b>49.346.967</b>	<b>917</b>
Ç1'24	7.067.996	982

(Kaynak: TÜİK \*31.04.2024 tarihinde güncellenmiştir. \*\*TÜİK tarafından 2020 yılı ikinci çeyrek verileri yayınlanmamıştır.)

Turizm geliri Ocak, Şubat ve Mart aylarından oluşan I. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,4 artarak 8 milyar 784 milyon 800 bin dolar oldu. Turizm gelirinin %21'i ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edildi.

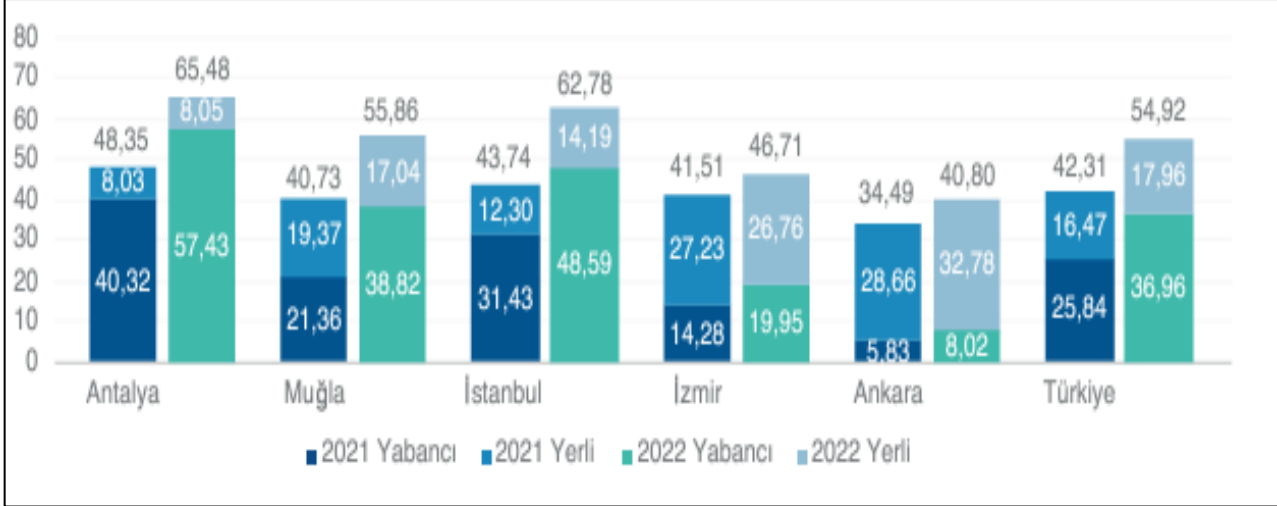


2024 yılı 1.çeyrekte Türkiye'ye gelen 7 milyon 68 bin yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 982 Dolar olarak görülmektedir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre yabancı turist sayısı %8,58 artmış, kişi başı yapılan ortalama harcama ise %7,13 azalmış görülmektedir.

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

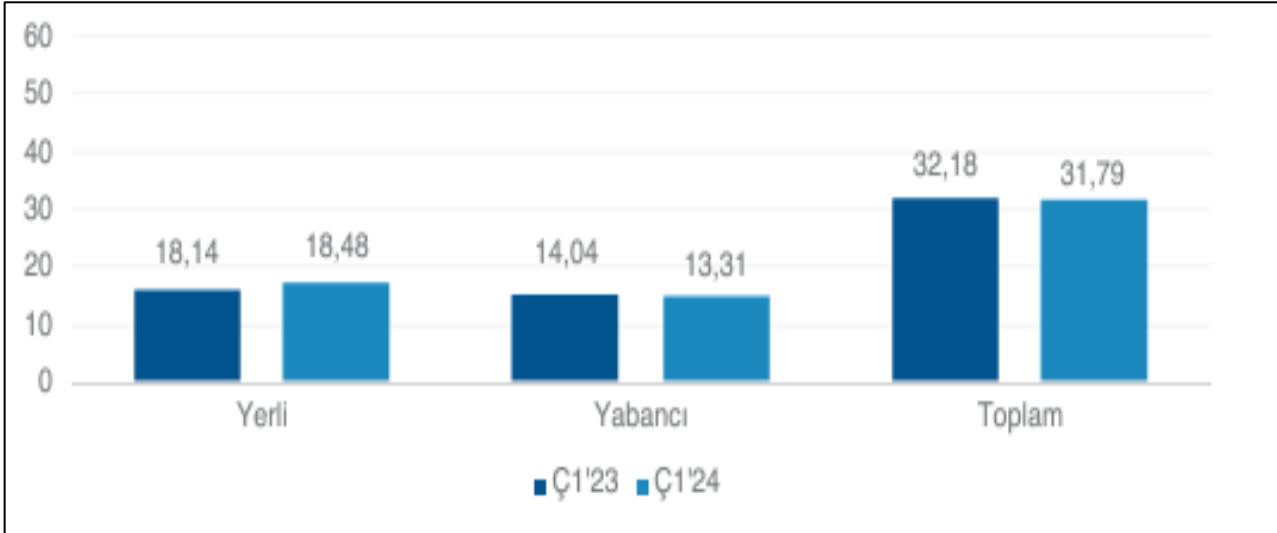
## **Otel Doluluk Oranı ve Günlük Ortalama Oda Fiyatı;**

### **Beş Büyükşehirde Otel Doluluk Oranı (%)**



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

### **Türkiye Geneli Otel Doluluk Oranları (%)**



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

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

## **Bursa İli Turizm Özellikleri**

Coğrafi konumunun ulaşım ağı üzerinde olması, pek çok önemli yolların üzerinde bulunması Bursa'nın her dönemde ticari bir merkez olmasını sağlamıştır. İpekböceği üretimi ile bir dönem dünyanın en çok aranan atlas ve ipekli kumaşlarının üretildiği Bursa günümüzde, tarihten gelen yapılarını büyük ölçüde korumuştur. Osmanlı mirası olan camiler, hanlar, hamamlar, köprüler, Osmanlı ile yaşit çınarları, Bursa'da görsel bir uyum içinde görkemli bir tarihi yaşatmaktadır.

Engin tarihiyle Bursa, Bithinya, Roma ve Osmanlı döneminden kalan eserlere sahip olmasından dolayı kültür ve inanç turizmi için ülkemizin en önemli noktalarından bir tanesidir.

Şehirde yer alan ve ülkemizin en önemli kış turizm merkezlerinin başında gelen Uludağ, Bursa'nın turizm açısından sahip olduğu en büyük değerlerinden bir tanesidir. Uludağ, sadece kışın değil yazın da doğa yürüyüşleri ve sporları için sıkça ziyaret edilen bir bölgedir.

Zengin termal kaynaklarıyla Bursa, ülkemizin ve hatta dünyanın tanıdığı ve yerli yabancı birçok turistin hamam ve kaplıcalar için ziyaret ettiği bir şehirdir. Bursa bu yönüyle sağlık turizmi için önemli bir nokta olma yolunda ilerlemektedir.

Tüm bu özelliklerinin yanında müthiş bir doğal güzelliğe sahip olan Bursa'da İznik ve Ulubat Gölleri, Oylat Kaplıcaları, Saitabat ve Suuçtu Şelaleleri görülebilecek doğal güzelliklerden sadece birkaçıdır.

<b>BURSA GENEL (2023)</b>								
(Turizm İşletme Belgesi, Basit Konaklama Belgeli Konaklama Tesisleri, Kamu Kurum/Kuruluş Misafirhaneleri)								
AYI	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME SAYISI			YATAK DOLULUK ORANI	ORTALAMA KALİŞ SÜRESİ
	YERLİ	YABANCI	TOPLAM	YERLİ	YABANCI	TOPLAM		
OCAK	76.243	29.792	106.035	133.309	60.370	193.679	42,46	1,83
ŞUBAT	73.334	27.412	100.746	133.666	48.611	182.277	40,59	1,82
MART	59.459	17.871	77.330	111.811	33.398	145.209	36,29	1,98
NİSAN	68.789	18.386	87.175	120.234	34.248	154.482	32,58	1,85
MAYIS	90.127	24.086	114.213	154.731	46.494	201.225	34,69	1,78
HAZİRAN	87.131	24.402	111.533	151.313	54.612	205.925	35,33	1,86
TEMMUZ	100.178	39.561	139.739	172.808	94.955	267.763	42,39	1,90
AĞUSTOS	106.168	39.354	145.522	185.792	97.459	283.251	46,21	1,93
EYLÜL	95.054	26.600	121.654	160.803	53.462	214.265	37,06	1,77
EKİM	92.279	26.255	118.534	156.327	46.618	202.945	35,35	1,75
KASIM	96.864	20.380	117.244	165.346	38.325	203.671	35,28	1,76
ARALIK	102.522	25.916	128.438	170.641	48.453	219.094	33,80	1,72
<b>TOPLAM</b>	<b>1.048.148</b>	<b>320.015</b>	<b>1.368.163</b>	<b>1.816.781</b>	<b>657.005</b>	<b>2.473.786</b>	<b>37,67</b>	<b>1,81</b>

<b>ULUDAĞ BÖLGESİ (2023-KIŞ SEZONU)</b>								
(Turizm İşletme Belgesi, Basit Konaklama Belgeli Konaklama Tesisleri, Kamu Kurum/Kuruluş Misafirhaneleri)								
AYI	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME SAYISI			YATAK DOLULUK ORANI	ORTALAMA KALİŞ SÜRESİ
	YERLİ	YABANCI	TOPLAM	YERLİ	YABANCI	TOPLAM		
2022 ARALIK	2.776	747	3.523	5.841	1.550	7.391	13,06	2,17
2023 OCAK	2.300	608	2.908	5.464	1.391	6.855	13,97	2,39
2023 ŞUBAT	7.875	734	8.609	19.683	1.871	21.554	39,25	2,51
2023 MART	2.248	85	2.333	5.707	160	5.867	19,03	2,37
<b>2023 KIŞ SEZONU TOPLAM</b>	<b>15.199</b>	<b>2.174</b>	<b>17.373</b>	<b>36.695</b>	<b>4.972</b>	<b>41.667</b>	<b>21,33</b>	<b>2,40</b>
<b>2023 YIL BAZINDA TOPLAM</b>	<b>16.919</b>	<b>2.586</b>	<b>19.505</b>	<b>41.273</b>	<b>5.269</b>	<b>46.542</b>	<b>20,36</b>	<b>2,39</b>

(Kaynak: T.C Bursa İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü)

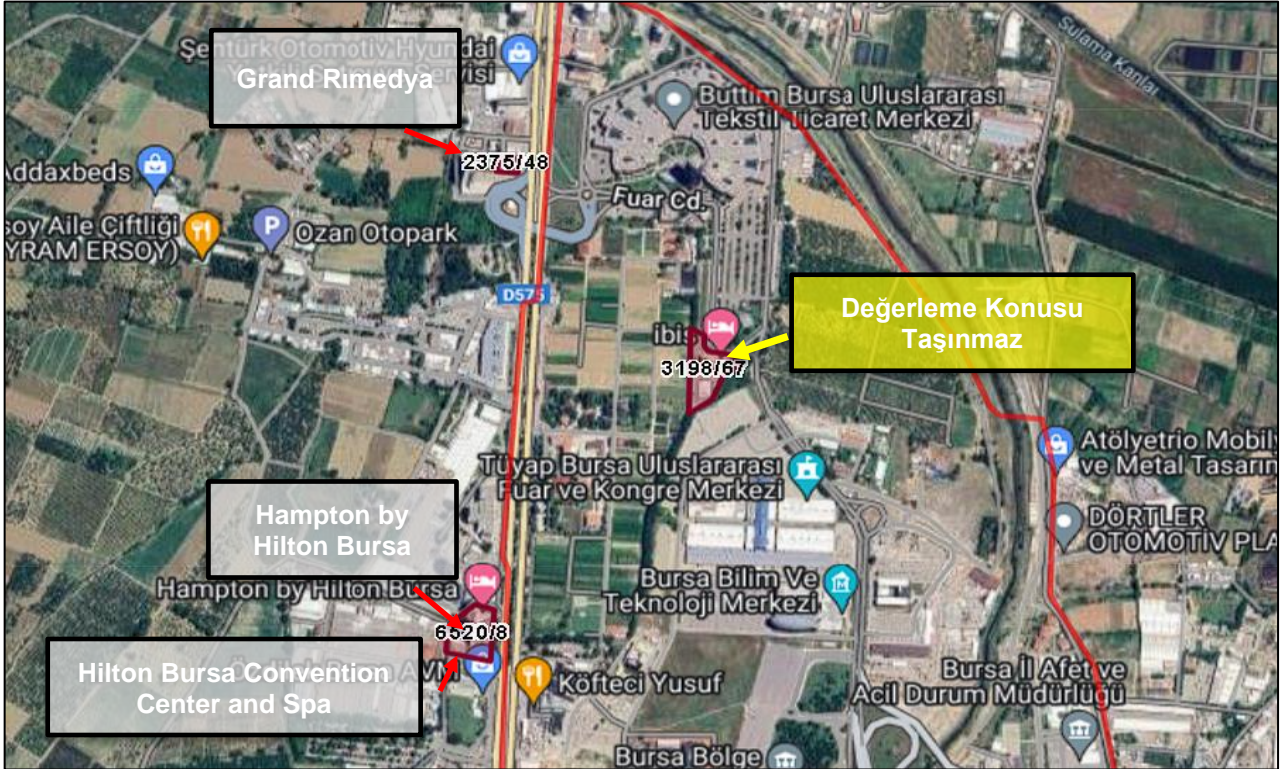
## Değerleme Konusu Otelin Bulunduğu Bölge Analizi

Bursa ili genelinde turizm işletme belgesine sahip 146 adet işletme bulunmakta olup bu işletmelerin 81 tanesi konu taşınmazın yer aldığı Osmangazi ilçesi sınırları içerisinde. Bu işletmelerden rapora konu taşınmaz ile aynı tesis sınıfında, 3 yıldızlı 20 adet otel bulunmaktadır.

Değerleme konusu otel, Bursa Şehrinin merkez ilçelerinden biri olan Osmangazi ilçesinde konumlandırılmıştır. Taşınmazın bulunduğu yakın çevrede genellikle depolama, küçük sanayi tesisleri ağırlıklı yapılaşmalar mevcuttur. Yakın çevrede Buttim Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret Merkezi, Tüyap Bursa Uluslararası Fuar ve Kongre Merkezi, Bursa Bilim ve Teknoloji Merkezi gibi yerler bulunmaktadır. Bu nedenle taşınmazın genel müşteri potansiyeli iş insanları, firma çalışanları olup kış aylarında il içerisinde bulunan kayak merkezlerine gelen ziyaretçileri de ağırlamaktadır. Değerleme konusu otel şehir oteli konseptindedir.

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

Konumu	Konaklama Tipleri	Standart Oda Fiyatları (€)	Detay Bilgisi
Hilton Bursa Convention Center and Spa	Suit, Standart, Executive (21 m <sup>2</sup> - 45 m <sup>2</sup> )	111 €	- Oda + Kahvaltı
Hampton by Hilton Bursa	Standart, Aile (20 m <sup>2</sup> - 50 m <sup>2</sup> )	81 €	- Oda + Kahvaltı
Grand Rimedya	Standart, Aile (25 m <sup>2</sup> - 30 m <sup>2</sup> )	1.800 TL (48 €)	- Oda + Kahvaltı



## **6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER**

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

## **6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER**

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

## **6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER**

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

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

## **6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ**

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

### **Pazar Değeri Analizi, Varsayımları ve Nedenleri**

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

### **Nakit Akışı / Gelir İndirgeme Analizi, Varsayımları ve Nedenleri**

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

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

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

## **6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ**

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

## **6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ**

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

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

## **6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ**

Değerleme konusu taşınmaza yakın çevrede yapılan araştırmalarda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

### **Emsaller:**

**Emsal 1:** Taşınmaza yakın konumda, 1.715,79 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip, 11656 ada 4 parsel numaralı, köşe parsel niteliğindeki taşınmaz için 39.500.000 TL talep edilmektedir. Söz konusu taşınmaz “Kentsel Bölgesel İş Merkezleri” lejantında kalmakta olup E:1,20, 3 kat yapılaşma koşullarına sahiptir.

**Emsal 2:** Taşınmaza yakın konumda, 1.299,42 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip, 10386 ada 1 parsel numaralı, imar planına göre 3 yola cephesi bulunan taşınmaz için 22.500.000 TL talep edilmektedir. Söz konusu taşınmaz “Yerleşik konut Alanı” lejantında kalmakta olup E:1,20, 3 kat yapılaşma koşullarına sahiptir. İstenilen fiyatın yüksek olduğu düşünülmektedir.

**Emsal 3:** Taşınmaza yakın konumda, Soğanlı Mahallesi, 678,55 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip, 3327 ada 16 parsel numaralı ve 5.256,29 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip, 3327 ada 22 parsel numaralı, henüz niteliği tarla olan, DOP kesintisi yapılmamış taşınmazlar için toplamda 75.000.000 TL talep edilmektedir. “3194 Sayılı İmar Kanunu m.18 uyarınca parselasyon işlemi sonrası idare tarafından en fazla %45 oranında düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilecektir. Bu oranın belirlenmesinde düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların, düzenlemeden önceki yüz ölçümleri esas alınacaktır” Söz konusu taşınmazlar DOP kesintisi sonrası toplamda yaklaşık 3.264,16 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip olacaktır. Söz konusu taşınmazlar “Depolama Alanı” lejantında kalmakta olup E:1,50, Hmax: 12,50 m yapılaşma koşullarına sahiptir.

**Emsal 4:** Taşınmaza yakın konumda, 3. Okul Caddesine cepheli, İlçe Merkezine kısmen yakın konumda, 1.494,61 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip, 3289 ada 10 parsel numaralı taşınmaz için 25.000.000 TL talep edilmektedir. Taşınmazın kısmen yola terkinin olduğu bilgisi alınmış olup parsel üzerinde ekonomik ömrünü tamamlamış,

basit yapılar bulunmaktadır. Söz konusu taşınmaz "Depolama Alanı" lejantında kalmakta olup E:1,60, Hmax: 12,50 m yapılaşma koşullarına sahiptir. Taşınmaz portföyünde bulunduran emlak ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmede konu taşınmazın 22.000.000 – 23.000.0000 TL aralığında alıcı bulabileceği beyan edilmiştir.

**Beyan:** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede aktif olarak çalışan emlak ofisi yetkilileri ile yapılan görüşmede, değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede çok fazla sayıda satılık arsa bulunmadığı, taşınmaza yakın konumda imar planı içerisinde kalan ancak niteliği tarla olan taşınmazların satışının olduğu, yakın çevrede yer alan arsaların, konumu, imar durumu vb. özellikleri dikkate alındığında konu taşınmazın 17.000-18.000.-TL/m<sup>2</sup> civarında birim arsa değerine sahip olabileceği beyan edilmiştir.



### Emsallerin Değerlendirilmesi:

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

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

PİYASA DEĞERİ ANALİZİ					
	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Konu Taşınmaz
Mahalle / Konum	Altınova	Altınova	Soğanlı	Altınova	Altınova
Ada / Parsel	11656/4	10386/1	3327/16-22	3289/10	3198/67
Alan (m <sup>2</sup> )	1.715,79	1.299,42	5.934,84	1.494,61	7.961,79
Satış Fiyatı-SF (TL)	39.500.000	25.000.000	75.000.000	25.000.000	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	33.000.000	20.000.000	60.000.000	22.500.000	
İmar Durumu	Kentsel Bölgesel İş Merkezleri, E:1,20, 3 Kat	Yerleşik Konut Alanı, E.1,20, 3 Kat	Depolama Alanı, E1,50, Hmax:12,50 m	Depolama Alanı, E:1,60, Hmax:12,50 m	Otel Alanı, E:2,00, Hmax:30 m
Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	19.233	15.391	10.110	15.054	
Parselasyon Şerefiyesi	0%	0%	-40%	-10%	
İmar Durumu Şerefiyesi	-10%	-15%	-10%	-10%	
Konum Şerefiyesi	5%	-15%	-15%	-10%	
Büyüklik Şerefiyesi	10%	10%	5%	10%	
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	18.089	18.320	17.009	16.394	
Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	17.452,90				17.452,90
<b>Konu Taşınmaz Değeri (TL)</b>					<b>138.956.310,56</b>
<b>Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL)</b>					<b>138.960.000</b>

ÜST HAKKI SÜRESİ TABLOSU	
Üst Hakkı Tesis Tarihi	1.11.2010
Üst Hakkı Süresi	30 Yıl
Üst Hakkı Süresi Gün Sayısı	10958
Üst Hakkı Bitiş Tarihi	1.11.2040
Değerleme Tarihi	31.12.2024
Değerleme Tarihi İtibarıyla Kalan Üst Hakkı Kullanım Süresi Gün Sayısı	5784
Üst Hakkı Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	52,78%

Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	17.453,36
Arsa Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	7.962
Arsa Toplam Değeri (TL)	138.960.000

Üst Hakkı Değerinin Oranı	0,67
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	52,78%
Üst Hakkına Esas Arsa Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	6.142
Arsa Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	7.962
<b>Üst Hakkına Esas Arsa Toplam Değeri (TL)</b>	<b>48.898.500</b>

*Değerleme konusu taşınmazın üzerinde 01.11.2010 başlangıç tarihi itibarıyla 30 yıllık üst hakkı sözleşmesi bulunmaktadır. 492 sayılı Harçlar Kanunu'nun 64. maddesinde; "Çıplak mülkiyet ve intifa haklarına ait harçların hesabında, kayıtlı değer in üçte biri çıplak mülkiyete, üçte ikisi de intifa hakkına ayrılır" denilmektedir. Bu nedenle, Harçlar Kanunu'nda yapılan belirleme çerçevesinde, belirli süreli üst hakkının değerini, arazi değerinin yaklaşık 2/3'ü olarak dikkate almak uygun görünmektedir. Bu şekilde hesaplanan üst hakkı değeri sözleşmeye göre kalan süre dikkate alınarak aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.*

## Üst Hakkına Esas Arsa Değeri

Taşınmaz	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Piyasa Değeri (TL)
3198 Ada 2 Parsel	7.961,79	6.142	48.898.500.-
<b>Arsa Değeri (TL)</b>			<b>48.898.500.-</b>

## 6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ

Bu yöntemde yakın çevrede yer alan emsal taşınmazlardan elde edilen arsa değeri ile arsa üzerinde bulunan yapıların maliyet yaklaşımı ile değerleri dikkate alınarak taşınmazın değerine ulaşılmıştır. Yapı birim değerleri belirlenirken parsel üzerinde yer alan yapılarda kullanılan malzeme ve işçiliğin iyi olması dikkate alınmıştır. Yapılardan hariç olarak çevre düzenlemesi (bahçe duvarı, ferforje korkuluklar, peyzaj alanları, kilitli parke taşı vb.) harici ve müteferrik işler kapsamında dikkate alınmıştır.

MALİYET YÖNTEMİ				
Taşınmaz Bilgileri	Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )		M <sup>2</sup> Birim Fiyatı	Arsa Değeri
3198 Ada 67 parsel	7.961,79		6.141,65	48.898.500 TL
Yapı Değerleri	Kapalı Alan	M <sup>2</sup> birim fiyatı	Amortisman	Değer
Otel	6.499	27.500	10%	160.850.250,00
Otel Teknik Alanlar (Teknik hacim, ortak alan, sığınak vb)	824	16.500	10%	12.236.400,00
Çevre Düzenlemesi, Altyapı ve Harici Müteferrik İşler				3.000.000
Yapı Değeri Toplam				176.086.650
Harici ve Müteferrik İşler				
Geliştirici Karı, Şerefiye				26.415.000
Arsa Değeri				48.898.499,73
Yapı Değeri				176.086.650,00
Harici ve Müteferrik İşler				26.415.000,00
<b>Toplam Değer (TL)</b>				<b>251.400.149,73</b>
<b>Yuvarlanmış Toplam Değer (TL)</b>				<b>251.400.000,00</b>

*\*Resmi Gazete’de yayımlanan yapı yaklaşık birim maliyetlerinin yayın tarihinden değerlendirme tarihine kadar olan süredeki enflasyonu da göz önünde bulundurularak, piyasa koşulları da baz alındığında otel maliyeti yaklaşık 800 USD/m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.*



## **6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ**

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

Değerleme konusu taşınmaz sahibi S.S. Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret ve Alışveriş Merkezi İşletme Kooperatifi olup Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından 30 yıllığına kiralanmıştır. Söz konusu üst hakkı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine kayıtlı olup 09.05.2008 tarihinde yapılan sözleşmeye göre 01.11.2010 ve 01.11.2040 tarihleri içerisinde 30 yıllık üst hakkı bulunmaktadır.

### **Otel Analizinde Kullanılan Varsayımlar:**

- Bursa İbis Otel, turizm işletme belgesine göre 200 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır.
- 2023 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 39,1 Eur, 2024 yılının Kasım ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 43,5 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2025 yılı için oda fiyatı 45 Eur olarak baz alınmıştır.
- 2020-2022 yılları arasındaki dönemde tüm dünyayı etkisi altına almış Covid-19 salgını sebebiyle uçuş sayılarındaki düşüş göz önünde bulundurularak 2020-2021-2022 yılları arasındaki veriler dikkate alınmamıştır.
- 2023 yılının tamamı ve 2024 yılının Kasım ayına ait gerçekleşmeler baz alındığında, otel doluluk oranı %49 olarak hesaplanmıştır. 2025 yılı için doluluk oranı %54'den başlatılmış olup sonraki dönemlerde iyileşmeler olabileceği varsayılarak projeksiyona yansıtılmıştır.
- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin bulunduğu bölgedeki gayrimenkul gelişimleri, otelin gerçekleşmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları ilk iki yıl için %5, sonraki yıllar için %3 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Otelin çalışma prensibi ve konaklama dışındaki gelirleri (ekstra kahvaltı, toplantı salonu ve otopark gibi) göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otelin geçmiş yıllardaki gerçekleşmeleri ve yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %18'i oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam otel gelirlerinden, toplam giderler düşülerek brüt işletme karı hesaplanmış olup döviz kurundaki artışlar, enflasyon oranı gibi etkilerde göz önünde bulundurularak otel brüt karlılık oranı (GOP oranı)nın 2025 yılında %39'dan başlayıp artarak 2031 yılına kadar %48'e ulaşarak sonraki yıllarda sabit kalacağı öngörülmüştür.

### **Genel Varsayımlar:**

- Akfen GYO A.Ş. tarafından iletilen emlak vergisi ve sigorta bedelleri baz alınmış olup yıllık bazda %2 artış oranı uygulanmıştır.
- Yenileme maliyeti brüt oda gelirinin %1'i olacak şekilde projeksiyona eklenmiştir.
- Çalışmalar sırasında uzun dönem vadeli, Eurobond Euro değeri olan tahvillerin Euro Bazlı; 2038-2045 yılları arasındaki ortalama değeri risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Bu oranların belirlenmesinde uzun vadeli en likid tahvillerin getiri oranları risksiz getiri oranı olarak belirlenmiştir.
- Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden ve döviz kurlarındaki düzensizlikten kaynaklı ülke risklerinin toplamı olarak yaklaşık %2,19-3,19 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %10 olarak alınmıştır.

- Yıllık üst hakkı bedeli, üst hakkı sözleşmesine göre, 2040 yılına kadar yıllık 100.000.-USD olarak ödenecektir. Üst hakkı bitiminde tesis S.S. Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret ve Alışveriş Merkezi İşletme Kooperatifi'ne devredilecektir. Projeksiyonda Euro verileri kullanıldığından Üst hakkı bedelleri güncel kurdan Euro değeri hesaplanarak dikkate alınmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Otel Fonksiyonu		Proje Nakit Akışı (EUR)																	
Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Har)		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Diğer Gelir Oranı		31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	31.12.2037	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041
Yenileme																			
Arta Oranı (ilk yıl)																			
Arta Oranı (ilinci yıl)																			
Arta Oranı (3-16. yıllar arasında)																			
NAKİT AKIŞI																			
Otel Fonksiyonu																			
Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Har)		45,00																	
Diğer Gelir Oranı		16,00%																	
Yenileme		1,00%																	
Arta Oranı (ilk yıl)		5,0%																	
Arta Oranı (ilinci yıl)		5,0%																	
Arta Oranı (3-16. yıllar arasında)		3,0%																	
NAKİT AKIŞI																			
Otel Fonksiyonu																			
Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Har)		45,00																	
Diğer Gelir Oranı		16,00%																	
Yenileme		1,00%																	
Arta Oranı (ilk yıl)		5,0%																	
Arta Oranı (ilinci yıl)		5,0%																	
Arta Oranı (3-16. yıllar arasında)		3,0%																	
NAKİT AKIŞI																			
Otel Fonksiyonu																			
Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Har)		45,00																	
Diğer Gelir Oranı		16,00%																	
Yenileme		1,00%																	
Arta Oranı (ilk yıl)		5,0%																	
Arta Oranı (ilinci yıl)		5,0%																	
Arta Oranı (3-16. yıllar arasında)		3,0%																	
NAKİT AKIŞI																			
Otel Fonksiyonu																			
Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Har)		45,00																	
Diğer Gelir Oranı		16,00%																	
Yenileme		1,00%																	
Arta Oranı (ilk yıl)		5,0%																	
Arta Oranı (ilinci yıl)		5,0%																	
Arta Oranı (3-16. yıllar arasında)		3,0%																	
NAKİT AKIŞI																			

DEĞERLEME TABLOSU			
Risksiz Getiri Oranı	7,31%	7,31%	7,31%
Risk Primi	2,19%	2,69%	3,19%
İndirgeme Oranı	9,50%	10,00%	10,50%
<b>Toplam Bugünkü Değer (EUR)</b>	<b>10.925.675</b>	<b>10.532.378</b>	<b>10.158.965</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)</b>	<b>10.930.000</b>	<b>10.530.000</b>	<b>10.160.000</b>
<b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>401.367.781</b>	<b>386.919.540</b>	<b>373.201.754</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>401.370.000</b>	<b>386.920.000</b>	<b>373.200.000</b>
<b>31.12.2024 Tarihli Döviz Kuru</b>			
<b>Eur Alış Kuru</b>		36,7362	
<b>USD/EUR PARİTESİ</b>		0,9260	

### Kira Analizinde Kullanılan Varsayımlar:

- Bursa İbis Otel, turizm işletme belgesine göre 200 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır.
- 2023 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 39,1 Eur, 2024 yılının Kasım ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 43,5 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2025 yılı için oda fiyatı 45 Eur olarak baz alınmıştır.
- 2020-2022 yılları arasındaki dönemde tüm dünyayı etkisi altına almış Covid-19 salgını sebebiyle uçuş sayılarındaki düşüş göz önünde bulundurularak 2020-2021-2022 yılları arasındaki veriler dikkate alınmamıştır.
- 2023 yılının tamamı ve 2024 yılının Kasım ayına ait gerçekleşmeler baz alındığında, otel doluluk oranı %49 olarak hesaplanmıştır. 2025 yılı için doluluk oranı %54'den başlatılmış olup sonraki dönemlerde iyileşmeler olabileceği varsayılarak projeksiyona yansıtılmıştır.
- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin bulunduğu bölgedeki gayrimenkul gelişimleri, otelin gerçekleşmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları ilk iki yıl için %5, sonraki yıllar için %3 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.

- Otelin çalışma prensibi ve konaklama dışındaki gelirleri (ekstra kahvaltı, toplantı salonu ve otopark gibi) göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otelin geçmiş yıllardaki gerçekleştirmeleri ve yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %18'i oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam otel gelirlerinden, toplam giderler düşülerek brüt işletme karı hesaplanmış olup döviz kurundaki artışlar, enflasyon oranı gibi etkilerde göz önünde bulundurularak otel brüt karlılık oranı (GOP oranı)nın 2025 yılında %39'dan başlayıp artarak 2031 yılına kadar %48'e ulaşıp sonraki yıllarda sabit kalacağı öngörülmüştür.

### **Genel Varsayımlar;**

- Akfen GYO AŞ. Tarafından iletilen kira sözleşmesi detayları incelenmiştir. Taşınmaz Akfen GYO AŞ. Mülkiyetinde olup uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından işletilmektedir. Yapılan sözleşmeye göre Accor Grubu tarafından ödenmesi gereken kira bedeli; toplam brüt gelirin %25'i veya düzeltilmiş brüt işletme gelirin (AGOP) %95'inden yüksek olan bedel olarak belirlenmiştir. Sözleşme şartlarına göre son yıl AGOP oranı %95 olarak belirlenmiştir.
- Düzeltilmiş brüt işletme geliri (AGOP) brüt işletme karından (GOP), brüt gelirin toplam % 8'i oranında ACCOR'a ödenecek işletmeci payı ve yenileme rezervi oranı düşülerek belirlenmiştir.
- Akfen GYO AŞ. tarafından iletilen emlak vergisi ve sigorta bedelleri baz alınmış olup yıllık bazda %2 artış oranı uygulanmıştır.
- Otelin kiralama modeli için yatırımcı tarafından karşılanacak yenileme gideri, işletme alternatifinde hesaplanan yenileme giderinin %5'i oranında alınmıştır. Kiralama modelinde otelin yenileme çalışmalarının kiracı tarafından yapılacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında uzun dönem vadeli, Eurobond Euro değeri olan tahvillerin Euro Bazlı; 2038-2045 yılları arasındaki ortalama değeri risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Bu oranların belirlenmesinde uzun vadeli en likid tahvillerin getiri oranları risksiz getiri oranı olarak belirlenmiştir.
- Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden ve döviz kurlarındaki düzensizlikten kaynaklı ülke risklerinin toplamı olarak yaklaşık %2,19-3,19 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %10 olarak alınmıştır. Kira getirisinin halihazırdaki kira sözleşmesi kapsamında daha öngörülebilir nitelikte olması sebebiyle toplam risk oranı %0,19-1,19 civarında alınarak indirgeme oranı %8 olarak alınmıştır.
- Yıllık üst hakkı bedeli, üst hakkı sözleşmesine göre 2040 yılına kadar yıllık 100.000.-USD olarak ödenecektir. Üst hakkı bitiminde tesis S.S. Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret ve Alışveriş Merkezi İşletme Kooperatifi'ne devredilecektir. Projeksiyonda Euro verileri kullanıldığından Üst hakkı bedelleri güncel kurdan Euro değeri hesaplanarak dikkate alınmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Özellik	Değer
Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Har)	45,00
Diğer Gelir Oranı	18,00%
Yenileme	1,00%
Arta Oran (ilk yıl)	5,0%
Arta Oran (kinci yıl)	5,0%
Arta Oran (3-10. yıllar arasında)	3,0%

Proje Nakit Akışı (EUR)	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Yıllar	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	31.12.2037	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041
<b>Özel Fonksiyonu</b>																		
Toplam Oda Sayısı (Ade)	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)	365,00	365,00	365,00	365,00	365,00	365,00	365,00	365,00	365,00	365,00	365,00	365,00	365,00	365,00	365,00	365,00	365,00	365,00
Yıllık Oda Kapasitesi	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000
Doluluk Oranı (%)	54,00%	56,00%	58,00%	61,00%	64,00%	67,00%	70,00%	73,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%
Satılan Oda Satış (Ade)	39.420	40.880	42.340	44.820	46.720	48.910	51.100	53.436	54.750	54.750	54.750	54.750	54.750	54.750	54.750	54.750	54.750	54.750
Oda Fiyatı (EUR)	47,25	49,61	51,10	52,83	54,21	55,84	57,51	59,24	61,02	62,85	64,73	66,68	68,69	70,74	72,86	75,04	77,29	79,61
Oda Gelirleri (EUR)	1.862.595	2.026.159	2.163.611	2.350.208	2.532.826	2.731.100	2.938.900	3.165.544	3.340.687	3.440.908	3.544.135	3.660.460	3.759.973	3.972.772	3.988.935	4.108.524	4.279.911	4.511.911
Diğer Gelirler (EUR)	335.267	365.069	389.450	423.038	455.909	491.598	528.018	569.798	601.324	619.363	637.944	658.883	676.795	697.099	718.012	739.552	762.810	787.810
<b>Toplam Oda Gelirleri (EUR)</b>	<b>2.197.862</b>	<b>2.393.228</b>	<b>2.553.061</b>	<b>2.773.247</b>	<b>2.988.735</b>	<b>3.222.699</b>	<b>3.468.008</b>	<b>3.735.342</b>	<b>3.942.011</b>	<b>4.060.271</b>	<b>4.182.079</b>	<b>4.319.343</b>	<b>4.436.768</b>	<b>4.569.871</b>	<b>4.706.967</b>	<b>4.848.176</b>	<b>4.994.761</b>	<b>5.156.721</b>
Brol Karşılık Oran-GQP (%)	39,00%	41,00%	43,00%	45,00%	46,00%	47,00%	48,00%	48,00%	48,00%	48,00%	48,00%	48,00%	48,00%	48,00%	48,00%	48,00%	48,00%	48,00%
Orta Kira Sözcüme Oran (%)	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
Sözcüme AGQP Oran (%)	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
AGQP Gelir Oran (%)	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Brol Gelir Üzerinden Yıllık Kira Bedeli	549.466	596.307	638.265	693.312	747.184	805.615	867.022	933.936	985.503	1.015.668	1.045.520	1.079.938	1.109.192	1.142.468	1.176.742	1.212.044	1.249.376	1.287.748
AGQP Üzerinden Yıllık Kira Bedeli	647.270	750.277	848.893	974.796	1.078.934	1.194.010	1.317.843	1.419.430	1.497.964	1.542.903	1.589.190	1.641.350	1.688.972	1.736.551	1.788.648	1.842.307	1.898.536	1.956.345
<b>Projeksiyona Esas Yıllık Kira Bedeli</b>	<b>647.270</b>	<b>750.277</b>	<b>848.893</b>	<b>974.796</b>	<b>1.078.934</b>	<b>1.194.010</b>	<b>1.317.843</b>	<b>1.419.430</b>	<b>1.497.964</b>	<b>1.542.903</b>	<b>1.589.190</b>	<b>1.641.350</b>	<b>1.688.972</b>	<b>1.736.551</b>	<b>1.788.648</b>	<b>1.842.307</b>	<b>1.898.536</b>	<b>1.956.345</b>
Yenileme Maliyeti (EUR)	0	1.099	1.197	1.277	1.387	1.484	1.611	1.734	1.868	1.971	2.030	2.091	2.160	2.218	2.285	2.353	2.424	2.498
Bina Sırtması (EUR) (%)	28,879	29,456	30,045	30,646	31,269	31,884	32,522	33,172	33,838	34,513	35,203	35,907	36,625	37,367	38,105	38,867	39,644	40,443
Emlak Vergisi (EUR) (%)	6,224	6,348	6,475	6,605	6,737	6,871	7,009	7,149	7,292	7,438	7,587	7,738	7,893	8,051	8,212	8,378	8,544	8,711
Yıllık Üst Hakkı Maliyeti	92.600	92.600	92.600	92.600	92.600	92.600	92.600	92.600	92.600	92.600	92.600	92.600	92.600	92.600	92.600	92.600	92.600	92.600
Net Getiri (EUR)	0	517.767	619.960	717.766	842.814	946.064	1.090.268	1.183.188	1.283.935	1.361.443	1.405.484	1.450.854	1.502.073	1.545.745	1.595.349	1.646.451	1.699.095	1.753.281
Net Nakit Akışları	0	517.767	619.960	717.766	842.814	946.064	1.090.268	1.183.188	1.283.935	1.361.443	1.405.484	1.450.854	1.502.073	1.545.745	1.595.349	1.646.451	1.699.095	1.753.281

DEĞERLEME TABLOSU			
Risksiz Getiri Oranı	7,31%	7,31%	7,31%
Risk Primi	0,19%	0,69%	1,19%
İndirgeme Oranı	7,50%	8,00%	8,50%
<b>Toplam Bugünkü Değer (EUR)</b>	<b>9.961.048</b>	<b>9.576.547</b>	<b>9.212.350</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)</b>	<b>9.960.000</b>	<b>9.580.000</b>	<b>9.210.000</b>
<b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>365.931.041</b>	<b>351.805.938</b>	<b>338.426.745</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>365.930.000</b>	<b>351.810.000</b>	<b>338.430.000</b>

Kira Analizi		
Yıllar	31.12.2024	31.12.2025
Projeksiyona Esas Yıllık Kira Bedeli (EUR)	0	647.270

DEĞERLEME TABLOSU (Kira Analizi)			
Risksiz Getiri Oranı	7,31%	7,31%	7,31%
Risk Primi	0,19%	0,69%	1,19%
İndirgeme Oranı	7,50%	8,00%	8,50%
<b>Toplam Bugünkü Değer (EUR)</b>	<b>602.112</b>	<b>599.324</b>	<b>596.563</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)</b>	<b>602.000</b>	<b>599.000</b>	<b>597.000</b>
<b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>22.119.306</b>	<b>22.004.984</b>	<b>21.915.442</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>22.120.000</b>	<b>22.000.000</b>	<b>21.920.000</b>

31.12.2024 Tarihli Döviz Kuru	
Eur Alış Kuru	36,7362
<b>USD/EUR PARİTESİ</b>	<b>0,9260</b>

TAŞINMAZIN NAKİT AKIŞINA GÖRE DEĞERİ (EUR)	10.530.000
TAŞINMAZIN KİRA GELİRİNE GÖRE DEĞERİ (EUR)	9.580.000
<b>TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (EUR)</b>	<b>10.055.000</b>
<b>TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (TL)</b>	<b>369.382.000</b>
TAŞINMAZIN YILLIK KİRA BEDELİ (EUR)	599.000
TAŞINMAZIN YILLIK KİRA BEDELİ (TL)	22.005.000
<b>DÖVİZ KURU 31.12.2024 TCMB (1€)</b>	<b>36,7362</b>

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

#### **Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

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

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

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

#### **Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Rapora konu taşınmaz, Osmangazi İlçesi, Altınova Mahallesi'nde yer alan, 7.961,79 m<sup>2</sup> arsa yüz ölçümüne sahip 3198 ada 67 parselde bulunan niteliği belirtilmeyen yerinde "BETONARME 9 KATLI OTEL VE 2 KATLI RESTORAN BİNASI" olan taşınmaz S.S. Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret Ve Alışveriş Merkezi İşletme Kooperatifi'ne aittir.

## **7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME**

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

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

Ayrıca taşınmazın tapu kaydında yer alan ipoteğin, “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1), 7. Bölüm, 30. Madde, 1. ve 2. Fıkrası” hükmü kapsamında, şirketin kendi finansmanı için kullanılan kredi nedeniyle konulduğu dikkate alınarak, taşınmazın GYO portföyüne dahil edilmesinde herhangi bir engeli bulunmamaktadır.

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

### **Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

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

### **Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen husus bulunmamaktadır.

### **Farklı Değerleme Metodlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması**

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

## 8. SONUÇ

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

PAZAR DEĞERİ (TL)		
Taşınmaz	Pazar Değeri (TL)	Pazar Değeri (KDV Dahil*) (TL)
Taşınmaz Değeri (TL)	369.382.000.-	443.260.000.-
	Üçyüzaltmışdokuzmilyonüçyüzseksenikibin Türk Lirası	Dörtüzkırkçükmilyonikiyüzaltmışbin Türk Lirası
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (TL)	22.005.000.-	26.405.000.-
	Yirmikimilyonbeşbin Türk Lirası	Yirmialtmilyondörtüzbüşbin Türk Lirası

PAZAR DEĞERİ (EUR)		
Taşınmaz	Pazar Değeri (EUR)	Pazar Değeri (KDV Dahil*) (EUR)
Taşınmaz Değeri (EUR)	10.055.000.-	12.065.000.-
	Onmilyonellibeşbin Euro	Onikimilyonaltmışbeşbin Euro
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (EUR)	599.000.-	720.000.-
	Beşyüzdoksandokuzbin Euro	Yediyüzyirmibin Euro

\*Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Alış Kuru: 36,7362 alınmıştır.

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

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

Değerleme Uzman Yardımcısı  
Nurullah KİBAR  
Lisans No: 924076

Değerleme Uzmanı  
Merve GÜNEŞ  
Lisans No: 409249

Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Mehmet ÖZTÜRK  
Lisans No: 401187

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

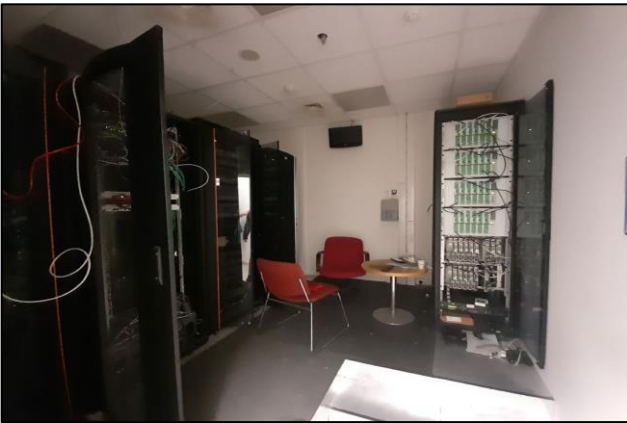
## 9. EKLER

### 9.1 FOTOĞRAFLAR



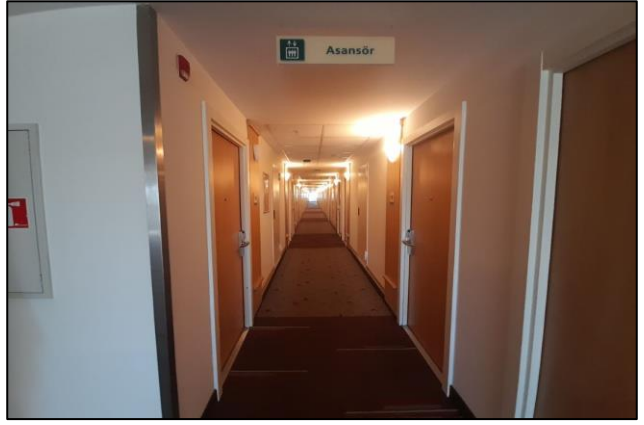
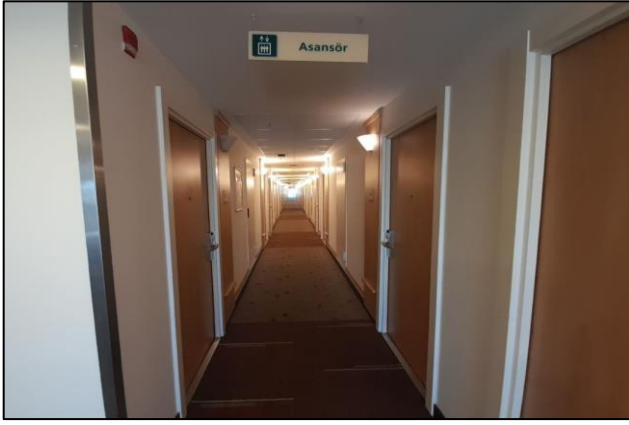


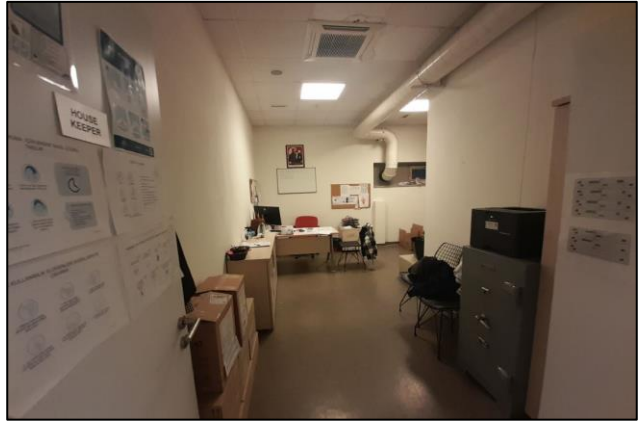










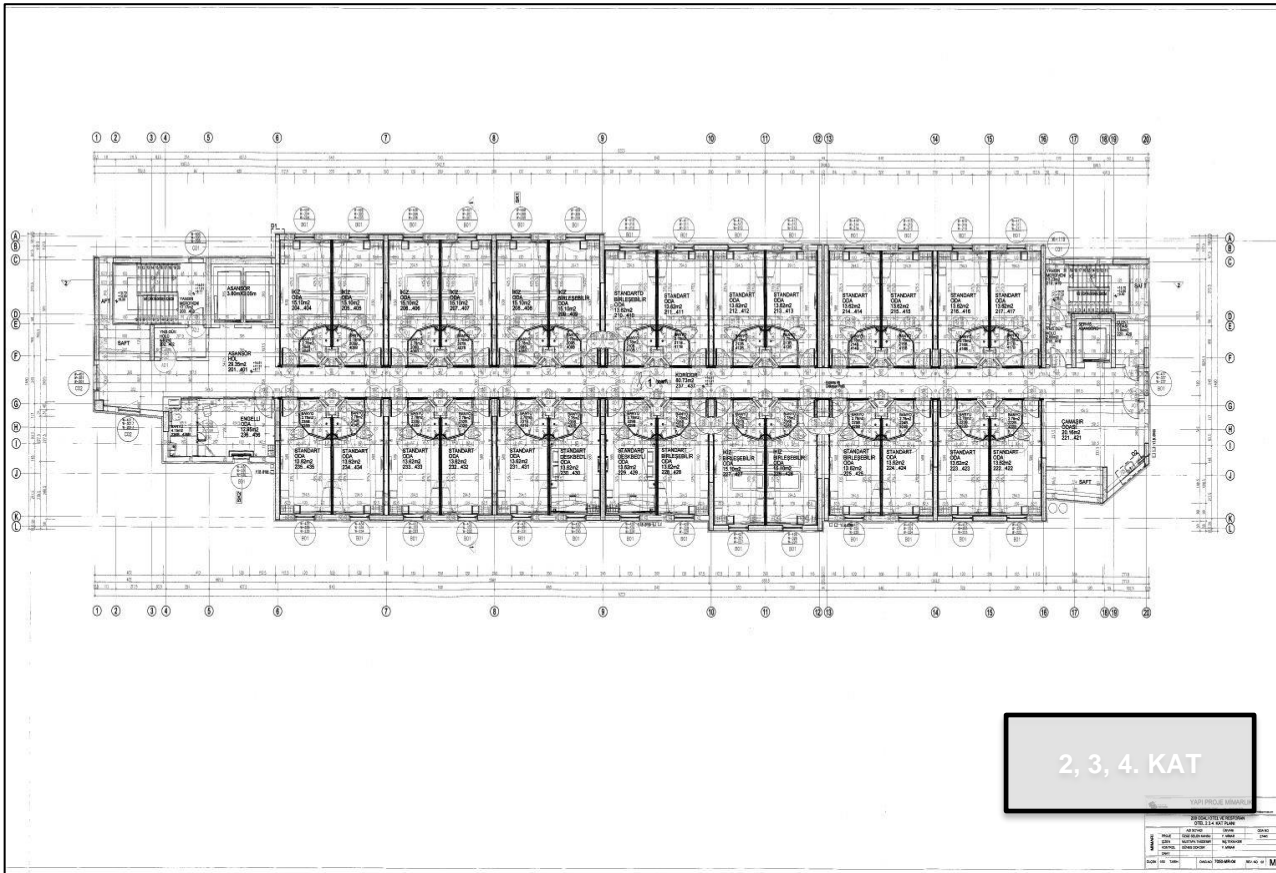
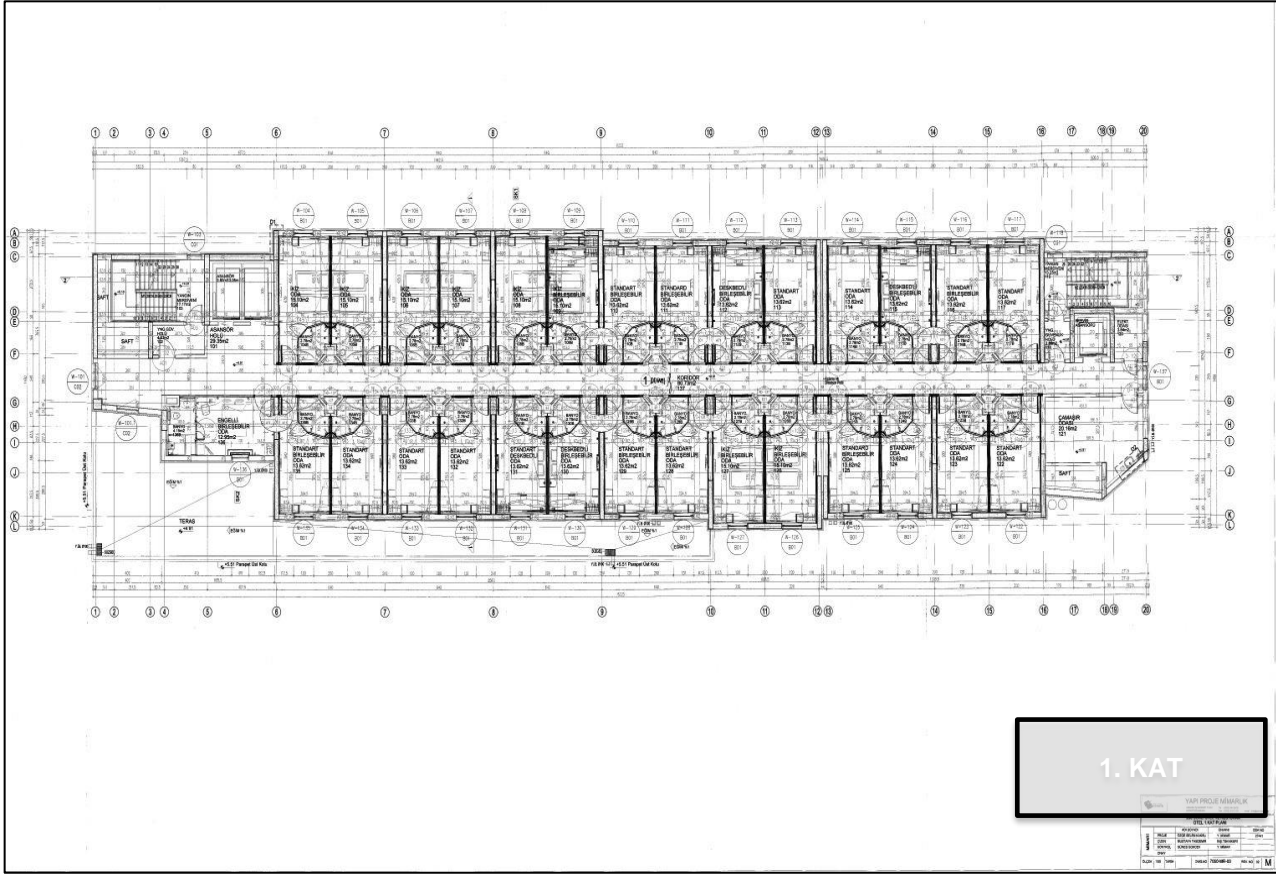




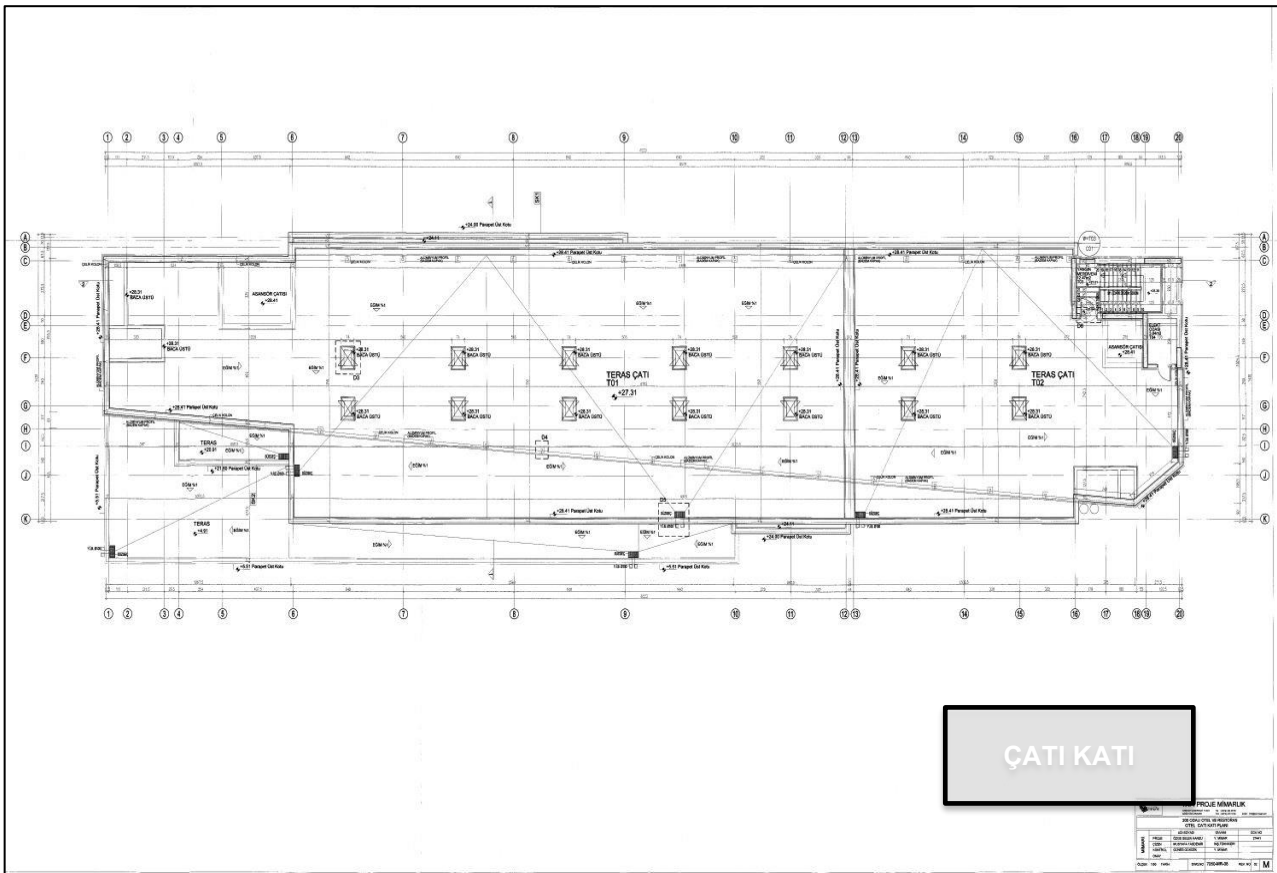
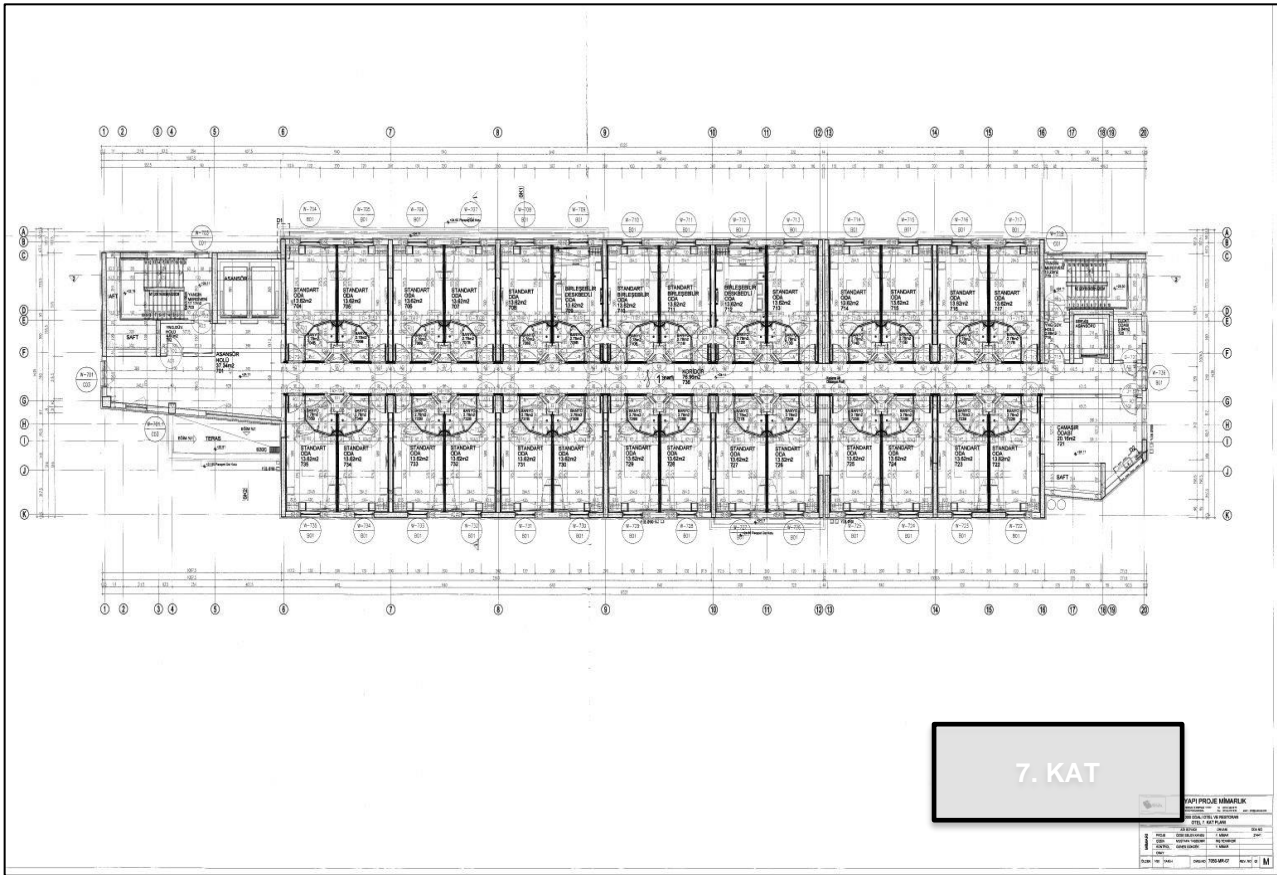


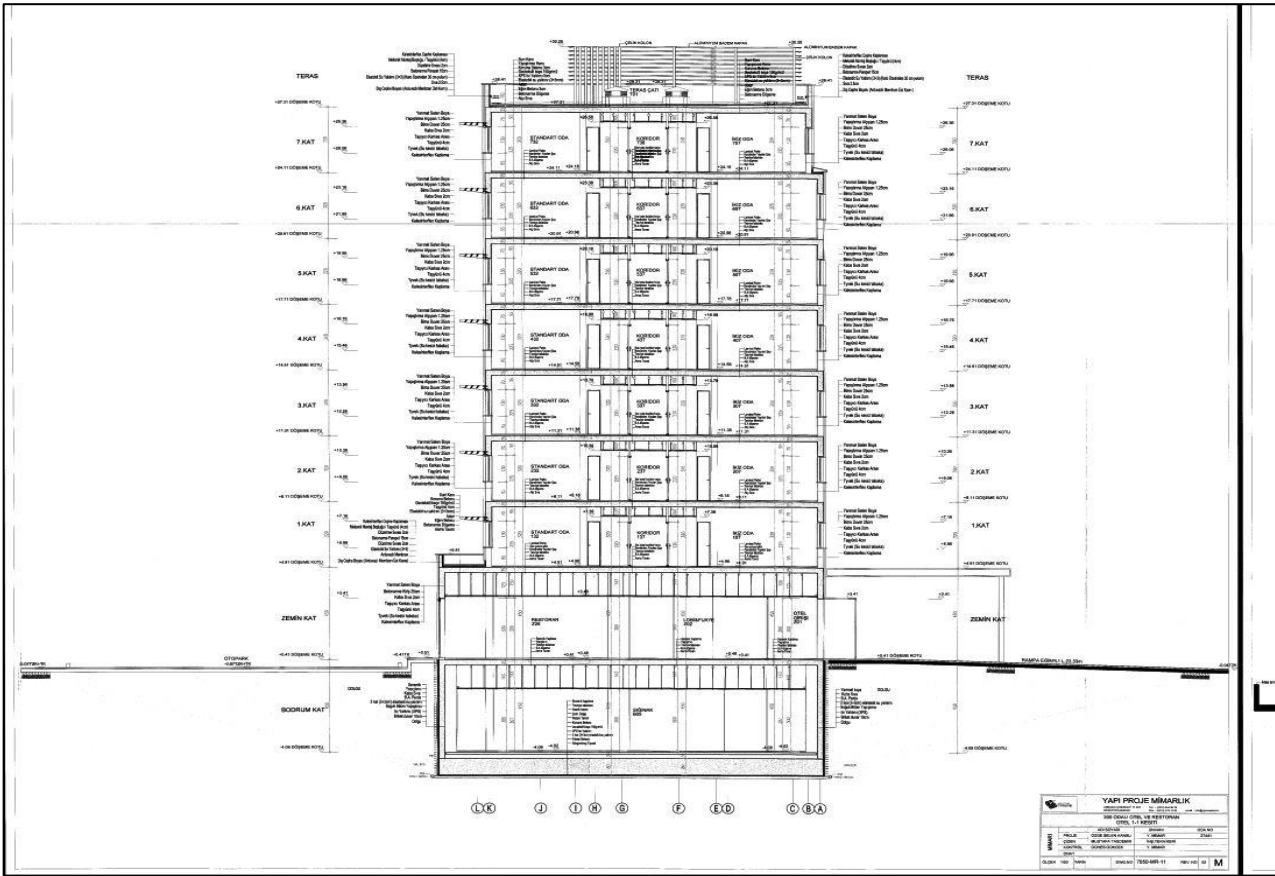
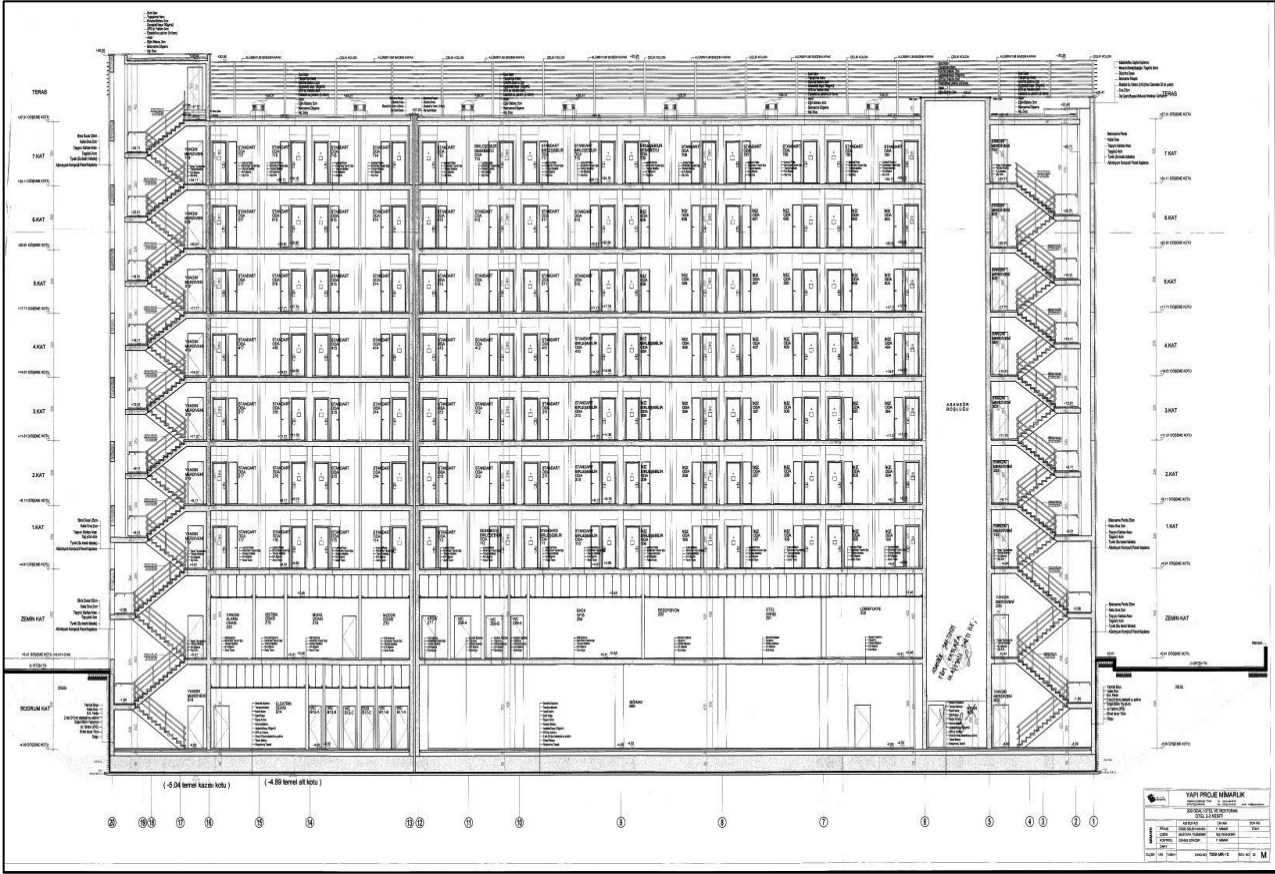


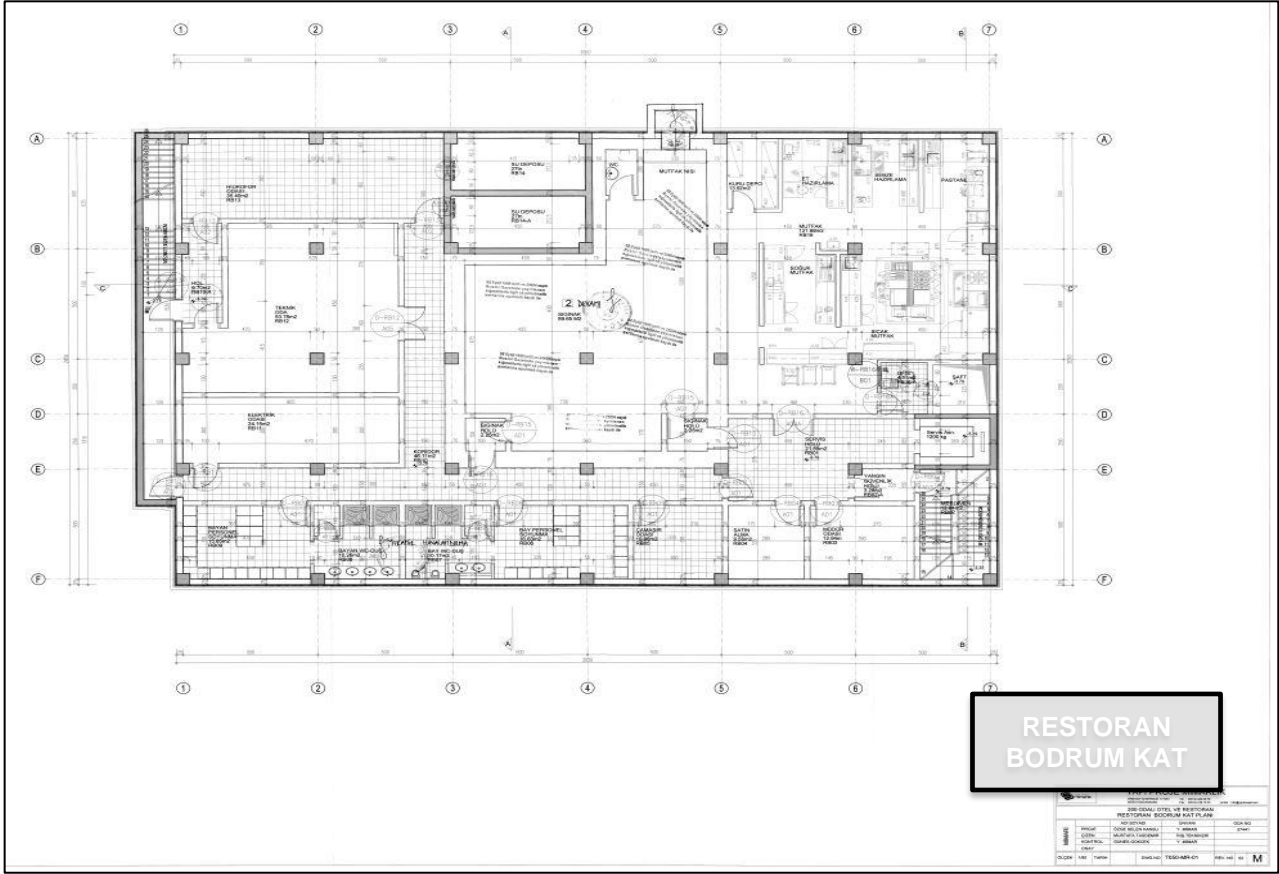


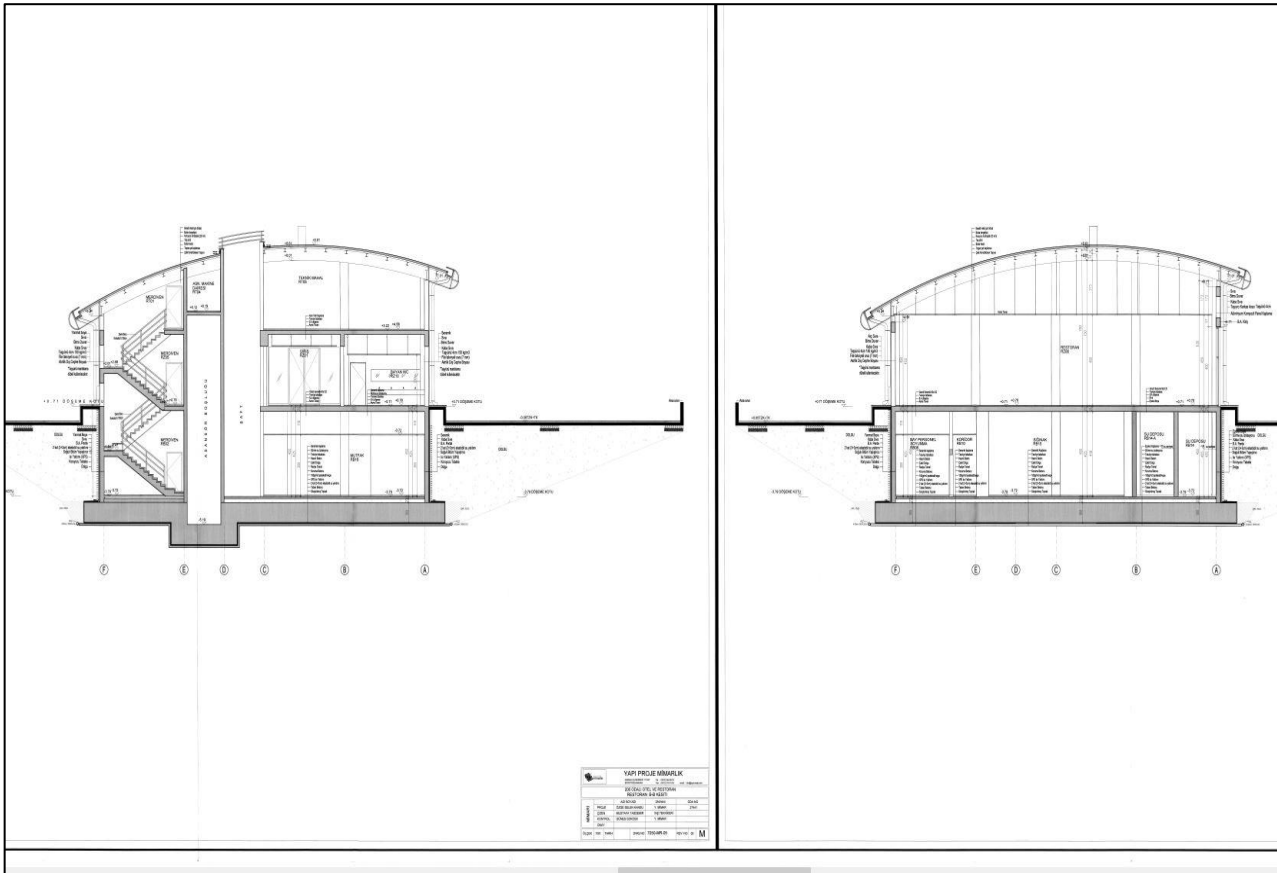
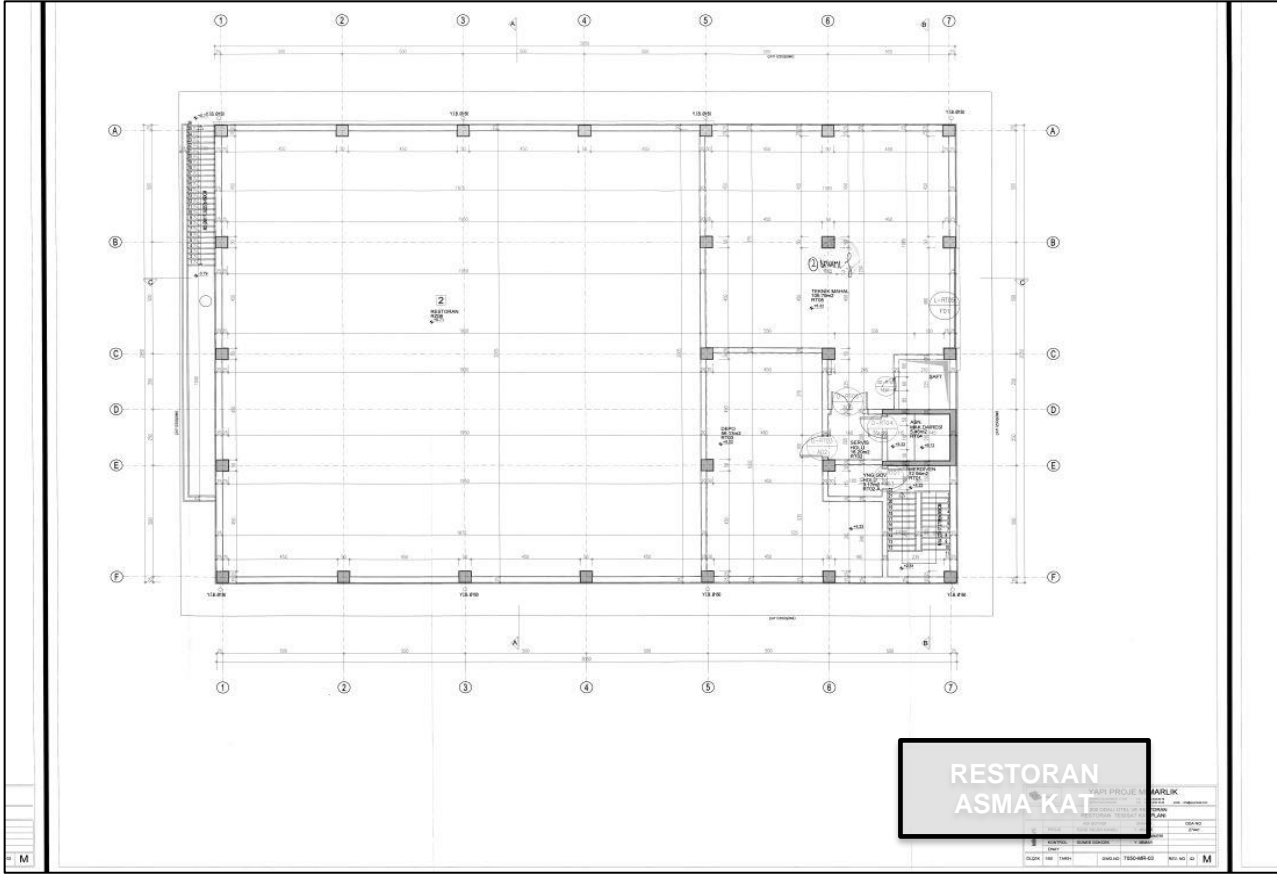


















T.C.  
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI



## TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ

### İŞLETMENİN

Adı : IBIS OTEL BURSA  
Sınıfı ve Türü : 3 YILDIZLI OTEL  
Adresi : ALTINOVA MAH. FUAR CAD. NO: 31 OSMANGAZİ/BURSA  
Belge Sahibi : TAMARİS TUR. A.Ş. BURSA ŞUBESİ  
Tarih ve Sayı : 14.10.2009 - 12071  
Çalışma Saatleri : GENELGESİNDE GÖSTERİLMİŞTİR  
Kapasite : 196 ODA(2Y)+ 4 BEDENSEL ENGELLİ ODASI(2Y)-400 YATAK, 50 KİŞİLİK ÇOK AMAÇLI SALON, LOBİ BAR, 67 ARAÇLIK AÇIK OTOPARK.

Zeki CAN  
Bakan a.  
Genel Müdür V.

No 006789

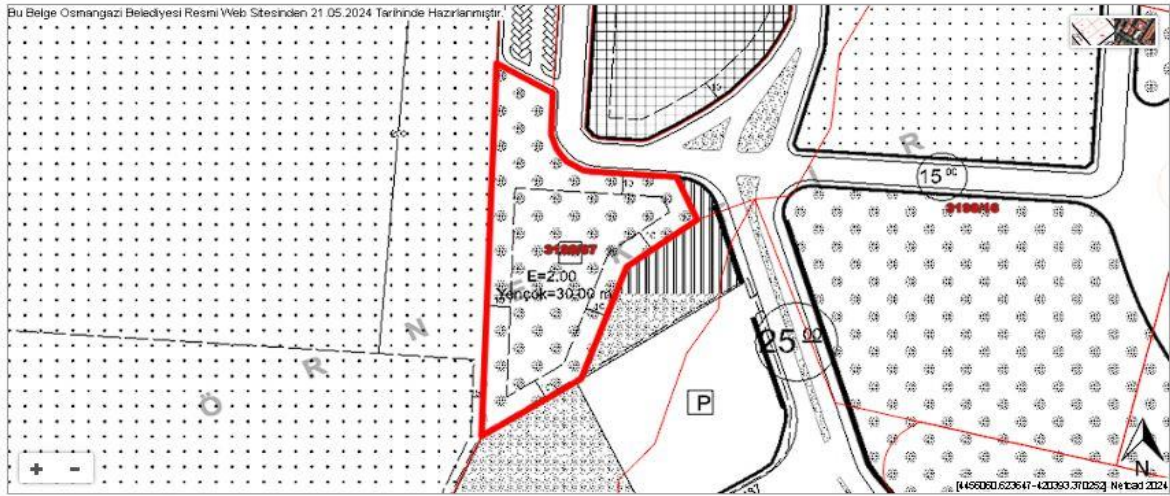
Bu belge 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca verilmiştir.



# OSMANGAZİ BELEDİYESİ

İmar Durumu Sayfası


  
 Ana Sayfa Plan Notları Yazdır



↓ KML İndir

KML Formatında Parsel Geometrisini İNDİR

## YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI

Ölçeği	1/1 000
Tasdik Tarihi	24.10.2019
Mer'i İmar Planı	1/1 000 ÖLÇEKLİ YALOVAYOLU UYGULAMA İMAR PLANI

<b>Fonksiyon Uyarı</b>	-
Plan Fonksiyonu	- Uygulama İmar Planı plan notları ektedir.
	<a href="#">Otel Alanı</a>

Bina Yüksekliği	30.00	Kat Adedi	
Ön Bahçe	-	İnşaat Nizamı	-
Yan Bahçe	-	T.A.K.S.	-
Arka Bahçe	-	K.A.K.S (Emsal)	2
Bina Derinliği	-	Kot Alınacak Nokta	-

BURSA / OSMANGAZİ / ALTINOVA MAHALLESİ / FUAR (Caddesi) / 31 - İyşeyen - Bina Ana Giriş - İskan

ALTINOVA

Numaralı Bilgileri										Bağlı Etkin Bilgileri									
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Pafta Kod	Numaralı Tipi	Sıra No	Apartman/Block Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Teşhis No					
10057296	9190	67	-	16270	Bina Ana Giriş	1010 OTEL	1010 HOTEL	31	208804128	-	Otel	Otel	İskan	-					

⚠ Bağlı Etkin Kimlik No : 2386046128

T.C.  
**BURSA 19. NOTERLİĞİ**  
Ulubatlı Hasan Bulvarı Sütçüoğlu İş Mkk.  
No: 99 / 9 Osmangazi / BURSA  
Tel:(0224) 256 12 21 Fax:(0224) 256 06 21

10 9 Mayıs 2008

**IBIS OTEL VE MÜŞTEMLATI  
İNŞAAT VE İŞLETME SÖZLEŞMESİ**

NÖ 06649

**MADDE 1: SÖZLEŞMENİN TARAFLARI**

Bir tarafta;

Yalova yolu 4. km 16250 Bursa - Türkiye adresinde faaliyet gösteren BURSA ULUSLARARASI TEKSTİL TİCARET MERKEZİ İŞLETME KOOPERATİFİ kısaca BUTTİM (Bundan böyle "Mal Sahibi" olarak anılacaktır)

ile

diğer tarafta

Emirhan Cd. Barbaros Plaza No:145 C Blok Kat: 13 Dikilitaş - Beşiktaş / İSTANBUL adresinde mukim AKFEN Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Bundan böyle "Yatırımcı Firma" olarak anılacaktır)

aşağıdaki şekil ve şartlarda bu sözleşmeyi akdetmişlerdir.

Mal Sahibi ve Yatırımcı Firma birlikte "Taraflar" ve ayrı ayrı "Taraf" olarak anılacaklardır.

**MADDE 2: SÖZLEŞMENİN KONUSU**

İşbu sözleşmenin konusunu, Mal Sahibi'nin sahibi ve mutasarrıfı bulunduğu Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Altınova Mahallesi kayıtlı H22D02A3A pafta 3198 Ada 8 no'lu Parsel (898,89m<sup>2</sup>) ve 10 no'lu Parsel (7062,90 m<sup>2</sup>), toplam 7.961,79 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arazi (Bundan böyle "Arazi" olarak anılacaktır) üzerinde imar planına, ruhsata ve keza Yatırımcı Firma tarafından hazırlanacak projelere uygun olarak IBIS Otel ve Müştemilatı'nın (Bundan böyle "Proje" olarak anılacaktır) anahtar tesliminin Yatırımcı Firma tarafından yapılması ve/veya yaptırılması ve işbu sözleşmenin 3.2 maddesinde belirtilen süre zarfında işletilmesi ve sözleşme süresinin sonunda Mal Sahibi'ne bila bedel devredilmesi teşkil etmektedir.

İnşaat alanının sözleşmenin imzalanması akabinde artması veya ek inşaatlar yapılması halinde Yatırımcı Firma, Mal Sahibine bu alanlar için ek bir bedel ödemez ve söz konusu değişiklikler, işbu sözleşmenin 10. maddesinde yer alan sözleşme bedelinin içerisinde mütalaa edilir.

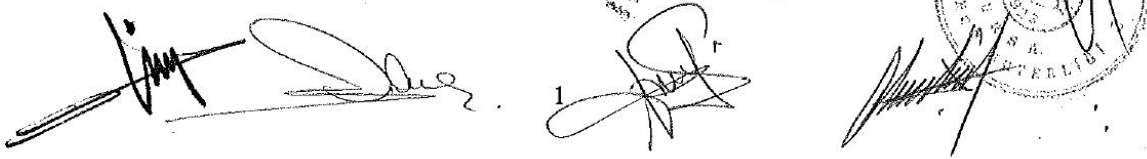
**MADDE 3: TAAHHÜDÜN ŞARTLARI**

Yatırımcı Firma taahhüt konusu Proje' yi, bu sözleşmeye bağlı kalmak kaydı ile;

3.1. İşbu sözleşmenin 5. maddesinde belirtilen projelerin tamamlanması ve inşaat ruhsatının alınması 31.12.2008 tarihine kadar tamamlanacaktır. Yatırımcı Firma, inşaat ruhsatının alındığı tarihi müteakip 30 gün içerisinde inşaata başlamak üzere IBIS Otel ve Müştemilatını iki tam yıllık inşaat süresi içerisinde anahtar teslimi yapmayı taahhüt etmektedir.

Otel oda sayısını en az 180 veya yukarısı olacaktır.

3.2. İnşaat ruhsatlarının alınmasını ve iş yerinin açılmasını müteakiben 2 (iki) yıl inşaat dönemi ve işletme döneminin ilk 5 (beş) yılı ödeme yapmaksızın, işletme döneminin altıncı



T.C.  
**BURSA 19. NOTERLİĞİ**  
Ulubatlı Hasan Bulvarı Sütçüoğlu İş Mrk.  
No: 99 / 9 Osmangazi / BURSA  
Tel:(0224) 256 12 21 Fax:(0224) 256 06 21

09 Mayıs 2008

(6.) yılından itibaren ve takip eden 25 (yirmi beş) yıl boyunca tesisleri, bedeli karşılığı işletmeyi,

3.3. Yatırımcı Firma, Mal Sahibi' nin kullanımına verilmek üzere aynı parsel üzerinde sözleşmenin imzalanmasını müteakiben yukarıda belirtilen süre içinde Ek 1' deki ekipmanları ile birlikte, 400 (Dört yüz) kişilik 600 m2 taban alanı üzerine oturmuş ve tavan ile döşeme kat arası mesafesi 5,50 m (beş buçuk metre) olan, havalandırma, ısıtma ve soğutma tesisatlı restoranı ince inşaatı tamamlanmış olarak ve masrafları kendisine ait olmak üzere inşa etmeyi taahhüt etmiştir. Restoran bahçesine aydınlatmalı bir süs havuzu yapılacaktır.

3.4. Yatırımcı Firma, kullanılabilir alanlarda gerekli güvenlik tedbirlerini almak suretiyle kısmi işletmeye geçebilecektir.

#### MADDE 4: YATIRIMCI FİRMA'NIN BAŞLICA YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Yatırımcı Firma, teklifi ile birlikte basiretli bir tacir olarak ve elindeki veriler çerçevesinde sözleşme muvacehesinde işin yapılacağı yerin ve mahallin hususiyetlerini tetkik ve işin mahiyetine tamamen vukuf peydah etmiş sayılır.

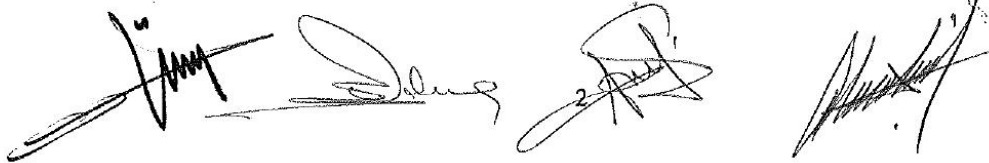
Yatırımcı Firma, gerek inşaat, gerekse işletme süresince sözleşmenin konusuna ve kendi sorumluluğuna giren tüm işlerden dolayı sorumludur. Mal Sahibi ile Yatırımcı Firma arasında akdolanmış olan bu sözleşme her halükarda Yatırımcı Firma ile Mal Sahibi arasında ortaklık, müşterek riziko veya benzer bir birleşme anlamına gelmemek kaydıyla akdolanmıştır.

Sözleşmeye konu taşınmaz Mal Sahibi tarafından Yatırımcı Firma'ya her türlü takyidattan arı ve toplam 7961m2 imarlı arazi, 2 (iki) emsal ve h: 30 (yükseklik otuz metre) alanı olarak teslim edilmiş olup, Sözleşmenin imzalanması dahil işletme süresinin bitimine kadar, bu sözleşmede özel olarak belirtilenler hariç, resmi ve özel daireler nezdinde tüm muamelelerin takibi, inşaat ile ilgili her türlü resmi belge, izinlerin, inşaat ruhsatı için gerekli projelerin (Vaziyet Planı ve Uygulama Projeleri) tamamının tanzimi ve inşaat ruhsatı için ilgili Belediyeden işin takibi, imar durumunun alınması ve bunlarla ilgili tüm masrafların karşılanması velhasıl IBIS Otel ve Müstemilatı İnşaat İşlerinin anahtar tesliminin bitirilmesine, işletmeye hazır hale getirilmesine kadar meydana gelen tüm inşaat masrafları ve işletme süresine ait olan tüm giderler, SSK primleri dahil her türlü vergi ve resimler Yatırımcı Firma'ya ait olacaktır.

Sözleşmenin imzalanmasından itibaren sözleşmeye konu IBIS Otel ve Müstemilatının işletilebilmesi için zorunlu olan her türlü harcama (imar belgelerinin, inşaat ruhsatının, işletme belgelerinin velhasıl gerekli her türlü belgenin alınması için gereken tüm harcamalar dâhil) Yatırımcı Firma tarafından karşılanacaktır. Mal Sahibi, söz konusu taşınmazın inşaat ruhsatı almaya müsait şekilde teslim edilmiş olduğunu beyan eder.

İnşaat sırasında meydana gelecek kaza ve sorumluluklar ve üçüncü şahıslara karşı ika edilecek zararlardan dolayı Yatırımcı Firma sorumludur.

İmar planları ve şuyulandırma ile ilgili herhangi bir problem ve sorun olmadığı Mal Sahibi tarafından ifade edilmiş olup, bunun üzerine; masrafları Yatırımcı Firma' ya ait olmak üzere tevhid işlemlerinin yapılması Mal Sahibi'nin, üst hakkı tesisi ise yatırımcı firmanın sorumluluk alanında bulunacaktır. Mal Sahibi bu işlem ve izinlerin alınmasını kolaylaştırmak





T.C.  
BURSA İL NOTERLİĞİ  
Ulubatlı Hasan Bulvarı Sütçüoğlu İş Mrk.  
No: 99/9 Osmangazi / BURSA  
Tel:(0224) 266 12 21 Fax:(0224) 266 06 21

NO 06649  
09 Mayıs 2008

için Yatırımcı Firma'ya elinden gelen azami yardımı yapacak, işlemler için gerekli vekâlet ve/veya yetki belgelerini süresinde verecektir.

#### MADDE 5: İNŞAATIN SÜRESİ

Arazilerin Mal Sahibi tarafından tevhid edilmesinin ardından, Yatırımcı Firma tarafından hazırlanacak olan projeler Accor onayına sunulacak ve Projelerin ilgili Belediyece tasdikinin ardından, 31.12.2008 tarihine kadar inşaat ruhsatı alınarak ve inşaat ruhsatının alınmasını müteakkip Yatırımcı Firma tarafından 30 gün içerisinde inşaata başlanarak en geç 24 (yirmidört) ayda anahtar teslimi yapılarak bitirilecektir. İnşaatın mücbir sebep dışında herhangi bir nedenle süresinde tamamlanamaması ve anahtar teslimi yapılamaması halinde Yatırımcı Firma, Mal Sahibi'ne her gün için 500 (beşyüz) USD ceza-i şart ödeyecektir. Bu süre hiçbir suretle inşaatın bitim tarihinden itibaren 12 (oniki) ay'ı geçemez. Gecikme süresinin 12 (oniki) ayı geçmesi halinde ve taahhüt konusu işin şartnamedeki esaslar dâhilinde tamamlanamaması durumunda, 12. (onikinci) ayın dolduğu tarih inşaatın tamamlandığı tarih olarak esas alınır ve 5 (beş) yıllık ödeme yapılmayacak işletme dönemi başlamış kabul edilir.

#### MADDE 6: İŞ PROGRAMI

Yatırımcı Firma, sözleşmenin imzalanmasını müteakiben 30 (otuz) gün içinde sözleşme esaslarına uygun olarak hazırlanan iş programını Mal Sahibi'ne verecek ve projelerin ilgili merciler tarafından onaylanmasının ardından bir ay içerisinde tadil edilecektir.

Yatırımcı Firma, inşaat ruhsatlarının alınmasını müteakip 30 (otuz) gün içinde sözleşme şartlarına uygun şekilde çalışmalarına başlamak zorundadır. İş programı mücbir sebepler ve unuılmayan haller ile işbu sözleşmeye göre süre uzatımı doğuran haller dışında 6 (altı) aydan fazla geciktirilemez.

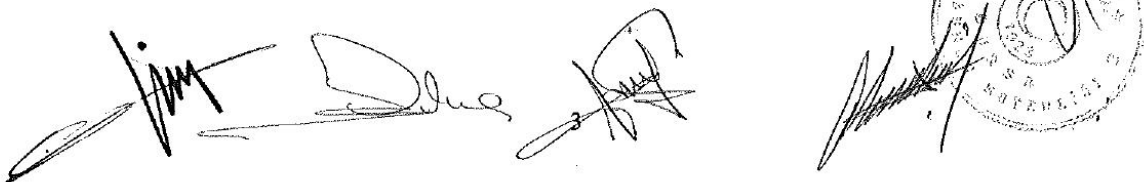
#### MADDE 7: İNŞAATIN KONTROLÜ

Mal Sahibi adına Mal Sahibi inşaat kontrol Amirliği işleri kontrol edecektir. Bu konuda tespit edilen eksiklikler kontrol amiri yazılı bir belgeyle Yatırımcı Firma'ya bildirilecektir. İnşaatın proje safhasından anahtar tesliminin bitirilmesine kadar teknik şartlara, sözleşmeye göre gereken tüm hususları Yatırımcı Firma yerine getirmekle yükümlüdür. Mal sahibinin inşaatı kontrol yetkisini kullanıp kullanmaması yatırımcı firmanın sözleşmeye yasalara uygun şekilde imalat yapması mecburiyetini ortadan kaldırmamaktadır.

#### MADDE 8: PROJENİN ONAYI, İMAR DURUMU VE RUHSATLARIN ALINMASI

Yatırımcı Firma, işbu sözleşmenin 5. maddesi uyarınca iş programının Mal Sahibi'ne tadil edilerek sunulmasından itibaren başlamak üzere IBIS Otel ve Müştemilatı'nın, mimari, statik, mekanik ve elektrik tesisat işlerinin gerektirdiği bütün uygulama projeleri ile teknik şartnameyi en geç 3 (üç) ay içinde Mal Sahibi'nin bilgisine sunacaktır.

Projeler bu müddet içinde Mal Sahibi'nin bilgisine sunulmadığı takdirde her gecikme günü için Yatırımcı Firma'dan 25 (yirmibeş) USD / gün için gecikme cezası alınacaktır. Ancak inşaatlara ilişkin detay ve uygulama projeleri için icabına göre inşaatın yapımı ile orantılı olarak peyderpey verilebilecektir.



T.C.  
BURSA 19. NOTERLİK  
Ulubatlı Hasan Bulvarı Sütçüoğlu İş Mrk.  
No: 99 / 9 Osmangazi / BURSA  
Tel:(0224) 256 12 21 Fax:(0224) 256 06 21

4506649

09 Mayıs 2008

İnşaatın bitiminde ilgili Belediye'den yatırımcı firma adına yapı kullanımı izin belgesi alınması elektrik, su doğalgaz abonelikleri ile ilgili tüm işlemler ve resmi giderler Yatırımcı Firma'ya aittir. Abonelikler Yatırımcı Firma adına yapılacaktır

Tüm izin ve ruhsat işlemlerinde Mal Sahibi, Yatırımcı Firma'ya elinden gelen bütün yardımları yapacaktır.

#### MADDE 9: KESİN TEMİNAT

İşbu sözleşmenin imzalanması ile birlikte, Yatırımcı Firma Mal Sahibi'ne 200.000 USD (yazı ile iki yüz bin Amerikan Doları) tutarında sözleşme şartlarını havi kesin teminat mektubu verecektir. Teminat kati, 1 (bir) yıl süreli ve sözleşme süresince her yıl yenilenecektir. Teminat mektubunun süresinin sona ermesinden beş gün önce Yatırımcı Firma mektubu aynı şartlara havi yenisi ile değiştirecektir. Eski mektup Mal Sahibi tarafından iade edilirken yeni mektup Mal Sahibi' ne teslim edilecektir. Her ne suretle olursa olsun Mal Sahibi'nce alınan teminatlar üçüncü şahıslarca haczedilemez ve üzerine ihtiyati tedbir konamaz. [Ancak sözleşme konusu işler anahtar teslimi tamamlandıktan sonra 200.000 USD (ikiyüzbin Amerikan Doları) tutarındaki kesin teminat mektubu, kira ödemelerinin garantisi olarak işletme süresince tutulacaktır.

Kesin teminat mektubu sözleşme konusu işlerin Yatırımcı Firma tarafından yerine getirilmediğinin tespit edilmesinin ardından, işin süresine uygun en az 30 (otuz) gün süreli bir düzeltme ihtarına rağmen sözleşme şartlarına uyulmasına dair ciddi bir emare gösterilmemesi halinde Mal Sahibi tarafından tazmin edilebilecektir.

#### MADDE 10: KİRA BEDELİNİN ÖDENMESİ


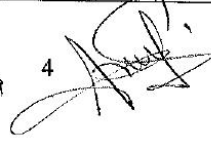
İşbu sözleşmenin kira ödemeleri, inşaat ruhsatının alınarak iş yeri açılışının yapılmasını müteakip başlamak suretiyle 2 (iki) yıl inşaat dönemi ve 5 (beş) yıl işletme dönemi ödemesiz olmak üzere aşağıdaki şekilde ödenecektir.

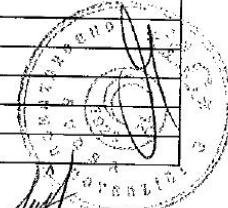

Yatırımcı Firma,  
İnşaat ruhsatlarının alınması ve iş yeri açılışını müteakip aşağıdaki tabloya uygun olarak ödemeleri yerine getirecektir;

Kira bedelinden ayrıca KDV ödemesi de yapılacak olup, KDV kaldırılarak yerine konulacak vergide Yatırımcı Firma tarafından ödenecektir. Daha sonra tesis edilecek vergi veya sair yükümlülükleri yasal taraflarına ait olacaktır.

Proje' nin işletme ruhsatını alarak işletmeye açıldığı ayı takip eden altıncı yılında,ve izleyen yılların hep aynı gününde olmak üzere her yılın 15 Haziran günlerinde;

Sözleşme yılı	Sözleşme dönemi	Bedel-USD olarak
-	İnşaat	Bedelsiz
-	İnşaat	Bedelsiz
1.yıl	İşletme	Bedelsiz
2.yıl	İşletme	Bedelsiz
3.yıl	İşletme	Bedelsiz
4.yıl	İşletme	Bedelsiz
5.yıl	İşletme	Bedelsiz

 4 

No 06649

T.C.  
BURSA 19. NOTERLİĞİ  
Ulubatlı Hasan Bulvarı Sütlüoğlu İş. M.Ş.  
No: 99 / 9 Osmangazi / BURSA  
Tel: (0224) 256 12 21 Fax: (0224) 256 06 24

09 Mayıs 2008

6.yıl	İşletme	90.000 (doksanbindolar)+KDV
7.yıl	İşletme	90.000(doksanbindolar) +KDV
8.yıl	İşletme	90.000(doksanbindolar) +KDV
9.yıl	İşletme	90.000(doksanbindolar) +KDV
10.yıl	İşletme	90.000(doksanbindolar) +KDV
11.yıl	İşletme	90.000(doksanbindolar) +KDV
12.yıl	İşletme	90.000(doksanbindolar) +KDV
13.yıl	İşletme	90.000(doksanbindolar) +KDV
14.yıl	İşletme	90.000(doksanbindolar) +KDV
15.yıl	İşletme	90.000(doksanbindolar) +KDV
16.yıl	İşletme	100.000(yüzbindolar) +KDV
17.yıl	İşletme	100.000(yüzbindolar) +KDV
18.yıl	İşletme	100.000(yüzbindolar) +KDV
19.yıl	İşletme	100.000(yüzbindolar) +KDV
20.yıl	İşletme	100.000(yüzbindolar) +KDV
21.yıl	İşletme	100.000(yüzbindolar) +KDV
22.yıl	İşletme	100.000(yüzbindolar) +KDV
23.yıl	İşletme	100.000(yüzbindolar) +KDV
24.yıl	İşletme	100.000(yüzbindolar) +KDV
25.yıl	İşletme	100.000(yüzbindolar) +KDV
26.yıl	İşletme	100.000(yüzbindolar) +KDV
27.yıl	İşletme	100.000(yüzbindolar) +KDV
28.yıl	İşletme	100.000(yüzbindolar) +KDV
29.yıl	İşletme	100.000(yüzbindolar) +KDV
30.yıl	İşletme	100.000(yüzbindolar) +KDV

**MADDE 11: İNŞAAT MASRAFLARI**

Proje bedeli, inşaat ruhsat harcı, malzeme, işçilik, SSK, stopajlar ve hasıl inşaat için ödenmesi gereken her türlü vergi, resmi harçlar ve cezalar Yatırımcı Firma'ya aittir. Sözleşme noterden bir nüsha olarak onaylatılacak olup, noter harcı ve masrafları Yatırımcı Firma'ya aittir. Orjinal nüsha Yatırımcı Firma' da kalacaktır. Üst hakkı tesisinden başlayarak Gayrimenkulün Mal Sahibine teslim edilmesine kadar geçen süre içinde tüm emlak vergileri, belediyelere tahsil olunan temizlik vergileri ve sair yükümlülüklerde yatırımcı firmaya ait olacaktır.

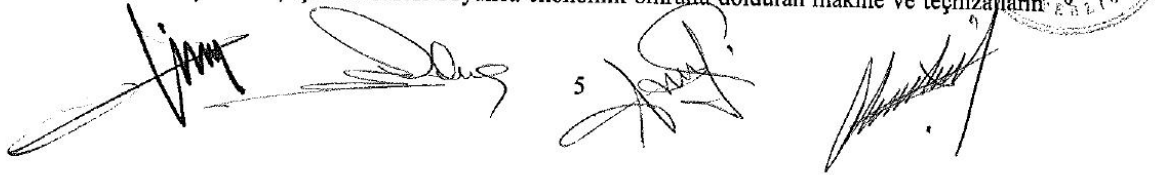
Yatırımcı Firma, bu gider ve harcamalar için Mal Sahibi'nden her ne nam altında olursa olsun bu ödemeler için talepte bulunamaz ve rücu edemez.

**MADDE 12: İNŞAATIN KALİTESİ**

İnşaatın yapımında Accor Standartlarına uygun malzeme kullanılacak ve 1.sınıf yapı yapılacaktır.

**MADDE 13: YATIRIM KONUSU TESİSİN MUHAFAZASI**

Söz konusu tesislerin işletme süresi sonuna kadar evsafını kaybetmeyecek halde bulundurulması ve işletme sırasında meydana gelecek hasarların giderilmesi, Yatırımcı Firma'ya aittir. Yatırımcı Firma tesislerin tesisat, cihaz, makine, teçhizat, tesis ve dekorasyonunun, işletme süresi boyunca ekonomik ömrünü dolduran makine ve teçhizatların



T.C.  
**BURSA 19. NOTERLİĞİ**  
Ulubatlı Hasan Bulvarı Sütçüoğlu İş Merk.  
No: 99 / 9 Osmangazi / BURSA  
Tel:(0224) 256 12 21 Fax:(0224) 256 06 21

№ 06649

09 Mayıs 2008

belli dönemlerde yenilenmesinden, binaların bakım ve onarımının yapılmasından ve standardında muhafaza edilmesinden sorumludur.

Tesis: Otel ve otele ait müştemilat anlamına gelmektedir. Mal sahibine verilecek olan restoran tesis tanımı dışındadır.

#### **MADDE 14: İŞLETME – KİRA SÜRESİNİN UZATILMASI**

Tesiserin kullanım süresinin sonunda Yatırımcı Firma'nın talebi ile işletme süresi taraflarca mutabık kalınacak müddetler kadar uzatılabilir. Tesisin yeniden kiralanmasında Yatırımcı Firma ile kira mukavelesi akdölünür.

#### **MADDE 15: TAHLİYE**

Mal Sahibi'ne ait arazi üzerine yapılan yatırım konusu tesisler haklı bir sebebe dayanılmaksızın tahliye edilmezse Yatırımcı Firma tahliyeden kaçındığı hergün için Mal Sahibi'ne en son ödenen yıllık kira bedelinin % 1'i kadar (tahliye edene dek) bir bedeli günlük cezai şart olarak o sene için ödenecek yıllık kira bedeline ek olarak ödeyeceğini kabul ve taahhüt eder.

Tahliye anında yatırım kullanılabilir standartlarda olmalıdır.

Teslim sırasında Tarafların 3'er (üçer) üye atadıkları 6 (altı) kişiden oluşan bir grup tarafından tespit ile devir işlemi yapılır. Yatırımcı Firma tarafından Mal Sahibi tarafından yapılan yazılı bildirimden itibaren atamada en az 5 (beş) günlük gecikme olması halinde Mal Sahibi tek taraflı tesbit yaparak sözleşme konusu otelin teslim ve tahliyesini istenebilir. Mal Sahibinin de üye atamasında en az 5 (beş) günlük gecikme olması halinde yatırımcı tek taraflı tesbit yaparak tesisin teslim ve tahliyesini yapabilir.

#### **MADDE 16: SİGORTA**

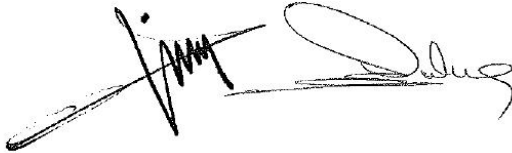
Yatırımcı Firma, inşaat süresi içinde tüm inşaat, tesis, makine ve teçhizatı, yerine ikame bedeli üzerinden CAR sigortası ile (Construction All Risk) teminat altına alacaktır. Ayrıca CAR kapsamında bulunmadığı takdirde deprem sigortası da yatırımcı tarafından yaptırılacaktır.

Tesisler işletmeye açıldıktan sonra, Yatırımcı Firma, binanın ve binaya sabit makine teçhizatın işletme dönemi mal varlıkları (Property All Risk) sigortalarını temin edecektir. Makine, teçhizat için makine kırılması teminatı da alınacaktır. Sigorta bedelleri yeni ikame bedel üzerinden değerlendirilecektir.

Çıkabilecek kazalardan ve bu kazaların sebep olacağı idari, hukuki ve mali sorumluluklardan ve doğacak tüm zarar ve ziyandan sigorta poliçesinin karşılamadığı kısmı ile sınırlı olmak üzere Yatırımcı Firma sorumludur.

#### **MADDE 17: İŞ GÜVENLİĞİ**

Yatırımcı Firma, inşaatın devamı süresince çalışma ve iş güvenliğinin gerektirdiği her türlü tedbiri almakla yükümlüdür. Mal Sahibi'nin kendi kusurundan kaynaklananlar hariç





T.C. **№ 06649**  
**BURSA 19. NOTERLİĞİ**  
Ulubatlı Hasan Bulvarı Sütçüoğlu İş Mrk.  
No: 99 / 9 Osmangazi / BURSA  
Tel: (0224) 256 12 21 Fax: (0224) 256 06 21  
**09 Mayıs 2008**

çıkabilecek her türlü iş kazalarının sebep olacağı idari, hukuki, mali ve cezai mesuliyeti bulunmayacaktır.

#### **MADDE 18: DİĞER HÜKÜMLER**

18.1. Yatırımcı Firma istihdam ettiği kişilerin yasal kıdem tazminatlarını ödeyecek, söz konusu tesisleri devir ettiği zaman ödenmemiş işçi ücret ve kıdem tazminatları kalmayacaktır. Kalması halinde sözleşme hükümlerine uygun olarak Kat'î Teminat Mektubundan tahsil edilecektir.

18.2. Yatırımcı Firma her türlü kiralama veya işletme sözleşmesini kendisi sözleşmeden kaynaklanan sorumlulukları baki kalmak kaydıyla yapabilir. Accor S.A.-Tamaris Turizm A.Ş. ile yapılacak kira sözleşmesi Mal Sahibi'nin bilgisi ve kabulü dahilindedir.

18.3. Taraflar, bu sözleşmenin tapu siciline şerh verilmesini ve böylece sözleşmeden doğan şahsi hakların kuvvetlendirilmesini kararlaştırmışlardır. Sözleşmenin imzalanmasını müteakip, işletme dönemini de kapsar şekilde tapuya şerh işlemleri tarafların katılımı ile yapılır.

18.4. Elektrik, su, doğalgaz gibi 3. kişilere olan borçlar Yatırımcı Firma'ya aittir.

18.6. Yatırımcı Firma, sözleşme konusu taşınmaz üzerinde, "bağımsız ve anlaşma süresiyle sınırlı olmak kaydıyla üst hakkı" kurulmasını talep edebilir, bu durumda Mal Sahibi, Yatırımcı Firma tarafından belirlenen tarihte yetkili temsilcilerini işlemleri tamamlamak üzere ilgili tapuda bulunduracaktır. İşbu sözleşme konusu arazilerin üst hakkı kurulmasına uygun olduğu, uygun olmaması halinde bu sözleşmede verilen süre içerisinde uygun hale geleceği Mal Sahibi tarafından taahhüt edilmiştir.

#### **MADDE 19: UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ**

Bu sözleşme ve eklerinin uygulanmasından çıkabilecek uyuşmazlıkların öncelikle sulhen halli taraflarca prensip olarak kabul edilmiştir. Anlaşmazlık halinde bir taraf diğer tarafa yazılı olarak anlaşmazlığın giderilmesi için görüşme talebinde bulunur. Yapılan görüşmeler ve müzakereler neticesinde anlaşmazlık giderilmezse uyuşmazlıklar Bursa Mahkemelerinde ve icra dairelerinde çözülecektir.

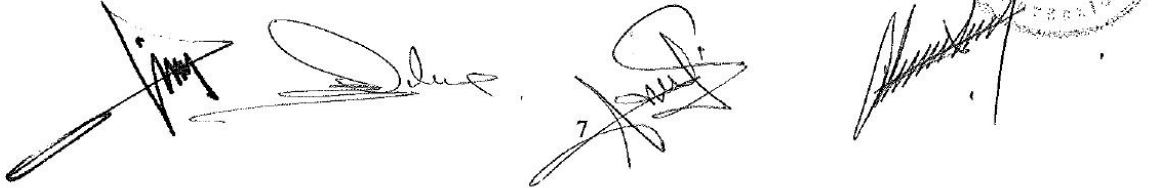
#### **MADDE 20: UYGULANACAK MEVZUAT**

İşbu sözleşmede yer almayan hususlar ile sözleşme hükümlerinin tefsirini gerektiren hususlarda Borçlar Kanunu ve Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili hükümleri uygulanır.

#### **MADDE 21: TEBLİGAT**

Tarafların sözleşmede yazılı adresleri kanuni tebligat adresleridir. Adres değişikliği halinde en kısa süre içinde yeni adresler bildirecektir. Bildirmeme halinde sözleşmede yazılı adreslere yapılan tebligatlar geçerli olacaktır.

#### **MADDE 22: SÜRE**



T.C. **506649**  
**BURSA 19. NOTERLİK**  
Ulubatlı Hasan Bulvarı Siltçioğlu İş Mrk.  
No: 99 / 9 Osmangazi / BURSA  
Tel:(0224) 256 12 21 Fax:(0224) 256 06 21  
0-9 Mayıs 2008

Bu sözleşme Taraflarca imzalandığı gün yürürlüğe girer ve sözleşmenin imzalanmasını müteakip inşaat ruhsatının alınması ve iş yeri açılması tarihinden itibaren işletme hakkı süresinin sonuna kadar geçerli olur. İnşaat ruhsatının alınmasını takip eden 30 (otuz) gün içerisinde ve 31.12.2008' den geç olmamak üzere inşaaata başlanarak 24 (yirmi dört) ay süren dönem, inşaat dönemi ve takip eden 30 (otuz) yıl işletme dönemidir. Yatırımcı Firma'nın inşaatı erken bitirmesi halinde bu süre işletme süresine eklenir.

Bu sözleşme konusu arazi ile ilgili olarak avan projelerinin oluşmasının ardından Accor SA'dan Yatırımcı Firma tarafından onay alınacaktır. Accor SA tarafından onay verilmemesi halinde bu durumun Mal Sahibi'ne bildirilmesini müteakip 3 (üç) gün içerisinde işbu sözleşme başkaca bir işlem ve ihtara gerek kalmaksızın kendiliğinden sona erecektir Bu sona erme sebebiyle tarafların birbirlerinden herhangi bir nam veya isim altında herhangi bir talep hakları bulunmamaktadır.

### MADDE 23: MÜCBİR HALLER

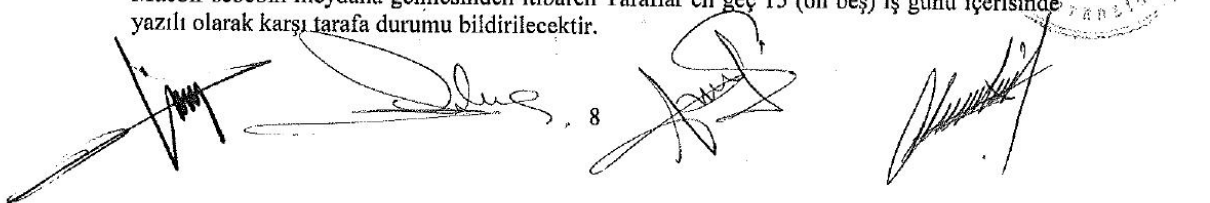
#### Tabiat Hadiseleri yüzünden Meydana Gelen Olaylar:

1. Taahhüt edilen işin hepsinde veya bir kısmında inşaat çalışmalarına ve işletmeye imkân vermeyen olağanüstü haller,
2. Yer sarsıntısı, yangın, su baskını, sel v.b. sebepler,
3. Olağanüstü hava koşulları halinde (tayfun, kasırga gibi),

#### Ekonomik ve Sosyal Sebepler Yüzünden Meydana Gelen Olaylar:

1. Olağanüstü haller icabı olarak her türlü yapı malzemesi, infilak maddeleri, akaryakıt, vasıta ve bunların işlemesine yarayacak yedek parçanın kâfi derecede temin veya işyerine nakledilmemesi sebebi ile çalışmanın önemli şekilde durması,
2. Yabancı ve yerli menşeli makine ve malzemeyi ve sair tesisleri verecek fabrikalarda, tahmil, tahliye ve nakliye işlerinde grev ve lokavt vuku bulması,
3. Kısmi veya umumi seferberlik ilan edilmesi,
4. İş bölgesinde sâri hastalık çıkması yüzünden çalışmanın ehemmiyetli şekilde aksamaya uğraması,
5. İnşaat işinin yapıldığı il veya bu ili etkileyen iller dahilinde işle ilgili genel grev veya lokavt yapılması,
6. Sözleşmenin imzasından sonra vergi ve harçlarda olağanüstü artışlar sebebiyle sözleşme tarihindeki mevcut vergi oranlarının/tutarlarının en az 2 (iki) katı oranında/tutarında artışlar olması.
7. İşletmeyi etkileyecek yasal düzenlemeler, mahkeme kararları, tedbirler ve kararlar dahil olmak üzere bu sözleşmenin yürürlük tarihinden sonra ulusal ve mahalli idareler veya adli makamlar tarafından işlem veya değişiklik yapılması halinde,
8. Kanun, kararname, koordinasyon kararları başta olmak üzere Mal Sahibi veya idari veya yerel mercilerce veya yargı organlarınca alınmış olan her isim altındaki işletmeyi veya inşaatı etkileyen, geçici veya kalıcı, işlem, karar, emir, tehdit veya herhangi bir isim altında yasaklar veya sınırlamalar,veya emirler
9. Yatırımcı Firma'nın kusuru dışında ortaya çıkan inşaatın yapılmasını ve işletmeyi Yatırımcı Firma adına olumsuz olarak etkileyecek her türlü hal ve durumda

Mücbir sebebin meydana gelmesinden itibaren Taraflar en geç 15 (on beş) iş günü içerisinde yazılı olarak karşı tarafa durumu bildirilecektir.



T.C.  
**BURSA 19. NOTERLİĞİ**  
Ulubatlı Hasan Bulvarı Sütçüoğlu İş Mrk.  
No: 95/9 Osmangazi / BURSA  
Tel:(0224) 256 12 21 Fax:(0224) 256 06 21

**Nö 06649**

**09 Mayıs 2008**

Mücbir sebebin geçerliliği için vukuu ile buna ait belgelerin mahallin mülki idare amirlerince tasdiki, tasdikli belgelerin olayın vukuundan itibaren 30 (otuz) iş günü içerisinde karşı tarafa ibrazı gerekir. Aksi takdirde taahhüdün yerine getirilmemesinden dolayı defterlerinde görünenler haricinde Taraflar mücbir sebebe isnat edemezler.

Yatırım döneminde ortaya çıkan mücbir sebep halleri inşaat, işletme döneminde ortaya çıkan mücbir sebep halleri işletme süresine eklenir.


Mücbir sebep hallerinde Yatırımcı Firma, mücbir sebebin etkisinin geçmesi veya sürekli ise meydana gelmesinden itibaren 60 (altmış) iş günü içerisinde mücbir sebep dolayısıyla kaç gün karşılığı işletme yapamadığını 30 (otuz) iş günü içerisinde idare'ye bildirir. Bu süre, Yatırımcı Firma tarafından işletme süresi ile Mal Sahibi'ne ödenecek bedelin oranlanması sonucu bulunan değer üzerinden hesaplanarak Mal Sahibi'ne yapılacak takip eden ilk ödmeden mahsup edilir.

#### **MADDE 24: SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ**

Taraflar bir araya gelerek mutabık kaldıkları konularda her zaman bu sözleşmeye madde ilave edebilir veya çıkarabilir.

İşbu Sözleşme, Sözleşme tarafları arasında 09.05.2008 (Dokuz Mayıs ikibinsekiz) tarihinde imzalanmış ve yürürlüğe girmiştir.

**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ADINA**  
**OĞUZ ÜNVER**



**BURSA ULUSLARARASI TEKSTİL TİCARET MERKEZİ İŞLETME**  
**KOOPERATİFİ ADINA**

**YÖNETİM KURULU BAŞKANI: ABDULLAH BİÇEN**

**YÖNETİM KURULU BAŞKAN Yrd.: SADULLAH AKÇAKIR**


**YÖNETİM KURULU BAŞKAN Yrd.: ENVER ÇETİNTAŞ**

*Oğuz Ünver*



VB19741

**İPOTEK BELGESİ**

A N A G A Y R İ M E N K U L Ü N	İLİ									
	İLÇESİ									
	BUCAĞI									
	MAHALLESİ									
	KÖYÜ									
	SOKAĞI									
	Meşhur Semti veva Mevkii									
NİTELİĞİ	TAPU KAYDININ									
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Günü			
B Ö L Ü M Ü	NİTELİĞİ	Arsa Payı	Kat:	Bağımsız Bölüm No.	Tapu Kaydının					
			Blok:		Cilt No.	Sahife No	Sıra No.			
			Giriş:				Günü			
İPOTEK'in										
Bedeli	Süresi	Derece	Sıra	Faiz	Kayıt Tarihi	Yev.No.	Sıra No.	Cilt No.	Sah. No.	Fiy No.
75.000.000,00 EUR	F.B.K.	1	--	:%12	08/08/2024	35903				
Mahiyeti	İPOTEK									
Borçlu	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ									
Alacaklı	(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VergiNo:9220034970 SicilNo:776444									
Düşünceler	Faiz oranı değişkendir.									
Sicil Kaydına uygunluğu onanır. 08/08/2024										
Osmangazi TM'den 30/07/2024 tarih ve 63702 evrak no ile verilen yetkiye dayanarak yapılmıştır.										
 Müdür / Yetkili Md. Yardımcısı Gölbaşı (ANKARA) TM Figen ÇAKIR										
Not : Kat Mülkiyeti Kanunu'na tabi olmayan taşınmaz mallar için bağımsız bölüm sütünü doldurulmayacaktır.										

VP19741

Yevmiye No : _____ Tarih : _____				
<b>RESMİ SENET</b>				
<p><b>Gölbasi(ANKARA) Tapu Müdürlüğü Tapu Müdür V. Figen ÇAKIR Huzurunda aşağıda detayları listelenen işlem, ilgili taraflar arasında anlaşarak gerçekleştirilmiştir.</b></p> <p><b>İşlem Tanımı :</b> İpotek Tesisi(Malikin Talebiyle)</p> <p><b>İşleme Konu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler:</b> (SN:31719285) ALTINOVA Mah.sı, 3198 Ada , 67 Parsel , 7961.79 m2 ,Cilt:22 Sayfa:2120 Ana Sayfa ZH(75039325) , Tam Mülkiyet Hisse Maliki : (SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VergiNo:0340051780 SicilNo:372279-İSTANBUL adına kayıtlı iken;</p> <p><b>Tapu Bölümleri Üzerindeki Şerh, Beyan ve İrtifak Hakları:</b></p> <p><b>Beyan:</b> GÖLBAŞI TM ne 30/07/2024 tarih 63702 sayı ile yetki verilmiştir. -&gt; ZH:(75039325) tam hisse maliki (SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VergiNo:0340051780 SicilNo:372279-İSTANBUL, Tesisi:Daimi ve Müstakil Üst-Haklı Tesisi - 07/08/2008 - 23651 (TaşınmazBilgisi: "ALTINOVA Mah. 3198 Ada 67 Parsel üzerindeki DMH (Baş.Tarih:07/08/2008 Süre:30 yıl) ZeminTip:3 TesisiSlemRef:36467193 KMKuruldu:0 ZeminOlusumTip:1 TapuBolumDurum:Aktif") üzerinde</p> <p><b>Beyan:</b> İmar Planında Turizm Tesis Alanı, Rekreasyon Alanı, Kentsel Servis Alanı, Ticaret Hizmet Alanı Gibi Konut Dışı Alandır. Tesisi:Osmangazi TM - İmar Planında Turizm Tesis Alanı Belirtilmesi Tesisi - 15/03/2013 - 8344 -&gt; "ALTINOVA Mah. 3198 Ada 67 Parsel ZeminTip:1 TesisiSlemRef:36326711 KMKuruldu:0 ZeminOlusumTip:1 TapuBolumDurum:Aktif" üzerinde</p> <p><b>İrtifak:</b> M. BU PARSEL LEHİNE AYNI KÖY 7220 ADA 1 7222 ADA 1 AYNIKÖY 1628 1630 PARSELLER ALEYHİNE PLANINDA GÖRÜLÜĞÜ ÜZERE İRTİFAK HAKKI Tesisi:Osmangazi 2.Bölge(Kapatıldı) TM - Diğer İrtifak Haklarının Tesisi - 12/06/1991 - 3923 -&gt; "ALTINOVA Mah. 3198 Ada 67 Parsel ZeminTip:1 TesisiSlemRef:36326711 KMKuruldu:0 ZeminOlusumTip:1 TapuBolumDurum:Aktif" üzerinde</p> <p><b>İrtifak:</b> Daimi Müstakil Hak : Müstakil ve daimi nitelikte olan "Üst (İnşaat) Hakkı" tescil edilmiştir Miktar: 7961.79 M2 Başl. Tarih: 07/08/2008 Süre: 30 yıl -&gt; "ALTINOVA Mah. 3198 Ada 67 Parsel ZeminTip:1 TesisiSlemRef:36326711 KMKuruldu:0 ZeminOlusumTip:1 TapuBolumDurum:Aktif" üzerinde</p> <p><b>Aşağıdaki Hususlarda Anlaşmışlardır :</b> Taraflarca tapu kütüğü ve elektronik ortamda kayıtları incelenen ve yukarıda özellikleri belirtilen ve Osmangazi Tapu Müdürlüğü'nün 31/07/2024 tarih ve 63702 sayılı yazıları ile yetki verilen ve işlemin yapılmasında kanunen bir engel olmadığı belirtilen, ALTINOVA Mah. 3198 Ada 67 Parsel üzerindeki DMH 'in tamamı AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken, bu taşınmazlar üzerine bu defa adı geçen AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına KADRİ UMUT GÜVEN vekaleten , devam eden sayfada/sayfalarda yazılı şartlarla TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine ipotek tesis ettiğini , ve ipotek alacaktısı TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. adına SERGÜN ŞERİFE GÖKMEN temsilen bu ipoteki TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine aynı bedel ve şartlarla kabul ettiğini, tarafların yapılacak tebliğatlara esas teşkil edecek yurt içinden bir tebliğat adresi bildirmeleri gerektiğini ve adres değişikliklerinin tapu müdürlüğüne bildirilmemesi halinde tebliğatların eski adrese ulaştığı tarihin tebliğat tarihi sayılacağını kabul ettiklerini, birlikte ifade ve beyan ettiler.</p> <p>Tapu siciline göre, mülkiyetten başka leh ve aleyhine mevcut diğer aynı hak ve takyid, bu resmi senedin ilgili bölümünde gösterilmiştir.</p> <p>Akdi içeren bu Resmî Senet tarafımızdan düzenlenmiş olup tamamı okunarak ve okutulmuş tarafların isteklerine tamamen uygun olduğu anlaşıldıktan sonra tapu siciline tescilini talep etmeleri üzerine tarihinde _____ saatte dairede hepimiz tarafından imza ve tasdik olundu, temlik alan/leh-dara bir suret tapu senedi/ipotek belgesi verildi.</p>				
<table border="0"> <tr> <td style="text-align: center;">Taraf</td> <td style="text-align: center;">Taraf</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">KADRİ UMUT GÜVEN</td> <td style="text-align: center;">SERGÜN ŞERİFE GÖKMEN</td> </tr> </table>	Taraf	Taraf	KADRİ UMUT GÜVEN	SERGÜN ŞERİFE GÖKMEN
Taraf	Taraf			
KADRİ UMUT GÜVEN	SERGÜN ŞERİFE GÖKMEN			
				

1 / 2

İşbu belge, 5070 Sayılı Elektronik İmza Kanununa uygun olarak e-İmza ile imzalanmıştır. TARBİT'e uygulanmıştır.

2024 yılı 08/07, Başvuru No: 31719285, Dosya Adı: VP19741, Durum: SENETLİK.doc

VB13/41

Yevmiye No : 2024/41										
Tarih : 16/04/2024										
Tapu Müdür V. Figen ÇAKIR	Tekniker Başak ŞENAY	Tekniker Başak ŞENAY	Tapu Müdür Vekili Figen ÇAKIR	Tapu Müdür V. Figen ÇAKIR						
Onaylayan	Hazırlayan	Takbis ve Tapu Kütüğü Tescilini Yapan	İşlemi Kontrol Eden	Takbis ve Tapu Kütüğü Tescilini Kontrol Eden						
<p><b>Tapu Bölümleri ile İlgili Olarak Taraflar :</b></p> <p><b>(İpoteğin Konduğu Zemin Malikleri) &gt;</b> (SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VergiNo:0340051780 SicilNo:372279-İSTANBUL AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ TİCARET BAKANLIĞI MERKEZİ SİCİL KAYIT SİSTEMİ'nin 30/07/2024 tarih 372279-0 sayılı Yetki Belgesi ile temsilcileri SİLA CILIZ İNANÇ : BİRKAN Kızı ANKARA 78. NOTERLİĞİ'nin 16/04/2024 tarih 4783 sayılı Vekaletname ile temsilcileri KADRI UMUT GÜVEN : MUSTAFA MEHMET OĞLU (Vekaletnamede yetki tam olup azil yoktur.Aslı 2024/20697 yevmiyededir.) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ TİCARET BAKANLIĞI MERKEZİ SİCİL KAYIT SİSTEMİ'nin 30/07/2024 tarih 372279-0 sayılı Yetki Belgesi ile temsilcileri SELİM AKIN : HAMDİ OĞLU ANKARA 78. NOTERLİĞİ'nin 16/04/2024 tarih 4783 sayılı Vekaletname ile temsilcileri KADRI UMUT GÜVEN : MUSTAFA MEHMET OĞLU (Vekaletnamede yetki tam olup azil yoktur.Aslı 2024/20697 yevmiyededir.)</p> <p><b>(İpoteğin Alacaklısı) &gt;</b> (SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VergiNo:9220034970 SicilNo:776444 TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.'nin 18/07/2024 tarih 1352394 sayılı Yetki Belgesi ile temsilcileri SERGÜN ŞERİFE GÖKMEN : KAMİL Kızı</p> <p><b>(İpoteğin Konduğu Zemin Malikleri Vekilleri) &gt;</b> KADRI UMUT GÜVEN, MUSTAFA MEHMET, HATİCE TUL FATMA, ANKARA, 21/07/1983, KARS, MERKEZ, ORTAKAPI, Cilt:6, Aile:237, Sıra:16, Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartı, SeriNo:A02F91174, (SN:180591196), TC - 10976598982, Geçerlilik Tarihi:11/03/2027Adres:EMEK MAH. 7 CAD. 1/84 ÇANKAYA/ANKARA,</p> <p><b>(İpoteğin Alacaklısı Vekilleri) &gt;</b> SERGÜN ŞERİFE GÖKMEN, KAMİL, ZÜBEYDE, ANKARA, 06/12/1983, ANKARA, ALTINDAĞ, SOLFASOL, Cilt:85, Aile:15, Sıra:90, Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartı, SeriNo:A11043193, (SN:179862096), TC - 38785066676, Geçerlilik Tarihi:04/06/2028Adres:KIRKKONAKLAR MAH. 382 CAD. 25/4 ÇANKAYA/ANKARA,</p> <p><b>E-Tahsilat Numarası</b> 004624469750</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Tahsilat Tipi</th> <th>Tahsil Edilen Tutar</th> <th>Taraf</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>DS(Döner Sermaye)</td> <td>4.932,00TL (DÖRTBİNDOKUZYÜZOTUZİKİTL)</td> <td>İpoteğin Konduğu Zemin Malikleri</td> </tr> </tbody> </table> <p>İpoteğin Belgesini aldım.</p>					Tahsilat Tipi	Tahsil Edilen Tutar	Taraf	DS(Döner Sermaye)	4.932,00TL (DÖRTBİNDOKUZYÜZOTUZİKİTL)	İpoteğin Konduğu Zemin Malikleri
Tahsilat Tipi	Tahsil Edilen Tutar	Taraf								
DS(Döner Sermaye)	4.932,00TL (DÖRTBİNDOKUZYÜZOTUZİKİTL)	İpoteğin Konduğu Zemin Malikleri								
2 / 2										

VB19744

**RESMİ SENET**

Yevmiye No :

Tarih :

**Madde 1:** TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. Merkez ve Şubeleri ile yapmış olduğu ya da ileride yapacağı; kambiyo senetlerinin iskonto veya iştirasından namına açılmış ve açılacak biçimle borçlu ve alacaklı cari hesaplardan veya lehine verilmiş ve verilecek teminat ve kefalet mektuplarından ve Bankanın Merkez ve Şubelerinin borçlu, keşideci, muhatap, ciranta, aval, kefil, müşterek borçlu, yed'i emin ve sair sıfatlarla imzasını havi olarak işleme kabul ettiği kambiyo senedi, mukavele, sözleşme, taahhütname ve saire ile ithalat, ihracat ve bilumum kambiyo ve kısa, orta ve uzun vadeli kredi işlemlerinden ve sebepsiz zenginleşme, haksız fiil, kanun gibi diğer her türlü sebepten doğmuş ve doğacak borçlarını; a-) Anapara olan 75.000.000,00 EUR ve buna ek olarak, b-) Yıllık % 12 oranında (değişkendir) akdi faiz uygulanacağını, ayrıca temerrüt halinde akdi faiz oranına bu oranın %50'sinin ilavesi suretiyle bulunacak oran üzerinden temerrüt faizi uygulanacağını ve komisyonların uygulanmasını kabul ettiğini, c-) Banka Muamele Vergisini, d-) Yürürlükte bulunan veya sonradan yürürlüğe girecek kanunlarla kabul edilecek vergileri, e-) Her türlü harç ve resimleri, f-) Sigorta ücretlerini, g-) Medeni Kanun'un 875.Maddesinde zikredilen her türlü hakları, h-) Fonları, ı-) Diğer her türlü masrafları, karşılamak üzere maliki bulunduğu yukarıda yazılı gayrimenkulleri ve yine yukarıda belirtilen gayrimenkul üzerinde tesis edilen üst hakkını Banka lehine 1.dereceden ve fekki Bankaca bildirilinceye kadar hüküm ifade etmek üzere yukarıda belirtilen taşınmazlar üzerinde süresiz olarak ve her halükarda adı geçenin üzerinde üst hakkı bulunan yukarıda belirtilen taşınmaz üzerinde üst hakkı süresince ipotek etmeyi kabul ettiğini, Bankanın tüm bu ipoteklerle ilgili olarak serbest dereceden yararlanmak hakkı olduğunu ve arada serbest dereceden istifade hakkı olmayan ipoteklerin mevcudiyeti halinde Bankanın bu dereceleri atlayarak boşalan derecedeki ipotega geçme hakkı da olduğunu kabul eder, talebine gerek kalmaksızın, Tapu Müdürlüğü tarafından ilerleme ve atamanın re'sen göz önünde bulundurulmasını ve serbest dereceden yararlanma hakkının kütüğe tescil edilmesini kabul ve talep ettiğini,

**Madde 2:** İpotek, ipotek edilen gayrimenkuller üzerindeki ve üst hakkının tesis edildiği gayrimenkulle/gayrimenkullere ait müstemilat, mütemmim cüz'ü ve Tapu Sicili Tüzüğü'nün 53.Maddesine göre tapu kütüğü sahifesinin beyanlar sütununda da kaydedilecek olan ve akit tablosunun ayrılmaz bir cüz'ünü oluşturan müfradı ekli listede yazılı teferruatı (teferruat tabirine fabrikanın makinaları ile alet ve edavatı ve sökülüp takılabilen biçimle akşamı dahildir.) haklarında da muteber ve cari olacaktır.

**Madde 3:** Banka lehine üzerine üst hakkı ipotegi ve ipotek tesis edilmiş olan gayrimenkulünü/gayrimenkullerini müstemilat, mütemmim cüz'ü ve teferruatıyla (teferruat tabirine ikinci maddede yazılı ve teferruat olarak gösterilen hususlar dahildir.) birlikte yangına ve Bankanın lüzum göstereceği sair tehlikelere karşı, asgari Bankaca tayin edilecek miktarlar üzerinden sigorta ettirmeyi ve evvelce sigortalı bulunanlarla beraber bütün sigorta poliçelerini Bankaya, Bankanın daini ve mürtehin bulunduğunu ve dain ile mürtehin olan yararlananın değiştirilemeyeceğini ifade eden bir zeyilname ile ciro ve devretmeyi, sigorta ettirmediği takdirde, bütün masraf ve primler kendisine ait olmak üzere Banka tarafından sigorta ettirilmesini, müddeti biten sigortaları yenilemeyi, yenilemediği takdirde Banka tarafından yenilenmesini, ancak yenilenmenin Banka için bir mecburiyet teşkil etmeyeceğini, bu muamelelerin tamamen yapılmamasından veya gecikmesinden doğacak masrafların keza kendisine aidiyetini,

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



VB18/41

(Devamı Diğer Sayfadadır)

**RESMİ SENET**Yevmiye No :  
Tarih :

gayrimenkulün yanması veya zayı olması veya bu hususların kısmen vuku bulması hallerinde sigorta bedellerinin Banka tarafından sigorta şirketinden alınmasını ve bu bedelin Bankaya aidiyetini, bedel borcu karşılamadığı takdirde kalan miktar için talep tarihinden itibaren 15 gün içinde başka gayrimenkullerini birinci derecede ipotek etmeyi, olmadığında bu miktarı def'aten tekiye etmeyi kabul ve taahhüt ettiğini, Bankanın yapılmasını talep ettiği sigortayı, risk grubu ve/veya bedel olarak yeterli görmediği takdirde dilediği risk grubunda dilediği bedelle ayrıca sigorta ettireceğini; ileride Bankaca sigorta ettirilmesi talep edilmeyen veya Bankaca sigorta ettirilmeyen bir risk doğduğunda Bankanın hiçbir sorumluluğunun bulunmadığını kabul ve taahhüt ettiğini,

**Madde 4:** Bankaya karşı doğacak borcunun birinci maddede yazılı ipotek miktarını aştığı takdirde, yahut borçlunun kusuru sonucu ipotekli taşınmazlar ve ipotekli üst hakkı veya üzerinde tesis edildiği gayrimenkulle bunun teferruat mütemmim cüz ve müştemilatında değer düşmesi tehlikesi mevcut olduğu veya değer düşmesi gerçekleştiği takdirde Bankanın talebinden itibaren 15 gün içinde ve talep ettiği miktarda yeni ipotek vermeyi veya müsait olduğu takdirde, ipotekli gayrimenkuller ve üzerinde bulunan üst hakkını ipotek ettiği ipotekli gayrimenkulle/gayrimenkullerle bunun mütemmim cüz, teferruat ve müştemilat üzerindeki ipotek miktarını artırmayı veya birinci derecede yeni bir ipotek tesisini veya ipotekli gayrimenkullerin ve üzerinde üst hakkı bulunan gayrimenkulün eski hale getirilmesini, ipotekli gayrimenkullerin ve üzerinde bulunan üst hakkını ipotek ettiği gayrimenkulün/gayrimenkullerin değer düşmesinin borçlunun kusuru olmadan meydana gelmesi halinde ise Bankanın borçlunun zarardan ötürü aldığı tazminat miktarını aşmayacak ölçüde güvence vermesini veya kısmi ödeme yapmasını isteyebileceğini, tüm bu hususlar temin ve ikmal edilmediği veya borçlardan herhangi birisinin vadesi gelip de diğerlerinin vadesi gelmediği halde dahi vadesi gelen borcu faiz, komisyon ve sair masrafları ile birlikte ödemediği veya Bankaya depo etmediği takdirde veya aceze veya iflas haline düştüğünde, Bankaca önceden bildirimde bulunmak suretiyle, o tarihte mevcut bilmum borçlarının muacceliyet kespetmesini ve ipoteğin paraya çevrilmesi suretiyle ipotekli gayrimenkuller ve üzerinde bulunan üst hakkının gayrimenkulle/gayrimenkuller mütemmim cüz, müştemilat ve teferruatı ile birlikte satılarak bilmum borçlarının tasfiyesini kabul ettiğini, Ayrıca borçlarının toplamı; 1.Maddede yazılı ipotek miktarını aştığı takdirde aşan kısmı ile birlikte borcunu tamamen ödemediği sadece ipotek miktarını ödeyerek ipoteğin fekkini talep etmeyeceğini, borca mahsuben yapılacak her ödemenin Bankaca borcunun ipotek miktarını aşan kısmına mahsup edilmesi, taşınmazlarından/taşınmaz hisselerinden ve üzerinde üst hakkı bulunan gayrimenkullerden herbirinin borcun tamamından sorumlu olacağını ve 1. maddede yazılı borçlarının tamamı ödeninceye kadar Bankanın ipoteği fekk etmeme hakkının bulunduğunu, Bankanın ipotekli taşınmazları ve üst hakkını, üzerinde tesis edildiği gayrimenkulün mütemmim cüz ve teferruatlarıyla birlikte hepsini birden sattırarak hakına sahip olduğunu şimdiden kabul ettiğini,

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



VB16741

(Devamı Diğer Sayfadadır)

**RESMİ SENET**

Yevmiye No :

Tarih :

**Madde 5:** Bankaya üst hakkının veya üzerinde bulunan üst hakkını ipotek ettiği gayrimenkul/gayrimenkuller veya üzerinde ayrıca üst hakkı bulunmaksızın ipotek tesis edilen gayrimenkuller kamulaştırıldığı takdirde, kamulaştırma bedeli ile kamulaştırmadan neş'et edecek her türlü hak ve menfaatlerin Bankaya aidiyetini, bu bedelin borcu karşılamaması ihtimali karşısında veya halinde ve Bankanın talebi vukuunda açıkta kalacak miktar için talep tarihinden itibaren 15 gün zarfında başka birinci derecede ipotek veya teminat vermeyi, aksi halde bundan neş'et edecek bilumum zararı tazmin etmeyi ve Bankanın önceden bildirimde bulunmak suretiyle borçlarına muacceliyet kespnetmesini kabul ettiğini,

**Madde 6:** Bankaya ipotek ettiği gayrimenkuller ile ipotekli üst hakkı ve/veya üzerinde bulunan üst hakkını ipotek ettiği gayrimenkulün kıymetinde vaku bulacak tenezzülden dolayı ihtara ve başkaca talebe ve mahkemeye gitmeye hacet kalmaksızın Bankanın gerekli tedbirleri almasını ve icap eden masrafları yapmasını ve bu masrafların dahi Medeni Kanun'un 865.Maddesi mucibince ipotekle müemmen borçlar meyanına dahil edilmesini kabul ettiğini,

**Madde 7:** İpotek ettiği üst hakkının ve gayrimenkullerin tamamını veya bir kısmını, ipoteğin tesis tarihinden itibaren Bankanın muvafakatını almadan 1 seneden fazla kiralamamayı ve bu kira akdini tapuya şerh ettirmemeyi ve gayrimenkulün tamamına veya bir kısmına ait mevcut istihkak davası ve müdahale ve münaazaalar olmadığını, mülkiyetin zevalini mucip fesat ve butlan sebepleri veya gayrimenkul üzerinde evvelce müesses herhangi bir mülkiyet veya intifa, sükna ve irtifak hakları bulunmadığını beyan ve taahhüt ettiğini,

**Madde 8:** İpotek ettiği gayrimenkuller ile üst hakkı ve/veya üst hakkının üzerinde bulunduğu gayrimenkulün/gayrimenkullerin bir kısmı 3. kişiye, temlik ve taksim edilirse, ipotek miktarının tamamının gayrimenkulün her parçası için hüküm ifade edeceğini peşinen kabul ve beyan ettiğini, Bankaya ipotek ettiği müteaddit taşınmazların tamamını veya birini 3. kişiye, temlik ettiğinde yeni malik borcun tamamını veya kendi parçasına düşen hisseyi şahsen kabul etse dahi Medeni Kanununun 890. Maddesi gereğince Bankanın kendisine karşı olan alacak hakkının devam ettiğini gayrikabili rücu olarak kabul ve taahhüt ettiğini,

**Madde 9:** Tapu tescil masrafları da dahil olmak üzere verilecek vesikalara ait harçların vesair hilyemle masraf, resim ve vergilerin tarafına aidiyetini kabul ettiğini,

**Madde 10:** İcra takibine mecburiyet hasıl olduğu takdirde avukatlık ücret tarifesine göre hesaplanacak avukatlık ücretini de ödemeyi kabul ve taahhüt ettiğini,

**Madde 11:** 1. maddede yer alan akdi faiz oranının değişken olduğunu, borçları hakkında Bankaca mevzuatın izin verdiği azami hadlerde faiz tahakkuk ettirilmesini ve mevzuatın değişmesi sonucu oluşacak yeni hadlerin uygulanmasını kabul ve taahhüt ettiğini,

**Madde 12:** Bu ipotekle teminat altına alınan Banka alacağını ödemede mütemerrit duruma düşmesi halinde, 1.maddede belirlenen temerrüt faizinin uygulanmasını; borcunun sözleşmelerde düzenlenen Banka ve Sigorta Muamele Vergisi ve sair eklentileriyle birlikte hesaplanmasını kabul ve taahhüt ettiğini,

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil



VB19741

(Devamı Diğer Sayfadadır)

**RĒSMĒ SENET**Yevmiye No :  
Tarih :

**Madde 13:** İthal edecekleri veya yeniden satın alacakları makina ve teçhizatın işletmeleri bünyesine dahil oldukça ipotek kapsamı içinde sayılmasını ve teferruat olarak beyanlar hanesine kayıt ettirmeyi ve işbu teferruatın bu akde uygun muameleye tabi tutulmasını kabul ve taahhüt ettiğini.

**Madde 14:** Taraflar arasında zühur edecek her türlü ihtilafın hallinde BURSA li mahkemeleri, icra daireleri ve mercilerinin selahiyetini şimdiden kabul ettiğini.

**Madde 15:** Banka tarafından herhangi bir husus için aşağıdaki adresine vuku bulacak tebligatın kanuni ikametgahına veya şahsına yapılmış tebligat olarak şimdiden kabul ettiğini ve adres değişikliğinin tapu müdürlüğüne bildirilmesi halinde sonuç doğuracağını, yeni adresin bildirilmemesi halinde tebligatların eski adrese ulaştığı tarihin tebellüğ tarihi sayılacağını bildirdi.

İpotek verenler

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ temsilen **KADRİ UMUT GÜVEN**ile alacaklı Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.'yu temsilen **SERGÜN ŞERİFE GÖKMEN** işbu ipotegi aynı şartlarla kabul ettiklerini birlikte İFADE ve BEYAN ettiler.

Taraf

KADRİ UMUT GÜVEN

Taraf

SERGÜN ŞERİFE GÖKMEN

Müdür/Yetkili  
Müdür Yardımcısı  
OnaylayanResmi Senedi  
HazırlayanTakbis/Tapu  
Kütüğü Tescilli  
Yapanİşlemi Kontrol  
EdenTescilli Kontrol  
Eden

Kurum İçi Sınırsız Kullanım / Kişisel Veri Değil

**9.3 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ)**

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-12-2024-10:25

**Kayı Oluşturan: SELİM AKIN ( AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	DaimiMustakilHak	Ada/Parsel:	3198/67
Taşınmaz Kimlik No:	31812152	AT Yüzölçüm(m2):	7961.79
İl/İlçe:	BURSA/OSMANGAZI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Osmangazi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALTINOVA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	22/2120	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	30 yıl süre ile 22. cilt 2119. sayfadaki 3198 ada 67 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat Hakkı) BETONARME 9 KATLI OTEL VE 2 KATLI RESTORAN BİNASI

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	İmar Planında Turizm Tesis Alanı, Rekreasyon Alanı, Kentsel Servis Alanı, Ticaret Hizmet Alanı Gibi Konut Dışı Alandır. ( Şablon: İmar Planında Turizm Tesis Alanı Belirtilmesi)		Osmangazi - 15-03-2013 16:41 - 8344	

1 / 3

İrtifak	M: BU PARSEL LEHİNE AYNI KÖY 7220 ADA 1 7222 ADA 1 AYNIKÖY 1628 1630 PARSELLER ALEYHİNE PLANINDA GÖRÜLÜĞÜ ÜZERE İRTİFAK HAKKI( Şablon: Üst (İnşaat) Hakkı)	Osmangazi 2.Bölge(Kapatıldı) - 12-06-1991 00:00 - 3923
---------	--	--

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
75039325	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	7961.79	7961.79	Daimi ve Müstakil Üst Hakkı Tesisi 07-08-2008 23651	-

**MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ**

2 / 3

**İpotek**

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Hayır	75000000.00 EUR	:%12	1/0	F.B.K.	Gölbaşı(ANKARA) - 08-08-2024 11:46 - 35903
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Osmangazi - ALTINOVA Mah. - (Aktif) - 3198 Ada - 67 Parsel	1/1	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	75000000.00 EUR	Gölbaşı(ANKARA) - 08-08-2024 11:46 - 35903	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) dNRCKd\_kfuG kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



## 9.4 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI

 **SPL**  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sici ve Eğitim Kuruluşu

 **SPL**  
Gayrimenkul Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 3.08.2022 Belge No: 924076

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca


**NURULLAH KİBAR**


Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



 **SPL**  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sici ve Eğitim Kuruluşu

 **SPL**  
Gayrimenkul Değerleme


Düzenlenme Tarihi: 26.11.2021 Belge No: 409249


**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**


Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca

**MERVE GÜNEŞ**

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 06.11.2009 No : 401187

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Mehmet ÖZTÜRK**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlkyay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



  
E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN



## 9.5 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ



**TDUB**  
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ  
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.05.2023


Belge No: 2023-03.11722

**Sayın Nurullah KİBAR**  
(T.C. Kimlik No: 14569149032 - Lisans No: 924076)


Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Konut Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 1 (bir) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



**Hakan UFUK**  
Genel Sekreter



**Yaşar BAHÇECİ**  
Başkan



**TDUB**  
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ  
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS


### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.01.2023


Belge No: 2023-01.11097

**Sayın Merve GÜNEŞ**  
(T.C. Kimlik No: 22117928978 - Lisans No: 409249)

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



**Hakan UFUK**  
Genel Sekreter



**Yaşar BAHÇECİ**  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:15.05.2020

Belge No: 2019-01.3222

**Sayın Mehmet ÖZTÜRK**

(T.C. Kimlik No: 12298179368 - Lisans No: 401187 )

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

**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter

**Encan AYDOĞDU**  
Başkan



**9.6 RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ**

ADI-SOYADI	: Nurullah KİBAR		
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 14569149032		
İKAMETGAH ADRESİ	: Gümüşdere Mah. 11. Sk. No:1/1 Keçiören / ANKARA		
ÖĞRENİM DURUMU	: Ankara Üniversitesi – Uygulamalı Bilimler Fakültesi – Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü (2018 - 2022) (Lisans) Ankara Üniversitesi. – Fen Bilimleri Enstitüsü - Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı (2024 - ) (Yüksek Lisans)		
<b>HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:</b>	Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr		
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI:	Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı		
VERGİ KİMLİK NUMARASI:	-		
ORTAKLIK PAYI:	-		
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
2-	-	-	-
3-	-	-	-
<b>VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER</b>			
DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI	DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
<b>DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER VE SERTİFİKALAR</b>			
YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
(03.08.2022 - 924026)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (03.08.2022 - 924026)

ADI-SOYADI	: Merve GÜNEŞ		
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 22117928978		
İKAMETGAH ADRESİ	: Göksu Mah. 5350. Cad. Oyak Göksupark Sitesi B4 Blok Daire:10 Etimesgut/ANKARA		
ÖĞRENİM DURUMU	: Selçuk Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği (2014) Selçuk Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği (-) (Yüksek Lisans)		
<b>HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:</b>			
Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI: Harita Mühendisi – Değerleme Uzmanı - Denetmen			
VERGİ KİMLİK NUMARASI: --			
ORTAKLIK PAYI: -			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
1-	Akaray Grup İnşaat	Ocak 2015 – Temmuz 2015	Harita Mühendisi
2-	Günka Harita	Mayıs 2016 – Mayıs 2017	Harita Mühendisi
3-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Temmuz 2017 – Kasım 2021	Kıdemli Değerleme Uzmanı
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI		DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		Her türlü taşınmaz	Kıdemli Değerleme Uzmanı
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
(03.04.2018- 409249)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (03.04.2018- 409249)

ADI-SOYADI	: Mehmet ÖZTÜRK		
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 12298179368		
İKAMETGAH ADRESİ	: Alacaatlı Mah. 4827. Sok. No: 6/C Çankaya/ANKARA		
ÖĞRENİM DURUMU	:		
Gazi Üniversitesi - Mimarlık Mühendislik Fakültesi - Şehir Ve Bölge Planlama Bölümü (2003) (Lisans) Ankara Üniv. – Fen Bilimleri Enstitüsü - Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı (2014-2019) (Y.Lisans)			
<b>HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:</b>			
Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI: Şehir Plancısı - Şirket Ortağı - Sorumlu Değerleme Uzmanı			
VERGİ KİMLİK NUMARASI: 7720681407			
ORTAKLIK PAYI: %45			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
2-	Çınar Taşınmaz Değerleme ve Dan. A.Ş.	Aralık 2011 - Ağustos 2012	Değerleme Uzmanı
3-	Fortis Bank A.Ş. / Türk Ekonomi Bankası A.Ş. Ege Bölge Md.	Mayıs 2005 - Eylül 2011	Ekspertiz Birimi- Ege Bölge Sorumlusu
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI		DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI
Çınar Taşınmaz Değerleme ve Dan. A.Ş.		Her türlü taşınmaz	Değerleme Uzmanı - Denetmen
Fortis Bank A.Ş. / Türk Ekonomi Bankası A.Ş. Ege Bölge Md.		Her türlü taşınmaz	Değerleme Uzmanı - Denetmen
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
(06.11.2009 - 401187)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (06.11.2009 - 401187)