



smartkurumsal
gayrimenkul değerleme danışmanlık

Gayrimenkul Değerleme Raporu

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI A.ř.

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

03.07.2024
SM-24-SPK-013

Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler

Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri	Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr
Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Büyükdere Caddesi, No:201, Levent Loft, C Blok, Kat:8, 34390 Levent / İSTANBUL Tel: (0212) 371 87 00 – E.Mail: info@akfengyo.com.tr
Sözleşme Tarihi / Sayısı	22.01.2024
Talep Tarihi / Sayısı	25.04.2024 / 013
Değerleme Tarihi	28.06.2024
Rapor Tarihi	03.07.2024
Rapor Numarası	SM-24-SPK-013
Raporun Türü	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Değerlemeye Konu Taşınmaz(lar)	1 Adet Otel
Değerlemeye Konu Taşınmazın Adresi	Altınova Mahallesi, Fuar Caddesi, No: 31, İbis Otel Osmangazi / BURSA
Raporu Hazırlayan Uzman Yardımcısı	Nurullah KİBAR Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi (Ankara Üniversitesi) Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK 924076)
Raporu Hazırlayan Uzman	Merve GÜNEŞ Harita Mühendisi (Selçuk Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
Raporu Kontrol Eden Denetmen / Sorumlu Değerleme Uzmanı	Mehmet ÖZTÜRK Şehir Plancısı (Gazi Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187) (mRICS No: 6869236)

İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ	5
1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI	5
1.2 UYGUNLUK BEYANI	5
1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER	5
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2.1 DEĞERLEMİYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR	8
3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ	9
3.1 TAPU KAYITLARI	9
3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ	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	65
9.3 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ)	87
9.4 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI	89
9.5 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	91
9.6 RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ	93

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ

1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI

Bu değerleme raporunun amacı; Akfen GYO A.Ş.'nin talebine istinaden, Altınova Mahallesi'nde, 7.961,19 m² yüz ölçümlü, 3198 ada 67 parsel numaralı tapuda niteliği belirtilmemiş taşınmaz üzerinde yer alan 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" nitelikli taşınmazın Üst (İnşaat) Hakkı değerini içeren Değerleme Raporu'nun hazırlanmasıdır.

1.2 UYGUNLUK BEYANI

Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışması ile ilgili olarak;

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

beyan ederiz.

1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER

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

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

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

Bu kapsamda, değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

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

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

UDS 105 tanımlı değerlendirme yaklaşımlarından aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlendirmede 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 olmadığı; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi,

(e) uygundurma oranının belirlenmesi ve

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

c) Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 DEĞERLEMEYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK. A.Ş.

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

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

E-Posta : iletisim@smartkurumsal.com.tr

Web : www.smartkurumsal.com.tr

Hitit VD – 7720681407

Ticaret Sicil No: 382333

Sermaye: 1.000.000.-TL

2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Tel: (0212) 37187 00

Web: info@akfengyo.com.tr

Ticaret Sicil No: 372278-0

Sermaye: 3.900.000.000.-TL

2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan 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 ²)	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 ²)	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 24.06.2024 tarihinde, saat 10:59'da 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 İŞ BANKASI A.Ş., TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş. lehine, 1. dereceden 11500000.00 EUR bedel ile ipotek kaydı bulunmaktadır. (16.09.2009-17274)

- CREDİT EUROPE BANK N.V. lehine, 1. derece, 2.sıradan 173052185.00 EUR bedel ile ipotek kaydı bulunmaktadır. (28.01.2015-3407)

- CREDİT EUROPE BANK N.V. lehine, 2. dereceden 15305000.00 EUR bedel ile ipotek kaydı bulunmaktadır. (29.04.2024-20697)

3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ

Değerleme konusu taşınmaza ait Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden 24.06.2024 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 ulaşılammış, 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 m² 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** km²'dir. İlde km²'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.

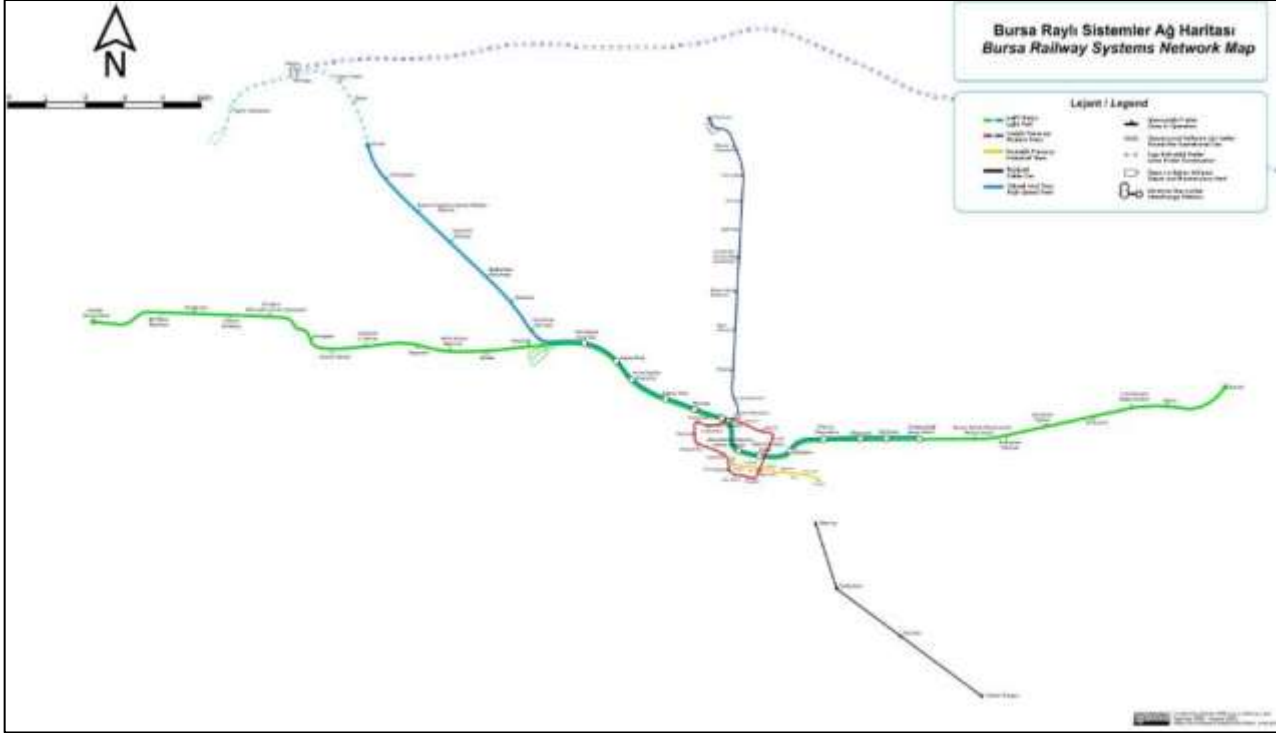
Filoda bulunan otobüsler Avrupa standartlarına göre imal edilmiş, engellilerin kullanımına uygun ve klima donanımına sahip, ülkenin ekonomisine katma değer sağlayan yerli üretim araçlar olup, bakım ve temizlikleri periyodik olarak gerçekleştirilmektedir. Araç sürücüleri tecrübeli, yolcu ilişkileri konusunda 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 binışlerde 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 dinamiklidir; 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:

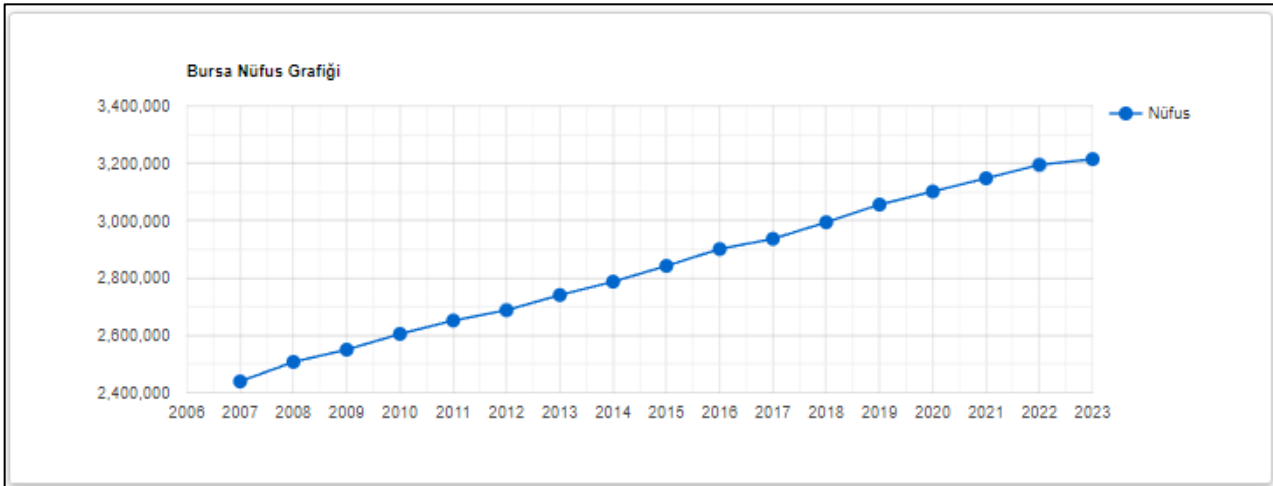
Şehrimizin su ihtiyacının % 85 i Nilüfer ve Doğancı Barajlarından, % 15 i Uludağ pınar kaynaklarından sağlanmaktadır. **İhtiyaç olması durumunda Bursa ovasında 200 adet yer altı su kuyusu devreye alınabilecek durumdadır. **Nilüfer ve Doğancı Barajlarından gelen günlük yaklaşık 400.000 m³ su Doburca Arıtma Tesislerinde (500.000 m³/gün kapasite) arıtıldıktan sonra şehre verilmektedir. 3 merkez ilçede (Osmangazi, Yıldırım, Nilüfer) 2020 yılı içinde toplam 144 milyon m³ su üretilmiştir. 144 milyon m³ suyun dağılımı şu şekildedir. 81 milyon m³ Doğancı ve Nilüfer barajlarından, 14 milyon m³ Pınar kaynaklarından, 49 milyon m³ 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 m³, akarsu yatağından yüksekliği 65,00 m, maximum su kotunda göl hacmi 43,30 hm³, normal su kotunda göl alanı 1,55 km²'dir. Yılda 125 hm³ içme suyu sağlamaktadır.

Nüfus ve Demografik Yapı:

Bursa İl Nüfusu: **3.214.571** (2023 sonu). İlin yüzölçümü **10.811** km²'dir. İlde km²'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	İzmit	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 istihali 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 teknolojlü 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.

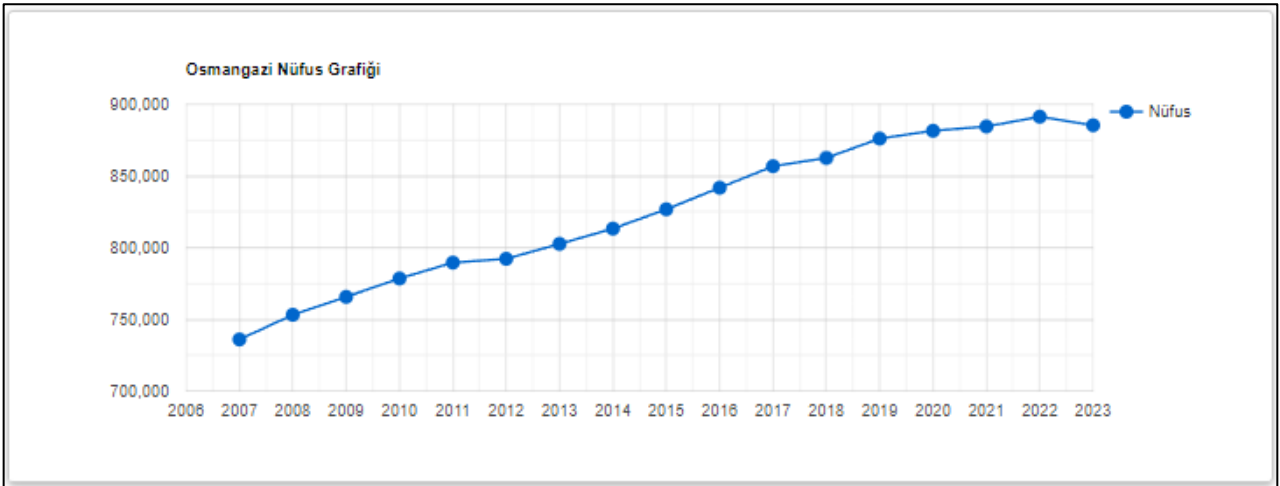
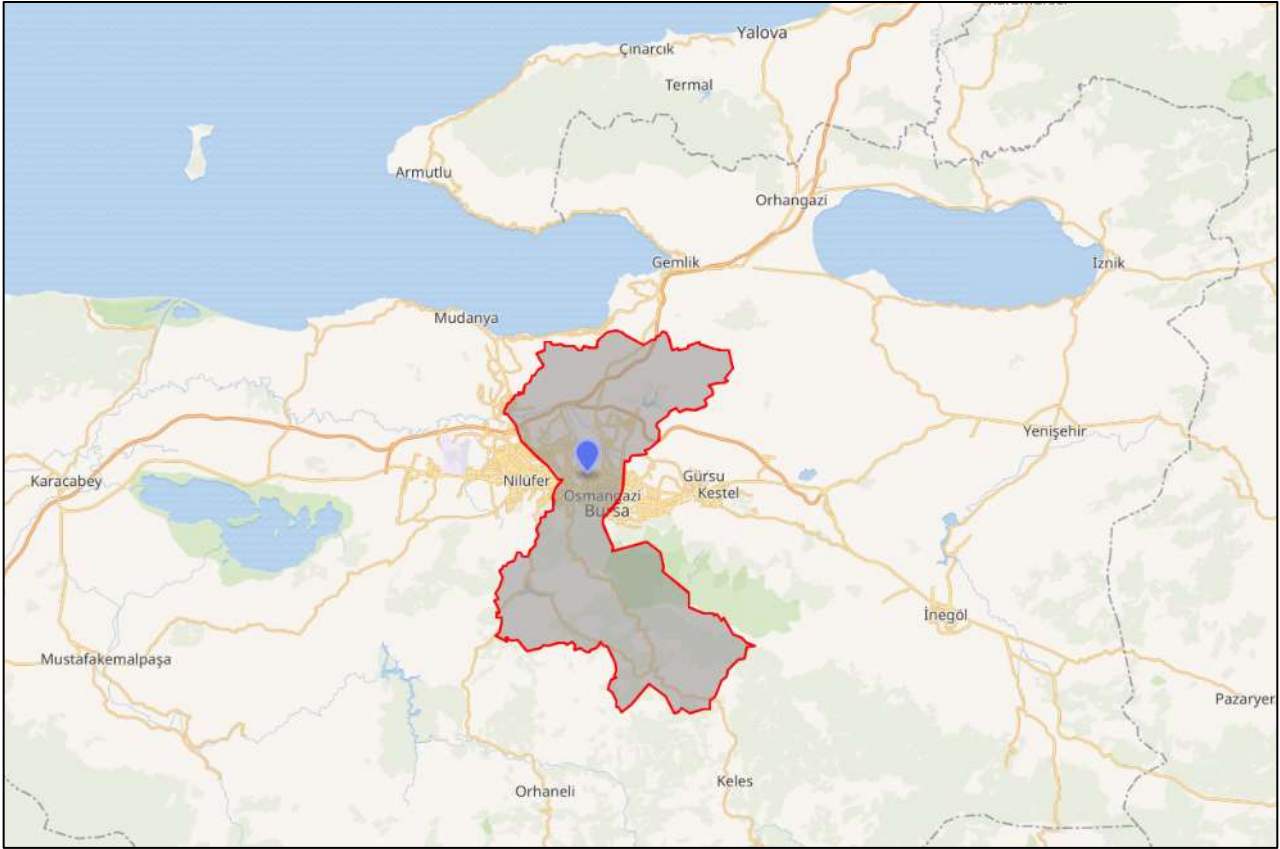
Osmangazi ilçesi; 137 mahalleden oluşmakta olup bunlar; Adalet, Ahmetpaşa, Akpınar, Aktarhüssam, Alaaddin, Alacahırka, Alacamescit, Alaşarköy, Alemdar, Alipaşa, Altınova, Altıparmak, Armutköy, Atıcılar, Bağlarbaşı, Bahar, Başaran, Çekirge, Çeltikköy, Çırpan, Çiftelhavuzlar, Çirişhane, Çukurcaköy, Demirkapı, Demirtaşpaşa, Dereçavuşköy, Dikkaldırım, Dobruca, Doğanbey, Doğaneyler, Ebuiskak, Elmasbahçeler, Fatih, Gaziakdemir, Geçit, Gülbahçe, Gündoğdu, Güneştepe, Hacıilyas, Hamitler, Hamzabey, Hocahasan, Hüdevendigâr, 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, Sırameşeler, 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. 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.



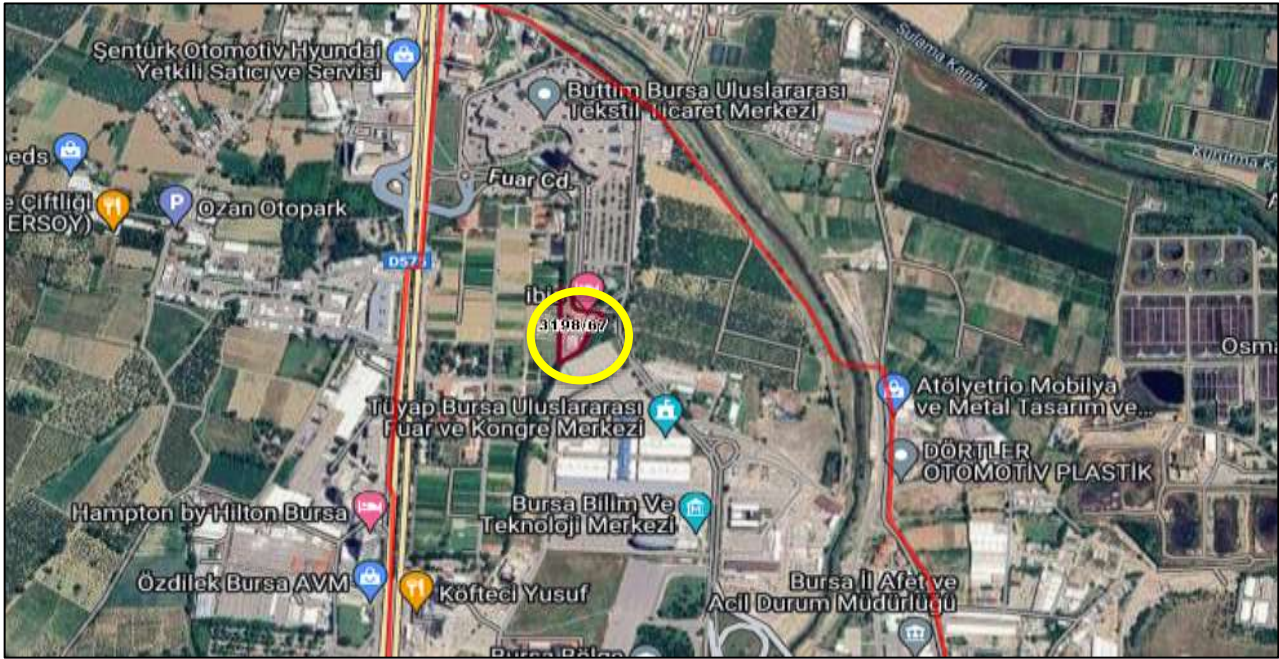
Grafik. Osmangazi İlçesi Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi

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:

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

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



Değerleme konusu 7.961,79 m² 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 m² kullanım alanıdır.

1. Bodrum Katı; yaklaşık brüt 824 m² kullanım alanlı 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 m² kullanım alanlı 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 m² kullanım alanlı 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 m² kullanım alanlı 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 m² kullanım alanlı 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 m² kullanım alanlı 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 m² kullanım alanlı 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 m² kullanım alanlı 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 m² kullanım alanlı 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 m²lik 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 m² kullanım alanıdır. Her odada banyo hacmi mevcut olup yaklaşık 3 m² 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 ²)	Mevcut Alan (m ²)
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
TOPLAM ALAN	7.323	7.323

Restoran Binası: Mimari projesine göre bodrum kat + zemin kat + asma kat olmak üzere toplamda iki kat olarak inşa edilmiş olup yaklaşık 1.465 m² kullanım alanıdır.

Bodrum Katı; yaklaşık brüt 635 m² 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 m² kullanım alanlı olup, restoran girişi, servis mutfağı, restoran, fuaye, WC'ler ve vestiyer hacimlerinden oluşmaktadır.

Asma Katı; yaklaşık brüt 210 m² 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.

Olumlu ve Olumsuz Faktörler;

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

5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ

5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ

TAŞINMAZIN GÜNCEL İMAR DURUMU			
Plan Türü	1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	Lejant	Konaklama Tesis Alanı (Otel Alanı)
İnşaat Nizamı	-	H max	30,00 m
TAKS	-	KAKS (Emsal)	2,00
Çekme Mesafeleri	Ön: 10 m	Yan: 10 m	Arka: 10 m
Diğer	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 m² otel, 1.492 m² restoran için düzenlenmiştir.

- 30.06.2010 tarih, 170 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiş olup söz konusu belge 7.523 m² otel, 1.492 m² 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 Değişliklerin 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 Gazate'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 değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

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 Bulunulmadığına 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 güncelliğini korumuştur. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerilemeye neden olmuştur.

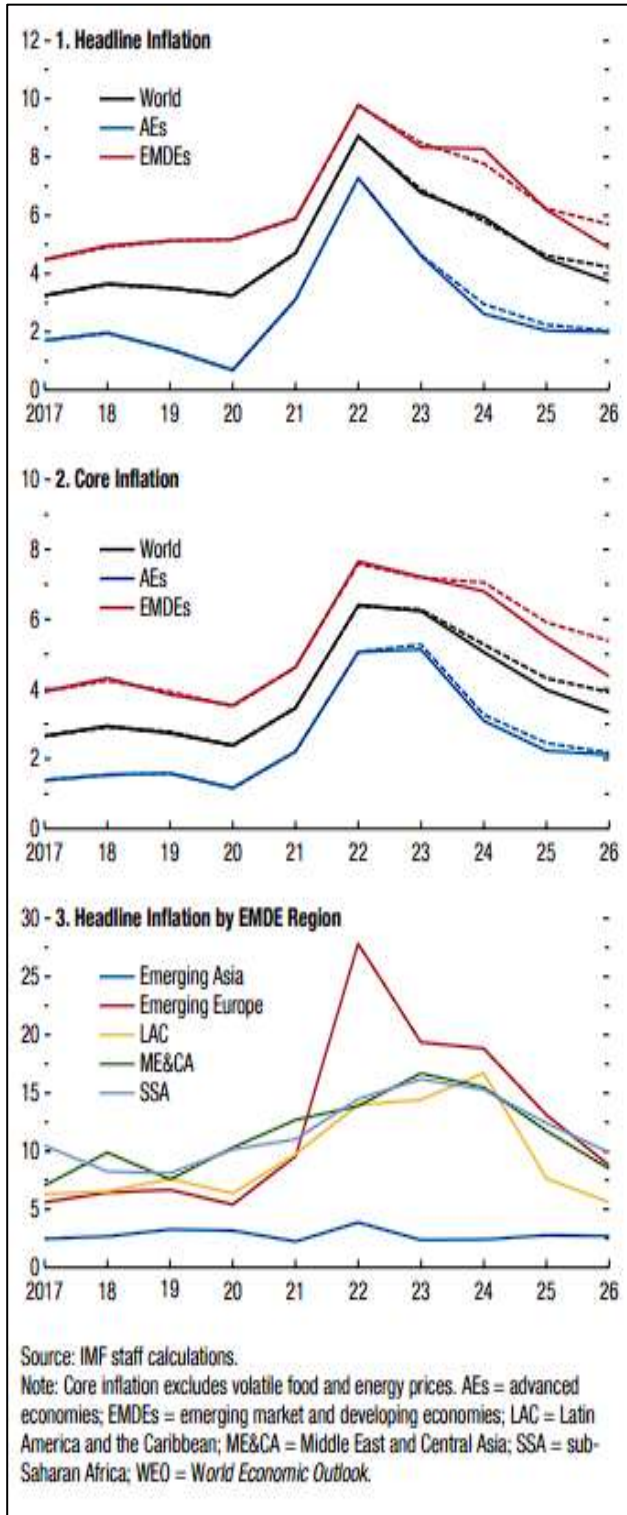
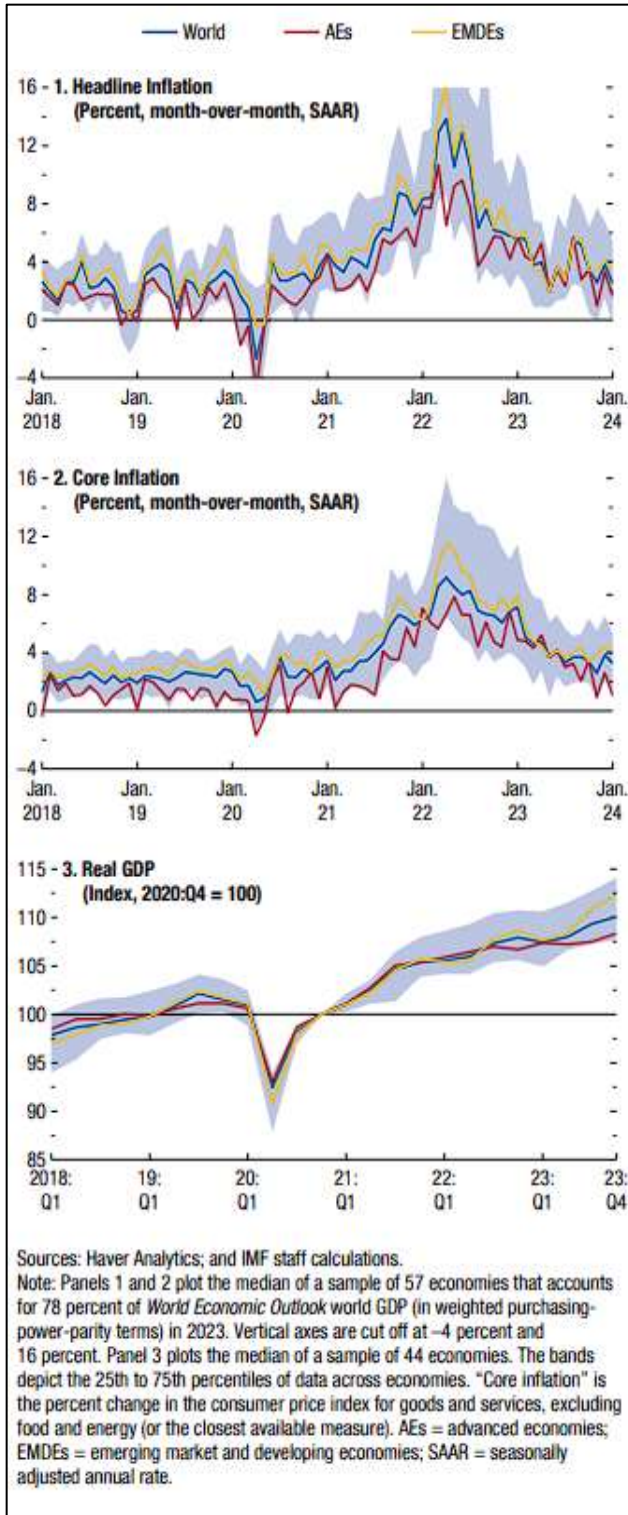
Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelere kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem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

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

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

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

tahmin ediliyor. Çekirdek enflasyonun genel olarak daha kademeli bir düşüş göstermesi öngörülüyor



*Kaynak: Küresel Ekonomik Görünüm Raporu

Enflasyon Grafikleri

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

Source: IMF staff estimates.

Note: Real effective exchange rates are assumed to remain constant at the levels prevailing during January 30, 2024—February 27, 2024. Economies are listed on the basis of economic size. The aggregated quarterly data are seasonally adjusted. WEO = *World Economic Outlook*.

¹ Difference based on rounded figures for the current, January 2024 WEO Update, and October 2023 WEO forecasts.

² Excludes the Group of Seven (Canada, France, Germany, Italy, Japan, United Kingdom, United States) and euro area countries.

³ For India, data and forecasts are presented on a fiscal year basis, and GDP from 2011 onward is based on GDP at market prices with fiscal year 2011/12 as a base year.

⁴ Indonesia, Malaysia, the Philippines, Singapore, and Thailand.

⁵ Vietnam is removed from the Low-Income Developing Countries group and added to the Emerging Market and Middle-Income Economies group. The reported differences from January 2024 and October 2023 are for Low-Income Developing Countries excluding Vietnam and Emerging Market and Middle-Income Economies including Vietnam.

*Kaynak: Küresel Ekonomik Görünüm Raporu

2024-2025 Yılları Ülkelerin Ekonomik Beklenti Tablosu

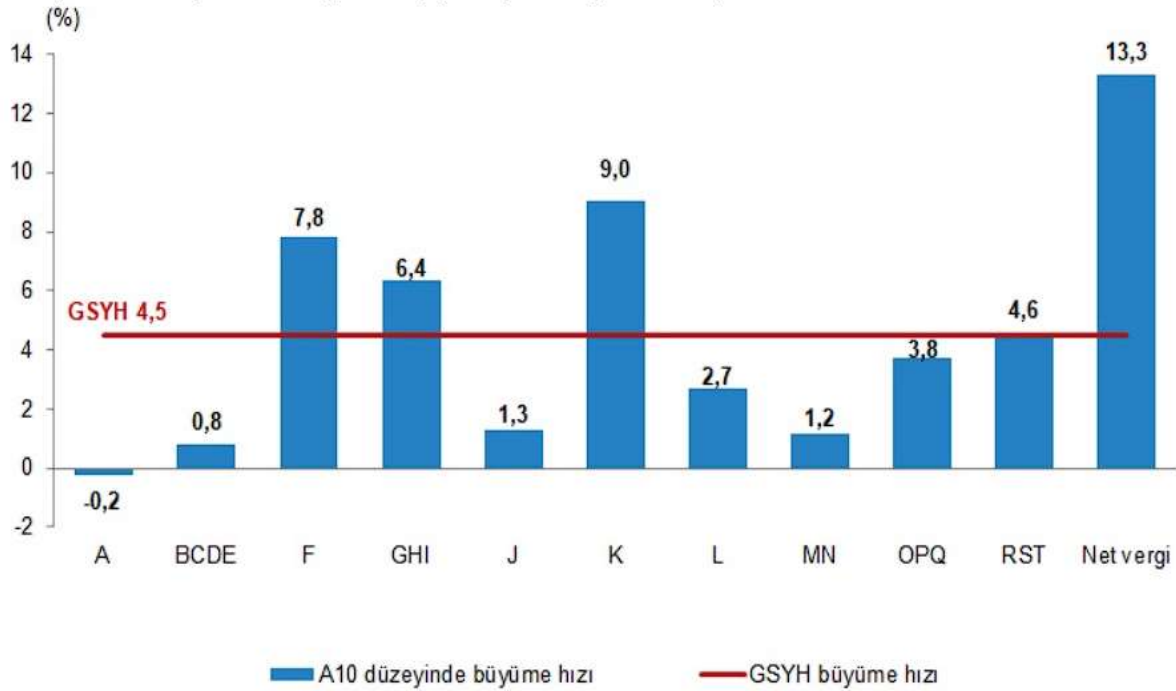
6.1.2 Türkiye Ekonomisi – Makro Göstergeler

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

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

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

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



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

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

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

(r) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

6.1.3 Gayrimenkul Piyasası:

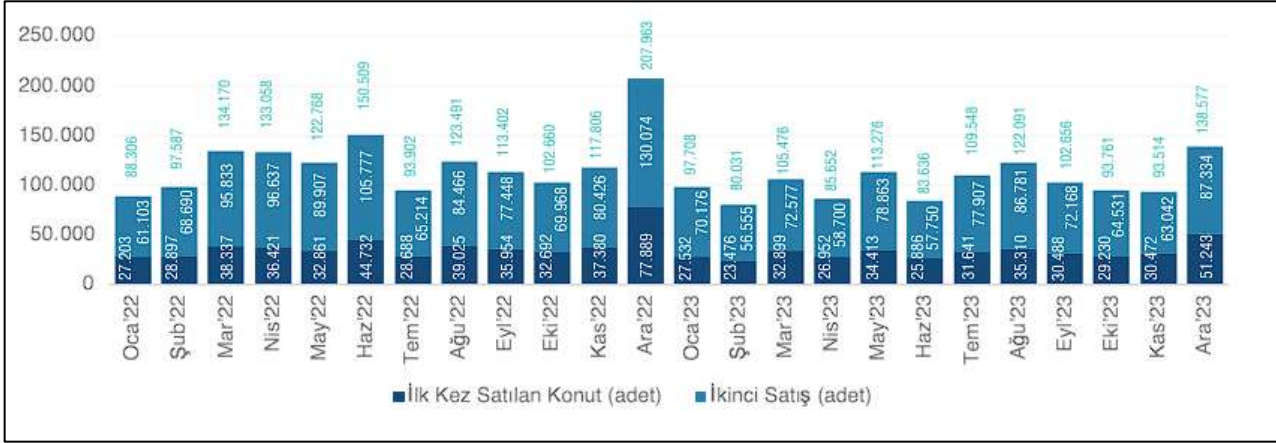
2023 yılı dördüncü çeyrek konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yaklaşık %23,9 oranında gerileme kaydederek 325.852 adet olmuştur. 2023 yılı genelinde ise toplam konut satışları 1.225.926 adede ulaşmış ve son sekiz yılın en düşük seviyesine gerilemiştir. 2023 yılı itibarıyla ipotekli satışların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

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

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

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

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

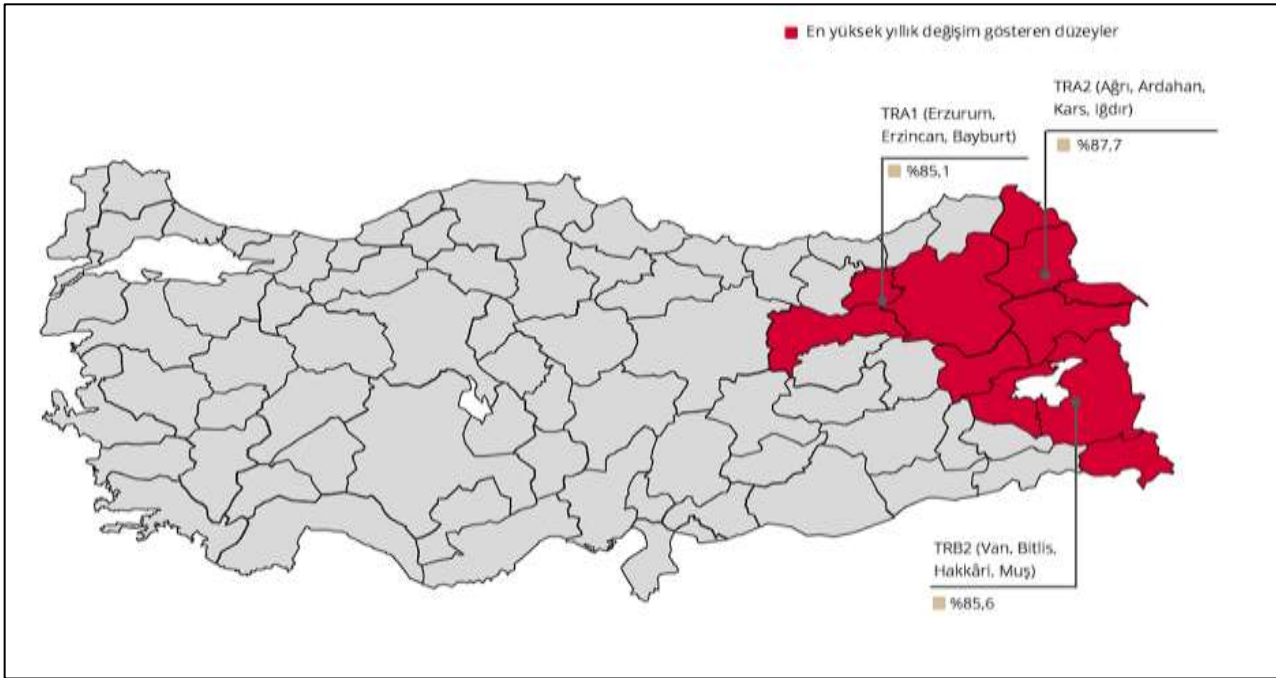


Aylık faiz oranı 2023 yılının ilk çeyreğinde %1,33 seviyelerinde seyrederken özellikle yılın üçüncü çeyrek sonunda %3,01 seviyelerine çıkmış ve yılın son çeyreğinde %2,96 seviyesinde seyretmektedir. Aynı şekilde 2023 yılının ilk çeyreğinde %17,23 seviyelerinde seyreden yıllık faiz oranı yılın üçüncü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

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

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

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



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

6.1.4 Turizm Sektörü

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

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

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

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

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

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

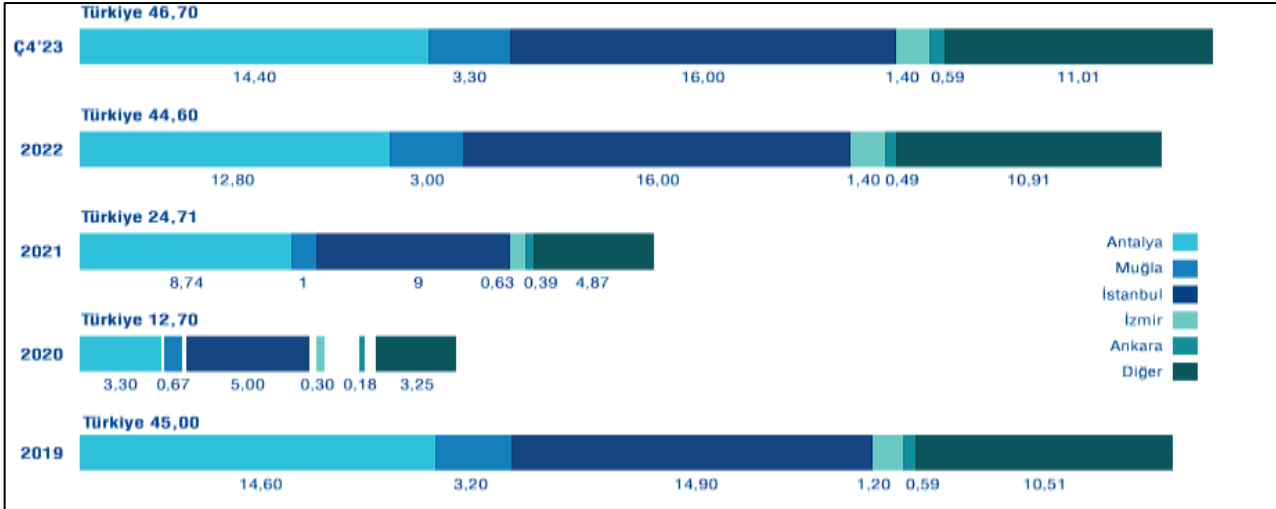
2022 yılı doluluk oranları bir önceki yıla (2021) göre artış göstererek Türkiye genelinde %66,8 İstanbul için %74,7'dir. Oda fiyatları ise yine 2021 yılına kıyasla artış göstererek, 2022 yılında Türkiye genelinde 117 Euro, İstanbul'da ise 144 Euro'dur. 2019 yılı performans göstergeleri göz önünde bulundurularak,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

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

(Kaynak: KTB,2023)

Türkiye'nin Turizm Gelir-Gider Tablosu

Toplam Yabancı Ziyaretçiler:



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

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

İşletme ve Yatırım Belgeli Tesis Sayısı:

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

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

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

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

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

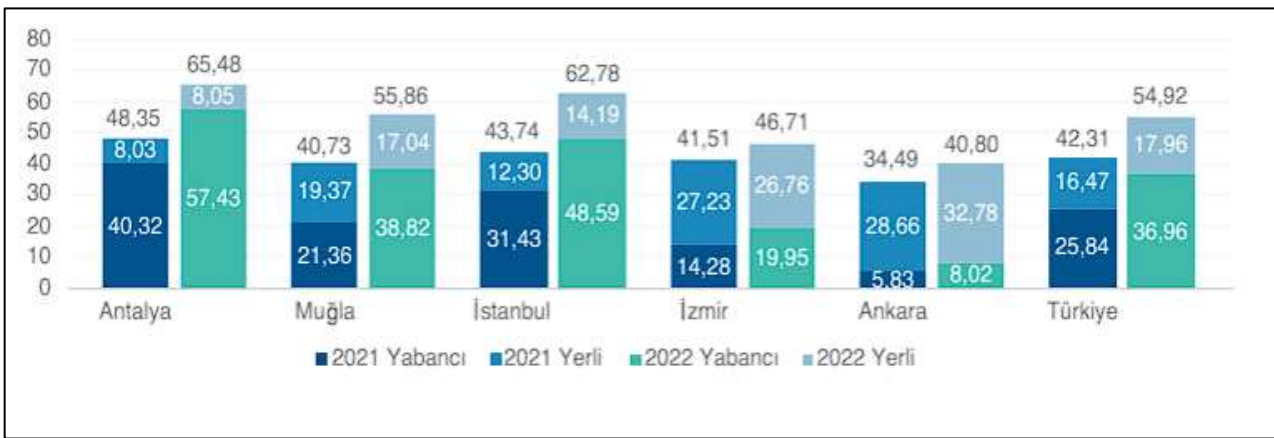
Turizm geliri Ekim, Kasım ve Aralık aylarından oluşan IV. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,8 artarak 12 milyar 272 milyon 673 bin dolar oldu. Turizm gelirinun %15,2'si ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edildi.

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

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

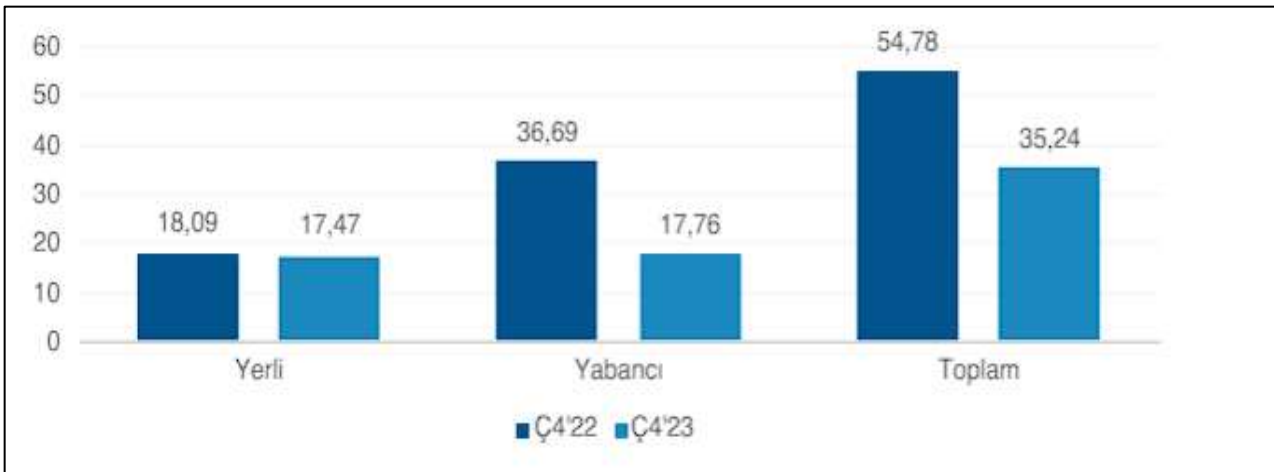
Otel Doluluk Oranı ve Günlük Ortalama Oda Fiyatı:

Beş Büyükşehirde Otel Doluluk Oranı (%)



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

Türkiye Geneli Otel Doluluk Oranları (%)



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

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

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 yaşıt 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 Uluabat Gölleri, Oylat Kaplıcaları, Saitabat ve Suuçtu Şelaleleri görülebilecek doğal güzelliklerden sadece birkaçıdır.

BURSA GENEL (2023)								
(Turizm İşletme Belgeli, 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
TOPLAM	1.048.148	320.015	1.368.163	1.816.781	657.005	2.473.786	37,67	1,81

ULUDAĞ BÖLGESİ (2023-KIŞ SEZONU)								
(Turizm İşletme Belgeli, 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
2023 KIŞ SEZONU TOPLAM	15.199	2.174	17.373	36.695	4.972	41.667	21,33	2,40
2023 YIL BAZINDA TOPLAM	16.919	2.586	19.505	41.273	5.269	46.542	20,36	2,39

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

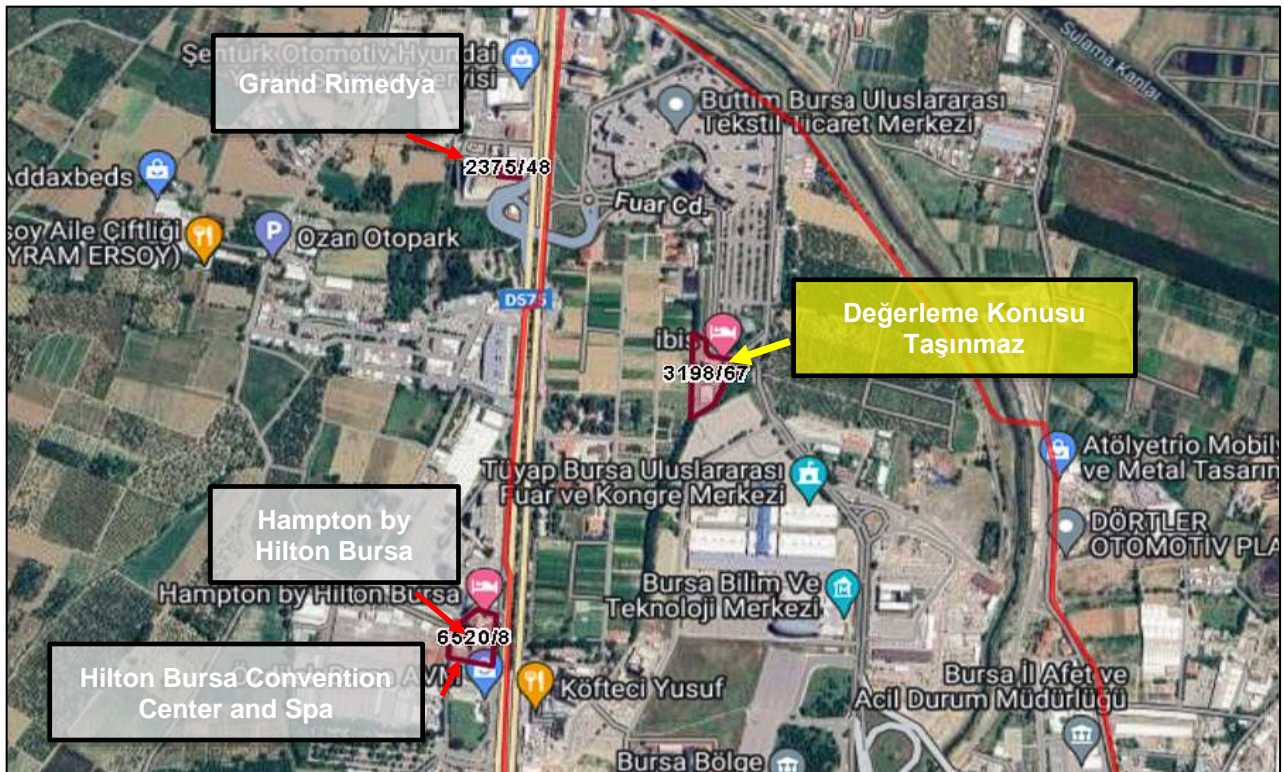
Değerleme Konusu Otelin Bulunduğu Bölge Analizi

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 ² - 45 m ²)	114 €	- Oda + Kahvaltı
Hampton by Hilton Bursa	Standart, Aile (20 m ² - 50 m ²)	90 €	- Oda + Kahvaltı
Grand Rımedya	Standart, Aile (25 m ² - 30 m ²)	1.800 TL (51 €)	- Oda + Kahvaltı



6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

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

6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

Değerleme konusu taşınmazın teknik özelliklerinin değerlemesinde mahallinde yapılan inceleme ve tespitler ile projede planlanan özellikler baz olarak alınmıştır. Taşınmazın teknik donanımının yapının mütemmim cüzü olduğu kabulü ile teknik özellikler, yapısal özellikler ile 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 örnekler için 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 bilmese 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, 1.248,21 m² yüz ölçümüne sahip, 11656 ada 1 parsel numaralı, köşe parsel niteliğindeki taşınmaz için 15.200.000 TL talep edilmektedir. Söz konusu taşınmaz “Kentsel Bölgesel İş Merkezleri” lejantında kalmakta olup E:1,20, 3 kat yapılaşma koşullarına sahiptir. Taşınmazı portföyünde bulunduran emlak ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmede 14.500.000 TL civarında teklif aldıklarını beyan etmiştir.

Emsal 2: Taşınmaza yakın konumda, 1.299,42 m² 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 Mahallesinde, 678,55 m² yüz ölçümüne sahip, 3327 ada 16 parsel numaralı ve 5.256,29 m² yüz ölçümüne sahip, 3327 ada 22 parsel numaralı, henüz niteliği tarla olan, DOP kesintisi yapılmamış taşınmazlar için toplamda 70.000.000 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 m² yüz ölçümüne sahip olacaktır. Söz konusu taşınmazlar “Depolama Alanı” lejantında kalmakta olup E:1,50, Hmax: 12,50 m yapılaşma koşullarına sahiptir. Taşınmazı portföyünde bulunduran emlak ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmede yakın zamanda 50.000.000 TL teklif edildiği ancak mal sahibi ile

anlaşılmadığını beyan etmiştir. Yapılan teklifin uygun olduğu, 50.000.000 – 60.000.000 TL aralığında satılabileceği düşünülmektedir.

Emsal 4: Taşınmaza yakın konumda, İstanbul Caddesine cepheli, İlçe Merkezine yakın konumda, 3.050,25 m² yüz ölçümüne sahip, 3287 ada 2 parsel numaralı taşınmaz için 67.000.000 TL talep edilmektedir. Taşınmazın yaklaşık 1.000 m² yola terki olduğu gözlemlenmiş olup parsel üzerinde ekonomik ömrünü tamamlamış, basit yapılar bulunmaktadır. Söz konusu taşınmaz “Ticaret-Turizm-Konut Alanı” lejanında kalmakta olup E:2,40, Hmax: 51,50 m yapılaşma koşullarına sahiptir. Taşınmazı portföyünde bulunduran emlak ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmede konu taşınmaza yakın zamanda 50.000.000 TL teklif geldiği beyan edilmiştir.

Beyan: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede aktif olarak çalışan emlak ofisi yetkilileri 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 14.000-15.000.-TL/m² 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	11656/1	10386/1	3327/16-22	3287/2	3198/2
Alan (m ²)	1.248,21	1.299,42	5.934,84	2.050,25	7.961,79
Satış Fiyatı-SF (TL)	15.200.000	22.500.000	70.000.000	67.000.000	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	14.500.000	17.000.000	50.000.000	55.000.000	
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	Turizm,Ticaret-Konut Alanı, E:2,40, Hmax:51,50	Otel Alanı, E:2,00, Hmax:30 m
Birim Değer (TL/m ²)	11.617	13.083	8.425	26.826	
Parselasyon Şerefiyesi	0%	0%	-40%	0%	
İmar Durumu Şerefiyesi	-10%	-15%	-10%	20%	
Konum Şerefiyesi	-15%	-15%	-15%	20%	
Büyükölçüm Şerefiyesi	10%	10%	5%	10%	
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	13.226	15.572	14.174	15.452	
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	14.605,85				14.605,85
	Konu Taşınmaz Değeri (TL)				116.288.746,99
	Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL)				116.290.000

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	28.06.2024
Değerleme Tarihi İtibarıyla Kalan Üst Hakkı Kullanım Süresi Gün Sayısı	5970
Üst Hakkı Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	54,48%

Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	14.606,01
Arsa Yüz Ölçümü (m ²)	7.962
Arsa Toplam Değeri (TL)	116.290.000

Üst Hakkı Değerinin Oranı	0,67
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	54,48%
Üst Hakkına Esas Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	5.305
Arsa Yüz Ölçümü (m ²)	7.962
Üst Hakkına Esas Arsa Toplam Değeri (TL)	42.237.105

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 ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Piyasa Değeri (TL)
3198 Ada 2 Parsel	7.961,79	5.305,00	42.237.105.-
Arsa Değeri (TL)			42.237.105.-

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 ²)		M ² Birim Fiyatı	Arsa Değeri
3198 Ada 67 parsel	7.961,79		5.304,98	42.237.105 TL
Yapı Değerleri	Kapalı Alan	M ² birim fiyatı	Amortisman	Değer
Otel	6.499	25.000	10%	146.227.500,00
Otel Teknik Alanlar (Teknik hacim, ortak alan, sığınak vb)	824	15.000	10%	11.124.000,00
Çevre Düzenlemesi, Altyapı ve Harici Müteferrik İşler				3.000.000
Yapı Değeri Toplam				160.351.500
Harici ve Müteferrik İşler				
Geliştirici Karı, Şerefiye				24.055.000
Arsa Değeri				42.237.105,31
Yapı Değeri				160.351.500,00
Harici ve Müteferrik İşler				24.055.000,00
Toplam Değer (TL)				226.643.605,31
Yuvarlanmış Toplam Değer (TL)				226.640.000,00

**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/m² 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.

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. Değerleme tarihinin 28.06.2024 olması sebebiyle ilk yıl projeksiyonları kalan altı ay baz alınarak hesaplanmıştır.
- 2023 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 39,1 Eur, 2024 yılının Mart ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 40,8 Eur, güncel oda fiyatının 49 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2024 yılı son altı aylık dönem için oda fiyatı 43 Eur olarak baz alınmıştır.
- 2020-2022 yılları arasındaki dönemde tüm dünyayı etkisi altına almış Covid-19 salgını sebebiyle uçuş sayılarındaki düşüş göz önünde bulundurularak 2020-2021-2022 yılları arasındaki veriler dikkate alınmamıştır.
- 2023 yılının tamamı ve 2024 yılının Mart ayına ait gerçekleşmeler baz alındığında, otel doluluk oranı %50 olarak hesaplanmıştır. 2024 yıl son altı aylık dönem için doluluk oranı %54'ten başlatılmış olup 2024 yılından itibaren takip eden 10 yıl boyunca 200 baz puan artarak, 2035 yılında 100 baz puan artarak 2041 yılına kadar sabit olarak kalacağı 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 etkilere göz önünde bulundurularak otel brüt karlılık oranı (GOP oranı)nın 2024 yılında %39'dan başlayıp artarak 2029 yılına kadar %48,50'ye 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 %2,26-4,26 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %11 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	0.5	1.5	2.5	3.5	4.5	5.5	6.5	7.5	8.5	9.5	10.5	11.5	12.5	13.5	14.5	15.5	16.5
Yıllık	28.06.2024	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	31.12.2041
Otel Fonksiyonu																	
Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Hariç)	43.00																
Diğer Getir Oranı	18.00%																
Yenileme	1.00%																
Artış Oranı (İk yıl)	5.0%																
Artış Oranı (Üç yıl)	5.0%																
Artış Oranı (1-10 yıl arası)	3.0%																
NAKİT AKIŞI																	
Proje Nakit Akışı (EUR)	0.5	1.5	2.5	3.5	4.5	5.5	6.5	7.5	8.5	9.5	10.5	11.5	12.5	13.5	14.5	15.5	16.5
Yıllık	28.06.2024	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	31.12.2041
Otel Fonksiyonu																	
Toplam Oda Sayısı (Adet)	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
Çok Oda (Gün Sayısı) (Gün)	183.00	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	36.600	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%	60.00%	62.00%	64.00%	66.00%	68.00%	70.00%	72.00%	74.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
Ortalama Oda Satış (Adet)	109.164	112.800	116.400	120.000	123.600	127.200	130.800	134.400	138.000	141.600	145.200	148.800	152.400	156.000	159.600	163.200	166.800
Oda Fiyatı (EUR)	43.00	45.15	47.41	49.78	52.25	54.83	57.51	60.30	63.20	66.21	69.33	72.56	75.90	79.35	82.91	86.58	90.36
Oda Gelirleri (EUR)	4.691.852	5.084.732	5.497.234	5.930.420	6.394.320	6.889.056	7.415.760	7.974.440	8.566.200	9.192.040	9.852.060	10.547.280	11.278.720	12.047.520	12.854.880	13.701.840	14.590.440
Diğer Gelirler (EUR)	152.973	322.321	361.202	394.974	433.863	478.046	527.781	582.316	642.891	709.756	783.241	863.706	951.521	1.047.056	1.150.721	1.263.016	1.384.441
Toplam Otel Gelirleri (EUR)	1.002.825	2.177.964	2.368.536	2.523.716	2.693.434	2.885.904	3.093.505	3.219.193	3.422.442	3.616.138	3.828.084	3.996.209	4.127.372	4.239.578	4.366.766	4.509.769	4.670.202
Büyük Karlılık Oranı-GDP (%)	39.00%	41.00%	43.00%	45.00%	47.00%	49.00%	51.00%	53.00%	55.00%	57.00%	59.00%	61.00%	63.00%	65.00%	67.00%	69.00%	71.00%
Büyük Karlılık (EUR)	391.102	892.965	1.018.470	1.135.672	1.245.914	1.349.513	1.447.650	1.540.508	1.628.580	1.712.040	1.791.000	1.865.661	1.936.121	2.002.481	2.064.841	2.123.301	2.177.961
İletişim Gelir Oranı (%)	61.00%	59.00%	57.00%	55.00%	53.00%	51.00%	50.00%	49.00%	48.00%	47.00%	46.00%	45.00%	44.00%	43.00%	42.00%	41.00%	40.00%
İletişim Gelir Toplamı (EUR)	611.723	1.284.999	1.350.665	1.388.044	1.427.520	1.470.790	1.522.255	1.578.884	1.640.661	1.707.661	1.779.041	1.854.961	1.935.561	2.020.961	2.112.361	2.209.761	2.313.161
Yenileme Maliyeti (EUR)	10.028	21.780	23.685	25.737	27.944	30.308	32.832	35.524	38.384	41.416	44.620	48.000	51.560	55.300	59.220	63.320	67.600
Büyük Sığırma (EUR) (%)	14.178	28.922	29.501	30.091	30.692	31.304	31.927	32.562	33.208	33.865	34.534	35.214	35.905	36.607	37.320	38.044	38.779
Yıllık Vergi (EUR) (%)	3.282	6.716	6.851	6.988	7.127	7.270	7.415	7.564	7.715	7.869	8.027	8.187	8.351	8.518	8.688	8.862	9.039
Yıllık Üst Hakkı Maliyeti (EUR)	46.090	92.180	92.180	92.180	92.180	92.180	92.180	92.180	92.180	92.180	92.180	92.180	92.180	92.180	92.180	92.180	92.180
Toplam Otel Gelirleri (EUR)	685.312	1.434.597	1.502.282	1.544.538	1.584.454	1.630.106	1.724.116	1.822.391	1.924.005	2.029.249	2.144.515	2.233.633	2.303.382	2.363.157	2.430.834	2.506.533	2.572.313
Net Getiri (EUR)	317.514	743.367	866.254	981.177	1.098.980	1.225.798	1.399.387	1.596.802	1.824.638	2.087.729	2.483.569	2.762.576	3.024.010	3.263.157	3.480.834	3.687.236	3.882.389
Net Nakit Akışı	317.514	743.367	866.254	981.177	1.098.980	1.225.798	1.399.387	1.596.802	1.824.638	2.087.729	2.483.569	2.762.576	3.024.010	3.263.157	3.480.834	3.687.236	3.882.389

DEĞERLEME TABLOSU			
Risksiz Getiri Oranı	7,74%	7,74%	7,74%
Risk Primi	2,26%	3,26%	4,26%
İndirgeme Oranı	10,00%	11,00%	12,00%
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	10.129.872	9.420.098	8.780.687
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	10.130.000	9.420.000	8.780.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	355.846.210	330.912.979	308.451.478
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	355.850.000	330.910.000	308.450.000
28.06.2024 Tarihli Döviz Kuru			
Eur Alış Kuru	35,1284		

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. Değerleme tarihinin 28.06.2024 olması sebebiyle ilk yıl projeksiyonları kalan altı ay baz alınarak hesaplanmıştır.
- 2023 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 39,1 Eur, 2024 yılının Mart ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 40,8 Eur, güncel oda fiyatının 49 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2024 yılı son altı aylık dönem için oda fiyatı 43 Eur olarak baz alınmıştır.
- 2020-2022 yılları arasındaki dönemde tüm dünyayı etkisi altına almış Covid-19 salgını sebebiyle uçuş sayılarındaki düşüş göz önünde bulundurularak 2020-2021-2022 yılları arasındaki veriler dikkate alınmamıştır.
- 2023 yılının tamamı ve 2024 yılının Mart ayına ait gerçekleşmeler baz alındığında, otel doluluk oranı %50 olarak hesaplanmıştır. 2024 yılından itibaren takip eden 10 yıl boyunca 200 baz puan artarak, 2035 yılında 100 baz puan artarak 2041 yılına kadar sabit olarak kalacağı varsayılarak projeksiyona yansıtılmıştır.

- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin bulunduğu bölgedeki gayrimenkul gelişimleri, otelin gerçekleştirmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları ilk iki yıl için %5, sonraki yıllar için %3 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Otelin çalışma prensibi ve konaklama dışındaki gelirleri (ekstra kahvaltı, toplantı salonu ve otopark gibi) göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otelin geçmiş yıllardaki gerçekleştirmeleri ve yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %18'i oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam otel gelirlerinden, toplam giderler düşülerek brüt işletme karı hesaplanmış olup döviz kurundaki artışlar, enflasyon oranı gibi etkilere göz önünde bulundurularak otel GOP oranının 2024 yılında %39'dan başlayıp artarak 2029 yılına kadar %48,50'ye ulaşip 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 %2,5-4,5 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %11 olarak alınmıştır. Kira getirisinde net gelirin değişmeyecek olması sebebiyle toplam risk oranı %0,5-2,5 civarında alınarak indirgeme oranı %9 olarak alınmıştır.
- 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.

Özet Fonksiyonlar	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5	10,5	11,5	12,5	13,5	14,5	15,5	16,5	17,5	
Yıllar	28.06.2024	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	
Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Hariç)	43,00																		
Dijer Gelir Oranı	18,00%																		
Yenileme	1,00%																		
Arta Oranı (8. yıl)	5,0%																		
Arta Oranı (Blind yıl)	5,0%																		
Arta Oranı (3-10. yıllar arasında)	3,0%																		
Net Nakit Akışı																			
Proje Nakit Akışı (EUR)	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5	10,5	11,5	12,5	13,5	14,5	15,5	16,5	17,5	
Otel Fonksiyonları																			
Toplam Oda Sayısı (Adet)	200	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	365,00
Yatırım Oda Kapasitesi	36.600	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000
Dolu Olan Oda (%)	54,00%	56,00%	58,00%	60,00%	62,00%	64,00%	66,00%	68,00%	70,00%	72,00%	74,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%
Satılan Oda Sayısı (Adet)	19.764	40.880	42.340	43.800	45.384	46.720	48.180	49.640	51.240	52.560	54.020	54.750	54.900	54.750	54.750	54.750	54.750	54.750	54.750
Oda Fiyatı (EUR)	43,00	45,15	47,41	48,83	50,29	51,80	53,36	54,96	56,61	58,31	60,05	61,82	63,71	65,62	67,59	69,62	71,71	73,86	75,98
Oda Gelirleri (EUR)	849.832	1.845.732	2.007.234	2.138.742	2.282.571	2.420.327	2.570.767	2.728.120	2.900.544	3.064.524	3.241.139	3.386.618	3.497.773	3.592.863	3.700.649	3.811.668	3.926.018	4.043.995	4.165.599
Dijer Gelirler (EUR)	152.973	332.232	361.302	384.974	410.863	435.646	462.738	491.663	522.098	551.614	583.945	609.591	629.599	646.715	666.117	686.100	706.883	728.483	750.911
Toplam Otel Gelirleri (EUR)	1.002.825	2.177.964	2.368.536	2.523.716	2.693.434	2.856.973	3.033.505	3.219.783	3.422.642	3.616.138	3.828.084	3.996.209	4.127.372	4.239.578	4.366.766	4.497.769	4.632.702	4.771.982	4.916.510
Birlik Kuruluş Oranı (GDP) (%)	39,00%	41,00%	43,00%	45,00%	47,00%	48,50%	48,50%	48,50%	48,50%	48,50%	48,50%	48,50%	48,50%	48,50%	48,50%	48,50%	48,50%	48,50%	48,50%
Otel Kira Sığdırma Oranı (%)	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
Satışın AGOP Oranı (%)	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
AGOP Gelir Oranı (%)	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Birlik Gelir Üzerinden Yatırım Kira Bedeli	250.706	544.493	592.134	630.932	673.358	713.976	758.376	804.798	855.661	904.034	957.011	999.021	1.031.843	1.059.895	1.091.691	1.124.442	1.158.175	1.193.311	1.229.449
AGOP Üzerinden Yatırım Kira Bedeli	295.332	682.792	787.538	887.086	997.917	1.098.809	1.167.141	1.238.584	1.316.862	1.391.309	1.472.855	1.537.541	1.588.007	1.631.178	1.680.113	1.730.516	1.782.432	1.836.349	1.892.266
Projeksiyona Esas Yatırım Kira Bedeli	295.332	682.792	787.538	887.086	997.917	1.098.809	1.167.141	1.238.584	1.316.862	1.391.309	1.472.855	1.537.541	1.588.007	1.631.178	1.680.113	1.730.516	1.782.432	1.836.349	1.892.266
Yenileme Maliyeti (EUR)	501	1.089	1.184	1.262	1.347	1.428	1.517	1.610	1.711	1.808	1.914	1.998	2.064	2.120	2.183	2.249	2.316	2.383	2.451
Bina Sigortası (EUR) (%)	14.178	28.922	29.501	30.091	30.692	31.306	31.932	32.571	33.222	33.887	34.565	35.256	35.961	36.680	37.414	38.162	38.925	39.703	40.496
Emlak Vergisi (EUR) (%)	3.292	6.716	6.851	6.988	7.127	7.270	7.415	7.564	7.715	7.869	8.027	8.187	8.351	8.518	8.688	8.862	9.039	9.219	9.401
Yatırım Dışı Kuruluş Maliyeti	46.090	92.180	92.180	92.180	92.180	92.180	92.180	92.180	92.180	92.180	92.180	92.180	92.180	92.180	92.180	92.180	92.180	92.180	92.180
Net Gelir (EUR)	231.271	553.884	657.823	756.566	866.571	966.625	1.034.097	1.104.660	1.182.033	1.255.565	1.336.170	1.399.920	1.449.451	1.491.680	1.539.648	1.589.063	1.639.971	1.692.483	1.746.596
Net Nakit Akışı	231.271	553.884	657.823	756.566	866.571	966.625	1.034.097	1.104.660	1.182.033	1.255.565	1.336.170	1.399.920	1.449.451	1.491.680	1.539.648	1.589.063	1.639.971	1.692.483	1.746.596

DEĞERLEME TABLOSU			
Risksiz Getiri Oranı	7,74%	7,74%	7,74%
Risk Primi	0,26%	1,26%	2,26%
İndirgeme Oranı	8,00%	9,00%	10,00%
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	9.255.606	8.558.631	7.933.798
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	9.260.000	8.560.000	7.930.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	325.134.639	300.651.008	278.701.617
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	325.130.000	300.650.000	278.700.000

Kira Analizi		
Yıllar	28.06.2024	31.12.2024
Projeksiyona Esas 6 Aylık Kira Bedeli (EUR)	0	295.332

DEĞERLEME TABLOSU (Kira Analizi)			
Risksiz Getiri Oranı	7,74%	7,74%	7,74%
Risk Primi	0,26%	1,26%	2,26%
İndirgeme Oranı	8,00%	9,00%	10,00%
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	283.974	282.643	281.331
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	284.000	283.000	281.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	9.975.544	9.941.337	9.882.702
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	9.980.000	9.940.000	9.880.000

28.06.2024 Tarihli Döviz Kuru	
Eur Alış Kuru	35,1284

TAŞINMAZIN NAKİT AKIŞINA GÖRE DEĞERİ (EUR)	9.420.000
TAŞINMAZIN KİRA GELİRİNE GÖRE DEĞERİ (EUR)	8.560.000
TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (EUR)	8.990.000
TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (TL)	315.804.000
TAŞINMAZIN 6 AYLIK KİRA BEDELİ (EUR)	283.000
TAŞINMAZIN 6 AYLIK KİRA BEDELİ (TL)	9.941.000
DÖVİZ KURU 28.06.2024 TCMB (1€)	35,1284

***Değerleme konusu taşınmazın niteliği gereğince gelir getiren bir mülk olması göz önünde bulundurularak, otel gerçekleştirmeleri ve bölgede yapılan araştırmalar neticesinde otel nakit akışı ve kira gelirine göre iki farklı yöntem ile taşınmazın değerine ulaşılmıştır. İki yöntemden de çıkan değerlerin birbirleri ile uyumlu olduğu görülmüş olup iki değer ortalama baz alınarak taşınmaz 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 m² 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 sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde “Gayrimenkule Dayalı Hak” başlığı altında yer almasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen husus bulunmamaktadır.

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

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

8. SONUÇ

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

PAZAR DEĞERİ (TL)		
Taşınmaz	Pazar Değeri (TL)	Pazar Değeri (KDV Dahil*) (TL)
Taşınmaz Değeri (TL)	315.804.000.-	378.965.000.-
	Üçyüzonbeşmilyonsekizyüzdörtbin Türk Lirası	Üçyüzyetmişsekizmilyondokuzyüzaltmışbeşbin Türk Lirası
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (TL)	19.882.000.-	23.860.000.-
	Ondokuzmilyonsekizyüzseksenikibin Türk Lirası	Yirmiüçmilyonsekizyüzaltmışbin Türk Lirası

PAZAR DEĞERİ (EUR)		
Taşınmaz	Pazar Değeri (EUR)	Pazar Değeri (KDV Dahil*) (EUR)
Taşınmaz Değeri (EUR)	8.990.000.-	10.790.000.-
	Sekizmilyondokuzyüzdoksanbin Euro	Onmilyonyediyüzdoksanbin Euro
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (EUR)	566.000.-	680.000.-
	Beşyüzaltmışaltıbin Euro	Altyüzseksenbin Euro

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

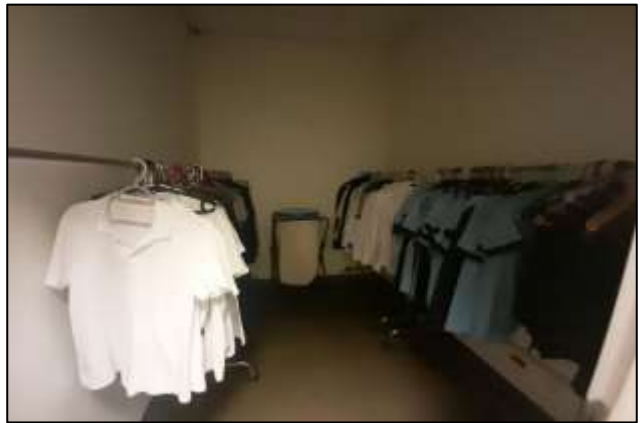
9.1 FOTOĞRAFLAR



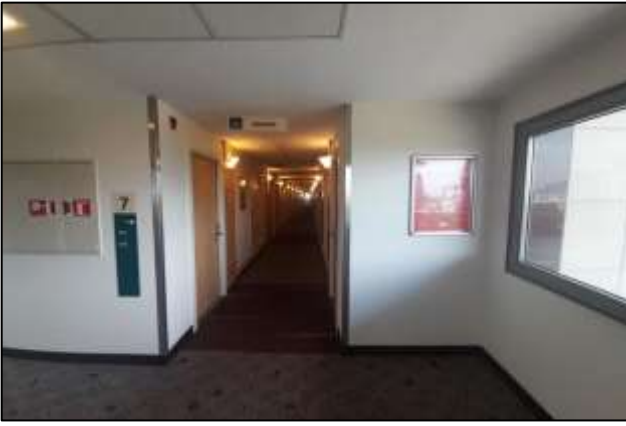




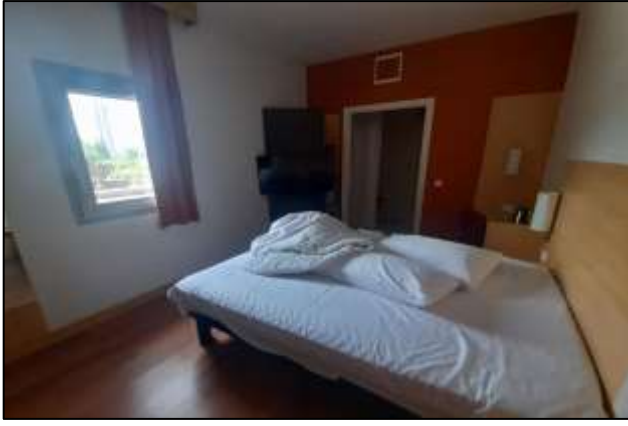
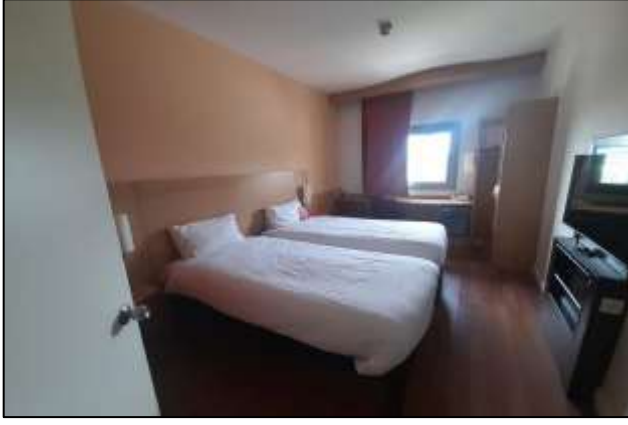














9.2 RUHSATLAR VE PROJELER

İŞİN ADI		OSMANGAZI 200 ODALI OTEL VE RESTORAN RUHSAT PROJELERİ					
YAPILAN İŞİN KARŞI TARAFI		YAPI PROJESİ MİMARLIK LTD 508/0020 Mh. Arnavutluk Mahallesi A Blok K. 17 Sokakları / ANKARA 06020 Tel: (312) 444 0 978 Faks: (312) 210 13 33					
M	İŞİN YERİ						
	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	PLAN NO	ADA	PARSEL	İMAR D. TARİHİ
	BURSA	OSMANGAZI	ALTINOVA		3198	67	
PROJE		ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA NO	DIPL. NO.	İMZA	
MİMARİ		ÖZGE BELENHANCI	Y. MİMAR	27441	8000		
İNŞAAT MÜH.							
MAKINE MÜH.							
ELEKTRİK MÜH.							
PEYZAJÇEVRE							
İŞVEREN		ADI SOYADI	ÜNVANI	ADRES/TEL			
PROJE MESULİYETİNİ KABUL EDİYORUM		FENİNA MÜHÜRÜ SİZİN İZİNİ 4-5 Bilgiye: 10.05.2009 No: 1085					
ODA VİZESİ		EDARE ONAYI					
							
KULL.	İNS. TÜRÜ	İNS. ALAN	TLİMİ	T. YAKMAL	YAPILARI	M. HİZ. SIK.	ZORAKLIKS.
	RESİMLER						
BU PROJE MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ-DOGALTELANAMAZ-KOPYALANAMAZ. ALL RIGHTS OF THIS PROJECT ARE RESERVED							

29.05.2009
R. PAZIN ÇETİN
Mimar


56/2591 R

OSMANGAZI BELEDİYESİ
Mimarlik Şubesi
Yapı İşleri Şubesi
Yapı Kurulması
Yapı Kurulması
Yapı Kurulması

OSMANGAZI BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
ARSİVİNE AITTİR

TASDIK OLUNUR
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

Tarih: 27.05.2009



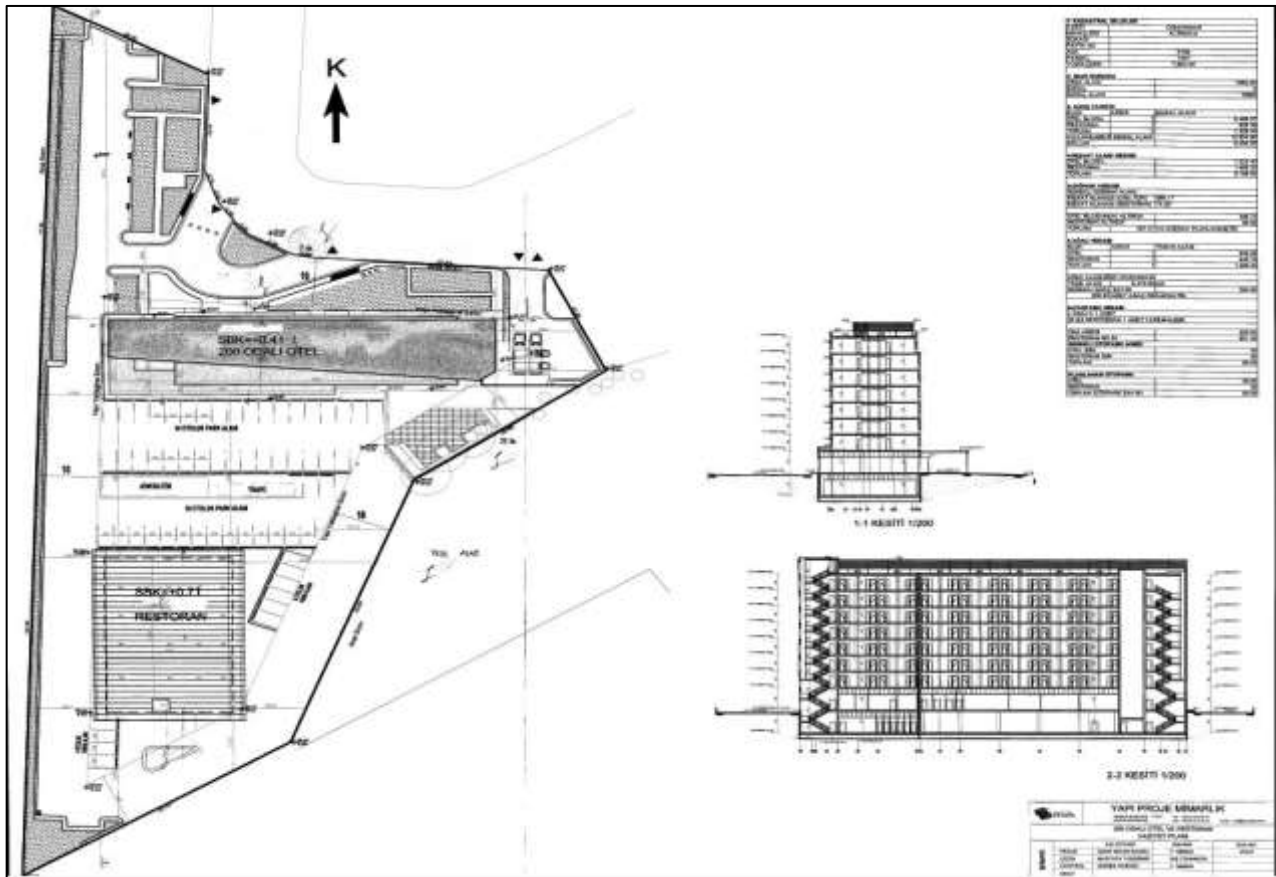
OSMANGAZI BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Yapı Kurulması

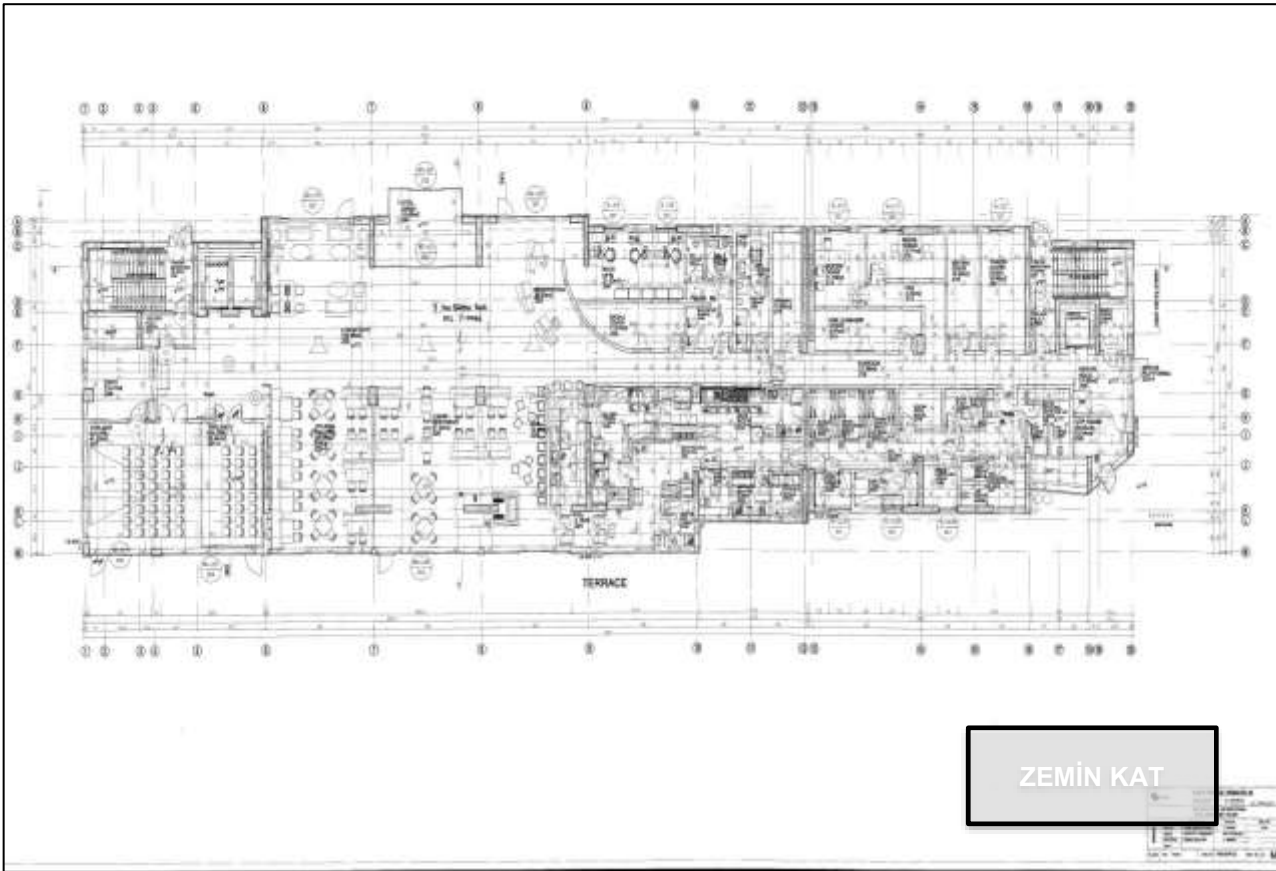
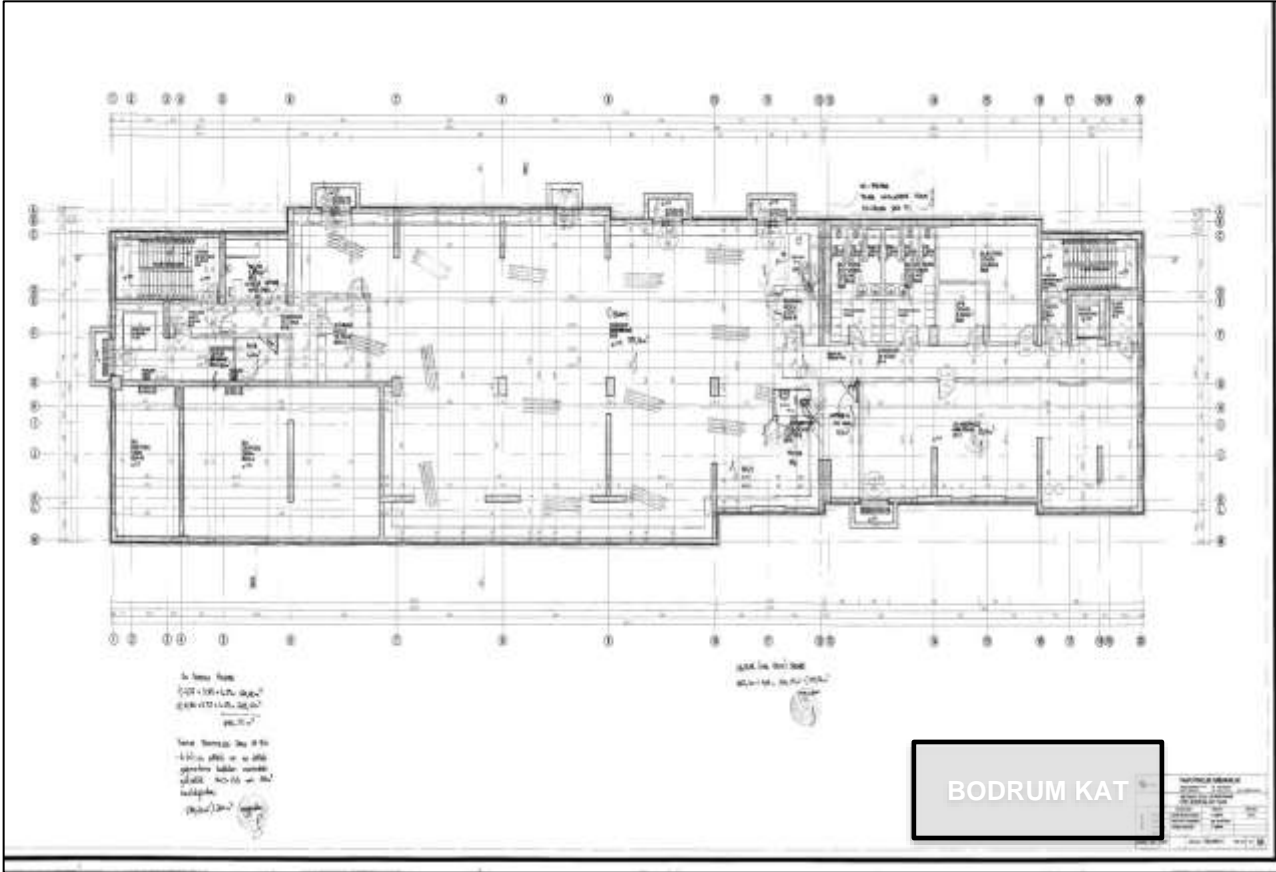
Bursa Valiği İl Gevce ve
Orman Md.'nin 26.03.2009
yan 487 karar numaralı
'Genel Etili Değerlendirme' Raporu
Şine istinaden,
Prof. Dr. Abdurrahman EYÜG (170 Md. F.)
Dr. Tüker KAZAN BEKREK (170 Md. F.)'in
11.05.2008 tarihli raporuna istinaden
Bursa Büyükşehir Belediyesi
İfaiye Daire Başkanlığı'nın
29.04.2009 tarihli 'teklifiye
çevresi' ne istinaden.

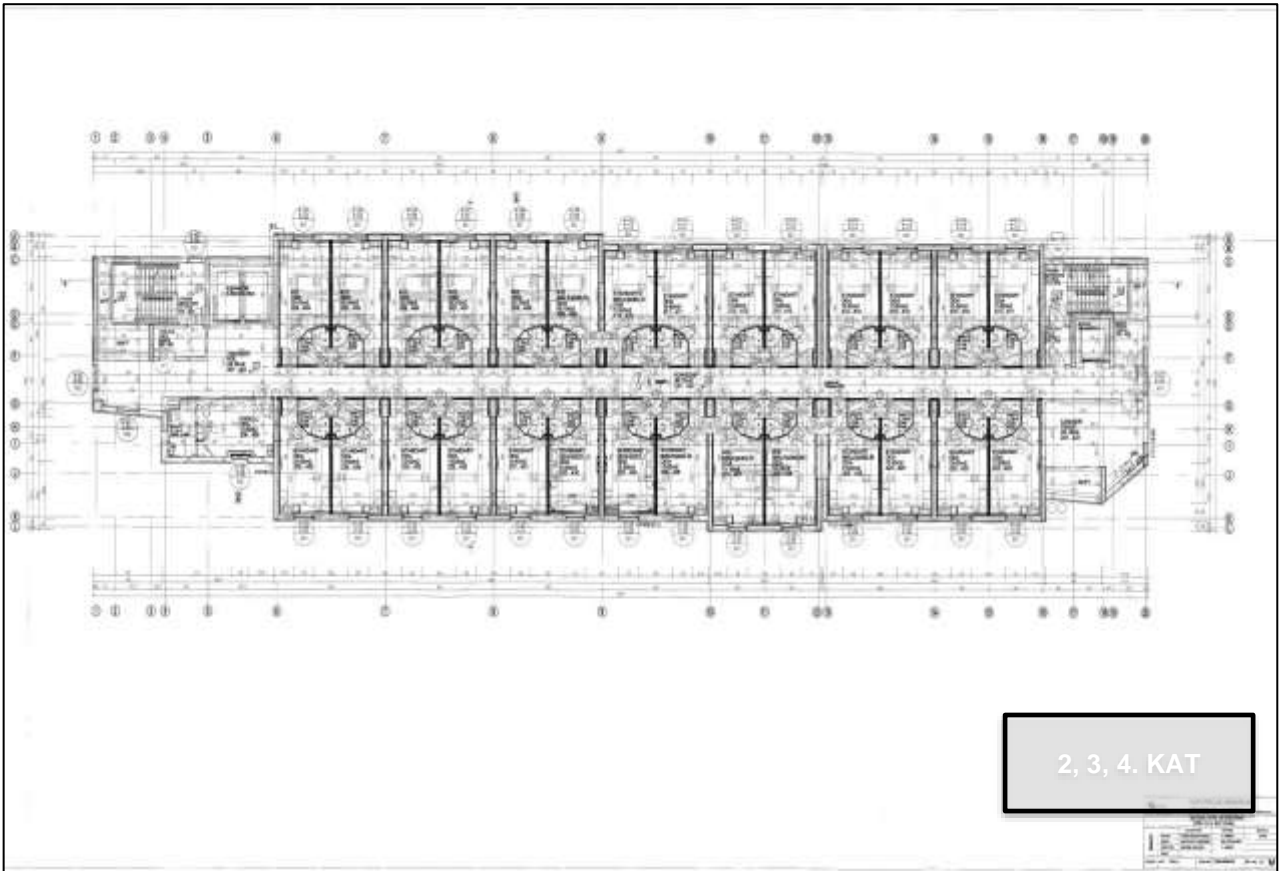
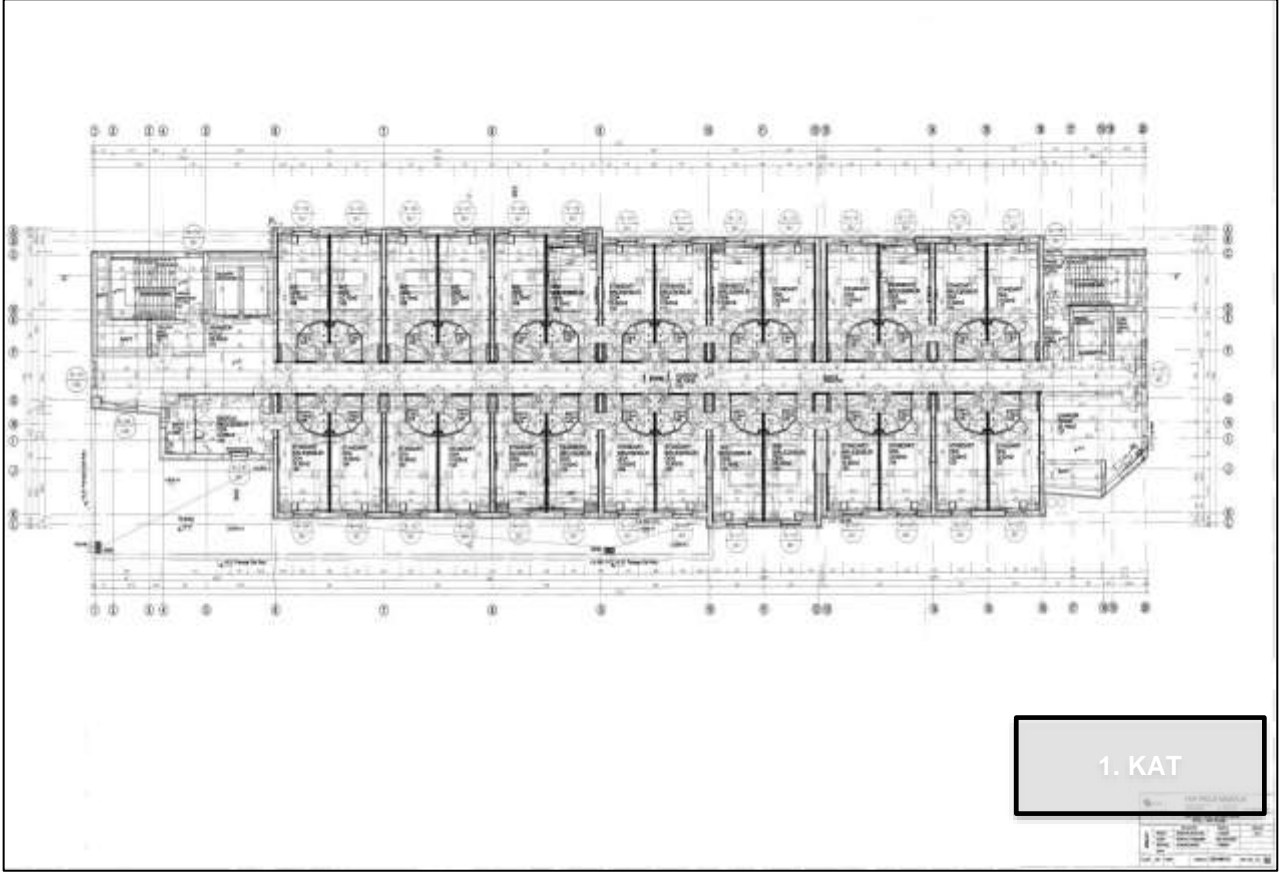
27.05.2009 tarihinde yapılan toplantıda görüşülen konularla ilgili olarak alınan kararlar doğrultusunda işlemler tamamlanmıştır.

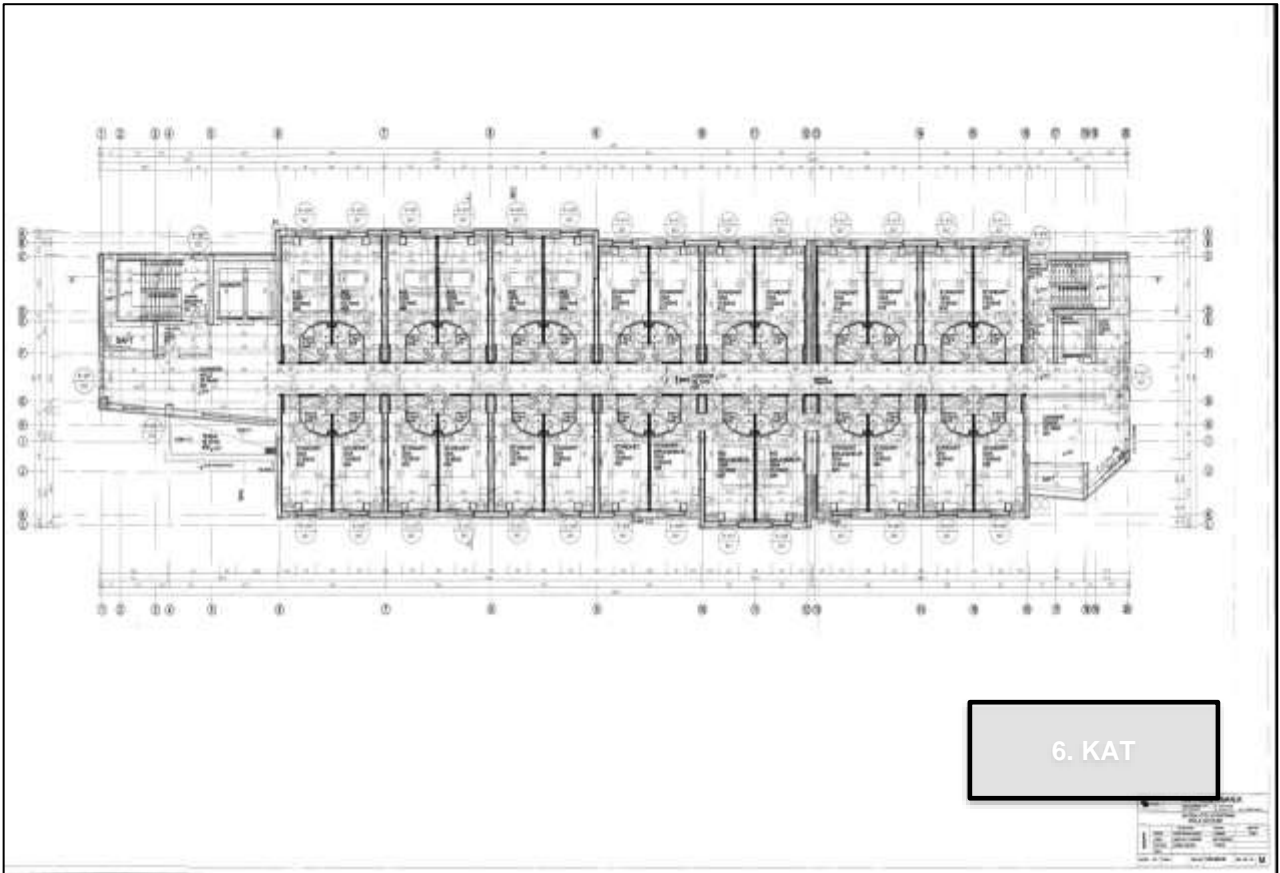
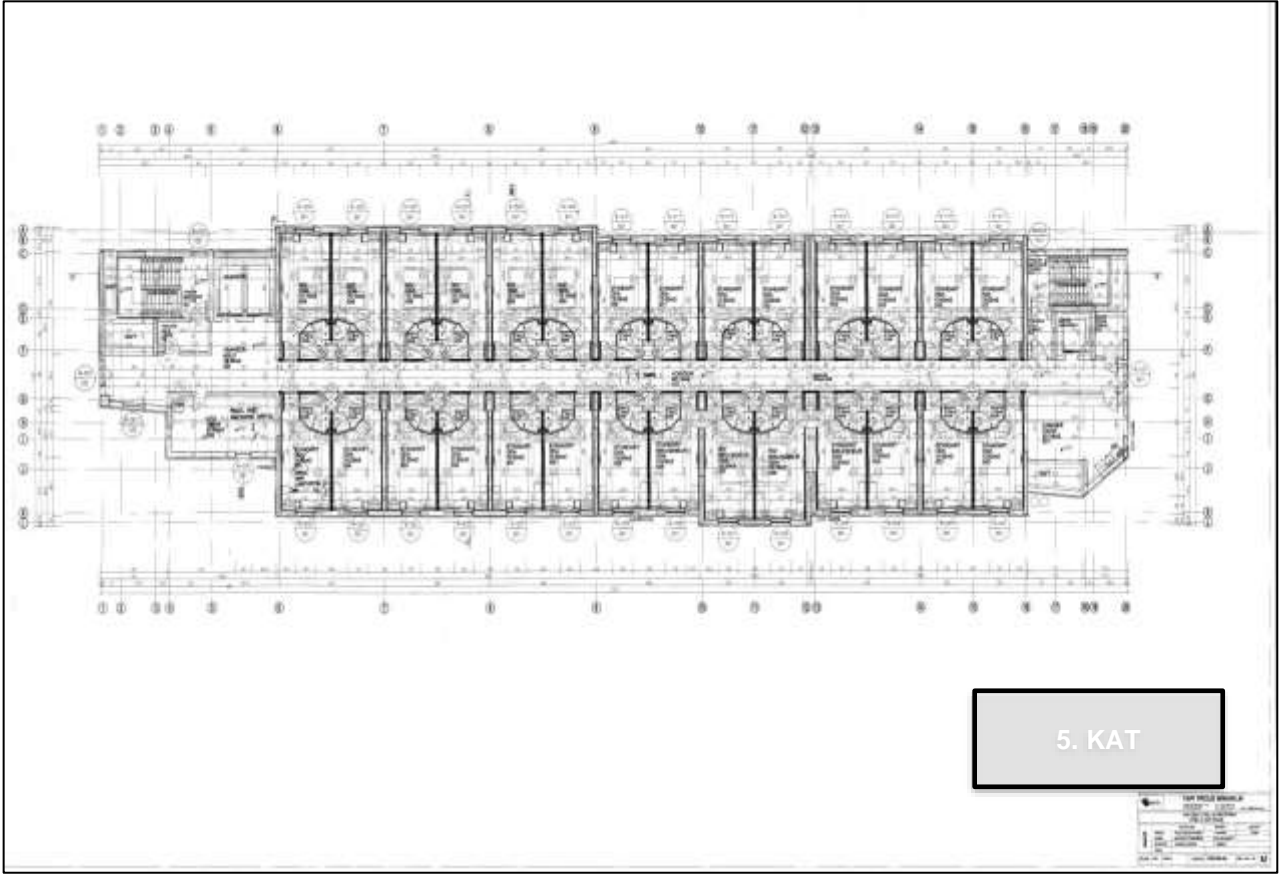
27.05.2009 tarihinde yapılan toplantıda görüşülen konularla ilgili olarak alınan kararlar doğrultusunda işlemler tamamlanmıştır.

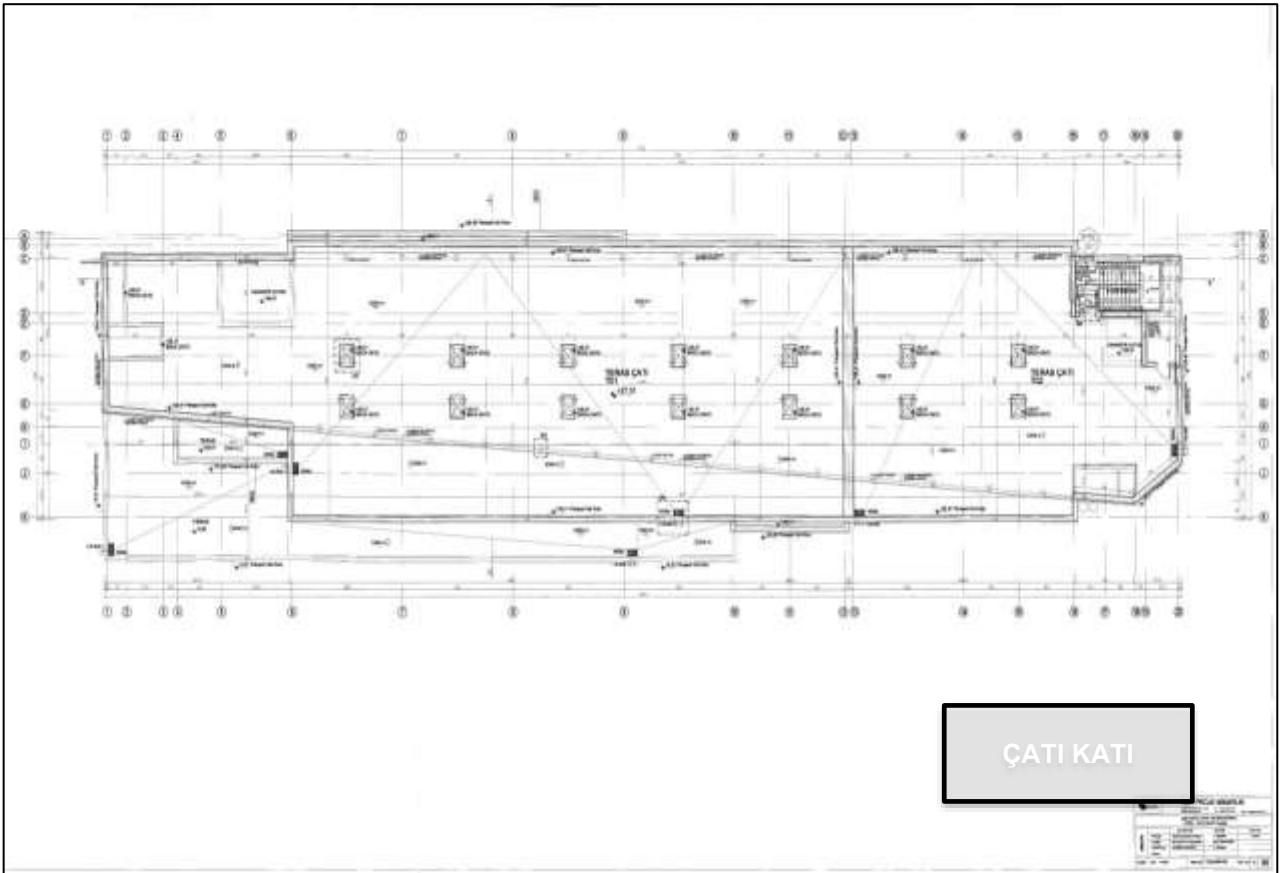
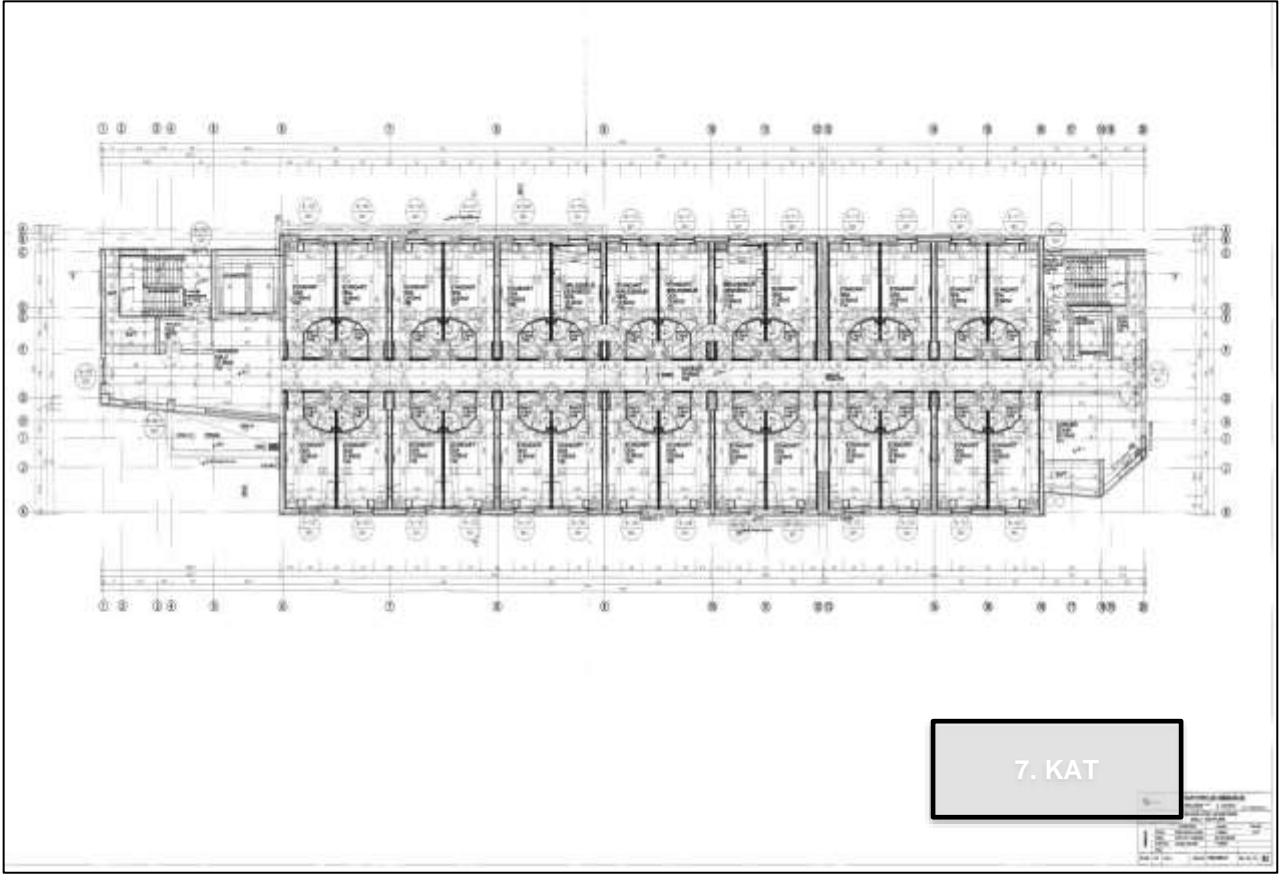
27.05.2009 tarihinde yapılan toplantıda görüşülen konularla ilgili olarak alınan kararlar doğrultusunda işlemler tamamlanmıştır.

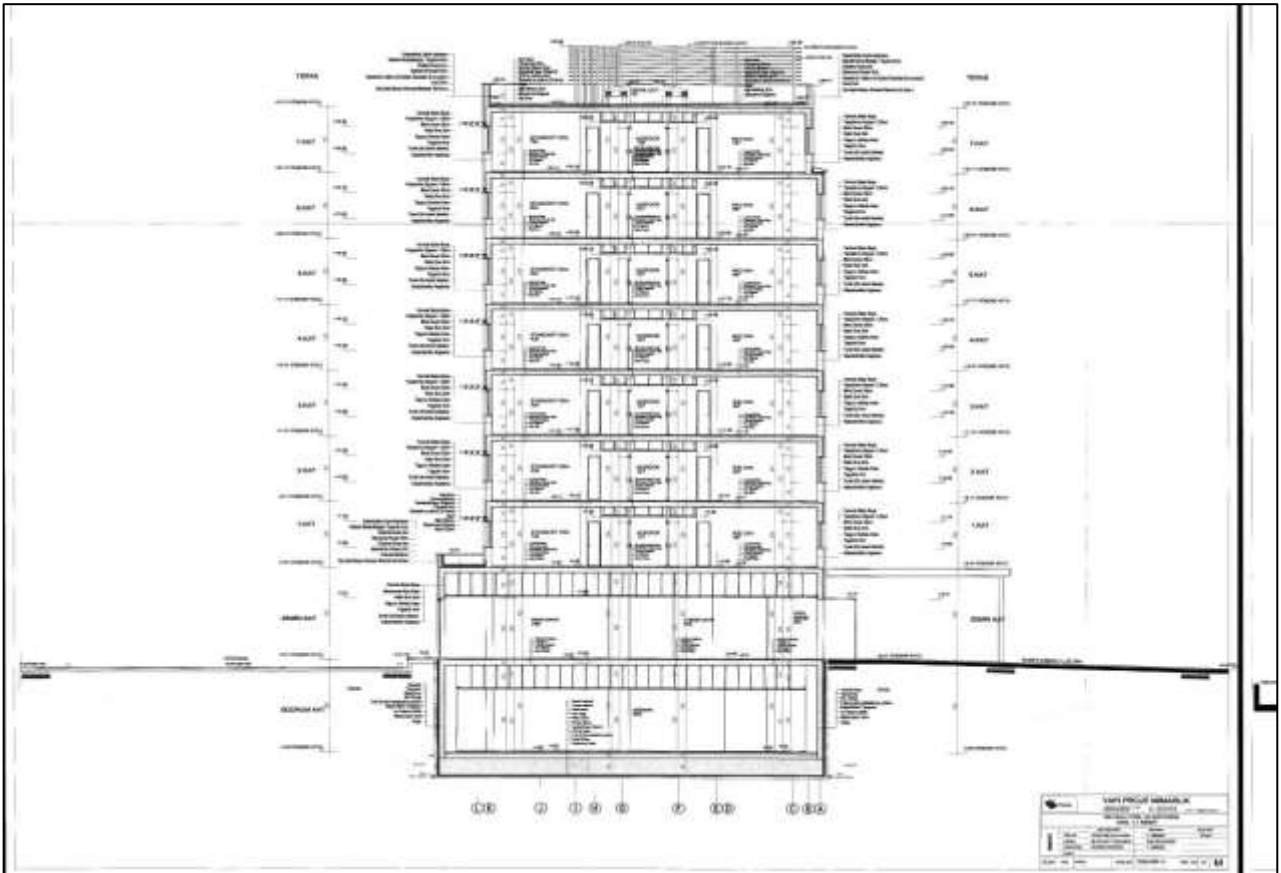
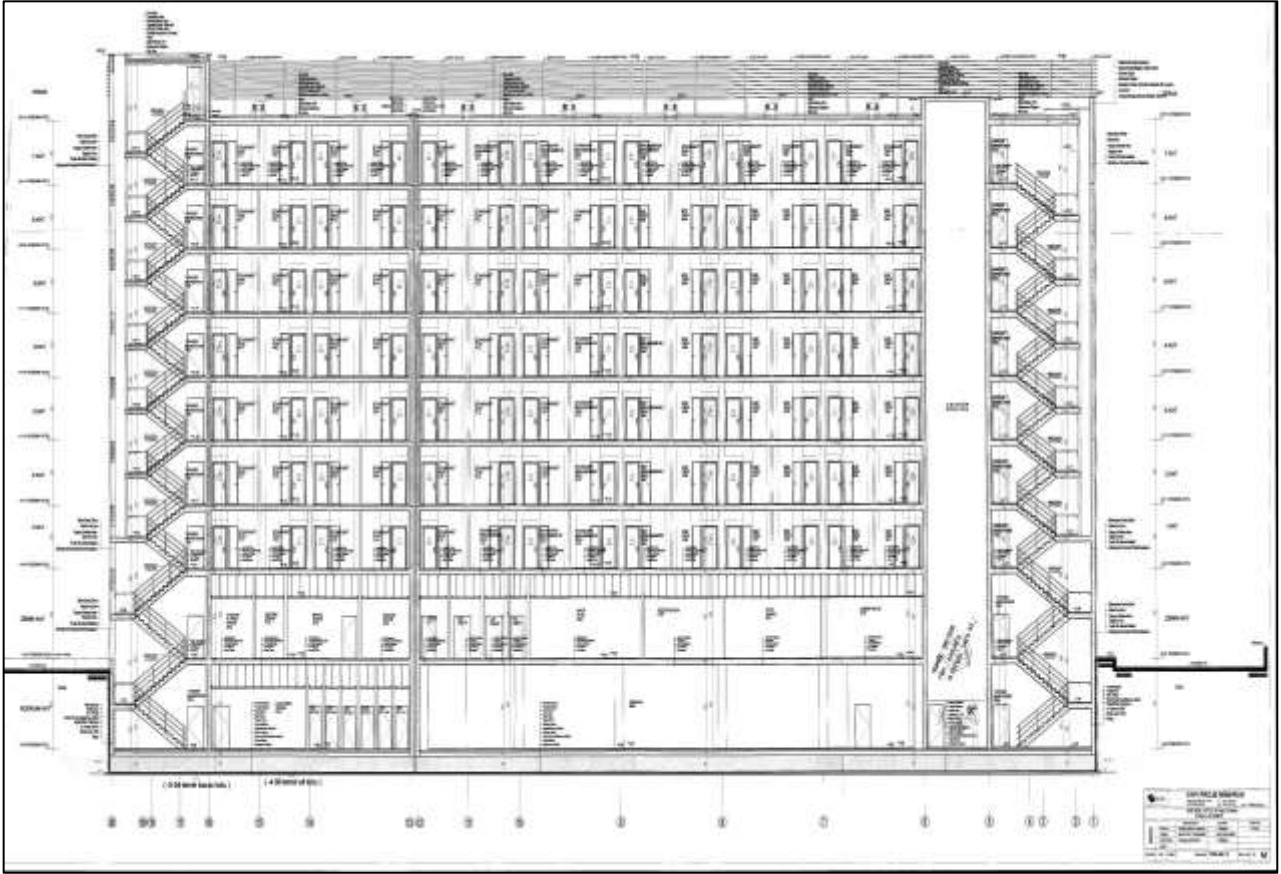


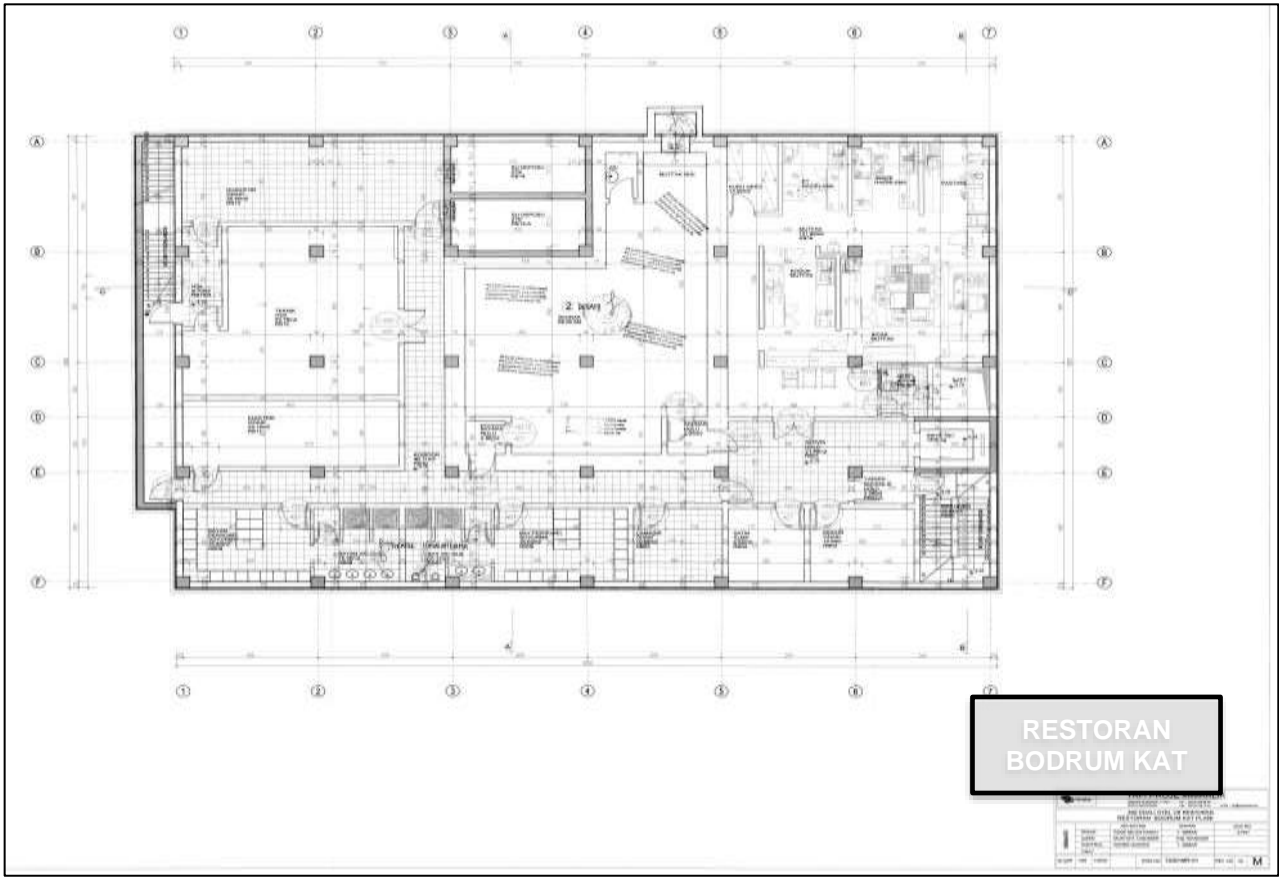


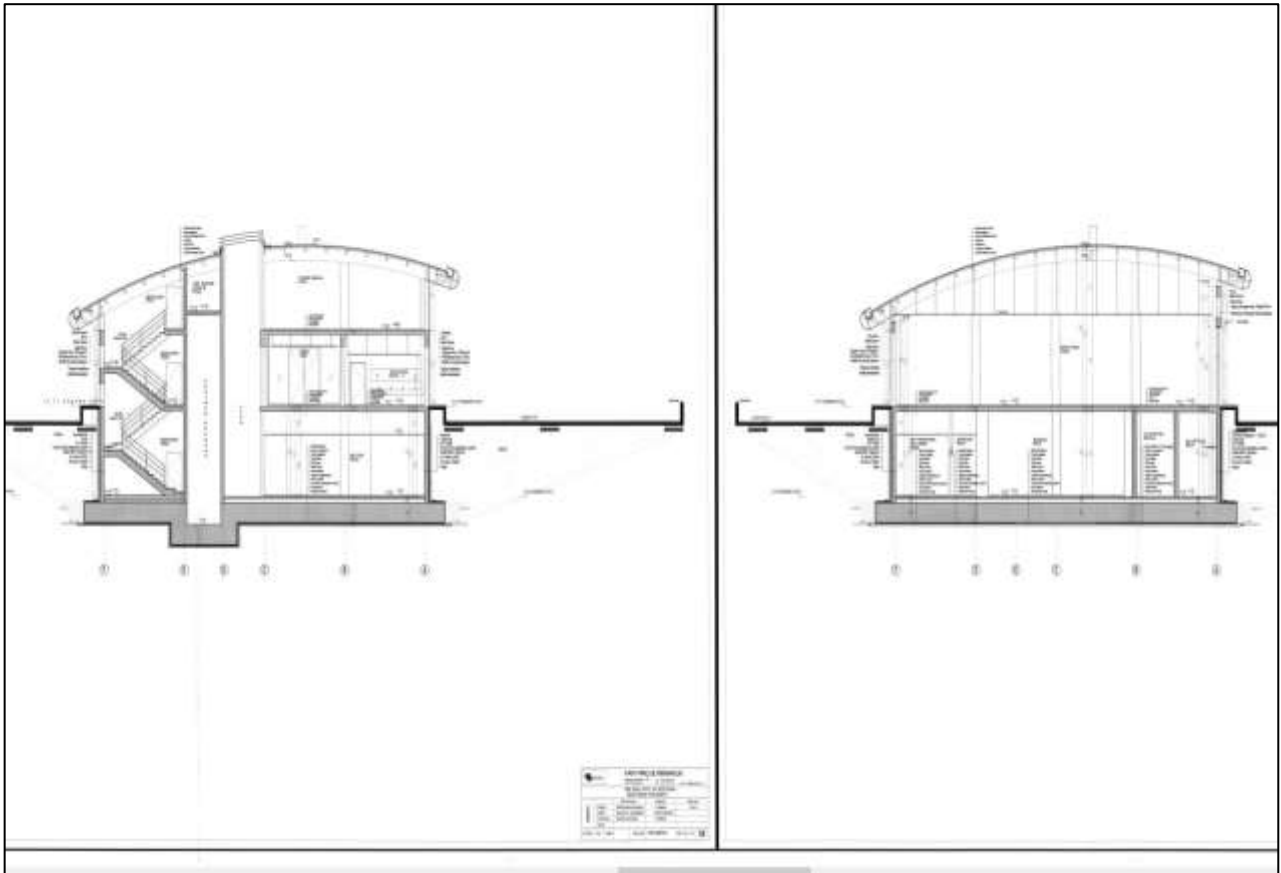
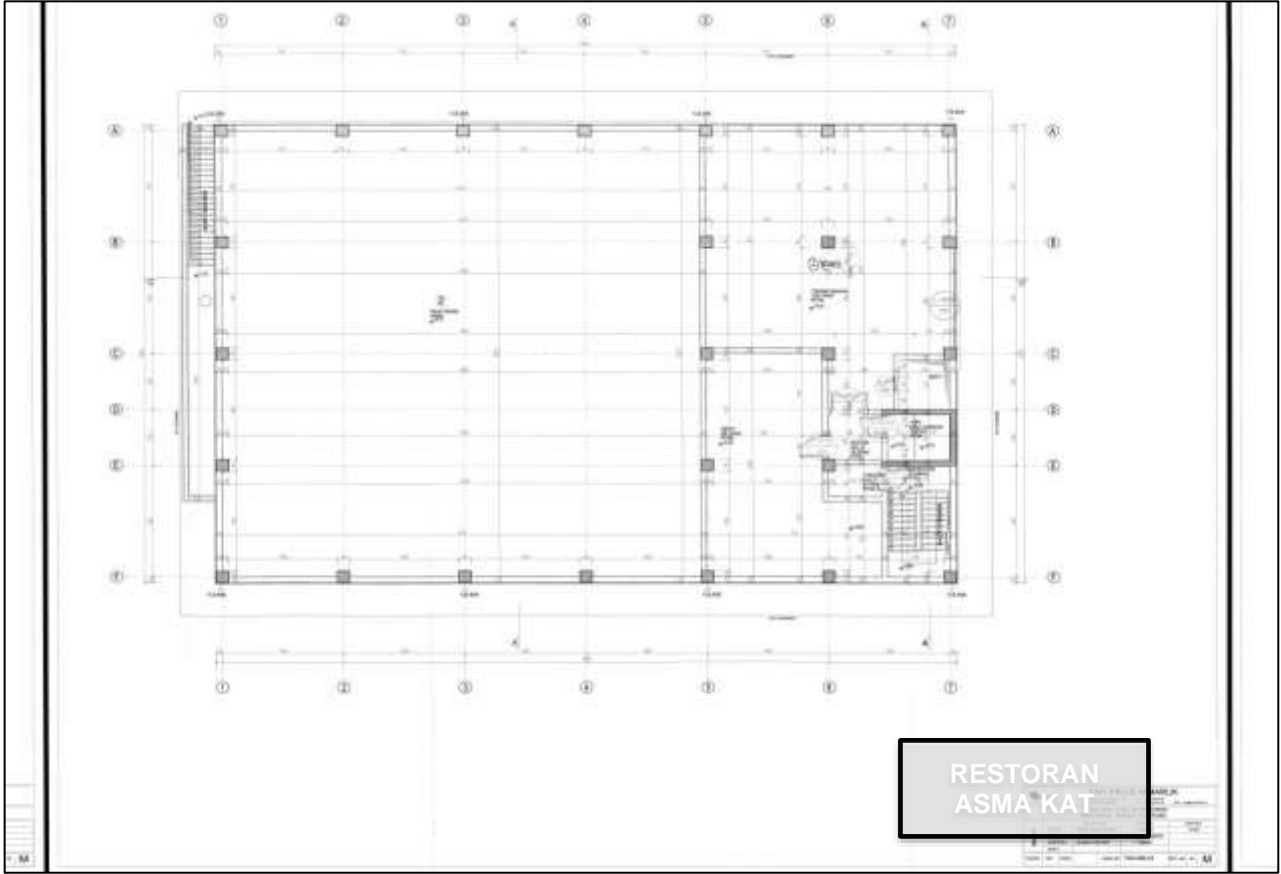


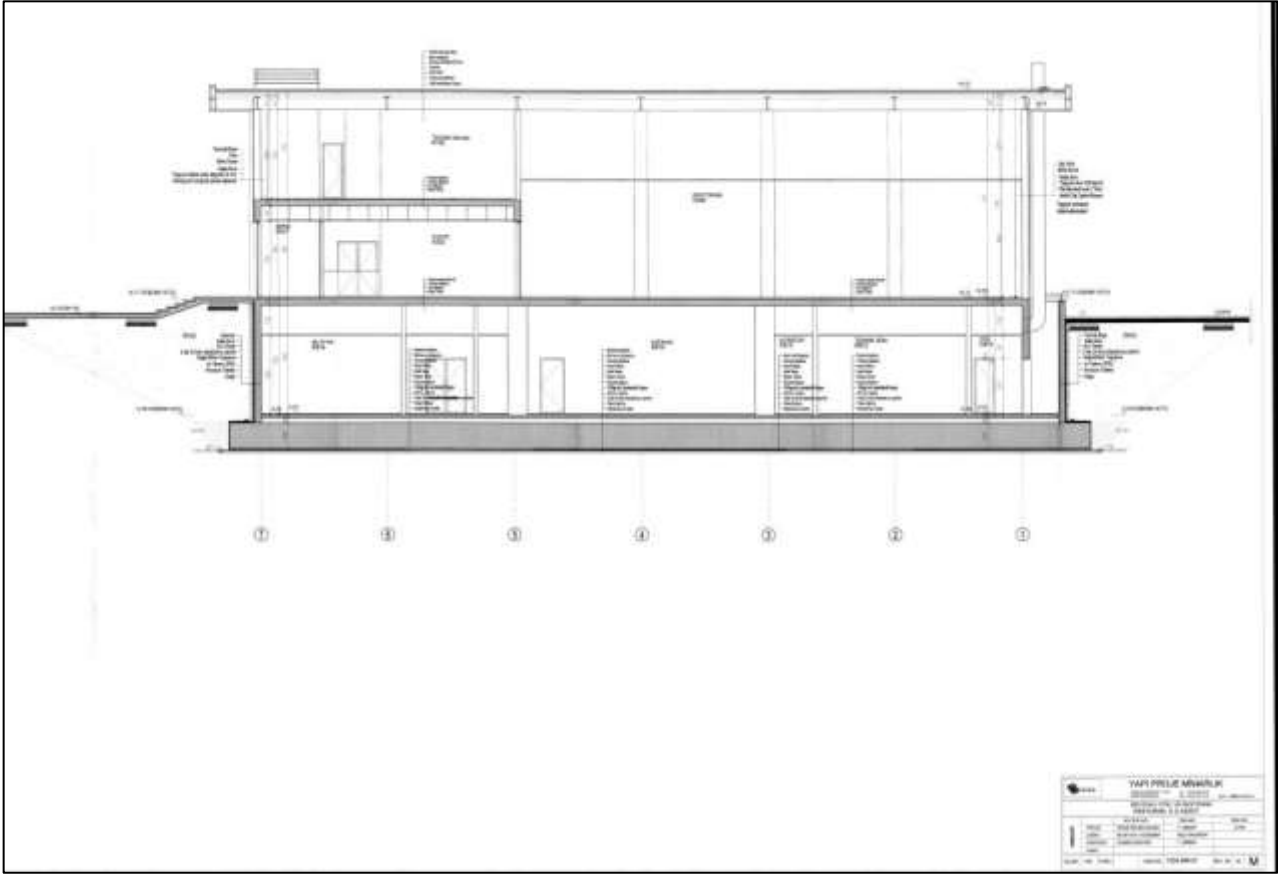












OSMANGAZI BELEDİYESİ		YAPILAR BİREKİMİ	
Yapı Bilgileri Adı: ... No: ... Kat: ... Alan: ...			
Yapı Statüsü Durum: ...			
Form İncelemesi İçin İhtiyaç Olan Belgeler ...			
Yapı İncelemesi İçin İhtiyaç Olan Belgeler ...			
Yapı Projesi ...			

OSMANGAZI BELEDİYESİ		YAPILAR BİREKİMİ	
Yapı İncelemesi İçin İhtiyaç Olan Belgeler ...			
Yapı Projesi ...			
Yapı İncelemesi İçin İhtiyaç Olan Belgeler ...			
Yapı Projesi ...			



T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI



TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ

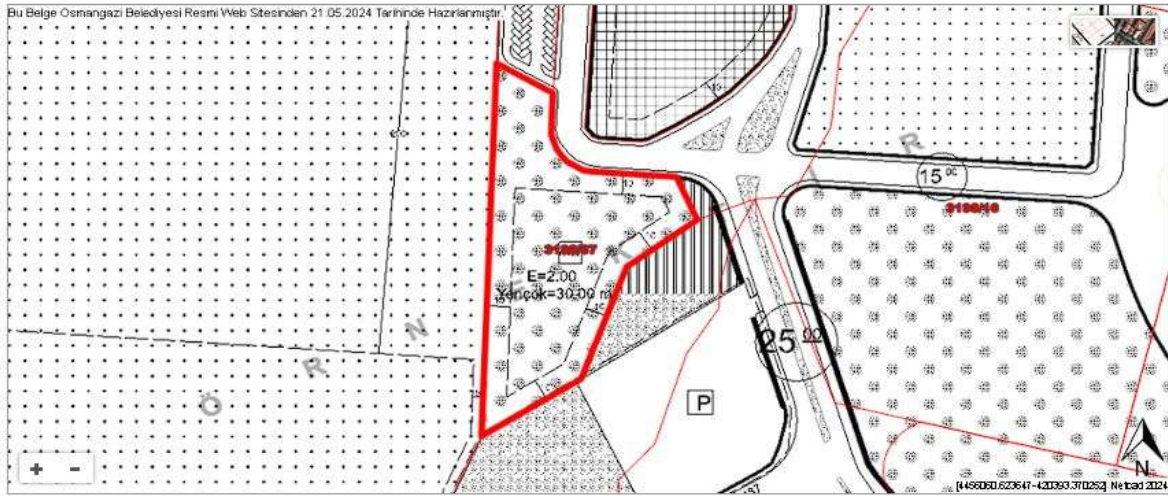
İŞLETMENİN

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.



KML İndir

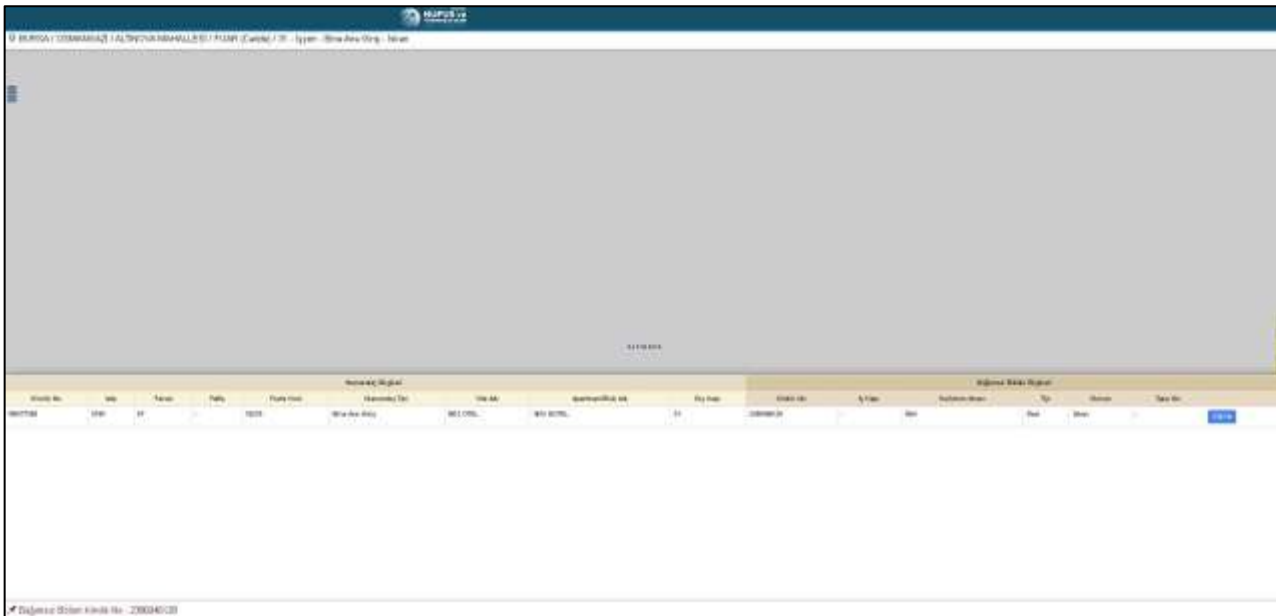
KML Formatında Parsel Geometrisini İNDİR

YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI

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

Fonksiyon Uyarı	-
Plan Fonksiyonu	- Uygulama İmar Planı plan notları ektedir.
	Otel Alanı

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	-



T.C.
BURSA 19. NOTERLİĞİ
Ulubatlı Hasan Bulvarı Sütçüoğlu İş. Msk.
No: 99 / 9 Osmangazi / BURSA
Tel: (0224) 266 12 21 Fax: (0224) 266 06 21

09 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 H22DO2A3A pafta 3198 Ada 8 no'lu Parsel (898,89m²) ve 10 no'lu Parsel (7062,90 m²), toplam 7.961,79 m² yüzölçümlü arazi (Bundan böyle "Arazi" olarak anılacaktır) üzerinde imar planına, ruhsata ve keza Yatırımcı Firma tarafından hazırlanacak projelere uygun olarak IBIS Otel ve Müştemlatı'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 Müştemlatını iki tam yıllık inşaat süresi içerisinde anahtar teslimi yapmayı taahhüt etmektedir.

Otel oda sayısı en az 180 veya yukarıda 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
Ulubalı Hasan Bulvarı Sütçüoğlu İş Mrk.
No: 5019 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 karşılığında işletmeyi,

Nº 06649

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 inceleme 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, müsterek 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 firmasının sorumluluk alanında bulunacaktır. Mal Sahibi bu işlem ve izinlerin alınmasını kolaylaştırmak



T.C.
BURSA 19. NOTERLİĞİ - NÖ 06649
Ulubatlı Hasan Bulvarı Sığıboğulu İş Mrk.
No: 95/9 Osmangazi / BURSA
Tel:(0224) 256 12 21 Fax:(0224) 256 08 21

09 Mayıs 2008

için Yatırımcı Firma'ya elinden gelen azami yardımı yapacak, işlemler için gerekli vekalet 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 müteakip Yatırımcı Firma tarafından 30 gün içerisinde inşaatla 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 umulmayan haller ile işbu sözleşmeye göre süre uzatımı doğuran haller dışında 6 (altı) aydan fazla geciktirilemez.

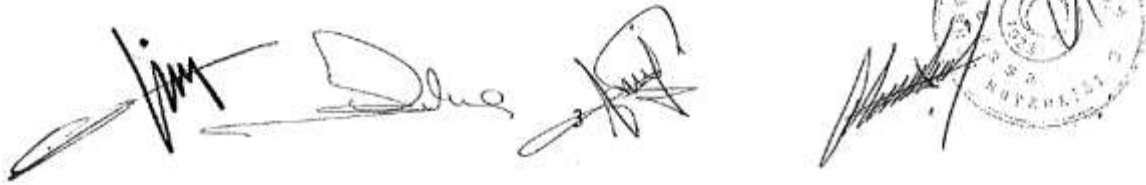
MADDE 7: İNŞAATIN KONTROLÜ

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 Mh.
No. 95 / 9 Osmangazi / BURSA
Tel:(0224) 256 12 21 Fax:(0224) 256 06 21

506649

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 katı, 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

Handwritten signatures and a circular stamp of the Bursa Chamber of Notaries are present at the bottom of the document.

No 06649

 T.C.
 BURSA 19. NOTERLİĞİ
 Ulubatlı Hasan Bulvarı Sütçüoğlu İş. M.Ş.
 No: 99 / 9. Osmangazi / BURSA
 Tel: (0224) 256 12 21 Fax: (0224) 253 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.

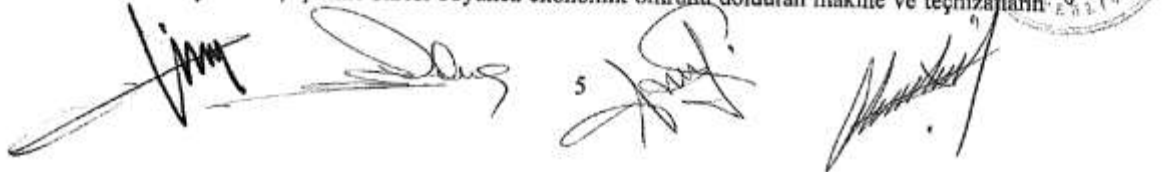
Yatırımcı Firma, bu gider ve harcamalar için Mal Sahibi'nden her ne nam altında olursa olsun bu ödemeler için talepte bulunamaz ve rücu edemez.

MADDE 12: İNŞAATIN KALİTESİ

İnşaatın yapımında Accor Standartlarına uygun malzeme kullanılacak ve I.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
Ulubeth Hasan Bulvarı Siliçiciçeği İş Mrk.
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

Tesislerin 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 hakkı 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 bildirim rağmen 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: 39 / 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'i 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 Sütcüoğlu İş Mrk
No: 99 / 9 Osmangazi / BURSA
Tel: (0224) 266 12 21 Fax: (0224) 266 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

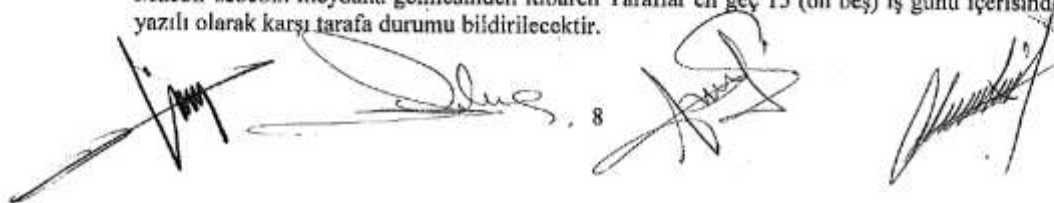
Tabiat Hadiseleri yüzünden Meydana Gelen Olaylar:

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 organlarıca 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 bildirecektir.



T.C.
BURSA 19. NÖTERLİĞİ
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 stüresine 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 yapılamadığını 30 (otuz) iş günü içerisinde idare'ye bildirir. Bu süre, Yatırımcı Firma tarafından işletme stüresi ile Mal Sahibi'ne ödenecek bedelin oranlanması sonucu bulunan değer üzerinden hesaplanarak Mal Sahibi'ne yapılacak takip eden ilk ödemeden 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.: SABULLAH AKÇAKIR

YÖNETİM KURULU BAŞKAN Yrd.: ENVER ÇETİNKUŞ

Oğuz Ünver



Sermaye Piyasası Kurulu'na

07.12.2015

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

Accor Grubu ve Akfen Akfen GYO arasındaki anlaşma uyarınca Accor Grubu tarafından "IBIS" ve "NOVOTEL" markaları altında işletilmekte olan 8 adet otelin ve inşaatı devam etmekte olup inşaatın tamamlanmasını müteakip "IBIS" markası altında işletilecek 1 adet otelin yatırımının finansmanını amacıyla 2015 yılı içerisinde tarafımızca EUR 116,000,000 tutarında Proje Finansman Sendikasyon Kredisi sağlanmıştır.

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

No	Malik / Üst Hakkı Sahibi	İli, İlçesi, Mahallesi, Mevkii	Pafta, Ada, Parsel, Yüzölçümü, Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Bağlı Olduğu Tapu Sicil Müdürlüğü
1.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Zeytinburnu Mahallesi, 1. Bölge Sahil Yolu Mevkii	774 ada, 55 parsel, 85/1 pafta numaralı	Üst Hakkı	Zeytinburnu 1. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü
2.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Trabzon İli, Yomra İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Kaşüstü Köyü, Yalı Mevkii	209 ada, 12 parsel, G43B02C1C2AD2 pafta numaralı, 13.450,71 m ² yüzölçümlü	Üst Hakkı	Yomra Tapu Sicil Müdürlüğü
3.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Yaprak Mahallesi	5020 ada, 2 parsel, 21L4C pafta numaralı, 6.750,00 m ² yüzölçümlü	Üst Hakkı	Şehitkamil 2.Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü
4.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kayseri İli, Kocasinan İlçesi, Pervane Mahallesi	2420 ada, 9 parsel, 349 pafta numaralı, 11.035,40 m ² yüzölçümlü	Üst Hakkı	Kocasinan Tapu Sicil Müdürlüğü
5.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Altınova Mahallesi	3198 ada, 67 parsel numaralı, 7.961,79 m ² yüzölçümlü	Üst Hakkı	Osmangazi 2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü
6.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi	585 ada, 2 parsel numaralı, 2.213,00 m ² Yüzölçümlü, Bağımsız No:1	Otel	Seyhan Tapu Sicil Müdürlüğü



7.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi	585 ada, 2 parsel numaralı, 2.213,00 m ² Yüzölçümlü Bağımsız No:2	İş yeri	Seyhan Tapu Sicil Müdürlüğü
8.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Köyü	404 ada, 39 parsel, F21d24d3a pafta numaralı, 1.755,37 m ² yüzölçümlü	On Katlı Betonarme Otel ve Arsası	Büyüçekmece 2. Tapu Sicil Müdürlüğü
9.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Ankara İli, Akyurt İlçesi, Balıkhisar Mahallesi	1843 ada, 5 parsel numaralı, 14.443,00 m ² yüzölçümlü	On Katlı Otel ve Arsası	Akyurt Tapu Sicil Müdürlüğü
10.	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesi	4599 parsel ve G22B1C3C pafta numaralı ve 4.687,64 m ² yüzölçümlü	Arsa	Tuzla Tapu Sicil Müdürlüğü

Bilgilerinize arz ederiz.



9.3 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ)

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-6-2024-10:59



Kaydı Oluşturan: SELİM AKIN (AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Daimi/Mustakil/Hak	Ada/Parsel:	3198/67
Taşınmaz Kimlik No:	31812152	AT Yüzölçüm(m2):	7961.79
İl/ilçe:	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 / 4

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 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4805108) CREDIT EUROPE BANK N.V. VKN:	Evet	173052185.00 EUR	%7,2 değişken	1/2	F.B.K.	Osmangazi - 28-01-2015 10:14 - 3407
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	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	173052185.00 EUR	Osmangazi - 28-01-2015 10:14 - 3407	-	

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:6342310) CREDIT EUROPE BANK N.V. VKN:33256675	Evet	15305000.00 EUR	3 aylık EURIBOR+ %6	2/0	F.B.K.	Gölbaşı(ANKARA) - 29-04-2024 14:00 - 20697
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	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	15305000.00 EUR	Gölbaşı(ANKARA) - 29-04-2024 14:00 - 20697	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) İxGpAuLoG0 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

9.4 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sınav ve Sicil Kuruluşu



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sınav ve Sicil Kuruluşu

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





Sermaye Piyasası
Lisanslama Sınav ve Sicil Kuruluşu



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sınav ve Sicil Kuruluşu

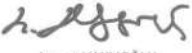
Düzenlenme Tarihi: 26.11.2021 Belge No: 409249

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" 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


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


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

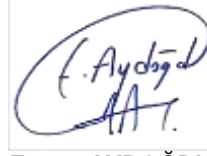
Sayın Mehmet ÖZTÜRK

(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)		
HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:	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-	-	-	-
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI	DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER VE SERTİFİKALAR			
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)		
HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:			
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)			
HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:			
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: %100			
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)