



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

**IBİS HOTEL BURSA
2018_AKFENGYO_81
““OTEL DEĞERLEMESİ”**

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR ÖZETİ	3
2. RAPOR BİLGİLERİ	4
3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .	5
4. GENEL ANALİZ VE VERİLER	6
4.1.GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	6
4.2.MEVcut EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	5
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	13
5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,	13
5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	15
5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	15
5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ .	16
5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	16
5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	16
5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ	16
5.3.1.1. TAPU KAYITLARI .	16
5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	16
5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ	17
5.3.2.1. İMAR DURUMU	17
5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	17
5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	17
5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI .	17
5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	18
5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE .	18
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	19
6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	19
6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.	20
6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	20
6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	20
6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI .	21
6.6. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	22
6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	22
6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	22
6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	23
6.7. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	26
6.8. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ .	26
6.9. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	26
6.10. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	26
6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	26
6.12. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	26
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	27
7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.	27
7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	27
7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	27
7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	27
8. SONUÇ	28
8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .	28
8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	28

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN
TAŞINMAZIN TÜRÜ

: OTEL

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN
KISA TANIMI

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

TAŞINMAZIN İMAR DURUMU
:

: Osmangazi Belediyesi İmar Müdürlüğünde 31.12.2018
tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazın konumlu
olduğu parsel 14.05.2001 tarihli 1/1000 ölçekli Yalova
Yolu 1. Bölge Uygulama İmar Planı kapsamında
'Konaklama Tesis Alanı (Hotel Alanı)' lejanlı sahada yer
almakta olup K.A.K.S:2,00, Hmax:30 m, Ön Bahçe
Çekme Mesafesi: 10 m, Yan Bahçe Çekme Mesafesi: 10
m, Arka Bahçe Çekme Mesafesi: 10 m yapılaşma
şartlarına sahiptir. Parselin yola/parka terki
bulunmamaktadır.

KULLANILAN DEĞERLEME
: YÖNTEMLERİ

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

TESPİT EDİLEN DEĞER

:

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ	
Rapor Tarihi	31.12.2018
Değer Tarihi	25.12.2018
Pazar Değeri (KDV Hariç)	44.865.000.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	52.940.700.-TL
Pazar Değeri(KDV Hariç)	7.440.000.-EURO
Pazar Değeri(KDV Dahil)	8.880.000.-EURO
Kira Değeri (KDV Hariç)	1.800.000.-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	2.124.000.-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	300.000.-EURO
Kira Değeri (KDV Dahil)	354.000.-EURO

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEME TARİHİ	:	25.12.2018
RAPORUN TARİHİ	:	31.12.2018
RAPORUN NUMARASI	:	2018_AKFENGYO_81
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	:	31.12.2018
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	:	05.09.2018
RAPORUN KULLANIM AMACI VE YERİ	:	Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI portföyü için hazırlanmıştır. Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliğ'inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.
DEĞERLEMENİN KONUSU VE AMACI	:	Altınova Mahallesi, Fuar Caddesi, No:31 Osmangazi/BURSA açık adresli, tapu kayıtlarında Altınova Mahallesi, 3198 ada 67 Parsel No'lu, 7.961,79 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 3 yıldızlı otel ve müştemilatı
RAPORU HAZIRLAYAN	:	Mehmet TOPUZ SPK Lisans NO:403978 Değerleme Uzmanı
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	:	Şeref EMEN SPK Lisans No: 401584 Harita Mühendisi
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	:	Değerleme konusu taşınmaz için şirketimizce daha önce hazırlanan rapor bulunmamaktadır.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI : ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

MÜŞTERİ ÜNVANI : Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA

GETİRİLEN SINIRLAMALAR : İş Bu Değerleme Raporu'nun kapsamı; Rapor'da detayları verilen taşınmazın güncel piyasa değerinin tespiti ve Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Bursa İli

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

Bursa ili topraklarının yaklaşık % 35 ini dağlar kaplamaktadır. Dağlar genellikle doğu-batı yönünde uzanan sıradağlar şeklindedir. Bunlar; Orhangazi'nin batısından Gemlik körfezinin batı ucunda bulunan Bozburun'a doğru uzanan Samanlı Dağları, Gemlik Körfezinin güney yüzünü kaplayan ve

Bursa ovasını denizden ayıran Mudanya Dağları, İznik gölünün güneyi, ile Bursa ovasının kuzey kesimleri arasında yer alan Katırlı Dağları, Mudanya Dağlarının uzantısı olan Karadağ ve Marmara Bölgesinin en yüksek dağı olan Uludağ'dır (2.543 m).

Osmangazi İlçesi

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



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



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

İlçenin en önemli diğer tarihsel anıtları ve yapıtları şunlardır: Bursa Kalesi, Bursa Hisarı, I.Murad Türbesi, Pars Bey Türbesi, Çakır Ağa Hamamı, Osmangazi ve Orhangazi Türbeleri, Şehzade Mustafa Türbesi, Bedesten, Arkeoloji Müzesi, Atatürk Müzesi, Osmanlı Evi Müzesi, Kent Müzesidir, Ördekli Kültür Merkezi, Gökdere Medresesi, Irgandı Köprüsü, Haraççıoğlu Medresesi, Karabaş-ı Veli Dergahı, Balibey Hanı, Muradiye Hamamı, Galle Han'dır.

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

Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler

Osmangazi Belediyesi'nin büyüklüğü ise 65.708 ha 'dır.Osmangazi Belediyesi sınırları dahilinde 136 adet mahalle ve 8.802 sokak ve cadde ile birlikte 2014 yılı TÜİK verilerine göre 813.262 kişi nüfusa ulaşan, sosyal ve ekonomik açıdan merkez konumuyla gündüz nüfusu bir milyonu aşan ilçede; aralarında 5 yıldızlı otellerin de bulunduğu 88 otel, 554 restoran, sinema ve alışveriş merkezleri bulunmaktadır.

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

Küresel Ekonomik Görünüm

Küreselleşme ve ülke ekonomilerinin birbiri ile olan bağlarının giderek artması sonucunda dünya ekonomisindeki her türlü önemli gelişmenin takip edilmesi zorunlu hale gelmiştir.Küresel ekonomik krizlerde öncelikli sorun, gelişmiş ülkelerin çoğunda yaşanan deflasyonist (fiyatlar genel seviyesindeki düşüş) süreç ve buna bağlı farklı boyutlarda görülen resesyondur. (durgunluk-negatif büyüme). Gelişmekte olan ülkelerde ise, kendi içlerinde enflasyonist (fiyatlar genel seviyesinde yaşanan artış) ve düşük büyüme sorunları ile karşılaşmaktadır. Her ülkede ilgili durumların boyutları farklı özellikler ve nedenler arz etmekte olup standart bir reçete ile çözülmesi oldukça güçtür.Küresel kriz sonrası, ekonomi politikalarının en önemli uygulayıcıları Merkez Bankaları olmuştur. Dünyadaki etkin ve büyük Merkez Bankalarının alacağı kararlar sadece kendi ülkelerini etkilemekle kalmayıp, aynı zamanda ‘uluslararası fon hareketleri’ için de başlıca yol gösterici olmuştur. Bu durumun gerek negatif gerekse pozitif sonuçları itibarı ile en çok gelişmekte olan ülke varlıkları etkilenmiştir.Krizin hemen ardından ABD Merkez Bankası Fed oldukça hızlı bir biçimde ‘genişletici para politikası’ araçlarını kullanmaya başlamıştır. Bu amaçla faiz indirimi, tahvil alımları, finansal sistemin varlık alımları ile

fonlanması ve kredi mekanizmalarının etkin hale getirilmesi gibi pek çok yöntem uygulanmıştır. Bu tip bir para politikası sayesinde; finansal istikrarın sağlanması, yatırım ve tüketimin uyarılması ile nihai hedef olan büyümenin sağlanıp depresyondan (kriz) çıkış hedeflenmiştir. Fed'in krizden çıkmak için uyguladığı politikalar alışılmışın dışında özellikler taşımakla kalmayıp uygulamadaki farklılıkları da dünyadaki diğer merkez bankaları içinde izlenmesi gereken bir durumu ortaya çıkarmıştır. Krize çabuk tepki gösteren ve karar alma mekanizmaları daha hızlı olan Fed'i geçte olsa ECB (Avrupa Birliği Merkez Bankası) da takip etmeye çalışmıştır. Uzakdoğu'da ise Japon Merkez Bankası kendi ekonomisi için kronikleşmiş sorun olan deflasyon ile resesyonun önünü alabilmek için benzer politikalara başvurmuşlardır. ABD ekonomisinde yaşanan nispi toparlanmaya paralel olarak, Fed 'parasal genişleme politikasından' geri çekilmek amacıyla Aralık 2013 tarihi itibarı ile 'tahvil geri alım tutarında' azaltmaya başlamıştır. Sürecin beklenenden önce başlaması ülkemizin de içinde bulunduğu gelişmekte olan ülkelerin (Türkiye, Brezilya, Arjantin, Endonezya, Hindistan gibi) öncelikle yerel para birimlerinde gerilemelerin yaşanmasına ardından da finansal piyasalarından kısa vadeli yatırım amacıyla gelen (Portföy Hareketi-Sıcak Para vb) fonların kısmen çıkışına neden olmuştur. ABD Merkez Bankasının 'tahvil olarak piyasaya verdiği nakit akışı' Ekim 2014'de sonlandırılmıştır. 2015 Eylül ayı Fed toplantısında Çin ve diğer gelişmekte olan ülkelere yönelik endişelerin doların daha fazla değerlenmesine ve emtiaların ise daha fazla değer kaybetmesine neden olduğu belirtilmiş ve ekonomik görünüm, işgücü piyasası, enflasyon ve bunlara yönelik riskler değerlendirildiğinde, üyelerin biri hariç hepsi, mevcut şartların, ABD ekonomisinin güçlenmesine ve işgücü piyasasındaki atıl kapasitenin azalmasına karşın, faiz artışına gerek görülmediği belirtilmiştir. Ancak esas parasal genişlemenin sonunu getirecek olan 'faiz 'artışına geçiş ise 2015 yılı sonunda gerçekleşmiştir.

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

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

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



5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

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

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

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

Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

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

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

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

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

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

- 1. Normal katında; Odalar ve çamaşır odası,
- 2. Normal katında; Odalar, çamaşır odası ve ütü odası,
- 3. Normal katında; Odalar ve çamaşır odası,
- 4. Normal katında; Odalar ve çamaşır odası,
- 5. Normal katında; Odalar, çamaşır odası ve ütü odası,
- 6. Normal katında; Odalar ve çamaşır odası,
- 7.Normal katında; Odalar ve çamaşır odası hacimleri bulunmaktadır.

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

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

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

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

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

-Asma katında; Teknik mahal ve depo hacimleri bulunmaktadır

İç Mekan Özellikleri(Restorant): Zeminler bodrum ve zemin katta seramik, asma katında epoksi kaplıdır. Duvarlar tüm katlarda kısmen dekoratif duvar kağıdır/saten boyalıdır. Katlar arası irtibatı sağlayan merdivenler mermer kaplama olup merdiven korkulukları demir doğramadır. boyalıdır. Islak hacim zemin ve duvarları seramik kaplıdır. Giriş otomatik kapı üzerinden sağlanmaktadır. Dış cephe açıklıkları pvc doğramadır.

5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

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

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan temin edilen 25.12.2018 tarihli TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilen takyidatlar bulunmaktadır.

İrtifak Hanesi:

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

Beyanlar Hanesi:

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

Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

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

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

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

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

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

Osmangazi Belediyesi İmar Müdürlüğünde 25.12.2018 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazın konumlu olduğu parsel 14.05.2001 tarihli 1/1000 ölçekli Yalova Yolu 1. Bölge Uygulama İmar Planı kapsamında 'Konaklama Tesis Alanı (Hotel Alanı)' lejanlı sahada yer almakta olup K.A.K.S:2,00, Hmax:30 m, Ön Bahçe Çekme Mesafesi: 10 m, Yan Bahçe Çekme Mesafesi: 10 m, Arka Bahçe Çekme Mesafesi: 10 m yapılaşma şartlarına sahiptir. Parselin yola/parka terki bulunmamaktadır.

5.3.2.2. RUHSAT DOSYASI İNCELEMESİ

Osmangazi Belediyesi İmar arşivinde 25.12.2018 tarihinde yapılan dosya incelemesine göre parsel üzerinde yer alan yapılara ait; belgeler tarih sırasıyla belirtilmiştir.

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

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

*17.06.2009 tarih ve 311 sayılı mimari uygulama projeleri incelenmiştir.

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

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

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

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

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

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

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

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

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

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

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

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.

-Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

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

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

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

6.2. DEğERLEME İşLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3. TAşINMAZIN DEğERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Ulaşım kolaylığı

Tamamlanmış altyapı olanakları

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

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

OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

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

Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk

Kısıtlı alıcı kitlesine hitap etmesi.

6.4. DEğERLEME İşLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEğERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

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

6.5.EMSAL YÖNTEMİ

Arsa Emsalleri / Satış

No	Konum	Lejand	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu	Satış Fiyatı(TL)		Birim Değer-TL/m2	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Taşınmaza yakın bir konumda	Ticaret Alanı	E=1.50	Satılık	2.000	3.000.000	1.500	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumdadır. * Yüz ölçümü daha küçüktür. * Değerleme konusu taşınmazdan daha düşük yapılaşma hakkına sahiptir
2	Taşınmaza yakın bir konumda	Ticaret Alanı	E=1.50	Satılık	11.750	15.000.000	1.277	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumdadır. * Daha büyük yüz ölçüme sahiptir. Uzun zamandır satışta olup uygulama görmemiştir.Yapılaşma hakkı olarak düşük yapılaşma hakkına sahiptir..
3	Taşınmaza yakın bir konumda	Ticaret Alanı	E=1.50	Satılık	2.750	4.000.000	1.455	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumdadır. * Yüz ölçümü daha küçüktür. * Değerleme konusu taşınmazdan daha düşük yapılaşma hakkına sahiptir
4	Taşınmaza yakın bir konumda	Ticaret Alanı	E=1.50	Satılık	8.000	10.000.000	1.250	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumdadır. * Değerleme konusu taşınmazdan daha düşük yapılaşma hakkına sahiptir

- **Değerlendirme:** Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede en son yapılan satışlar ve diğer emsal araştırmaları sonucu benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu arsanın net birim satış değerinin 1.550-1.850.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	1.500	1.277	1.455	1.250
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	10%	0%	0%
	Yapılaşma Hakkı	30%	30%	30%	30%
	Yüz Ölçümü	0%	-5%	5%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		1.850	1.650	1.885	1.550

Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

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

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

-Mahallinde yapılan araştırmalar ve yapılan görüşmeler neticesinde yukarıdaki açıklamalar çerçevesinde değerlendirme konusu parselin arsasının tam mülkiyet değerinin 1.800 TL/m² üzerinden 14.331.222 TL olabileceği kanaatine varılmıştır.

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

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

ARSA ÜST HAKKI DEĞERİ				
1 m ² Arsa Değeri (*)	885	.-TL/m ²		
Arsa Büyüklüğü	7.961,79	m ²		
Toplam Arsa Değeri	7.046.184	.-TL/m ²	7.046.184	.-TL
Yaklaşık Arsa Değeri (TL)			7.045.000	.-TL
(*) Arsa için birim değeri olarak 1.800 TL/m ² turizm imarlı arsa değerine binaen 30 yıllık üst hakkı değeri olarak 2/3'ü alınmıştır.				
(**)BUTTİM mülkiyetinde bulunan arsa üzerinde "Akfen GYO A.Ş." lehine 01.11.2040 tarihine kadar Müstakil ve Daimi Üst Hakkı kurulmuştur.				
Arsa Değeri Hesap Detayı = (İmarlı arsa değeri x Üst hakkı katsayısı x Üst hakkı kalan süre / Üst hakkı süresi				
= 1800 x 0.67 x22 / 30				
= 884,4 (TL/m²)				

6.6 MALİYET YÖNTEMİ

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

MALİYET TABLOSU (ARSA+BİNA)

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet *(TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Otel Binası	7.323,40	3.750	5%	26.089.613
TOPLAM DEĞERİ				26.089.613
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				26.090.000

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

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

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	7.045.000 TL
Bina Değeri	26.090.000 TL
Harici ve Müteferrik İşler	180.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	33.315.000 TL
*Harici müteferrik kalemler içerisinde; saha betonu, istinat duvarı, parseli çevreleyen betonarme duvarlar, açık otopark alanı düzenlemesi vb. maliyetler bulunmaktadır.	

6.6.1. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

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

. Otel Gelir Projeksiyonu

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

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

-Tesisin yıl boyunca, 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.

-Otelin ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının 2019 yılında % 60 ile başlayıp yıllar itibari ile 2022 yılında % 80'e yükseleceği ve sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.

--Söz konusu tesisde fiyatlar, oda+kahvaltı konseptinde olacak şekilde öngörülmüştür. Turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler sonucunda oda fiyatının 2019 yılında 25,00 Euro ile başlayıp enflasyon oranına ve bölge ekonomik göstergeleri gelişim tahminlerine göre artacağı varsayılmıştır.

- 3 yıldızlı otel genelinde ekstra harcama olarak nitelendirilen öğle ve akşam yemekleri, içecekler, çamaşır vs. harcamalar diğer gelirlere ilave edilmiştir. Bu kalem için öngörülen gelir, toplam gelirin % 25'i olarak öngörülmüştür. Bu oranın sabit kalacağı, ancak gelirin otel gelirleri ile orantılı olarak artacağı varsayılmıştır. - 2019 yılı için ödenecek bina sigortasının gerçekleşen verilere istinaden 22583 EURO olacağı ve bu oranın her 10 senede %2 oranında artacağı kabul edilmiştir.

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

-2018 yılı için ödenecek emlak vergisinin 9497 EURO olacağı ve bu oranın yıllar bazında %2 oranında artacağı kabul edilmiştir.

-Projeksiyonda indirgeme oranı %11 olarak belirlenmiştir.

- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

- Değerleme çalışması esnasında EURO kullanılmıştır.

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

-10 Yıl süreli nakit akım tablosu düzenlenerek nakit akımlarının bugünkü değeri tespit edilmiştir.

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

İbis Hotel Bursa Nakit Akışı (EURO)											
Yıllar	29.12.2019	29.12.2020	29.12.2021	29.12.2022	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025	29.12.2026	29.12.2027	29.12.2028	29.12.2029
Otel Fonksiyonu											
Yıllık Oda Kapasitesi	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000
Doluluk Oranı	60%	65%	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Satılan Oda Sayısı	43.800	47.450	54.750	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400
Oda Fiyatı (EURO) (Adet)	25,00	29,00	32,00	35,00	38,00	38,76	39,54	40,33	41,13	41,96	42,58
Yıllık Oda Satış Gelirleri (EURO)	1.095.000	1.376.050	1.752.000	2.044.000	2.219.200	2.263.584	2.308.856	2.355.033	2.402.133	2.450.176	2.486.929
Diğer Gelirler (EURO)	273.750	344.013	438.000	511.000	554.800	565.896	577.214	588.758	600.533	612.544	621.732
Toplam Otel Gelirleri (EURO)	1.368.750	1.720.063	2.190.000	2.555.000	2.774.000	2.829.480	2.886.070	2.943.791	3.002.667	3.062.720	3.108.661
GOP (%)	40%	42%	45%	48%	48%	48%	48%	48%	48%	48%	48%
Operasyonel Giderler Sonrası Toplam Otel Gelirleri (EURO)	547.500	722.426	985.500	1.226.400	1.331.520	1.358.150	1.385.313	1.413.020	1.441.280	1.470.106	1.492.157
Yenileme Maliyeti (EURO)	13.688	17.201	21.900	25.550	27.740	28.295	28.861	29.438	30.027	30.627	31.087
Emlak Vergisi (EURO)	9.497	10.523	10.734	10.948	11.167	11.391	11.619	11.851	12.088	12.330	12.453
Bina Sigorta (EURO)	22.583	23.712	24.898	26.143	27.450	28.822	30.263	31.777	33.365	35.034	36.785
Üst Hakkı Gideri (EURO) (Yıllık)	77.758	77.758	77.758	77.758	77.758	77.758	77.758	83.786	83.786	95.854	95.854
Toplam Giderler (EURO)	123.526	129.194	135.290	140.399	144.115	146.266	148.501	156.851	159.266	173.845	176.179
Toplam Otel Net Gelirleri (EURO)	423.975	593.232	850.210	1.086.001	1.187.405	1.211.885	1.236.813	1.256.169	1.282.014	1.296.261	1.315.978

29.12.2030	29.12.2031	29.12.2032	29.12.2033	29.12.2034	29.12.2035	29.12.2036	29.12.2037	29.12.2038	29.12.2039	29.12.2040
73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000
80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400
43,22	43,87	44,53	45,20	45,88	46,56	47,26	47,97	48,69	49,42	50,16
2.524.233	2.562.096	2.600.528	2.639.536	2.679.129	2.719.316	2.760.105	2.801.507	2.843.529	2.886.182	2.929.475
631.058	640.524	650.132	659.884	669.782	679.829	690.026	700.377	710.882	721.546	732.369
3.155.291	3.202.620	3.250.660	3.299.419	3.348.911	3.399.144	3.450.132	3.501.884	3.554.412	3.607.728	3.661.844
48%	48%	48%	48%	48%	48%	48%	48%	48%	48%	48%
1.514.540	1.537.258	1.560.317	1.583.721	1.607.477	1.631.589	1.656.063	1.680.904	1.706.118	1.731.709	1.757.685
31.553	32.026	32.507	32.994	33.489	33.991	34.501	35.019	35.544	36.077	36.618
12.578	12.703	12.830	12.959	13.088	13.219	13.351	13.485	13.620	13.756	13.894
38.625	40.556	42.584	44.713	46.948	49.296	51.761	54.349	57.066	59.919	62.915
95.854	95.854	95.854	95.854	95.854	95.854	95.854	95.854	95.854	95.854	95.854
178.609	181.139	183.775	186.520	189.380	192.361	195.467	198.706	202.084	205.607	209.281
1.335.930	1.356.118	1.376.542	1.397.202	1.418.097	1.439.229	1.460.596	1.482.198	1.504.034	1.526.103	1.548.404

DEĞERLEME TABLOSU

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	3,30%	3,30%	3,30%
Risk Primi	7,20%	7,70%	8,20%
İndirgeme Oranı	10,50%	11,00%	11,50%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	9.231.777	8.856.885	8.504.215
Toplam Bugünkü Değer (TL)	55.667.618	53.407.016	51.280.419
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	9.230.000	8.860.000	8.500.000
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	55.670.000	53.410.000	51.280.000

6.6.3. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

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

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

Madde 3: Taahhüdün Şartları

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

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

Madde 10: Kira Bedelinin Ödenmesi

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

Otelin Kira Gelirine Göre Değeri

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

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

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

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

- Değerleme çalışması sırasında mimari proje üzerinde bulunan alansal bilgiler kullanılmıştır.
- Söz konusu parsel üzerinde 3 yıldızlı İbis Otel'in işletileceği varsayılmıştır.
- 3 yıldızlı otelin 200 oda 400 yatak kapasiteli olacağı öngörülmüştür.
- Tesisin yıl boyunca, 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.
- Gerçekleşen verilere istinaden 2019 yılı için ödenecek emlak vergisinin 9497 Euro olacağı ve bu oranın yıllar bazında %2 oranında artacağı kabul edilmiştir.
- 2019 yılı için ödenecek bina sigortası 22583 EURO olacağı ve bu oranın her 10 senede %2 oranında artacağı kabul edilmiştir.
- Otelin kiralama modeli için yatırımcı tarafından karşılanacak yenileme gideri, işletme alternatifinde hesaplanan yenileme giderinin %5'i oranında alınmıştır. Kiralama modelinde otelin yenileme çalışmalarının kiracı tarafından yapılacağı varsayılmıştır.
- Accor Grubu'na kiralanmış otelin kira gelirlerinin sözleşme ile garanti altına alınmış olması da dikkate alınarak projeksiyonda indirgeme oranı 8 % olarak belirlenmiştir.
- 2025 vadeli EURO bazlı son 6 aylık ortalama 3,30 "Risksiz Getiri Oranı" olarak kabul edilmiştir.

Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

- Bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamladığı varsayılmıştır.

- Çalışmalar sırasında Euro kullanılmıştır.

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

Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

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

Yapı Sahibi Nakit Akışı (EURO)											
Yıllar	29.12.2019	29.12.2020	29.12.2021	29.12.2022	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025	29.12.2026	29.12.2027	29.12.2028	29.12.2029
Otel Ciro su Üzerinden (EURO)	342.188	430.016	547.500	638.750	693.500	707.370	721.517	735.948	750.667	765.680	777.165
AGOP Hesabı ile (EURO)	317.550	423.995	587.468	740.950	804.460	820.549	836.960	853.699	870.773	888.189	901.512
Yapı Sahibi Otel Kira Geliri (EURO)	342.188	430.016	587.468	740.950	804.460	820.549	836.960	853.699	870.773	888.189	901.512
Yenileme Maliyeti (EURO)	684	860	1.095	1.278	1.387	1.415	1.443	1.472	1.501	1.531	1.554
Emlak Vergisi (EURO)	9.497	10.523	10.734	10.948	11.167	11.391	11.619	11.851	12.088	12.330	12.453
Bina Sigortası (EURO)	22.583	23.712	24.898	26.143	27.450	28.822	30.263	31.777	33.365	35.034	35.769
Üst Hakkı Bedeli (EURO)	77.758	77.758	77.758	77.758	77.758	77.758	77.758	83.786	83.786	95.854	95.854
Toplam Net Gelirler (EURO)	231.665	317.162	472.983	624.823	686.698	701.163	715.877	724.814	740.033	743.440	755.881

29.12.2030	29.12.2031	29.12.2032	29.12.2033	29.12.2034	29.12.2035	29.12.2036	29.12.2037	29.12.2038	29.12.2039	29.12.2040
788.823	800.655	812.665	824.855	837.228	849.786	862.533	875.471	888.603	901.932	915.461
915.034	928.760	942.691	956.832	971.184	985.752	1.000.538	1.015.546	1.030.779	1.046.241	1.061.935
915.034	928.760	942.691	956.832	971.184	985.752	1.000.538	1.015.546	1.030.779	1.046.241	1.061.935
1.578	1.601	1.625	1.650	1.674	1.700	1.725	1.751	1.777	1.804	1.831
12.578	12.703	12.830	12.959	13.088	13.219	13.351	13.485	13.620	13.756	13.894
36.521	37.287	38.070	38.870	39.686	40.520	41.371	42.239	43.126	44.032	44.957
95.854	95.854	95.854	95.854	95.854	95.854	95.854	95.854	95.854	95.854	95.854
768.505	781.314	794.311	807.499	820.881	834.459	848.237	862.217	876.402	890.795	905.400

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	3,30%	3,30%	3,30%
Risk Primi	5,20%	5,70%	6,20%
İndirgeme Oranı	8,50%	9,00%	9,50%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	6.302.902	6.023.886	5.762.409
Toplam Bugünkü Değer (TL)	38.006.496	36.324.033	34.747.328
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	6.300.000	6.020.000	5.760.000
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	38.010.000	36.320.000	34.750.000

YILLAR	29.12.2019
Kira Değeri Ortalama Nakit Akışı	327.820

Kira Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	1,44%	1,44%	1,44%
Risk Primi	8,06%	8,56%	9,06%
İNDİRGEME ORANI	9,50%	10,00%	10,50%
TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)	299.379	298.018	296.670

TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)	298.018
TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	1.797.049
TOPLAM BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (EURO)	300.000
TOPLAM BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	1.800.000

6.8. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

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

6.10. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

MALİYET YÖNTEMİ

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

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

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

Arsa dahil maliyet yöntemine göre değer **4.906.000 EURO (33.270.000 TL)** olarak hesaplanmıştır.

GELİR YÖNTEMİ

. Otel Gelir Projeksiyonu

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

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

-Tesisin yıl boyunca, 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.

-Otelin ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının 2019 yılında % 60 ile başlayıp yıllar itibari ile 2022 yılında % 80'e yükseleceği ve sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.

--Söz konusu tesisde fiyatlar, oda+kahvaltı konseptinde olacak şekilde öngörülmüştür. Turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler sonucunda oda fiyatının 2019 yılında 25. Euro ile başlayıp enflasyon oranına ve bölge ekonomik göstergeleri gelişim tahminlerine göre artacağı varsayılmıştır

- 3 yıldızlı otel genelinde ekstra harcama olarak nitelendirilen öğle ve akşam yemekleri, içecekler, çamaşır vs. harcamalar diğer gelirlere ilave edilmiştir. Bu kalem için öngörülen gelir, toplam gelirin % 25'i olarak öngörülmüştür. Bu oranın sabit kalacağı, ancak gelirin otel gelirleri ile orantılı olarak artacağı varsayılmıştır. - 2019 yılı için ödenecek bina sigortasının gerçekleşen verilere istinaden 22583 EURO olacağı ve bu oranın her 10 senede %2 oranında artacağı kabul edilmiştir.

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

-2018 yılı için ödenecek emlak vergisinin 9497 EURO olacağı ve bu oranın yıllar bazında %2 oranında artacağı kabul edilmiştir.

-Projeksiyonda indirgeme oranı %11 olarak belirlenmiştir.

- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

- Değerleme çalışması esnasında EURO kullanılmıştır.

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

-10 Yıl süreli nakit akım tablosu düzenlenerek nakit akımlarının bugünkü değeri tespit edilmiştir. Parsel üzerinde konumlanmış yapının imzalanan 30 yıllık kira sözleşmesinin kalan süresinde oluşacak potansiyel gelirlerinin gelir indirgeme yaklaşımına göre indirgenmesi sonucu hesaplanan OTEL net bugünkü değeri **7.440.000 EURO (44.865.000.TL)** olarak hesaplanmıştır.

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

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

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

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

Taşınmazın tapu kayıtlarında devrine ilişkin bir sınırlandırma bulunmamaktadır.

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

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

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

Sonuç Görüş

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

8. SONUÇ

8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

Yaklaşım	TL	EUR
Maliyet Yaklaşımı	33.270.000	4.970.000
Gelir Yaklaşımı	44.865.000	7.440.000

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

Otel vasıflı konu taşınmaz, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup taşınmazın değerlemesinde gelir yaklaşımı da kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan verilere yönelik olarak bölgede benzer nitelikteki gayrimenkuller için pazar araştırması yapılmıştır. Gelir yaklaşımı taşınmazın mevcut kira sözleşmesine göre elde ettiği gelirler ve potansiyel olarak pazarda elde edebileceği nakit akışı dikkate alınarak iki ayrı şekilde yapılmıştır.

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

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

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

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ	
Rapor Tarihi	31.12.2018
Değer Tarihi	25.12.2018
Pazar Değeri (KDV Hariç)	44.865.000.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	52.940.700.-TL
Pazar Değeri(KDV Hariç)	7.440.000.-EURO
Pazar Değeri(KDV Dahil)	8.880.000.-EURO
Kira Değeri (KDV Hariç)	1.800.000.-TL
Kira Değeri (KDV Dahil)	2.124.000.-TL
Kira Değeri (KDV Hariç)	300.000.-EURO
Kira Değeri (KDV Dahil)	354.000.-EURO

NOTLAR

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde 1 EURO =6,03.-TL olarak kabul edilmiştir.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Mehmet TOPUZ

SPK Lisans NO:403978

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Şeref EMEN

SPK LİSANS NO:401584

EK 1 - FOTOĞRAFLAR











RUHSAT VE İSKAN BELGELERİ

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

HOTEL MİMARİ PROJE

20. MAYIS 2009
F. Feyza ÇETİN
Mimar

56/7559 * R

OSMANGAZI BELEDİYESİ

Parçe 122, Ada 3197, Parseli: 19

Yapı Sahibi: Alihan Çayrakçılar, Şifre: 02.02.19

Yapının Adresi: Altınova Mah.

Yapı Ruhsatı Tarihi: 17.06.2009 No: 371

Ruhsat Veriliş Amacı:

Geni. Sapl.

Yapı Denetim Kuruluşu

Y. D. Doğan A.Ş.

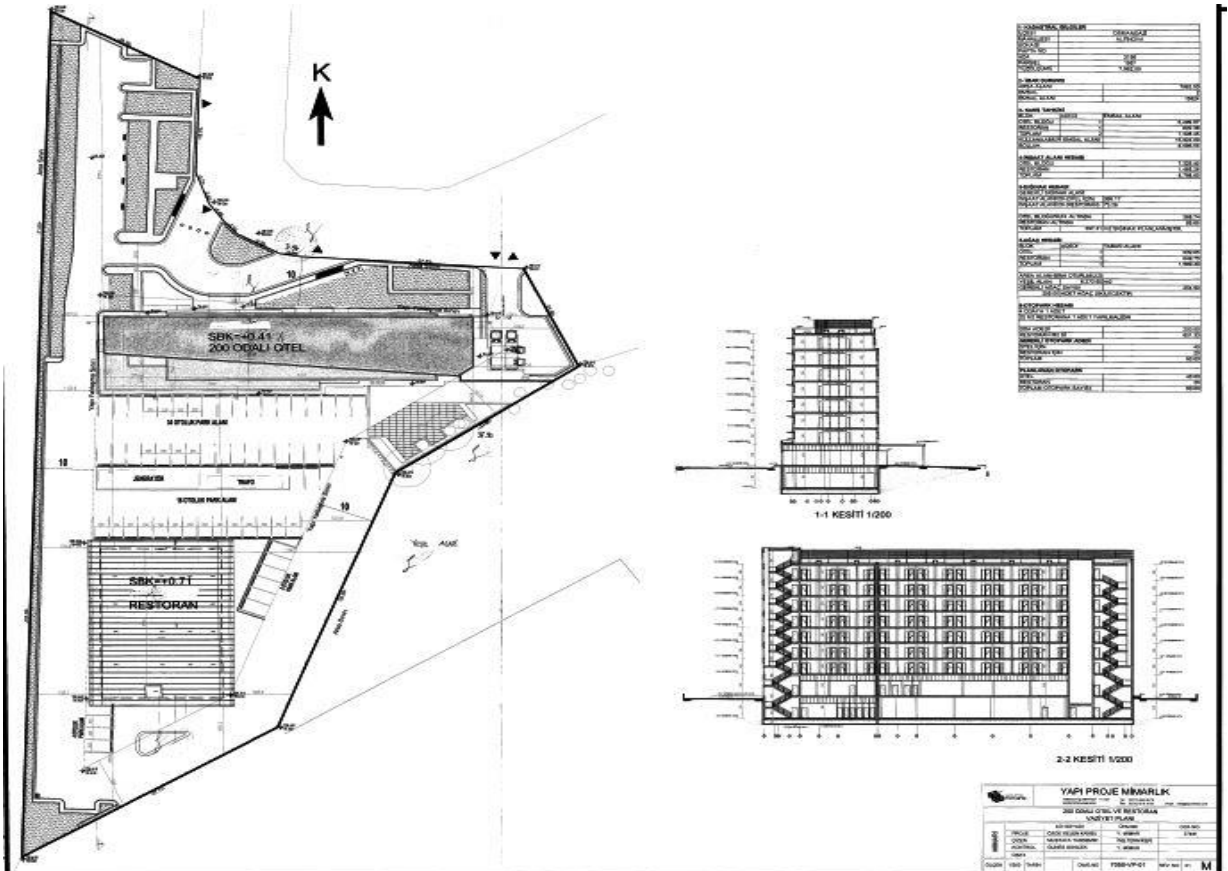
Sehraz GUNHAN
MILAR
Ode Sicil No-20073

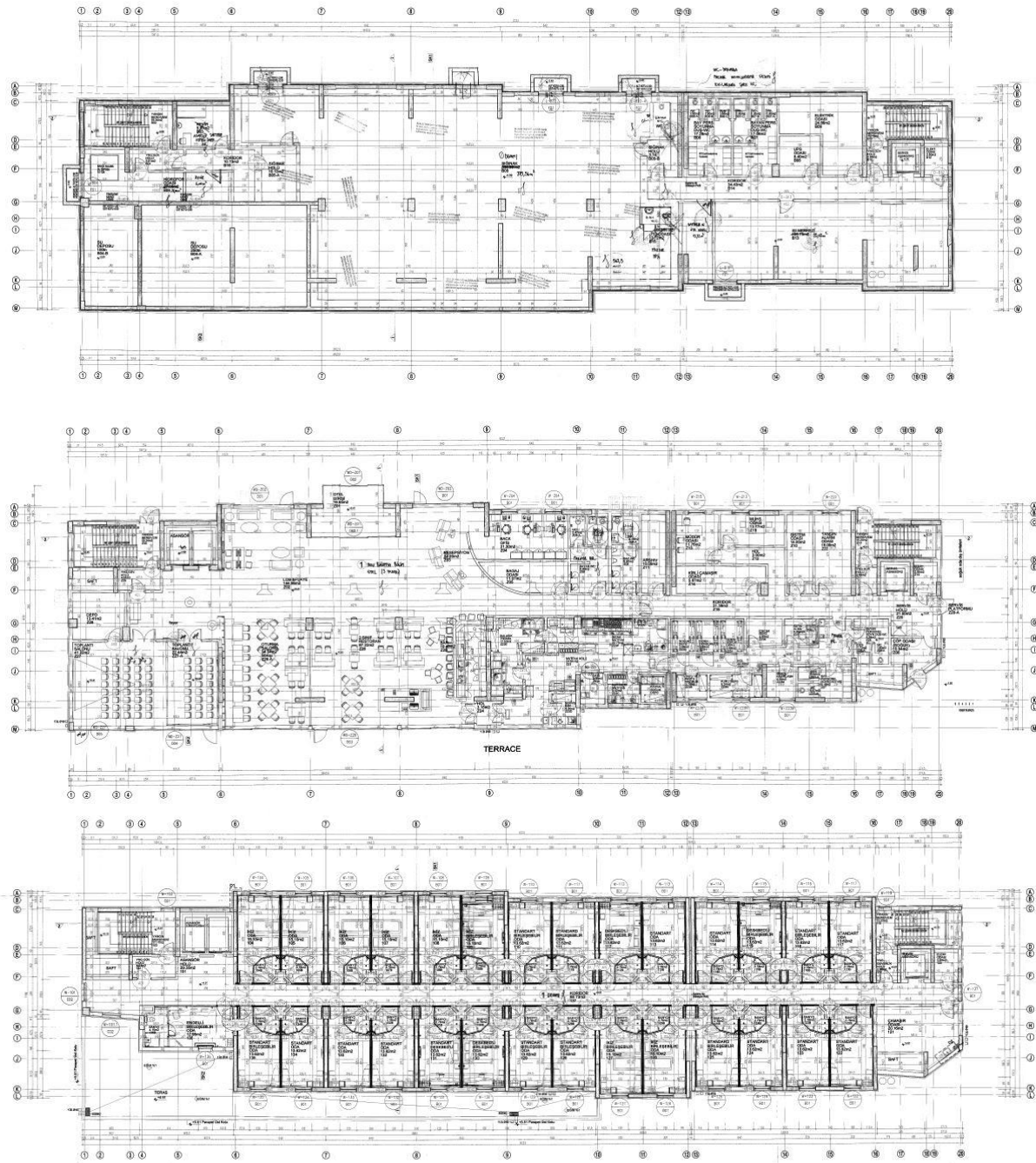
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
ARŞİNE AİTTİR

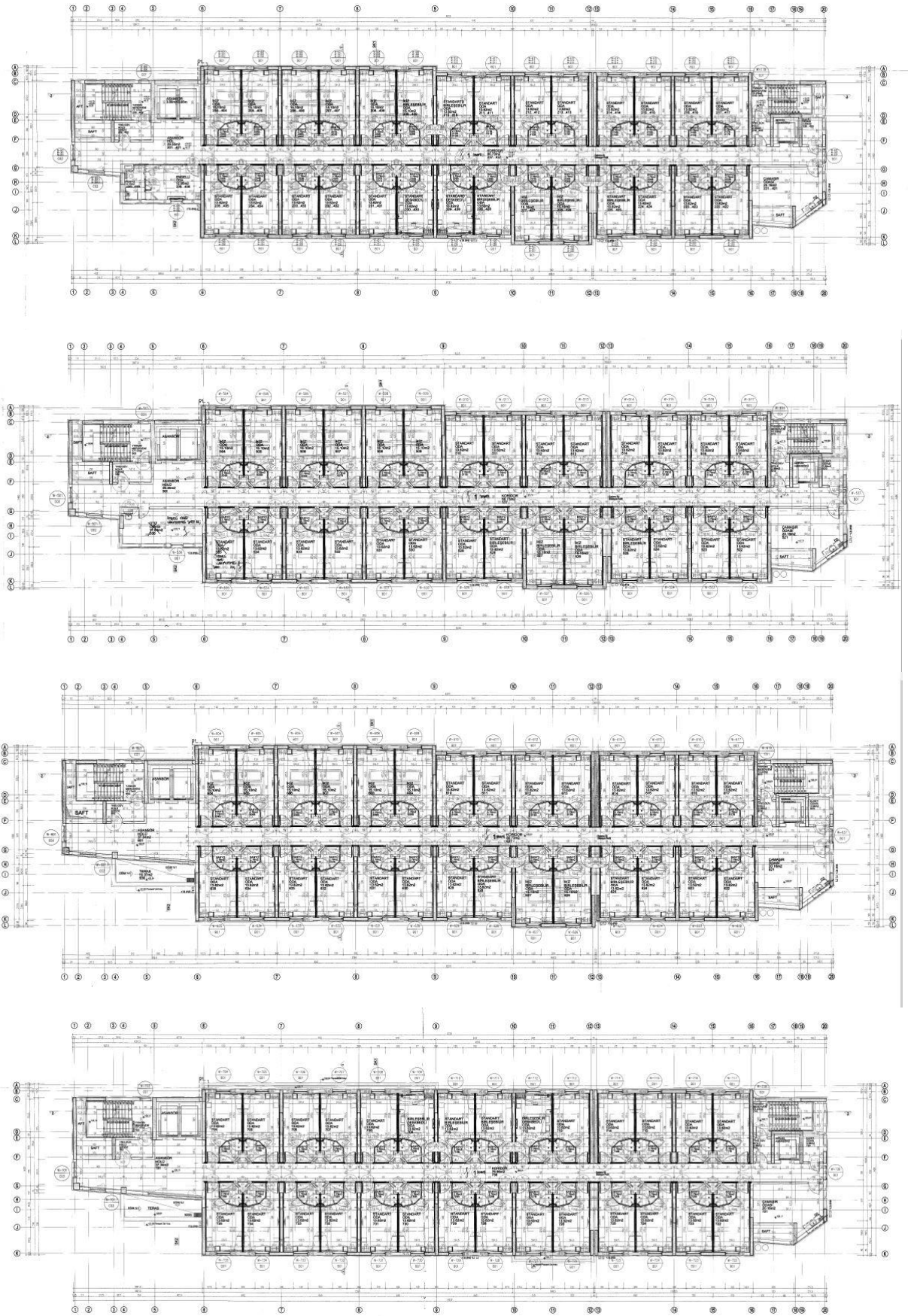
TASDİK OLUNUR
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ

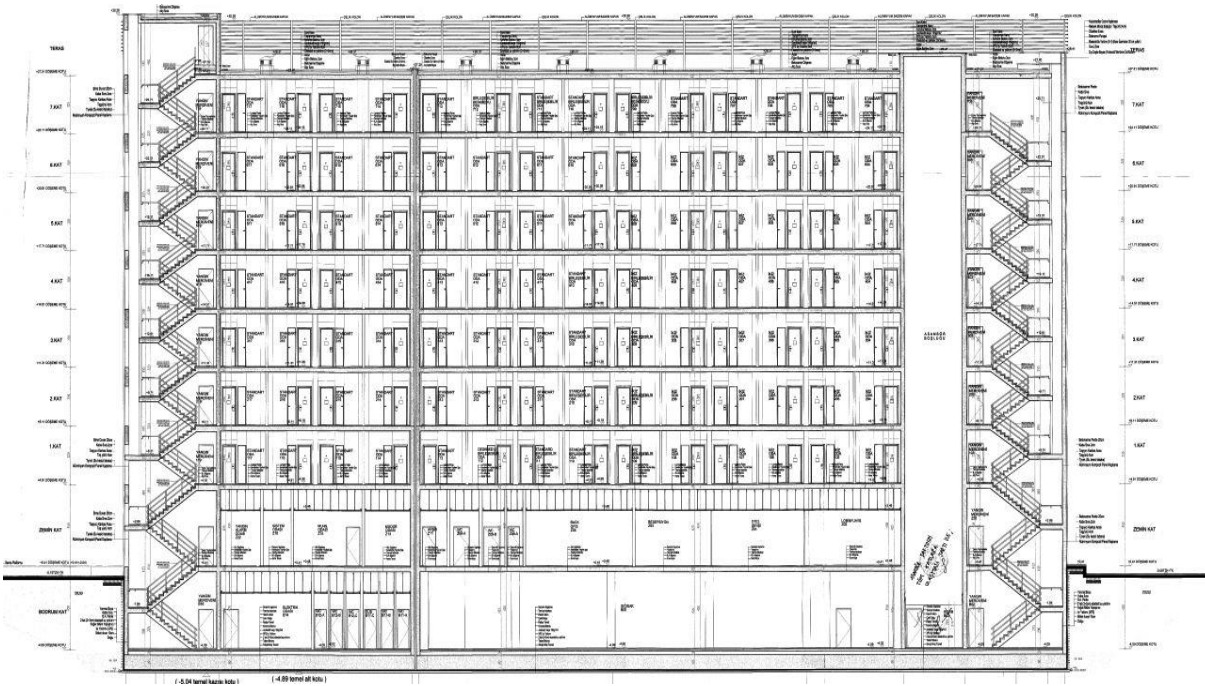
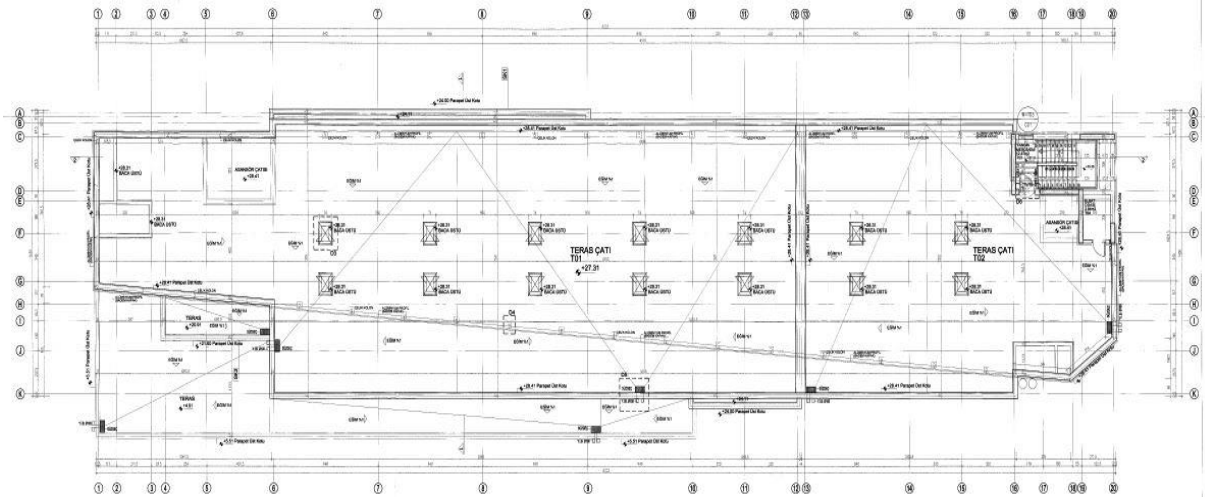
Tarih:.....17.06/2009..

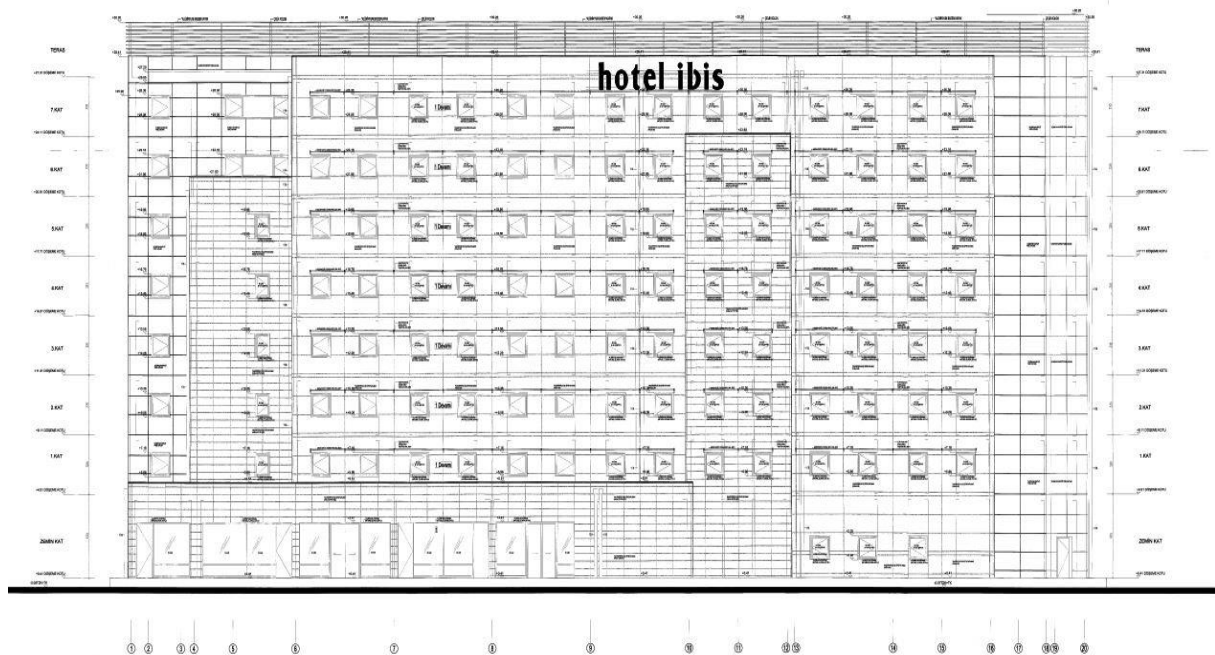
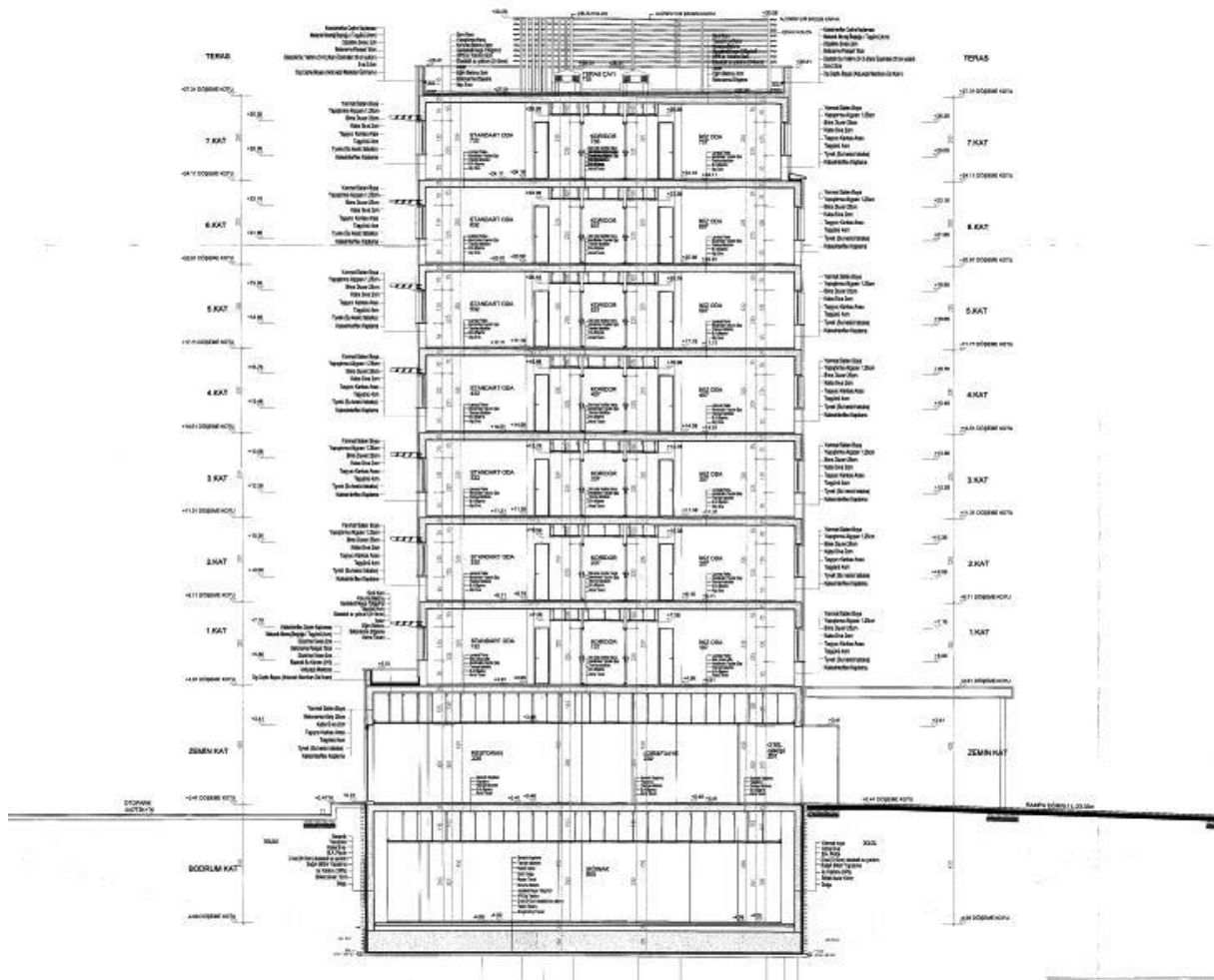
Hafriyat Toprağı ve İnşaat Yıkıntı Atıkları Teslimatı İçin Gerekli Gösterilmeden KATİ VİZE OLUP YATIRILMIYACAKTIR.



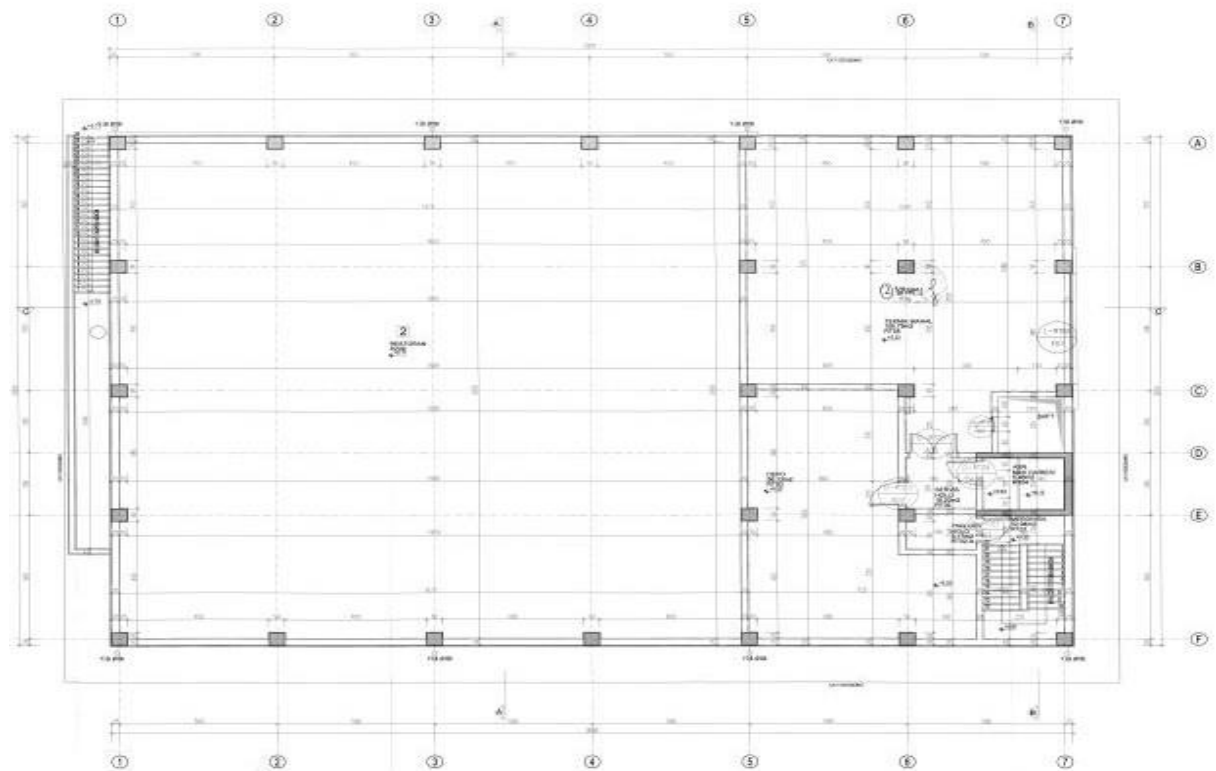
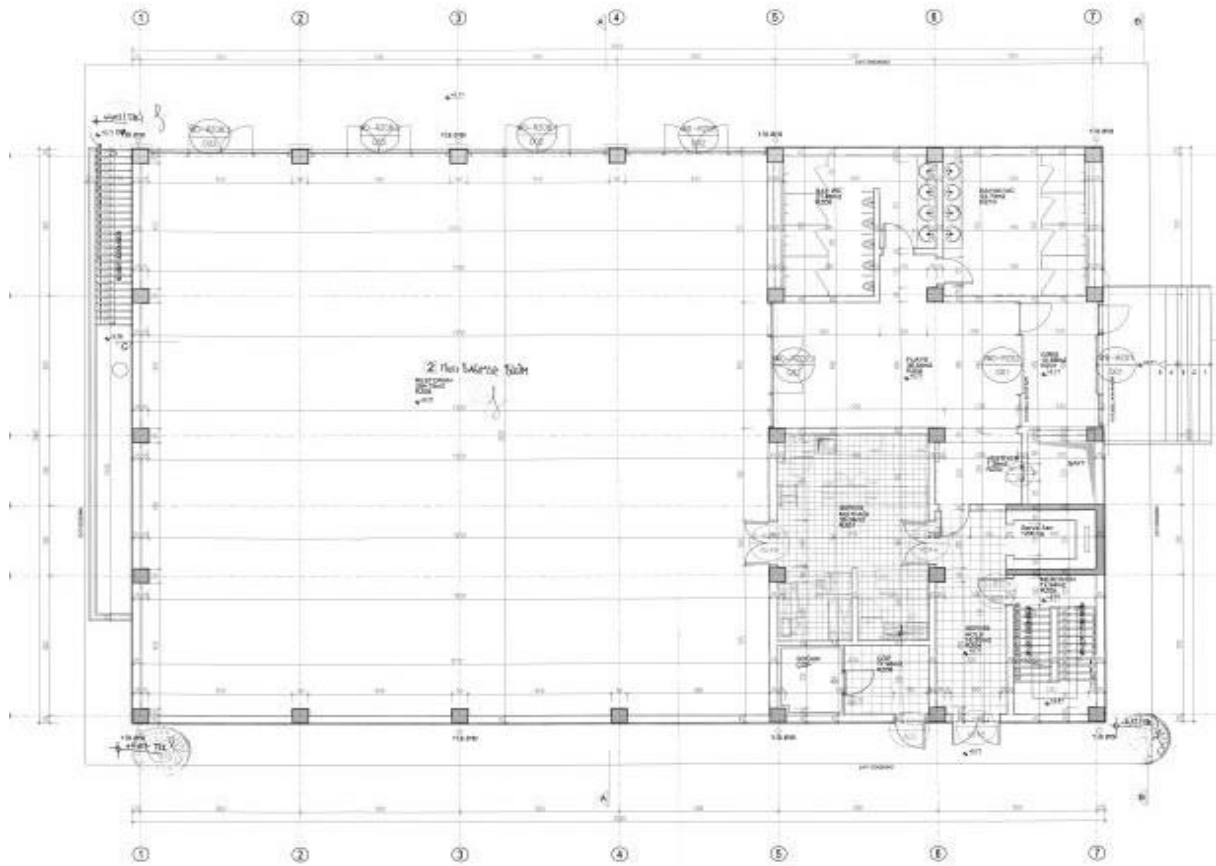


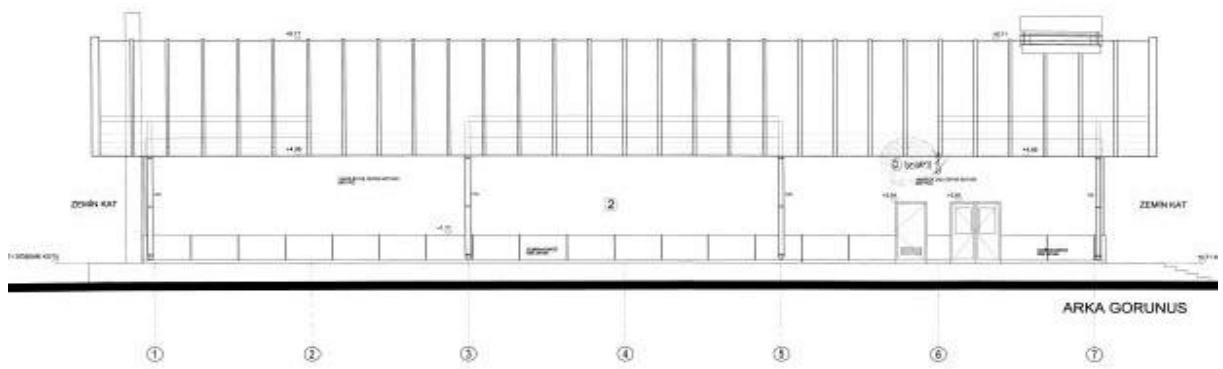
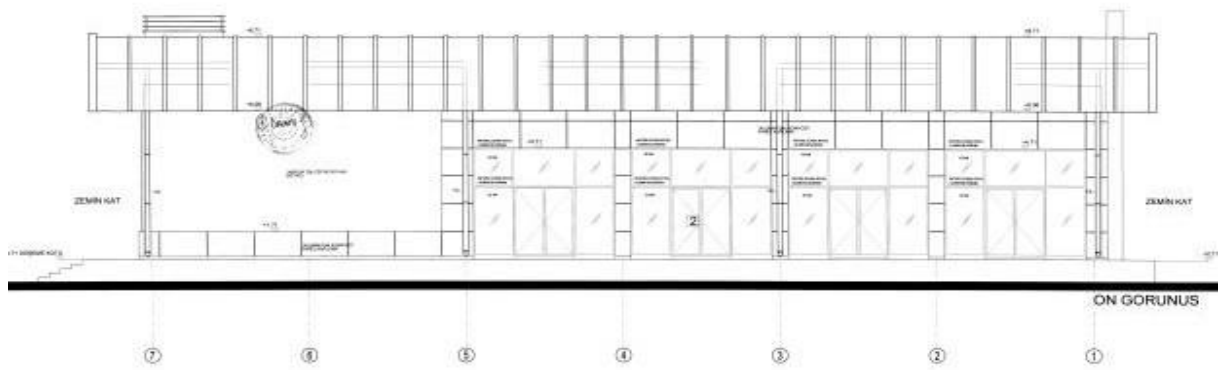
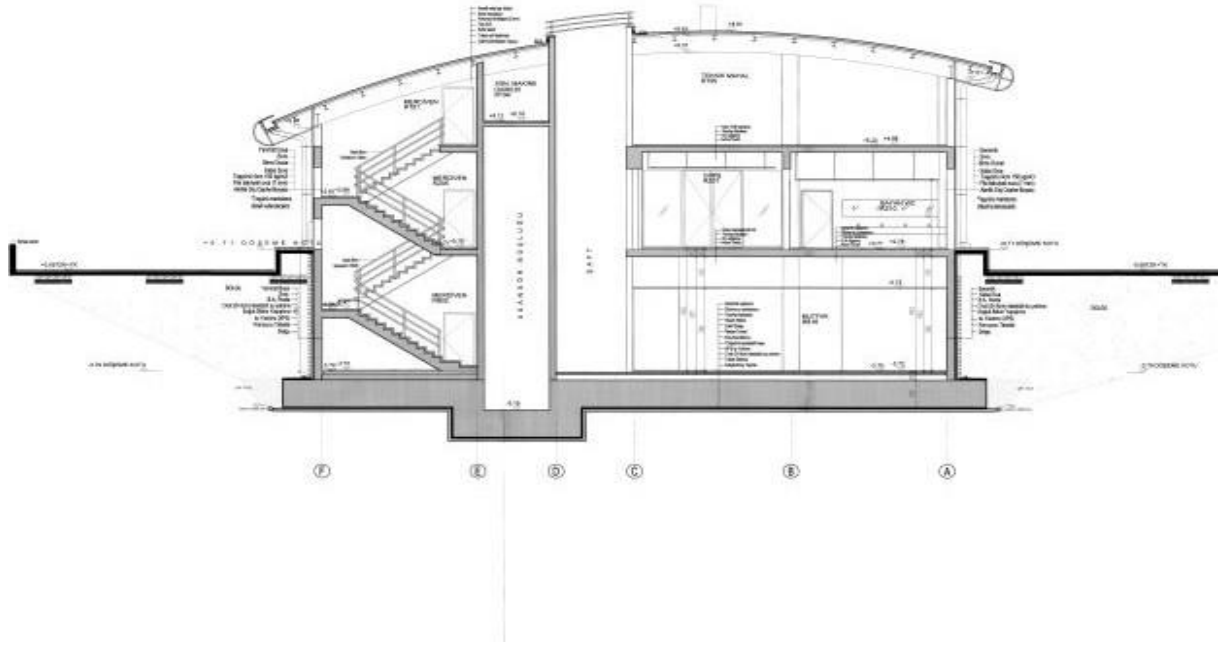






RESTORAN MİMARİ PROJE





İMAR DURUMU VE KROKİ



TAKYİDAT BELGESİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kaydi Ali an-NABA'IMIN KEMUTAN	HalatNo: 20271042466	DebitNo: 20211202-1775-P01032	BaratNo: 042466	Tarikh: 12/25/2018 4:44:14 PM
--------------------------------	----------------------	-------------------------------	-----------------	-------------------------------

[illegible]

TAJINWAZA AIT QSH BZDN INTRAX BIGNENT

g/8/2	Agência	Motiv/Fuente	Fecha Recibida	Fecha Recibida - Fecha de Emisión
Erzifak	RE: SE FALLEJO LERINE ATEE N° 7220 AGA 1 7222 AGA 1 ATRIZION 1629 1630 FOSSELLES ALFREDO FLORENO 00007000 CERSE INTIFAX DANCE	-	08/03/2013 13:55:04 / 14/04/11 13:55:13 192 - 13:55:13 192 - 1323	-
Seyan	TRAF PLANIADA TRIZIM Tuala Alana, Hokosaynos Alana, Koutoni Jorvas Alana, Tiguat, Hout Alana, Gishu Kout Dua, Alana, Alana,	-	08/03/2013 15:03:20/3 8344	-

maximal student

(Elase) Sisten No	Malik	El Birligi No	Elase Pay/Payda	Metrekare	Kizime Sebebi- Tarikh-Jum'iyah	Terkin Sebebi- Tarikh-Jum'iyah
(Hil) 74764670	(SR: 52394466) 6-8 KUSA ULUSLARARASI TERTIL TICARET VE ALIS VERIS HESAPLARI KURUMU KURUMU	-	2 / 1	7961.79	Onsopari 2.80.0pe (kapatildil) TH TRAVEL 31.00ml (WH) 31/07/2001 - 23356	-

LİSANS BELGELERİ



Tarih : 03.03.2015

No : 403978

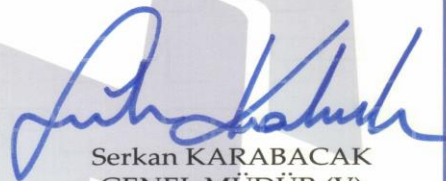
GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Mehmet TOPUZ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



Tarih : 07.03.2011

No : 401584

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Şeref EMEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat Öztangut

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN