Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

smartkurumsal
gayrimenkul değerleme danışmanlık

Gayrimenkul Değerleme Raporu

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

HOŞNUDİYE MAHALLESİ, SİLOÖNÜ SOKAK,
ESKİŞEHİR İBİS OTEL, NO: 5, 5/1, YALIN SOKAK, NO: 2
TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR

06.01.2026
SM-25-SPK-028

KÜBRA EKICI
Bu belge ********** kimlik numarali KÜBRA EKICI tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 06/01/2026 14:29

MERVE GÜNES
Bu belge ********** kimlik numarali MERVE GÜNES tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 06/01/2026 15:14

MEHMET ÖZTÜRK
Bu belge ********** kimlik numarali MEHMET ÖZTÜRK tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 06/01/2026 14:31

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	28.03.2025
Talep Tarihi / Sayısı	22.10.2025 / 028
Değerleme Tarihi	31.12.2025
Rapor Tarihi	06.01.2026
Rapor Numarası	SM-25-SPK-028
Raporun Türü	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Değerlemeye Konu Taşınmaz(lar)	1 Adet Otel
Değerlemeye Konu Taşınmazın Adresi	Hoşnudiye Mahallesi, Siloönü Sokak, Eskişehir İbis Otel, No: 5, 5/1, Yalın Sokak, No: 2 Tepebaşı / ESKİŞEHİR
Raporu Hazırlayan Uzman Yardımcısı	Kübra EKİCİ Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi (Ankara Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:918464)
Raporu Hazırlayan Uzman	Merve GÜNEŞ Harita Mühendisi (Selçuk Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
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 DEĞERLEMEYİ 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 10
3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ 10
4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER 11
4.1 TAŞINMAZIN TANIMI 11
4.2 TAŞINMAZLARIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ 11
4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ 18
4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 19
4.5. SWOT ANALİZİ 22
5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ 23
5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ 23
5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ 23
5.3 TAŞINMAZA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ 23
6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER 26
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ 26
6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER 42
6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER 42
6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER 42
6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ 43
6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ 43
6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ 43

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ 44
6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ 45
6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ 45
7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME 52
8. SONUÇ 53
9. EKLER 54
9.1 FOTOĞRAFLAR 54
9.2 RUHSATLAR VE PROJELER 61
9.3 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ) 77
9.4 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI 79
9.5 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ 81
9.6 RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ 83

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ

1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI

Bu değerleme raporunun amacı; Akfen GYO A.Ş.'nin talebine istinaden, Hoşnudiye Mahallesi'nde 6.806,75 m² arsa yüz ölçümüne sahip 442 ada 37 no.lu parselde bulunan Arsa ve Ofis Lojmanı ve Kargir Ardiye nitelikli taşınmaz için kira sözleşmesinden doğan hakkın değerlemesini içeren Değerleme Raporu'nun hazırlanmasıdır.

1.2 UYGUNLUK BEYANI

Tarafımızca yapılan değerleme 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, değerleme 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 startlarına 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 değerleme 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 değerleme 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, değerleme 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, değerleme 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 değerleme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerleme tarihine özgüdür.

İş bu değerleme raporundaki değer esası, açık ve rekabetçi bir pazarda, bir el değiştirme işleminde elde dilebilecek en olası fiyattır.

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

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı.

(a) Pazar Yaklaşımı

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

Pazar yaklaşımı yöntemlerinden, kılavuz işlemler yöntemi olarak da bilinen **karşılaştırılabilir işlemler yönteminde**, gösterge niteliğindeki değere ulaşılabilmesi için değerleme konusu varlığın aynısı 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 değerleme ölçütlerinin hesaplanması,

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

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

(e) düzeltilmiş değerleme ölçütünün değerleme konusu varlığa uygulanması ve

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

b) Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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 değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları:

(a) değerleme konusu varlığın ve değerleme 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 değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi,

(e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve

(f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî 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 değerin 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 değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlenmesidir.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin 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 değerleme tarihi itibariyle,

- 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	
İli	ESKİŞEHİR
İlçesi	TEPEBAŞI
Mahallesi	HOŞNUDİYE
Köyü	-
Mevkii	-
Pafta No.	88
Ada No.	442
Parsel No.	37
Yüz ölçümü (m²)	6.806,75
Ana Taşınmazın Niteliği	ARSA VE OFİS LOJMANI VE KARGİR ARDİYE
Blok No.	-
Kat No.	-
Bağımsız Bölüm No.	-
Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Arsa Payı	-
Cilt No. / Sayfa No.	21 / 2063
Tarih / Yevmiye No.	21.11.2002 / 7664
Sahibi	ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ (1/1)

3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden 23.12.2025 tarihinde, 16.01'de alınan ve yetkilisi tarafından tarafımıza iletilen tapu kaydına göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilen takyidatlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

- derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır.(Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirtme.) (15.05.2012 - 11928)

- II.(İKİ) GRUP KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI(Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirtme.) (16.04.2012 – 9355)

- 3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.) (29.11.2024 – 60403)

Şerhler Hanesinde:

- Şerh: 3.960.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (22 yıl müddetle AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine kira şerhi) (17.03.2009 – 2954)

3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ

Değerleme konusu taşınmaza ait Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden 02.01.2025 tarihinde alınan ve yetkilisi tarafından tarafımıza ibraz edilen tapu kayıt belgesine göre son üç yıl içerisinde satış işlemi bulunmamaktadır. Değerlemeye konu taşınmazların mülkiyeti "ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ" olması sebebiyle TKGM Sisteminden tapu kayıt belgelerine ulaşılamamış, tapu müdürlüklerinde tapu kütüğü incelemesine izin verilmemiştir. Bu sebeple tarafımıza iletilen belge baz alınmıştır.

4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

4.1 TAŞINMAZIN TANIMI

Değerlemeye konu taşınmaz, tapu kayıtlarına göre Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Hoşnudiye Mahallesi, 6.806,75 m² yüz ölçümlü, 442 ada 37 parsel numaralı, "Arsa ve Ofis Lojmanı Ve Kargir Ardiye" vasıflı taşınmaz üzerinde yer alan İbis Otel markası altında işletilen otel işletmesidir.

4.2 TAŞINMAZLARIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ

4.2.1 Eskişehir İli

Konum:

Eskişehir, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısında 29-32 derece doğu boylamları ile 39-40 derece kuzey enlemleri arasında yer almaktadır. Eskişehir'in yüzölçümü 13.652 km²'dir. Eskişehir'in ilçelerinden Seyitgazi'nin küçük bir bölümü Ege'nin, Sarıcakaya İlçesi'nin tümü ile Merkez ve Mihallıçık ilçelerinin bir bölümü Karadeniz Bölgesi'nin etkisindedir. Ancak Eskişehir, coğrafi karakterini genellikle İç Anadolu Bölgesi'nden alır.

İdari Sınırlar:

Kuzeyden Bozdağ ve Sündiken Dağları, güneyden Emirdağ, doğudan Orta Asya Vadisi, batıdan Türkmen Dağı gibi doğal sınırlarla çevrili olan il alanı, yaklaşık 13.653 km2 dir. Bu alanıyla il, Türkiye topraklarının %1.8' ini kaplamaktadır. İl merkezinin denizden yüksekliği ise 792 m dir.

Eskişehir ili sınırları içerisinde 14 ilçe bulunmaktadır. Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'ni oluşturan ilçeler; Odunpazarı, Tepebaşı, Alpu, Beylikova, Çifteler, Günyüzü, Han, İnönü, Mahmudiye, Mihalgazi, Mihalıççık, Sarıcakaya, Seyitgazi ve Sivrihisar.

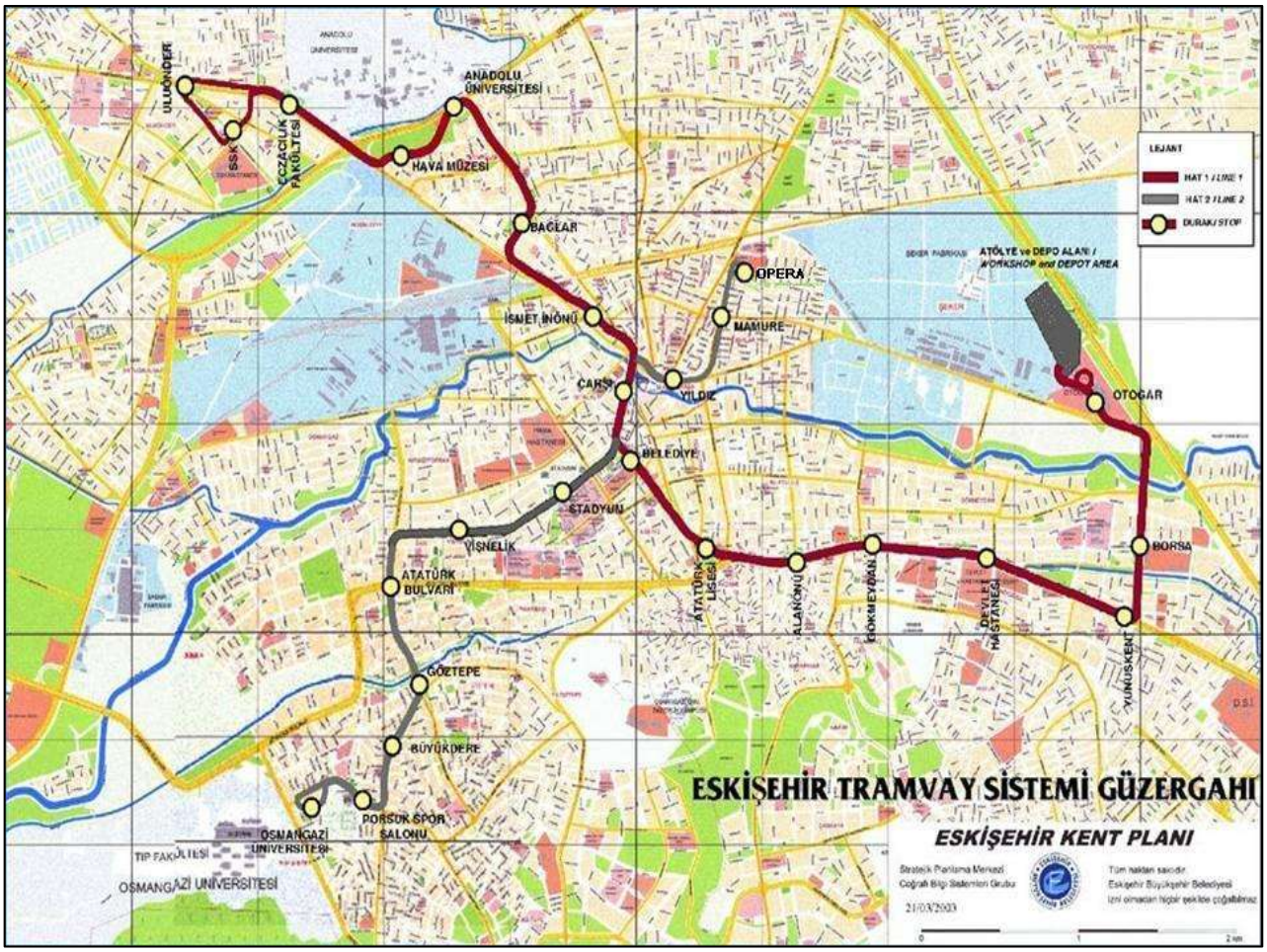
Ulaşım:

Şehir Türkiye'deki demiryollarının kavşak noktalarından biridir. İstanbul'dan Ankara yönüne giden tüm trenler Eskişehir'den geçer. Eskişehir Hasan Polatkan Havalimanı'na 25 Temmuz 2005´te Brüksel'den ilk sefer yapılmıştır. THY ile İstanbul-Eskişehir uçuşları ise 21 Haziran 2007 tarihinde başlamıştır. Eskişehir'in ana karayolu bağlantısı İstanbul-Eskişehir-Ankara devlet yoludur. Adapazarı'ndan ayrılan bu yol güneye inerek Bilecik'ten geçer ve Bozüyük'ten doğuya yönelerek Eskişehir il sınırı içine girer. Tüm ili kuzeybatı-güneydoğu yönünde geçen bu yol il ulaşımının omurgasıdır. Tepebaşı ve Odunpazarı ilçelerinden geçer ve Sivrihisar bu yol üzerinde yer alır. İl'in diğer karayolu bağlantıları bu yoldan ayrılır. Eskişehir'de ulaşımı olmayan köy bulunmamaktadır.

Demiryolu: Eskişehir, ülke demiryolu sisteminin en önemli kavşak noktalarındandır. Ankara ve tüm Anadolu'ya bağlantılıdır. Merkezi garlar arasındaki mesafeler Eskişehir-Ankara 264 km. Eskişehir-Haydarpaşa 375 km. Eskişehir-Afyon 162 km.dir. Devlet Demiryollarının il içindeki uzunluğu 215 km.dir. Her yöne giden ekspres ve posta trenlerinin kilit noktası durumundadır. Ankara - Eskişehir - Ankara Arasında Her Gün İşleyen Yüksek Hızlı Trenler seferleri vardır. Eskişehir-Ankara arası Yüksek Hızlı Tren ile seyahat 1,5 saat sürmektedir. Ankara - Konya – Ankara Arasında Her Gün İşleyen Yüksek Hızlı Trenler seferleri vardır. Eskişehir-Konya arası Yüksek Hızlı Tren ile seyahat 2 saat sürmektedir.

Karayolu: Eskişehir, ülke ulaşım sistemi içinde önemli bir konuma sahiptir. İstanbul'un İç Anadolu ile Ankara'nın da Güney Marmara ve Batı Anadolu ile bağlantısını sağlayan yollar üzerinde önemli bir duraktır. Eskişehir'in ana karayolu bağlantısı İstanbul-Eskişehir-Ankara devlet yoludur. Adapazarı'ndan ayrılan bu yol güneye inerek Bilecik'ten geçer ve Bozüyük'ten doğuya yönelerek Eskişehir İl sınırı içine girer. Tüm ili kuzeybatı-güneydoğu yönünde geçen bu yol il ulaşımının omurgasıdır. Merkez ilçe ve Sivrihisar bu yol üzerinde yer alır. İl'in diğer karayolu bağlantıları bu yoldan ayrılır. Eskişehir'de ulaşımı olmayan köy bulunmamaktadır.

Havayolu: Eskişehir Anadolu Havalimanı Özel sektöre hava taşımacılığı ve havaalanı işletmeciliği yapabilme hakkı 1983 yılında yayınlanan 2920 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanunu ile verilmiştir. Anadolu Üniversitesi Havacılık ve Uzay Bilimleri Fakültesi'ne aittir, Anadolu Üniversitesi İki Eylül Kampüsü'nde bulunmaktadır. Eskişehir Anadolu Havalimanı, Tren Garına uzaklığı 6,4 km'dir. Eskişehir otogarına uzaklığı 5,8 km'dir. Yurtiçi seferleri, yolcu sayısının yetersiz olması nedeniyle kaldırılmıştır. Sadece Brüksel-Eskişehir, Eskişehir-Brüksel arası uçak seferleri vardır. Eskişehir'e en yakın havaalanı Ankara Esenboğa Havalimanıdır. Eskişehir'e uzaklığı 272km'dir.



İklim:

Eskişehir, İç Anadolu, Batı Karadeniz ve Akdeniz iklimlerinin etki alanı içinde olması nedeniyle, kendine özgü bir iklime sahiptir. Yıllık sıcaklık ortalaması, 10.9°C dir. Aylık ortalamaya göre yılın en soğuk ayı, -2°C ile ocak ayıdır. Aralık ayının ortalarından, şubat ayının ortalarına kadar çok soğuk günler ve don olayları yaşanır. -10°C ile -25°C arasında değişen derecelere rastlanabilir. Ancak ocak ayı içinde 10°C ile 15°C lik ılık günler de geçirilir. Mart ayında daha çok don olayına rastlanır. Baharın ikinci yarısında maksimum sıcaklık, 20°C nin üstüne çıkar.

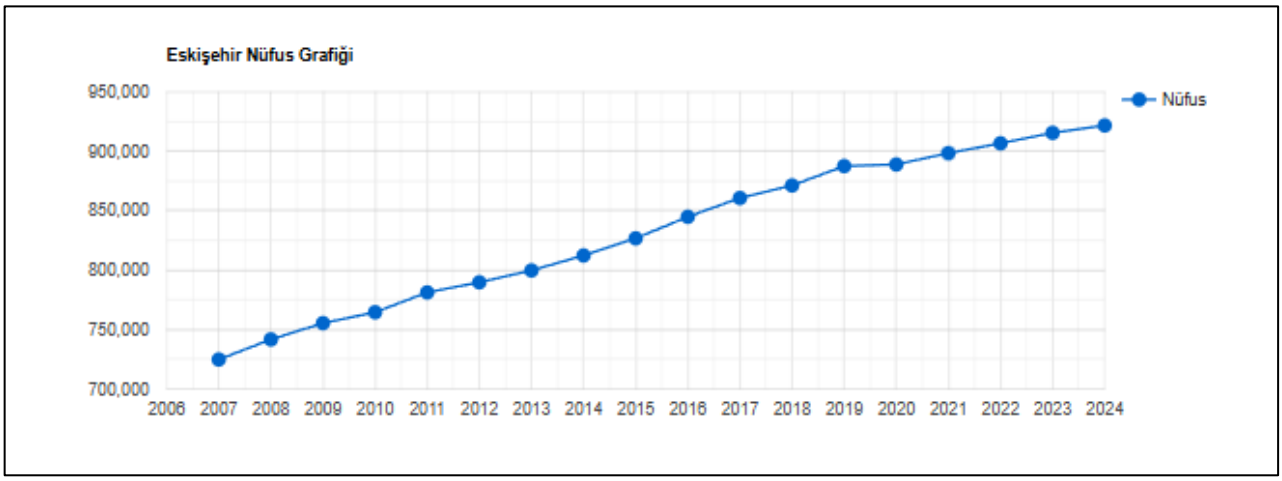
Su Kaynakları:

Kütahya ili Murat dağı eteklerinden doğan Porsuk Çayı Kütahya ve Eskişehir kent merkezlerinin içme ve kullanma suyu kaynağıdır. Sakarya nehrine ulaşana kadar yaklaşık 460 km. yol kateden Porsuk Çayı, sulama suyu, endüstriyel su temini, evsel ve endüstriyel atıklar için alıcı ortam ve rekreasyon ve balıkçılık amacıylada kullanılmaktadır. Sadece içme suyu olarak kullanılan Kalabak kaynak suyu dışında Eskişehir kent merkezinin tükettiği şebeke suyu Porsuk Çayından sağlanmaktadır.

Nüfus ve Demografik Yapı:

Eskişehir nüfusu bir önceki yıla göre 6.212 artmıştır. Eskişehir nüfusu 2024 yılına göre 921.630'dir. Bu nüfus, 457.512 erkek ve 464.118 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,64 erkek, %50,36 kadındır. Eskişehir'in yerli halkı Manavlardan oluşmaktadır. Şehirde Kırım Tatarlarının nüfusu da fazladır. Eskişehir ili, Bulgaristan göçmenlerinin de buraya yerleşmesiyle özellikle 1950-55 ve 1965-70 dönemlerinde büyük bir nüfus artışı göstermiştir. İlin nüfusu 1970'te 460.000, 1980'de 543.802, 1990'da 641.000, 2010'da 765.000 kişi olmuştur.

BM raporuna göre yaşanabilirlik açısından Türkiye'deki kaliteli yaşanabilecek ikinci şehri olan Eskişehir'in demografik yapısı şu şekildedir.



Yıl	Eskişehir Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2024	921.630	457.512	464.118
2023	915.418	454.606	460.812
2022	906.617	451.335	455.282
2021	898.369	447.761	450.608
2020	888.828	443.227	445.601
2019	887.475	443.635	443.840
2018	871.187	434.112	437.075
2017	860.620	429.078	431.542
2016	844.842	421.580	423.262
2015	826.716	412.205	414.511
2014	812.320	405.253	407.067
2013	799.724	399.189	400.535
2012	789.750	393.760	395.990
2011	781.247	388.880	392.367
2010	764.584	378.275	386.309
2009	755.427	374.990	380.437
2008	741.739	368.486	373.253
2007	724.849	359.393	365.456

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

Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2024	Odunpazarı	**426.581**	208.833	217.748	% 46,29
2024	Tepebaşı	**394.734**	196.724	198.010	% 42,83
2024	Sivrihisar	**20.258**	10.374	9.884	% 2,20
2024	Çifteler	**14.814**	7.556	7.258	% 1,61
2024	Seyitgazi	**12.878**	6.778	6.100	% 1,40
2024	Alpu	**10.072**	5.353	4.719	% 1,09
2024	Mihalıççık	**7.959**	4.209	3.750	% 0,86
2024	Mahmudiye	**7.524**	3.913	3.611	% 0,82
2024	İnönü	**6.194**	3.257	2.937	% 0,67
2024	Beylikova	**5.723**	2.944	2.779	% 0,62
2024	Günyüzü	**5.261**	2.634	2.627	% 0,57
2024	Sarıcakaya	**4.534**	2.291	2.243	% 0,49
2024	Mihalgazi	**2.934**	1.498	1.436	% 0,32
2024	Han	**2.164**	1.148	1.016	% 0,23

Ekonomi:

Tarım: Eskişehir, Türkiye'nin önemli tarım merkezlerinden biridir. Özellikle tahıl üretiminde önemli paylara sahip olan ilimiz, şeker pancarı ve yağlık ayçiçeği gibi bitkilerin üretiminde de önemli yer teşkil etmektedir. İlimizin iklim ve topoğrafik özellikleri bakımından hububat üretimi ağırlık kazanmıştır. İlimizde ekim yapılan arazilerin büyük bir bölümünün kuru arazi olması nedeniyle sahip olunan arazinin tümüne her yıl ekim yapılamamaktadır. Ayrıca; düşen yıllık yağış miktarının azlığı da bu olayı kaçınılmaz kılmaktadır. Ancak; 2022-2023 hasat döneminde yağışların yeterli olmaması verimi önemli ölçüde düşürmüştür. Türkiye rakamlarını karşılaştırdığımızda Buğday, Arpa, Şekerpancarı, Ayçiçeği, Silajlık Mısır, Soğan ve Domates en önemli ürünler olup, ülkemiz üretiminde miktar bakımından önemli bir paya sahiptir.

Hayvancılık: Eskişehir, Türkiye'nin İç Anadolu Bölgesi'nde yer alan bir şehirdir ve tarım alanında oldukça önemli bir potansiyele sahiptir. Hayvancılık da bu potansiyelin önemli bir parçasıdır. Eskişehir'de genellikle küçükbaş ve büyükbaş hayvancılık yapılmaktadır. Küçükbaş hayvancılıkta genellikle koyun ve keçi yetiştiriciliği ön plandadır. Özellikle kırsal bölgelerde küçük ölçekli aile işletmeleri tarafından gerçekleştirilir. Eskişehir'in iklimi ve coğrafi özellikleri bu tür hayvanların yetiştiriciliğine uygun olabilir. Büyükbaş hayvancılıkta ise genellikle sığır yetiştiriciliği yapılmaktadır. Eskişehir'in tarım alanları ve meraları, sığır yetiştiriciliği için uygun bir ortam sunar. Süt sığırı ve et sığırı yetiştiriciliği yapılmaktadır. Ancak son yıllarda süt sığırı yetiştiriciliği daha yaygın hale gelmiştir. Eskişehir'de hayvancılıkta genellikle modern yöntemler kullanılmakta olup, hayvan refahı ve verimliliği ön planda tutulmaktadır. Ayrıca, tarım ve hayvancılığın yanı sıra şehirde veterinerlik hizmetleri de bulunmaktadır, bu da hayvancılık sektörünün desteklenmesine yardımcı olmaktadır.

Madenler: Eskişehir'de endüstriyel hammadde açısından oldukça zengin maden yatakları yer almaktadır. Başta bor ve manyezit olmak üzere ilde sepiyolit, mermer, kaolen, perlit, mika ve kum-çakıl gibi önemli hammadde kaynakları bulunmaktadır. Beyaz altın, deniz köpüğü ve Eskişehir taşı gibi isimlerle de ifade edilen lületaşının da ticari olarak işlenebilir yatakları ülkemizde sadece Eskişehir'de bulunmaktadır. Eskişehir Organize Sanayi Bölgesinde madencilik sektöründe 75 firma faaliyet göstermekte olup yaklaşık 3.800 çalışan

bulunmaktadır. TÜİK 2020 yılı verilerine göre Eskişehir ili madencilik sektöründeki ihracat 39.316.370 dolar, ithalat ise 4.725.138 dolardır. Sektör ihracatının ilin toplam ihracatındaki payı ise %4,2'dir. Sektör, ilin ihracatındaki aldığı paya göre sıralamada 7. sıradadır.

Sanayi: Eskişehir, Türkiye'nin önemli sanayi merkezlerinden biridir ve çeşitli sanayi kollarında faaliyet gösteren birçok işletmeye ev sahipliği yapmaktadır. Şehir, genellikle aşağıdaki sanayi alanlarında öne çıkmaktadır:

Otomotiv Sanayi: Eskişehir, Türkiye'nin otomotiv endüstrisi için önemli bir merkezdir. Birçok otomotiv parça üreticisi ve tedarikçisi burada faaliyet göstermektedir.

Makine ve Metal Sanayi: Şehirde makine imalatı ve metal işleme sektörleri oldukça gelişmiştir. Makine ve metal sanayi alanında faaliyet gösteren birçok firma bulunmaktadır.

Savunma Sanayi: Eskişehir, savunma sanayiinde de önemli bir role sahiptir. Özellikle savunma sanayiine yönelik parça ve sistem üretimi yapan firmalar bulunmaktadır.

Elektronik Sanayi: Elektronik ekipman ve bileşen üretimi alanında da Eskişehir'de birçok firma faaliyet göstermektedir. Bu firmalar genellikle telekomünikasyon, endüstriyel elektronik ve tüketici elektroniği gibi alanlarda faaliyet göstermektedir.

Seramik ve Cam Sanayi: Şehir, seramik ve cam sanayiinde de önemli bir konuma sahiptir. Birçok seramik ve cam üreticisi burada faaliyet göstermektedir.

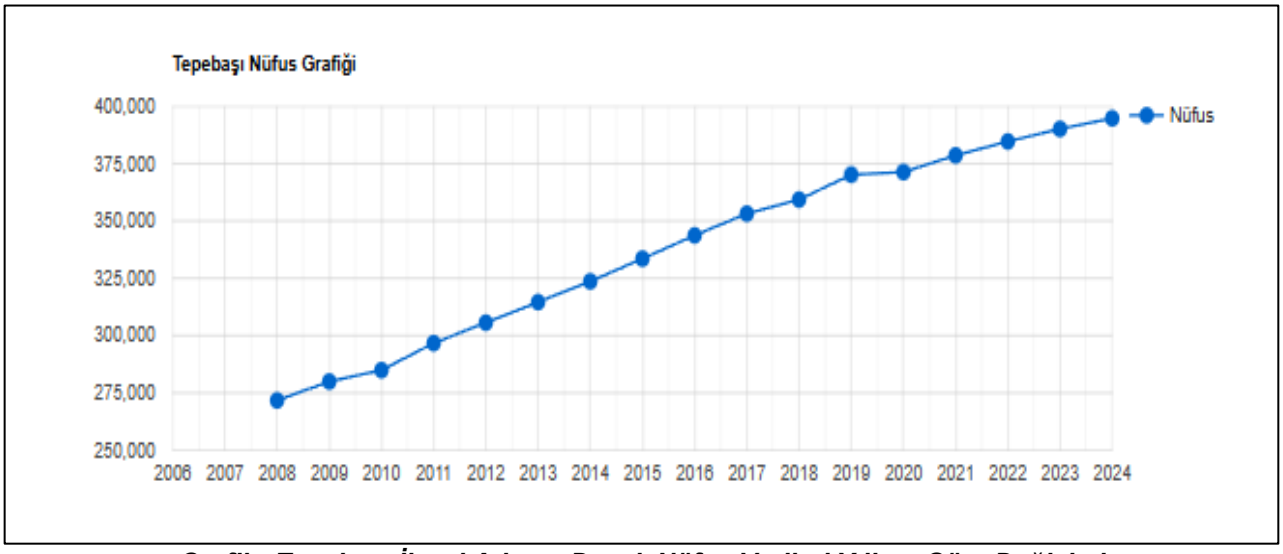
Tekstil Sanayi: Eskişehir'de tekstil sektörü de oldukça gelişmiştir. Kumaş üretimi, hazır giyim ve tekstil ürünleri imalatı gibi alanlarda faaliyet gösteren birçok firma bulunmaktadır.

Eskişehir, geniş bir sanayi altyapısına sahip olmasının yanı sıra, üniversiteleri ve araştırma merkezleriyle de bilim ve teknoloji alanında önemli bir potansiyele sahiptir. Bu da şehri Ar-Ge ve inovasyon odaklı sanayi faaliyetleri için cazip hale getirmektedir.

Turizm: Dünyanın en güvenli ve yaşanabilir şehirleri arasında üst sıralarda yer alan Eskişehir, 2013 UNESCO Somut Olmayan Kültürel Miras Başkenti ve 2013 Türk Dünyası Kültür Başkenti seçildi. Ayrıca sürdürülebilir kent çalışmaları yapan World Resources Institute (WRI) tarafından verilen "WRI Ross Ödülü"nde 115 kentin arasında beş finalist kentten biri oldu. Bu gelişmeler turizmin gelişmesi açısından fayda sağlamıştır. Bu bağlamda kentte ön plana çıkan turizm çeşitleri; kültür turizmi, doğa turizmi, mağara turizmi, hava sporları turizmi, inanç turizmi, kongre turizmi ve termal turizmdir. Kentin yeraltı suları açısından oldukça zengin olması termal turizmin gelişmesini sağlamıştır.

4.2.2 Tepebaşı İlçesi

Eskişehir Büyükşehir Belediyesi altında hizmet veren Tepebaşı Belediyesi 9 Eylül 1993 Tarih 21693 Sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 504 sayılı'' Yedi İlde Büyükşehir Kurulması Hakkındaki Kanun Hükmünde Kararname '' uyarınca ilk kademe Belediyesi olarak kurulmuştur. 06.03.2008 Tarih ve 5747 Sayılı ''Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'' gereği ilçe statüsüne dönüşmüş ve Çukurhisar, Muttalip Belde Belediyelerinin tüzel kişilikleri kaldırılarak ilçeye bağlanmıştır. Tepebaşı, Eskişehir'i doğu-batı istikametinde ikiye bölen Porsuk Çayı'nın kuzeyinde kalmaktadır. Buraya 19. yüzyılda inşa edilmiş Surp Yerrortutyun Ermeni Kilisesi bugün Zübeyde Hanım Kültür Merkezi olarak kullanılıyor.



Grafik. Tepebaşı İlçesi Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi

Kentteki 3 üniversiteden birisi olan Anadolu Üniversitesi ve Eskişehir Teknik Üniversitesi Tepebaşı sınırları içerisinde kalmaktadır. Ayrıca 1894 yılında kurulan ve Türkiye Lokomotif ve Motor Sanayi A.Ş. (TÜLOMSAŞ), Türkive Cumhuriyeti'nin ilk fabrikalarından Eskişehir Şeker Fabrikası, hava platformlarının tasarımı, geliştirilmesi, imalatı, entegrasyonu ve modernizasyonu alanlarında teknoloji üreten TUSAŞ Havacılık ve Uzay Sanayi A.Ş. (TAI) ile geleneksel sanayi sektörlerinden olan çeşitli tuğla-kiremit fabrikaları ve un fabrikaları ve ilin 5 büyük Alış Veriş Merkezleri de Tepebaşı sınırları içerisinde bulunmaktadır.

4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz adres bilgilerine göre, Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Hoşnudiye Mahallesi, Siloönü Sokak, Bina No: 5, UAVT: 1793222009 posta adresinde konumludur. Değerleme konusu taşınmaza ulaşım için bölgenin ana arterlerinden olan Ulus Meydanı'ndan doğu yönünde yer alan Gençlik Merkez Sokak'ına geçilir, sokak üzerinden ~ 70 m ilerlenir, 442 ada 37 parselde konumlu taşınmazlar sokağın sağ tarafında konumlanmıştırlar. Söz konusu taşınmazın bulunduğu bölge Hoşnudiye Mahallesi'nin önemli aksları arasında olan Gençlik Merkez Sokak'ına cepheli bir şekilde yer almaktadır. Bölge ticaret ve turizm akslarının gelişmiş bölgelerinde konumlu olup araç ve yaya trafiğinin yoğun olduğu bölgede yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede; TCDD Eskişehir Tren Garı, Porsuk Çayı, Espark AVM, Acıbadem Eskişehir Hastanesi, Özdilek Eskişehir AVM, çok sayıda otel ve bir çok donatı alanları bulunmakatadır.

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/B
Yapım Yılı	1971 2007 (Faaliyete Geçiş Yılı)	**Yapı Nizamı**	Ayrık
Yapının Toplam Kat Adedi	Otel: 10(Bodrum + Zemin 6 Normal Kat+2 Çatı Kat) Restoran: 4(bodrum+zemin+2 Normal Kat) Spor Salonu: 4(2 bodrum+zemin+1 Normal Kat+Çatı Katı)	**Ana Taşınmazdaki Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı**	Yok
Otopark	Var	**Asansör**	Var
Yüzme Havuzu	Var	**Özel Güvenlik**	Var
Deprem Derecesi	2. 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 öncesinde yapılmıştır.			

Değerleme konusu ana taşınmaz 6.806,75 m² alanlı, 442 ada 37 parsel üzerinde 3 yıldızlı otel olarak inşa edilmiştir. Parsel, Gençlik Merkezi Sokak'a yaklaşık 170 m cepheli, Siloönü Sokak'a 95 m cepheli, Yalın Sokak'a 65 cepheli olup parselin kuzey yönünde konumlandırılmıştır. Parsel üzerinde; otel binası, restoran binası ve bar olmak üzer 3 adet yapı bulunmakta olup 29 araçlık açık otopark alanı bulunmaktadır.

Otel; Otel onaylı mimari projesine göre; bodrum kat + zemin kat + 6 normal kat + 2 çatı katı olmak üzere toplam 10 katlı otel binası olarak inşa edilmiştir. Otel binası 1930'lu yıllarında silo binası olarak inşa edilmiş, tadilat ile otel kullanımına dönüştürülmüştür. Onaylı Mimari projesine göre kat planları;

1. Bodrum Katı; yaklaşık brüt 604 m² alanlı olup katta, su deposu, 2 adet tesisat odası, house keeper odası, kuru temizleme ve çamaşır odaları, bay-bayan personel soyunma odaları, personel yemekhane, depolar, kazan dairesi, teknik müdür odası ve bakım odası bulunmaktadır. Zeminler beton ve seramik, duvarlar sıva üzeri boya ve seramik, tavan sıva üzeri boyadan oluşmaktadır.

Zemin Katı; yaklaşık brüt 763,00 m² alanlı olup katta, valiz odası, genel müdür odası, sistem odası, resepsiyon, resepsiyon ofis odası, muhasebe odası, business center, restoran, bar, mutfak, toplantı salonu, bay-bayan wc alanları oluşmaktadır. Yasal ve mevcut durum arasında fark bulunmamaktadır.

1., 2., 3., 4., 5. ve 6. normal katlar yaklaşık brüt 586 m² alanlı olup katlarda, 12 adet standart oda 6 adet silo oda olmak üzere her katta 18 adet oda bulunmaktadır.

1. Çatı Katı; yaklaşık brüt 397,00 m² alanlı olup 2 adet depo, tesisat odası ve teknik hacimler bulunmaktadır.

2. Çatı Katı; yaklaşık brüt 198 m² alanlı olup 2 adet depo, asansör makine dairesi ve teknik hacimler bulunmaktadır.

Binada 1 adet servis asansörü, 2 adet oda katlarına çalışan yolcu asansörü bulunmaktadır.

Açık alanda jeneratör ve trafo; çatı katında ise soğutma grubu, klima santralleri gibi teknik hacimler bulunmaktadır

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

Değerleme konusu taşınmazın mahallinde yapılan inlemelerde konu taşınmaz; kat, konum ve alan bakımından projesiyle uyumlu olup herhangi bir aykırı durum tespit edilmemiştir. Otel binasında 106 adet silo ve standart oda, 2 adet engelli odası olmak üzere toplamda 108 adet odaya sahiptir. Odalar yaklaşık brüt 13-14 m² kullanım alanlıdır. Her odada banyo hacmi mevcut olup yaklaşık 3 m² alanlıdır. 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 beton duvar üzeri demir korkuluk çevrilidir. Otel girişi, zemin kat seviyesinden, Siloönü Sokak üzerinden 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. Bina içerisinde duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır

Restoran Bar; Parselin batı cephesinde konumlu olup, Yalın Sokak'a cephesi bulunmaktadır. Yapı mevcut durumuna ilişkin Eskişehir Kültür Varlıkları Koruma Kurulu tarafından onaylanmış Rölevesi bulunmaktadır. Söz konusu taşınmaz rölevesinde; bodrum kat ve zemin kat olmak üzere 2 katlıdır. Rölevesi ve mevcut durumu arasında fark bulunmamaktadır. Konu taşınmaz yaklaşık brüt 250 m² alana sahiptir. Zemin kat tavanı yüksektir. Taşınmazın zeminleri seramik kaplama, duvarlar yağlı boya ıslak hacimlerde de tavana kadar seramik kaplamadır. Yapı yerinde yapılan ölçüm ve tespitlere göre yaklaşık 250,00 m² kullanım alanına

sahiptir. Restoran alanının ön kısmında yarı kapalı yaklaşık 72,00 m² alana sahip veranda şeklinde bölüm yapılmıştır. Parselin batı cephesinde İsmet İnönü-1 Bulvarı ve Gençlik Merkezi Sokak'a cepheli cam konstrüksiyon şeklinde yapı kullanımı ve kış bahçesi kullanımı mevcuttur.

Eski Spor Salonu Binası (Restoran - Bar); Değerleme konusu taşınmaz onaylı mimari projesine göre; 2 bodrum+zemin+1 normal + çatı katı olmak üzere toplam 868,00 m² alanlıdır. Konu taşınmaz 2006 yılında ayrık nizamlı, betonarme yapı tazında inşa edilmiştir. Mimari projesine göre; 2. bodrum katı; yaklaşık brüt 290 m² alanlı, 1. bodrum katı yaklaşık brüt 195 m² alanlı, zemin katı yaklaşık brüt 123 m² alanlı, 1. normal katı yaklaşık brüt 260 m² alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 868 m² alanlıdır. Mahallinde yapılan incelemeye göre; bodrum katında, mutfak, personel WC, soğuk hava deposu, zemin katında; açık alan, bar, sahne alanları yer almakta olup gece kulübü olarak kullanılmaktadır. Konu taşınmazın dış cephesi sıva üzeri dış cephe boyalıdır. Spor salonu binası Siloönü Sokak'a cephelidir. Sokak üzerinde binaya giriş çıkış sağlanabilmektedir. Söz konusu bina projesinde spor salonu olarak gözükmektedir.

KAT HESABI		
Kat	**Yasal Alan (m²)**	**Mevcut Alan (m²)**
İBİS OTEL		
1.Bodrum Kat	604,00	604,00
Zemin Kat	763,00	763,00
1. Normal Kat	586,00	586,00
2. Normal Kat	586,00	586,00
3. Normal Kat	586,00	586,00
4. Normal Kat	586,00	586,00
5. Normal Kat	586,00	586,00
6. Normal Kat	586,00	586,00
1. Çatı Katı	397,00	397,00
2. Çatı Katı	198,00	198,00
TOPLAM	**5.478,00**	**5.478,00**
SPOR SALONU		
2 Bodrum Kat + Zemin Kat + 1. Normal Kat + Çatı Katı	868,00	868,00
TOPLAM	**868,00**	**868,00**
RESTORANT		
Bodrum Kat + Zemin Kat + 2 Normal Kat	250,00	250,00
TOPLAM	**250,00**	**250,00**
GENEL TOPLAM ALAN	**6.596,00**	**6.596,00**

Olumlu ve Olumsuz Faktörler;

OLUMLU ÖZELLİKLERİ	OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ
Şehir Merkezinde konumlanması	Otopark imkanının olmaması
Bilinirliğinin yüksek olması	
Ulaşım imkanının gelişmiş olması	
Yaya ve araç trafiğinin yoğun olması	
Ticari yoğun noktada konumlanması	
Tabela ve reklam kabiliyetinin çok yüksek olması	
Otellerin yoğunlaştığı bölgede konumlu olması	

4.5. SWOT ANALİZİ

OLUMLU YÖNLER		OLUMSUZ YÖNLER		
GÜÇLÜ YANLAR	• Ticari yoğun bölgede konumlanması • Kullanılan işçilik ve malzemenin iyi olması • Ulaşım imkanının iyi olması • Şehir merkezinde konumlu olması • Yaya ve araç trafiğinin yoğun olması • Konu taşınmazın metro, otobüs ve dolmuş duraklarına çok yakın konumlu olması	**ZAYIF YANLAR**	• Kapalı otopark alanının bulunmaması • İmar planına göre parsele ait terkinin olması	**İÇ ETKENLER**
FIRSATLAR	• Bilinirliğinin yüksek olması, • Tabela ve reklam kabiliyetinin çok yüksek olması • Kent özelinde herkes tarafından bilinirliği yüksek buluşma noktası olması • Yakın çevresinde ticari faaliyetler olması • Otellerin yoğunlaştığı bölgede konumlu olması	**TEHDİTLER**	• Ekonomide dalgalanmalar yaşanması	**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**	Belediye Hizmet Alanı, Yol ve Yaya Yolu ve Meydan Alanı
İnşaat Nizamı	-	**Yençok**	-
TAKS	-	**KAKS (Emsal)**	-
Diğer	Eskişehir Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre konu taşınmaz 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre "Belediye Hizmet Alanı, Yol ve Yaya Yolu ve Meydan" Alanı içerisinde konumludur. * Eskişehir Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre konu taşınmazın bulunduğu parselin yaklaşık 1.381,50 m² terki bulunmaktadır.		
Plan Notları	-		

5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

Eskişehir Büyükşehir ve Tepebaşı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde son 3 yıl içerisinde rapora konu taşınmaza etki eden herhangi bir imar planı değişikliğinin ve taşınmaz için alınmış herhangi bir kamulaştırma kararının bulunmadığı şifahen öğrenilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz için Tepebaşı Belediyesi ve Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlükleri Arşivleri'nde yapılan incelemelerde; rapora konu taşınmazın dosyasında yer alan yasal belgeleri ve bilgileri taşınmazın geçmiş yıl raporlarından ve ilgili belediyelerinden temin edilmiştir.

Bila tarih ve sayılı mimari proje 5.478,00 m² "Otel" inşaatı için, bila tarih ve sayılı tadilat mimari projesi 868,00 m² alanlı "Spor Salonu" inşaatı için, 12.02.2015 tarih 2977 sayılı onaylı röleve projesi 250 m² alanlı "Restoran Ve Bar Binası" için düzenlenmiştir.

15.02.2005 tarih ve 2 sayılı "Tadilat Ruhsatı" 5.000,00 m² inşaat alanı "Otel" için düzenlenmiştir.

27.07.2006 tarih ve 3 sayılı "Tadilat Ruhsatı" 868,00 m² inşaat alanı "Otel" için düzenlenmiştir.

2007 yılı ve 6 sayılı "Yapı Kullanma İzin Belgesi" 5.000,00 m² inşaat alanı "Otel" için düzenlenmiştir.

13.04.2011 ve bila sayılı "Yapı Kullanma İzin Belgesi" 868,00 m² inşaat alanı "Çok Amaçlı Turistik Tesis" için düzenlenmiştir.

10.10.2005 tarih 10147 sayılı, 106 oda(2y)+2 Bedensel engelli odası(2y) toplam 108 yatak, 140 kişilik 2. Sınıf lokanta, 75 kişilik toplantı salonu, 65 kişilik yarı açık yemek alanı, 80 kişilik yarı açık yemek alanı, bar için alınmış Turizm İşletme Belgesi bulunmaktadır.

Dosyasında taşınmaza ait 07.02.2017 veriliş tarihli, 08.02.2027 geçerlilik tarihi ve S347D820154E6 numaralı B sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

5.3.1 Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durum Analizi;

Parsel üzerinde; otel binası, restoran binası ve bar olmak üzer 3 adet yapı bulunmaktadır. Konu taşınmazlar projeleriyle uyumlu olup iç mekanı kullanım amacına göre bölmelere ayrılmıştır. Konu taşınmazların konumu CBS sisteminden kontrol edilmiştir.

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 bulunmamaktadır.

5.3.3 Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı proje Resmi Gazate'de yayımlanan 13.07.2001 tarih 24461 sayı ile yayımlanan Yapı Denetim Kanunu'na tabidir. Değerleme konusu taşınmazın yapı denetimini Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü gerçekleştirmiştir.

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 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu, proje değerleme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce kurumumuz tarafından 03.07.2024 tarih, SM-24-SPK-009 06.01.2025 tarih, SM-24-SPK-036 numaralı değerleme raporu hazırlanmıştır.

Rapor No	Tarih	Taşınmazın Değeri (TL)	Raporu İmzalayan Uzmanlar
SM-24-SPK-036	06.01.2025	49.225.000.-TL	Kübra EKİCİ Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK Lisans No:918464)
			Merve GÜNEŞ Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
			Mehmet ÖZTÜRK Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187)
SM-24-SPK-009	03.07.2024	42.155.000.-TL	Kübra EKİCİ Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK Lisans No:918464)
			Merve GÜNEŞ Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
			Mehmet ÖZTÜRK Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187)

5.3.7 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Dosyasında taşınmaza ait 07.02.2017 veriliş tarihli, 08.02.2027 geçerlilik tarihi ve S347D820154E6 numaralı B sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

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 taşınmaz "Arsa ve Ofis Lojmanı ve Kargir Ardiye" niteliğindedir.

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 çalışmasının konusu yapılan sözleşmeye istinaden 'Kira Sözleşmesinden Doğan' kullanım hakkıdır. Resmi sözleşmede; bu hakkın devredilmesi ile ilgili herhangi bir engel bulunmamakta olup idarenin izni ve sözleşme şartlarının kabulü zorunludur.

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

Küresel büyümenin 2025-26'da yüzde 2,7'de sabit kalması bekleniyor. Bununla birlikte, küresel ekonomi, artan politika belirsizliği ve olumsuz ticaret politikası değişimleri, jeopolitik gerilimler, kalıcı enflasyon ve iklimle ilgili doğal afetlerden daha fazla ters rüzgar olasılığı ile birlikte, sürdürülebilir ekonomik kalkınmayı teşvik etmek için yetersiz kalacak düşük bir büyüme oranına yerleşiyor gibi görünüyor. Bu çerçevede, küresel büyümenin yüzde 60'ını besleyen yükselen piyasa ve gelişmekte olan ekonomiler (EMDE'ler), yirmi birinci yüzyılın ikinci çeyreğine, kişi başına düşen gelirlerin, gelişmiş ekonomi yaşam standartlarına daha önce deneyimlediklerinden önemli ölçüde daha yavaş bir şekilde yetişme anlamına gelen bir yörüngede girmeye hazırlanıyor. Rota düzeltmeleri olmadan, düşük gelirli ülkelerin çoğunun yüzyılın ortasına kadar orta gelir statüsüne geçmesi pek olası değildir. Daha elverişli bir dış ortamı teşvik etmek, makroekonomik istikrarı artırmak, yapısal kısıtlamaları azaltmak, iklim değişikliğinin etkilerini ele almak ve böylece uzun vadeli büyüme ve kalkınmayı hızlandırmak için hem küresel hem de ulusal düzeyde politika eylemine ihtiyaç vardır.

Küresel Görünüm. Enflasyonun hedeflere daha yakın hale gelmesi ve parasal gevşemenin hem gelişmiş ekonomilerde hem de yükselen piyasa ve gelişmekte olan ülkelerde (EMDE'ler) faaliyeti desteklemesiyle küresel büyüme istikrar kazanmaktadır. Bu, 2025-26 yılları arasında ticaret ve yatırım firması olarak yılda yüzde 2,7 oranında geniş tabanlı, ılımlı bir küresel genişlemeye yol açmalıdır. Bununla birlikte, büyüme beklentileri, birkaç yıl boyunca art arda gelen olumsuz şokların küresel ekonomiye verdiği zararı telafi etmek için yetersiz görünmektedir ve özellikle en savunmasız ülkelerde zararlı sonuçlar doğurmaktadır. Daha uzun vadeli bir perspektiften bakıldığında, yirmi birinci yüzyılın ilk çeyreğinde EMDE'lerde gelişmiş ekonomi gelir seviyelerine doğru yakalama istikrarlı bir şekilde zayıflamıştır. Artan politika belirsizliği ve olumsuz ticaret politikası değişimleri, görünüm üzerindeki temel aşağı yönlü riskleri temsil ediyor. Diğer riskler arasında artan çatışmalar ve jeopolitik gerilimler, yüksek enflasyon, iklim değişikliğine bağlı daha aşırı hava olayları ve büyük ekonomilerde daha zayıf büyüme yer alıyor. Yukarı yönde, enflasyonla mücadelede daha hızlı ilerleme ve kilit ekonomilerde daha güçlü talep, küresel faaliyetin beklenenden daha fazla gerçekleşmesine neden olabilir. Zayıf büyüme görünümü ve çoklu ters rüzgarlar, kararlı politika eylemine duyulan ihtiyacın altını çiziyor. Ticareti korumak, borç kırılganlıklarını ele almak ve iklim değişikliğiyle mücadele etmek için küresel politika çabaları gerekmektedir. Ulusal politika yapıcılar, mali sürdürülebilirliği sağlamak ve ihtiyaç duyulan yatırımları finanse etmek için fiyat istikrarını kararlılıkla sürdürmeli, vergi gelirlerini artırmalı ve harcamaları rasyonelleştirmelidir. Ayrıca, daha uzun vadeli büyümeyi artırmak ve kalkınma hedeflerini rayına oturtmak için, çatışmaların etkisini azaltan, beşeri sermayeyi artıran, işgücüne katılımı destekleyen ve gıda güvensizliğiyle mücadele eden müdahaleler kritik öneme sahip olacaktır. Bölgesel beklentiler. Artan ticaret kısıtlayıcı tedbirler ve yavaşlayan küresel büyüme ortamında, EMDE bölgeleri bu yıl farklı büyüme beklentileriyle karşı karşıya. Çin'deki zayıf iç talebin yanı sıra geçen yılki güçlü büyümenin ardından bazı büyük ekonomilerdeki yavaşlamalar nedeniyle Avrupa ve Orta Asya'da büyümenin ılımlı olması bekleniyor. Buna karşılık, Latin Amerika ve Karayipler, Orta Doğu ve Kuzey Afrika, Güney Asya ve Sahra Altı Afrika'da, kısmen güçlü iç talebin desteğiyle bir toparlanma bekleniyor. 2026 yılında çoğu bölgede büyümenin güçlenmesi bekleniyor. 2025 yılı, yirmi birinci yüzyılın ilk çeyreğinin sonunu işaret edecek – 2000 yılından bu yana yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerin performansını gözden geçirmek ve beklentilerini değerlendirmek için iyi bir zaman. Küresel Ekonomik Beklentiler raporunun bu baskısı, çeyrek asırlık bir rapor kartı sunan iki analitik bölümden oluşuyor. Bir bölüm, orta gelirli, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerin beklentileri ve zorlukları hakkında fikir vermektedir; diğeri ise en fakir ülkelerin performansını kapsıyor. xvii Arka Rüzgarlardan Karşı Rüzgarlara: Yirmi Birinci Yüzyılda Yükselen ve Gelişmekte Olan Ekonomiler. Yirmi birinci yüzyılın ilk çeyreği EMDE'ler için dönüştürücü olmuştur. Bu ekonomiler, 2000 yılında yüzde 25 olan küresel GSYİH'nın şu anda yaklaşık yüzde

45'ini oluşturuyor ve bu eğilim, en büyük üç EMDE'deki (Çin, Hindistan ve Brezilya'daki (EM3) güçlü kolektif büyümenin yönlendirdiği bir eğilim. Toplu olarak, EMDE'ler 2000 yılından bu yana yıllık küresel büyümenin yaklaşık yüzde 60'ına katkıda bulundu ve ortalama olarak 1990'lardaki payın iki katına çıktı. Yükselişleri, özellikle yüzyılın ilk on yılında, hızlı küresel ticaret ve finansal entegrasyonla desteklendi. Bu ekonomiler arasındaki karşılıklı bağımlılık da belirgin bir şekilde artmıştır. Bugün, EMDE'lerden yapılan mal ihracatının yaklaşık yarısı, 2000 yılındaki dörtte bire kıyasla diğer EMDE'lere gidiyor. Sınır ötesi bağlantılar güçlendikçe, EMDE'ler arasındaki ve EMDE'ler ile gelişmiş ekonomiler arasındaki iş döngüleri daha senkronize hale geldi ve belirgin bir EMDE iş döngüsü ortaya çıktı. EM3'ten diğer EMDE'lere sınır ötesi iş çevrimi yayılmaları, en büyük gelişmiş ekonomilerden (Amerika Birleşik Devletleri, euro bölgesi ve Japonya) gelen yayılmaların büyüklüğünün yaklaşık yarısı kadar oldukça büyüktür. Yine de EMDE'ler, yüzyılın ikinci çeyreğinin başında bir dizi ters rüzgarla karşı karşıyadır. Bu ekonomilerin çoğunda yapısal reformların uygulanmasında kaydedilen ilerleme durmuştur. Küresel olarak, korumacı önlemler ve jeopolitik kırılganlıklar keskin bir şekilde arttı. Yüksek borç yükleri, demografik değişimler ve iklim değişikliğinin artan maliyetleri ekonomik beklentiler üzerinde baskı oluşturuyor. Büyüme ve kalkınmayı hızlandırmaya yönelik başarılı bir politika yaklaşımı, yatırım ve verimliliği artırmaya, zorlu bir dış ortamda gezinmeye ve makroekonomik istikrarı güçlendirmeye odaklanmalıdır. Düşen Mezuniyet Beklentileri: Yirmi Birinci Yüzyılda Düşük Gelirli Ülkeler. XVIII iç reformlar ve iyi huylu bir küresel ortamla desteklenen hızlı büyüme, birçok düşük gelirli ülkenin (LIC) yirmi birinci yüzyılın ilk on yılında orta gelir statüsüne ulaşmasına izin verdi. O zamandan beri, LIC'lerin orta gelir statüsüne geçme oranı önemli ölçüde yavaşladı. Bugünün LIC'leri için beklentiler çok daha zorlu görünüyor. Son yıllarda, kişi başına düşen büyüme, artan çatışma ve kırılganlık seviyeleri ve olumsuz küresel gelişmeler arasında anemik olmuştur. Çok çeşitli kalkınma metriklerinde, bugünün LIC'leri, o zamandan beri orta gelirli hale gelen LIC'lerin 2000 yılında durduğu yerin gerisindedir. Ayrıca daha şüphecidirler.

Enflasyonun hedeflere daha yakın hale gelmesi ve parasal gevşemenin hem gelişmiş ekonomilerde hem de yükselen piyasa ve gelişmekte olan ülkelerde (EMDE'ler) faaliyeti desteklemesiyle küresel büyüme istikrar kazanmaktadır. Bu, 2025-26 yılları arasında ticaret ve yatırım firması olarak yılda yüzde 2,7 oranında geniş tabanlı, ılımlı bir küresel genişlemeye yol açmalıdır. Bununla birlikte, büyüme beklentileri, birkaç yıl boyunca art arda gelen olumsuz şokların küresel ekonomiye verdiği zararı telafi etmek için yetersiz görünmektedir ve özellikle en savunmasız ülkelerde zararlı sonuçlar doğurmaktadır. Daha uzun vadeli bir perspektiften bakıldığında, yirmi birinci yüzyılın ilk çeyreğinde EMDE'lerde gelişmiş ekonomi gelir seviyelerine doğru yakalama istikrarlı bir şekilde zayıflamıştır. Artan politika belirsizliği ve olumsuz ticaret politikası değişimleri, görünüm üzerindeki temel aşağı yönlü riskleri temsil ediyor. Diğer riskler arasında artan çatışmalar ve jeopolitik gerilimler, yüksek enflasyon, iklim değişikliğine bağlı daha aşırı hava olayları ve büyük ekonomilerde daha zayıf büyüme yer alıyor. Yukarı yönde, enflasyonla mücadelede daha hızlı ilerleme ve kilit ekonomilerde daha güçlü talep, küresel faaliyetin beklenenden daha fazla gerçekleşmesine neden olabilir. Zayıf büyüme görünümü ve çoklu ters rüzgarlar, kararlı politika eylemine duyulan ihtiyacın altını çiziyor. Ticareti korumak, borç kırılganlıklarını ele almak ve iklim değişikliğiyle mücadele etmek için küresel politika çabaları gerekmektedir. Ulusal politika yapıcılar, mali sürdürülebilirliği sağlamak ve ihtiyaç duyulan yatırımları finanse etmek için fiyat istikrarını kararlılıkla sürdürmeli, vergi gelirlerini artırmalı ve harcamaları rasyonelleştirmelidir. Ayrıca, daha uzun vadeli büyümeyi artırmak ve kalkınma hedeflerini rayına oturtmak için, çatışmaların etkisini azaltan, insan sermayesini artıran, işgücüne katılımı destekleyen ve gıda güvensizliğiyle mücadele eden müdahaleler kritik öneme sahip olacaktır.

TABLE 1.1 Real GDP[1]
(Percent change from previous year unless indicated otherwise)

	2022	2023	2024e	2025f	2026f	Percentage-point differences from June 2024 projections 2024e	2025f	2026f
World	**3.2**	**2.7**	**2.7**	**2.7**	**2.7**	**0.1**	**0.0**	**0.0**
Advanced economies	**2.8**	**1.7**	**1.7**	**1.7**	**1.8**	**0.2**	**0.0**	**0.0**
United States	2.5	2.9	2.8	2.3	2.0	0.3	0.5	0.2
Euro area	3.5	0.4	0.7	1.0	1.2	0.0	-0.4	-0.1
Japan	0.9	1.5	0.0	1.2	0.9	-0.7	0.2	0.0
Emerging market and developing economies	**3.7**	**4.2**	**4.1**	**4.1**	**4.0**	**0.1**	**0.1**	**0.1**
East Asia and Pacific	3.4	5.1	4.9	4.6	4.1	0.1	0.4	0.0
China	3.0	5.2	4.9	4.5	4.0	0.1	0.4	0.0
Indonesia	5.3	5.0	5.0	5.1	5.1	0.0	0.0	0.0
Thailand	2.5	1.9	2.6	2.9	2.7	0.2	0.1	-0.2
Europe and Central Asia	1.6	3.4	3.2	2.5	2.7	0.2	-0.4	-0.1
Russian Federation	-1.2	3.6	3.4	1.6	1.1	0.5	0.2	0.0
Türkiye	5.5	5.1	3.2	2.6	3.8	0.2	-1.0	-0.5
Poland	5.3	0.1	3.0	3.4	3.2	0.0	0.0	0.0
Latin America and the Caribbean	4.0	2.3	2.2	2.5	2.6	0.4	-0.2	0.0
Brazil	3.0	2.9	3.2	2.2	2.3	1.2	0.0	0.3
Mexico	3.7	3.3	1.7	1.5	1.6	-0.6	-0.6	-0.4
Argentina	5.3	-1.6	-2.8	5.0	4.7	0.7	0.0	0.2
Middle East and North Africa	5.4	1.7	1.8	3.4	4.1	-1.0	-0.8	0.5
Saudi Arabia	7.5	-0.8	1.1	3.4	5.4	-1.4	-2.5	2.2
Iran, Islamic Rep.[2]	3.8	5.0	3.0	2.7	2.2	-0.2	0.0	-0.2
Egypt, Arab Rep.[2]	6.6	3.8	2.4	3.5	4.2	-0.4	-0.7	-0.4
South Asia	5.8	6.6	6.0	6.2	6.2	-0.2	0.0	0.0
India[2]	7.0	8.2	6.5	6.7	6.7	-0.1	0.0	-0.1
Bangladesh[2]	7.1	5.8	5.0	4.1	5.4	-0.6	-1.6	-0.5
Pakistan[2]	6.2	-0.2	2.5	2.8	3.2	0.7	0.5	0.5
Sub-Saharan Africa	3.8	2.9	3.2	4.1	4.3	-0.3	0.2	0.3
Nigeria	3.3	2.9	3.3	3.5	3.7	0.0	0.0	0.0
South Africa	1.9	0.7	0.8	1.8	1.9	-0.4	0.5	0.4
Angola	3.0	1.0	3.2	2.9	2.9	0.3	0.3	0.5
Memorandum items:								
Real GDP[1]								
High-income countries	2.9	1.7	1.7	1.8	1.9	0.0	-0.1	0.0
Middle-income countries	3.7	4.6	4.3	4.3	4.1	0.1	0.2	0.0
Low-income countries	5.1	3.0	3.6	5.7	5.9	-1.4	0.4	0.4
EMDEs excluding China	4.2	3.5	3.5	3.8	3.9	0.0	-0.2	0.0
Commodity-exporting EMDEs	3.3	2.6	2.8	3.2	3.4	0.0	-0.2	0.2
Commodity-importing EMDEs	3.9	5.0	4.7	4.5	4.2	0.0	0.2	-0.1
Commodity-importing EMDEs excluding China	5.3	4.6	4.3	4.4	4.6	-0.1	-0.2	-0.1
EM7	3.3	5.1	4.6	4.2	3.9	0.1	0.2	-0.1
World (PPP weights)[3]	3.4	3.2	3.2	3.2	3.2	0.1	0.0	0.0
World trade volume[4]	**5.9**	**0.8**	**2.7**	**3.1**	**3.2**	**0.2**	**-0.3**	**-0.2**
Commodity prices[5]						Level differences from June 2024 projections		
WBG commodity price index	142.5	108.0	104.5	98.5	96.7	-1.5	-3.6	-4.8
Energy index	152.6	106.9	100.8	93.6	91.7	-3.2	-6.4	-7.3
Oil (US$ per barrel)	99.8	82.6	80.0	72.0	71.0	-4.0	-7.0	-7.1
Non-energy index	122.1	110.2	112.1	108.5	107.0	2.0	2.1	0.4

Source: World Bank.

Note: e = estimate; f = forecast. EM7 = Brazil, China, India, Indonesia, Mexico, the Russian Federation, and Türkiye. WBG = World Bank Group. World Bank forecasts are frequently updated based on new information. Consequently, projections presented here may differ from those contained in other World Bank documents, even if basic assessments of countries' prospects do not differ at any given date. For the definition of EMDEs, developing countries, commodity exporters, and commodity importers, please refer to table 1.2. The World Bank is currently not publishing economic output, income, or growth data for Turkmenistan and República Bolivariana de Venezuela owing to lack of reliable data of adequate quality. Turkmenistan and República Bolivariana de Venezuela are excluded from cross-country macroeconomic aggregates.

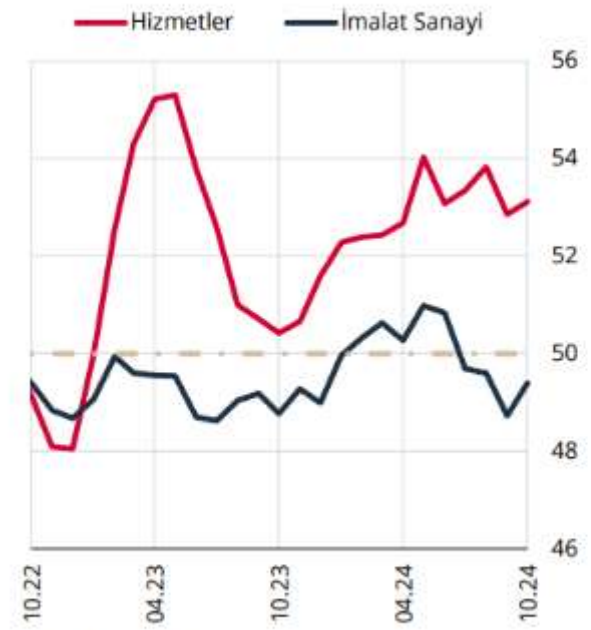
1. Headline aggregate growth rates are calculated using GDP weights at average 2010-19 prices and market exchange rates.
2. GDP growth rates are on a fiscal year (FY) basis. Aggregates that include these countries are calculated using data compiled on a calendar year basis. For India and the Islamic Republic of Iran, the column for 2022 refers to FY2022/23. For Bangladesh, the Arab Republic of Egypt, and Pakistan, the column for 2022 refers to FY2021/22. Pakistan's growth rates are based on GDP at factor cost.
3. World growth rates are calculated using average 2010-19 purchasing power parity (PPP) weights, which attribute a greater share of global GDP to emerging market and developing economies (EMDEs) than market exchange rates.
4. World trade volume of goods and nonfactor services.
5. Indexes are expressed in nominal U.S. dollars (2010 = 100). Oil refers to the Brent crude oil benchmark. For weights and composition of indexes, see https://worldbank.org/commodities.

**Kaynak:* Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu (Ocak 2025)

2025 Yıllı Ülkelerin Ekonomik Beklenti Tablosu

Küresel iktisadi faaliyete ilişkin öncü göstergeler, imalat sanayindeki zayıf seyrin sürdüğüne ve hizmet sektörünün ekonomik büyümenin ana kaynağı olmaya devam ettiğine işaret etmektedir. Küresel imalat sanayi PMI endeksi eşik değerin altındaki zayıf seyrini sürdürmüştür. Hizmet sektörü PMI endeksinde ise bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre azalış görülmekle birlikte, endeks eşik değerin üzerinde kalmaya devam etmiştir (Grafik 2.1.1). Türkiye'nin ticaret ortaklarının büyüme tahminleri, jeopolitik gelişmelerden etkilenme derecelerine ve enflasyon-para politikası beklentilerine göre farklılık göstermektedir. Bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre, gelişmiş ülke grubunun 2024 yılı büyüme görünümünün daha olumlu, Doğu Avrupa ve Orta Doğu grubundaki görünümün ise olumsuz yönde değiştiği gözlenmiştir (Tablo 2.1.1). ABD, diğer gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha güçlü bir büyüme görünümü sergilemektedir. Diğer taraftan, ikinci çeyrekteki görece düşük performansı ve açıklanan geniş kapsamlı parasal ve mali genişlemenin beklentilerin altında kalması nedeniyle Çin'in 2024 yılı büyüme tahmini bir miktar aşağı yönlü güncellenmiştir. Ayrıca, Çin'in yıllık büyümesi, üçüncü çeyrekte son on sekiz ayın en düşük seviyesine gerilemiştir. Bu çerçevede, Türkiye'nin dış ticaret ortaklarının ihracat paylarıyla ağırlıklandırılan küresel büyüme endeksinin 2024 yılında, bir önceki Enflasyon Raporu dönemine kıyasla değişmeyerek yüzde 2,0 oranında artacağı tahmin edilmektedir. Öte yandan, yüzde 2,4 oranındaki 2025 yılı küresel büyüme beklentisi korunsa da ülkeler arası belirgin farklılaşma dikkat çekmiştir. Söz konusu büyüme tahminleri, Euro Bölgesi için aşağı yönlü, ABD, İngiltere ve Birleşik Arap Emirlikleri için yukarı yönlü güncellenirken Çin için aynı kalmıştır. Gerçekleşmeler, tahminler ve öncü göstergeler birlikte değerlendirildiğinde genel olarak küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre arttığı değerlendirilmektedir.

Grafik 2.1.1: Küresel PMI Endeksleri (Seviye)



Kaynak: S&P Global.

Tablo 2.1.1: Türkiye'nin Ana Ticaret Ortaklarının Büyüme Tahminleri* (%)

	2023	2024 Tahmini		2025 Tahmini	
		ER 2024-III	ER 2024-IV	ER 2024-III	ER 2024-IV
Euro Bölgesi	0,4	0,7	0,7	1,4	1,2
Almanya	-0,3	0,2	0,0	1,1	0,7
ABD	2,9	2,3	2,6	1,7	1,8
İngiltere	0,3	0,8	1,0	1,1	1,3
İtalya	0,7	0,9	0,8	1,0	0,9
Irak	-0,6	1,1	0,7	2,1	2,0
İspanya	2,5	2,3	2,7	1,9	2,0
Fransa	1,1	0,9	1,1	1,2	1,0
Hollanda	0,1	0,4	0,6	1,4	1,4
İsrail	2,0	1,5	1,0	3,9	3,5
Rusya	3,6	3,2	3,5	1,7	1,6
BAE	2,9	3,4	4,0	2,1	5,7
Romanya	2,1	2,8	2,0	3,5	3,1
Belçika	1,4	1,2	1,2	1,5	1,3
Polonya	0,2	2,9	3,1	3,8	3,7
Mısır	3,8	3,4	2,9	4,2	4,1
Bulgaristan	1,8	2,2	2,2	2,9	2,9
Çin	5,2	4,9	4,8	4,4	4,4

Kaynak: Consensus Economics, S&P Global.
* Tablodaki ülkeler Türkiye'nin 2021 yılı ihracat ağırlıklarına göre sıralanmıştır.

**Kaynak:* Consensus Economics, S&P Global.

Enflasyon Grafikleri

Küresel büyüme görünümü ve kompozisyonu, jeopolitik riskler, finansal koşullar ve arz yönlü faktörler, emtia fiyatları üzerinde belirleyici olmaya devam etmektedir. Yaz aylarında düşüş seyri gösteren enerji hariç emtia fiyatlarında bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre genele yayılan artışlar görülmüştür. Diğer taraftan petrol fiyatlarındaki oynak seyir dikkat çekmektedir. Rusya-Ukrayna savaşı ve Orta Doğu'da süregelen jeopolitik gerilimler ile Petrol İhraç Eden Ülkeler Örgütü'ne (OPEC+) üye ülkelerin üretim kesintisi ile ilgili kararları petrol fiyatlarında yukarı yönlü, talepteki zayıf seyir ise aşağı yönlü baskıların sürmesine neden olmaktadır. Doğal gaz fiyatlarında da jeopolitik gerilimler kaynaklı dalgalanmalar gözlenmektedir. Buna karşın, Euro Bölgesi büyüme görünümü, ılımlı iklim koşulları ve sıvılaştırılmış doğal gaz (LNG) ithalatındaki artışa bağlı olarak yüksek seyreden doğal gaz stokları Avrupa için gösterge niteliğinde olan fiyatlar üzerinde aşağı yönlü bir etki oluşturmuş ve doğal gaz fiyatları, bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre yüzde 2,8 oranında azalmıştır. Diğer taraftan, Çin'in deflasyon endişelerini gidermek ve büyüme hedefine ulaşmak amacıyla açıkladığı teşvik adımları endüstriyel emtia fiyatlarını bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre önemli oranda artırmıştır. Tarımsal emtia fiyatları da iklim koşulları nedeniyle bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre belirgin şekilde yükselmiştir (Tablo 2.1.2).

Tablo 2.1.2: Emtia Fiyat Gelişmeleri (%)

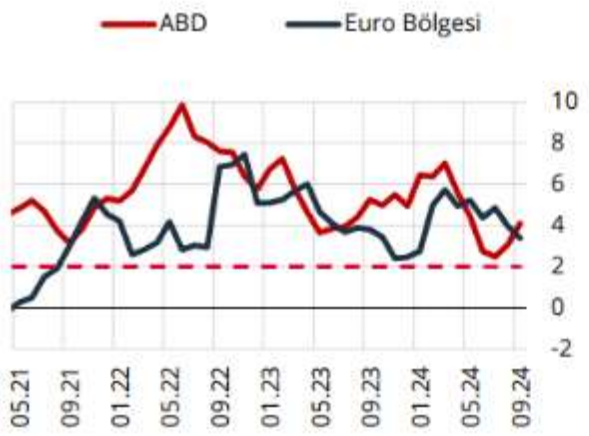
	Temmuz 2024	Ağustos 2024	Eylül 2024	Ekim 2024	Yıllık	Bir Önceki Rapor Dönemine Göre*
Emtia Ana Endeksi	-1,4	-4,8	-2,6	3,5	-7,5	-0,9
Enerji	0,4	-6,6	-6,9	3,8	-16,5	-7,0
Tarımsal Emtia	-7,0	-3,1	5,1	1,2	-7,6	4,5
Endüstriyel Metal	-3,8	-2,5	2,9	4,3	16,3	10,5
Değerli Metal	3,4	2,5	3,7	4,5	40,7	12,1
Enerji Hariç	-3,7	-2,3	3,2	3,0	6,5	7,6
Brent Petrol	3,3	-5,2	-8,1	1,8	-16,9	-8,0
Doğal Gaz (ABD)	-21,2	-6,0	14,9	7,6	-18,2	25,2
Doğal Gaz (Avrupa)	-5,6	18,0	-5,7	11,4	-14,1	-2,8
Kömür	1,1	7,8	-3,9	3,8	4,2	-1,1
Alüminyum	-5,8	0,1	4,5	5,6	18,4	15,8
Bakır	-3,0	-5,9	3,1	4,5	22,7	10,4
Demir	1,2	-8,3	-6,8	14,1	-10,6	2,2
Buğday	-9,0	-3,1	7,8	2,9	2,2	5,7
Soya	-4,6	-12,0	2,8	-1,0	-21,9	-2,7
Pirinç	-11,3	-5,8	2,1	-1,5	-5,6	-1,1
Mısır	-9,4	-5,5	6,1	4,2	-14,8	9,3
Pamuk	-4,4	-1,0	4,1	1,2	-15,5	6,7
Şeker	1,0	-4,8	12,0	8,4	-16,9	18,8

Kaynak: Bloomberg.
* 1 Kasım 2024 ile 8 Ağustos 2024 tarihlerinde oluşan fiyatların yüzde değişimini göstermektedir.

Kaynak: Enflasyon Raporu 2024-IV

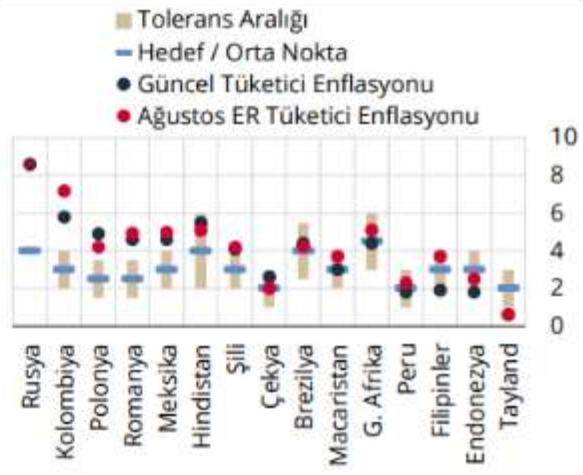
Küresel dezenflasyon süreci devam ederken hizmet enflasyonundaki ataletin azalmakla birlikte sürdüğü gözlenmektedir. Jeopolitik gelişmeler ve emtia fiyatlarındaki dalgalanmalar dezenflasyon sürecinde önemli risk unsuru olmayı sürdürürken arz koşullarındaki ılımlı seyir ile para politikalarındaki sıkı duruş, küresel ölçekte enflasyonda gerilemeyi desteklemeye devam etmektedir. İşgücü piyasalarındaki arz talep dengesinin normalleşmeye devam etmesi ile ücret kaynaklı baskıların zayıfladığı ve hizmet sektörü genelinde fiyat artışlarının bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre daha ılımlı bir görünüme sahip olduğu dikkat çekmektedir (Mercek Altı 2.1). Son iki aylık verilerde ABD hizmet enflasyonunun ana eğiliminde bir miktar artış olduğu görülmüş ve eğilimin yaklaştığı hedefle uyumlu seviyelerden tekrar uzaklaştığı gözlenmiştir. Bununla birlikte eylül ayında bir defalık olduğu değerlendirilen sağlık ve ulaşım hizmetlerindeki artışların etkili olduğu bu gelişme, ABD'de genel enflasyon görünümünde ve enflasyon beklentilerinde belirgin bir bozulmaya neden olmamıştır. Euro Bölgesi'nde ise hizmet fiyat artışları belirgin şekilde gerilemeyi sürdürmüştür (Grafik 2.1.2). Diğer taraftan bazı Doğu Avrupa ve Latin Amerika ülkelerinde enflasyonun tolerans aralığı dışında kalmaya devam etmesine ve bazı ülkelerde yıllık enflasyonda sınırlı yükselişler görülmesine karşın, gelişmekte olan ülkelerin genelinde enflasyon oranları hedeflere bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre daha çok yakınsayan bir görünüm sergilemiştir (Grafik 2.1.3).

Grafik 2.1.2: Gelişmiş Ülkelerde Hizmet Enflasyonu (Yıllıklandırılmış 3 Aylık Hareketli Ortalama, Mevsimsellikten Arındırılmış, %)



Kaynak: ECB, St Louis Fed.

Grafik 2.1.3: Gelişmekte Olan Ülkelerde Tüketici Enflasyonu (Hedef, Tolerans Aralığı ve Gerçekleşme, %)



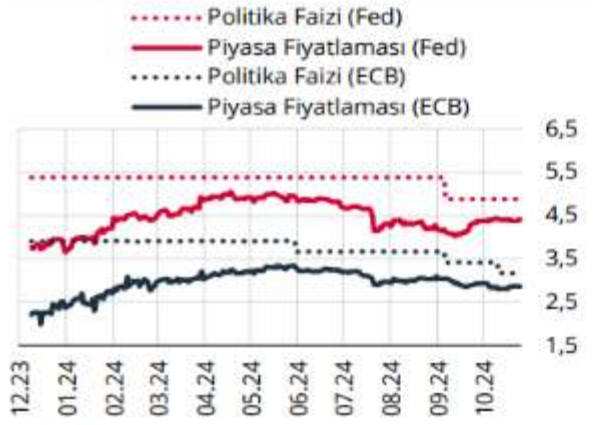
Kaynak: Bloomberg.

Kaynak: Enflasyon Raporu 2024-IV

Enflasyondaki gerilemenin devam etmesiyle birlikte gelişmiş ülke merkez bankaları faiz indirim döngüsüne girerken piyasa fiyatlamalarının faiz indirimlerinin devam edeceği yönünde olduğu görülmektedir. ABD Merkez Bankası (Fed) eylül ayı toplantısında 50 baz puan ile faiz indirim sürecini başlatırken Fed üyelerinin medyan faiz beklentileri de temmuz ayına göre 2024 ve 2025 yılları için daha fazla faiz indirimine işaret edecek şekilde güncellenmiştir (Kutu 2.1). Yapılan iletişimde, verilere bağlı olarak yılın geri kalan toplantılarında da faiz indirimi yapılabileceğinin sinyali verilmiştir. İşgücü piyasasının son dönemde güçlü seyrini sürdürmesi, söz konusu indirim sürecinin daha temkinli olacağı yönündeki beklentileri güçlendirmiştir. Avrupa Merkez Bankası (ECB) ise ekim ayı toplantısında 25 baz puan ile faiz indirimine devam etmiş, enflasyon ve iktisadi faaliyet gelişmelerine göre yıl sonuna kadar daha fazla indirim yapabileceğinin sinyalini vermiştir. Sonuç olarak, 6 Kasım itibarıyla yıl sonuna kadar fiyatlanan ilave faiz indirim miktarı Fed için 46 baz puan, ECB içinse 30 baz puan seviyesindedir (Grafik 2.1.4). Mevcut Enflasyon Raporu döneminde Kanada ve Danimarka Merkez Bankaları 25'er baz puan, İsveç Merkez Bankası 50 baz puan indirime giderken Güney Kore (25 baz puan) ve Yeni Zelanda (iki toplantıda toplam 75 baz puan) Merkez Bankaları ilk gevşeme adımlarını atmışlardır. Diğer taraftan, temmuz ayında politika faizini 15 baz puan artıran Japonya Merkez Bankası, ilave faiz

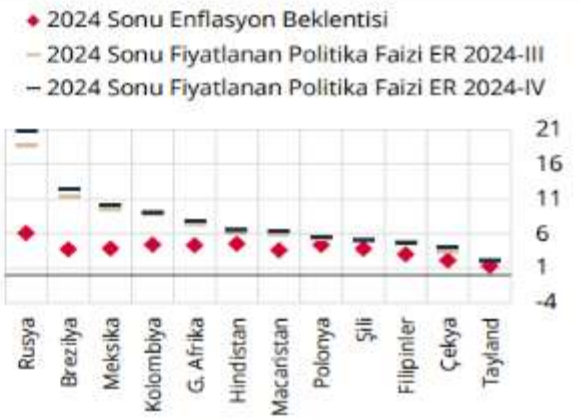
artırımlarını daha geniş bir zamana yayacağı iletişimini yapmıştır. Gelişmekte olan ülkeler ise enflasyon görünümündeki iyileşmenin yavaşlamasına bağlı olarak faiz indirim süreçlerinde temkinli duruşlarını sürdürmüştür. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde Endonezya, Güney Afrika, Romanya ve Tayland Merkez Bankaları 25'er baz puan, Filipinler ise iki toplantıda toplam 50 baz puan ile faiz indirim sürecini başlatırken Peru (50 baz puan), Meksika (50 baz puan), Kolombiya (100 baz puan), Çekya (25 baz puan), Şili (50 baz puan), ve Macaristan (25 baz puan) Merkez Bankaları politika faizlerini indirmeyi sürdürmüştür. Enflasyon tahminlerini yukarı yönlü revize eden Brezilya Merkez Bankası 25 baz puan faiz artırımına giderken Rusya Merkez Bankası 300 baz puan ile faiz artırımına devam etmiştir. Çin ise deflasyona dair endişeleri giderme ve yüzde 5'lik büyüme hedefine ulaşma doğrultusunda parasal ve mali tarafta genişlemeci yönde kararlar duyurmuştur. Önümüzdeki dönemde, enflasyondaki düşüşe bağlı olarak gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde faiz indirimlerinin sürebileceği değerlendirilmektedir. Ancak, enflasyonun seviyeleri, katılıklar ve son dönemde Orta Doğu kaynaklı artan jeopolitik riskler değerlendirildiğinde, indirim süreçlerinin parasal sıkılığı koruyacak ve enflasyondaki düşüşün devamını sağlayacak şekilde sürdürüleceği beklenmektedir. Bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre birçok gelişmekte olan ülkede, 2024 yıl sonu için sınırlı da olsa daha yüksek faiz seviyelerinin fiyatlandığı görülmektedir. Ayrıca, vadeli işlemlerin ima ettiği politika faizleri ile enflasyon beklentileri, gelişmekte olan ülkelerde faiz oranlarının enflasyon oranlarının üzerinde belirlenmeye devam edeceğine işaret etmektedir (Grafik 2.1.5).

Grafik 2.1.4: 2024 Sonu İçin Piyasa Fiyatlamalarının İma Ettiği Politika Faizi (Efektif, %)



Kaynak: Bloomberg.

Grafik 2.1.5: Vadeli İşlemlerin İma Ettiği Politika Faizi ve Enflasyon Beklentileri* (% Puan)



Kaynak: Bloomberg.
* Enflasyon beklentileri Bloomberg anketinden alınmıştır. Faiz fiyatlamaları ER 2024-III için 6 ay, ER 2024-IV için 3 ay vadeli kontratlardan hesaplanmıştır.

Kaynak: Enflasyon Raporu 2024-IV

Küresel Ekonomik Görünüm; Küresel ölçekte yaşanan ekonomik, jeopolitik ve toplumsal değişimler, bölgeler ve ülkeler bazında yapısal dinamiklere ve makro gündemde öncelikli olarak ele alınan konulara bağlı olarak farklı etkiler yaratıyor. Örneğin, ABD'de istihdama ilişkin endişeleri takiben gelen faiz indirimleri ve seçim sonrası dönemde ticaretin seyri öne çıkan konular olurken, Avrupa'da demografik sorunlar, jeopolitik gerilimler ve enerji krizinin etkisiyle sanayi ve teknolojideki rekabetçiliğin azalması yoğun şekilde tartışılıyor. Asya'nın öncü ekonomisi Çin ise, iç talebi canlandırma çabalarına rağmen son dönemde yavaşlayan büyüme ve ihracat zorluklarıyla karşı karşıya. Hükümetin altyapı yatırımları ve teşvik politikaları sürerken, emlak sektörü kaynaklı sorunlar ekonomik genişlemeyi sınırlıyor. Asya'nın diğer büyük ekonomileri, dış ticaretteki zayıflamadan etkilenirken teknoloji yatırımları ve iç pazarın genişletilmesi gibi adımlarla istikrar arayışını yoğunlaştırıyorlar. Bu kapsamda ABD, Avrupa ve önde gelen Asya piyasalarında yaşanan değişimleri bölge ve ülke bağlamında özetlemek ve 2025 yılına dair temel gündem maddelerini belirlemek önem taşıyor.

6.1.2 Türkiye Ekonomisi – Makro Göstergeler

2024 yılında yavaşlayan Türkiye ekonomisinde bu eğilim 2025 ilk çeyrekte de sürdü. 2024 yılının ilk üç çeyreğinde görülen iç-dış talep dengelenmesi 2024 son çeyrek itibarıyla duraksadı. 2025 ilk çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yaptı. Dolar bazında yıllıklandırılmış GSYH 1 trilyon 371 milyar dolar oldu. Yurtiçinde 2025 ikinci çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede yavaşlamanın sürdüğüne işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Mart ayındaki 47,3 seviyesinden Haziran'da 46,7'ye gerileyerek daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı son üç ayda inişli çıkışlı bir tablo çizerken, sektörel güven endekslerinde dalgalı bir seyir görüldü.

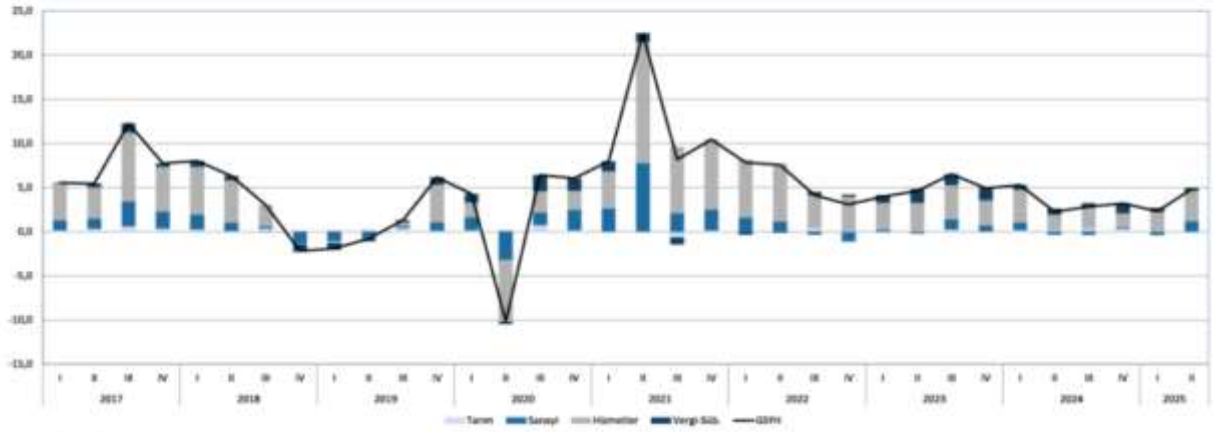
İkinci çeyrekte dış dengede bir miktar bozulma görüldü. İhracatta toparlanma sürerken, ithalatta da hızlanma görüldü ve yılın ilk altı ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı dönemine göre genişledi. Hizmet gelirlerindeki artışa rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, yılın ilk altı ayında ihracat 2024'ün aynı dönemine göre %4,1 artarken, ithalatta da %7,2 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2024 Ocak-Mart döneminde 42,5 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2025'in aynı döneminde 49,4 milyar dolara çıktı. Mart 2025'te 12,9 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Mayıs 2025'te 16,0 milyar dolara yükseldi.

2024 Haziran'da başlayan dezenflasyon süreci 2025 yılı ikinci çeyrek itibarıyla sürüyor. 2025 Mart ayında %38,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Haziran ayında %35,0 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %23,5'ten %24,5'e sınırlı yükseldi. Önümüzdeki aylarda yıllık enflasyondaki düşüşün yavaşlayarak da olsa sürmesi bekleniyor. TCMB yurtiçi finansal piyasalarda artan oynaklık üzerine Mart ayı itibarıyla para politikası duruşunu sıkılaştırdı. 17 Nisan tarihli toplantısında politika faizini 350 baz puan yükselterek %46,0'a çekerken, asimetrik faiz koridoru uygulamasını sürdürdü. Haziran toplantısında ise politika faizini piyasa beklentileri doğrultusunda sabit tuttu. Ayrıca, parasal aktarım mekanizmasını güçlendirmek ve TL'ye geçişi desteklemek amacıyla makroihtiyati çerçevede değişiklikler yaptı.

GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)

2021				2022				2023				2024				2025	
I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II
8,0	22,4	8,2	10,4	7,8	7,6	4,1	3,1	4,0	4,6	6,5	4,9	5,3	2,3	2,8	3,2	2,3	4,8

ÜRETİM YÖNTEMİYLE GSYH (BÜYÜMEYE KATKILAR)



Kaynak: TÜİK

HARCAMA YÖNTEMİYLE GSYH (BÜYÜMEYE KATKILAR)

Kaynak: TÜİK

6.1.3 Gayrimenkul Piyasası:

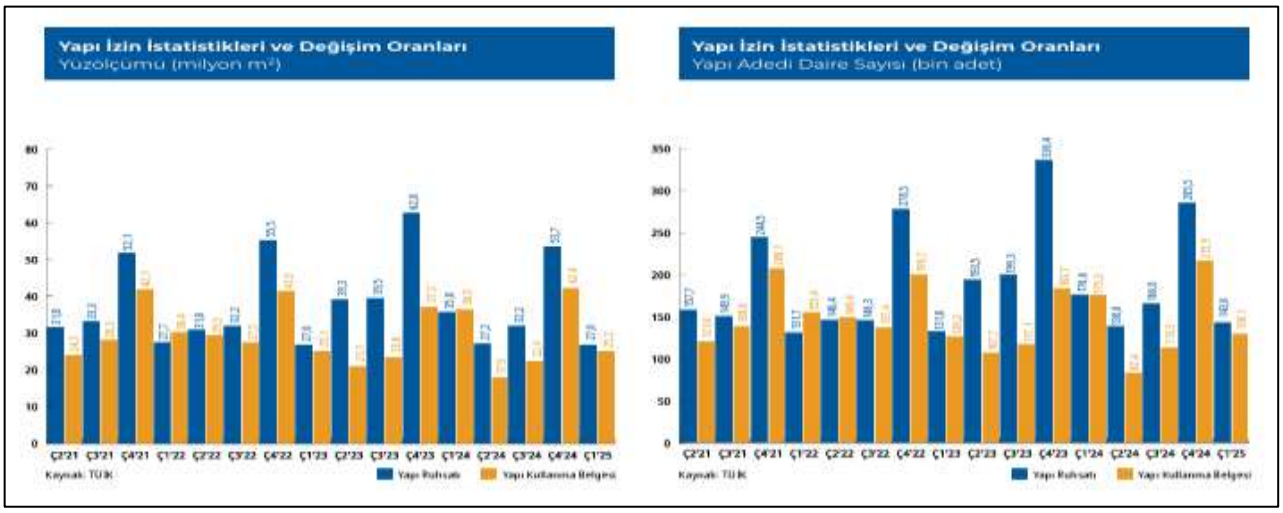
2025 yılının ikinci çeyreğinde konut satışları, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %34,1 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %6,1 oranında artış kaydetmiş ve 356.107 adet olmuştur. Bu rakam, veri tarihinde 2022 yılı ikinci çeyreğindeki 406.335 adetlik satışın ardından kaydedilen en yüksek ikinci çeyrek satış rakamı olarak dikkat çekmektedir.

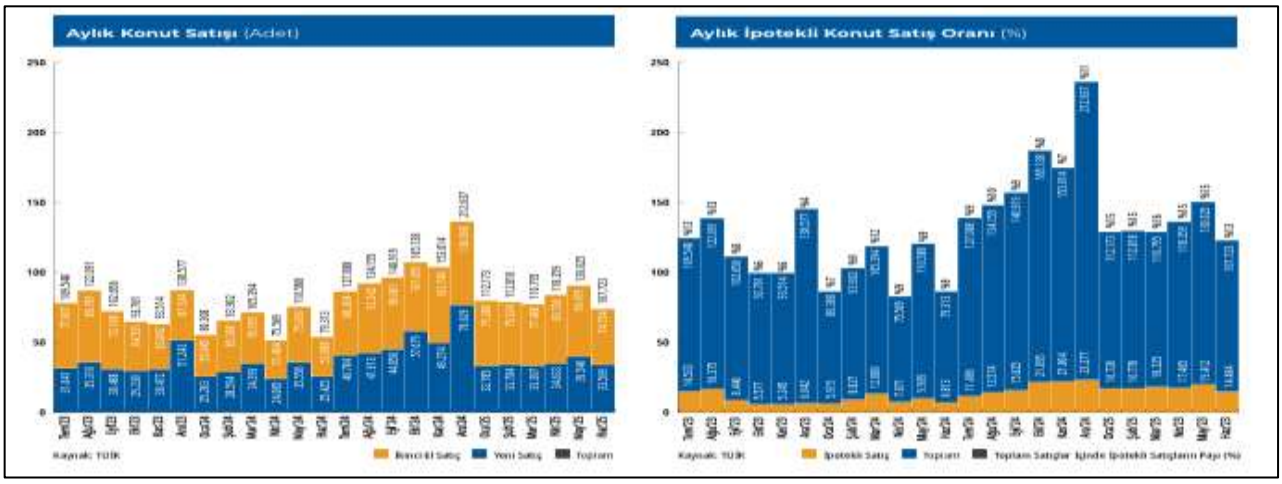
Konut fiyatları artışında 2025 yılının birinci çeyreğinde yıllık artış %31,8 iken ikinci çeyrek sonu itibarıyla yıllık konut fiyat artışı %32,7'ye yükselmiştir. Konut satışlarındaki yükselişi destekleyecek şekilde konut fiyatlarında da üç çeyrek üst üste artış kaydedilmiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekte olmakla birlikte Haziran ayı itibarıyla reel değişim artış trendine devam etmiş ve -%1,7 olarak gerçekleşmiştir. Üç büyük ilden Ankara'da reel değişim artışını sürdürerek %5,3 olurken İstanbul'da reel değişim -%1,8, İzmir'de ise -%2,4 olarak hesaplanmıştır. Yeni konut fiyatlarında ise kısmi bir gerileme kaydedilmiştir. Yeni konut fiyatlarında 2025 yılı birinci çeyreği itibarıyla yıllık değişim %33,5 iken ikinci çeyrekte artış %32,3'e gerilemiştir. Yeni konut fiyatlarında reel bazda değişim ise Haziran ayı itibarıyla -%1,9 olmuştur. Bu sonuçlarla, Türkiye genelinde konut birim fiyatı 39.738 TL/metrekareye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatı 63.279 TL/metrekare, İzmir'de 43.963 TL/metrekare, Ankara'da ise 35.674 TL/metrekare olarak kaydedilmiştir.

Konutların satış durumuna göre değerlendirme yapıldığında, 2025 yılının ikinci çeyreğinde ilk satışlarda yıllık bazda %26,7, ikinci el satışlarda ise yıllık bazda %33,7 oranında bir artış görülmüştür. Yılın ikinci çeyreği itibarıyla, ilk satışlar 107.748 adet olarak kaydedilirken ikinci el satışlar 248.359 adede ulaşmıştır. Yılın ikinci çeyreğinde, ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %29,8'e kıyasla sınırlı bir artış göstermiş ve %30,3 olmuştur.

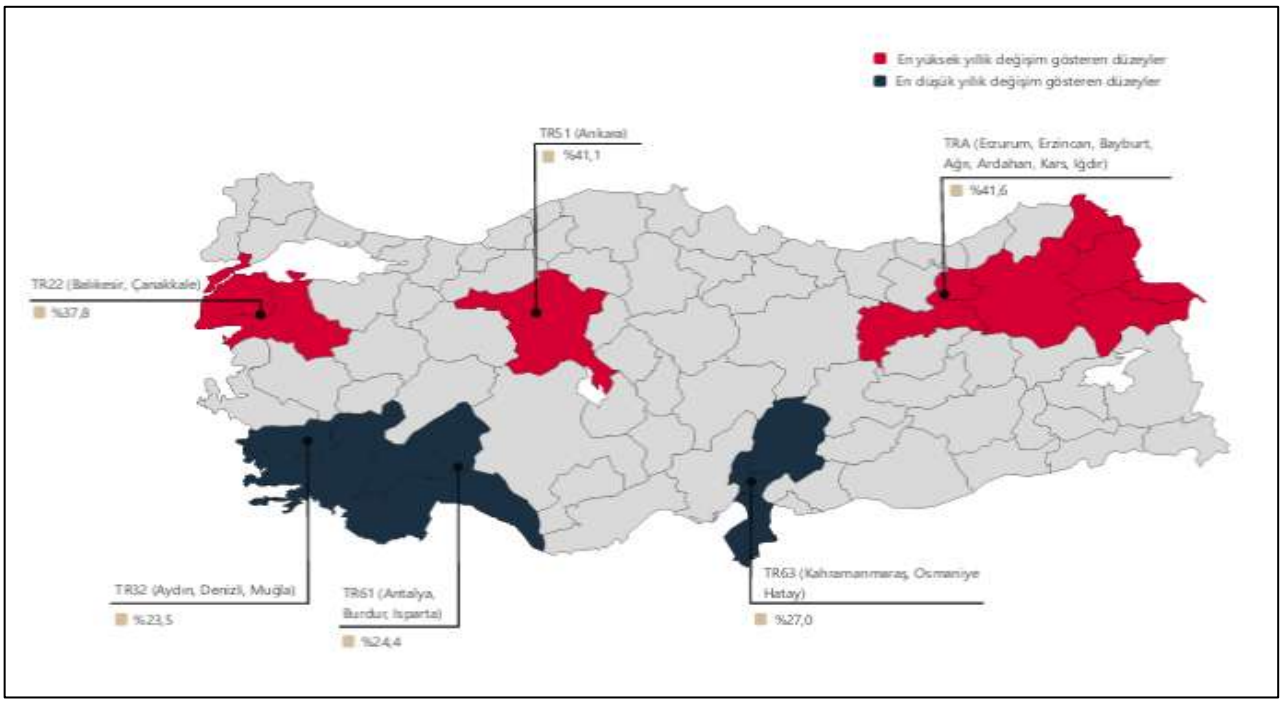
Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2025 yılının ikinci çeyreğinde 51.361 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup bir önceki yıla kıyasla %115,9 oranında artış kaydedilmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise çeyreklik bazda 1 puan gerileyerek %14,4 olarak gerçekleşmiştir. Konut kredisi faizlerinde ise sınırlı bir artış gözlenmiştir. Konut kredisi faizleri 2025 yılının ilk çeyreğinde %40,1 iken ikinci çeyrekte %41,8'e yükselmiştir. Diğer satışlarda ise 2025 yılının ikinci çeyreğinde yıllık %26,1 oranında bir artışla 304.746 adet satış gerçekleştirilmiştir.

Yabancılara yapılan satışlarda ise yılın ikinci çeyreği itibarıyla 4.776 adetle geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle aynı sayıda satış gerçekleşmiştir. Geçtiğimiz yıl yabancılara satışların toplam satışlar içerisindeki payı %1,8 iken 2025 yılının ikinci çeyreğinde bu oran %1,3'e gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım 876 adetle Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. İkinci çeyrekte il bazında en yüksek satış 1.698 adetle İstanbul'da görülmüştür.





Merkez Bankası'nın 2025 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde 2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 31,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 1,2 oranında azalmıştır. 2025yılı Ağustos ayında, İstanbul, Ankara ve İzmir'de bir önceki aya göre, sırasıylayüzde3,0, 2,8 ve 2,5 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde30,2,41,1 ve 31,9 oranlarında artış göstermiştir.



	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	192,5	179,4	212,2	186,5
Yıllık Değişim	%31,4	%30,2	%41,1	%31,9
Aylık Değişim	%2,5	%3,0	%2,8	%2,5

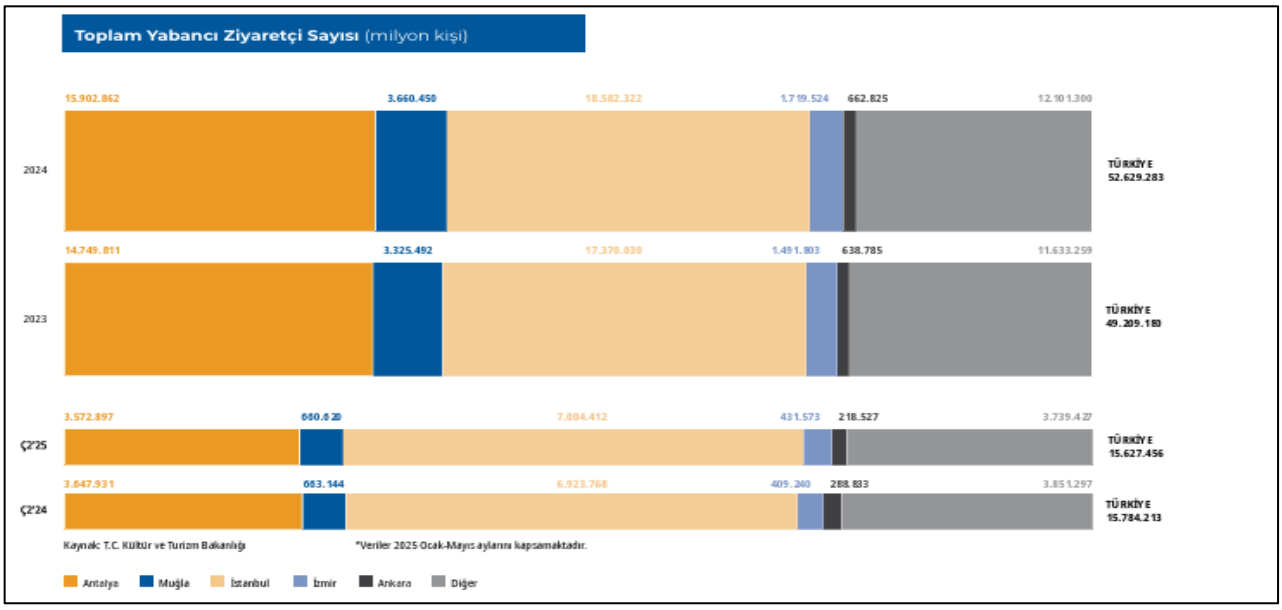
6.1.4 Turizm Sektörü

Kültür ve Turizm Bakanlığından elde edilen verilere göre 2025 yılının birinci ve ikinci çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam ziyaretçi sayısı yaklaşık 15,6 milyon iken, 2024 yılının aynı döneminde sayının 15,8 milyon olarak kaydedildiği gözlemlenmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında gelen turist sayısında %1'lik bir düşüş gözlemlenmiştir. 2025 yılının ilk yarısında Türkiye'ye gelen 15,6 milyon yabancı turistin %44,8'i İstanbul'a, %1.4'ü Ankara'ya, %2,8'i İzmir'e, %22,9'u Antalya'ya ve %4,2'si Muğla'ya gelmiştir.

	TOPLAM						VATANDAŞ [1]	
YILLAR	GELEN ZİYARETÇİ SAYISI	ÇIKAN ZİYARETÇİ SAYISI	TURİZM GELİRİ	ORTALAMA HARCAMA	TURİZM [2] GİDERİ		TURİZM GELİRİ	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	35 717 337	980	4 525 101		8 595 191	1 678
2013	39 860 771	39 226 226	40 186 327	1 024	5 875 183		9 193 811	1 703
2014	41 627 246	41 415 070	41 316 834	998	5 791 095		8 404 159	1 510
2015	41 114 069	41 617 530	37 700 923	906	6 296 506		7 270 820	1 207
2016	30 906 680	31 365 330	26 539 007	846	5 255 797		7 374 334	1 209
2017	37 969 824	38 620 346	31 253 835	809	5 487 607		7 210 947	1 102
2018	46 112 592	45 628 673	35 920 910	787	5 530 582		6 676 206	1 000
2019	51 747 199	51 860 042	42 851 778	826	4 655 848		7 014 139	981
2020	15 971 201	15 826 266	15 287 810	958	1 188 382		3 317 861	1 064
2021	30 038 961	29 357 463	30 528 342	1 032	2 203 157		6 507 848	1 201
2022	51 387 513	51 369 026	50 248 936	971	5 098 884		7 454 442	1 061
2023	56 693 837	57 077 440	56 439 612	979	8 429 980		8 391 864	1 086
2024	62 269 890	62 232 447	61 103 419	972	7 741 002		10 303 122	1 073
2025 (Ocak-Haziran)	26 388 831	25 533 320	25 778 039	996	5 208 130		4 849 895	990

(Kaynak: KTB,2024)

Türkiye'nin Turizm Gelir-Gider Tablosu



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

İşletme belgeli ve yatırım belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 873.000 oda kapasitesiyle 21.196 işletme belgeli, 65.000 oda kapasitesiyle 629 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında birinci sırayı 3.077 tesis ve 125.000 oda kapasitesiyle İstanbul çekmekte, onun ardından 2.854 tesis ve 109.000 oda kapasitesiyle Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.631 işletme belgeli tesise ve 288.000 oda arzına sahiptir. Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 629 tesis içinde en büyük payı 85 tesis ve 16.000 oda kapasitesi ile Antalya almakta, onun ardından 84 tesis ve yaklaşık 9.000 oda kapasitesiyle İstanbul, 74 tesis ve 7.000 oda kapasitesiyle Muğla gelmektedir.

İşletme ve Yatırım Belgeli Tesis Sayısı

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı
ANTALYA	2.631	287.914	85	16.254
MUĞLA	2.854	109.308	74	7.093
İSTANBUL	3.077	125.491	84	8.745
İZMİR	1.889	42.833	53	5.264
ANKARA	379	21.885	12	1.228
DİĞER	10.366	286.378	321	27.248
TÜRKİYE	**21.196**	**873.809**	**629**	**65.832**

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

2025 yılının ilk çeyreğinde, kişi başı harcama bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %4,8 artmış olup, toplam yabancı turist sayısı ise %1,2'lik bir artış göstermiştir.

Toplam Turist ve Harcamalar

	Toplam Yabancı Turist (Bin Kişi)	Kişi Başı Harcama (USD)
Ç1'23	8.181.566	1.019
Ç2'23	13.995.495	951
Ç3'23	22.428.234	996
Ç4'23	12.472.145	954
2023 TOPLAM	**57.077.440**	**979**
Ç1'24	9.010.090	975
Ç2'24	16.097.884	924
Ç3'24	23.206.579	1.001
Ç4'24	13.917.894	981
2024 TOPLAM	**62.232.447**	**972**
Ç1'25	9.121.152	1.022

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

Milliyetlere göre geliş dağılımı incelendiğinde, 2025 yılının ikinci çeyreğinde 1.740.000 girişle Almanya birinci, 1.722.000 girişle Rusya ikinci, 1.225.000 girişle Birleşik Krallık üçüncü sırada yer almaktadır. 2024 yılının aynı dönemine kıyasla İran'dan gelen turist sayısı aynı kalmış (%0,98 artış), Rusya'dan gelen turist sayısında %5,23 oranında bir düşüş yaşanmış, Almanya'dan gelen turist sayısı ise %6 azalmıştır. İki yılın aynı dönemleri kıyaslandığında, en büyük artışı %41 ile İtalya, en büyük azalışı ise %14,54 ile Gürcistan sergilemiştir. 2024 yılına toplam olarak bakıldığında 6,7 milyon kişiyle Rusya'nın birinci, 6,6 milyon kişiyle Almanya'nın ikinci, 4,4 milyon kişiyle Birleşik Krallık'ın üçüncü sırada yer aldığı gözlemlenmektedir.

Milliyetlere göre Geliş

	2023	2024	Değişim	Ç2'24	Ç2'25	Değişim
Rusya Fed.	6.313.675	6.710.198	%6,28	1.817.311	1.722.326	-%5,23
Almanya	6.193.259	6.620.612	%6,90	1.852.435	1.740.455	-%6,05
İngiltere (Birleşik Krallık)	3.800.922	4.433.782	%16,65	1.209.591	1.224.950	%1,27
İran	2.504.494	3.277.852	%30,88	1.167.694	1.179.192	%0,98
Bulgaristan	2.893.092	2.918.581	%0,88	1.118.705	1.001.169	-%10,51
Polonya	1.539.123	1.866.986	%21,30	394.187	417.709	%5,97
Gürcistan	1.633.977	1.466.188	-%10,27	587.983	502.464	-%14,54
Amerika Birleşik Devletleri	1.334.337	1.442.191	%8,08	389.519	437.562	%12,33
Hollanda	1.232.220	1.303.262	%5,77	408.149	404.139	-%0,98
Romanya	990.005	1.173.358	%18,52	298.362	315.386	%5,71
Fransa	1.031.824	1.088.380	%5,48	343.749	342.098	-%0,48
Irak	1.051.721	968.834	-%7,88	297.971	328.767	%10,34
Azerbaycan	855.445	956.178	%11,78	334.215	317.011	-%5,15
Ukrayna	839.729	941.614	%12,13	290.340	286.055	-%1,48
Suudi Arabistan	820.683	869.453	%5,94	211.162	240.354	%13,82
Kazakistan	826.319	863.542	%4,50	227.447	203.819	-%10,39
İtalya	602.176	719.668	%19,51	189.988	267.933	%41,03
Yunanistan	686.480	707.133	%3,01	294.647	256.056	-%13,10
Belçika	596.355	625.263	%4,85	170.591	166.430	-%2,44
Özbekistan	470.644	569.818	%21,07	185.935	215.685	%16,00

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

2025 yılının ikinci çeyreğinin doluluk oranları bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %1,9 artış göstermiş olup, Türkiye genelinde %58,2 olarak kaydedilmiştir. Oda fiyatları ise yine 2024 yılının ikinci çeyreğine kıyasla %2,2 artış göstererek, 2025 yılının ikinci çeyreğinde Türkiye genelinde ortalama 110,48 EUR olarak kaydedilmiştir. 2025 yılının ikinci çeyreğinde İstanbul'daki otel doluluk oranı, bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,6 artış

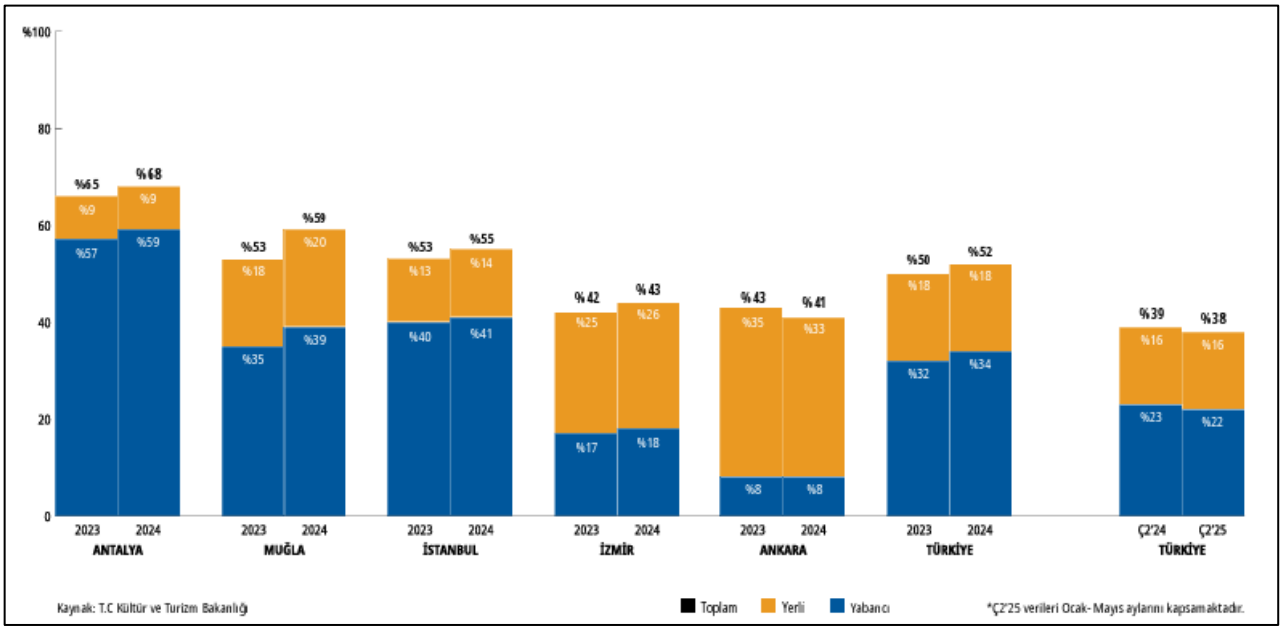
göstererek %64,6 seviyesine çıkmıştır. Aynı dönemde ortalama oda fiyatı %0,4 artışla 125,35 EUR olarak gerçekleşmiştir. Ankara'da doluluk oranı %6,5 artarak %60,6'ya yükselirken, ortalama oda fiyatı %2,1 artarak 93,60 EUR olmuştur. İzmir'de doluluk oranı %4,6 artışla %60,9'a çıkarken, ortalama oda fiyatı %3,7 artarak 113,8 EUR seviyesine ulaşmıştır. Bodrum'da ise doluluk oranı %12,7 oranında düşerek %21,3'e gerilemiş, buna karşılık ortalama oda fiyatı %28,3 artarak 258,58 EUR olmuştur.

Türkiye Doluluk ve Oda Fiyatları - STR Verileri

	Doluluk (%)				ADR (€)			
	2023	2024	Ç1'24	Ç1'25	2023	2024	Ç2'24	Ç2'25
İSTANBUL	64,8	69,2	63,6	64,6	142,1	133,6	124,9	125,3
İSTANBUL Değişim	%6,8		%1,6		-%6,0		%0,4	
ANKARA	56,3	58,4	56,9	60,6	84,2	93,4	91,7	93,6
ANKARA Değişim	%3,7		%6,5		%11,0		%2,1	
İZMİR	60,4	64,8	58,2	60,9	104,0	110,9	109,7	113,8
İZMİR Değişim	%7,3		%4,6		%6,6		%3,7	
BODRUM	40,7	41,2	24,4	21,3	586,6	614,9	201,5	258,6
BODRUM Değişim	%1,2		-%12,7		%4,8		%28,3	
TÜRKİYE	59,3	62,6	57,1	58,2	129,9	128,8	108,1	110,5
TÜRKİYE Değişim	%5,6		%1,9		-%0,9		%2,2	

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

Beş Büyükşehirde Otel Doluluk Oranı (%)



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

Eskişehir İli Turizm Özellikleri:

Eskişehir, başta kültür ve termal turizmi olmak üzere, doğa turizmi, mağara turizmi hava sporları turizmi, inanç turizmi ve kongre turizmi gibi alternatif turizm türlerinde oldukça önemli bir potansiyele sahiptir. Eskişehir'de gelişme potansiyeli yüksek bazı turizm alanları şunlardır:

Kültür Turizmi: Eskişehir'de tarih boyunca birçok medeniyet ve uygarlık yer almıştır. Bu uygarlıkların başlıcaları; Hititler, Frigler, Romalılar, Bizanslılar, Selçuklular ve Osmanlılardır. Bu sebeple, kentte birçok antik kent, anıt, kale, tarihi ev, müze ve mimari eser bulunmaktadır. Ayrıca UNESCO Dünya Miras Geçici Listesi'nde Eskişehir'e ait Frig Vadileri, Odunpazarı Evleri, 2018 yılında Anadolu'daki Ahşap Tavanlı ve Ahşap Destekli Camiler kategorisinde de tescillenen Sivrihisar Ulu Cami olmak üzere 3 adet kültürel varlık bulunmaktadır.

Doğa Turizmi: Eskişehir'de birçok milli park ve benzeri sahalar ile yürüyüş yolları, kamp alanları, bisiklet rotaları, tırmanış alanları ve 25'ten fazla mağara ve düden bulunmaktadır.

Termal Turizm: Çok sayıda termal kaynağa sahip olan Eskişehir, Türkiye'nin en fazla kaplıcası bulunan illerinden birisidir. İlde Sakarılıca ve Kızılinler Bölgeleri termal turizm merkezi bölgesi olarak ilan edilmiştir. Kızılinler Bölgesi, yatırımcıya tahsis açısından hazır durumdadır.

Değerleme Konusu Otelin Bulunduğu Bölge Analizi

Değerleme konusu otel, kent merkezinde yer alan Tepebaşı İlçesinde konumludur. Tepebaşı İlçesinin önemli mahallelerinden olan Hoşnudiye Mahallesi'nde çok sayıda turizm işletmeleri, ticaret işletmeleri, sosyal donatı alanları gibi turizm ve ticaret alanları yer almaktadır. Değerleme konusu otel şehir oteli konseptinde olup TCDD Eskişehir Garı'na 600 m mesafede konumludur.

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

Konumu	Konaklama Tipleri	Hafta İçi Standart Oda Fiyatları (€)	Hafta Sonu Standart Oda Fiyatları (€)	Detay Bilgisi
Anemon Grand Eskişehir Otel	Suit, Standart, Deluxe (28 m² - 100 m²)	4.000TL (~95 €)	4.200.-TL (~75 €)	- Oda + Kahvaltı
The Merlot Hotel	Business, Standart, Kral Dairesi (28 m² - 65 m²)	4.370.-TL (~104 €)	4.600.-TL (~109 €)	- Oda + Kahvaltı
Grande Arte Hotel	Superior, Suite, Deluxe (23 m² 35 m²)	4.245.-TL (100 €)	4.245.-TL (100 €)	- Oda + Kahvaltı
Capella Otel Eskişehir	Business, Deluxe, Suit, Aile (35 m² - 65m² - 135 m²)	4.000.-TL (95 €)	4.000.-TL (95 €)	- 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	✓	**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 değerlendirilmiştir.

6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ

Ülkemizde kabul görmüş olan üç farklı değerleme 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 örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

Nakit Akışı / Gelir İndirgeme Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin, aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır. Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlemeye 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 değerleme 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, değerleme konusu taşınmaz "Turizm" amaçlı kullanım en etkin ve verimli kullanımdır.

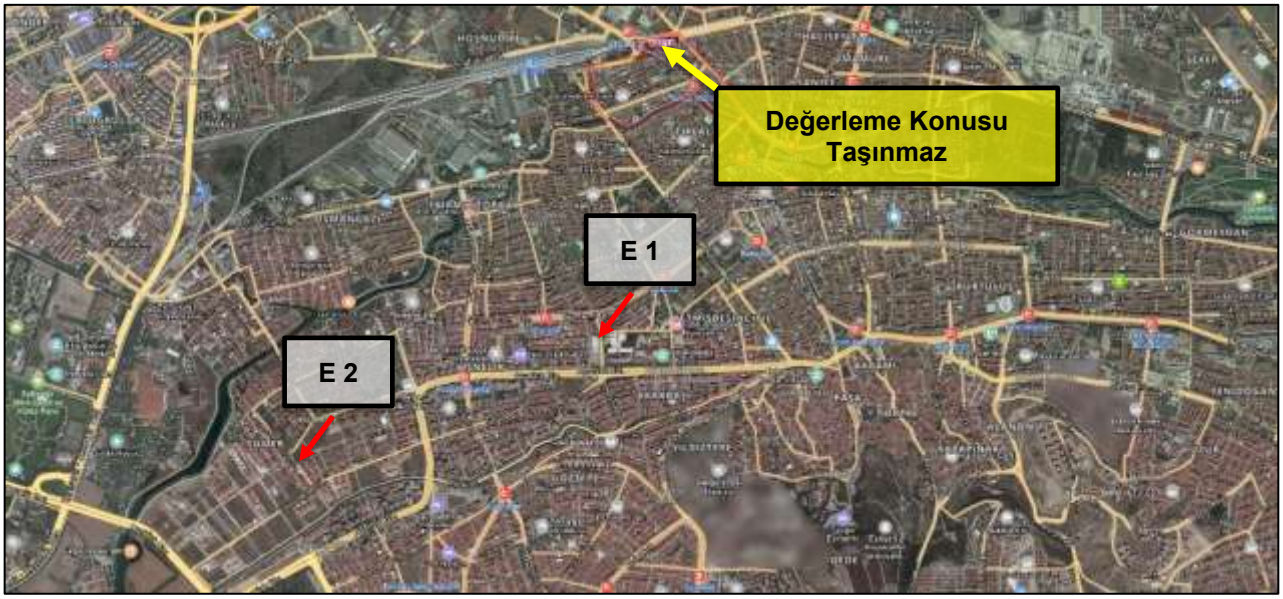
6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaza yakın çevrede yapılan araştırmalarda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

Emsal 1: Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Odunpazarı İlçesi, Yenibağlar Mahallesi'nde, İsmet İnönü-1 Bulvarı'nda konumlu 3 yaşındaki binanın, zemin katında olmak üzere brüt 800 m² alana sahip olduğu beyan edilen 600 m² olduğu düşünülen dükkan için pazarlıklı olarak aylık 350.000.-TL/Ay kira talep edilmektedir. Emsal konu taşınmaz göre konum ve alan bakımından dezavantajlı olup 3 yaşında binada olması bakımından avantajlıdır.

Emsal 2: Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Tepebaşı İlçesi, Hoşnudiye Mahallesi'nde, Çevre Yoluna 1 sokak mesafeli, yeni binada, tek katlı, brüt 387 m² alana sahip olduğu beyan edilen 258 m² olduğu düşünülen bina için 350.000.-TL/Ay kira istenmektedir. Emsal konu taşınmaz göre konum ve alan bakımından dezavantajlı olup yeni bina olması bakımından avantajlıdır.

Beyan: Konu taşınmazın yer aldığı bölge Eskişehir İl'inin Tepebaşı İlçesi'nin önemli arterlerinden olan Gençlik Merkezi'ne yakın konumludur. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede aktif olarak çalışan emlak ofisi yetkilileriyle yapılan görüşmede, benzer özelliklere sahip cadde üzerindeki binaların 550 TL/m²/ay – 650 TL/m²/ay birim değerine, iç kısımlarda daha büyük alanlı binaların ise 250 TL/m²/ay – 300 TL/m²/ay aralığında birim değere sahip olabileceği bilgisi verilmiştir.



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, değerleme konu taşınmazın tüm olumlu ve olumsuz özellikleri değerlemede dikkate alınmıştır.

DÜKKANLAR İÇİN KİRA DEĞERİ ANALİZİ				
	Emsal-1	**Emsal-2**	**Restoran**	**Spor Salonu (Restoran Bar)**
Alan (m²)	800	387	250	868
Alan Düzeltmesi (m²) (zemine indirgenmiş)	600	258	250	868
Kira Bedeli (TL)	350.000	350.000		
Pazarlıklı Fiyat (TL)	332.500	170.000		
Plaza Tipi - Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Durumu	Aktif İlan	Aktif İlan		
Kalite	Orta	Orta	İyi	İyi
Kira Düzeltmesi	0%	0%		
Konum Şerefiyesi (%)	-20%	-5%		
Bina Yaşı Şerefiyesi (%)	5%	15%		
Alan Şerefiyesi (%)	-15%	0%		
Birim Fiyat (TL/m²)	554,17	658,91		
Birim Değer Şerefiyeli(TL/m²/ay)	720,42	593,02		
Ortalama Birim Fiyat (TL/m²/ay)	**656,72**		656,72	269,26
Konu Taşınmaz Kira Değeri (TL/Ay)			**164.179,99**	**233.713,50**
Taşınmazın Yuvarlanmış Kira Değeri (TL/Ay)			**164.000**	**233.500**

**Karşılaştırma tablosunda restoran binası baz alınmış olup diğer bina için alan ve cephe şerefiyesi uygulanmıştır.*

6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ

Taşınmazın mülkiyetinin Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'ne ait olması, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine üst hakkının da bulunmaması nedeni ile taşınmazın değerlemesinde maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

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 rantbl bir yatırım olup olmadığı da irdelenmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz Eskişehir Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde olup Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 22 yıl müddetli kira sözleşmesi bulunmaktadır.

08.02.2007 tarihli sözleşmeye göre;

Değerleme konusu taşınmazın otel ve turizm yatırımı olarak kullanılması şartı konulmuştur. Bir aylık kira bedeli 15.000.-TL olarak belirtilmiştir. İlgili maddede kira bedeli 9.209 Eur / Ay olarak belirlenmiş, nisan ayında yapılacak hesaplaşma sonucu, ocak ayında yıllık olarak yatırılan kira bedelinden, yıllık brüt cirosunun %5'i karşılığı TL daha fazla ise aradaki fark yıllık kira bedeline ilave olarak alınacaktır. Ayrıca 'Kira başlangıç tarihinden itibaren ilk 5 yıl, inşaatın yüklenici tarafından tamamlanacağı ve hotel olarak işletmeye geçiş hazırlığı süreci gibi nedenlerle yapılacak masraflar karşılığı, işletme bedelinin %20'si oranındaki bedel yüklenicinin işletme bedelinden düşülerek kalan %80'lik kısım kira bedeli olarak tahsil olunur' şeklinde belirtme mevcuttur.

Sözleşmeye göre gayrimenkulün kısmen ve tamamen devri idarenin iznine bağlı olup devir alanın sözleşmede belirtilen şartları sağlaması zorunludur.

Otel Analizinde Kullanılan Varsayımlar:

- Eskişehir İbis Otel, turizm işletme belgesine göre 108 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır.
- 2024 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 46,1 Eur, 2025 yılının Kasım ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 49,9 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2025 yılı için oda fiyatı 51 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.
- 2026 yılı için, doluluk oranı %67 seviyesinden başlatılmış olup, otelin geçmiş yıllardaki performansı ve sahip olduğu potansiyel dikkate alınarak, izleyen dönemlerde doluluk oranlarında kademeli iyileşmeler olabileceği varsayımıyla projeksiyonlara yansıtılmıştır.
- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin bulunduğu bölgedeki gayrimenkul gelişimleri, otelin oda fiyatlarındaki gerçekleşmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları ilk iki yıl için %7, sonraki yıllar için %5 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 %14'ü oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam otel gelirlerinden, toplam giderler düşülerek brüt işletme karı hesaplanmış olup döviz kurundaki artışlar, enflasyon oranı gibi etkiler ile geçmiş yıllardaki ulaştığı performanslar da göz önünde bulundurularak otel GOP oranının 2026 yılında %33'den başlayıp artarak %36'ya ulaşıp 2029 yılından sonra sabit kalacağı öngörülmüştür.

Genel Varsayımlar;

- Akfen GYO AŞ. tarafından iletilen emlak vergisi ve sigorta bedelleri baz alınmış olup yıllık bazda %2 artış oranı uygulanmıştır.
- Yenileme maliyeti brüt oda gelirinin %1'i olacak şekilde projeksiyona eklenmiştir.
- Çalışmalar sırasında uzun dönem vadeli, Eurobond Euro değeri olan tahvillerin Euro Bazlı; 2038-2045 yılları arasındaki ortalama değeri risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Bu oranların belirlenmesinde uzun vadeli en likid tahvillerin getiri oranları risksiz getiri oranı olarak belirlenmiştir.
- Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden ve döviz kurlarındaki düzensizlikten kaynaklı ülke risklerinin toplamı olarak yaklaşık %2,19-3,19 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %9,5 olarak alınmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Parsel üzerinde konumlu 250 m² kapalı alanlı restoran binası ve 868 m² kapalı alanlı spor salonu (restoran-bar) binası için bölgede yapılan araştırmalar neticesinde sırasıyla 39.500 Eur/yıl, 56.000 Eur/yıl kira geliri projeksiyona yansıtılmıştır.

- Taşınmaz Eskişehir Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde olup Akfen GYO A.Ş. ile arasında kira sözleşmesi yapılmıştır. Sözleşmede kira bedeli 9.209 Euro/Ay olarak belirlenmiştir. Bu durum dikkate alınarak kira bedeli projeksiyona eklenmiştir.

Otel Fonksiyonu	
Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Hariç)	51,00
Diğer Gelir Oranı	14,00%
Yenileme	1,00%
Artış Oranı (İlk yıl)	7,0%
Artış Oranı (İkinci yıl)	7,0%
Artış Oranı (Sonraki yıllar)	5,0%

NAKİT AKIŞI

Proje Nakit Akışı (EUR)	0	1	2	3	4
Yıllar	**31.12.2025**	**31.12.2026**	**31.12.2027**	**31.12.2028**	**31.12.2029**
Otel Fonksiyonu					
Toplam Oda Sayısı (Adet)		108	108	108	108
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)		365,00	365,00	366,00	38,00
Yıllık Oda Kapasitesi		39.420	39.420	39.528	4.104
Doluluk Oranı (%)		67,00%	69,00%	71,00%	72,00%
Satılan Oda Satısı (Adet)		26.411	27.200	28.065	2.955
Oda Fiyatı (EUR)		54,57	58,39	61,31	64,37
Oda Gelirleri (EUR)		**1.441.270**	**1.588.194**	**1.720.641**	**190.220**
Diğer Gelirler (EUR)		**201.778**	**222.347**	**240.890**	**26.631**
Toplam Otel Gelirleri (EUR)		**1.643.048**	**1.810.541**	**1.961.531**	**216.851**
Brüt Karlılık Oranı-GOP (%)		33,00%	34,00%	35,00%	36,00%
Brüt Karlılık (EUR)		542.206	615.584	686.536	78.066
İşletme Gideri Oranı (%)		67,00%	66,00%	65,00%	64,00%
İşletme Gider Toplamı (EUR)		**1.100.842**	**1.194.957**	**1.274.995**	**138.785**
Yenileme Maliyeti (EUR)		16.430	18.105	19.615	2.169
Bina Sigortası (EUR) (%2)		22.146	22.589	23.041	2.447
Emlak Vergisi (EUR) (%2)		0	0	0	0
Yıllık Sabit Kira		110.873	110.873	110.873	11.543
Net Gelir (EUR)		**392.756**	**464.017**	**533.007**	**61.908**
Restoran Binası Yıllık Kira Geliri	39.000	41.730	44.651	46.884	5.125
Spor Salonu (Restoran+Bar) Binası Yıllık Kira Geliri	55.500	59.385	63.542	66.719	7.293
Net Nakit Akışları	**0**	**493.871**	**572.210**	**646.609**	**74.327**

DEĞERLEME TABLOSU			
Risksiz Getiri Oranı	6,81%	6,81%	6,81%
Risk Primi	2,19%	2,69%	3,19%
İndirgeme Oranı	9,00%	9,50%	10,00%
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	**1.433.894**	**1.472.310**	**1.407.555**
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	**1.430.000**	**1.470.000**	**1.410.000**
Toplam Bugünkü Değer (TL)	**72.104.626**	**74.036.433**	**70.780.158**
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	**72.100.000**	**74.040.000**	**70.780.000**

31.12.2025 Tarihli Döviz Kuru	
Eur Alış Kuru	50,2859

Kira Analizinde Kullanılan Varsayımlar:

- Eskişehir İbis Otel, turizm işletme belgesine göre 108 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır.
- 2024 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 46,1 Eur, 2025 yılının Kasım ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 49,9 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2025 yılı için oda fiyatı 51 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.
- 2026 yılı için, doluluk oranı %67 seviyesinden başlatılmış olup, otelin geçmiş yıllardaki performansı ve sahip olduğu potansiyel dikkate alınarak, izleyen dönemlerde doluluk oranlarında kademeli iyileşmeler olabileceği varsayımıyla projeksiyonlara yansıtılmıştır.
- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin bulunduğu bölgedeki gayrimenkul gelişimleri, otelin oda fiyatlarındaki gerçekleşmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları ilk iki yıl için %7, sonraki yıllar için %5 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 %14'ü oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam otel gelirlerinden, toplam giderler düşülerek brüt işletme karı hesaplanmış olup döviz kurundaki artışlar, enflasyon oranı gibi etkiler ile geçmiş yıllardaki ulaştığı performanslar da göz önünde bulundurularak otel GOP oranının 2025 yılında %33'den başlayıp artarak %36'ya ulaşıp 2029 yılından sonra 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 gelirinin (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.
- Otel kiralama modelinde yatırımcının ödeyeceği yenileme masrafı, işletme modelindeki toplam yenileme bütçesinin %5'i kadar belirlenmiştir.
- Çalışmalar sırasında uzun dönem vadeli, Eurobond Euro değeri olan tahvillerin Euro Bazlı; 2038-2045 yılları arasındaki ortalama değeri risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Bu oranların belirlenmesinde uzun vadeli en likid tahvillerin getiri oranları risksiz getiri oranı olarak belirlenmiştir.
- Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden ve döviz kurlarındaki düzensizlikten kaynaklı ülke risklerinin toplamı olarak yaklaşık %2,19-3,19 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir

analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %9,5 olarak alınmıştır. Kira getirisinin halihazırdaki kira sözleşmesi kapsamında daha öngörülebilir nitelikte olması sebebiyle toplam risk oranı %0,19-1,19 civarında alınarak indirgeme oranı %7,5 olarak alınmıştır.

- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Parsel üzerinde konumlu 250 m² kapalı alanlı restoran binası ve 868 m² kapalı alanlı spor salonu (restoran-bar) binası için bölgede yapılan araştırmalar neticesinde sırasıyla 39.500 Eur/yıl, 56.000 Eur/yıl kira geliri projeksiyona yansıtılmıştır.
- Taşınmaz Eskişehir Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde olup Akfen GYO A.Ş. ile arasında kira sözleşmesi yapılmıştır. Sözleşmede kira bedeli 9.209 Euro/Ay olarak belirlenmiştir. Bu durum dikkate alınarak kira bedeli projeksiyona eklenmiştir.

Otel Fonksiyonu	
Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Hariç)	51,00
Diğer Gelir Oranı	14,00%
Yenileme	1,00%
Artış Oranı (İlk yıl)	7,0%
Artış Oranı (İkinci yıl)	7,0%
Artış Oranı (Sonraki yıllar)	5,0%

NAKİT AKIŞI

Proje Nakit Akışı (EUR)	0	1	2	3	4
Yıllar	**31.12.2025**	**31.12.2026**	**31.12.2027**	**31.12.2028**	**31.12.2029**
Otel Fonksiyonu					
Toplam Oda Sayısı (Adet)		108	108	108	108
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)		365,00	365,00	366,00	38,00
Yıllık Oda Kapasitesi		39.420	39.420	39.528	4.104
Doluluk Oranı (%)		67,00%	69,00%	71,00%	72,00%
Satılan Oda Satısı (Adet)		26.411	27.200	28.065	2.955
Oda Fiyatı (EUR)		54,57	58,39	61,31	64,37
Oda Gelirleri (EUR)		**1.441.270**	**1.588.194**	**1.720.641**	**190.220**
Diğer Gelirler (EUR)		**201.778**	**222.347**	**240.890**	**26.631**
Toplam Otel Gelirleri (EUR)		**1.643.048**	**1.810.541**	**1.961.531**	**216.851**
Brüt Karlılık Oranı-GOP (%)		33,00%	34,00%	35,00%	36,00%
Otel Kira Sözleşme Oranı (%)		25%	25%	25%	25%
Sözleşme AGOP Oranı (%)		8%	8%	8%	8%
AGOP Gelir Oranı (%)		95%	95%	95%	95%
Brüt Gelir Üzerinden Yıllık Kira Bedeli		410.762	452.635	490.383	54.213
AGOP Üzerinden Yıllık Kira Bedeli		390.224	447.204	503.133	57.682
Projeksiyona Esas Yıllık Kira Bedeli		**410.762**	**452.635**	**503.133**	**57.682**
Yenileme Maliyeti (EUR) (%5)		822	905	981	108
Bina Sigortası (EUR) (%2)		22.146	22.589	23.041	2.447
Emlak Vergisi (EUR) (%2)		0	0	0	0
Yıllık Sabit Kira		110.873	110.873	110.873	11.543
Net Gelir (EUR)	**0**	**276.921**	**318.268**	**368.238**	**43.584**
Restoran Binası Yıllık Kira Geliri	39.000	41.730	44.651	46.884	5.125
Spor Salonu (Restoran+Bar) Binası Yıllık Kira Geli	55.500	59.385	63.542	66.719	7.293
Net Nakit Akışları	**0**	**378.036**	**426.461**	**481.841**	**56.003**

DEĞERLEME TABLOSU			
Risksiz Getiri Oranı	6,81%	6,81%	6,81%
Risk Primi	0,19%	0,69%	1,19%
İndirgeme Oranı	7,00%	7,50%	8,00%
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	**1.119.045**	**1.150.405**	**1.098.075**
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	**1.120.000**	**1.150.000**	**1.100.000**
Toplam Bugünkü Değer (TL)	**56.272.206**	**57.849.152**	**55.217.714**
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	**56.270.000**	**57.850.000**	**55.220.000**

Kira Analizi		
Yıllar	**31.12.2025**	**31.12.2026**
Projeksiyona Esas 1 Yıllık Kira Bedeli (EUR)	**0**	**511.877**

DEĞERLEME TABLOSU (Kira Analizi)			
Risksiz Getiri Oranı	6,81%	6,81%	6,81%
Risk Primi	0,19%	0,69%	1,19%
İndirgeme Oranı	7,00%	7,50%	8,00%
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	**478.390**	**476.165**	**473.960**
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	**478.000**	**476.000**	**474.000**
Toplam Bugünkü Değer (TL)	**24.056.257**	**23.944.367**	**23.833.513**
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	**24.060.000**	**23.940.000**	**23.830.000**

31.12.2025 Tarihli Döviz Kuru	
Eur Alış Kuru	50,2859

TAŞINMAZIN NAKİT AKIŞINA GÖRE DEĞERİ (EUR)	1.470.000
TAŞINMAZIN KİRA GELİRİNE GÖRE DEĞERİ (EUR)	1.150.000
TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (EUR)	**1.310.000**
TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (TL)	**65.875.000**
TAŞINMAZIN YILLIK KİRA BEDELİ (EUR)	**476.000**
TAŞINMAZIN YILLIK KİRA BEDELİ (TL)	**23.940.000**
DÖVİZ KURU 31.12.2025 TCMB (1€)	**50,2859**

Değerleme konusu taşınmazın niteliği gereğince gelir getiren bir mülk olması göz önünde bulundurularak, otel gerçekleşmeleri 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 değerin ortalaması baz alınarak taşınmaza değer takdir edilmiştir.

Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

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

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

Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapora konu taşınmaz, Tepebaşı İlçesi, Hoşnudiye Mahallesi'nde yer alan, 6.806,75 m² arsa yüz ölçümüne sahip 442 ada 37 parselde bulunan, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi '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.

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

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının çalışma sistematiği, 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 değerleme raporunda konu taşınmazın mevcut kullanımı gereği gelir getiren bir mülk olması sebebiyle piyasa değeri tespiti için "Nakit Akışı Analizi" yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın dükkan kira 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)	65.875.000.-	79.050.000.-
	Altmışbeşmilyonsekizyüzyetmişbeşbin Türk Lirası	**Yetmişdokuzmilyonellibinn Türk Lirası**
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (TL)	23.940.000.-	28.730.000.-
	Yirmiüçmilyondokuzyüzkırkbin Türk Lirası	**Yirmisekizmilyonyediyüzotuzbin Türk Lirası**

PAZAR DEĞERİ (EUR)		
Taşınmaz	**Pazar Değeri (EUR)**	**Pazar Değeri (KDV Dahil*) (EUR)**
Taşınmaz Değeri (EUR)	1.310.000.-	1.570.000.-
	Birmilyonüçyüzonbin Euro	**Birmilyonbeşyüzyetmişbin Euro**
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (EUR)	476.000.-	570.000.-
	Dörtyüzyetmişaltıbin Euro	**Beşyüzyetmişbin Euro**

**Değerleme tarihi itibariyle TCMB Döviz Alış Kuru: 50,2589 alınmıştır.*

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

Bilgilerinize sunulur.

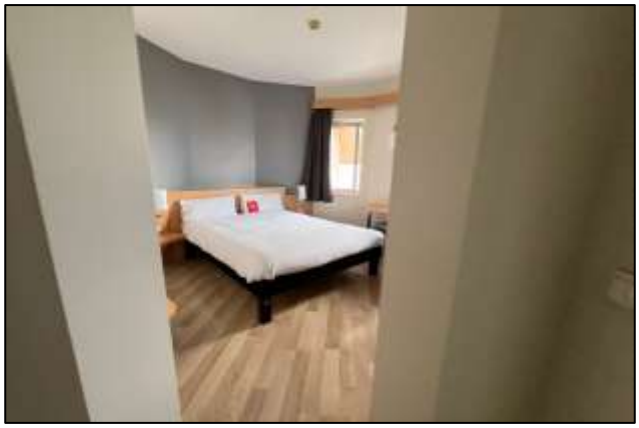
Saygılarımızla,

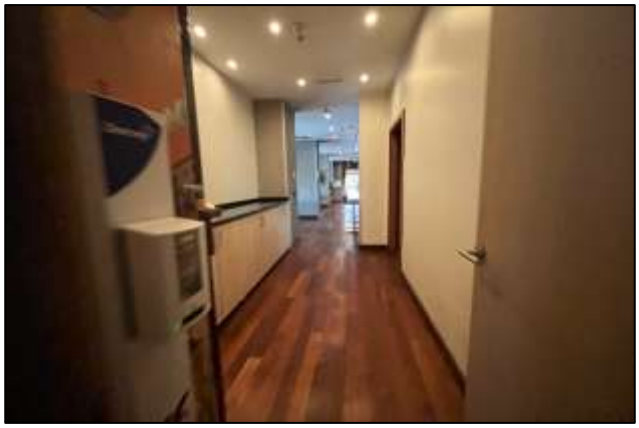
Değerleme Uzman Yardımcısı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Kübra EKİCİ	Merve GÜNEŞ	Mehmet ÖZTÜRK
Lisans No: 918464	Lisans No: 409249	Lisans No:401187

- 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 değerleme 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.

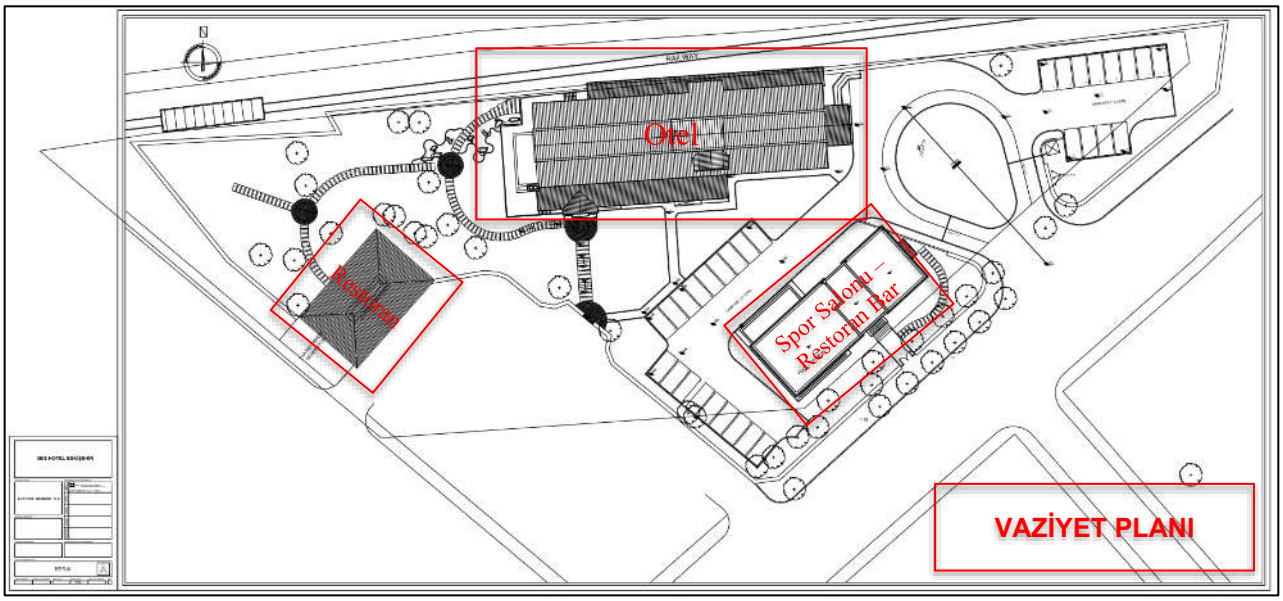
9. EKLER

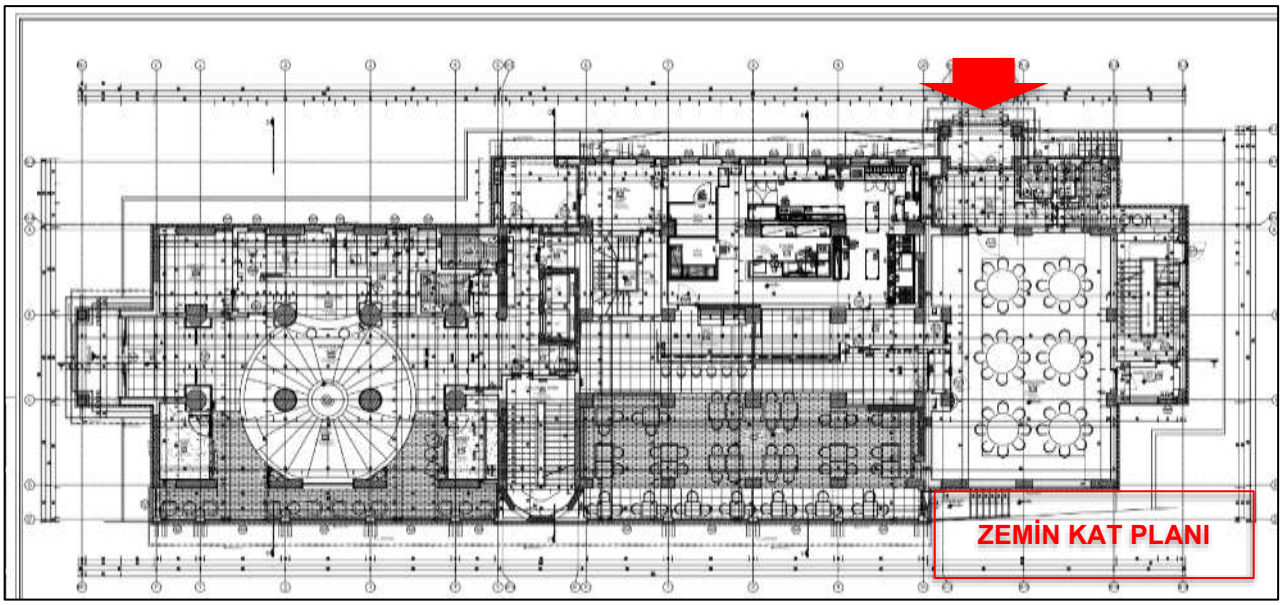
9.1 FOTOĞRAFLAR

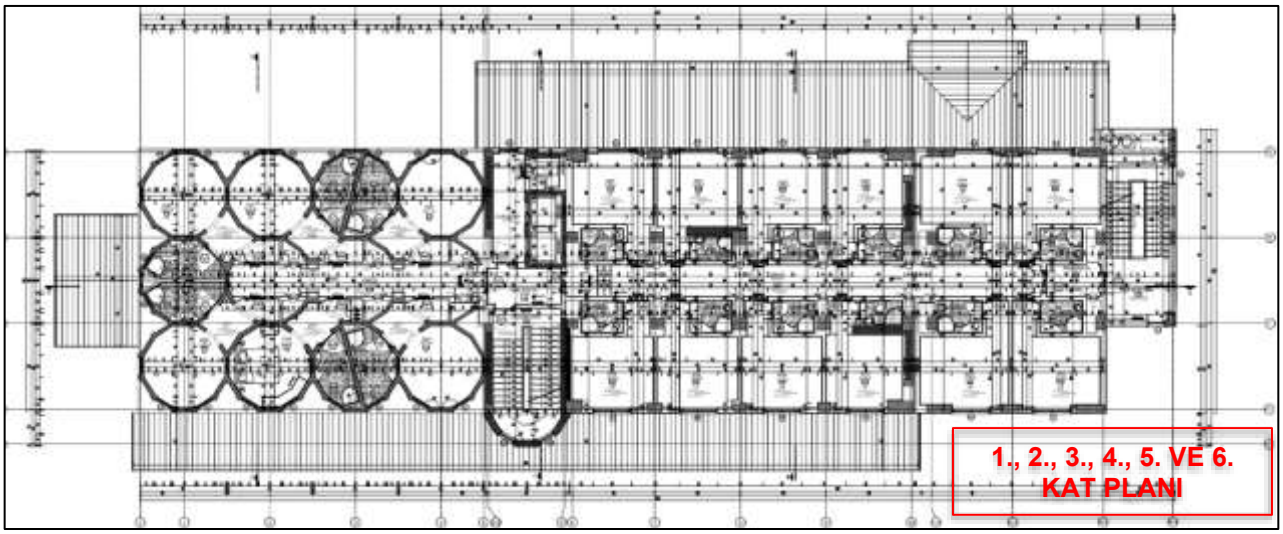


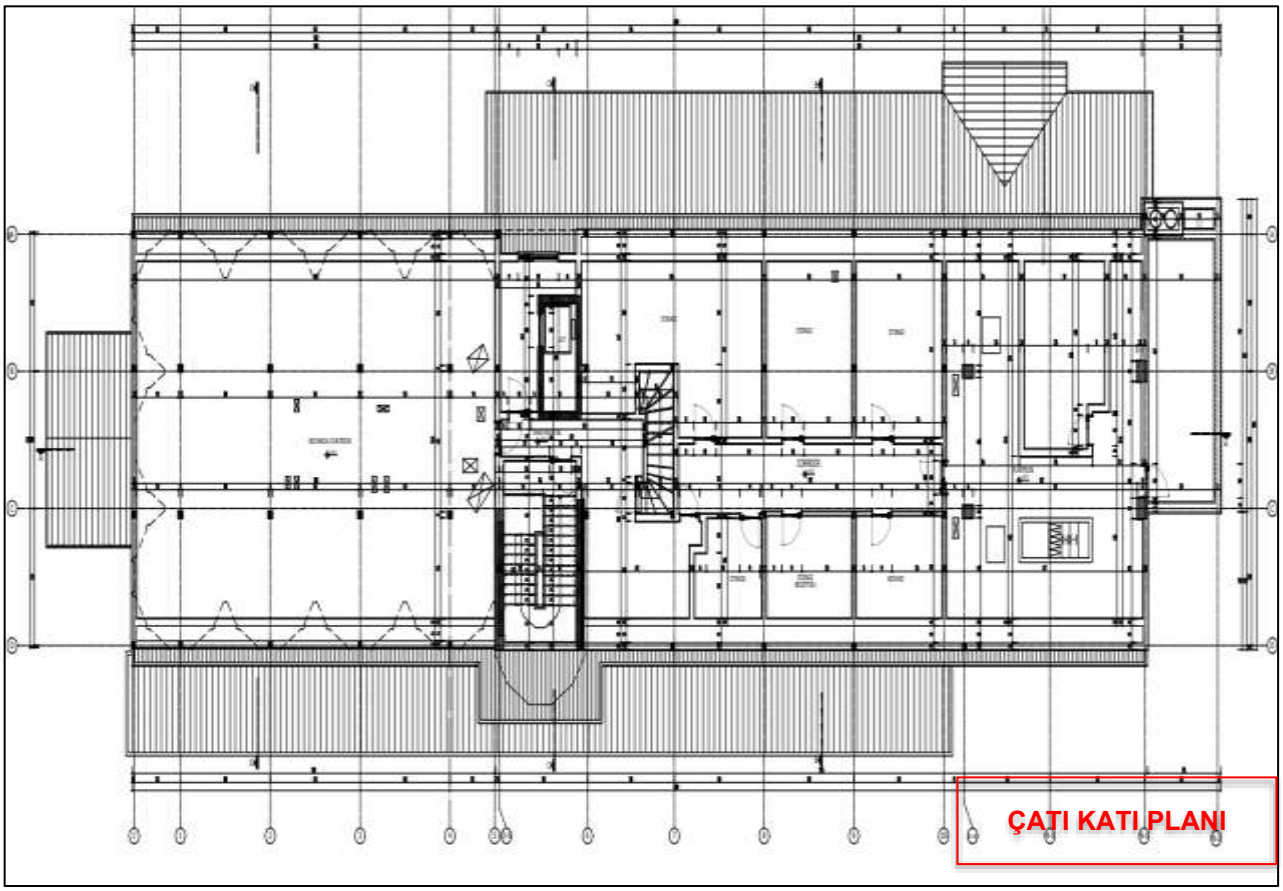


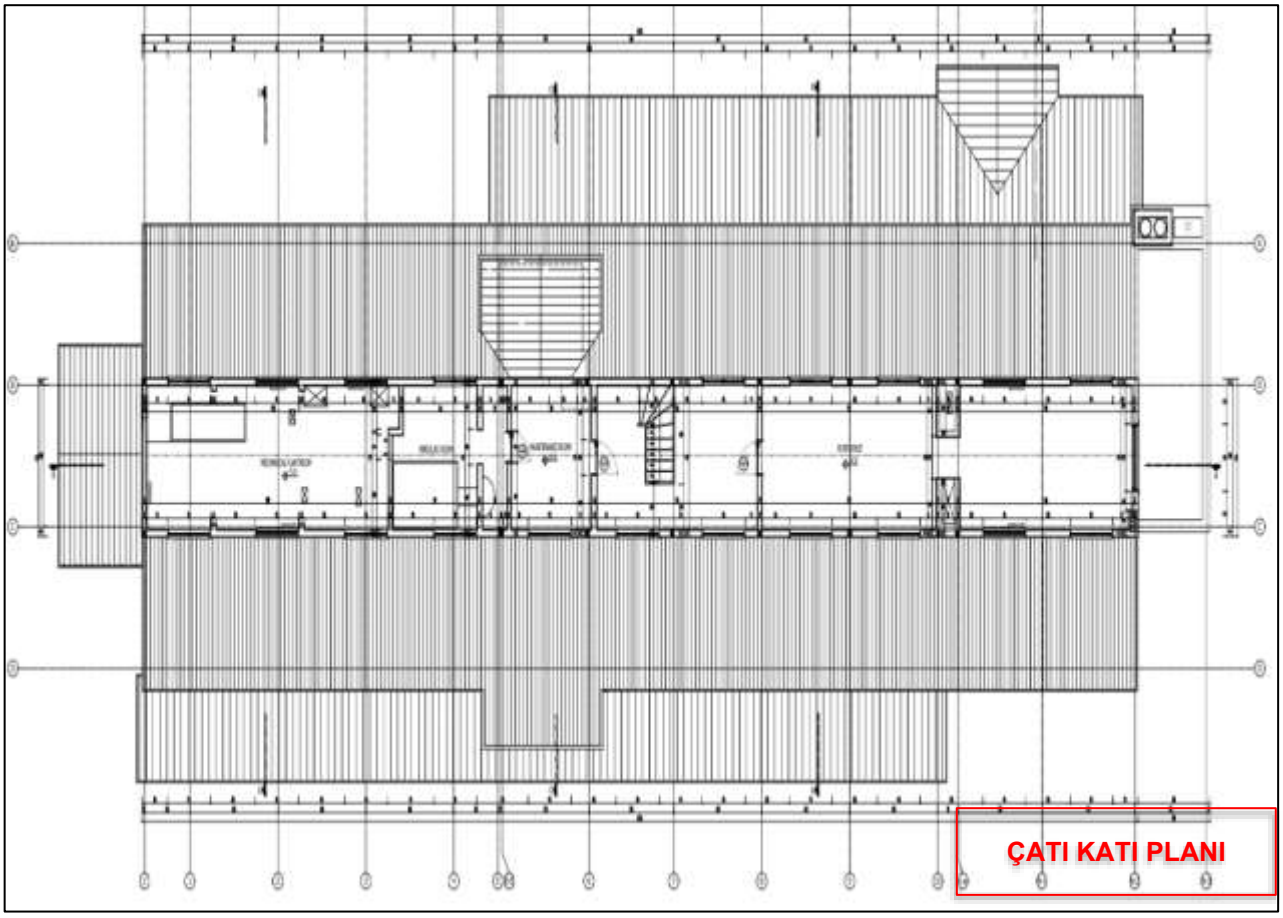
9.2 RUHSATLAR VE PROJELER


Otel
Restoran
Spor Salonu – Restorn Bar
VAZİYET PLANI


ZEMİN KAT PLANI


1., 2., 3., 4., 5. VE 6. KAT PLANI

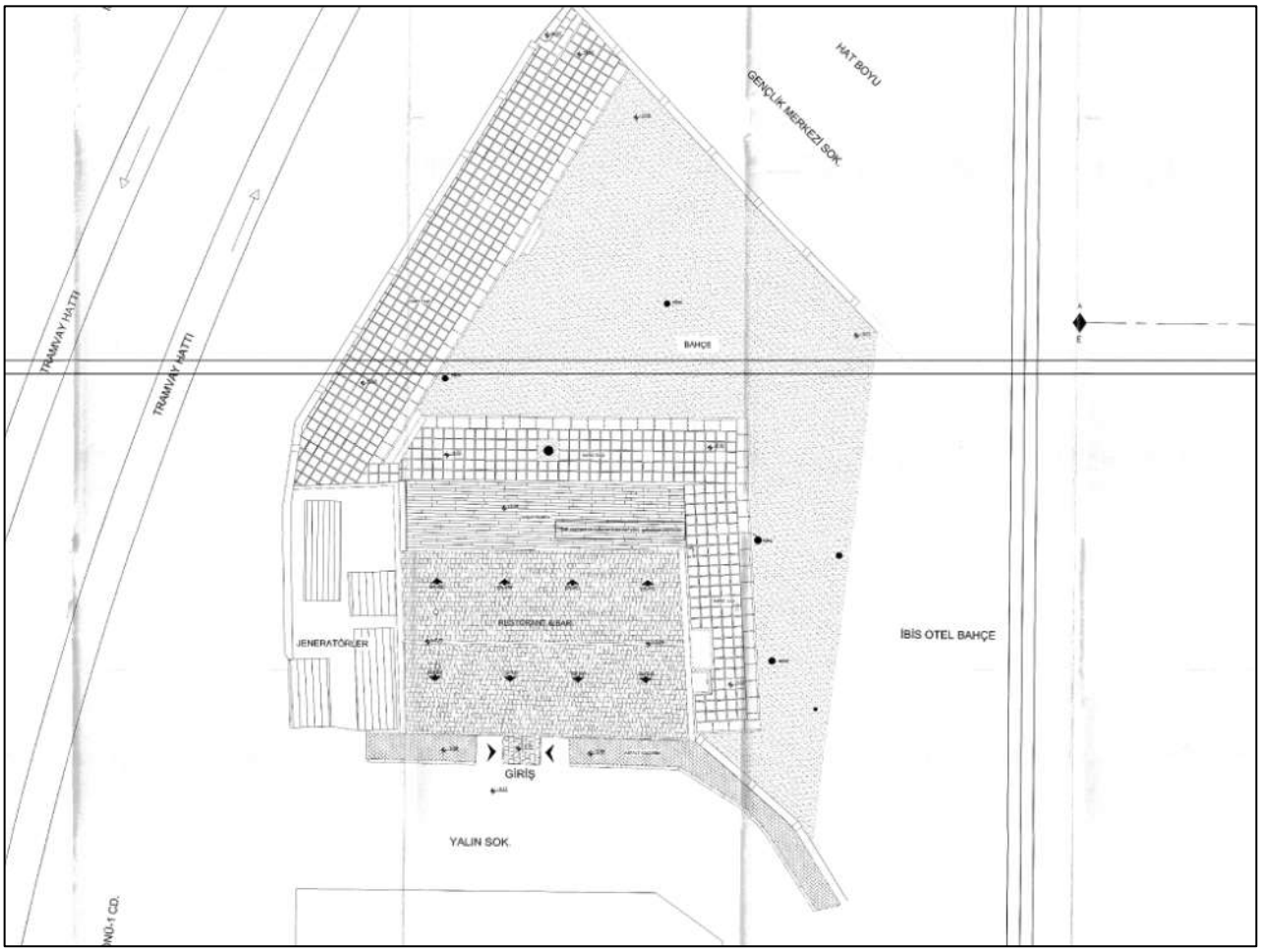

ÇATI KATI PLANI

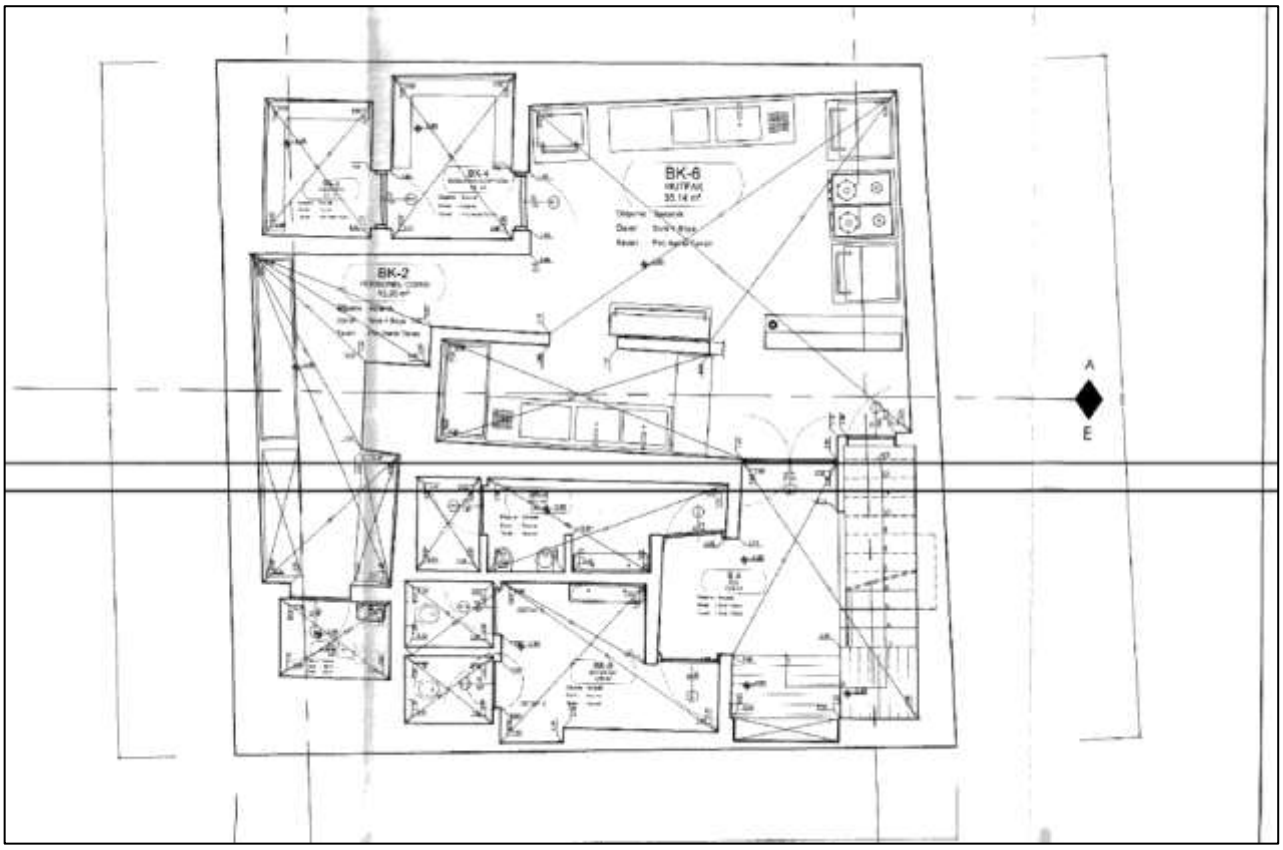

ÇATI KATI PLANI

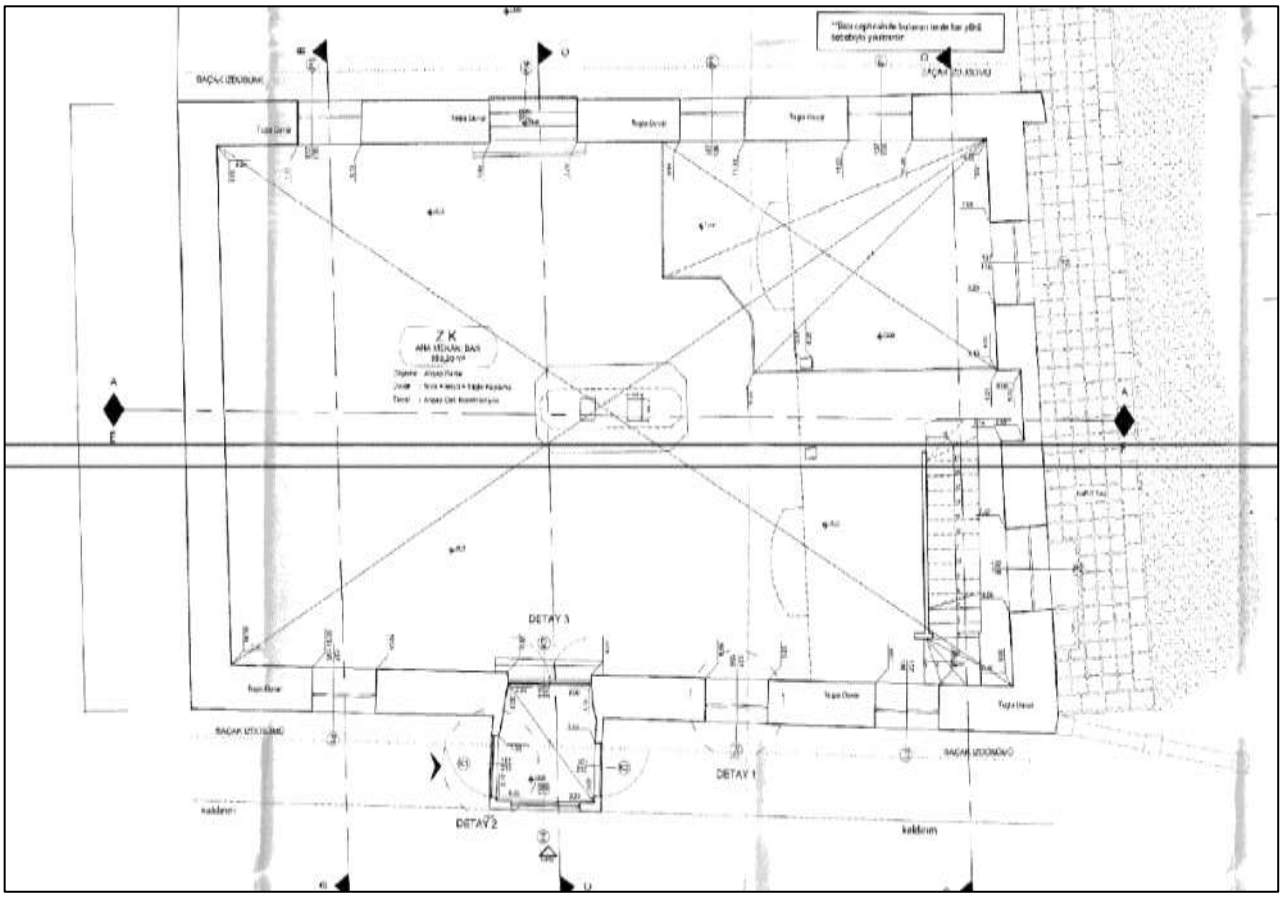
T.C. KÜLTÜR VE [illegible]
KÜLTÜR VARLIKLARI [illegible] MÜDÜRLÜĞÜ
ESKİŞEHİR KÜLTÜR VARLIKLARI [illegible] KURULU MÜDÜRLÜĞÜ
GELEN EVRAK
TARİH : 25.02.2015
SAYI - EKİ : 1321 - 6 /7
DOSYA NO : 26.00 / 1941

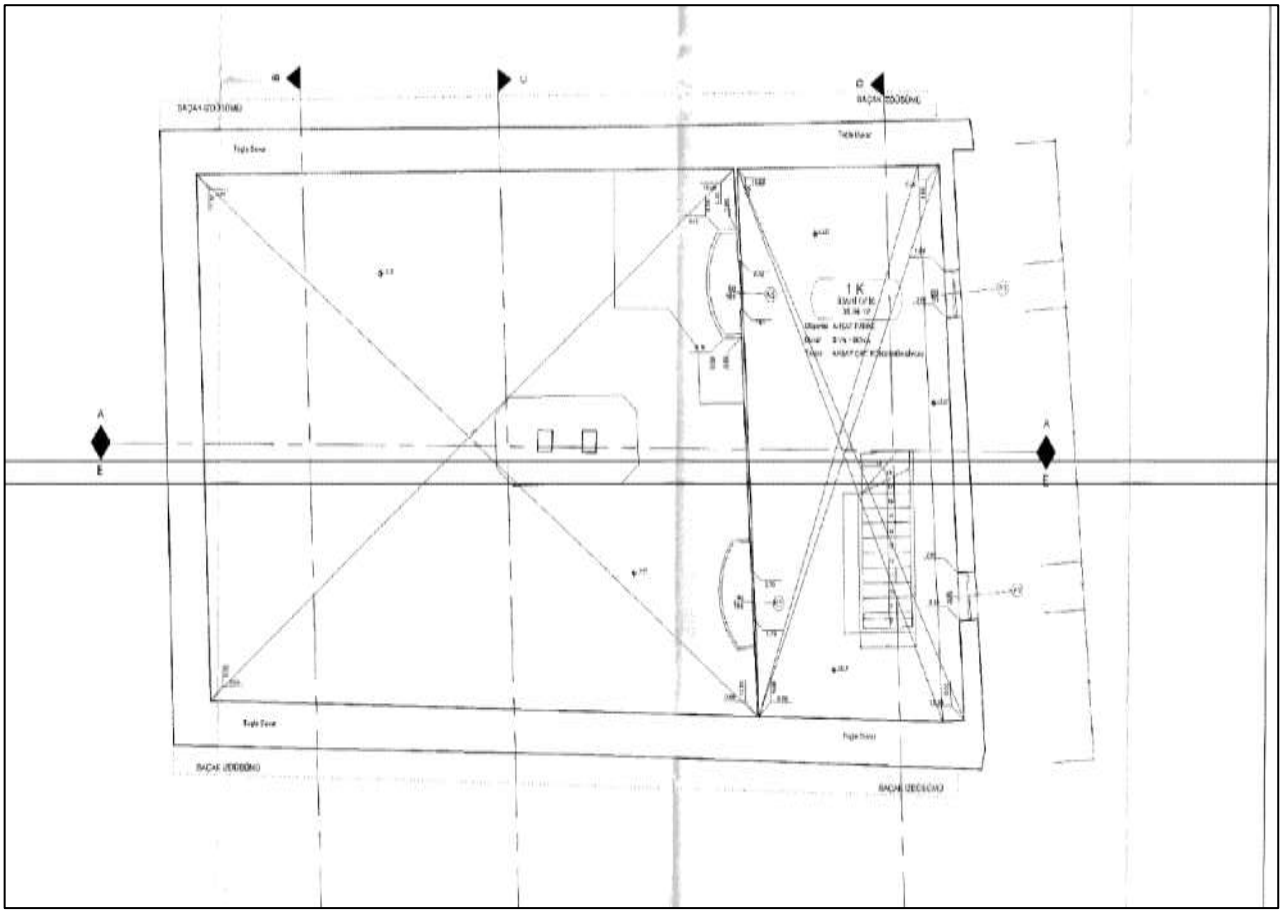
TARANMIŞTIR

T.C. [illegible] BAKANLIĞI
KÜLTÜR VARLIKLARI VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
ESKİŞEHİR KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NUN 17.02.2015 TARİH VE 2977 SAYILI KARARI EKİDİR
ASLI GİBİDİR
[illegible] Müdür


HAT BOYU
GENÇLİK MERKEZİ SOK.
TRAMVAY HATTI
TRAMVAY HATTI
BAHÇE
RESTORANE ASAR
JENERATÖRLER
İBİS OTEL BAHÇE
GİRİŞ
YALIN SOK.


BK-6
BK-2
A
E


2 K
DETAY 3
DETAY 1
DETAY 2


1 K

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

[2]

1. Belgeyi veren idare: T.C. ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

2. Belge verilen yapının adresi
İl: ESKİŞEHİR İlçe: MERKEZ
Belde: Köy:
Bucak: ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
Mahalle: HOŞNUDİYE Mahalle/sokak kodu: 32
Mevki, Sokak, cadde, sokak, adres adı: SİLO SOKAK
Cadde/Sokak tanımı kodu: 714 Dış kapı no: 5
Site ad: İBİS OTEL Mevki ad:

9. Belgenin verildiği Arsa: [ ] Kısmi tamamlama [X] Yapı tamamlama [ ] Diğer
10. Belgenin onay tarihi: ..../..../2007
11. Belge no: 6

12. Belgeye esas: [ ] 1. Yeni yapı [ ] 2. Yıkılma [ ] 3. Yıktırılan [ ] 4. Ek iline [ ] 5. Kat ilavesi [X] 6. İlave [ ] 7. Diğer [ ] 8. Tadilat [ ] 9. Onarım [ ] 10. Restorasyon [X] 11. Değişikliksiz [ ] 12. Kullanım değişme [ ] 13. Fenerşik [ ] 14. Mühürlü [ ] 15. Elektrik bağlantı [ ] 16. İzin kullanılan [ ] 17. İskân durum [ ] 18. Belge ayrılan [ ] 19. .....

13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 21/02/2006
14. İlk yapı ruhsatı no: 2
15. Son yapı ruhsatı tarihi:
16. Son yapı ruhsatı no:
17. Yıkılma ruhsatı tarihi:
18. Yıktırılan ruhsatı tarihi:
19. İmar durum onay tarihi: 15/08/2002
20. İmar durumu tarihi:
21. İmar durumu no:

3. Pafta no: 88
4. Ada no: 462
5. Parsel no: 37
6. Blok no:
22. Zemin etüdü onay tarihi: 10/11/2006
24. ÇEŞ raporu onay tarihi:
25. Tapu tescil belgesi tarihi: 21/11/2002
26. Tapu tescil belgesi no: 7664
7. Kısmi tamamlama ruhsatı ve belge varsa bağımsız bölüm no:
8. Daha önce kısmi tamamlama ... bağımsız bölüm no:
27. Tapu tescil belgesinin bulunduğu yer: ESKİŞEHİR MERKEZ 1.TAPU MÜDÜRLÜĞÜ
28. Parselasyon plânı onay tarihi:
29. Parselin kullanımı amacı: BELEDİYE HİZMET ALANI
30. Parselin alanı (m²): 6806,78

Yapı Sahibinin
31. Ad soyad, unvan, TC kimlik no: ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ [ ] Özel [X] Kamu [ ] Yabancı
32. Bağlı bulunduğu vergi dairesi adı: BATTALGAZİ
33. Vergi kimlik no: 3 2 6 0 0 0 3 6 2 1 1
34. Adresi: BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
35. İmza

Yapı Müteahhidinin
36. Ad soyad, unvan, TC kimlik no: Kenan ÇAKAN-Şirket Müdürü (4 7 1 8 0 0 0 8 1 1 3 4 1 1 6) ÇAKAN İNŞAAT İNŞAAT MALZEME SAN.TİC.LTD.ŞTİ
37. Oda sicil no:
38. Oda sicil durum belge no:
39. Bağlı bulunduğu vergi dairesi adı: TAŞBAŞI
40. Vergi kimlik no: (2 2 0 0 0 3 2 1 1 7 5 1 3)
41. Sigorta sicil no: 2601010360356
42. Sözleşme tarihi: 28/12/2004
43. Sözleşme no:
44. Yapı müteahhidi yetki belge no:
45. Bağlı olunan adres: İstiklal Mh. İki Eylül Cd. Gökdemir İş Merk. No:38/52 Eskişehir
46. İmza

Şantiye Şefinin
47. Ad soyad, unvan: Ali Oktay BARAN İnşaat Mühendisi
48. TC kimlik no: (2 3 0 0 3 3 4 2 6 6 8)
49. Oda sicil durum belge no:
50. Sigorta sicil no: 0701200408166
51. Sözleşme tarihi:
52. Sözleşme no:
53. Adresi: İstiklal Mh. İki Eylül Cd. Gökdemir İş Merk. No 38/52 Eskişehir
54. İmza

Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

55. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümler ile ortak alanları	56. Bağımsız bölüm sayısı	57. Yüzölçümü (m²)
OTEL	1	5000
TOPLAM	1	5000

Yapı İle İlgili Özellikler

58. Bodrum yapı sayısı	59. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	60. Yapıda ticari bölümler (ticaret) sayısı	61. Yapının toplam alanı (m²)	62. Yapı ruhsat alanı (m²)
-	1		169	2000

63. Toplam yapı sayısı	64. Toplam bağımsız bölüm sayısı	65. Toplam ticari bölümler (ticaret) sayısı	66. Toplam inşaat alanı (m²)	67. Toplam yapı inşaat alanı (m²)
1	1		749	5000

68. Yapının yer altı kat sayısı	69. Yapının yer üstü ana kat sayısı	70. Yapının toplam kat sayısı	71. Ara kat sayısı
1	8	9	-

72. Yapının yer altı yüksekliği (m)	73. Yapının yer üstü yüksekliği (m)	74. Yapının toplam yüksekliği (m)	75. Ara kat yüksekliği (m)
		32,25	-

76. Yapının sınıfı	77. Yapının grubu	78. 1 m² maliyeti (YTL) (2006 yılı BF)	79. Yapının maliyeti (YTL) (2006 yılı BF)	80. Yapının arsa değeri (YTL) (2006 yılı BF)	81. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL) (2006 yılı BF)	82. Fiziki durumuna göre maliyeti (YTL)
4	B	475	2.375.000	3.403.375	5.878.000	5.778.375

Yapının Teknik Özellikleri

83. Isıtma Sistemi: [ ] 1. Merkezi sistem [X] 2. Bina içi kalorifer [ ] 3. Kat kalorifer [ ] 4. Soba [ ] 5. Doğalgaz sistemi [ ] 6. Klima [ ] 7. .....

84. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: [ ] 1. Katı yakıt [ ] 2. Fuel-oil [X] 3. Doğalgaz [ ] 4. LPG [ ] 5. Elektrik [ ] 6. Güneş [ ] 7. Tarımsal [ ] 8. Rüzgar [ ] 9. .....

85. Sıcak Su Temin Şekli: [ ] 1. Termosifon [ ] 2. Şofben [ ] 3. Güneş kolektörü [ ] 4. Kombi [X] 5. Müştereken [ ] 6. .....

86. Sıcak Su Yakıt Cinsi: [X] 1. Doğalgaz [ ] 2. LPG [ ] 3. Fuel-oil [ ] 4. Elektrik [ ] 5. Katı Yakıt [ ] 6. Tarımsal [ ] 7. .....

87. Şehir Suyu: [X] 1. Şehir suyu [ ] 2. Kuyu suyu [ ] 3. Pınar suyu [ ] 4. Taşınır suyu

88. Atık su: [X] 1. Kanalizasyon [ ] 2. Foseptik

89. Tesisler: [ ] 1. Asansör [ ] 2. Baz istasyonu [X] 3. Doğalgaz [X] 4. Evsel [X] 5. Hidroforlu [X] 6. Pompa [X] 7. Termal su [ ] 8. Hidrolik [ ] 9. Jeneratör [X] 10. Paratoner [X] 11. Yangın tesisatı [ ] 12. .....

90. Ortak Kullanım Alanları: [ ] 1. Asansör [ ] 2. Belgi kulübesi [ ] 3. Açık otopark [ ] 4. Kapalı otopark [ ] 5. Kapalı depo [ ] 6. Kömürlük [ ] 7. Ortak depo [ ] 8. Sığınak [ ] 9. Sıcak depolama [ ] 10. Yangın merdiveni [ ] 11. Yıkılma havuzu [ ] 12. .....

91. Yapının Taşıyıcı Sistemi: [X] 1. İskelet (Kurtuz) → [X] 1.1 Betonarme → [ ] 1.1.1 Çerçeve sistem; [ ] 1.1.2 Perde sistem; [X] 1.1.3 Çerçeve-Perde sistem; [X] 1.2 Çelik; [X] 1.3 Çelik; [ ] 2. Yığma (Kagir); [ ] 3. Prefabrik; [ ] 4. Yarı prefabrik; [ ] 5. Karma; [ ] 6. .....

92. Ortak Dolgu Malzeme Cinsi: [ ] 1. Briket [X] 2. Tuğla [ ] 3. Taş [ ] 4. Ahşap [ ] 5. Kerpiç [ ] 6. Gazbeton [ ] 7. Balon taş [ ] 8. Hafif panel [ ] 9. .....

93. Dış cephe: [X] 1. Fair kılıç [ ] 2. Mantar sıvama [ ] 3. Asmalar [ ] 4. Ahşap [ ] 5. Hazır yapı elemanı [ ] 6. .....

[illegible] Kullanma İzin Belgesinin Kullanılabilmesi için, bu bölümün hemen sonra yapılan ... ve kullanılabilir olmaları şartı, Kullanma İzin Belgesinden yararlanılabilmesi bağlantılı olmuş ... Su ve kanalizasyon bağlantıları, Mekanik ve elektrik tesisatın tamamlanmış ve ... yapılmış olmaları kaydı ile ... . adet daire, ... adet dükkan vaziyet ..... adet (diğer kullanımlar) tamamlanmıştır.

Yapının Bilen Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

94. Belge tarihi	95. Belge no	96. Ruhsat no	97. Bağımsız bölüm no

Konut İle İlgili Özellikler

	98. Kullanılan kişiler cinsi ve sayısı 1	2	3	4	5	6	7	TOPLAM
99. Daire sayısı								
100. Daire sayısı								
101. Daire sayısı								

(0222) 220 42 32 — 9.30 İMAR UYGULAMA

T.C.
THE REPUBLIC OF TURKEY
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
THE MINISTRY OF CULTURE AND TOURISM

TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ

The Certificate of Tourism Establishment

Adı	: ESKİŞEHİR İBİS OTEL
Sınıfı ve Türü	: 3 YILDIZLI OTEL
Adresi	: HOŞNUDİYE MAH.SİLOÖNÜ SOK. NO : 5 TEPEBAŞI/ESKİŞEHİR
Belge Sahibi	: TAMARİS TURİZM ANONİM ŞİRKETİ
Tarih ve Sayı	: 10/10/2005 - 10147
Çalışma Saatleri	: GENELGESİNDE GÖSTERİLMİŞTİR
Kapasite	:

106 ODA (2 YATAK), 2 BEDENSEL ENGELLİ ODASI (2 YATAK), TOPLAM: 108 ODA - 216 YATAK, 100 KİŞİLİK İKİNCİ SINIF LOKANTA, 75 KİŞİLİK İKİNCİ SINIF LOKANTA, 65 KİŞİLİK YARI AÇIK YEMEK ALANI, 80 KİŞİLİK AÇIK YEMEK ALANI, BAR

75 KİŞİLİK İKİNCİ SINIF LOKANTA ESKİŞEHİR REST. İŞL. SAN. VE TİC. A.Ş. TARAFINDAN İŞLETİLMEKTEDİR

Murat DEMİRÖREN
Bakan a.
Genel Müdür

BU BELGEDE BELİRTİLEN KAPASİTE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE 3621 SAYILI KIYI KANUNUNA GÖRE HAK OLUŞTURMAZ.

T-1 SERİSİ No: 015071

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın

Tipi	:	Otel
İnşaat Yılı	:	1.02.2006
Kapalı Kullanma Alanı	:	5.469,75
Ada, Parseli	:	442/88/37
Adresi	:	KOŞNUDİYE MAHALLESİ SİLO SOKAK NO:5 TEPEBAŞI/ESKİŞEHİR

Bina Sahibinin

Adı Soyadı	:	HOTEL İBİS ESKİŞEHİR
Adresi	:	KOŞNUDİYE MAHALLESİ SİLO SOKAK NO:5

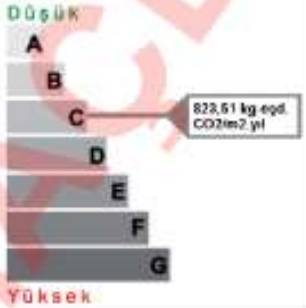
Müşterek Tesisatların Sahibi (gerekliyse)

Adı Soyadı	:	HOTEL İBİS ESKİŞEHİR
Adresi	:	KOŞNUDİYE MAHALLESİ SİLO SOKAK NO:5

Binanın Resmi

Enerji Performansı

Sera Gazı Emisyonu



Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı

%0,00

Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yıllık Enerji Tüketimleri			Sınıfı
		Nihai (kWh/yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Kullanım Alanı Başına (kWh/m2.yıl)	
TOPLAM	Sistemler	8.515.903,15	9.300.327,58	1.556,91	A**B**CDEFG
ISITMA	Isıtma Sistemleri	2.623.358,30	2.623.358,30	479,61	A**B**CDEFG
SIHHİ SICAK SU	Sıcak Su Sistemleri	5.315.762,18	5.315.762,18	971,85	AB**C**DEFG
SOĞUTMA	Soğutma Sistemleri	424.419,16	1.001.629,21	77,59	**A**BCDEFG
HAVALANDIRMA	Havalandırma Sistemleri	391,69	924,40	0,07	**A**BCDEFG
AYDINLATMA	Aydınlatma Sistemleri	151.971,83	358.653,50	27,78	A**B**CDEFG

Açıklamalar

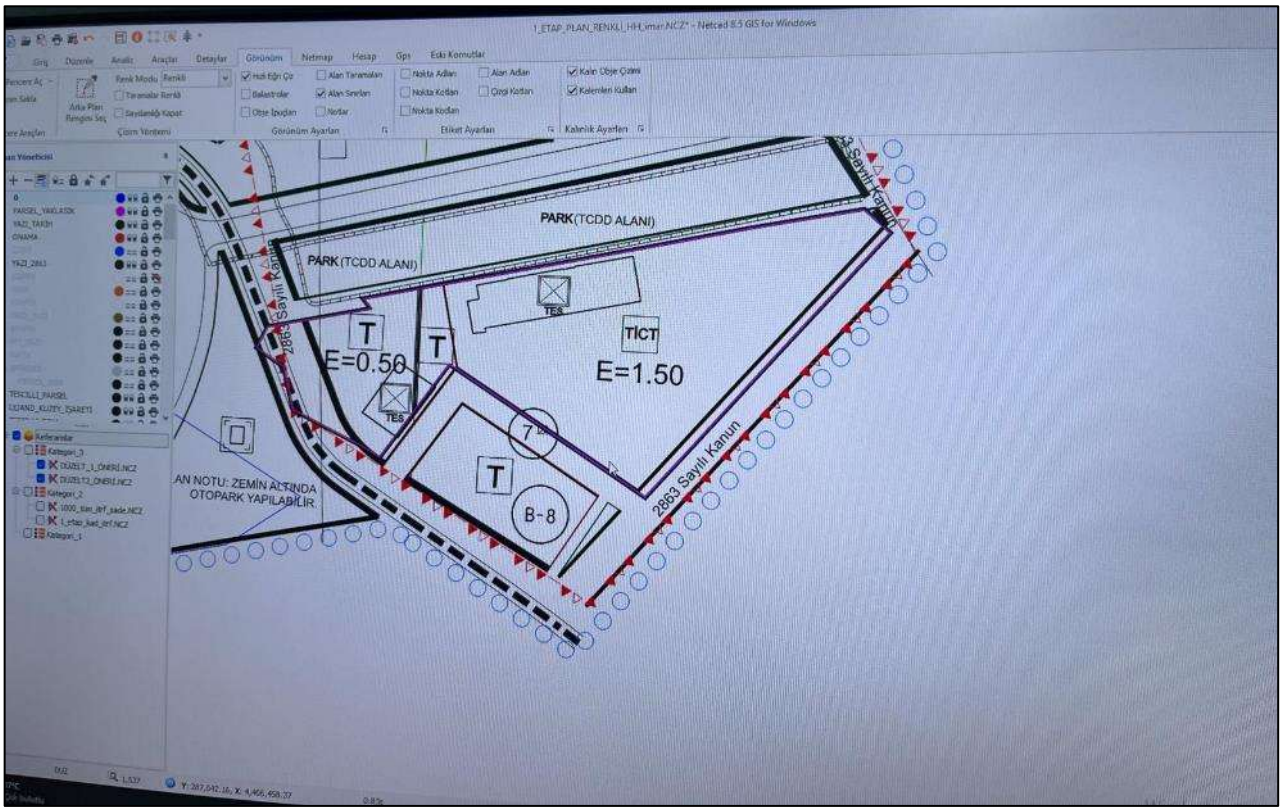
Belgenin

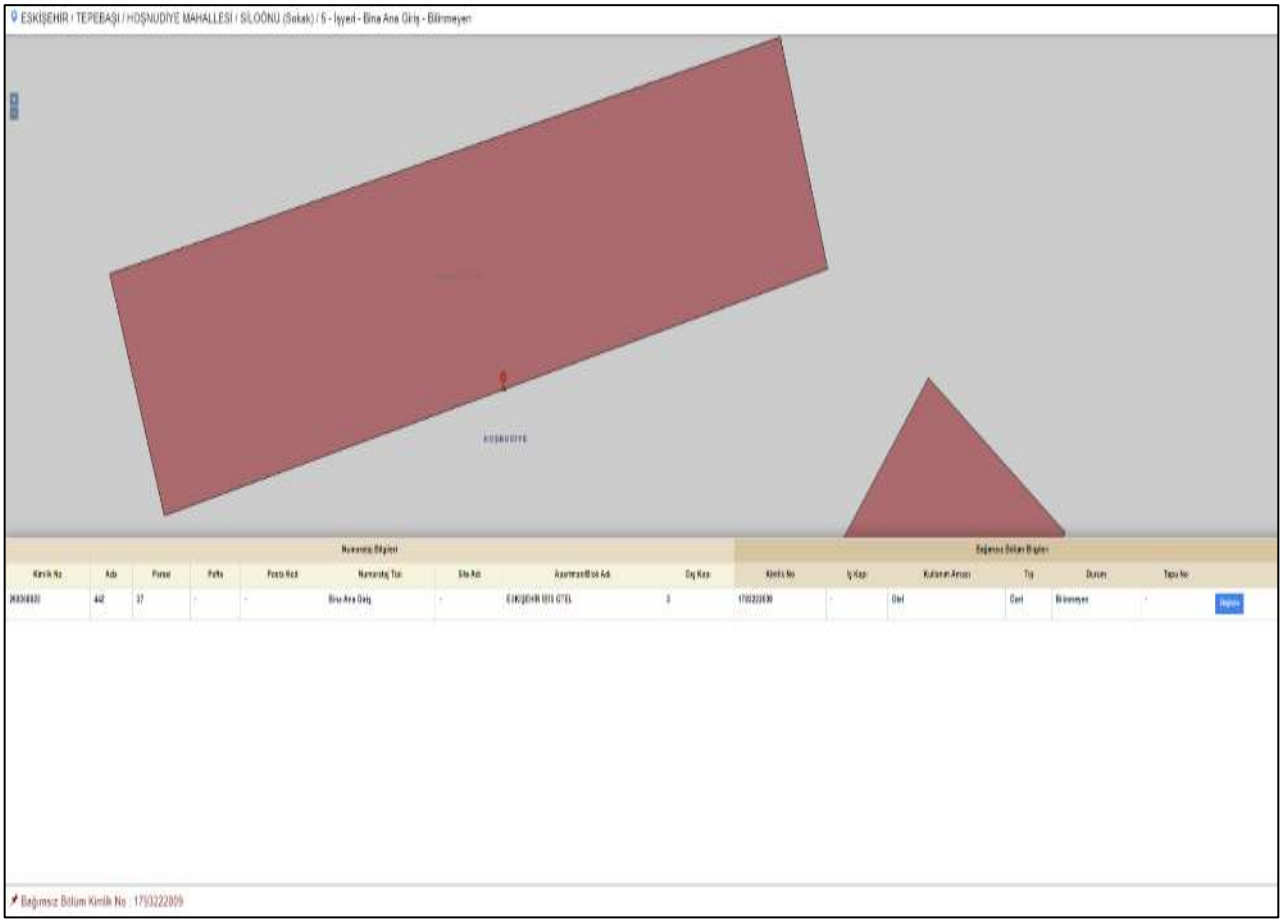
Numarası	:	5347D820154E6
Veriliş Tarihi	:	7.02.2017
Son Geçerlilik Tarihi	:	8.02.2027

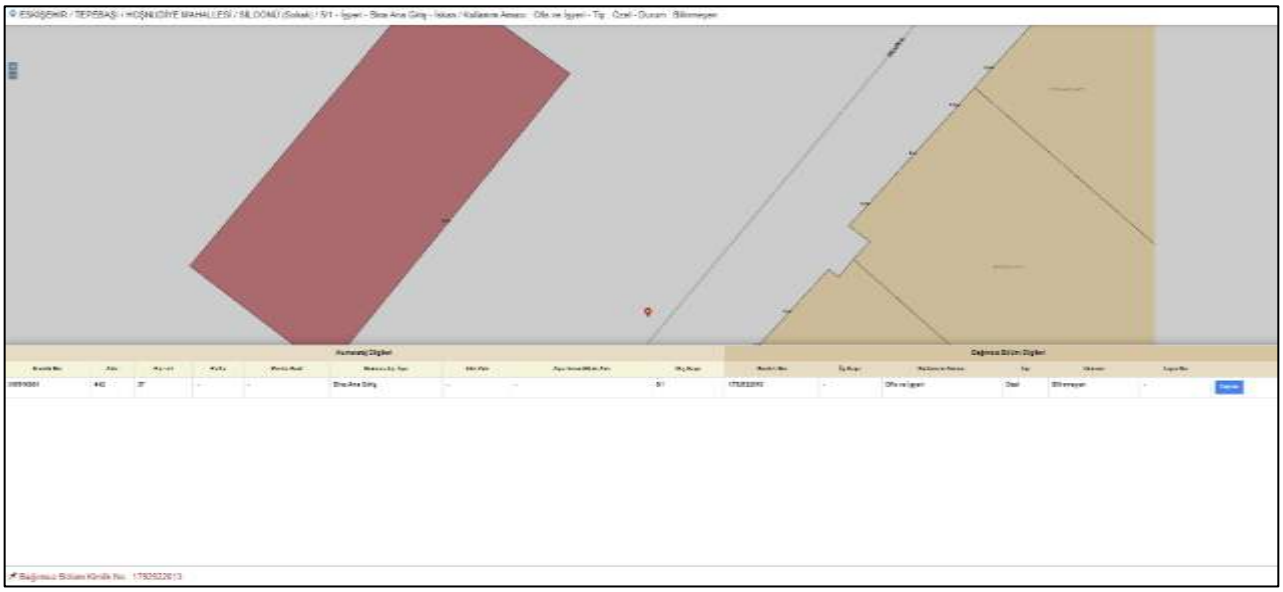
Belgeyi Düzenleyenin

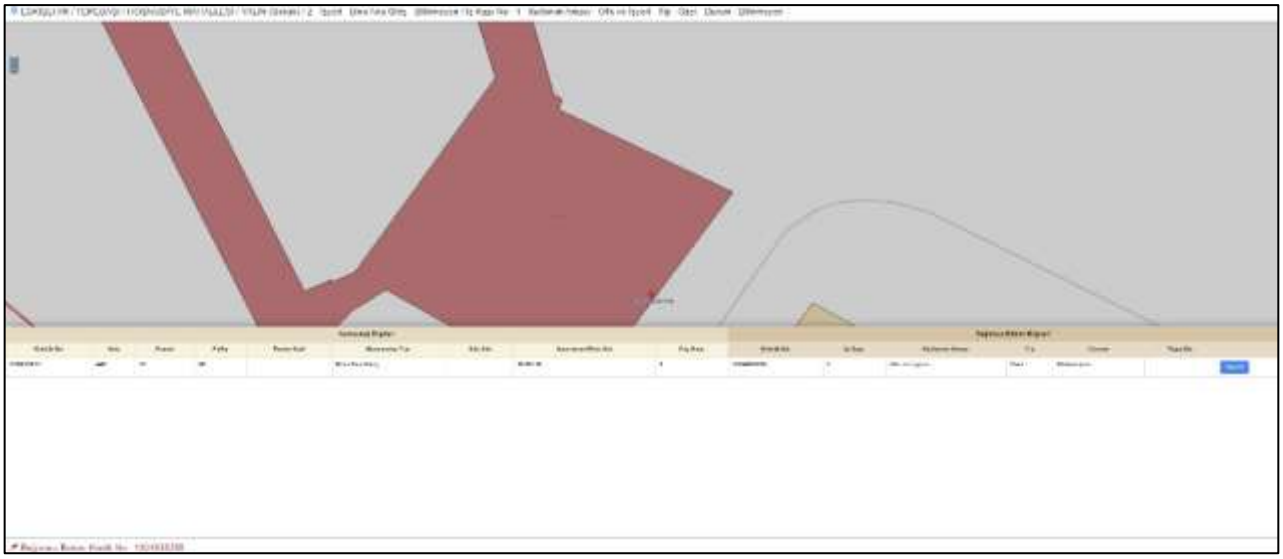
Adı Soyadı	:	CEVDET EŞKİ
Firması	:	A.V.D Enerji Verimliliği Danışmanlık Eğitim İnşaa
Oda Sicil Nosu	:	EGT-0065

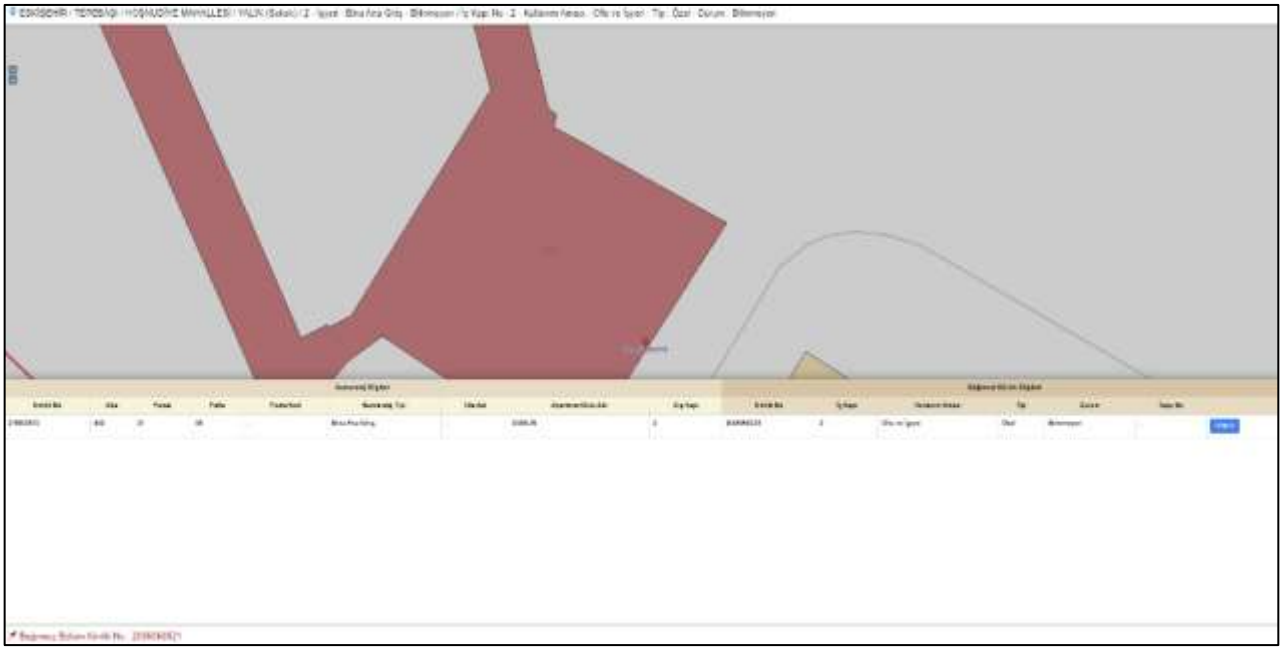
BİLGİ AMAÇLIDIR


PARK(TCDD ALANI)
PARK(TCDD ALANI)
TES
TICT
E=1.50
E=0.50
T
T
T
7
B-8
2863 Sayılı Kanun
AN NOTU: ZEMİN ALTINDA
OTOPARK YAPILABİLİR


ESKİŞEHİR / TEPEBAŞI / HOŞNUDİYE MAHALLESİ / SİLOÖNÜ (Sokak) / 5 - İşyeri - Bina Ana Giriş - Bilinmeyen
Bağımsız Bölüm Kimlik No : 1793222009







S Ü R E T
BEYOĞLU BEŞİNCİ NOTERLİĞİ

15 EKİM 2008

103212

KİRA SÖZLEŞMESİ

İş bu kira sözleşmesi Eskişehir Büyükşehir Belediyesi adına Büyükşehir Belediye Başkanı ile gayrimenkulu kiralayan Aksel Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş. arasında düzenlenmiştir.

Sözleşme konusu

Gayrimenkulun Cinsi, Yeri	:Hoşnudiye Mahallesi Cengiz Topel Caddesinde 6806.75 m2 arsa ve üzerinde toplam on katlı, yaklaşık 4500m2 inşaat alanı olan silo hotel binası.
İşletme Süresi	:22 yıl
Bir Aylık İşletmenin kira Bedeli	:15.000-YTL
İşletmenin kira Süresi Başlangıç Tarihi	:08.02.2007
İşletmenin kira Süresinin Bitim Tarihi	:08.02.2029
İşletmeyi kiralayanın :	
Gayrimenkullu Ne İçin Kullanılacağı	:Hotel ve turizm yatırımı olarak kullanmak kaydıyla.
İşletmeyi kiralayanın Adı Soyadı	: Aksel Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş.
İkametgahı	: Kazlıçeşme Mah. Kenedy Cad. No:56 Zetinburnu/İSTANBUL

1- Bu sözleşmenin akdinden ve yürütülmesinden doğacak her türlü vergi,resim,harç ve benzeri yükümlülükler gayrimenkulu kiralayana aittir.

2- Gayrimenkulu kiralayan kiraladığı gayrimenkulu kısmen veya tamamen devretmesi idarenin iznine tabidir.(Tamamen devretmesi halinde devir alanın, ihalede istenen, kira şartnamesi ve sözleşmesindeki şartları sağlaması şarttır.)

3- Kiracı, sözleşme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak uygulanmasını öngördüğü ve teklifine esas plan teklifini Büyükşehir Belediyesi teklifi ile birlikte verebilir. Plan teklifinin verilmemesi halinde; teklif ile ilgili mevcut plan hükümlerine göre değerlendirme yapılacaktır. Kiracı yürürlükteki mevzuat değişikliklerine uymakla ve imar mevzuatının gereğini yapmakla yükümlüdür. İnşaatın devamını Belediyenin 24/12/2004 tarihli ihalesinin yüklenicisi tarafından, ihale bedelinin en az %70 i oranında (2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 63. maddesi gereği) yapılacağını peşinen kabul etmiş sayılacaktır.

Gayrimenkul kiracısı, Belediyenin, binanın güçlendirilmesi için harcadığı ve harcayacağı bedel (ihale bedelinin %70 ine kadar olan miktar) karşılığını, sözleşme aşamasında 750.000 YTL, sözleşme tarihinden itibaren üç ay içinde de 1.728.000 YTL sını Büyükşehir Belediyesi Hesap İşleri veznesine yatıracaktır. Güçlendirme işinin tamamlanmasından sonra işletmeci, inşaatın geri kalan kısmını, onaylı projesine uygun olarak, idareden onayı alınan ve yeterli şartları sağlayan taşeronlara yaptırabilecektir.

4- Kiraya verilen gayrimenkul üzerindeki otel kaba inşaat halinde teslim edilecektir. Gayrimenkulu kiralayan hotel inşaatını sözleşmenin imzalanmasını müteakip en geç 10 ay içinde tamamlayarak 18 nci ayın sonunda (inşaat süresi dahil) işletme ruhsatı alacaktır. Kira ödemesi ve süresi bu tarihte başlar. İşletmeyi kiralayan bu süre içinde inşaatı tamamlayarak işletmeye açmadığı taktirde sözleşme feshedilir ve teminat irat kaydedilir.

103212

5- Gayrimenkulu kiralayan kiracı , kiraladığı gayrimenkulu kullanırken , yasalardan doğan tüm yükümlülüklere uyacaktır. Aksine hareket edilmesi ve bunun tespiti halinde durumun gereklerine uygun olarak verilecek en az 60 günlük ihtarı müteakip, kiracının yasal yükümlülüklerini yerine getirilmediğinin tespiti halinde kiralanan gayrimenkulun boşaltılması içerikli 30 günlük ihtarı müteakip fesih hakkına sahiptir.

6- Gayrimenkulu kiralayan işletme faaliyetini aksatmamak kaydıyla, idarenin yetki ve görev verdiği elemanlarını kabul ederek ve gayrimenkulun her tarafını kontrol ettirmek ile yükümlüdür. İşletmeciye Kiraya verilen gayrimenkulun aynından doğan vergiler aylık olmak üzere mevcut veya ihdas edilebilecek yeni vergi, resim ve harçların tamamı işletmeci tarafından ödenecektir.

7- Kiracı gayrimenkula ait elektrik ,su ve yakıt giderleri temizlik, boya, badana işlemleri ile işletme hakkı devir edilen gayrimenkulun daimi kullanımından doğan her türlü arıza onarım bedelleri(su, elektrik, kalorifer tesisatı, her türlü teferruat ve mütemmim cüz, örneğin kapı, pencere, döşeme, dolap, v.s.) gayrimenkulu kiralayana aittir. Kira bedelinden mahsup edilemez.

8- Bu kira sözleşmesinde belirtilen adresler tarafların tebligat adresleri sayılacak olup bu adreslere yapılacak tebligat geçerli olacaktır.Bu adrese usulüne uygun yapılan her tebligat, gayrimenkulu kiralayan çalışma saatlerinde iş yerinde bulunmasa bile gayrimenkulu kiralayana tebliğ edilmiş addolunur. Adres bırakmadan ayrılma halinde tebligat kanununun 35.Maddesinin hükümlerinin uygulanmasını taraflar kabul etmiş sayılırlar.

9- Her yıl, (15.000-YTL/1.6289=)9.209-Euro ödeme tarihindeki (Merkez Bankası efektif satış kuru karşılığı) karşılığı YTL, ocak ayının en geç 15 inde yıllık kira bedeli olarak, Büyükşehir Belediyesi Hesap İşleri Daire Başkanlığı veznesine yatırılacaktır.(ilk yılın kira bedeli sözleşme tarihi ile 15 ocak arasında kalan ay miktarı kadardır. Küsuratlar tam sayıya iblağ edilecektir.) Ayrıca her yıl nisan ayında yapılacak hesaplaşma sonucu, ocak ayında yıllık olarak yatırılan kira bedelinden, yıllık bürüt cirosunun % 5 i karşılığı YTL daha fazla ise aradaki fark yıllık kira bedeline ilave olarak Büyükşehir Belediyesi Hesap İşleri Daire Başkanlığına yatırılacaktır. Bu esaslar ödeme yapılacak ayın 15. günü akşamına kadar geçerlidir. Gayrimenkulu kiralayan ayın 15. gününden sonra yapılacak ödemeler için günlük olarak kira bedeline %5 bileşik faiz ödemek zorundadır. Gecikme 15 günü geçtiği taktirde idare 15 günlük ihtar süresi sonunda ödeme yapılmadıysa sözleşmeyi fesh eder ve kesin teminatı irad kaydedilir. Ayrıca daha sonraki ayların işletme bedelleri de %100 farklı bedelle tahsil edilir. Ödemenin yapılıp yapılmadığı hususundaki ihtilaflarda idarenin muhasebe kayıtları esas alınır.

Bu sözleşmenin 4. maddesinde belirtilen kira başlangıç tarihinden itibaren ilk 5 yıl, inşaatın yüklenici tarafından tamamlanacağı ve hotel olarak işletmeye geçiş hazırlığı ve süreci gibi nedenlerle yapılacak masraflar karşılığı, işletme bedelinin % 20 si oranında bedel yüklenicinin işletme bedelinden düşülerek, kalan % 80 lik kısım kira bedeli olarak tahsil olunur.

10- Gayrimenkulu kiralayan geçmiş yıl ve yıllara ait kira bedeli borcu olduğu taktirde, sonraki ayların işletme bedelinin ödenmiş olması, önceki aylara ait işletme bedelinin ödendiği anlamına gelmez.

11- Kira süresi toplam 22 yıl olup, ödemeler yıllık olarak yapılacaktır. Sözleşmenin bitim tarihi olan 22 yıl sonunda, işletmeyi kiralayan hiçbir hak ve alacak talep etmeden kendi

103212

rızası ile herhangi bir koşul kayıt ve şart ileri sürmeksizin tahliye etmeyi taahhüt eder. Yeniden anlaşma halinde taraflar bir araya gelerek yeni koşulları belirlerler.

Gayrimenkulu kiralayan tahliye etmesi gereken tarihten sonra geçecek her gün için işletme bedeli üzerinden hesaplanacak miktarı, işgal tazminatı ve bu miktarın iki katını cezai şart olarak ödemekle yükümlüdür.

12- Sözleşme yapıldıktan sonra gayrimenkulu kiralayan taahhüdünü, sözleşme hükümlerini, beldenin menfaatlerine, genel ahlak ve iyi niyet kurallarına ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi üzerine, idarenin en az 30 gün süreli ihtarına rağmen, aynı durumun devam ettiğinin ve kusurlu hareketin düzeltilmediğinin, idarece tespit edilmesi, ayrıca protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın, bildirimsiz olarak akdin idare tarafından derhal feshine imkan verir.

13- Gayrimenkulu kiralayan sözleşme süresi içinde tahliye edeceği zaman en az 15 gün önce yazılı olarak idareye bildirecektir. Gayrimenkulu kiralayan sözleşmenin hitamından önce gerek kendiliğinden, gerekse kusuru ile feshe neden olarak tahliye ederse, yeni ihale ve sözleşme yapılıncaya kadar geçecek süreye ait kira bedelleri ile daha az bedelle başka bir kiracıya kiraya verilmesi halinde aradaki fark, hesaplanarak gayrimenkulu ilk kiralayandan tahsil edilir.

14- Sözleşmenin bitim tarihinden en az 3 ay önce idare tarafından sözleşmenin uzatıldığı, gayrimenkulu kiralayana bildirilmediği taktirde, sözleşme yenilenmemiş sayılacaktır. İdarenin bu hakkını kullanılmasına rağmen, kiralayan gayrimenkulu işgal etmesi halinde, 11 nci maddedeki cezai miktarlar alınır ve 3091 sayılı kanun hükümleri uygulanır.

15- Süre uzatımı ve mücbir sebep halleri:

Kira süresi uzatımı ve inşaat süresince inşaat süresine eklenebilecek mücbir sebeplerin oluşması halinde kiracı mücbir sebebin meydana gelmesinden itibaren en geç 15 gün içersinde yazılı olarak idareye bildirecektir.

a)Sel, yangın, deprem gibi olağanüstü tabiat olaylarından veya yangından doğan hasar neticesinde bu mücbir hallerinden kar kaybına ve işletmeye etkisi oranında,

b)İşletmeyi etkileyecek kısmi ve genel seferberlik veya savaş halinde,

c)Hükümetçe ilan edilecek ve işletmeyi etkileyecek bulaşıcı hastalıkların meydana gelmesi halinde,

d)İdarenin kendisinden veya 3.kişilerden kaynaklanan nedenlerle işletmeyi durdurması halinde,

e)İşletmeyi etkileyecek ve kar kaybına neden olan yasal düzenlemeler, mahkeme kararları, tedbirler ve kararlar dahil olmak üzere bu sözleşmenin yürürlük tarihinden sonra ulusal veya mahalli idareler veya adli makamlar tarafından işlem veya değişiklik yapılması,

f)Kanun, kararname, koordinasyon kararları başta olmak üzere idari veya yerel mercilere alınmış her isim altındaki işletmeyi etkileyen veya kar kaybına neden olan işlem, karar, emir, tahdit ve yasaklar,

g)Grev ve lokavt halinde,

h)El koyma, istimlak, istila ve ambargo halinde,

ı)Devletin verdiği imtiyazı geri alması halinde,

j)Sabotaj, nükleer patlama veya sızıntıların meydana getirdiği sonuçlar neticesinde,

k)İşletmeyi engelleyecek ulaşım kazaları, teknolojik kazalar meydana gelmesi halinde,

l)Olağanüstü hava koşulları halinde,

103212

Mücbir sebebin geçerliliği için vukuu ile buna ait belgelerin gerekli yerlerden tasdiki ile olayın vukuundan itibaren 30 iş günü içersinde idareye ibrazı gerekir.

16- Bu kira sözleşmesinde hüküm bulunmayan durumlarda genel hükümler uygulanır.Bu işletme sözleşmesinde 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları hakkında kanun ve 818 sayılı Borçlar Kanununun kiralar ile ilgili hükümleri uygulanmaz.

17- Sözleşmenin Ekleri:
1-İdari Şartname
2-Akfen İnşaat, Turizm ve Ticaret A.Ş. nin 20.07.2005 tarihli teklifi
3- Avan projeleri

18- İhtilaf halinde Eskişehir Mahkemeleri ve icra daireleri yetkilidir.

İş bu kira Sözleşmesi 18 maddeden ibaret olup, sözleşme hükümleri 08.08.2005 tarihinden geçerli olmak kaydıyla yukarıdaki şartlar taraflarca okunarak iki nüsha olarak 16/05/2006 tarihinde tanzim ve imza edilmiştir.

İşletmeyi kiraya veren:
Eskişehir Büyükşehir
Belediyesi a.

Prof. Dr. Yılmaz BÜYÜKERŞEN
Büyükşehir Belediye Başkanı

İşletmeyi kiralayan:
Aksel Turizm Yatırımları ve
İşletmecilik A.Ş. a.

Levent KASAP
Teknik Müdür

ASLINA UYGUN OLDUĞUNU
ONAYLARIM

T.C.
BEYOĞLU 5. NOTERLİĞİ
yetkili memur
AHMET [illegible]

15 EKİM 2008

VERGİ DAİRESİ ALINDISI

T.C.
MALİYE BAKANLIĞI
VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI / DEFTERDARLIĞI
VERGİ DAİRESİ

034280 ZEYTINBURNU

Alındı No. : 20081014400020000940
Ödeme Tarihi : 14/10/2008
Düzenleme Tarihi : 14/10/2008 11:56:11

TCKN/ 0340051780
Vergi Kimlik No. (*): AKSEL TURIZM YATIRIMLARI VE ISLT
Soyadı (Unvanı) :
Adı :
Ana V.K.:0040 Tbk Fis No:20081010100400002170

KRUCUŞEME MH
KENEDY CD
Adres : K.No: 56 D.No:
ZEYTINBURNU
ISTANBUL

Örnek No.: 7161 - e DMO. Basım Tel. Mü. - 2003

TAHSİL OLUNAN GELİRİN

TÜRÜ	DÖNEMİ - TAKSİDİ	TUTARI	GECİKME ZAMMI
0040 - S.DMFDR V.	05/2008-05/2008 1	$17.359,54$	$0,00$
1030 - PISMAN. ZM.	05/2008-05/2008 1	$12.151,68$	$0,00$
		$29.511,22$	$0,00$
TOPLAM :			$29.511,22$

YIRMIDOKUZBINBEŞYÜZONBIR YTL YIRMIIKI Kr .dir.

Yalnız :

islem türü: 5000/0010 (NAKIT)

Z.BURNU V.D.
TAHSİL EDİLMİŞTİR
VEZNEDAR

:0340051780
MÜKELLEF

(*) T.C. Vatandaşı Olan Gerçek Kişilerde T.C. Kimlik Numarası Yazılmıştır.

103212

9.3 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ)

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 23-12-2025-16:01

webtapu

Kaydı Oluşturan: VELİ ÇALIŞ (Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanlığı)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	4522677
İl/İlçe:	ESKİŞEHİR/TEPEBAŞI
Kurum Adı:	Tepebaşı
Mahalle/Köy Adı:	HOŞNUDİYE Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	21/2063
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	442/37
AT Yüzölçüm(m2):	6806.75
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA VE OFİS LOJMANI VE KARGİR ARDİYE

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		Tepebaşı - 29-11-2024 09:27 - 60403	

1 / 3

Beyan	.....derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır.(Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirtme.)		Tepebaşı - 15-05-2012 10:05 - 11928	
Beyan	II.(İKİ) GRUP KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI(Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirtme.)		Tepebaşı - 16-04-2012 13:43 - 9355	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
10015499	(SN:1442450) ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:3800033621	-	1/1	6806.75	6806.75	Kamulaştırma 21-11-2002 7664	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	3.960.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (22 yıl müddetle AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine kiraşerhi)	ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:0340051780	Tepebaşı 1.Bölge(Kapatildi) - 17-03-2009 15:42 - 2954	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **eayecQU0eN** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

BİLGİ AMAÇLIDIR
BİLGİ AMAÇLIDIR

BİLGİ AMAÇLIDIR

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.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr

9.4 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI

SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Düzenlenme Tarihi: 8.06.2021 Belge No: 918464

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

KÜBRA EKİCİ

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ

SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim 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 Tebliğ'i 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 Tebliğ"i uyarınca

Mehmet ÖZTÜRK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

Mehmet Ozturk

on

29 June 2020

WAS ELECTED A **PROFESSIONAL MEMBER** OF
THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS

6869236

MEMBERSHIP NUMBER

PRESIDENT OF RICS

RICS

This diploma is held from year to year subject to the provisions of the bye-laws of the Institution

473

9.5 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 20.11.2024 **Belge No: 2024-02.13686**

Sayın Kübra EKİCİ
(T.C. Kimlik No: 45352026940- Lisans No: 918464)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Gayrimenkul Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Hakan UFUK
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.01.2023 **Belge No: 2023-01.11097**

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

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 değerleme 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 : Kübra EKİCİ			
T.C. KİMLİK NUMARASI : 45352026940			
İKAMETGAH ADRESİ : Tuzluçayır Mahallesi, Natoyolu Caddesi, No: 35/18, Mamak / ANKARA			
ÖĞRENİM DURUMU : Ankara Üniversitesi – Uygulamalı Bilimler Fakültesi – Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü (2016 - 2020) (Lisans) Ankara Üniversitesi. – Fen Bilimleri Enstitüsü - Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı (2023 -) (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
(06.08.2021 - 918464)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (06.08.2021 - 918464)

ADI-SOYADI	: Merve GÜNEŞ
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 22117928978
İKAMETGAH ADRESİ Etimesgut/ANKARA	: Göksu Mah. 5350. Cad. Oyak Göksupark Sitesi B4 Blok Daire:10
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: %45

DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ

	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
2-	Çınar Taşınmaz Değerleme ve Dan. A.Ş.	Aralık 2011 - Ağustos 2012	Değerleme Uzmanı
3-	Fortis Bank A.Ş. / Türk Ekonomi Bankası A.Ş. Ege Bölge Md.	Mayıs 2005 - Eylül 2011	Ekspertiz Birimi- Ege Bölge Sorumlusu

VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI	DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI
Çınar Taşınmaz Değerleme ve Dan. A.Ş.	Her türlü taşınmaz	Değerleme Uzmanı - Denetmen
Fortis Bank A.Ş. / Türk Ekonomi Bankası A.Ş. Ege Bölge Md.	Her türlü taşınmaz	Değerleme Uzmanı - Denetmen

DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR

YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
(06.11.2009 - 401187)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (06.11.2009 - 401187)