



**ADIM**  
Gayrimenkul & Değerleme A.Ş.

# **TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU**

**IBİS HOTEL BURSA  
2019\_AKFENGYO\_21  
“ OTEL DEĞERLEMESİ ”**

## İÇİNDEKİLER

|                                                                                                                                                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. RAPOR ÖZETİ                                                                                                                                                                 | 3  |
| 2. RAPOR BİLGİLERİ                                                                                                                                                             | 4  |
| 3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER                                                                                                                                      | 5  |
| 4. GENEL ANALİZ VE VERİLER                                                                                                                                                     | 5  |
| 4.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER                                                                                                             | 5  |
| 4.2 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER                                                                            | 7  |
| 5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER                                                                                                                              | 15 |
| 5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU                                                                                                                                              | 15 |
| 5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ                                                                                                                                       | 16 |
| 5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ                                                                                                                                | 16 |
| 5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ                                                                                                                                          | 18 |
| 5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ                                                                                                                                                       | 18 |
| 5.3.1.1. TAPU KAYITLARI                                                                                                                                                        | 18 |
| 5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR                                                                                                                   | 18 |
| 5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ                                                                                                                                                     | 19 |
| 5.3.2.1. İMAR DURUMU                                                                                                                                                           | 19 |
| 5.3.2.2. RUHSAT DOSYASI İNCELEMESİ                                                                                                                                             | 19 |
| 5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR                                                                                        | 19 |
| 5.3.3. SON 3 YIL İÇERİŞİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM                                                                                                                 | 19 |
| 6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI                                                                                                                                                       | 20 |
| 6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER                                                                                                                             | 20 |
| 6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.                                                                                                                                   | 21 |
| 6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER                                                                                                                                   | 21 |
| 6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ                                                                         | 21 |
| 6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI                                                                                                                   | 22 |
| 6.6. MALİYET DEĞERİ TESPİTİ                                                                                                                                                    | 24 |
| 6.6.1. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ                                                                                                                                         | 25 |
| 6.6.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER                                                                                                                               | 27 |
| 6.7. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ                                                                                                               | 30 |
| 6.8. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ                                                                                                                                      | 30 |
| 6.9. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ                                                                                                                       | 30 |
| 6.10. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI                                                                                | 30 |
| 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ                                                                                                                                       | 30 |
| 7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI                                           | 30 |
| 7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ                                                                                         | 31 |
| 7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ        | 31 |
| 7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ | 32 |
| 8. SONUÇ                                                                                                                                                                       | 32 |
| 8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ                                                                                                                                 | 32 |
| 8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ                                                                                                                                                       | 32 |

## 1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN  
TAŞINMAZIN TÜRÜ

: OTEL

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN  
KISA TANIMI

: Altınova Mahallesi, Fuar Caddesi, No:31  
Osmangazi/BURSA açık adresli, tapu kayıtlarında  
Altınova Mahallesi, 3198 ada 67 Parsel No'lu, 7.961,79  
m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 3 yıldızlı otel ve  
restorantı

TAŞINMAZIN İMAR DURUMU

: Osmangazi Belediyesi İmar Müdürlüğünde 18.11.2019  
tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazın konumlu  
olduğu parsel 14.05.2001 tarihli 1/1000 ölçekli Yalova  
Yolu 1. Bölge Uygulama İmar Planı kapsamında  
'Konaklama Tesis Alanı (Hotel Alanı)' lejanlı sahada yer  
almakta olup K.A.K.S:2,00, Hmax:30 m, Ön Bahçe  
Çekme Mesafesi: 10 m, Yan Bahçe Çekme Mesafesi: 10  
m, Arka Bahçe Çekme Mesafesi: 10 m yapılaşma  
şartlarına sahiptir. Parselin yola/parka terki  
bulunmamaktadır.

KULLANILAN DEĞERLEME  
YÖNTEMLERİ

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

## TESPİT EDİLEN DEĞER

| TAŞINMAZIN PAZAR<br>DEĞERİ |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Rapor Tarihi               | 31.12.2019      |
| Değer Tarihi               | 25.12.2019      |
| Pazar Değeri (KDV Hariç)   | 47.625.000.-TL  |
| Pazar Değeri (KDV Dahil)   | 56.195.500.-TL  |
| Pazar Değeri(KDV Hariç)    | 7.160.000.-EURO |
| Pazar Değeri(KDV Dahil)    | 8.448.000.-EURO |
| Kira Değeri (KDV Hariç)    | 1.640.000.-TL   |
| Kira Değeri (KDV Dahil)    | 1.935.600.-TL   |
| Kira Değeri (KDV Hariç)    | 250.000.-EURO   |
| Kira Değeri (KDV Dahil)    | 295.000.-EURO   |

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

|                                                              |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEĞERLEME TARİHİ                                             | : | 25.12.2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| RAPORUN TARİHİ                                               | : | 31.12.2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| RAPORUN NUMARASI                                             | : | 2019_AKFENGYO_21                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ                                       | : | 31.12.2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ                                   | : | 05.10.2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| RAPORUN KULLANIM AMACI VE YERİ                               | : | Bu rapor, Altınova Mahallesi, Fuar Caddesi, No:31 Osmangazi/BURSA açık adresli, tapu kayıtlarında Altınova Mahallesi, 3198 ada 67 Parsel No'lu, 7.961,79 m <sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 3 yıldızlı otel ve restoranın 31.12.2018 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. |
| DEĞERLEMENİN KONUSU VE AMACI                                 | : | Altınova Mahallesi, Fuar Caddesi, No:31 Osmangazi/BURSA açık adresli, tapu kayıtlarında Altınova Mahallesi, 3198 ada 67 Parsel No'lu, 7.961,79 m <sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 3 yıldızlı otel ve müştemilatı                                                                                                                                                                       |
| RAPORU HAZIRLAYAN                                            | : | Ulvi Barkın ŞENSES<br>SPK Lisans NO:405898<br>Değerleme Uzmanı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| SORUMLU DEĞERLEME UZMANI                                     | : | Şeref EMEN<br>SPK Lisans No: 401584<br>Harita Mühendisi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ | : | Değerleme konusu taşınmaz için şirketimizce hazırlanan 14.10.2019 tarihli 2018_AKFENGYO_81 REVİZE değerlendirme raporu bulunmaktadır                                                                                                                                                                                                                                                                 |

### 3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

**ŞİRKETİN UNVANI** : ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

**MÜŞTERİ ÜNVANI** : Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

#### **MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR :**

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

### 4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

#### 4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

##### **Bursa İli**

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

Bursa ili topraklarının yaklaşık % 35 ini dağlar kaplamaktadır. Dağlar genellikle doğu-batı yönünde uzanan sıradağlar şeklindedir. Bunlar; Orhangazi'nin batısından Gemlik körfezinin batı ucunda bulunan Bozburun'a doğru uzanan Samanlı Dağları, Gemlik Körfezinin güney yüzünü kaplayan ve Bursa ovasını denizden ayıran Mudanya Dağları, İznik gölünün güneyi, ile Bursa ovasının kuzey kesimleri arasında yer alan Katırlı Dağları, Mudanya Dağlarının uzantısı olan Karadağ ve Marmara Bölgesinin en yüksek dağı olan Uludağ'dır (2.543 m).

### **Osmangazi İlçesi**

Bursa İl geneli itibariyle 2014 yılı nüfusu 2.787.539, yüzölçümü 10.422 km<sup>2</sup>, nüfus yoğunluğu ise km<sup>2</sup> 'de 204 kişidir. Bursa ülke nüfusunun %3.1 ini barındırır. En büyük ilçe Osmangazi Belediyesi'nin büyüklüğü ise 65.708 ha 'dır.Osmangazi Belediyesi sınırları dahilinde 136 adet mahalle ve 8.802 sokak ve cadde ile birlikte 2014 yılı TÜİK verilerine göre 813.262 kişi nüfusa ulaşan, sosyal ve ekonomik açıdan merkez konumuyla gündüz nüfusu bir milyonu aşan ilçede; aralarında 5 yıldızlı otellerin de bulunduğu 88 otel, 554 restoran, sinema ve alışveriş merkezleri bulunmaktadır.



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



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

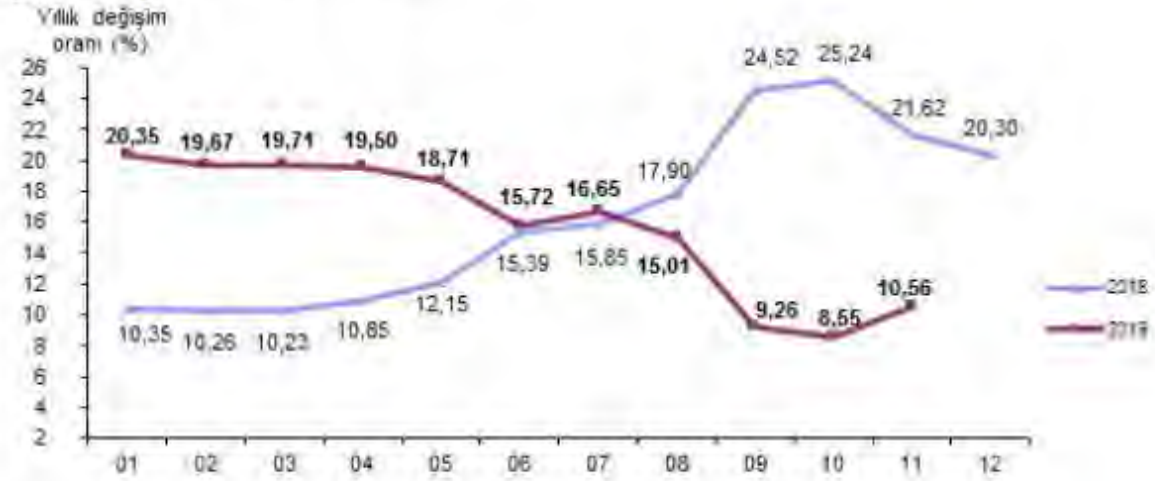
İlçenin en önemli diğer tarihsel anıtları ve yapıtları şunlardır: Bursa Kalesi, Bursa Hisarı, I. Murad Türbesi, Pars Bey Türbesi, Çakır Ağa Hamamı, Osmangazi ve Orhangazi Türbeleri, Şehzade Mustafa Türbesi, Bedesten, Arkeoloji Müzesi, Atatürk Müzesi, Osmanlı Evi Müzesi, Kent Müzesidir, Ördekli Kültür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

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

##### **Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım 2019**

Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık %0,38 arttı. TÜFE'de (2003=100) 2019 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %0,38, bir önceki yılın Aralık ayına göre %11,01, bir önceki yılın aynı ayına göre %10,56 ve on iki aylık ortalamalara göre %15,87 artış gerçekleşti. Aylık en yüksek artış %2,69 ile giyim ve ayakkabı grubunda oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2019 yılı Kasım ayında endekste yer alan gruplardan, ev eşyasında %0,59, haberleşmede %0,39, konutta %0,36 ve ulaşımda %0,33 artış gerçekleşti. Aylık en fazla düşüş gösteren grup %0,44 ile çeşitli mal ve hizmetler oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2019 yılı Kasım ayında endekste düşüş gösteren bir diğer grup ise %0,15 ile lokanta ve oteller oldu. Yıllık en fazla artış %43,35 ile alkollü içecekler ve tütün grubunda gerçekleşti. TÜFE'de, bir önceki yılın aynı ayına göre eğitim %14,35, çeşitli mal ve hizmetler %14,03, sağlık %13,85 ve lokanta ve oteller %13,07 ile artışın yüksek olduğu diğer ana harcama gruplarıdır. Özel kapsamlı TÜFE göstergesi (B) aylık %0,59 arttı. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'de 2019 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %0,59, bir önceki yılın Aralık ayına göre %10,31, bir önceki yılın aynı ayına göre %9,90 ve on iki aylık ortalamalara göre %15,13 artış gerçekleşti. Kasım 2019'da endekste kapsanan 418 maddeden; 33 maddenin ortalama fiyatlarında değişim olmazken, 296 maddenin ortalama fiyatlarında artış, 89 maddenin ortalama fiyatlarında ise düşüş gerçekleşti..

### Tüketici fiyat endeksi, Kasım 2019 [2003=100]



### Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi, Kasım 2019

Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2019 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %0,08 düşüş, bir önceki yılın Aralık ayına göre %6,63, bir önceki yılın aynı ayına göre %4,26 ve on iki aylık ortalamalara göre %19,68 artış gösterdi

### Yurt içi üretici fiyat endeksi değişim oranları, Kasım 2019 [2003=100]

|                                            | (%)        |            |
|--------------------------------------------|------------|------------|
|                                            | Kasım 2019 | Kasım 2018 |
| Bir önceki aya göre değişim oranı          | -0,08      | -2,53      |
| Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim | 6,63       | 36,68      |
| Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim   | 4,26       | 38,54      |
| On iki aylık ortalamalara göre değişim     | 19,68      | 25,52      |

### Yurt içi üretici fiyat endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı, Kasım 2019 [2003=100]





Sanayinin dört sektörünün bir önceki aya göre değişimleri; madencilik ve taşocakçılığı sektöründe %0,08, imalat sanayi sektöründe %0,04, elektrik, gaz üretimi ve dağıtım sektöründe %0,53 düşüş, su temini sektöründe %0,19 artış olarak gerçekleşti.

**Yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranları, Kasım 2019 [2003=100]**

| Sektörler                   | Endeks | Aylık değişim (%) | Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim (%) | Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%) | On iki aylık ortalamalara göre değişim (%) |
|-----------------------------|--------|-------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Yurt içi ÜFE                | 450,97 | -0,08             | 6,63                                           | 4,26                                         | 19,68                                      |
| Madencilik ve taşocakçılığı | 584,75 | -0,08             | 12,70                                          | 9,93                                         | 18,34                                      |
| İmalat                      | 448,52 | -0,04             | 6,10                                           | 4,45                                         | 18,24                                      |
| Elektrik, gaz               | 415,72 | -0,53             | 13,43                                          | 3,82                                         | 40,12                                      |
| Su temini                   | 306,58 | 0,19              | -7,39                                          | -7,51                                        | -2,29                                      |

**Aylık en fazla artış ham petrol ve doğal gazda gerçekleşti**

Bir önceki aya göre en fazla düşüş; %4,85 ile ham petrol ve doğal gaz, %1,80 ile ana metaller, %1,39 ile kimyasallar ve kimyasal ürünler olarak gerçekleşti. Buna karşılık diğer ulaşım araçları %3,48, gıda ürünleri %1,48, içecekler %1,31 ile bir önceki aya göre endekslerin en fazla arttığı alt sektörler oldu.

**Ana sanayi gruplarında aylık en fazla artış enerjide gerçekleşti**

Ana sanayi grupları sınıflamasına göre 2019 yılı Kasım ayında aylık en fazla düşüş %0,60 ile ara malında gerçekleşti.

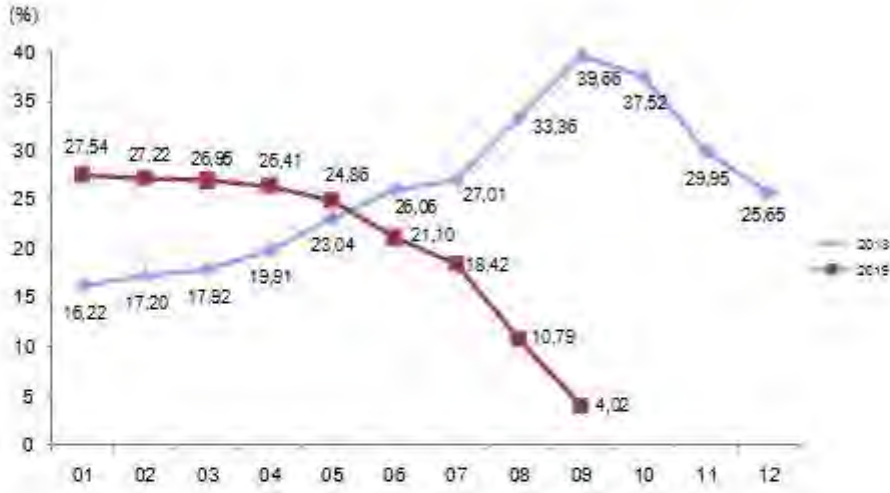
**Ana sanayi gruplarına göre yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranları, Kasım 2019 [2003=100]**

| Ana sanayi grupları     | Endeks | Aylık değişim (%) | Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim (%) | Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%) | On iki aylık ortalamalara göre değişim (%) |
|-------------------------|--------|-------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Yurt içi ÜFE            | 450,97 | -0,08             | 6,63                                           | 4,26                                         | 19,68                                      |
| Ara malı                | 475,25 | -0,60             | 3,54                                           | 1,63                                         | 18,07                                      |
| Dayanıklı tüketim malı  | 321,03 | -0,08             | 7,43                                           | 7,34                                         | 16,28                                      |
| Dayanıksız tüketim malı | 372,93 | 1,06              | 10,57                                          | 10,02                                        | 19,43                                      |
| Enerji                  | 633,82 | -0,53             | 9,03                                           | -0,68                                        | 27,18                                      |
| Sermaye malı            | 396,69 | -0,17             | 7,64                                           | 7,38                                         | 20,25                                      |

**İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2019**

İnşaat maliyet endeksi (İME), 2019 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %0,59 düştü, bir önceki yılın aynı ayına göre %4,02 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,41, işçilik endeksi %0,97 düştü. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %3,43 düştü, işçilik endeksi %24,63 arttı.

### İnşaat maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2019 [2015=100]



#### Bina inşaatı maliyet endeksi aylık %0,73 düştü

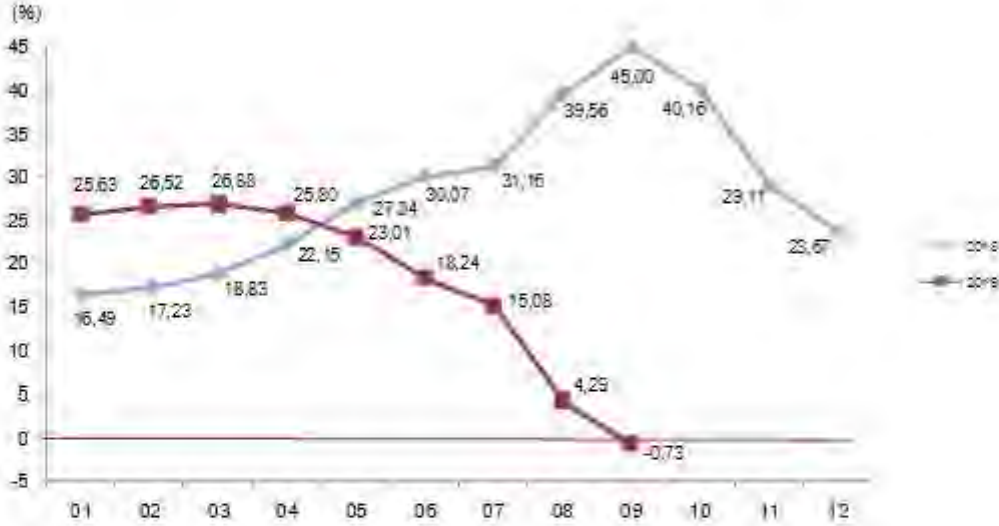
Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,73 düştü, bir önceki yılın aynı ayına göre %5,53 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,61, işçilik endeksi %1,00 düştü. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %1,78 düştü, işçilik endeksi %24,93 arttı.

### Bina inşaatı maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2019 [2015=100]



Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,08, bir önceki yılın aynı ayına göre %0,73 düştü. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,25 arttı, işçilik endeksi %0,84 düştü. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %8,44 düştü, işçilik endeksi %23,55 arttı.

## Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2019 [2015=100]



## İnşaat maliyet endeksi ve değişim oranları, Eylül 2019 [2015=100]

| Sektörler                   | Maliyet grubu | Endeks | Bir önceki aya göre değişim (%) | Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%) |
|-----------------------------|---------------|--------|---------------------------------|----------------------------------------------|
| İnşaat                      | Toplam        | 190,23 | -0,59                           | 4,02                                         |
|                             | Malzeme       | 183,67 | -0,41                           | -3,43                                        |
|                             | İşçilik       | 205,99 | -0,97                           | 24,63                                        |
| Bina İnşaatı                | Toplam        | 190,57 | -0,73                           | 5,53                                         |
|                             | Malzeme       | 183,95 | -0,61                           | -1,78                                        |
|                             | İşçilik       | 206,04 | -1,00                           | 24,93                                        |
| Bina dışı yapıların inşaatı | Toplam        | 189,10 | -0,08                           | -0,73                                        |
|                             | Malzeme       | 182,74 | 0,25                            | -8,44                                        |
|                             | İşçilik       | 205,81 | -0,84                           | 23,55                                        |

## Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Eylül, 2019

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %58 azaldı. Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2019 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %57,1, yüzölçümü %58, değeri %48,9, daire sayısı %63,8 azaldı. Yapı ruhsatı verilen binaların 2019 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 45,5 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 20,3 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 17,1 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 8 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 26,7 milyon m<sup>2</sup> ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 5,3 milyon m<sup>2</sup> ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi. Yapı sahipliğine göre özel sektör 33,2 milyon m<sup>2</sup> ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 11,2 milyon m<sup>2</sup> ile devlet sektörü ve 1,1 milyon m<sup>2</sup> ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 179 bin 766 dairenin 155 bin 469'u özel sektör, 21 bin 985'i devlet sektörü ve 2 bin 312'si yapı kooperatifleri tarafından alındı. Yapıların toplam yüzölçümüne göre 7,5 milyon m<sup>2</sup> ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 2,9 milyon m<sup>2</sup> ile Konya, 2,88 milyon m<sup>2</sup> ile Ankara illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Karabük, Ardahan ve Çankırı oldu. Daire sayılarına göre İstanbul ili 33 bin 538 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 9 bin 702 adet ile Konya ve 7 bin 768 adet ile Ankara illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Karabük, Ardahan ve Hakkari oldu.

## Yapı ruhsatı, Ocak – Eylül 2017-2019

| Göstergeler                 | Yıl            |                     |                     | Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%) |       |
|-----------------------------|----------------|---------------------|---------------------|---------------------------------------------------------|-------|
|                             | 2019           | 2018 <sup>(1)</sup> | 2017 <sup>(1)</sup> | 2019                                                    | 2018  |
| Bina sayısı                 | 33 684         | 78 567              | 132 846             | -57,1                                                   | -40,9 |
| Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) | 46 462 953     | 108 131 393         | 240 377 041         | -58,0                                                   | -55,0 |
| Değer (TL)                  | 73 076 653 016 | 142 932 303 742     | 257 971 463 093     | -48,9                                                   | -44,6 |
| Daire sayısı                | 179 766        | 497 146             | 1 199 028           | -63,8                                                   | -58,5 |

(1) Yapı izin istatistikleri 2017 ve 2018 yılları verileri revize edilmiştir.

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2019 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %20,6, yüzölçümü %7,2, daire sayısı %11,3 azalırken, değeri %12,3 arttı. Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2019 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 111,4 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 62,7 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 25,4 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 23,2 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 84,1 milyon m<sup>2</sup> ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 7,7 milyon m<sup>2</sup> ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi. Yapı sahipliğine göre, özel sektör 94,2 milyon m<sup>2</sup> ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 15 milyon m<sup>2</sup> ile devlet sektörü ve 2,2 milyon m<sup>2</sup> ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise toplam 543 bin 801 dairenin 492 bin 287'si özel sektör, 42 bin 662'si devlet sektörü ve 8 bin 852'si yapı kooperatifleri tarafından alındı. Yapıların toplam yüzölçümüne göre 20,3 milyon m<sup>2</sup> ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 10,8 milyon m<sup>2</sup> ile Ankara, 4,8 milyon m<sup>2</sup> ile Bursa izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Ardahan, Tunceli ve Batman oldu. Daire sayılarına göre, İstanbul ili 106 bin 637 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 39 bin 510 adet ile Ankara ve 29 bin 235 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Ardahan, Batman ve Bayburt oldu.

## Yapı kullanma izin belgesi, Ocak - Eylül, 2017-2019

| Göstergeler                 | Yıl             |                     |                     | Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%) |      |
|-----------------------------|-----------------|---------------------|---------------------|---------------------------------------------------------|------|
|                             | 2019            | 2018 <sup>(1)</sup> | 2017 <sup>(1)</sup> | 2019                                                    | 2018 |
| Bina sayısı                 | 70 328          | 88 534              | 89 313              | -20,6                                                   | 6,3  |
| Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) | 111 353 391     | 119 868 665         | 114 301 027         | -7,2                                                    | 5,0  |
| Değer (TL)                  | 180 924 706 664 | 161 069 112 111     | 120 880 724 130     | 12,3                                                    | 33,2 |
| Daire sayısı                | 643 801         | 613 373             | 676 893             | -11,3                                                   | 6,5  |

(1) Yapı izin istatistikleri 2017 ve 2018 yılları verileri revize edilmiştir.

## Küresel Ekonomik Görünüm

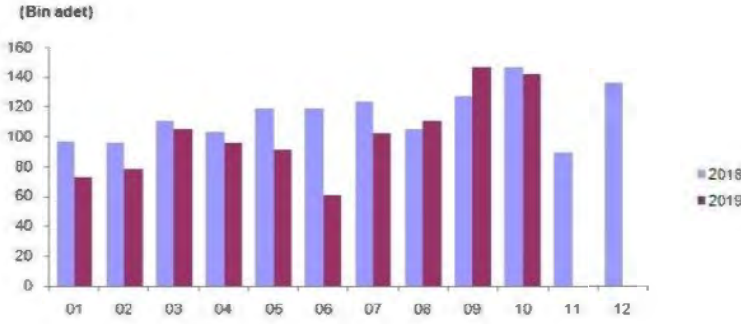
Küresel büyümede yavaşlama ve belirsizlik devam etmektedir. Ticaret savaşlarında artan tansiyon ve jeopolitik gerginlikler ile yatırım, üretim ve güven göstergelerinde bozulmalar küresel büyümeyi aşağı çekmektedir. Ancak, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin merkez bankalarının yavaşlama karşısı uygulamalara olumlu bakması küresel resesyon beklentilerini azaltmaktadır. Bunun yanında 2019 yılı ikinci çeyreğinde, küresel ticarete ilişkin kaygıların yeniden tırmanması, Orta Doğu kaynaklı jeopolitik risklerin belirginleşmesi ve küresel boyutta özellikle imalat sanayii sektörünün ekonomik aktiviteyi olumsuz etkileyecek şekilde yavaşlaması yılın geri kalanında büyüme görünümüne dair

aşağı yönlü riskleri artırmıştır. IMF, Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nun Ekim 2019 sayısını “Küresel İmalatın Gerileme Dönemi, Artan Ticaret Engelleri” başlığı ile yayımlamıştır. IMF raporda, küresel ekonomik büyüme tahminini Temmuz ayı güncellemesine göre 2019 yılı için 0,2 puan düşürerek yüzde 3’e, 2020 yılı için 0,1 puan düşürerek yüzde 3,4 seviyesine indirmiştir. Ticaret savaşlarının küresel ekonomik büyüme üzerinde yarattığı baskıya dikkat çekilen raporda, küresel ekonominin senkronize yavaşlama ile karşı karşıya bulunduğunu ve 2019 yılı küresel büyüme tahmininin bu nedenle aşağı yönlü revize edildiğini vurgulamıştır. Ticari ve jeopolitik yüksek belirsizlikler, bazı gelişmekte olan ekonomilere ait özel faktörlerin makroekonomik baskıya neden olması, düşük verimlilik artışı ve gelişmiş ekonomilerde yaşanan nüfus gibi yapısal etkenler küresel ekonominin düşük büyümesini etkileyen diğer unsurlar olarak gösterilmiştir. IMF raporuna göre, gelişmiş ülkeler için büyüme tahmini 2019’da yüzde 1,9’dan yüzde 1,7’ye düşürülürken, 2020 yılı için yüzde 1,7 seviyesinde bırakılmıştır. Gelişmekte olan ülke ekonomilerinde ise büyüme tahmini 2019 için yüzde 4,1’den yüzde 3,9’a, 2020 için de yüzde 4,7’den yüzde 4,6’ya indirilmiştir. 2019 ve 2020 yıllarında Türkiye ekonomisine dair büyüme tahminleri ise sırasıyla eksi yüzde 2,5’ten yüzde 0,2’ye ve yüzde 2,5’ten yüzde 3’e yükseltilmiştir. Ticaret savaşları Ağustos ayına yüksek bir tansiyonla başlamış ve gerilim giderek artmıştır. Ağustos başında Çin ve ABD arasındaki Şangay görüşmelerinin sonlandırıldığı belirtilmesine rağmen Trump Çin’i, ABD tarım mallarını almak istememek ve ABD’yi dezavantajlı duruma sokmakla suçlamıştır. Donald Trump, 1 Eylül tarihinden itibaren geçerli olmak üzere Çin’den ithal edilen 300 milyar dolarlık ürüne yüzde 10 ek vergi koyulacağını açıklamıştır. Ayrıca hali hazırda %10 vergi uygulanan 300 milyar dolar değerindeki Çin ürününü de 1 Eylül itibarıyla %15 oranında vergilendirmeye başlayacaklarını bildirmiştir. ABD Merkez Bankası (Fed) 17-18 Eylül 2019 tarihinde gerçekleşen FOMC toplantısında piyasa beklentisine paralel olarak politika faizini 25 baz puan indirerek yüzde 1,75- 2,00 aralığına çekmiştir. Güncellenen projeksiyonlara göre, politika faizinde 2019 için medyan beklentisi %2,4’ten %1,9’a inerken, 2020 beklentisi %2,1’den %1,9’a gerilemiştir. Fed üyelerinin 2019 büyüme tahmini %2,1’den %2,2’ye çıkarken 2020 tahmini %2’de korunmuştur. Kişisel tüketim harcamaları enflasyonu tahminleri ise; 2019 için %1,5, 2020 yılı için ise %1,9 düzeylerinde sabit bırakılmıştır. Karar metninde; ekonomik aktivitenin ılımlı bir hızda büyümeye devam ettiği, işgücü piyasasının da güçlü seyrettiği vurgulanmıştır. Buna karşın; sabit sermaye yatırımları ve ihracatın zayıfladığına değinilmiştir. Toplantının ardından Fed Başkanı Powell tarafından yapılan açıklamalarda, Fed’in zayıf küresel büyüme ve ticaret gerginliklerine karşın sigorta sağlamak için faiz indirdiği ifade edilmiştir. Powell ayrıca, ekonomik sıkıntılar yaşanırse daha kapsamlı bir indirim sürecinin uygun olabileceğini belirtirken, ekonominin seyri itibarıyla faizlerde ılımlı uyarlamalar ile hedefleri 5 gerçekleştirebileceklerini kaydetmiştir. Fed Başkanı Powell’ın faiz indiriminin devamının gelmeyebileceğini ima etmesi piyasalarda etkisini göstermiştir.

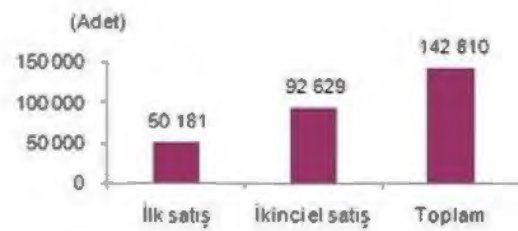
### **Konut Satış İstatistikleri, Ekim 2019**

Türkiye genelinde konut satışları 2019 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,5 oranında azalarak 142.810 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 24.451 konut satışı ve %17,1 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u, 13.978 konut satışı ve %9,8 pay ile Ankara, 9.012 konut satışı ve %6,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 13 konut ile Hakkari, 24 konut ile Ardahan ve 93 konut ile Bayburt oldu.

## Konut satış sayıları, 2018-2019



Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %525,1 oranında artış göstererek 50.411 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %35,3 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 8.408 konut satışı ve %16,7 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %54,3 ile Artvin oldu. Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %33,3 oranında azalarak 92.399 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 16.043 konut satışı ve %17,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %65,6 oldu. Ankara 7.875 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5.344 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 10 konut ile Hakkari oldu.



Satış Şekline göre konut satışı, Ekim 2019 Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2019

### KONUT SATIŞLARINDA 50 BİN 181 KONUT İLK DEFA SATILDI

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %32,9 azalarak 50.181 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %35,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 8.988 konut satışı ve %17,9 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 3.683 konut satışı ile Ankara ve 2.967 konut satışı ile İzmir izledi.

### İKİNCİ EL KONUT SATIŞLARINDA 92 BİN 629 KONUT EL DEĞİŞTİRDİ

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %29,2 artış göstererek 92.629 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 15.463 konut satışı ve %16,7 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %63,2 oldu. Ankara 10.295 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 6.045 konut satışı ile İzmir izledi.

### YABANCILARA 2019 YILI EKİM AYINDA 4 BİN 272 KONUT SATIŞI GERÇEKLEŞTİ

Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %31,9 azalarak 4.272 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Ekim 2019'da ilk sırayı 2.043 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 912 konut satışı ile Antalya, 215 konut satışı ile Bursa, 192 konut satışı ile Ankara ve 134 konut satışı ile Yalova izledi.



## ÜLKE UYRUKLARINA GÖRE EN ÇOK KONUT SATIŞI IRAK VATANDAŞLARINA YAPILDI

Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 597 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 536 konut ile İran, 292 konut ile Rusya Federasyonu, 225 konut ile Almanya ve 185 konut ile Afganistan izledi.

**Kaynak:TCMB,TÜİK,GMTR**

## 5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

### 5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

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

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



## 5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

Altınova Mahallesi, Fuar Caddesi, No:31 Osmangazi/BURSA açık adresli, tapu kayıtlarında Altınova Mahallesi, 3198 ada 67 Parsel No'lu, 7.961,79 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 3 yıldızlı otel ve restoran olarak inşa edilmiştir.

### 5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

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

### Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

Değerleme konusu gayrimenkul, Türkiye Alan Ölçü Birimlerine göre 7.961,79 m<sup>2</sup> arazi üzerine kurulmuş olan şehir hoteli konseptinde toplam 200 odalı, İBİS HOTEL adı altında faaliyet gösteren 3 yıldızlı bir otel ve bağlı restorandır.

| <u>Kat Dağılımı</u>           | <u>Brüt Alan (m<sup>2</sup>)</u> | <u>Toplam Brüt Alan (m<sup>2</sup>)</u> |
|-------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------|
| Bodrum kat                    | 824,33                           | 824,33                                  |
| Zemin kat                     | 926,93                           | 926,93                                  |
| 1 ila 5. Normal katın herbiri | 801,72                           | 801,72                                  |
| 6. Normal kat                 | 788,29                           | 788,29                                  |
| 7.Normal kat                  | 775,25                           | 775,25                                  |
| <b>TOPLAM</b>                 | <b>7.323,40</b>                  | <b>7.323,40</b>                         |

| <u>Oda Tipi</u>                                  | <u>Oda Sayısı</u>    | <u>Toplam Oda</u> |
|--------------------------------------------------|----------------------|-------------------|
| Standart Oda                                     | 178                  | 178               |
| Engelli Odası                                    | 4                    | 4                 |
| Geçişli Oda                                      | 18                   | 18                |
| <b><u>3 adet oda tipi<br/>Bulunmaktadır.</u></b> | <b><u>Toplam</u></b> | <b><u>200</u></b> |



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

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

-1. Normal katında; Odalar ve çamaşır odası,

-2. Normal katında; Odalar, çamaşır odası ve ütü odası,

-3. Normal katında; Odalar ve çamaşır odası,

-4. Normal katında; Odalar ve çamaşır odası,

-5. Normal katında; Odalar, çamaşır odası ve ütü odası,

-6. Normal katında; Odalar ve çamaşır odası,

-7.Normal katında; Odalar ve çamaşır odası hacimleri bulunmaktadır.

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

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

| <b><u>Kat Dağılımı</u></b> | <b><u>Brüt Alan (m<sup>2</sup>)</u></b> | <b><u>Toplam Brüt Alan (m<sup>2</sup>)</u></b> |
|----------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------|
| Bodrum kat                 | 635,87                                  | 635,87                                         |
| Zemin kat                  | 619,69                                  | 619,69                                         |
| Asma kat                   | 209,69                                  | 209,69                                         |
| <b>TOPLAM</b>              | <b>1.465,25</b>                         | <b>1.465,25</b>                                |

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

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

-Asma katında; Teknik mahal ve depo hacimleri bulunmaktadır

**İç Mekan Özellikleri(Restorant);** Zeminler bodrum ve zemin katta seramik, asma katında epoksi kaplıdır. Duvarlar tüm katlarda kısmen dekoratif duvar kağıdı/saten boyalıdır. Katlar arası irtibatı sağlayan merdivenler mermer kaplama olup merdiven korkulukları demir doğramadır. boyalıdır.İslak

hacim zemin ve duvarları seramik kaplıdır. Giriş otomatik kapı üzerinden sağlanmaktadır. Dış cephe açıklıkları pvc doğramadır.

### 5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

#### 5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

##### 5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

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

##### 5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan temin edilen 12.11.2019 tarihli TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilen takyidatlar bulunmaktadır.

##### İrtifak Hanesi:

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

##### Beyanlar Hanesi:

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

##### Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

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

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

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

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

### **5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ**

#### **5.3.2.1. İMAR DURUMU**

Osmangazi Belediyesi İmar Müdürlüğünde 18.11.2019 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazın konumlu olduğu parsel 14.05.2001 tarihli 1/1000 ölçekli Yalova Yolu 1. Bölge Uygulama İmar Planı kapsamında 'Konaklama Tesis Alanı (Hotel Alanı)' lejanlı sahada yer almakta olup K.A.K.S:2,00, Hmax:30 m, Ön Bahçe Çekme Mesafesi: 10 m, Yan Bahçe Çekme Mesafesi: 10 m, Arka Bahçe Çekme Mesafesi: 10 m yapılaşma şartlarına sahiptir. Parselin yola/parka terki bulunmamaktadır.

#### **5.3.2.2. RUHSAT DOSYASI İNCELEMESİ**

Osmangazi Belediyesi İmar arşivinde 18.11.2019 tarihinde yapılan dosya incelemesine göre parsel üzerinde yer alan yapılara ait; belgeler tarih sırasıyla belirtilmiştir.

\* 17.06.2009 tarih ve 311 sayılı, 7.523 m<sup>2</sup> otel binası, 1.492 m<sup>2</sup> restoran için olmak üzere toplam 9.015 m<sup>2</sup> kapalı alanlı yapı için hazırlanmış Yeni Yapı Ruhsatı,

\* 30.06.2010 tarih ve 170 sayılı 7.523 m<sup>2</sup> otel binası, 1.492 m<sup>2</sup> restoran için olmak üzere toplam 9.015 m<sup>2</sup> kapalı alanlı yapı için hazırlanmış Yapı Kullanma İzin Belgesi;

\*17.06.2009 tarih ve 311 sayılı mimari uygulama projeleri incelenmiştir.

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

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

### **5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM**

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

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

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

## 6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

### 6.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

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

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

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

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

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

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

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

## **6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

## **6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

### **OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

Ulaşım kolaylığı

Tamamlanmış altyapı olanakları

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

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

### **OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

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

Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk

Kısıtlı alıcı kitlesine hitap etmesi.

## **6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ**

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

## 6.5.DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

### Arsa Emsalleri / Satış

| No | Konum                                                                                                    | Lejand        | Yapılaşma Hakkı | Satış Durumu | Satış Fiyatı(TL) | Birim Değer-TL/m² | Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme |                                                                                                                                                       |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|--------------|------------------|-------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Yalova Yolu üzerinde-Asmerkez Avm Yanında                                                                | K.D.K.Ç.A     | E=1.50          | Satılık      | 43000            | 50.000.000        | 1.162                             | * Değerleme konusu taşınmaza yakın konumdadır.<br>* Yüz ölçümü daha büyüktür.<br>* Değerleme konusu taşınmazdan daha düşük yapılaşma hakkına sahiptir |
| 2  | Yalova Yolu üzerinde, Terminal yakınında, Toyota Akkoyunlunun yan tarafı (Alaşar Mh, 4494 ada 35 parsel) | Ticaret Alanı | E=1.50          | Satılık      | 1630             | 5.300.000         | 1.277                             | * Değerleme konusu taşınmaza yakın konumdadır.<br>* Daha küçük yüz ölçüme sahiptir.                                                                   |
| 3  | Millet Mahallesi sınırları içinde, Yakın Çevre Yoluna cepheli                                            | Konut Alanı   | E=1.50          | Satılık      | 2061             | 6.000.000         | 2.911                             | * Değerleme konusu taşınmaza yakın konumdadır.<br>* Yüz ölçümü daha küçüktür.<br>* Değerleme konusu taşınmazdan daha düşük yapılaşma hakkına sahiptir |
| 4  | Konu taşınmaz hakkında görüş alınmıştır.                                                                 | Ticaret Alanı |                 | Beyan        | 1                | 2000              | 2000                              | * Değerleme konusu taşınmazın m² satış rakamının 2000-2500.TL/m² aralığında satış görebileceği bilgisi alınmıştır                                     |

- **Değerlendirme:** Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede en son yapılan satışlar ve diğer emsal araştırmaları sonucu benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu arsanın net birim satış değerinin 1.160-2000.-TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir



| KARŞILAŞTIRMA<br>TABLOSU               |                                   |                                       |       |      |      |
|----------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|-------|------|------|
|                                        | Karşılaştırılan Etmenler          | Karşılaştırılabilir<br>Gayrimenkuller |       |      |      |
|                                        |                                   | 1                                     | 2     | 3    | 4    |
| Alım-Satım<br>Yönelik<br>Düzeltilmeler | Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) | 1162                                  | 1.277 | 2911 | 2000 |
|                                        | Pazarlık Payı                     | -5%                                   | -5%   | -10% | -5%  |
|                                        | Mülkiyet Durumu                   | 0%                                    | 0%    | 0%   | 0%   |
|                                        | Satış Koşulları                   | 0%                                    | 0%    | 0%   | 0%   |
|                                        | Ruhsata Sahip Olma Durumu         | 0%                                    | 0%    | 0%   | 0%   |
|                                        | Piyasa Koşulları                  | 0%                                    | 0%    | 0%   | 0%   |
| Taşınmaz<br>Yönelik<br>Düzeltilmeler   | Konum                             | 10%                                   | 10%   | -10% | 0%   |
|                                        | Yapılaşma Hakkı                   | 30%                                   | 30%   | 0%   | 0%   |
|                                        | Yüz Ölçümü                        | 15%                                   | 10%   | -10% | 0%   |
|                                        | Fiziksel Özellikleri              | 0%                                    | 0%    | 0%   | 0%   |
|                                        | Yasal Özellikleri                 | 0%                                    | 0%    | 0%   | 0%   |
| Düzeltilmiş Değer                      |                                   | 1.815                                 | 1.908 | 2122 | 1900 |

#### Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

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

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

-Mahallinde yapılan araştırmalar ve yapılan görüşmeler neticesinde yukarıdaki açıklamalar çerçevesinde değerleme konusu parselin arsasının tam mülkiyet değerinin 2100 TL/m<sup>2</sup> üzerinden 16.719.759 TL olabileceği kanaatine varılmıştır.

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

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

| ARSA ÜST HAKKI DEĞERİ                                                                                                                            |           |                     |                  |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------|------------------|-------------|
| 1 m <sup>2</sup> Arsa Değeri (*)                                                                                                                 | 924       | .-TL/m <sup>2</sup> |                  |             |
| Arsa Büyüklüğü                                                                                                                                   | 7.961,79  | m <sup>2</sup>      |                  |             |
| Toplam Arsa Değeri                                                                                                                               | 7.722.936 | .-TL/m <sup>2</sup> | <b>7.722.936</b> | <b>.-TL</b> |
| Yaklaşık Arsa Değeri (TL)                                                                                                                        |           |                     | <b>7.723.000</b> | <b>.-TL</b> |
| (*) Arsa için birim değeri olarak 1.800 TL/m <sup>2</sup> turizm imarlı arsa değerine binaen 30 yıllık üst hakkı değeri olarak 2/3'ü alınmıştır. |           |                     |                  |             |
| <b>BUTTİM</b> mülkiyetinde bulunan arsa üzerinde ‘‘Akfen GYO A.Ş.’’ lehine 01.11.2040 tarihine kadar Müstakil ve Daimi Üst Hakkı kurulmuştur.    |           |                     |                  |             |
| Arsa Değeri Hesap Detayı = (İmarlı arsa değeri x Üst hakkı katsayısı x Üst hakkı kalan süre / Üst hakkı süresi                                   |           |                     |                  |             |
| = 2100 x 0.66 x21 / 30                                                                                                                           |           |                     |                  |             |
| = <b>970 (TL/m<sup>2</sup>)</b>                                                                                                                  |           |                     |                  |             |

## 6.6 MALİYET YÖNTEMİ

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

### MALİYET TABLOSU (ARSA+BİNA)

| BİNA DEĞERİ                   |                              |                                    |                   |                   |
|-------------------------------|------------------------------|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Binalar                       | Bina Alanı (m <sup>2</sup> ) | Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> ) | Yıpranma Payı (%) | Bina Değeri (TL)  |
| Otel Binası                   | 7.323,40                     | 4.125                              | 6%                | 28.396.483        |
| <b>TOPLAM DEĞERİ</b>          |                              |                                    |                   | <b>28.396.483</b> |
| <b>TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ</b> |                              |                                    |                   | <b>28.395.000</b> |

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

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

| MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ                                                                                                                               |                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Arsa Değeri                                                                                                                                                              | 7.723.000 TL         |
| Bina Değeri                                                                                                                                                              | 28.395.000 TL        |
| Harici ve Müteferrik İşler                                                                                                                                               | 200.000 TL           |
| <b>TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ</b>                                                                                                                                          | <b>36.318.000 TL</b> |
| *Harici müteferrik kalemler içerisinde; saha betonu, istinat duvarı, parseli çevreleyen betonarme duvarlar, açık otopark alanı düzenlemesi vb. maliyetler bulunmaktadır. |                      |

### 6.6.1. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

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

#### . Otel Gelir Projeksiyonu

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

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

-Tesisin yıl boyunca, 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.

-Otelin ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının 2020 yılında % 58 ile başlayıp yıllar itibari ile 2023 yılında % 78'e yükseleceği ve sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.

-Söz konusu tesisde fiyatlar, oda+kahvaltı konseptinde olacak şekilde öngörülmüştür. Turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler sonucunda oda fiyatının 2020 yılında 23,00 Euro ile başlayıp enflasyon oranına ve bölge ekonomik göstergeleri gelişim tahminlerine göre artacağı varsayılmıştır.

- 3 yıldızlı otel genelinde ekstra harcama olarak nitelendirilen öğle ve akşam yemekleri, içecekler, çamaşır vs. harcamalar diğer gelirlere ilave edilmiştir. Bu kalem için öngörülen gelir, toplam gelirin % 25'i olarak öngörülmüştür. Bu oranin sabit kalacağı, ancak gelirin otel gelirleri ile orantılı olarak artacağı varsayılmıştır. 2020 yılı için ödenecek bina sigortasının gerçekleşen verilere istinaden 16.878.-EURO olacağı kabul edilmiştir.

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

-2020 yılı için ödenecek emlak vergisinin 14.770.-EURO olacağı kabul edilmiştir.

-Projeksiyonda indirgeme oranı %10 olarak belirlenmiştir.

- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

- Değerleme çalışması esnasında EURO kullanılmıştır.

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

-22 Yıl süreli nakit akım tablosu düzenlenerek nakit akımlarının bugünkü değeri tespit edilmiştir.

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

| İbis Hotel Bursa Nakit Akışı (EURO)                              |            |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
|------------------------------------------------------------------|------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Yıllar                                                           | 29.12.2019 | 29.12.2020       | 29.12.2021       | 29.12.2022       | 29.12.2023       | 29.12.2024       | 29.12.2025       | 29.12.2026       | 29.12.2027       | 29.12.2028       | 29.12.2029       |
| <b>Otel Fonksiyonu</b>                                           |            |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Yıllık Oda Kapasitesi                                            | 73.000     | 73.000           | 73.000           | 73.000           | 73.000           | 73.000           | 73.000           | 73.000           | 73.000           | 73.000           | 73.000           |
| Doluluk Oranı                                                    | 0%         | 58%              | 63%              | 73%              | 78%              | 78%              | 78%              | 78%              | 78%              | 78%              | 78%              |
| Satılan Oda Sayısı                                               | -          | 41.975           | 45.625           | 52.925           | 56.575           | 56.575           | 56.575           | 56.575           | 56.575           | 56.575           | 56.575           |
| Oda Fiyatı (EURO) (Adet)                                         | -          | 23,00            | 27,00            | 30,00            | 33,00            | 36,00            | 36,72            | 37,45            | 38,20            | 38,97            | 39,75            |
| Yıllık Oda Satış Gelirleri (EURO)                                | -          | 965.425          | 1.231.875        | 1.587.750        | 1.866.975        | 2.036.700        | 2.077.434        | 2.118.983        | 2.161.362        | 2.204.590        | 2.248.681        |
| Diğer Gelirler (EURO)                                            | -          | 241.356          | 307.969          | 396.938          | 466.744          | 509.175          | 519.359          | 529.746          | 540.341          | 551.147          | 562.170          |
| <b>Toplam Otel Gelirleri (EURO)</b>                              | -          | <b>1.206.781</b> | <b>1.539.844</b> | <b>1.984.688</b> | <b>2.333.719</b> | <b>2.545.875</b> | <b>2.596.793</b> | <b>2.648.728</b> | <b>2.701.703</b> | <b>2.755.737</b> | <b>2.810.852</b> |
| GOP (%)                                                          | -          | 40%              | 42%              | 45%              | 48%              | 48%              | 48%              | 48%              | 48%              | 48%              | 48%              |
| <b>Operasyonel Giderler Sonrası Toplam Otel Gelirleri (EURO)</b> | -          | <b>482.713</b>   | <b>646.734</b>   | <b>893.109</b>   | <b>1.120.185</b> | <b>1.222.020</b> | <b>1.246.460</b> | <b>1.271.390</b> | <b>1.296.817</b> | <b>1.322.754</b> | <b>1.349.209</b> |
| Yenileme Maliyeti (EURO)                                         | -          | 12.068           | 15.398           | 19.847           | 23.337           | 25.459           | 25.968           | 26.487           | 27.017           | 27.557           | 28.109           |
| Emlak Vergisi (EURO)                                             | -          | 14.770           | 14.770           | 14.770           | 14.770           | 14.770           | 14.770           | 14.770           | 14.770           | 14.770           | 14.770           |
| Bina Sigorta (EURO)                                              | -          | 16.878           | 16.878           | 16.878           | 16.878           | 16.878           | 16.878           | 16.878           | 16.878           | 16.878           | 16.878           |
| Üst Hakkı Gideri (EURO) (Yıllık)                                 | -          | 82.569           | 82.569           | 82.569           | 82.569           | 82.569           | 91.743           | 91.743           | 91.743           | 91.743           | 91.743           |
| <b>Toplam Giderler (EURO)</b>                                    | -          | <b>126.285</b>   | <b>129.615</b>   | <b>134.064</b>   | <b>137.554</b>   | <b>139.676</b>   | <b>149.359</b>   | <b>149.879</b>   | <b>150.408</b>   | <b>150.949</b>   | <b>151.500</b>   |
| <b>Toplam Otel Net Gelirleri (EURO)</b>                          | <b>0</b>   | <b>356.428</b>   | <b>517.119</b>   | <b>759.045</b>   | <b>982.631</b>   | <b>1.082.344</b> | <b>1.097.101</b> | <b>1.121.511</b> | <b>1.146.409</b> | <b>1.171.805</b> | <b>1.197.709</b> |

| 29.12.2030       | 29.12.2031       | 29.12.2032       | 29.12.2033       | 29.12.2034       | 29.12.2035       | 29.12.2036       | 29.12.2037       | 29.12.2038       | 29.12.2039       | 29.12.2040       |
|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 73.000           | 73.000           | 73.000           | 73.000           | 73.000           | 73.000           | 73.000           | 73.000           | 73.000           | 73.000           | 73.000           |
| 78%              | 78%              | 78%              | 78%              | 78%              | 78%              | 78%              | 78%              | 78%              | 78%              | 78%              |
| 56.575           | 56.575           | 56.575           | 56.575           | 56.575           | 56.575           | 56.575           | 56.575           | 56.575           | 56.575           | 56.575           |
| 40,34            | 40,95            | 41,56            | 42,19            | 42,82            | 43,46            | 44,11            | 44,77            | 45,45            | 46,13            | 46,82            |
| 2.282.412        | 2.316.648        | 2.351.397        | 2.386.668        | 2.422.468        | 2.458.805        | 2.495.688        | 2.533.123        | 2.571.120        | 2.609.687        | 2.648.832        |
| 570.603          | 579.162          | 587.849          | 596.667          | 605.617          | 614.701          | 623.922          | 633.281          | 642.780          | 652.422          | 662.208          |
| <b>2.853.014</b> | <b>2.895.810</b> | <b>2.939.247</b> | <b>2.983.336</b> | <b>3.028.086</b> | <b>3.073.507</b> | <b>3.119.609</b> | <b>3.166.404</b> | <b>3.213.900</b> | <b>3.262.108</b> | <b>3.311.040</b> |
| 48%              | 48%              | 48%              | 48%              | 48%              | 48%              | 48%              | 48%              | 48%              | 48%              | 48%              |
| <b>1.369.447</b> | <b>1.389.989</b> | <b>1.410.838</b> | <b>1.432.001</b> | <b>1.453.481</b> | <b>1.475.283</b> | <b>1.497.413</b> | <b>1.519.874</b> | <b>1.542.672</b> | <b>1.565.812</b> | <b>1.589.299</b> |
| 28.530           | 28.958           | 29.392           | 29.833           | 30.281           | 30.735           | 31.196           | 31.664           | 32.139           | 32.621           | 33.110           |
| 14.770           | 14.770           | 14.770           | 14.770           | 14.770           | 14.770           | 14.770           | 14.770           | 14.770           | 14.770           | 14.770           |
| 16.878           | 16.878           | 16.878           | 16.878           | 16.878           | 16.878           | 16.878           | 16.878           | 16.878           | 16.878           | 16.878           |
| 91.743           | 91.743           | 91.743           | 91.743           | 91.743           | 91.743           | 91.743           | 91.743           | 91.743           | 91.743           | 91.743           |
| <b>151.921</b>   | <b>152.349</b>   | <b>152.784</b>   | <b>153.225</b>   | <b>153.672</b>   | <b>154.126</b>   | <b>154.587</b>   | <b>155.055</b>   | <b>155.530</b>   | <b>156.012</b>   | <b>156.502</b>   |
| <b>1.217.525</b> | <b>1.237.639</b> | <b>1.258.055</b> | <b>1.278.776</b> | <b>1.299.809</b> | <b>1.321.157</b> | <b>1.342.825</b> | <b>1.364.818</b> | <b>1.387.142</b> | <b>1.409.800</b> | <b>1.432.797</b> |

## DEĞERLEME TABLOSU

| Değerleme Tablosu                           |                   |                   |                   |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Risksiz Getiri Oranı                        | 3,30%             | 3,30%             | 3,30%             |
| Risk Primi                                  | 6,20%             | 6,70%             | 7,20%             |
| İndirgeme Oranı                             | 9,50%             | 10,00%            | 10,50%            |
| <b>Toplam Bugünkü Değer (EURO)</b>          | <b>8.982.778</b>  | <b>8.609.202</b>  | <b>8.257.808</b>  |
| <b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>            | <b>59.740.866</b> | <b>57.256.360</b> | <b>54.919.380</b> |
| <b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)</b> | <b>8.980.000</b>  | <b>8.610.000</b>  | <b>8.260.000</b>  |
| <b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>   | <b>59.740.000</b> | <b>57.260.000</b> | <b>54.920.000</b> |

### 6.6.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

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

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

#### **Madde 3: Taahhüdün Şartları**

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

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

#### **Madde 10: Kira Bedelinin Ödenmesi**

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

## **Otelin Kira Gelirine Göre Değeri**

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

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

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

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

- Değerleme çalışması sırasında mimari proje üzerinde bulunan alansal bilgiler kullanılmıştır.
  - Söz konusu parsel üzerinde 3 yıldızlı İbis Otel'in işletileceği varsayılmıştır.
  - 3 yıldızlı otelin 200 oda 400 yatak kapasiteli olacağı öngörülmüştür.
  - Tesisin yıl boyunca, 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.
  - Gerçekleşen verilere istinaden 2020 yılı için ödenecek emlak vergisinin 14.770.-Euro olacağı kabul edilmiştir.
  - 2020 yılı için ödenecek bina sigortası 16.878.-EURO olacağı kabul edilmiştir.
  - Otelin kiralama modeli için yatırımcı tarafından karşılanacak yenileme gideri, işletme alternatifinde hesaplanan yenileme giderinin %5'i oranında alınmıştır. Kiralama modelinde otelin yenileme çalışmalarının kiracı tarafından yapılacağı varsayılmıştır.
  - Accor Grubu'na kiralanmış otelin kira gelirlerinin sözleşme ile garanti altına alınmış olması da dikkate alınarak projeksiyonda indirgeme oranı 8 % olarak belirlenmiştir.
  - 2025 vadeli EURO bazlı son 6 aylık ortalama 3,30 "Risksiz Getiri Oranı" olarak kabul edilmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamladığı varsayılmıştır.
  - Çalışmalar sırasında Euro kullanılmıştır.
  - Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir

### **Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler**

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

| Yapı Sahibi Nakit Akışı (EURO)      |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
|-------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Yıllar                              | 29.12.2019 | 29.12.2020 | 29.12.2021 | 29.12.2022 | 29.12.2023 | 29.12.2024 | 29.12.2025 | 29.12.2026 | 29.12.2027 | 29.12.2028 | 29.12.2029 | 29.12.2030 |
| Otel Ciroosu Üzerinden (EURO)       | -          | 301.695    | 384.961    | 496.172    | 583.430    | 636.469    | 649.198    | 662.182    | 675.426    | 688.934    | 702.713    | 713.254    |
| AGOP Hesabı ile (EURO)              | -          | 279.973    | 379.571    | 532.392    | 676.778    | 738.304    | 753.070    | 768.131    | 783.494    | 799.164    | 815.147    | 827.374    |
| Yapı Sahibi Otel Kira Geliri (EURO) | -          | 301.695    | 384.961    | 532.392    | 676.778    | 738.304    | 753.070    | 768.131    | 783.494    | 799.164    | 815.147    | 827.374    |
| Yenileme Maliyeti (EURO)            | -          | 603        | 770        | 992        | 1.167      | 1.273      | 1.298      | 1.324      | 1.351      | 1.378      | 1.405      | 1.427      |
| Emlak Vergisi (EURO)                | -          | 14.770     | 14.770     | 14.770     | 14.770     | 14.770     | 14.770     | 14.770     | 14.770     | 14.770     | 14.770     | 14.770     |
| Bina Sigortası (EURO)               | -          | 22.583     | 23.712     | 24.898     | 26.143     | 27.450     | 28.822     | 30.263     | 31.777     | 33.365     | 35.034     | 35.769     |
| Üst Hakkı Bedeli (EURO)             | -          | 82.569     | 82.569     | 82.569     | 82.569     | 82.569     | 91.743     | 91.743     | 91.743     | 91.743     | 91.743     | 91.743     |
| Toplam Net Gelirler (EURO)          | -          | 1          | 181.170    | 263.140    | 409.163    | 552.130    | 612.242    | 616.436    | 630.030    | 643.853    | 657.907    | 672.194    |

| 29.12.2031     | 29.12.2032     | 29.12.2033     | 29.12.2034     | 29.12.2035     | 29.12.2036     | 29.12.2037     | 29.12.2038     | 29.12.2039     | 29.12.2040     |
|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 723.952        | 734.812        | 745.834        | 757.021        | 768.377        | 779.902        | 791.601        | 803.475        | 815.527        | 827.760        |
| 839.785        | 852.382        | 865.167        | 878.145        | 891.317        | 904.687        | 918.257        | 932.031        | 946.011        | 960.202        |
| <b>839.785</b> | <b>852.382</b> | <b>865.167</b> | <b>878.145</b> | <b>891.317</b> | <b>904.687</b> | <b>918.257</b> | <b>932.031</b> | <b>946.011</b> | <b>960.202</b> |
| 1.448          | 1.470          | 1.492          | 1.514          | 1.537          | 1.560          | 1.583          | 1.607          | 1.631          | 1.656          |
| 14.770         | 14.770         | 14.770         | 14.770         | 14.770         | 14.770         | 14.770         | 14.770         | 14.770         | 14.770         |
| 36.521         | 37.287         | 38.070         | 38.870         | 39.686         | 40.520         | 41.371         | 42.239         | 43.126         | 44.032         |
| 91.743         | 91.743         | 91.743         | 91.743         | 91.743         | 91.743         | 91.743         | 91.743         | 91.743         | 91.743         |
| <b>695.303</b> | <b>707.111</b> | <b>719.092</b> | <b>731.247</b> | <b>743.581</b> | <b>756.094</b> | <b>768.790</b> | <b>781.671</b> | <b>794.740</b> | <b>808.001</b> |

| Değerleme Tablosu                           |                   |                   |                   |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Risksiz Getiri Oranı                        | 3,30%             | 3,30%             | 3,30%             |
| Risk Primi                                  | 4,20%             | 4,70%             | 5,20%             |
| İndirgeme Oranı                             | 7,50%             | 8,00%             | 8,50%             |
| <b>Toplam Bugünkü Değer (EURO)</b>          | <b>5.982.505</b>  | <b>5.712.235</b>  | <b>5.458.913</b>  |
| <b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>            | <b>39.787.245</b> | <b>37.989.787</b> | <b>36.305.048</b> |
| <b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)</b> | <b>5.980.000</b>  | <b>5.710.000</b>  | <b>5.460.000</b>  |
| <b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>   | <b>39.790.000</b> | <b>37.990.000</b> | <b>36.310.000</b> |

| YILLAR                           | 29.12.2019 | 29.12.2020 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Kira Değeri Ortalama Nakit Akışı | 0          | 268.799    |

| Kira Değerleme Tablosu               |                |                |                |
|--------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Risksiz Getiri Oranı                 | 1,44%          | 1,44%          | 1,44%          |
| Risk Primi                           | 7,06%          | 7,56%          | 8,06%          |
| İNDİRGEME ORANI                      | 8,50%          | 9,00%          | 9,50%          |
| <b>TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)</b>   | <b>247.685</b> | <b>246.546</b> | <b>245.417</b> |
| TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)          |                | 246.546        |                |
| TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (TL)            |                | 1.639.680      |                |
| TOPLAM BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (EURO) |                | 250.000        |                |
| TOPLAM BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)   |                | 1.640.000      | 1.935.200      |

## 6.7. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

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

## 6.8. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

## 6.9. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

#### MALİYET YÖNTEMİ

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

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

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

Arsa dahil maliyet yöntemine göre değer **5.701.412 EURO (36.318.000 TL)** olarak hesaplanmıştır.



## **GELİR YÖNTEMİ**

### **. Otel Gelir Projeksiyonu**

- Söz konusu parsel üzerinde 3 yıldızlı İbis Otel'in işletileceği varsayılmıştır.
- 3 yıldızlı otelin 200 oda 400 yatak kapasiteli olacağı öngörülmüştür.
- Tesisin yıl boyunca, 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.
- Otelin ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının 2020 yılında % 58 ile başlayıp yıllar itibari ile 2023 yılında % 78'e yükseleceği ve sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Söz konusu tesisde fiyatlar, oda+kahvaltı konseptinde olacak şekilde öngörülmüştür. Turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler sonucunda oda fiyatının 2020 yılında 23,00 Euro ile başlayıp enflasyon oranına ve bölge ekonomik göstergeleri gelişim tahminlerine göre artacağı varsayılmıştır.
- 3 yıldızlı otel genelinde ekstra harcama olarak nitelendirilen öğle ve akşam yemekleri, içecekler, çamaşır vs. harcamalar diğer gelirlere ilave edilmiştir. Bu kalem için öngörülen gelir, toplam gelirin % 25'i olarak öngörülmüştür. Bu oranın sabit kalacağı, ancak gelirin otel gelirleri ile orantılı olarak artacağı varsayılmıştır. 2020 yılı için ödenecek bina sigortasının gerçekleşen verilere istinaden 16.878.- EURO olacağı kabul edilmiştir.
- 3 yıldızlı otelde GOP (Gross Operating Profit) % 40'dan başlayarak yıllar itibari ile doluluk oranındaki artışla beraber % 48'e yükseleceği kabul edilmiştir.
- 2020 yılı için ödenecek emlak vergisinin 14.770.-EURO olacağı kabul edilmiştir.
- Projeksiyonda indirgeme oranı %10 olarak belirlenmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Değerleme çalışması esnasında EURO kullanılmıştır.
- Çalışmalar, IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

-22 Yıl süreli nakit akım tablosu düzenlenerek nakit akımlarının bugünkü değeri tespit edilmiştir. Parsel üzerinde konumlanmış yapının imzalanan 30 yıllık kira sözleşmesinin kalan süresinde oluşacak potansiyel gelirlerinin gelir indirgeme yaklaşımına göre indirgenmesi sonucu hesaplanan OTEL net bugünkü değeri **7.160.000 EURO (47.625.000.TL)** olarak hesaplanmıştır.

### **7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ**

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer alan ipoteklerin proje finansmanı maksadıyla tesis edildiği tespit edilmiştir. Söz konusu ipotek ile ilgili 30.12.2019 tarihli resmi yazı ekte yer almakta olup gayrimenkullerin devrine ilişkin herhangi bir sınırlayıcı unsur bulunmamaktadır.

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

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

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel, 14.05.2001 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Yalova Yolu 1. Bölge Uygulama İmar Planı” kapsamında “Konaklama Tesis Alanı (Otel Alanı)” lejandında kalmaktadır. Parsel üzerindeki yapı imar durumu ile uyumlu şekilde inşa edilmiş olup mevcut durumu ile imari projesi birbiri ile uyumludur. Söz konusu taşınmazın 17.06.2009 tarihli toplam 8.788,65 m<sup>2</sup> kapalı alanlı “Otel ve Restoran” binası için hazırlanmış “Mimari Projesi” bulunmaktadır. Konu taşınmazın 17.06.2009 tarihli “Otel” için 7.523 m<sup>2</sup>, “Restoran” için 1.492 m<sup>2</sup> olmak toplam 9.015 m<sup>2</sup> kapalı alanlı yapı için “Yapı Ruhsatı” bulunmakta olup buna istinaden 30.06.2010 tarihli “Otel” için 7.523 m<sup>2</sup>, “Restoran” için 1.492 m<sup>2</sup> olmak toplam 9.015 m<sup>2</sup> kapalı alanlı yapı için “Yapı Kullanma İzin Belgesi” düzenlenmiştir. Taşınmaz iskanlı olup cins tashihi işlemini gerçekleştirmiş ve yasal sürecini tamamlamıştır.

##### **Sonuç Görüş**

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

#### **8. SONUÇ**

##### **8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ**

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

##### **8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ**

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

| Yaklaşım                 | TL                | EUR              |
|--------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Maliyet Yaklaşımı</b> | <b>36.318.000</b> | <b>5.701.412</b> |
| <b>Gelir Yaklaşımı</b>   | <b>47.625.000</b> | <b>7.160.000</b> |

Maliyet yaklaşımında bina maliyet değeri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir. Otel vasıflı konu taşınmaz, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup taşınmazın değerlemesinde gelir yaklaşımı da kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan verilere yönelik olarak bölgede benzer nitelikteki gayrimenkuller için pazar araştırması yapılmıştır. Gelir yaklaşımı taşınmazın mevcut kira sözleşmesine göre elde ettiği gelirler ve potansiyel olarak pazarda elde edebileceği nakit akışı dikkate alınarak iki ayrı şekilde yapılmıştır.

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

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

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

| TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ         |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| <b>Rapor Tarihi</b>             | 31.12.2019      |
| <b>Değer Tarihi</b>             | 25.12.2019      |
| <b>Pazar Değeri (KDV Hariç)</b> | 47.625.000.-TL  |
| <b>Pazar Değeri (KDV Dahil)</b> | 56.195.500.-TL  |
| <b>Pazar Değeri(KDV Hariç)</b>  | 7.160.000.-EURO |
| <b>Pazar Değeri(KDV Dahil)</b>  | 8.448.000.-EURO |
| <b>Kira Değeri (KDV Hariç)</b>  | 1.640.000.-TL   |
| <b>Kira Değeri (KDV Dahil)</b>  | 1.935.600.-TL   |
| <b>Kira Değeri (KDV Hariç)</b>  | 250.000.-EURO   |
| <b>Kira Değeri (KDV Dahil)</b>  | 295.000.-EURO   |

#### NOTLAR

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde 1 EURO =6,6506.-TL olarak kabul edilmiştir.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

#### GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Ulvi Barkın ŞENSES

SPK Lisans NO:405898

#### SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Şeref EMEN

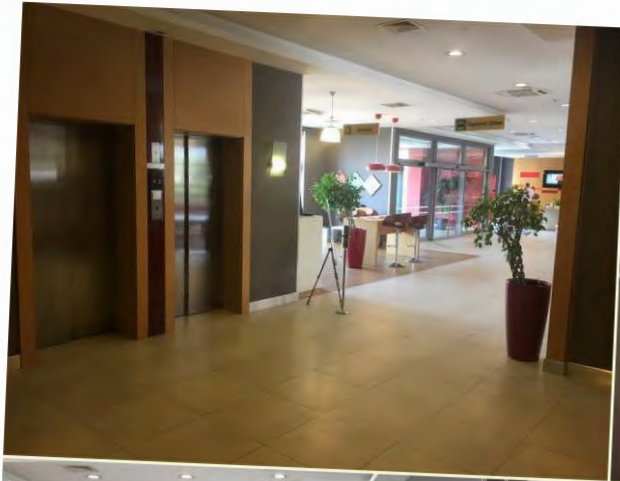
SPK Lisans No:401584

## EK 1 - FOTOĞRAFLAR





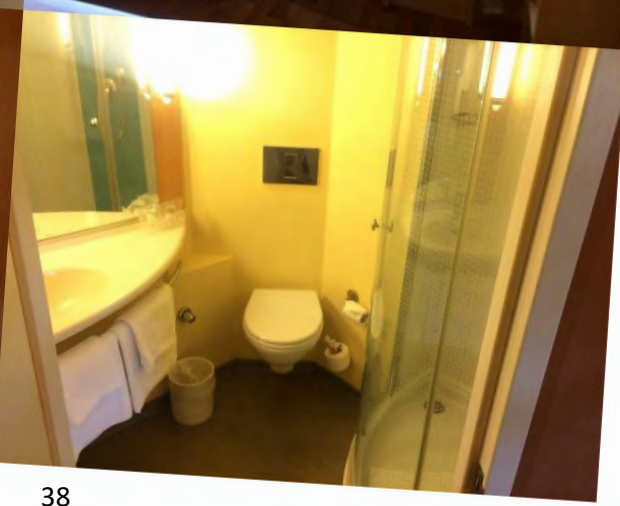
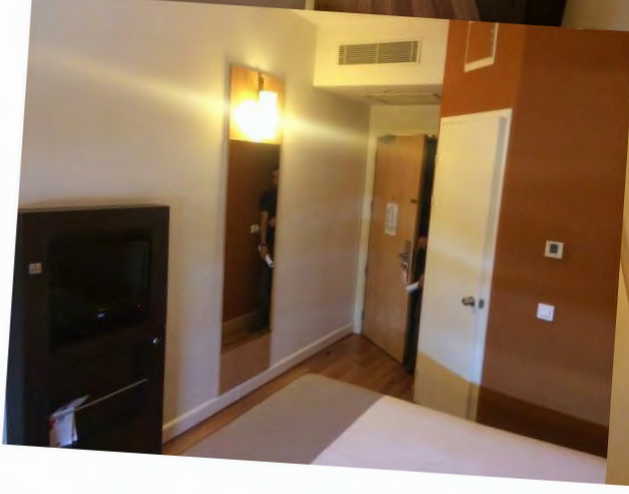
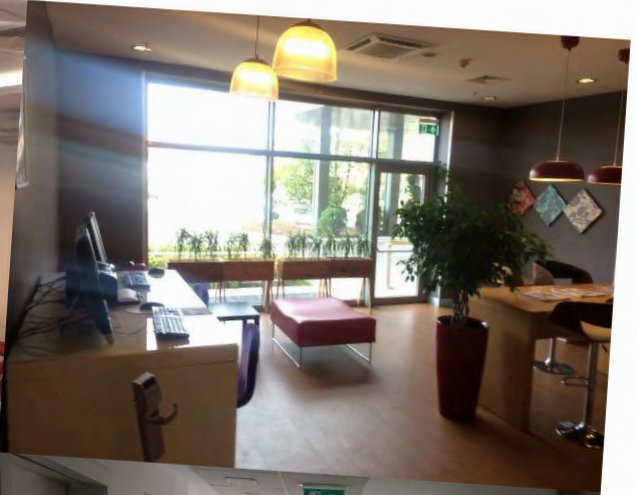
















## **RUHSAT VE İSKAN BELGELERİ**

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

## **HOTEL MİMARİ PROJE**

20. MAYIS 2009  
R. FAYZA CETİN  
Mimar

56/7559 \* R

**OSMANGAZI BELEDİYESİ**

Parça No: 11222060 Parçesiz 3197 Parseli: 82  
Yapı Sahibi: Mustafa Ceylancağı Söğütözü Mah.  
Yerleşim Adresi: Altınova Mah.

Yapı Ruhsat Tarihi: 17.06.2009 No: 311  
Ruhsat Veriliş Amacı:  
Genel Sadece

Yapı Denetim Kuruluşu  
Y.Ö. İnşaat ve Sanayi

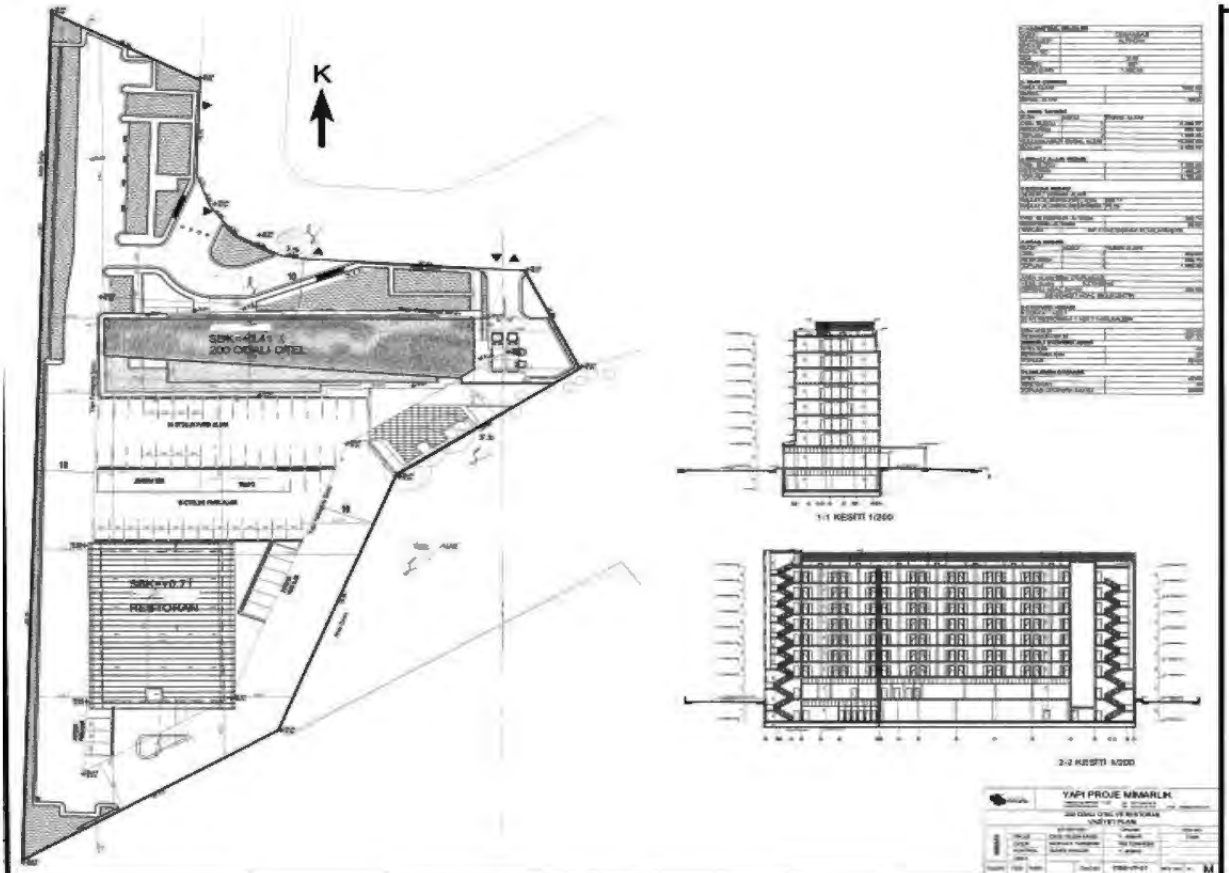
Schnaz BUNHAN  
MILAR  
Ode/Sol No-20072

**OSMANGAZİ BELEDİYESİ**  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü  
**ARSİVİNE AİTTİR**

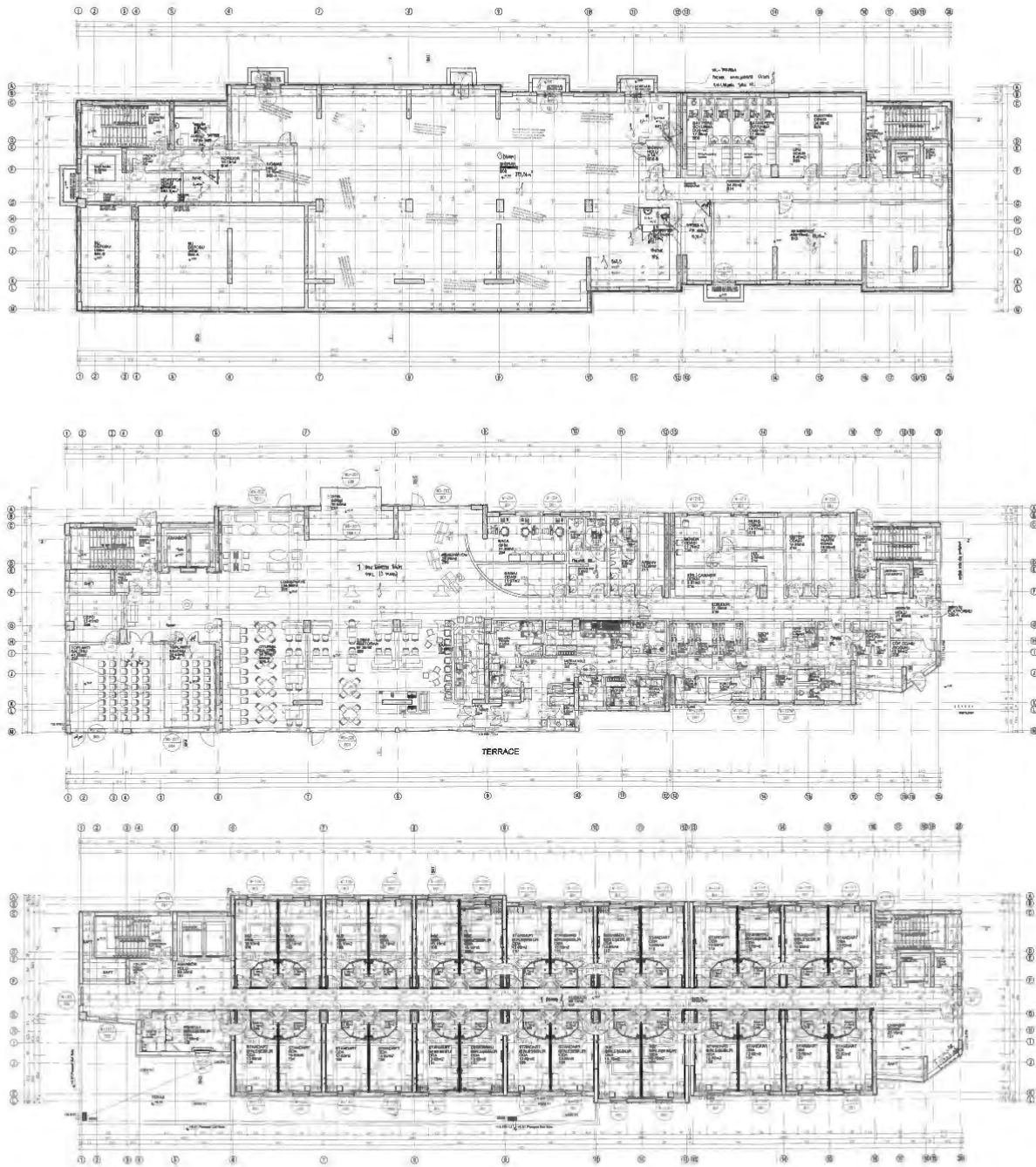
**TASDİK OLUNUR**  
**İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ**

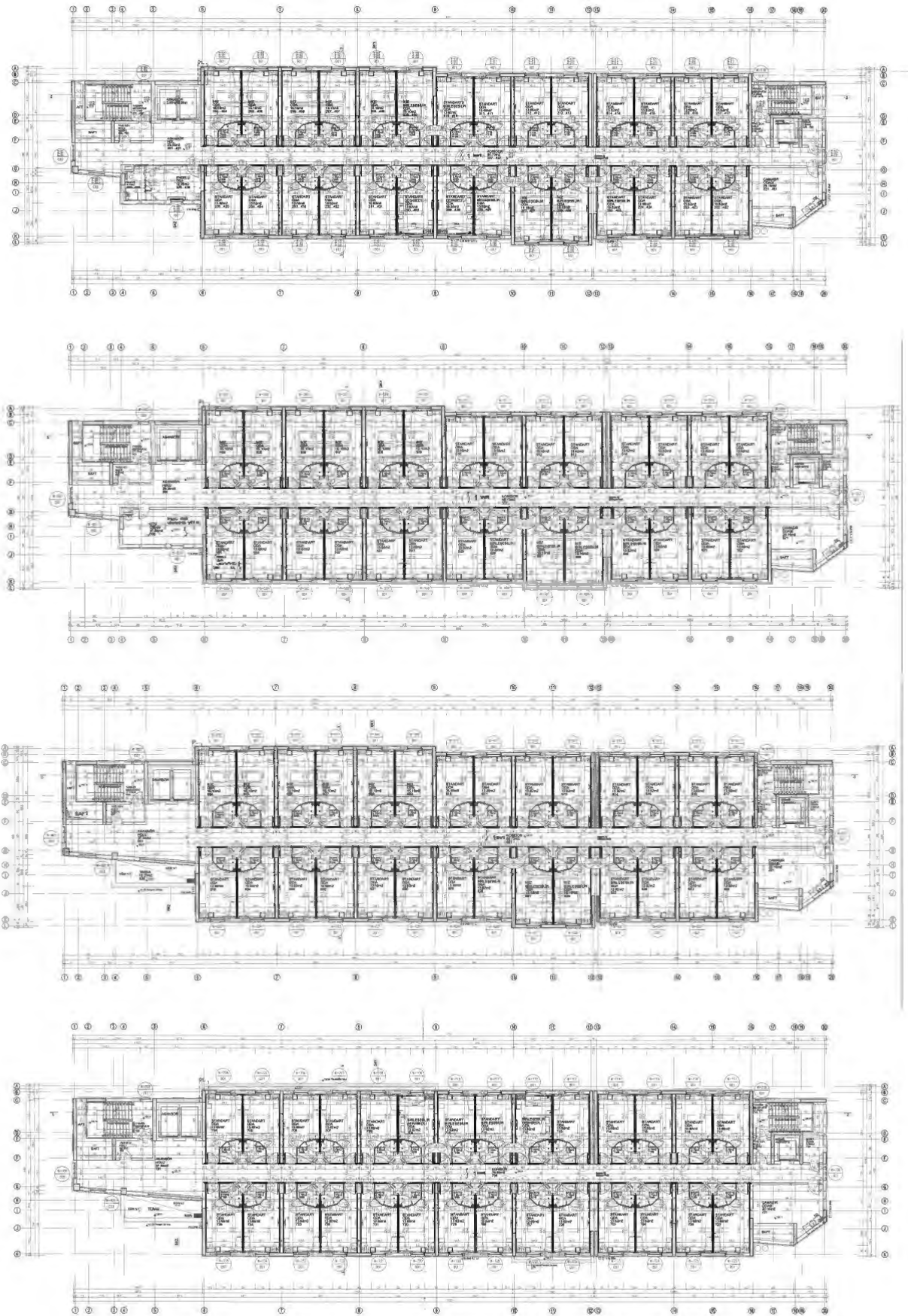
Tarih:.....17.06/2009..

Hafriyat Toprağı ve İnşaat Yıkıntıları  
Atıkları Tesisine "İçeride" Güvenmeden  
KAT MİLLİETİ KAPILMIYACAKTIR.



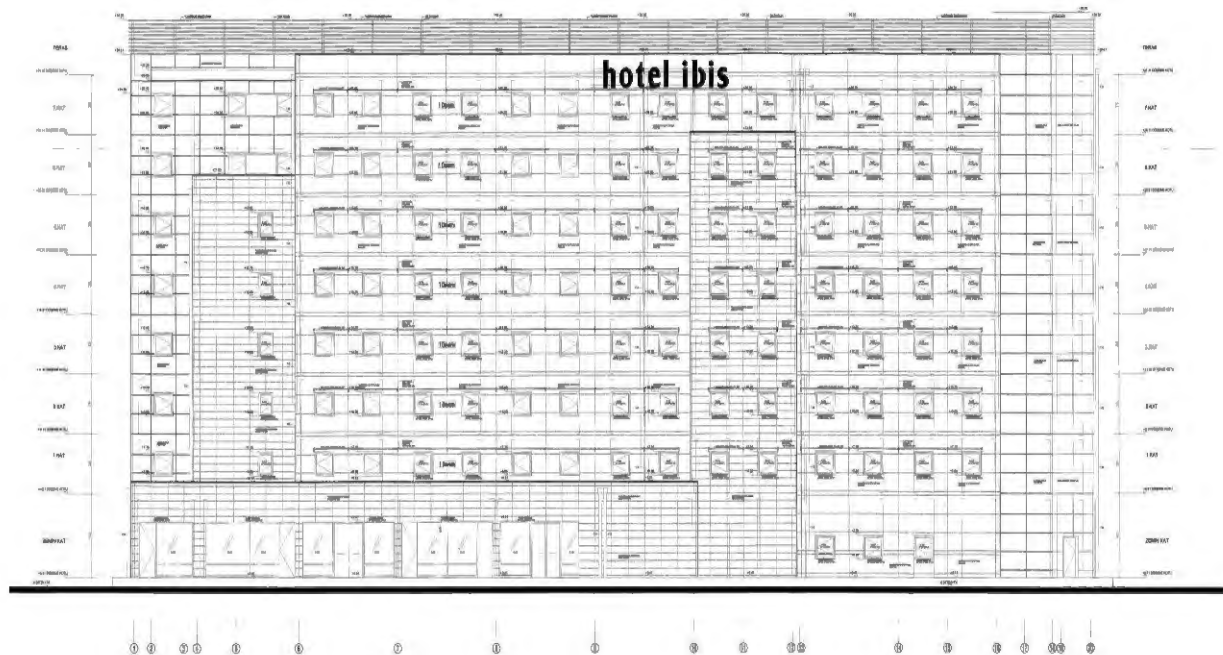
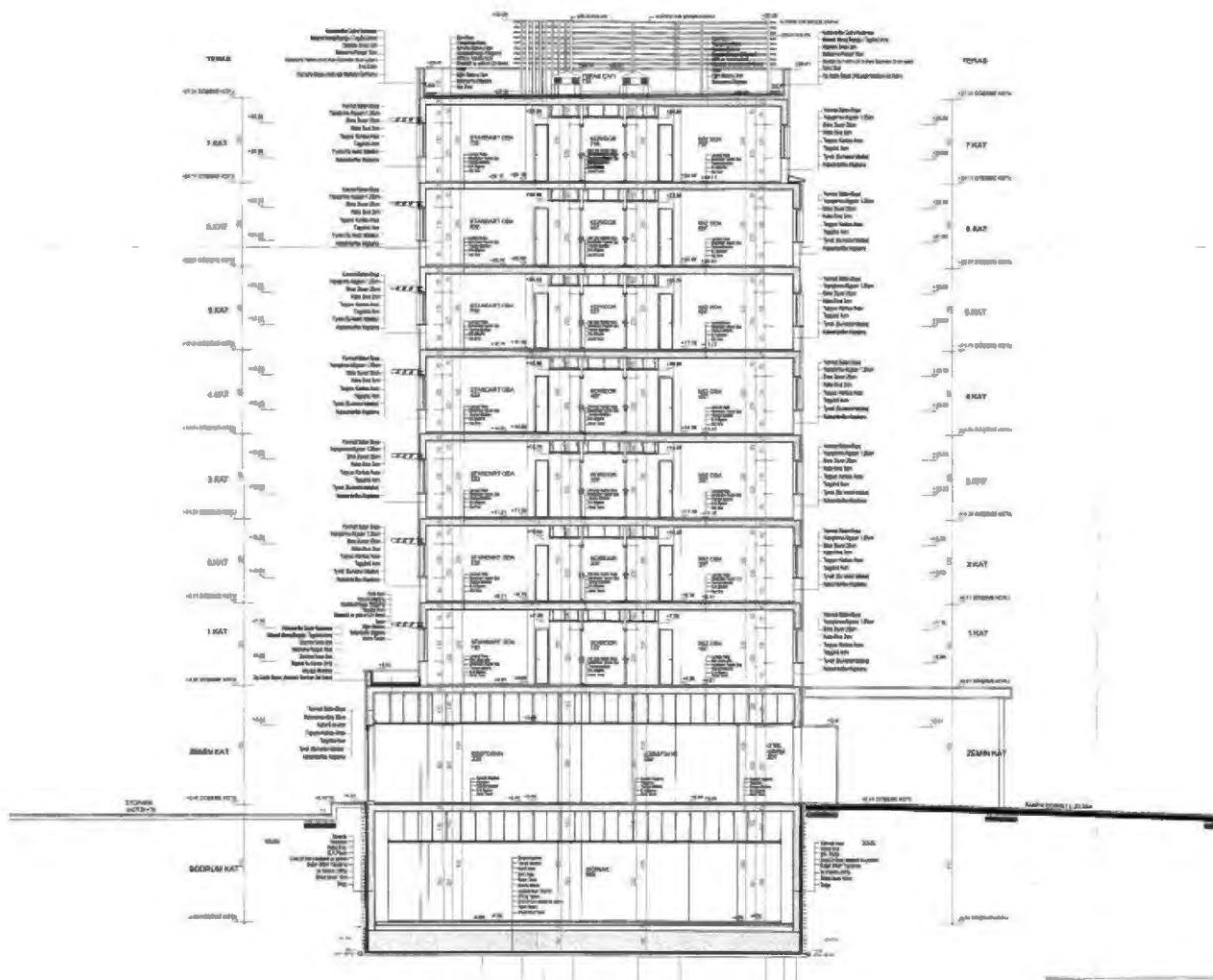












## RESTORAN MİMARİ PROJE

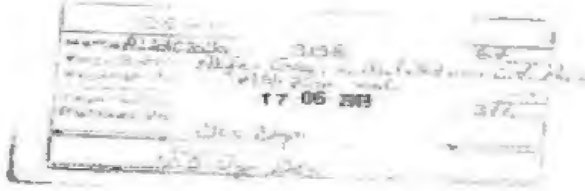
20.05.2009

Bu Proje 17.06.2009 Tarihinde 1374 Sayılı  
İmar Kanunu ile ilgili olarak  
Ticari ve yemenecekler hakkında  
Ticaret Bakanlığı ve İmar  
Bakanlığı tarafından  
Ticari Edebi

20.05.2009

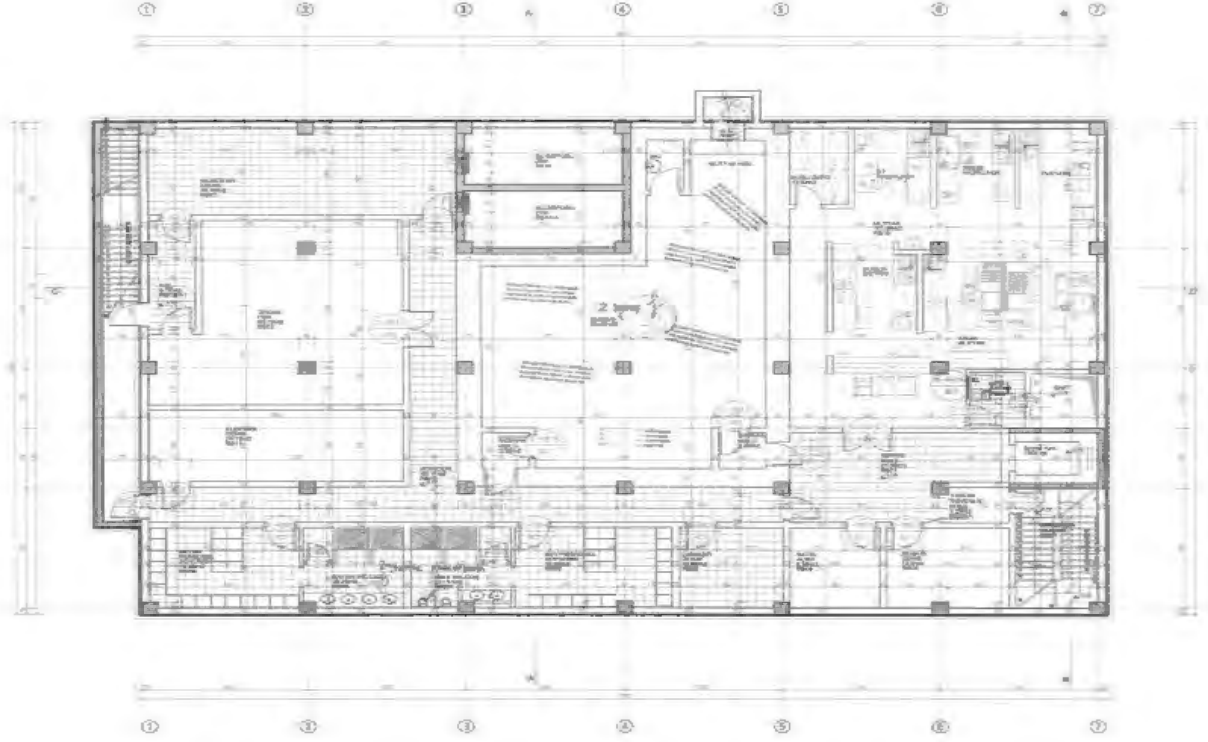
MAHİR ÇETİN  
Mimar

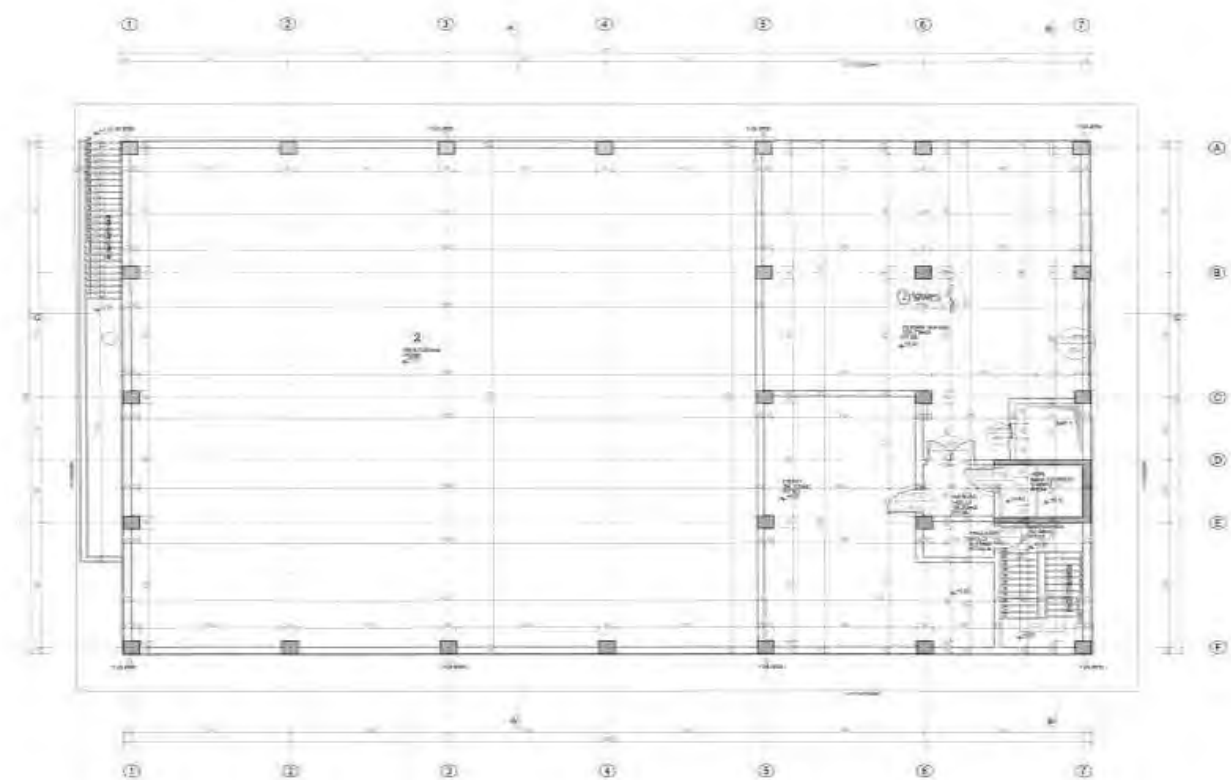
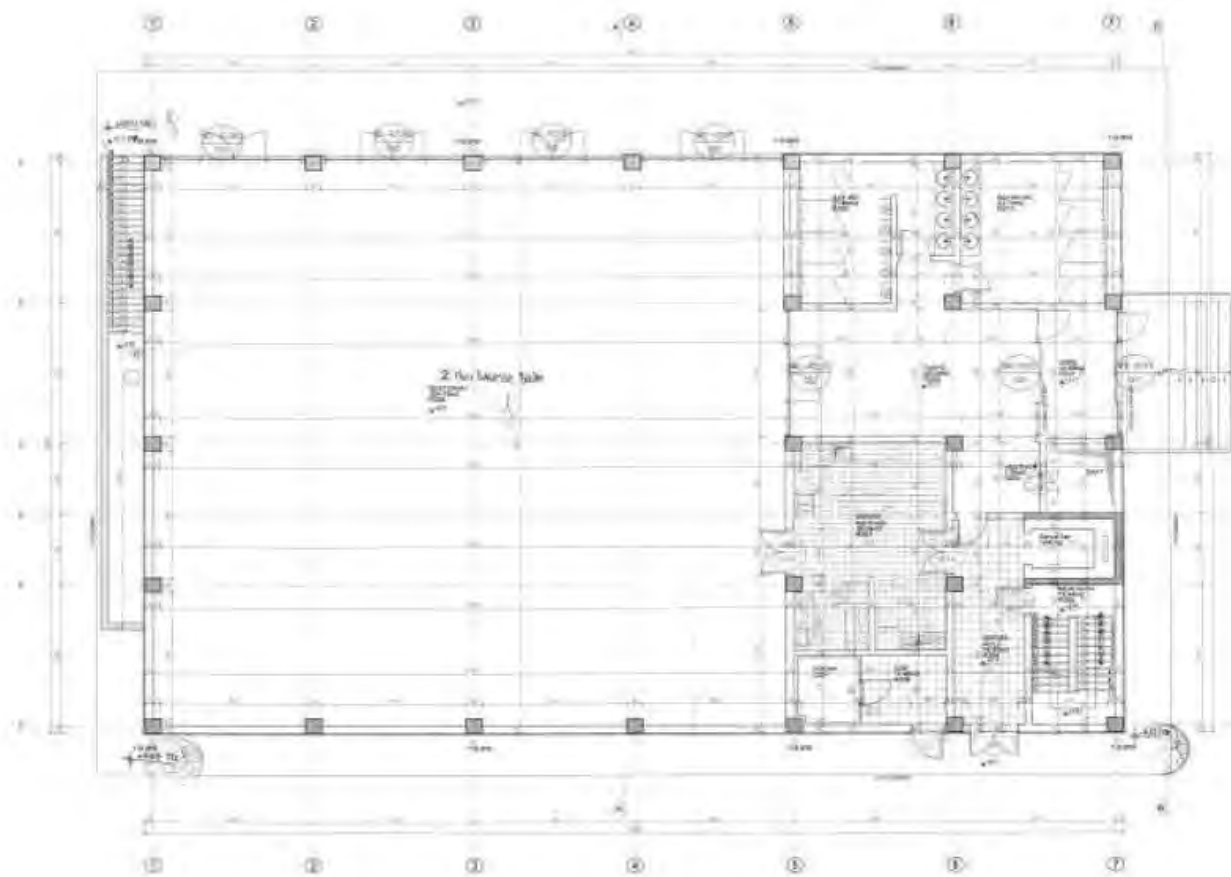
MAHİR ÇETİN  
Mimar

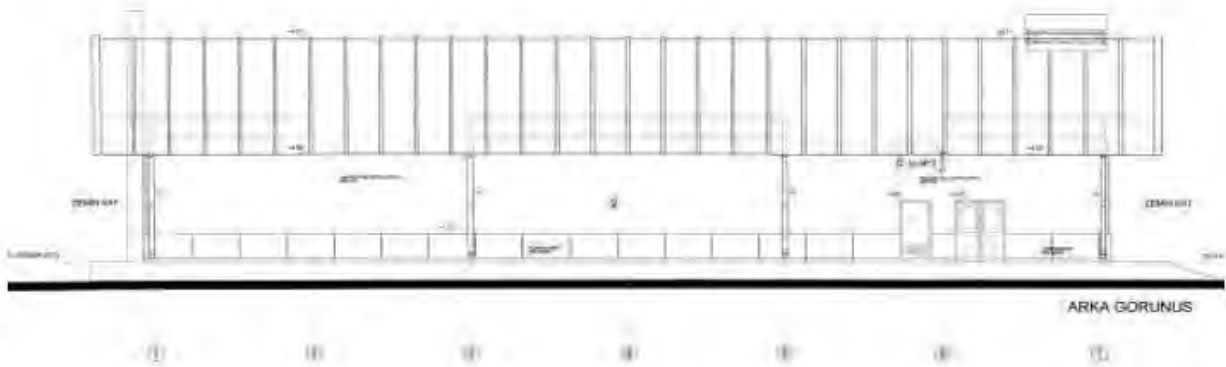
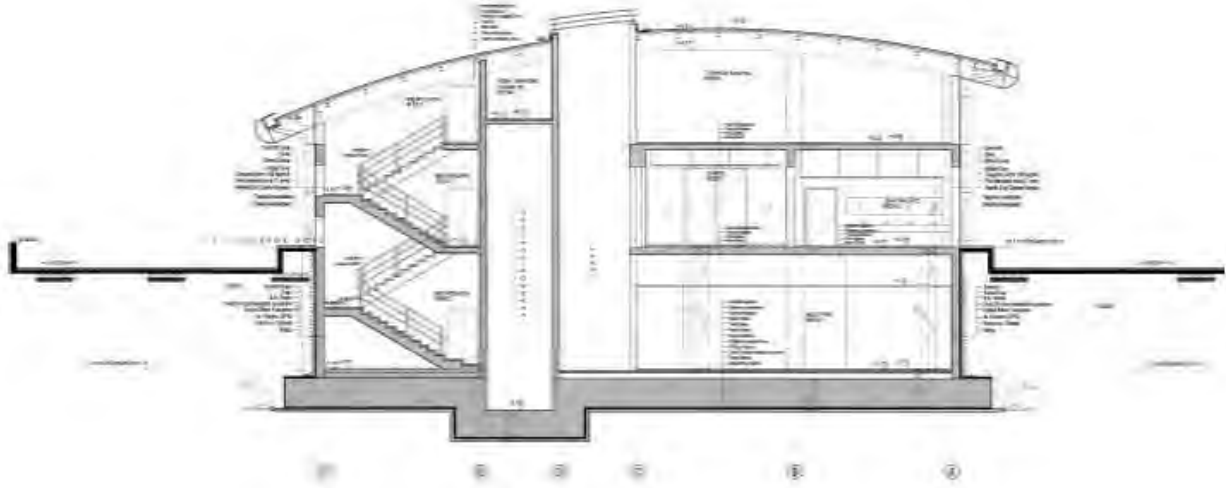


MAHİR ÇETİN

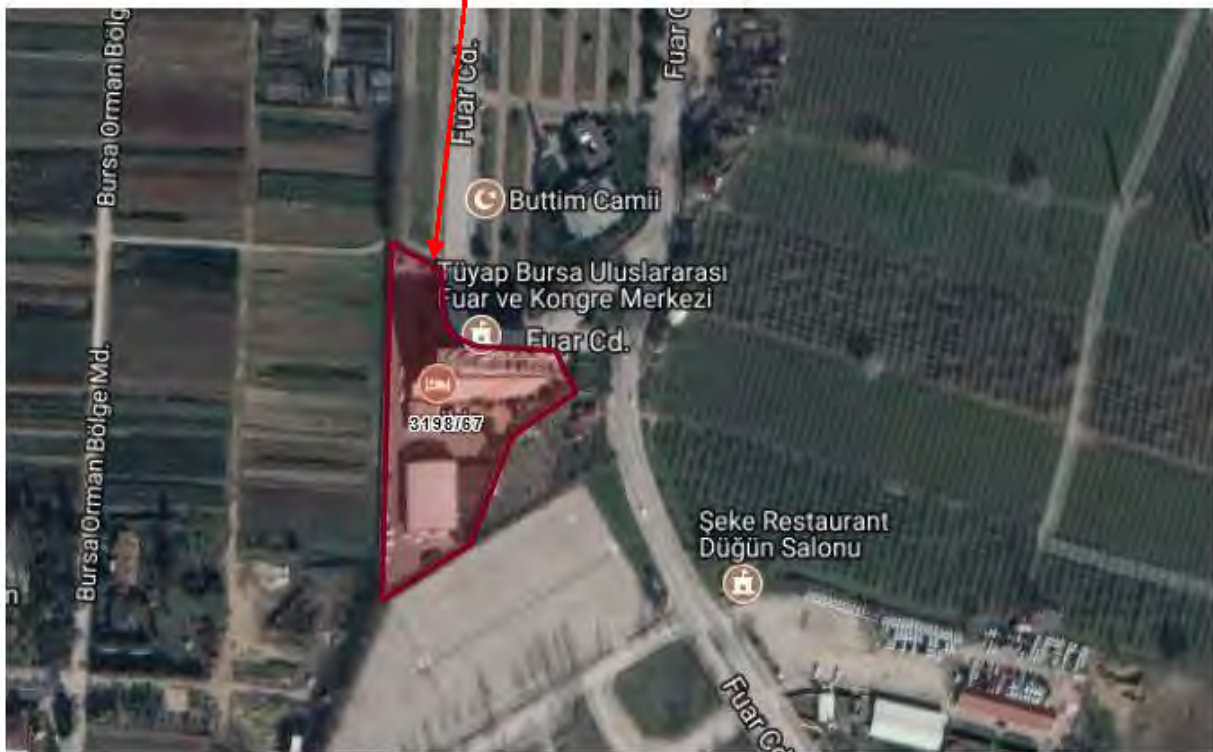
Mağazanın Toprak ve İnşaat Tesisatı  
Ayrıca Tesisat İşleri Gözetiminden  
KAT VİZESİ YARILIRYACAKTIR







### İMAR DURUMU VE KROKİ





## BANKA İPOTEK YAZISI

Credit EuropeBank

Credit Europe Bank N.V.  
Karspeldreef 6A, 1101 CJ Amsterdam  
P.O. Box 12036, 1100 AA Amsterdam  
Tel.: + 31 (20) 35 76 300  
Fax: + 31 (20) 35 76 301  
Trade Register Amsterdam 33256675  
www.crediteurope.nl

### Sermaye Piyasası Kurulu'na

30 Aralık 2019

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

Accor Grubu ve Akfen Akfen GYO arasındaki anlaşma uyarınca Accor Grubu tarafından "IBIS" ve "NOVOTEL" markaları altında işletilmekte olan 9 adet otelin yatırımının finansmanı amacıyla Proje Finansman Sendikasyon Kredisi sağlanmıştır.

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

| No | Malik / Üst Hakkı Sahibi                 | İli, İlçesi, Mahallesi, Mevki                                                      | Pafta, Ada, Parsel, Yüzölçümü, Bağımsız Bölüm No                                     | Niteliği  | Bağlı Olduğu Tapu Sicil Müdürlüğü         |
|----|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------------------------------|
| 1. | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Zeytinburnu Mahallesi, 1. Bölge Sahil Yolu Mevki | 774 ada, 55 parsel, 85/1 pafta numaralı                                              | Üst Hakkı | Zeytinburnu 1. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü |
| 2. | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Trabzon İli, Yomra İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Kağıüstü Köyü, Yalı Mevki         | 209 ada, 12 parsel, G43B02C1C2AD2 pafta numaralı, 13.450,71 m <sup>2</sup> yüzölçümü | Üst Hakkı | Yomra Tapu Sicil Müdürlüğü                |
| 3. | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Yaprak Mahallesi                                 | 5020 ada, 2 parsel, 21L4C pafta numaralı, 6.760,00 m <sup>2</sup> yüzölçümü          | Üst Hakkı | Şehitkamil 2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü  |
| 4. | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Kayseri İli, Kocasinan İlçesi, Pervane Mahallesi                                   | 2420 ada, 9 parsel, 349 pafta numaralı, 11.035,40 m <sup>2</sup> yüzölçümü           | Üst Hakkı | Kocasinan Tapu Sicil Müdürlüğü            |
| 5. | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Altınova Mahallesi                                    | 3198 ada, 67 parsel numaralı, 7.961,79 m <sup>2</sup> yüzölçümü                      | Üst Hakkı | Osmangazi 2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü   |
| 6. | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi                                        | 585 ada, 2 parsel numaralı, 2.213,00 m <sup>2</sup> Yüzölçümü, Bağımsız No:1         | Otel      | Seyhan Tapu Sicil Müdürlüğü               |

1

Credit EuropeBank

Credit Europe Bank N.V.  
Karspeldreef 6A, 1101 CJ Amsterdam  
P.O. Box 12036, 1100 AA Amsterdam  
Tel.: + 31 (20) 35 76 300  
Fax: + 31 (20) 35 76 301  
Trade Register Amsterdam 33256675  
www.crediteurope.nl

| No  | Malik / Üst Hakkı Sahibi                 | İli, İlçesi, Mahallesi, Mevki                   | Pafta, Ada, Parsel, Yüzölçümü, Bağımsız Bölüm No                                | Niteliği                        | Bağlı Olduğu Tapu Sicil Müdürlüğü   |
|-----|------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| 7.  | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi     | 585 ada, 2 parsel numaralı, 2.213,00 m <sup>2</sup> Yüzölçümü, Bağımsız No:2    | İş yeri                         | Seyhan Tapu Sicil Müdürlüğü         |
| 8.  | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Köyü     | 404 ada, 39 parsel, F21d24d3a pafta numaralı, 1.755,37 m <sup>2</sup> yüzölçümü | On Katlı Betonarme Otel ve Arsa | Büyükkemece 2. Tapu Sicil Müdürlüğü |
| 9.  | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Ankara İli, Akyurt İlçesi, Balıkhisar Mahallesi | 1843 ada, 5 parsel numaralı, 14.443,00 m <sup>2</sup> yüzölçümü                 | On Katlı Otel ve Arsa           | Akyurt Tapu Sicil Müdürlüğü         |
| 10. | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesi   | 4599 parsel ve G22B1C3C pafta numaralı ve 4.687,64 m <sup>2</sup> yüzölçümü     | Arsa                            | Tuzla Tapu Sicil Müdürlüğü          |

Bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,  
Credit Europe Bank N.V.  
Karspeldreef 6A, 1101 CJ,  
Amsterdam, Hollanda

Credit EuropeBank

E. Safak  
Y. Aygün

2

## TAKVİDAT BELGESİ

| TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akitli Malikler için Detaylı + ŞBİ var) |                        |                  |              |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------|--------------|
| Zemin Tipi                                                        | : 001 Betonarme        | Ada/Parsel       | : 315007     |
| Zemin No                                                          | : 1-00008              | Yataylaşım       | : 1500,79 m2 |
| İl/İlçe                                                           | : 01.05.02.06.00000000 | Ada Tipi/Şifresi | :            |
| Konut Adı                                                         | : Özgürçayır - M       |                  |              |
| Mahalle/Köy/Ada                                                   | : 01.05.00.00.00000000 |                  |              |
| Makli                                                             | :                      |                  |              |
| Çiftlik/Sayfa No                                                  | : 01/01/01             |                  |              |
| Kayıt Durumu                                                      | : 000                  |                  |              |

### TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

| ŞBİ  | Açıklama                                                                                                                                     | Malik / Lehane                                        | Tarih - Varsa     | Terkin Sebebi - Tarih - Var |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------|
| 0001 | Mülkiyetin devrinde bulunan "Ölçekli/Şifreli" mülk, "ÖZGÜRÇAYIR" adlı konutun "Yataylaşım" 1500,79 m2'lik alanıdır. (Yataylaşım: 1500,79 m2) | ÖZGÜRÇAYIR İSTİFSA MÜHÜRÜ (ÖZGÜRÇAYIR İSTİFSA MÜHÜRÜ) | 07/01/2008 - 2009 | -                           |
| 0002 | Mülkiyetin devrinde bulunan "Ölçekli/Şifreli" mülk, "ÖZGÜRÇAYIR" adlı konutun "Yataylaşım" 1500,79 m2'lik alanıdır. (Yataylaşım: 1500,79 m2) | ÖZGÜRÇAYIR İSTİFSA MÜHÜRÜ (ÖZGÜRÇAYIR İSTİFSA MÜHÜRÜ) | 07/01/2008 - 2009 | -                           |
| 0003 | Mülkiyetin devrinde bulunan "Ölçekli/Şifreli" mülk, "ÖZGÜRÇAYIR" adlı konutun "Yataylaşım" 1500,79 m2'lik alanıdır. (Yataylaşım: 1500,79 m2) | ÖZGÜRÇAYIR İSTİFSA MÜHÜRÜ (ÖZGÜRÇAYIR İSTİFSA MÜHÜRÜ) | 07/01/2008 - 2009 | -                           |

| MÜLKİYET BİLGİLERİ |                                                       |            |                       |         |                              |                             |
|--------------------|-------------------------------------------------------|------------|-----------------------|---------|------------------------------|-----------------------------|
| Sıra No            | Malik                                                 | İrtifat No | İrtifat Pazarı/Pazarı | Mersand | İrtifat Sebebi - Tarih - Var | Terkin Sebebi - Tarih - Var |
| 0001               | ÖZGÜRÇAYIR İSTİFSA MÜHÜRÜ (ÖZGÜRÇAYIR İSTİFSA MÜHÜRÜ) | 0001       | 0001                  | 0001    | 0001/0001 - 0001/0001        | -                           |

| TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akitli Malikler için Detaylı + ŞBİ var) |                        |                  |              |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------|--------------|
| Zemin Tipi                                                        | : 001 Betonarme        | Ada/Parsel       | : 315007     |
| Zemin No                                                          | : 1-00008              | Yataylaşım       | : 1500,79 m2 |
| İl/İlçe                                                           | : 01.05.02.06.00000000 | Ada Tipi/Şifresi | : 1500,79 m2 |
| Konut Adı                                                         | : Özgürçayır - M       |                  |              |
| Mahalle/Köy/Ada                                                   | : 01.05.00.00.00000000 |                  |              |
| Makli                                                             | :                      |                  |              |
| Çiftlik/Sayfa No                                                  | : 01/01/01             |                  |              |
| Kayıt Durumu                                                      | : 000                  |                  |              |

### TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

| ŞBİ | Açıklama | Malik / Lehane | Tarih - Varsa | Terkin Sebebi - Tarih - Var |
|-----|----------|----------------|---------------|-----------------------------|
|-----|----------|----------------|---------------|-----------------------------|

| MÜLKİYET BELGİLERİ |                                                       |         |                |          |                                                          |                              |
|--------------------|-------------------------------------------------------|---------|----------------|----------|----------------------------------------------------------|------------------------------|
| Sistem No          | Yatırı                                                | Blot No | İsmi Evi/Proje | Numarası | İhtisarsal Sahibi - Tarih - Yeri                         | Teknik Sahibi - Tarih - Yeri |
| 75009735           | AKTİF GAYRİMENKUL PAZARLAMA VE İNŞAAT LİMİTED ŞİRKETİ |         | LAM            | 75013    | Lam ve Menekül Evi/Proje Tesis - 00/07/2018 - 25/01/2019 |                              |

| Alacak                                | Hukukselik | Borç             | Faiz            | Dönem Sonu | Ölçe | Tic. Tarih - Yılı | İsim                                              | SDF Halkı |
|---------------------------------------|------------|------------------|-----------------|------------|------|-------------------|---------------------------------------------------|-----------|
| İSRAELİ BANKA CREDIT EUROPE BANK İ.Y. | Evet       | 179.521.85.00 TL | %12 (2015-2016) | 2016       | 2015 | 2015-2016         | ANKEN CUMHURİYETİ YATIRIM İRFAKİ İYATIRIM ŞİRKETİ | Yok       |

Ipodiyin Kariyidigü Hsue Hingia

[illegible]

|                                                                                                                     |          |                                                                         |                  |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------|
| Yerel TM - KAŞUS T. Mah. 209 Ada 12 Parsel<br>(Güneydeki DMH) (Baş. Tarih: 27/02/2008 50m x 45 yd)<br>(00m x 00 ym) | 1 (1)    | AŞÇI GAYRİMENKUL SATIŞI VE İÇİŞİ AKADİ (7502 4510 TL)<br>ANONİM ŞİRKETİ | 20/04/2015 - 140 | ---                     |
| Yerel TM - KAŞUS T. Mah. 209 Ada 12 Parsel<br>(Güneydeki DMH) (Baş. Tarih: 27/02/2008 50m x 45 yd)<br>(00m x 00 ym) | 1 (1)    | AŞÇI GAYRİMENKUL SATIŞI VE İÇİŞİ AKADİ (7502 4510 TL)<br>ANONİM ŞİRKETİ | 20/04/2015 - 140 | ---                     |
| Zemin TM - ZEMİN BÜYÜK MAH. 73 Ada 15<br>Parsel (Güneydeki DMH) (Baş. Tarih: 27/02/2008 50m x 45 yd)                | 1 (1)    | AŞÇI GAYRİMENKUL SATIŞI VE İÇİŞİ AKADİ (7502 4510 TL)<br>ANONİM ŞİRKETİ | 20/04/2015 - 140 | ---                     |
| Kırsal TM - KIRSAH MAH. 209 Ada 9 Parsel<br>(Güneydeki DMH) (Baş. Tarih: 27/02/2008 50m x 45 yd)                    | 1 (1)    | AŞÇI GAYRİMENKUL SATIŞI VE İÇİŞİ AKADİ (7502 4510 TL)<br>ANONİM ŞİRKETİ | 20/04/2015 - 140 | ---                     |
| Yerel TM - YAPRAK MAH. 501 Ada 1 Parsel<br>(Güneydeki DMH) (Baş. Tarih: 27/02/2008 50m x 45 yd)                     | 1 (1)    | AŞÇI GAYRİMENKUL SATIŞI VE İÇİŞİ AKADİ (7502 4510 TL)<br>ANONİM ŞİRKETİ | 20/04/2015 - 140 | ---                     |
| Yerel TM - KAŞUS T. Mah. 209 Ada 12 Parsel<br>(Güneydeki DMH) (Baş. Tarih: 27/02/2008 50m x 45 yd)<br>(00m x 00 ym) | 1 (1)    | AŞÇI GAYRİMENKUL SATIŞI VE İÇİŞİ AKADİ (7502 4510 TL)<br>ANONİM ŞİRKETİ | 20/04/2015 - 140 | ---                     |
| <b>İşletme Şirketi Bilgi</b>                                                                                        |          |                                                                         |                  |                         |
| ŞİRKETİ                                                                                                             | Açıklama | Mülk                                                                    | Ticari Yürütme   | Ticari Şirket Tarih Yıl |
|                                                                                                                     |          |                                                                         |                  |                         |
|                                                                                                                     |          |                                                                         |                  |                         |
| <b>Diğerler</b>                                                                                                     |          |                                                                         |                  |                         |
|                                                                                                                     |          |                                                                         |                  |                         |

\* Tescilli arazi gelimleri ve yerel mülk elazlığı oturma binalıdır.





**UAVT NO**

**Adres:**

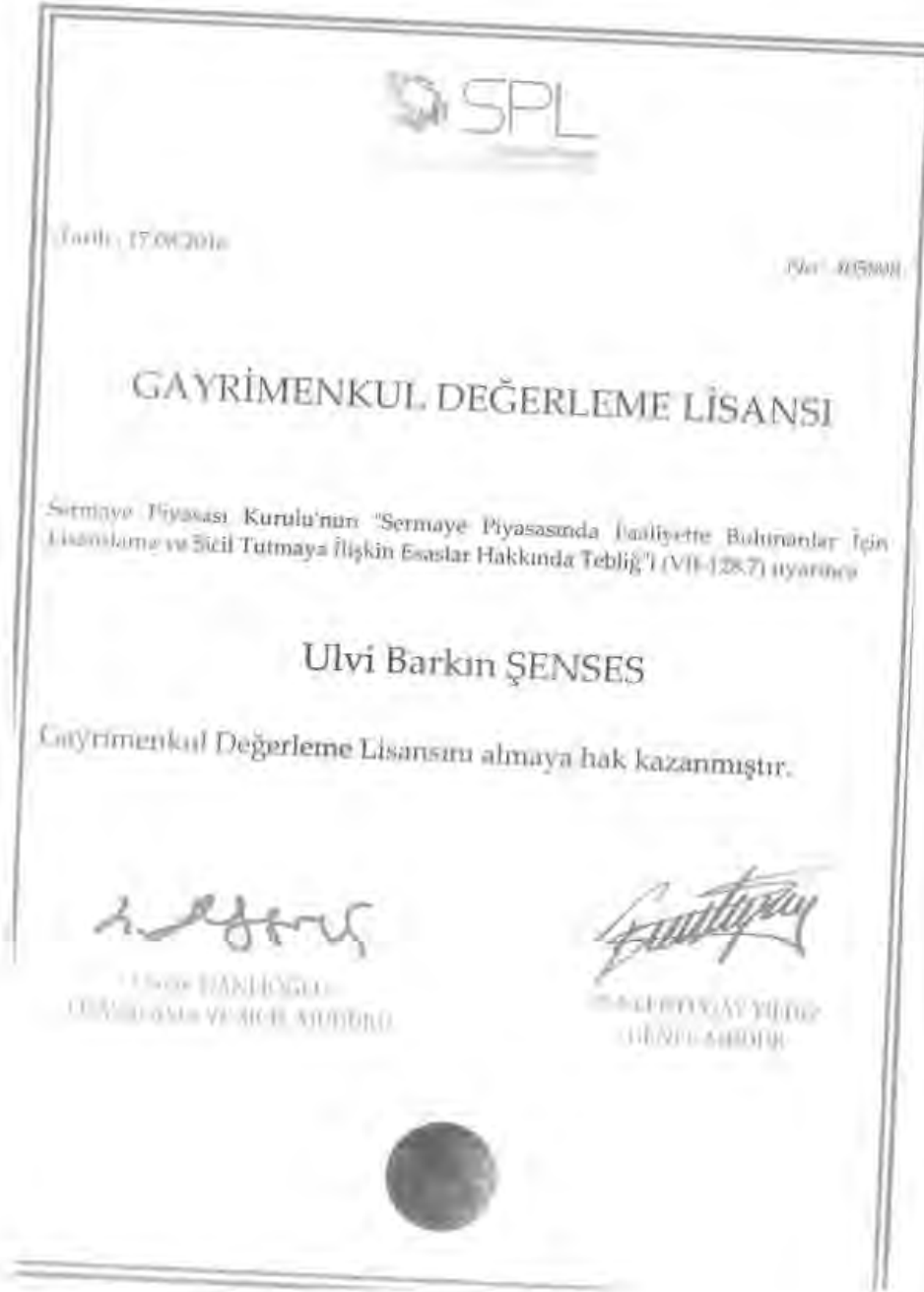
ALTINOVA Mah. FUAR Cad. İBİS  
OTEL Sit. No: 31 / 1 OSMANGAZİ /  
BURSA  
Bina Kodu: 25942386

**Bu adrese ait adres kodu:**

**2386046128**

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

**LİSANS BELGELERİ**



Tarih : 07.03.2011

No : 401584

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

**Şeref EMEN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*i. Arıkan*

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*E. Nevzat Öztangut*

E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN