



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2023 - 0033

Ocak, 2023



Talep Sahibi	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	23.01.2023
Rapor Numarası	Özel 2023-0033
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kirazlı Mahallesi, Uludağ Oteller 1.Gelişim Bölgesi, 2.500,00 m2 yüzölçümlü parsel üzerinde H22-D3 Pafta 3 Parsel, 126 No'lu Bölmedeki gayrimenkule ait 'Üst (İnşaat) Hakkı' 'nın 23.01.2023 tarihli değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Altmış üç (63) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	6
1.2 Değerlemenin Amacı	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi.....	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi.....	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4 İşin Kapsamı.....	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	10
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	10
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	10
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	10
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	11
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	12
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	12
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	12
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	12
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	13
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	13
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	15

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

4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	26
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	26
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	27
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	27
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.	27
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	27
5.1	Pazar Yaklaşımı	29
5.2	Maliyet Yaklaşımı	32
5.3	Gelir Yaklaşımı	34
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	41
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	41
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....	41
6.2	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi.....	41
6.3	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	42
6.4	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	42
6.5	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	42
6.6	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	42
6.7	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	42
6.8	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	42
6.9	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	42
7.	SONUÇ.....	43
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	43
7.2	Nihai Değer Takdiri	44
8.	UYGUNLUK BEYANI	45
9.	RAPOR EKLERİ	45

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2023-0033 / 23.01.2023
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Kirazlı Mahallesi, Uludağ Oteller 1.Gelişim Bölgesi, Uslan Otel Osmangazi - Bursa
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kirazlı Köyü, H22-D3 Pafta 3 Parsel, 126 No'lu Bölmedeki Üst Hakkı
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmaz otel olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu parsel, yer aldığı uygulama imar planının Bursa 3. İdari Mahkemesinin 10.04.2019 tarih, 2016/1632E-2019/431/K nolu kararıyla iptal edilmiştir. İptal edilmeden önce 1/1.000 ölçekli Uludağ Milli Parkı 1. Gelişim (Oteller) Bölgesi "Mülkiyeti Bursa Büyükşehir Belediyesine Ait Taşınmaz ve Çevresi" ne ilişkin Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında Turizm Tesis Alanı lejantlı olup, ayırık nizam, hmax: 12,50 metre, 4 kat, Maksimum İnşaat Alanı: 4.000 m ² , yollardan ve yan parsellerden 5 er metre yapılaşma koşullarına sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Taşınmazın bulunduğu parselde ait tapu kaydı yoktur. Bölgedeki oteller üst hakkı senetleri ile kurulmakta ve kullanılmaktadır. İlgili parsel devlet arazisi olup üst hakkı tapusu için cilt-sayfa bilgisi yoktur. Taşınmaza ait değerleme çalışması takyidatlardan bağımsız olarak yapılmıştır. Taşınmaza ait Tapu bilgileri Taahhüd Senedinden elde edilmiştir.
<u>Piyasa Değeri</u>	17.510.000,00-TL (On Yedi Milyon Beş Yüz On Bin Türk Lirası)
<u>%18 KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	20.661.800,00-TL (Yirmi Milyon Altı Yüz Altmış Bir Bin Sekiz Yüz Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak BARIŞ – SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 11.01.2023 itibariyle başlanmış 20.01.2023 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 23.01.2023 tarihinde Özel 2023-0033 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kirazlı Mahallesi, Uludağ Oteller 1.Gelişim Bölgesi, Parsel: 3 üzerindeki otel "Üst (İnşaat) Hakkı" adlı piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 11.01.2023 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak BARIŞ tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce ÖZEL-2022 0001 talep numaralı 03.02.2022 tarihli rapor düzenlenmiştir.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara’da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009’da “Kurul Listesine” alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara “gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi” hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye _____ : 6.000.000,-TL
Ticaret Sicil _____ : 256696
Telefon _____ : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web _____ : info@netgd.com.tr __www.netgd.com.tr
Adres _____ : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı _____ : Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi _____ : Büyükdere cd. No:201 C Blok Kat:8 Levent-İstanbul
Şirket Amacı _____ : Sermaye Piyasası Kurulu’nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek.
Sermayesi _____ : 1.300.000.000,-TL
Telefon _____ : +90 (212) 371 87 00
E-Posta _____ : www.akfengyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kirazlı Mahallesi, Uludağ Oteller 1.Gelişim Bölgesi, Parsel: 3 üzerindeki otel “Üst (İnşaat) Hakkı” adlı piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

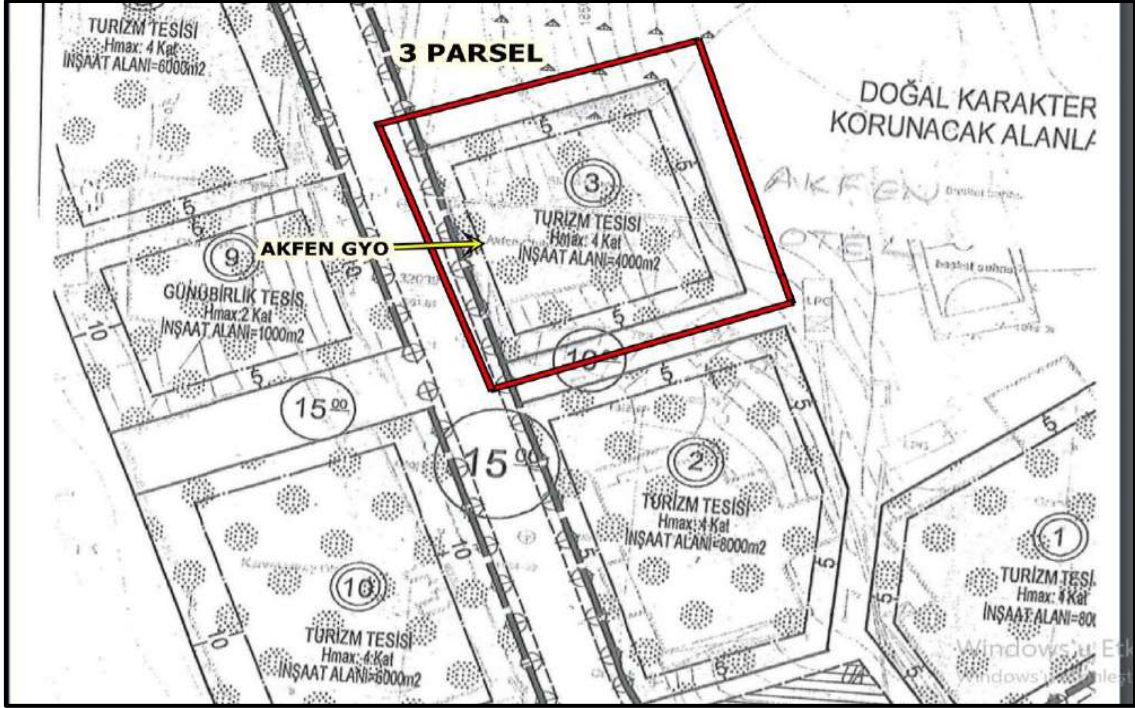
Rapora konu gayrimenkul; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kirazlı Mahallesi, Uludağ Oteller 1.Gelişim Bölgesi, Parsel: 3 Adresinde bulunmaktadır. Taşınmaz Uludağ Oteller 1. Gelişim Bölgesinde yer almaktadır. Gayrimenkul Osmangazi İlçe Merkezinin 32 km güneyinde yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde, Kış turizm tesisleri, restoran ve kafeler, kayak pistleri mevcuttur. Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılaşma düşük yoğunlukta olup, bölgedeki yapıların ortalama kat adedi 4-6 kattır. Taşınmazın bulunduğu bölge Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından Uludağ 1. Gelişim Bölgesi olarak ilan edilmiştir. Taşınmaz ile aynı sırada 3 ve 4 yıldızlı Grand Yazıcı Hotel, Beceren Hotel, Kervansaray Hotel, Trendlife Hotel bulunmaktadır. Son 10 yıl içinde Uludağ bölgesine yapılan yatırımlar sonucunda bölgeye yerli ve yabancı turist sayısı artmaktadır. Ancak dünya genelinde yaşanan Pandemi süreci tüm turizm sektörüne olumsuz bir etkiye bulunmuştur. Taşınmazın bulunduğu bölgede Kış Turizmi yoğunlukta olup, yılın diğer dönemlerinde bölgeye olan ilgi azalmaktadır. Tesisin bulunduğu bölge itibariyle Türkiye'nin ve yakın coğrafyasının en çok tercih edilen Kayak Merkezidir. Bölgede altyapı hizmet geliştirmeleri devam etmekte olup, taşınmazın bu hizmetlerden istifadesi tamdır.



Koordinatlar: Enlem: 40.061872 - Boylam: 29.075557



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



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

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

Üst Hakkı Tapu Kaydı Bilgileri

İL – İLÇE	: BURSA - OSMANGAZİ
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: - KIRAZLI KÖYÜ
CİLT - SAYFA NO	: -
ADA - PARSEL	: -/ 3
YÜZÖLÇÜM	: 2.500,00 M ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: H22-d3 pafta 3 parsel 126 bölmedeki gayrimenkule ait üst hakkı
TAŞINMAZ ID	: -
MALİK - HİSSE	: Maliye Hazinesi
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: -

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın bulunduğu parselde ait tapu kaydı yoktur. Bölgedeki oteller üst hakkı senetleri ile kurulmakta ve kullanılmaktadır. İlgili parsel devlet arazisi olup üst hakkı tapusu için cilt-sayfa bilgisi yoktur. Taşınmaza ait değerlendirme çalışması takyidatlardan bağımsız olarak yapılmıştır. Taşınmaza ait Tapu bilgileri Taahhüd Senedinden elde edilmiştir.

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Son üç yıl içerisinde alım satım konu olmamıştır. İmar ve hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Bursa Büyükşehir Belediyesinden alınan bilgiye göre konu taşınmazın yer aldığı uygulama imar planının Bursa 3. İdari Mahkemesinin 10.04.2019 tarih, 2016/1632E-2019/431/K nolu kararıyla iptal edilmiştir. İptal edilmeden önce 1/1.000 ölçekli Uludağ Milli Parkı 1. Gelişim (Oteller) Bölgesi “Mülkiyeti Bursa Büyükşehir Belediyesine Ait Taşınmaz ve Çevresi” ne ilişkin Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında Turizm Tesis Alanı lejantlı olup, ayırık nizam, hmax: 12,50 metre, 4 kat, Maksimum İnşaat Alanı: 4.000 m², yollardan ve yan parsellerden 5 er metre yapılaşma koşullarına sahiptir.

3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için düzenlenmiş ruhsat ve projeye bulunmamaktadır. İlgili belediyeden alınan ruhsat ve projenin, arsa üzerine yeniden yapılması planlanan otel için olduğu, mevcut yapıyla uyumsuz olduğu görülmüştür. Belediyede yapılan görüşmede, otellerin çok eski olduğu, yapı ruhsatı ve evraklarının olduğunun düşünüldüğü ancak evrak arşivinde herhangi bir belgeye ulaşılamadığı belirtilmiştir. Herhangi bir olumsuz karara rastlanılmamıştır.

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

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu üst hakkı Akfen Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş. lehine kayıtlıdır. 02.03.2020 tarihli Taahhüt Senedine istinaden 01.01.2017 tarihinden başlayıp 49 yıl süreli olarak 01.01.2066 tarihine kadar üst hakkı bulunmaktadır. Üst hakkına ilişkin (Turistik Tesis Kesin İzin Belgesi) incelenen resmi sözleşmede; bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkının 49 yıl süreli olduğu; irtifak hakkının üçüncü kişilere devredilebileceği; sürenin sonunda irtifak hakkına konu yapının bedelsiz olarak taşınmaz malikine geçeceği görülmektedir.

İlave olarak taşınmaz için 01.04.2023 tarihine kadar sürecek olan 01.10.2020 tarihli 3 yıllık kira sözleşmesi bulunmaktadır. Sözleşmeye göre ilk yıl için kira bedeli 400.000 TL'dir. 2023 yılı için TEFE-TÜFE enflasyon oranına göre artış olacak olup kira değeri yaklaşık 820.000 TL olacaktır.

Aşağıda Medeni Kanun'un ilgili maddelerinde üst hakkı ile ilgili hükümlere yer verilmiştir.

Üst hakkı

Madde 726- Bir üst irtifakına dayalı olarak başkasına ait bir arazinin altında veya üstünde sürekli kalmak üzere inşa edilen yapıların mülkiyeti, irtifak hakkı sahibine ait olur. Bir binanın başlı başına kullanılmaya elverişli bağımsız bölümleri üzerinde kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulması, Kat Mülkiyeti Kanununa tâbidir. Bağımsız bölümler üzerinde ayrıca üst hakkı kurulamaz.

Madde 826- Bir taşınmaz maliki, üçüncü kişi lehine arazisinin altında veya üstünde yapı yapmak veya mevcut bir yapıyı muhafaza etmek yetkisi veren bir irtifak hakkı kurabilir. Aksi kararlaştırılmış olmadıkça bu hak, devredilebilir ve mirasçılara geçer. Üst hakkı, bağımsız ve sürekli nitelikte ise üst hakkı sahibinin istemi üzerine tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilir. En az otuz yıl için kurulan üst hakkı, sürekli niteliktedir.

Madde 827- Üst hakkının içerik ve kapsamıyla ilgili olarak resmî senette yer alan, özellikle yapının konumuna, şekline, niteliğine, boyutlarına, özgülenme amacına ve üzerinde yapı bulunmayan alandan faydalanmaya ilişkin sözleşme kayıtları herkes için bağlayıcıdır.

Madde 828- Üst hakkı sona erince yapılar, arazi malikine kalır ve arazinin bütünleyici parçası olur. Bağımsız ve sürekli üst hakkı tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilmişse, üst hakkı sona erince bu sayfa kapatılır. Taşınmaz olarak kaydedilmiş olan üst hakkı üzerindeki rehin hakları, diğer bütün hak, kısıtlama ve yükümlülükler de sayfanın kapatılmasıyla birlikte sona erer. Bedele ilişkin hükümler saklıdır.

Madde 829- Taşınmaz maliki, aksi kararlaştırılmadıkça, kendisine kalan yapılar için üst hakkı sahibine bir bedel ödemez. Uygun bir bedel ödenmesi kararlaştırılmışsa, miktarı ve hesaplanış biçimi belirlenir. Ödenmesi kararlaştırılan bedel, üst hakkı kendileri için rehnedilmiş olan alacaklıların henüz ödenmemiş alacaklarının güvencesini oluşturur ve rızaları olmaksızın üst hakkı sahibine ödenmez. Kararlaştırılan bedel ödenmez veya güvence altına alınmazsa, üst hakkı sahibi veya bu hak kendisine rehnedilmiş olan alacaklı, bedel alacağına güvence olmak üzere, terkin edilen üst hakkı yerine aynı derecede ve sırada bir ipoteğin tescilini isteyebilir. Bu ipotek, üst hakkının sona ermesinden başlayarak üç ay içinde tescil edilir.

Madde 830- Taşınmaz malikine kalan yapılar için üst hakkı sahibine ödenmesi kararlaştırılan bedelin miktarı ve bunun hesaplanış biçimi ile bu bedel borcunun kaldırılmasına ve arazinin ilk hâline getirilmesine ilişkin anlaşmalar, üst hakkının kurulması için gerekli olan resmî şekle tâbidir ve tapu kütüğüne şerh verilebilir.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz için Osmangazi Belediyesinde yapılan incelemelerde 19.09.2017 tarih 1552 sayılı ruhsat ve bu ruhsata bağlı mimari projesi incelenmiştir. Taşınmazın yerinde yapılan incelemelerinde ruhsat ve projesine göre uyumsuz olduğu görülmüştür. Yapılan tespitlerde üst hakkı üzerinde yer alan binanın eskiden inşa edilen yapı olduğu ve yeni ruhsat ve projesinin yeni inşa edilecek yapı için alındığı ön görülmüştür. Değerleme esnasında mevcutta yapılan ölçümler ve tespitler dikkat alınmıştır.

Mimari Proje: 19.09.2017 tarih 1552 onay sayılı yeni yapı ruhsatına bağlı mimari projesi

Yapı Ruhsatı: 19.09.2017 tarih ve 1552 numara ile 8.111,00 m2(otel binası) inşaat alanı için verilmiştir.

Turizm İşletme Belgesi: Taşınmaza ait 06.04.2018 tarih – 18458 sayılı 20 ODA(2Y)+ 11 SUİT(4) + 1 BEDENSEL ENGELLİ ODASI(2Y)- 32 ODA-86 YATAK, 88 KİŞİLİK 2.SINIF LOKANTA, KAPALI YÜZME HAVUZU açıklamalı işletme belgesi olduğu müşteri tarafından tarafımıza iletilmiştir. Yerinde yapılan incelemelerde üst hakkı üzerinde Turizm işletme belgesinde açıklanan yapı ile bilgilerin uyuşmadığı tespit edilmiştir.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı “Yapı Denetimi Hakkında Kanun” un 11. Maddesi gereği yapı denetimine tabi değildir.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Söz konusu parsel üzerinde otel olarak kullanılan yapı bulunmaktadır. Değerleme, mevcutta yapılan incelemelerde ölçümler ve tespitler göre yapılmıştır. Farklı bir proje değerlendirilmesi yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu gayrimenkule ait enerji kimlik belgesine ulaşılamamıştır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

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 karşılaşmaktadır. 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).

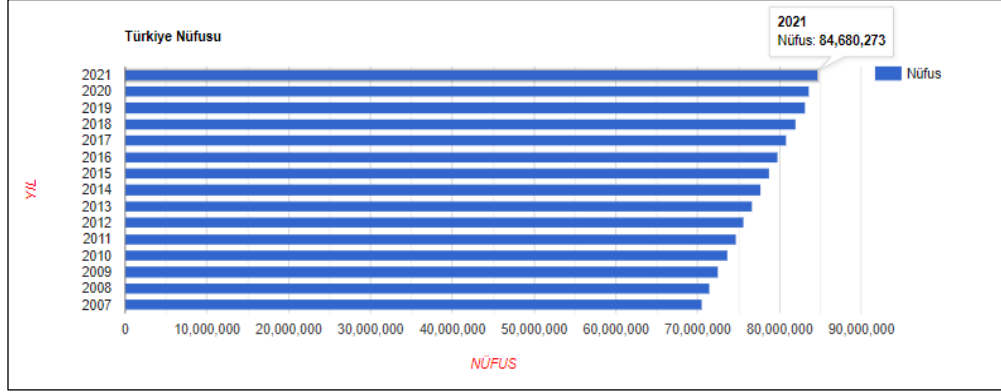
Türkiye'nin en kalabalık dördüncü şehri olan Bursa; aynı zamanda da 3 milyon nüfusa sahiptir. Öte yandan 2018 yılında yapılan Dünya Yaşanabilir Şehirler listesinde de Dünya'da 28.; ülkemizde ise ilk sırayı almıştır. Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara Bölümü'nde yer almaktadır. Eskiden Hüdavendigar olarak adlandırılan bu kentin doğal ve tarihi güzellikleriyle ilgi çektiği de bilinmektedir. Kuzey kısmında Marmara Denizi ve Yalova yer alan Bursa'nın kuzeydoğusunda Kocaeli ile Sakarya, doğusunda Bilecik, güneyinde Kütahya ve batısında da Balıkesir yer almaktadır. Bursa, geçmişe dair izleriyle de dikkat çeken bir kendir. Osmanlı Devleti'nin ilk başkenti olması nedeniyle bu döneme ait sayısız eser yer almaktadır. Aynı zamanda da İstanbul'dan sonra Marmara Bölgesi'nin en büyük ikinci kentidir. Sanayisiyle de dikkat çeken bu kentin yine İstanbul'un arkasından gelerek 2. En büyük ihracat merkezi olduğu bilinmektedir. Otomotiv üretim merkezi olarak da dikkat çekmekte ve Türkiye'nin Detroit kenti olarak ifade edilmektedir. Otomotiv konusundaki faaliyetlerin yer aldığı Bursa Otomobil Müzesi de yer almaktadır.

Osmangazi İlçesi hakkında: Bursa'nın en büyük ilçesi olan Osmangazi'nin nüfusu, en son alınan TÜİK verilerine göre 856.770 ve alan büyüklüğü ise 65.708 ha'dır. Osmangazi Belediyesi sınırları dâhilinde 136 adet mahalle ve 8.802 sokak ve cadde ile birlikte sosyal ve ekonomik açıdan merkez konumuyla gündüz nüfusu bir milyonu aşan ilçede; aralarında 5 yıldızlı otellerin de bulunduğu 88 otel, 554 restoran, sinema ve alışveriş merkezleri bulunmaktadır. Bununla birlikte ilçede; otomobil, otomobil yan sanayi, dokuma sanayi, havlu sanayi, trikotaj sanayi, kundura sanayi, tarım araçları sanayi, mobilya sanayi, deri, plastik sanayi, makine ve madeni eşya yapımıcılığı, elektrik motoru sanayi, döküm sanayi, marangoz makineleri sanayi, kaynak makineleri sanayi, soba sanayi, bıçakçılık sanayi çok gelişmiştir. Osmangazi; Bursa'nın ekonomik ve kültürel açıdan en gelişmiş ilçesidir. 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 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 Muradiye Külliyesi, Hüdavendigar Camii, Osmanlı mimarlığının başlangıç döneminde, çok ayaklı ve çok kubbeli cami planlarının en önemli örneği Ulu Camii'dir. 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. Bursa, ekonomik yönüyle, Türk ekonomisinin geliştirilmesi ve ona yeni ivmeler kazandırılmasında aktif ve yönlendirici bir gücü temsil etmektedir. Ülke ve bölge ekonomisinin gelişmesine, ihracat yönüyle döviz girdisi sağlanmasına ve sanayi altyapısının güçlenmesine sağladığı katkılarla Bursa, ekonomik açıdan büyük bir dinamizm sergilemektedir. Bursa'nın coğrafi konumu da, Bursa sanayisi için önemli bir avantajdır. Bursa, konumu itibarıyla Anadolu yarımadasının batıya çıkış ve batının Anadolu'ya giriş kapısı konumundadır. Bursa, 19. asırda yabancı sermayeli ipek fabrikalarının kurulmasıyla 1923 yılından itibaren Cumhuriyet Dönemi'nde de Bursa, gerek kamu yatırımlarıyla kurulan Merinos fabrikası gibi tesislerle ve gerekse özel sektör eliyle kurulan sanayi kuruluşlarıyla ülke ekonomisinin gelişiminde önemli rol oynamıştır. Bursa'da tekstil, otomotiv, makine-metal imalatı, tarıma dayalı sanayi ve gıda, mobilya gibi sektörler ön plana çıkmakta ve değer üretmektedir. Öne çıkan sektörlerinin yanında Bursa, raylı sistemler, havacılık, savunma gibi yükselen sektörleri ile de yüksek teknoloji ürünler üretmeye devam etmektedir.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

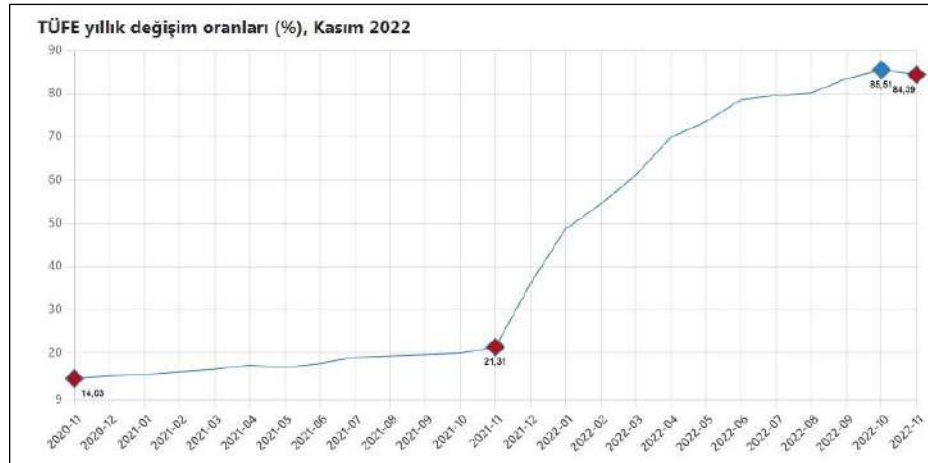
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

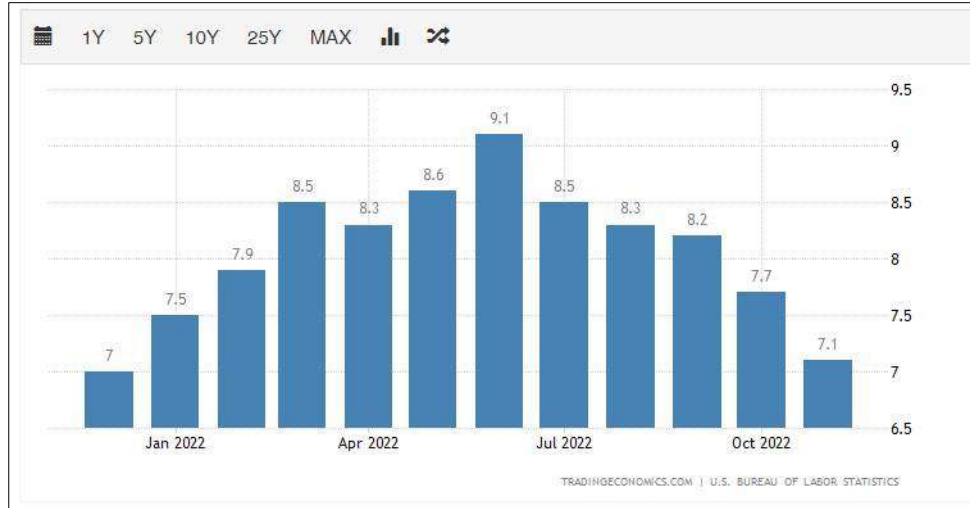


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 428 bin 101 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 252 bin 172 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

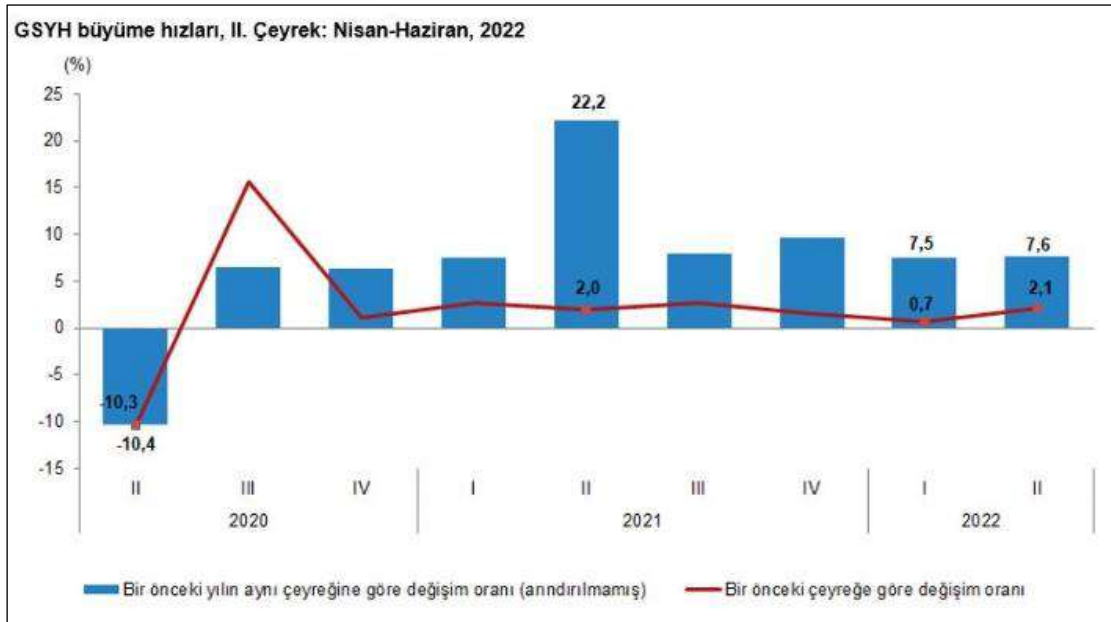


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2022 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,88, bir önceki yılın Aralık ayına göre %62,35, bir önceki yılın aynı ayına göre %84,39 ve on iki aylık ortalamalara göre %70,36 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %35,87 ile haberleşme oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %107,03 ile ulaştırma oldu. (TÜİK.)



A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. Bu tarihten itibaren tekrar düşüş eğilimine girmiş olup 2022 Kasım ayı itibariyle %7,1 seviyesine gelmiştir.

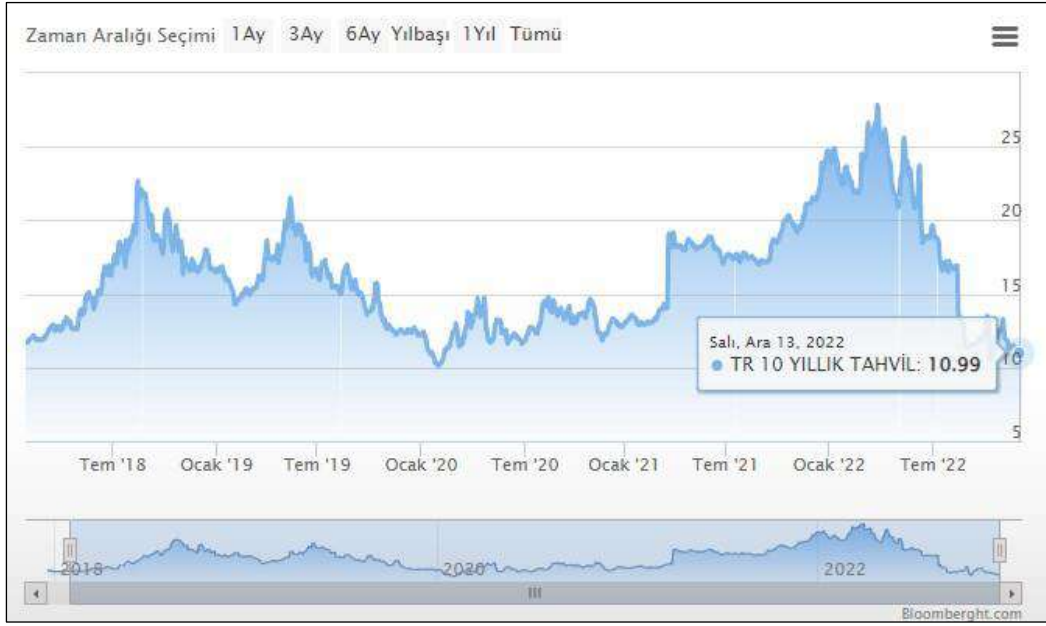
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %2,1 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,3 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2022 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %114,6 artarak 3 trilyon 418 milyar 967 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 219 milyar 335 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hanehalklarının tüketim harcamaları, 2022 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %22,5 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %2,3, gayrisafi sabit sermaye oluşumu %4,7 arttı. Mal ve hizmet ihracatı, 2022 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %16,4, ithalatı ise %5,8 arttı. (TÜİK)

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

Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;

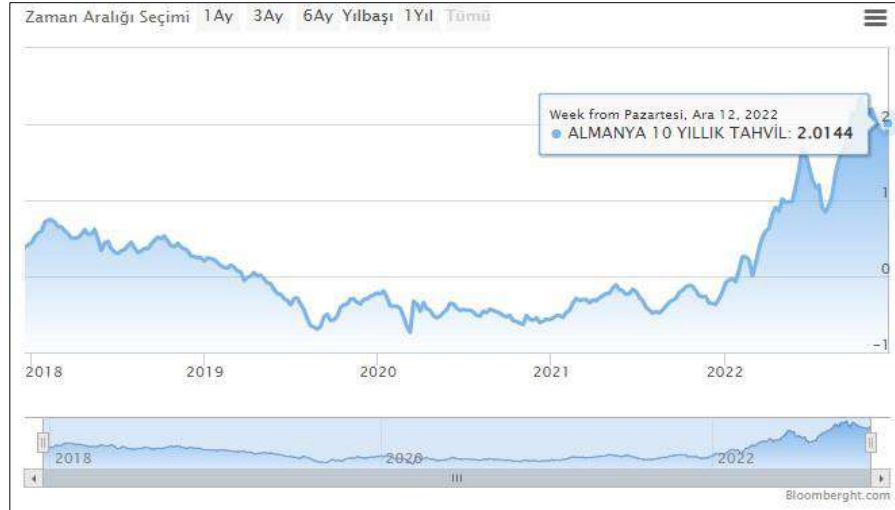


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. Çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Daha sonra düşüş eğilimine girmiş olup rapor tarihi itibariyle ortalama %11 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Ağustos 2020 itibariyle 0,6% ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek ilerlemiş ve rapor tarihi itibariyle ortalama %3,5 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

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

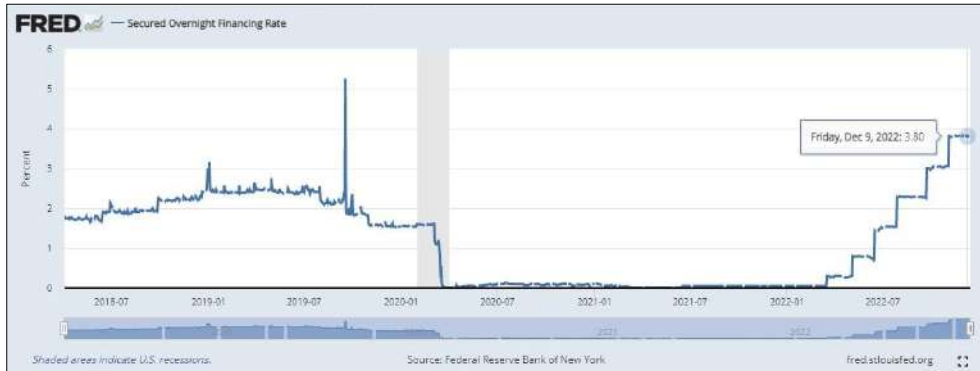


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup Ocak 2022 sonunda pozitif yönde devam etmiştir. Artış son aylarda devam etmekte olup rapor tarihi itibarıyla ortalama 2 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;



Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2022 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans oranı %9-12 aralığındaki seyrine devam etmektedir.



ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibarıyla 0,5% seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş ve rapor tarihi 3,5-4% seviyesine yükselmiştir.

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

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 10,50% dir. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüştür. Aralık ayından itibaren %14 olarak belirlenmiş ve uzun süre bu seyrinde devam etmiştir. Ağustos ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup rapor tarihi itibariyle %9 seviyesindedir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altına gelmiştir. Nisan ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup Aralık itibari ile 4,50% seviyesindedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

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

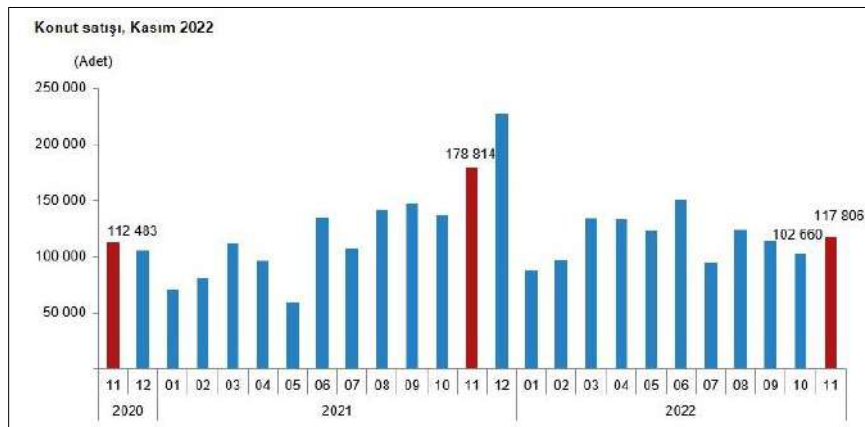
Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nin öncü göstergesi durumundadır.

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

2022 yılı itibari ile Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,1 azalarak 117 bin 806 oldu. Konut satışlarında İstanbul 19 bin 687 konut satışı ve %16,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 9 bin 367 konut satışı ve %8,0 pay ile Ankara, 7 bin 902 konut satışı ve %6,7 pay ile Antalya izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 34 konut ile Hakkari, 47 konut ile Ardahan ve 58 konut ile Bayburt oldu.



Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,0 artışla 1 milyon 277 bin 659 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %57,7 azalış göstererek 16 bin 655 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,1 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,7 artışla 258 bin 524 oldu.

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

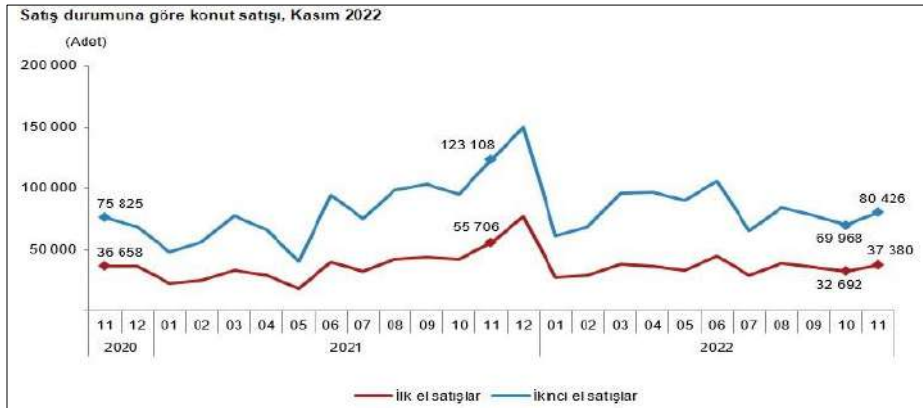
Kasım ayındaki ipotekli satışların, 5 bin 133'ü; Ocak-Kasım dönemindeki ipotekli satışların ise 70 bin 170'i ilk el satış olarak gerçekleşti.

Konut satış sayısı, Kasım 2022						
	Kasım			Ocak - Kasım		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	117 806	178 814	-34,1	1 277 659	1 265 353	1,0
İpotekli satış	16 655	39 366	-57,7	258 524	249 270	3,7
Diğer satış	101 151	139 448	-27,5	1 019 135	1 016 083	0,3
Satış durumuna göre toplam satış	117 806	178 814	-34,1	1 277 659	1 265 353	1,0
İlk el satış	37 380	55 706	-32,9	382 190	384 776	-0,7
İkinci el satış	80 426	123 108	-34,7	895 469	880 577	1,7

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,9 azalarak 37 bin 380 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,7 azalışla 382 bin 190 olarak gerçekleşti.



Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,7 azalış göstererek 80 bin 426 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,7 artışla 895 bin 469 olarak gerçekleşti.

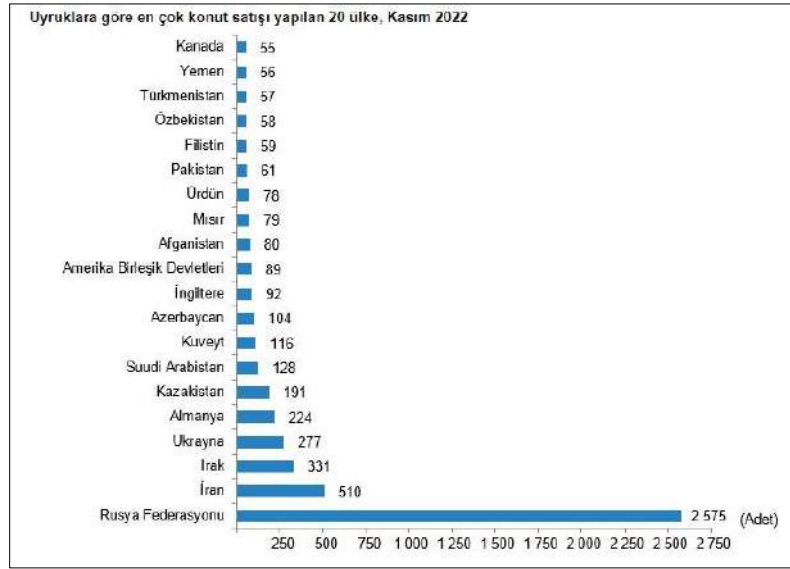


Yabancılar yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,4 azalarak 6 bin 83 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %5,2 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 616 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla bin 733 konut satışı ile İstanbul ve 567 konut satışı ile Mersin izledi. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,4 artarak 61 bin 104 oldu.

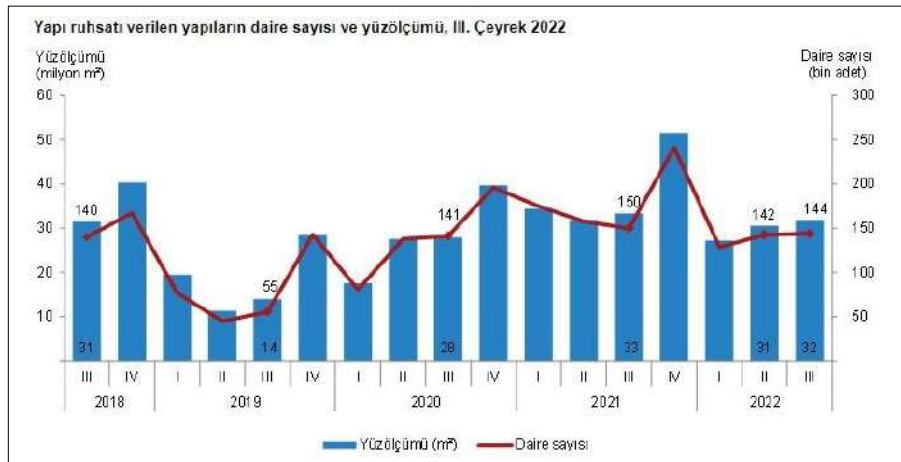
Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Kasım ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 2 bin 575 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 510 konut ile İran, 331 konut ile Irak ve 277 konut ile Ukrayna vatandaşları izledi.



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %8,0, daire sayısı %3,8 ve yüzölçümü %4,7 azaldı. Belediyeler tarafından 2022 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 31,8 milyon m² iken; bunun 16,4 milyon m²'si konut, 9,0 milyon m²'si konut dışı ve 6,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.



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

Δ Türkiye’de Turizm Sektörü:

Turizm sektörü, tarihinin en zorlu süreçlerinden birini 2020 yılında yaşadı. 2020 yılında uluslararası yolcu sayısı bir önceki yıla göre yüzde 74 düştü. Sektörde 2020 yılında küresel olarak 1.3 trilyon dolar civarında bir kayıp olduğu belirtilirken bu sayı, 2009 küresel ekonomik krizde yaşanan kayıptan 11 kat daha fazla gerçekleşti. Pandeminin turizm sektörü üzerindeki önemli etkileri üzerine KDV oranı indirimi sağlanırken, konaklama vergisi ile ecrimisil, kira, kesin izin, kesin tahsis, irtifak hakkı, kullanma izni, yararlanma, ilave yararlanma bedeli ve hasılat payı ödemeleri ertelendi. Yine istihdam ve piyasadaki olumsuz etkinin azaltılması adına sosyal güvenlik ve iş hukuku mevzuatında çok sayıda uygulamada düzenlemeye gidildi.

Dünya Sağlık Örgütü tarafından pandemi olarak ilan edilen Covid-19 salgını, hareketliliği büyük ölçüde kısıtladığından başta turizm sektörü olmak üzere birçok sektörü olumsuz yönde etkiledi. Bacasız sanayi olarak adlandırılan turizm sektörü özellikle Türkiye gibi büyük paya sahip olduğu ülkelerde, ekonomi için büyük önem taşıyor. Covid-19’dan önce Türkiye, turizm sektöründe pozitif yönde bir eğilim yaşamaya devam etti. Türkiye’de 2019 yılında turizmin gayrisafi milli hasılaya doğrudan katkısı 37,5 milyar dolar olarak gerçekleşti ve 51,9 milyon ziyaret eden turist sayısı ve 34,5 milyar dolar turizmden elde edilen gelir ile son 9 yıldaki en yüksek rakamlara ulaştı. 2019 yılında Dünya Turizm Örgütü’ne göre ziyaret eden turist sayısı bazında Dünya’da ilk 10 turizm destinasyonu arasında yer aldı. Türkiye’nin toplam turizm geliri, 2019 yılında TÜİK’e göre bir rekor olarak bir önceki seneye göre %17 artışla 34,5 milyar dolara ulaştı. Kişi başı ortalama harcama 666 dolar, gecelik ortalama harcama ise 68 dolar oldu. Türkiye’yi ziyaret eden turist sayısı, 2019 yılında bir önceki seneye göre %14 artarak 51,9 milyon olarak gerçekleşti. 2019 yılında 7 milyon ziyaretçi ile Rusya, Türkiye’ye en çok turist gönderen ülke oldu. Almanya 5 milyon turist ile listede ikinci sırada yer alırken, Almanya’yı 2,7 milyon turist ile Bulgaristan, 2,6 milyon turist ile İngiltere ve 2,1 milyon turist ile İran takip etti.

Türkiye’de ilk Covid-19 vakasının 11 Mart 2020 tarihinde tespit edilmesiyle kısıtlamalar başladı. Pandeminin başlangıç yılı olan 2020’de Türkiye’nin toplam turizm geliri %65 azalışla 12,1 milyar dolara Türkiye’yi ziyaret eden turist sayısı pandemi sebebiyle gerçekleşen uçuş ve seyahat yasakları sebebiyle %69 azalışla 15,8 milyona geriledi. Ziyaretçilerin %80’i yurt dışında ikamet eden yabancı ziyaretçiler iken %20’si yurt dışında ikamet eden Türk vatandaşları oldu. 2020 yılında da Türkiye’ye en çok turist 2,1 milyon kişi ile önceki yıla göre %69,7 azalış olsa da Rusya’dan geldi. Rusya’yı 1,2 milyon ziyaretçi ile Bulgaristan, 1,1 milyon ziyaretçi ile Almanya, 821 bin ziyaretçi ile İngiltere ve 386 bin ziyaretçi ile İran takip etti. Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre, 2020 yılında Türkiye’de yerli ve yabancı ziyaretçilerin en çok konakladığı iller sırasıyla Antalya, İstanbul ve Muğla oldu.

Türkiye’yi 2020 yılının ilk çeyreğinde 5,6 milyon kişi ziyaret etti. 2021 yılının ilk çeyreği dikkate alındığında ise %54 azalışla 2,6 milyon ziyaretçiye ulaşıldı. 2021 yılının ikinci çeyreğinde 4 milyon kişinin ziyaret etmesiyle 2021 yılının ilk yarısında yaklaşık 6,6 milyon kişi Türkiye’yi ziyaret etmiş oldu. Türkiye Otelciler Birliği (TUROB) tarafından gelen – giden iç ve dış hat yolcu trafiğinin açıklandığı Havalimanı İstatistikleri’ne göre, pandemi öncesi ve pandemi dönemi karşılaştırıldığında uluslararası seyahat yasaklarının etkisiyle dış hat yolcu sayısındaki azalışın iç hatta göre daha fazla olduğu gözlemlendi. 2021 yılının ilk yarısı bir önceki yılın ilk yarısıyla karşılaştırıldığında ise İstanbul’daki havalimanlarında iç hatta %15 ve toplamında %3’lük bir artış görülürken, dış hatta %5’lik azalış görüldü. Antalya Havalimanı ve Muğla’daki havalimanlarında ise 2021 yılının ilk yarısında 2020 yılının ilk yarısına kıyasla özellikle dış hatlar ziyaretçi sayısında ciddi bir artış görüldü. 2021 yılında bir önceki yıla göre hava trafiğinde artış görülse de 2019’daki seviyeler yakalanamadı.

TÜİK verilerine göre, 2021 yılının ilk çeyreğinde 943 dolar olan kişi başı ortalama harcama ikinci çeyrekte 739 dolar olurken, 2021 yılının ilk çeyreğinde 56 dolar olan gecelik ortalama harcama ise ikinci çeyrekte 57 dolar oldu. Türkiye, son yıllarda siyasi ve politik çeşitli sorunlar sebebiyle turizm sektöründe farklı dönemlerde sıkıntılar yaşadı. Diğer yandan salgının etkisini arttırmasıyla birlikte finansal borçların geri ödemesinin yönetilmesi zor bir hal aldı. 16 milyar dolara ulaşan turizm sektörü

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

borç yükünün kendi öz kaynaklarından karşılanması zor gözükmemekte olup finansal destek gerekebileceği düşünülmüyor.

Turizm geliri Ocak, Şubat ve Mart aylarından oluşan I. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %122,4 artarak 5 milyar 454 milyon 488 bin dolar oldu. Turizm gelirinin (cep telefonu dolaşım ve marina hizmet harcamaları hariç) %76,5'i yabancı ziyaretçilerden, %23,5'i ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerden elde edildi.

Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler. Bu çeyrekte yapılan harcamaların 4 milyar 852 milyon 137 bin dolarını kişisel harcamalar, 602 milyon 350 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Turizm geliri ve ziyaretçi sayısı, I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2022							
		Çıkış yapan ziyaretçiler					
Yıl	Çeyrek	Turizm geliri (Bin \$)	Değişim oranı ⁽¹⁾ (%)	Kişi sayısı	Değişim oranı ⁽¹⁾ (%)	Kişi başı ortalama harcama (\$)	Gecelik ortalama harcama (\$)
2021	Yıllık	24 482 332	103,0	29 357 463	85,5	834	66
	I	2 452 213	-40,2	2 600 468	-53,9	943	56
	II ⁽²⁾	3 003 628	-	4 066 210	-	739	57
	III	11 395 117	181,8	13 640 672	143,4	835	74
	IV	7 631 374	95,0	9 050 112	97,5	843	63
2022	I	5 454 488	122,4	6 451 657	148,1	845	68

Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

(1) Değişim oranı: Bir önceki yılın aynı dönemine göre hesaplanmaktadır.

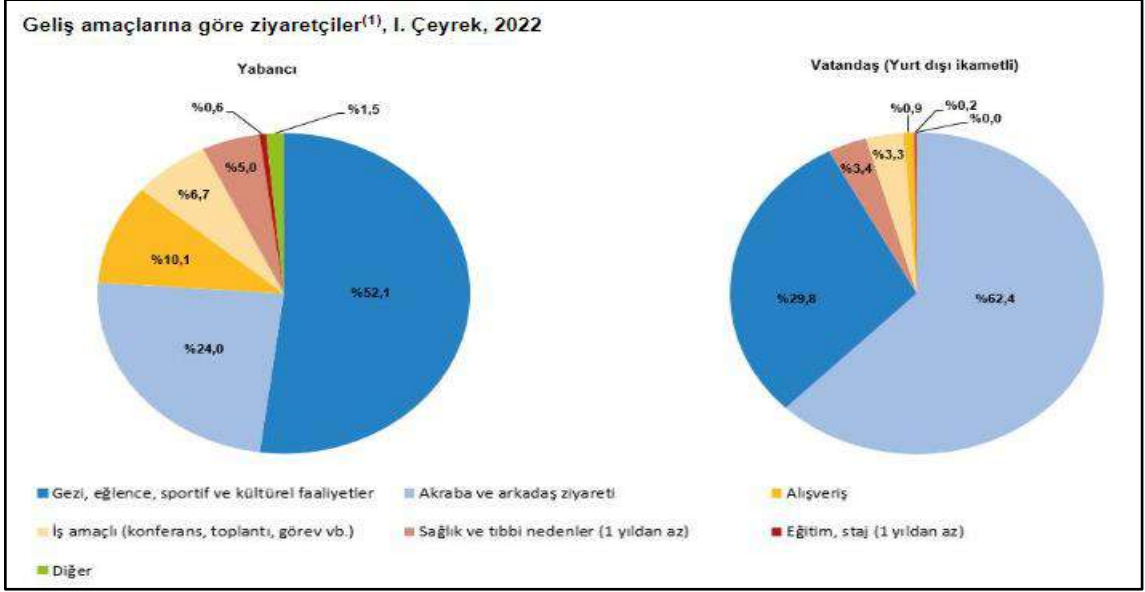
(2) Koronavirüs (COVID-19) nedeni ile sınır kapılarında anket yapılamadığından, 2020 yılı II. çeyreğe ilişkin veri yayınlanamamıştır. 2021 yılı II. çeyreğine ait değişim oranı hesaplanamamıştır.



Bu çeyrekte geceleme yapan yabancıların ortalama gecelik harcaması 75 dolar, yurt dışında ikamet eden vatandaşların ortalama gecelik harcaması ise 51 dolar oldu.

Ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2022 yılı I. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %148,1 artarak 6 milyon 451 bin 657 kişi oldu. Bunların %76,6'sını 4 milyon 943 bin 964 kişi ile yabancılar, %23,4'ünü ise 1 milyon 507 bin 693 kişi ile yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturdu.

İkinci sırada %24 ile "akraba ve arkadaş ziyareti", üçüncü sırada ise %10,1 ile "alışveriş" yer aldı. Yurt dışı ikametli vatandaşlar ise ülkemize %62,4 ile en çok "akraba ve arkadaş ziyareti" amacıyla geldi.

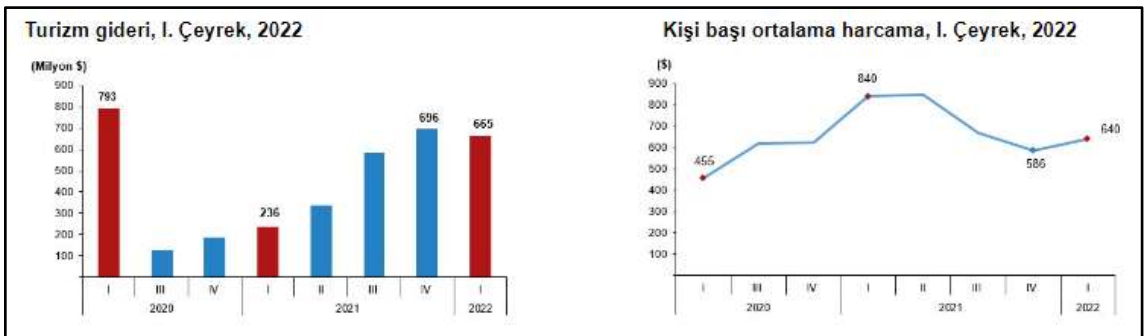


Yurt içinde ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden vatandaşlarımızın harcamalarından oluşan turizm gideri, geçen yılın aynı çeyreğine göre %181,3 artarak 664 milyon 989 bin dolar oldu. Bunun 623 milyon 265 bin dolarını kişisel, 41 milyon 724 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Turizm gideri ve yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı, I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2022

Yıl	Çeyrek	Giriş yapan vatandaşlar (Yurt içi ikametli)				
		Turizm gideri (Bin \$)	Değişim oranı ⁽¹⁾ (%)	Kişi sayısı	Değişim oranı ⁽¹⁾ (%)	Kişi başı ortalama harcama (\$)
2021	Yıllık	1 851 922	67,7	2 738 340	22,1	676
	I	236 423	-70,2	281 322	-83,9	840
	II ⁽²⁾	334 936	-	395 189	-	848
	III	584 379	363,5	873 027	329,6	669
	IV	696 183	276,4	1 188 803	301,6	586
2022	I	664 989	181,3	1 039 666	269,6	640

Bu çeyrekte yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %269,6 artarak 1 milyon 39 bin 666 kişi oldu. Bunların kişi başı ortalama harcaması 640 dolar olarak gerçekleşti.



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

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Rapora konu taşınmaz Uludağ 1.Gelişim Bölgesi içerisinde üst hakkı olarak yer almaktadır. Parsel geometrik olarak kare şekline benzemektedir. Parsel üzerinde Uslan Otel olarak kullanılan otel binası bulunmaktadır.

Osmangazi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalara göre parsel üzerinde yer alan eski yapıya ait herhangi bir resmi evrak bulunmadığı tespit edilmiştir. Müşteri tarafından tarafımıza iletilen ruhsat belgesi ile yapılan araştırmada parsel için alınmış 19.09.2017 tarih 1552 sayılı ruhsatı ve bu ruhsata bağlı mimari projesi bulunmaktadır. İncelenen projenin mevcutta yer alan yapıya ait olmadığı tespit edilmiş olup, bu belgeler değerlendirme esnasında dikkate alınmamıştır. Değerleme mevcutta yapılan ölçümler ve incelemeler doğrultusunda yapılmıştır.

Parsel için alınmış yapı ruhsatı 8.111 m2 otel binası için alınmıştır. İncelenen projesine göre 4 bodrum kat + zemin kat + 3 normal kattan oluşmaktadır.

****Yerinde yapılan incelemelerde üst hakkı üzerinde yer alan Otel Binası olarak gözüken yapı betonarme tarzda inşa edilmiştir. Yerinde yapılan incelemelerde Otel Binası 3 Bodrum kat, Zemin kat, 4 adet normal kattan oluşmaktadır. 3.Bodrum katında, kazan dairesi alanı ile 180 m2, 2.Bodrum katında çamaşırhane, personel odaları, lavabolar ve banyo hacimleri ile 270 m2, 1.Bodrum katında, Restoran ve mutfak alanları hacimleri ile 270 m2, Zemin katında, dükkanlar, 4 adet oda, resepsiyon ve lobi alanları hacimleri ile 500 m2, 1.Normal katında 16 adet oda ve hol hacimleri ile 500 m2, 2.Normal katında 16 adet oda ve hol hacimleri ile 500 m2, 3.Normal katında 12 adet oda ve hol hacimleri ile 500 m2, 4.Normal katında 5 adet oda ve hol alanları ile 270 m2 kullanım alanına sahiptir. Ayrıca otel binasının ön kısmında dükkan hacimlerinden oluşan 70 m2 alanlı yapı bulunmaktadır. Otel binası toplam 3.060 m2 kullanım alanına sahiptir.**

****Yerinde yapılan incelemelerde otel binasında toplam 53 adet oda bulunmaktadır. Otel 3 yıldızlı olup, Uludağ 1.Gelişim Bölgesi içerisinde yer almaktadır. Otel girişi zemin kat seviyesinden güney yönünden sağlanmaktadır.**

Binada servis asansörü, 1 adet oda katlarına çalışan yolcu asansörü bulunmaktadır. Binada ısıtma merkezi havalandırma sistemi ile sağlanmaktadır. Bina içerisinde restoran, lobi, mutfak, teknik hacimlerde ve ofis alanlarında zeminler parke kaplamalı, oda katlarında kat hollerinde zeminler halı kaplamalıdır. Bina içerisinde duvarlar alçı siva üzeri saten boyalıdır. Odalar yaklaşık 15-35m2 kullanım alanıdır. Her odada banyo hacmi mevcut olup yaklaşık 3-8 m2 alanıdır. Odalara giriş standart anahtar sağlanmaktadır. Giriş kapıları ahşap paneldir. Oda içerisinde zeminler parke ve mineflo kaplamalı, duvarlar alçı siva üzeri saten boyalıdır. Banyo alanlarında zeminler ve duvarlar seramik kaplamalı, lavabo, klozet ve vitriye takımları mevcuttur.

***Konu Tesiste trafo, jeneratör, su deposu, hidrofor bulunduğu, ısıtma işleminin merkezi sistem Ing yakıtlı ile sağlandığı beyan edilmiştir. Tesis genelinde Yangın merdivenleri, yangın söndürme sistemler ve yağmurlama sistemleri mevcut durumdadır.**

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Osmangazi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalara göre parsel üzerinde yer alan eski yapıya ait herhangi bir resmi evrak bulunmadığı tespit edilmiştir. Müşteri tarafından tarafımıza iletilen ruhsat belgesi ile yapılan araştırmada parsel için alınmış 19.09.2017 tarih 1552 sayılı ruhsatı ve bu ruhsata bağlı mimari projesi bulunmaktadır. İncelenen projenin mevcutta yer alan yapıya ait olmadığı tespit edilmiş olup, bu belgeler değerlendirme esnasında dikkate alınmamıştır. Değerleme mevcutta yapılan ölçümler ve incelemeler doğrultusunda yapılmıştır.

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Mevcut yapı için ilgili belediyede herhangi bir resmi evrak bulunmamıştır. Ancak konumlu olduğu üst hakkı parseli için alınmış yapı ruhsatı ve projesi bulunmaktadır. Alınan yapı ruhsatı 2017 yılına ait olup, 8.111 m2 otel binası için alınmıştır. İncelenen projesine göre 4 bodrum kat + zemin kat + 3 normal kattan oluşmaktadır.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmaz faal durumda otel olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ **UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:**

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafta sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konuları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerek* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi *gerekli görülmektedir*: (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Beyan] Bölgeye hakim emlak ofisi ile yapılan görüşmede, dağ bölgesinde boş arsa emsali bulmanın mümkün olmadığı, arsaların genellikle üst hakkına konu olduğu, ancak hali hazırda Kervansaray otelin konumunda boş arsa olması durumunda arsa birim değerinin minimum 13.000-18.000 TL/m2 olacağı beyan edilmiştir.

Emlak Ofisi: 0 532 566 68 52

[E:2 Genel Beyan] Bölgede otel işletmeleri bulunan yetkililerle yapılan görüşmelerde, otel arsalarının genellikle üst hakkına konu olduğu, devletten uzun süreli sözleşmeler ile kiralandığı, kira bedellerinin sözleşme tarihine göre değişkenlik gösterdiği bilgisi alınmıştır. Yapılan görüşmelerde arsalar için değer belirtmenin zor olacağı, ancak takdir edilmesi durumunda arsaların minimum 13000 TL/m2 civarında olabileceği bilgisi alınmıştır.

Alternatif Oteller]

Bölgede yapılan araştırmalar sonucunda yakın çevredeki turizm tesislerinden acenteler aracılığı ile 2022-2023 yılı için pazarlanan ortalama oda ücretleri TL olarak aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

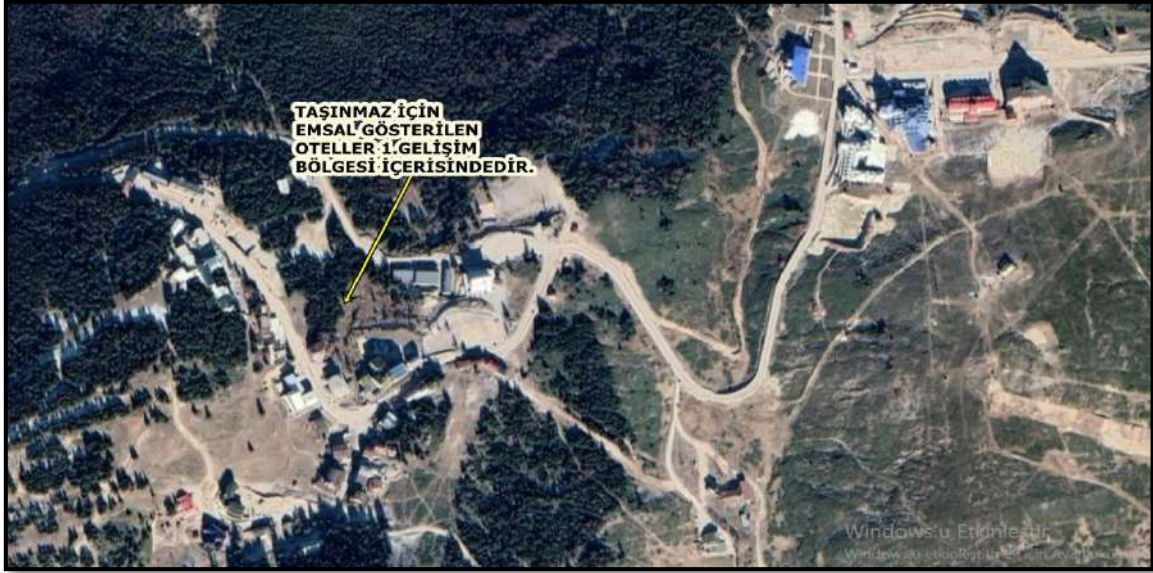
DÖNEMLER	ARALIK 01- ARALIK 16			ARALIK 17- ARALIK 29			ARALIK 30- OCAK 02			OCAK 03 - OCAK-20		
TESİS ADI	H.İÇİ	H SONU	ORT.	H.İÇİ	H SONU	ORT.	H.İÇİ	H SONU	ORT.	H.İÇİ	H SONU	ORT.
Trendlife Hotel	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	5.060	8.943	7.003
Erta Soyak Hotel	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	4.000	6.000	5.000
Beceren Hotel	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	4.500	8.000	6.250
Grand Yazıcı Hotel	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	5.850	8.820	7.335

DÖNEMLER	OCAK 21 - ŞUBAT-06			ŞUBAT 07 - ŞUBAT-28			MART 01- MART 17			MART 18- MART 31		
TESİS ADI	H.İÇİ	H SONU	ORT.	H.İÇİ	H SONU	ORT.	H.İÇİ	H SONU	ORT.	H.İÇİ	H SONU	ORT.
Trendlife Hotel	8.943	8.943	8.943	6.760	8.520	7.640	7.100	7.266	7.183	4.600	5.400	5.000
Erta Soyak Hotel	4.000	6.000	5.000	4.800	5.800	5.300	3.600	4.200	3.900	2.800	3.600	3.200
Beceren Hotel	8.600	8.600	8.600	5.650	6.500	6.075	4.710	4.710	4.710	3.530	4.300	3.915
Grand Yazıcı Hotel	9.900	9.900	9.900	7.100	7.860	7.480	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

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

- KDV oranı %8 dir.
- Bölgede yapılan fiyat araştırması çift kişilik standart odalar için yapılmıştır.
- 2. Gelişim Bölgesinde yer alan Turizm Tesisleri daha büyük ve lüks tesislerdir. Bu sebeple Bölgede yapılan araştırmalarda yalnızca taşınmazın bulunduğu Uludağ Milli Parkı 1. Gelişim Bölgesi için alınmıştır.

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Bölgede yer alan parseller maliye hazinesine ait olup, üst hakkı verilmesi sonrasında bölgede genellikle otel yapıları mevcuttur. Taşınmazlar ile benzer nitelikte üzeri boş durumda arsa emsali bulunmamaktadır. Bu sebeple bölgeye hakim emlak ofisleri ve bölge işletmecilerinin görüşleri doğrultusunda arsa birim değeri belirlenmiştir. Alınan beyanlar ve görüşler doğrultusunda 2.500 m2 arsa için üst hakkı bedeli ödenmekte olduğundan arsa alanı dikkate alınarak 13.000 TL/m2 olarak belirlenmiştir. Belirlenen bedel arsanın imarlı net parsel olması ve üst hakkına konu olmaması dikkate alınarak belirlenmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Arsa Değeri : 2.500,00 m2 x 13.000 TL/m2 = ~32.500.000,00 TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa toplam değeri (K.D.V hariç) **32.500.000,00- TL** takdir edilmiştir.

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

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parselin yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, Pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurulmuştur.

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel için yukarıdaki birim değer takdir edilmiştir.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Söz konusu taşınmazın yapı değeri tespit edilirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2022 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri ile “Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel” kullanılmamıştır. Mahallinde yapılan tespitler ve mevcut inşaat maliyetleri göz önünde bulundurularak birim değer belirlenmiştir.

YAPI DEĞERİ				
NİTELİK	İNŞAAT ALANI (m2)	BİRİM MALİYET (TL/m2)	YIPRANMA PAYI (%)	DEĞER
OTEL BİNASI	3060	5900	50	9.030.000,00 ₺
Çevre Düzeni, Altyapı Maliyetleri, Harici Müteferrik İşler vs.				470.000,00 ₺
TOPLAM				9.500.000,00 ₺

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

Taşınmazın, kendisine ait telesiyeji olmaması sebebiyle çevre düzeni maliyeti oldukça düşüktür. Bu durum dikkate alınmıştır. Ayrıca yapının oldukça eski olması da dikkate alınmıştır.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

* Sonuç olarak maliyet yöntemine göre taşınmazın arsa ve yapı değeri olarak toplamda **42.000.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

Söz konusu taşınmaz üzerinde tesis edilen üst hakkına esas değer hesaplama tablosu aşağıdaki şekildedir.

Üst Hakkı Süresi ve Oran Tablosu	
Üst hakkı Tesisi Tarihi	1.01.2017
Üst hakkı Süresi	49
Üst Hakkı Süresi Gün Bazında	17897
Üst Hakkı Bitiş Tarihi	1.01.2066
Değerleme Tarihi	23.01.2023
Değerleme Tarihi İtibari ile Kalan Üst Hakkı Kullanım Süresi Gün Bazında	15684
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi	87,63
Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri	13.000,00 ₺
Arsa Yüzölçümü	2500,00
Arsa Toplam Değeri	32.500.000,00 ₺
Üst Hakkı Değerinin Oranı	0,67
Üst hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi	87,63
Üst Hakkına Esas Arsa Birim Değeri	7.632,99 ₺
Arsa Yüzölçümü	2500,00
Üst Hakkına Esas Arsa Toplam Değeri	19.082.477,51 ₺

Gayrimenkulün değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile tam mülkiyete esas arsa birim değeri bulunmuş, yukarıdaki tabloda gösterildiği üzere üst hakkı hesaplaması yapılarak üst hakkına esas teşkil eden arsa birim değerine ulaşılmıştır. Böylelikle rapora konu taşınmazın üst hakkına esas maliyet yöntemine göre piyasa değeri;

Arsa Değeri: ~19.100.000,00TL ile Yapı Değeri: 9.500.000,00 TL toplamı olan ~28.600.000,00 TL hesaplanmıştır. Gayrimenkulün üst hakkı değeri bu yöntemle **~28.600.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir.

Üst Hakkı Değeri: Arsa Piyasa Değeri x 2/3 (Üst Hakkı Çarpanı) x (Kalan Yıl/30 Yıl) üzerinden hesaplama yapılmıştır.

Δ Sigortaya Esas Yapı Değerleri

Sigortaya esas yapı değeri; taşınmazın yerinde yapılan incelemelere göre belirlenen yapı sınıfı üzerinden yeniden inşa edileceği durumu varsayılarak belirtilmiştir. Yerinde yapılan incelemelerde taşınmazın yapı sınıfının 3B yapı sınıfında olduğu ve sigorta esas yapı değeri 3B yapı birim maliyet birim değeri dikkate alınarak belirlenmiştir.

Kapalı Alan		Birim Değer (TL/m ²)		Sigorta Değeri
3.060,00 m ²	x	4.650 TL/m ²	=	14.229.000,00-TL

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

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *içerebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir.

İndirgenmiş nakit akışı analizinin uygulanmasında güncel bir yaklaşım olan artık değer; gayrimenkul yatırımcısı için öngörülen işletme periyodunun sonrasında gayrimenkulün satıldığı varsayımına dayanarak hesaplanan değerdir. Kapitalizasyon oranı yardımıyla yapılan artık değer hesaplamasında, TIP 1 (International Valuation Standards Council (IVSC) tarafından Temmuz 2013'te Technical Information Paper 1 (TIP 1) Discounted Cash Flow) tarafından önerilen, uluslararası alanda yapılan güncel değerlendirme çalışmalarında olduğu gibi, son dönemi takip eden yılın gelirinin kullanılmasıdır. Projeksiyon periyodunun sonunda gayrimenkulü satın alacak olan yatırımcının da gelecek yılın gelirine göre, alış fiyatına karar vereceği düşünülmektedir. Artık değer hesabında son dönemi takip eden yılın gelirinin baz alınması, elde edilen sonuç değeri etkileyen bir unsurdur. Bir başka deyişle projenin ön görülen modelleme periyodunun son yılından sonsuza kadar olan nakit akışlarının öngörülen son yıla indirgenmiş haline artık değer denir.

İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),
- (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,
- (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,
- (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi,
- (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi,
- (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

• Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Taşınmazın 01.04.2023 tarihine kadar sürecek olan 01.10.2020 tarihli 3 yıllık kira sözleşmesi bulunmaktadır. Sözleşmeye göre ilk yıl için kira bedeli 400.000 TL'dir. 2023 yılı için TEFE-TÜFE enflasyon oranına göre artış olacak olup kira değeri yaklaşık 820.000 TL olacaktır. Bu bedel son yıl değerinde de TEFE-TÜFE enflasyon oranlarına göre artacaktır.

Taşınmazın yılın sadece 4 aylık döneminde açık olmasının da etkileri dikkate alınarak yaklaşık amortisman süresi 20-25 yıl aralığında olduğu tespit edilmiştir. Bu oran bölgede kesin bir oranı yansıtmamakla birlikte, yapılan araştırmalar ve uzmanın sektör tecrübesi dikkate alınarak belirlenmiştir. Bu durum dikkate alınarak taşınmazın kira değeri, bugünkü bedel üzerinden 23,5 yıllık süre dikkate alınarak belirlenmiştir.

Taşınmazın 2022 yılı için Yıllık Kira Değeri	: 820.000,00 TL
Kapitalizasyon Oranı	: %4,25
Taşınmazın Kira Değerinden Ulaşılan Değeri	: $820.000 / 0,0425 = \sim 19.295.000,00$ TL

Taşınmazın direkt kapitalizasyon oranı ile tespit edilen toplam değeri **19.295.000,00 TL** olarak belirlenmiştir. Bu bedel, rapor tarihi itibarıyla geçerli olan döviz kuruna göre yaklaşık 948.688 Euro olarak belirlenmiştir.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

İndirgeme oranı belirlenirken UDES kapsamında toplama yöntemi esas alınmış ve aşağıda sıralanan maddeler dikkate alınmıştır.

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riskler,
 - Değerlenen varlığı türü,
 - Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranlar,
 - Varlığın coğrafi konumu ve/veya işlem göreceği pazarın konumu,
 - Varlığın ömrü ve girdilerin tutarlılığı,
 - Kullanılan nakit akışının türü,
- İndirgeme Oranı = Risksiz Getiri Oranı* + Risk Primi**

* Çalışmalar sırasında uzun dönem vadeli, Eurobond Euro değeri olan tahvillerin Euro Bazlı; 5 yıllık değeri risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Bu oranların belirlenmesinde en likid tahvillerin getiri oranları risksiz getiri oranı olarak belirlenmiştir.

** Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden ve döviz kurlarındaki düzensizlikten kaynaklı ülke risklerinin toplamı olarak yaklaşık %3-4 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %11,5 olarak alınmıştır.

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

Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

- Tesisteki oda sayısı yerinde yapılan incelemelere göre 53 olduğu tespit edilmiştir.
- Tesis dönemi 75 gün olarak alınmıştır. Tesisin geçerli faaliyet zaman aralığının 1 Ocak – 15 Mart arasında olacağı öngörülmektedir. Değerleme günü itibari ile Ocak ayı 15 günü dikkate alınmamıştır.
- Ortalama otel oda fiyatı (gecelik) 2022 yılı için güncel olarak 80 -110 Euro aralığında olduğu bildirilmiş olup, nakit akışı ilk yıl için 100 Euro olarak alınmıştır. Projeksiyonun ilk 10 yıllık süresi boyunca bu bedelin %3 oranında artacağı, takip eden yıllarda ise %1,5 oranında artacağı öngörülmüştür. Doluluk oranının, otelin çalışma süresi ve yapı kalitesi dikkate alındığında, %50 civarında olabileceği, Her yıl %3'lük artışlarla 5.yılın sonunda ideal doluluk oranına ulaşacağı öngörülmüştür. Bu doluluk oranının otelin eski olması ve tercih edilmemesi en büyük etkindir.
- Nakit akışları, değerlendirme tarihi itibariyle 49 yıllık üst hakkı dikkate alınarak kalan yıl (2066 yılı) üzerinden tablo oluşturulmuş ve hesaplama buna göre yapılmıştır.
- Üst Hakkı tesisi süresinin 49 yıl olarak belirlenmesi sebebi ile üst hakkı bitimi sonrası herhangi bir devam eden değer/artık değer uygulanmamıştır.
- Tabloda hem konaklama geliri hem de konaklama dışında oluşan diğer gelir kalemleri toplanarak brüt toplam gelir elde edilmektedir. Uludağ oteller bölgesinde genelde otellerin telesiyeji bulunmakta olup, yan gelir ve kış sporu geliri buradan elde edildiği tespit edilmiş olup, taşınmaza ait telesiyej bulunmaması nedeniyle diğer gelirler %0 olarak dikkate alınmıştır. Otelin ön kısmında kayak malzemeleri satışı ve market işletmesi bulunmakta olup, burdan elde edilen gelir sezonluk 25.000,-TL olduğu tespit edilmiştir. İlave olarak yiyecek ve içecek gelirlerinin de eklenmesi ile diğer gelir oranının %5 civarında olabileceğine kanaat getirilmiştir. Otelin herşey dahil konseptte çalışıyor olması sebebiyle belirlenen oranın makul olduğuna kanaat getirilmiştir.
- Toplam gelirlerden departman giderleri ve işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır. Otel GOP(Brüt Faaliyet Karı Oranı) Oranlarının ilk yıl %35, ilk 5 yıllık süreçte pandemi etkilerinin azalarak devam etmesi sebebiyle % 5 lik artış, 5.yılın sonunda %42,54 oranında sabit kalacağı öngörülmüştür. Öngörülen bu GOP oranının yıl içinde kısa bir dönem çalışan otel için makul olduğuna kanaat getirilmiştir.
- Parselin devlet arazisi olması sebebiyle emlak vergisi yoktur. Bina sigorta bedeline ulaşılamamış olup projeksiyonda 0 TL olarak belirlenmiştir.
- Yenileme maliyeti brüt oda gelirinin %1'i olacak şekilde projeksiyona eklenmiştir.
- Yıllık arsa kira bedeli 2020 yılı için 237.151,68 TL olarak belirlenmiş olup, 2021 yılında Tefe-Tüfe ve kira değeri artış oranlarının çok fazla olması sebebiyle ilk yıl için %18, ikinci yıl için %36, 3.yıl için yaklaşık %60'lık bir artışla 2023 yılı kira bedeli 600.000 TL olarak tabloya eklenmiştir. Projeksiyona güncel döviz kuru dikkate alınarak Euro bazında eklenmiştir.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Net bugünkü değer hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer ortaya çıkartılmıştır.
- İndirgeme oranı, raporun ilgili maddesinde belirtildiği üzere gelir projeksiyonunda %110,5 olarak alınmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

*Taraflarımıza söz konusu otel ile ilgili resmi veri verilmemiştir. Taraflarımıza otel ile ilgili resmi veriler verilmemesi nedeniyle, taşınmaz ile benzer konumda yer alan otellerin oda fiyatları ve doluluk oranları dikkate alınarak taşınmazın değerine ulaşılmıştır.

USLAN OTEL		Otel Geliri Üzerinden İndirgenmiş Nakit Akışı											
Değerleme Yılı	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5	10,5	11,5	12,5
Periyot Period	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Yıllar Years	1.01.2023	1.01.2024	1.01.2025	1.01.2026	1.01.2027	1.01.2028	1.01.2029	1.01.2030	1.01.2031	1.01.2032	1.01.2033	1.01.2034	1.01.2035
Toplam Oda Sayısı Total Number of Rooms	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53
Faal Gün Sayısı The Number of Operative Days	60	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75
Doluluk Oranı Occupancy Rate	50,00%	51,50%	53,05%	54,64%	56,28%	56,28%	56,28%	56,28%	56,28%	56,28%	56,28%	56,28%	56,28%
Oda Fiyatı (€) Room Price (€)	100,00 €	103,00 €	106,09 €	109,27 €	112,55 €	115,93 €	119,41 €	122,99 €	126,68 €	130,48 €	132,43 €	134,42 €	136,44 €
Konaklama Gelir Toplamı Total Accommodation Income	159.000,00 €	210.853,88 €	223.694,88 €	237.317,89 €	251.770,55 €	259.344,68 €	267.125,02 €	275.138,77 €	283.392,94 €	291.894,72 €	296.273,14 €	300.717,24 €	305.228,00 €
Diğer Gelir Toplamı Total Other Income	7.950,00 €	10.542,69 €	11.184,74 €	11.865,89 €	12.588,53 €	12.967,23 €	13.356,25 €	13.756,94 €	14.169,65 €	14.594,74 €	14.813,66 €	15.035,86 €	15.261,40 €
Toplam Brüt Gelir Total Gross Income	166.950,00 €	221.396,57 €	234.879,62 €	249.183,79 €	264.359,08 €	272.311,92 €	280.481,27 €	288.895,71 €	297.562,58 €	306.489,46 €	311.086,80 €	315.753,10 €	320.489,40 €
Brüt Faaliyet Karı Oranı - GOP Oranı Gross Operating Profit Rate	35,00%	36,75%	38,59%	40,52%	42,54%	42,54%	42,54%	42,54%	42,54%	42,54%	42,54%	42,54%	42,54%
Brüt Faaliyet Karı - GOP Gross Operating Profit	58.432,50 €	81.363,24 €	90.634,17 €	100.961,48 €	112.465,54 €	115.841,49 €	119.316,73 €	122.896,24 €	126.583,12 €	130.380,62 €	132.336,33 €	134.321,37 €	136.336,19 €
İşletme Gideri Oranı OpEx Rate	65,00%	63,25%	61,41%	59,48%	57,46%	57,46%	57,46%	57,46%	57,46%	57,46%	57,46%	57,46%	57,46%
İşletme Gider Toplamı Total Operating Expense	108.517,50 €	140.033,33 €	144.245,45 €	148.222,30 €	151.893,54 €	156.470,43 €	161.164,54 €	165.999,48 €	170.979,46 €	176.108,84 €	178.750,48 €	181.431,73 €	184.153,21 €
Yenileme Maliyeti (%1) Renovation Cost	1.669,50 €	2.213,97 €	2.348,80 €	2.491,84 €	2.643,59 €	2.723,12 €	2.804,81 €	2.888,96 €	2.975,63 €	3.064,89 €	3.110,87 €	3.157,53 €	3.204,89 €
Emlak Vergisi Bedeli Property Tax Fee	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Bina Sigorta Bedeli Buildibg Insurance Cost	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Yıllık Üst Hakkı Maliyeti (TL) Annual Royalty Cost	600.000,00												
Yıllık Üst Hakkı Maliyeti (€) Annual Royalty Cost	29.500,56 €	29.500,56 €	29.500,56 €	29.500,56 €	29.500,56 €	29.500,56 €	29.500,56 €	29.500,56 €	29.500,56 €	29.500,56 €	29.500,56 €	29.500,56 €	29.500,56 €
Net Gelir Toplamı Total Net Income	27.262,44 €	49.648,72 €	58.784,82 €	68.969,09 €	80.321,39 €	83.617,81 €	87.011,36 €	90.506,72 €	94.106,94 €	97.815,17 €	99.724,90 €	101.663,28 €	103.630,74 €
Nakit Akışı Cash Flow	27.262,44 €	49.648,72 €	58.784,82 €	68.969,09 €	80.321,39 €	83.617,81 €	87.011,36 €	90.506,72 €	94.106,94 €	97.815,17 €	99.724,90 €	101.663,28 €	103.630,74 €
İndirgeme Oranı Discount Rate	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%
İndirgenmiş Nakit Akışı Discounted Cash Flow	25.818,28 €	42.169,24 €	44.779,38 €	47.118,61 €	49.214,64 €	45.950,16 €	42.883,41 €	40.005,47 €	37.306,57 €	34.777,23 €	31.799,30 €	29.073,89 €	26.579,86 €

13,5	14,5	15,5	16,5	17,5	18,5	19,5	20,5	21,5	22,5	23,5	24,5	25,5	26,5	27,5	28,5
13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
1.01.2036	1.01.2037	1.01.2038	1.01.2039	1.01.2040	1.01.2041	1.01.2042	1.01.2043	1.01.2044	1.01.2045	1.01.2046	1.01.2047	1.01.2048	1.01.2049	1.01.2050	1.01.2051
53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53
75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75
56,28%	56,28%	56,28%	56,28%	56,28%	56,28%	56,28%	56,28%	56,28%	56,28%	56,28%	56,28%	56,28%	56,28%	56,28%	56,28%
138,48 €	140,56 €	142,67 €	144,81 €	146,98 €	149,19 €	151,42 €	153,70 €	156,00 €	158,34 €	160,72 €	163,13 €	165,57 €	168,06 €	170,58 €	173,14 €
309.806,42 €	314.453,52 €	319.170,32 €	323.957,87 €	328.817,24 €	333.749,50 €	338.755,74 €	343.837,08 €	348.994,64 €	354.229,55 €	359.543,00 €	364.936,14 €	370.410,19 €	375.966,34 €	381.605,83 €	387.329,92 €
15.490,32 €	15.722,68 €	15.958,52 €	16.197,89 €	16.440,86 €	16.687,48 €	16.937,79 €	17.191,85 €	17.449,73 €	17.711,48 €	17.977,15 €	18.246,81 €	18.520,51 €	18.798,32 €	19.080,29 €	19.366,50 €
325.296,74 €	330.176,19 €	335.128,83 €	340.155,77 €	345.258,10 €	350.436,98 €	355.693,53 €	361.028,93 €	366.444,37 €	371.941,03 €	377.520,15 €	383.182,95 €	388.930,69 €	394.764,65 €	400.686,12 €	406.696,42 €
42,54%	42,54%	42,54%	42,54%	42,54%	42,54%	42,54%	42,54%	42,54%	42,54%	42,54%	42,54%	42,54%	42,54%	42,54%	42,54%
138.381,23 €	140.456,95 €	142.563,81 €	144.702,26 €	146.872,80 €	149.075,89 €	151.312,03 €	153.581,71 €	155.885,43 €	158.223,72 €	160.597,07 €	163.006,03 €	165.451,12 €	167.932,88 €	170.451,88 €	173.008,66 €
57,46%	57,46%	57,46%	57,46%	57,46%	57,46%	57,46%	57,46%	57,46%	57,46%	57,46%	57,46%	57,46%	57,46%	57,46%	57,46%
186.915,51 €	189.719,24 €	192.565,03 €	195.453,50 €	198.385,31 €	201.361,09 €	204.381,50 €	207.447,22 €	210.558,93 €	213.717,32 €	216.923,08 €	220.176,92 €	223.479,58 €	226.831,77 €	230.234,25 €	233.687,76 €
3.252,97 €	3.301,76 €	3.351,29 €	3.401,56 €	3.452,58 €	3.504,37 €	3.556,94 €	3.610,29 €	3.664,44 €	3.719,41 €	3.775,20 €	3.831,83 €	3.889,31 €	3.947,65 €	4.006,86 €	4.066,96 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
29.500,56 €	29.500,56 €	29.500,56 €	29.500,56 €	29.500,56 €	29.500,56 €	29.500,56 €	29.500,56 €	29.500,56 €	29.500,56 €	29.500,56 €	29.500,56 €	29.500,56 €	29.500,56 €	29.500,56 €	29.500,56 €
105.627,71 €	107.654,63 €	109.711,96 €	111.800,15 €	113.919,66 €	116.070,96 €	118.254,54 €	120.470,86 €	122.720,43 €	125.003,75 €	127.321,31 €	129.673,64 €	132.061,25 €	134.484,68 €	136.944,46 €	139.441,14 €
105.627,71 €	107.654,63 €	109.711,96 €	111.800,15 €	113.919,66 €	116.070,96 €	118.254,54 €	120.470,86 €	122.720,43 €	125.003,75 €	127.321,31 €	129.673,64 €	132.061,25 €	134.484,68 €	136.944,46 €	139.441,14 €
11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%
24.297,81 €	22.209,93 €	20.299,88 €	18.552,70 €	16.954,64 €	15.493,11 €	14.156,57 €	12.934,43 €	11.817,00 €	10.795,39 €	9.861,47 €	9.007,77 €	8.227,47 €	7.514,31 €	6.862,55 €	6.266,96 €

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

29,5	30,5	31,5	32,5	33,5	34,5	35,5	36,5	37,5	38,5	39,5	40,5	41,5	42,5	43,5
29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43
1.01.2052	1.01.2053	1.01.2054	1.01.2055	1.01.2056	1.01.2057	1.01.2058	1.01.2059	1.01.2060	1.01.2061	1.01.2062	1.01.2063	1.01.2064	1.01.2065	1.01.2066
53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53
75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75
56,28%	56,28%	56,28%	56,28%	56,28%	56,28%	56,28%	56,28%	56,28%	56,28%	56,28%	56,28%	56,28%	56,28%	56,28%
175,73 €	178,37 €	181,05 €	183,76 €	186,52 €	189,32 €	192,16 €	195,04 €	197,96 €	200,93 €	203,95 €	207,01 €	210,11 €	213,26 €	216,46 €
393.139,87 €	399.036,97 €	405.022,52 €	411.097,86 €	417.264,33 €	423.523,29 €	429.876,14 €	436.324,28 €	442.869,15 €	449.512,19 €	456.254,87 €	463.098,69 €	470.045,17 €	477.095,85 €	484.252,29 €
19.656,99 €	19.951,85 €	20.251,13 €	20.554,89 €	20.863,22 €	21.176,16 €	21.493,81 €	21.816,21 €	22.143,46 €	22.475,61 €	22.812,74 €	23.154,93 €	23.502,26 €	23.854,79 €	24.212,61 €
412.796,86 €	418.988,82 €	425.273,65 €	431.652,75 €	438.127,54 €	444.699,46 €	451.369,95 €	458.140,50 €	465.012,61 €	471.987,79 €	479.067,61 €	486.253,63 €	493.547,43 €	500.950,64 €	508.464,90 €
42,54%	42,54%	42,54%	42,54%	42,54%	42,54%	42,54%	42,54%	42,54%	42,54%	42,54%	42,54%	42,54%	42,54%	42,54%
175.603,79 €	178.237,84 €	180.911,41 €	183.625,08 €	186.379,46 €	189.175,15 €	192.012,78 €	194.892,97 €	197.816,36 €	200.783,61 €	203.795,36 €	206.852,29 €	209.955,08 €	213.104,40 €	216.300,97 €
57,46%	57,46%	57,46%	57,46%	57,46%	57,46%	57,46%	57,46%	57,46%	57,46%	57,46%	57,46%	57,46%	57,46%	57,46%
237.193,08 €	240.750,97 €	244.362,24 €	248.027,67 €	251.748,09 €	255.524,31 €	259.357,17 €	263.247,53 €	267.196,24 €	271.204,19 €	275.272,25 €	279.401,33 €	283.592,35 €	287.846,24 €	292.163,93 €
4.127,97 €	4.189,89 €	4.252,74 €	4.316,53 €	4.381,28 €	4.446,99 €	4.513,70 €	4.581,40 €	4.650,13 €	4.719,88 €	4.790,68 €	4.862,54 €	4.935,47 €	5.009,51 €	5.084,65 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
29.500,56 €	29.500,56 €	29.500,56 €	29.500,56 €	29.500,56 €	29.500,56 €	29.500,56 €	29.500,56 €	29.500,56 €	29.500,56 €	29.500,56 €	29.500,56 €	29.500,56 €	29.500,56 €	29.500,56 €
141.975,26 €	144.547,40 €	147.158,12 €	149.808,00 €	152.497,63 €	155.227,60 €	157.998,52 €	160.811,01 €	163.665,68 €	166.563,17 €	169.504,13 €	172.489,20 €	175.519,05 €	178.594,34 €	181.715,76 €
141.975,26 €	144.547,40 €	147.158,12 €	149.808,00 €	152.497,63 €	155.227,60 €	157.998,52 €	160.811,01 €	163.665,68 €	166.563,17 €	169.504,13 €	172.489,20 €	175.519,05 €	178.594,34 €	181.715,76 €
11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%
5.722,74 €	5.225,49 €	4.771,18 €	4.356,14 €	3.976,99 €	3.630,66 €	3.314,33 €	3.025,40 €	2.761,53 €	2.520,56 €	2.300,50 €	2.099,57 €	1.916,10 €	1.748,58 €	1.595,64 €

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

Döviz Kuru 23.01.2023 TCMB (1\$)	₺18,7844
Döviz Kuru 23.01.2023 TCMB (1€)	₺20,3386

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	7,30%	7,30%	7,30%
Risk Primi	3,70%	4,20%	4,70%
İndirgeme oranı	11,00%	11,50%	12,00%
Toplam Bugünkü Değer (€)	803.372,19 €	761.693,44 €	723.577,97 €
Yaklaşık Bugünkü Değer (€)	803.000,00 €	762.000,00 €	724.000,00 €
Bugünkü Değer (TL)	₺16.339.465,56	₺15.491.778,22	₺14.716.562,99
Yaklaşık Bugünkü Değer (TL)	₺16.340.000,00	₺15.490.000,00	₺14.720.000,00

NİHAİ DEĞER DETAYI	
Gelir İndirgeme Analizi İle Tespit Edilen Piyasa Değeri	762.000,00 €
Direk Kapitalizasyon Analizi ile Tespit Edilen Piyasa Değeri	948.688,00 €
Taşınmazın Nihai Olarak Tespit Edilen Değeri	855.344,00 €
Döviz Kuru 23.01.2023 TCMB (1€)	20,4768 ₺
Türk Lirası Karşılığı Piyasa Değeri:	₺17.514.708,02
Yaklaşık Türk Lirası Karşılığı Piyasa Değeri:	₺17.510.000,00
Taşınmazın Nihai Olarak Tespit Edilen Yıllık Kira Değeri (€)	40.317,00 €
Taşınmazın Nihai Olarak Tespit Edilen Yıllık Kira Değeri (TL)	₺825.563,15
Yaklaşık Türk Lirası Karşılığı Yıllık Kira Değeri	₺830.000,00

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazın halihazırda faal olarak kullanılan gelir getirici bir mülk olması sebebiyle indirgenmiş nakit akışı uygulanmış ve neticesinde bir değere ulaşılmıştır.

Söz konusu ulaşılan değer, indirgenen nakit akışlarının bugünkü değer toplamıdır.

** Tabloda kullanılan döviz kuru rapor tarihi itibarıyla geçerli olan TCMB verileri dikkate alınarak belirlenmiştir.

İNA verileri dikkate alındığında, taşınmazın üst hakkı süresi boyunca elde edilen gelirlerinin toplamının bugüne getirilmesi ve direkt kapitalizasyon yöntemi verileri ile tespit edilen değer ortalama alınarak taşınmazın takdir edilen yaklaşık değeri yaklaşık değeri 855.000 € , yaklaşık 17.510.000 TL'dir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Taşınmazın 01.04.2023 tarihine kadar sürecek olan 01.10.2020 tarihli 3 yıllık kira sözleşmesi bulunmaktadır. Sözleşmeye göre ilk yıl için kira bedeli 400.000 TL'dir. 2023 yılı için TEFE-TÜFE enflasyon oranına göre artış olacak olup kira değeri yaklaşık 830.000 TL olacaktır. Bu bedel son yıl değerinde de TEFE-TÜFE enflasyon oranlarına göre artacaktır.

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

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %50-%55 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %35-%40 oranlarında gerçekleşebileceği ön görülmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz halihazırda otel olarak kullanılmaktadır. Üzerinde herhangi bir proje geliştirme çalışması yoktur.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım durumunun en etkin ve verimli durumu olduğu kanaatindeyiz.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazın tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu taşınmaz için değerlendirme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) ile arsa değeri, maliyet yaklaşımı yöntemi ile de yapı değeri ayrıca tespit edilmiştir. Değer oluşumları Maliyet ve Gelir yöntemiyle beraber desteklenmiştir. Gelir yöntemi ile ilgili olarak doğrudan kapitalizasyon ve indirgenmiş nakit akışları projeksiyonları kullanılmıştır. Söz konusu varlığın Otel olması ve fiilen işletilmesi, direkt gelir getirici bir mülk sınıfında olması sebebi ile nihai değer takdiri gelir yöntemi esasına göre indirgenmiş nakit akışları projeksiyonlarından elde edilen sonuç esas kabul edilmiştir.

6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi

Δ Olumlu Özellikler

- Bölgenin ana arteri üzerinde yer alması ve ulaşım imkanının iyi olması
- Kış turizmine sahip olan Uludağ Bölgesinde yer alması
- Yapının işçilik ve malzeme kalitesinin iyi olması, halihazırda bakımlı olması

Δ Olumsuz Özellikler

- Alternatif konaklama işletmelerinin bulunması
- Otelin bölgedeki diğer otellere göre odalarının iç özelliklerinin kötü olması

Δ Fırsatlar

- Ülke genelinde tanınmış bir bölgede yer alması
- Bölgenin kış turizmi imkanının bulunması

Δ Tehditler

- Ekonomik gelişmelerdeki olumsuz tablonun kur dalgalanmalarıyla devam etme olasılığı

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

6.3 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.4 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için düzenlenmiş ruhsat ve projeye bulunmamaktadır. İlgili belediyeden alınan ruhsat ve projenin, arsa üzerine yeniden yapılması planlanan otel için olduğu, mevcut yapıyla uyumsuz olduğu görülmüştür. Belediyede yapılan görüşmede, otellerin çok eski olduğu, yapı ruhsatı ve evraklarının olduğunun düşünüldüğü ancak evrak arşivinde herhangi bir belgeye ulaşılamadığı belirtilmiştir. Herhangi bir olumsuz karara rastlanılmamıştır.

6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmazın takyidat incelemesi ile ilgili açıklamalar 3.3 başlığı altında verilmiştir.

6.6 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.7 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz Otel olup, üzerinde bulunan yapı neticesinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır.

6.8 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu parsel Maliye Hazinesine ait olup 49 yıllığına üst hakkı kurulmuş otel tesisi vardır. Söz konusu üst hakkı Akfen Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş. lehine kayıtlıdır. 02.03.2020 tarihli Taahhüt Senedine istinaden 01.01.2017 tarihinden başlayıp 49 yıl süreli olarak 01.01.2066 tarihine kadar üst hakkı bulunmaktadır. Üst hakkına ilişkin (Turistik Tesis Kesin İzin Belgesi) incelenen resmi sözleşmede; bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkının 49 yıl süreli olduğu; irtifak hakkının üçüncü kişilere devredilebileceği; sürenin sonunda irtifak hakkına konu yapının bedelsiz olarak taşınmaz malikine geçeceği görülmektedir.

6.9 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (ç) bendi (**Değişik:RG-2/1/2019-30643**) Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz." gereği

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

taşınmazın tapudaki nitelikleriyle GYO portföyünde bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

Ayrıca değerleme konusu “üst hakkı”nın maliki Akfen Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş. olup Sermaye Piyasası Kurulu’nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin, 28. Maddesinin “d” bendine göre; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek Şirketin finansal tablolarında yer alan aktif toplamının en az % 75’ini oluşturduğu Türkiye’de kurulu şirketlere iştirak edebilir. Ortaklıklar tarafından işletmeciler şirketlere yapılacak iştirak, ortaklıkların hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10’undan fazla olamaz.

Ancak, tebliğin “Gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin finansal tablolarında yer alan aktif toplamının en az % 75’ini oluşturması” ve “Ortaklıklar tarafından işletmeciler şirketlere yapılacak iştirak, ortaklıkların hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10’u aşmaması hususu gayrimenkul değerleme çalışmalarının konusu dışında kaldığından, bu hükümlere uygunluk hususunda bir çalışma gerçekleştirilmemiştir.

Bu nedenle Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde Akfen Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş. nin Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne “iştirak” olarak, ya da ana taşınmaz üzerinde tesis edilmiş üst hakkının “gayrimenkule dayalı hak” olarak alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

NOT: İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için düzenlenmiş ruhsat ve projeye bulunmamaktadır. İlgili belediyeden alınan ruhsat ve projenin, arsa üzerine yeniden yapılması planlanan otel için olduğu, mevcut yapıyla uyumsuz olduğu görülmüştür. Belediyede yapılan görüşmede, otellerin çok eski olduğu, yapı ruhsatı ve evraklarının olduğunun düşünüldüğü ancak evrak arşivinde herhangi bir belgeye ulaşamadığı belirtilmiştir. Herhangi bir olumsuz karara rastlanılmamıştır. Bu sebeple otelin yasal olduğuna kanaat getirilmiştir.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kirazlı Köyü, Parsel:3 Osmangazi/BURSA adresinde bulunan taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerleme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle pazar yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla Gelir Yöntemi'ne göre kanaat getirilen ve takdir edilen mevcut durum piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **17.510.000,00-TL** ve Yazıyla **On Yedi Milyon Beş Yüz On Bin Türk Lirası'dır**.

Nihai Değer	
Rapor Tarihi	23.01.2023
Taşınmaz Değeri (KDV Hariç)	17.510.000,00 ₺
Taşınmaz Değeri (KDV Dahil)	20.661.800,00 ₺
Taşınmaz Değeri (KDV Hariç)	855.344,00 €
Taşınmaz Değeri (KDV Dahil)	1.009.305,92 €
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç)	830.000,00 ₺
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Dahil)	979.400,00 ₺
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç)	40.317,00 €
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Dahil)	47.574,06 €

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$:18,7844 TL ve 1€: 20,4768 TL'dir.

Burak BARIŞ Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

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

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaaımız ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

- Δ Takyidat Belgeleri,
- Δ Resmi Belgeler,
- Δ Taşınmaz Görselleri,
- Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

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

ÜST HAKKI TAAHHÜT SENEDİ



№ 0 8214

02 Mart 2020

TURİZM İZİNLERİ KESİN İZİN TAAHHÜT SENEDİ

(4916 sayılı Kanunun Geçici 2 nci maddesi ve 4706 sayılı Kanun'un Geçici 23 üncü maddesi kapsamında)

İzin Sahibi	: Akfen Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş.		
İzin Konusu	: Turistik Tesis		
Tarım ve Orman Bakanlığı Bölge Müdürlüğü	: 2. Bölge Müdürlüğü	İli	: Bursa
İl Şube Müdürlüğü/Millî Park Müdürlüğü	: Uludağ	İlçesi	: Osmangazi
Mühendisliği/Şefliği	: -	Köyü/Mahallesi	: Uludağ Millî Parkı 1. Oteller Bölgesi
2873 s. Kanuna göre adı ve statüsü	: Uludağ Millî Parkı		
Seri ve Bölme No	: 126 No'lu Bölme		
UDGP Pafta No	: H22-d3		
İzin Alanı (m ²)	: 2.150 m ² (İnşaat taban alanı: 1.087 m ² , Çevre Tanzim Alanı 1.063 m ²)		
İzin Süresi	: (01.01.2017 tarihinden itibaren) 49 yıl		
İzin Başlangıç Tarihi	: 01.01.1968	İzin Bitiş Tarihi	: 01.01.2066
İzin Olur Tarih ve Sayısı	: 01.01.1968 Tarihli Bakanlık Makamı Oluru		
4916 sayılı Kanun'un Geçici 2. Maddesine İlişkin Olur Tarih ve Sayısı	: 06.12.2011 Tarih ve 1454 Sayılı Bakanlık Makamı Oluru		
4706 sayılı Kanun'un Geçici 23 üncü maddesine dair Bakanlık Makamı Oluru Tarih ve Sayısı	: 17.12.2019 tarih ve 3876378 sayılı Olur		
Tesis Tür Sınıf ve Kapasitesi	: 3* Otel (84 yatak kapasiteli)		
Arazi İzin/Tahsis Bedeli (TL)	: 237.151,68 TL (2020 Yılı Rayiç Bedeli)		

İşbu taahhüt senedi 4916 sayılı Kanunun Geçici 2 nci maddesi ve 4706 sayılı Kanun'un Geçici 23 üncü maddesi gereği düzenlenmiştir.

6831 sayılı Orman Kanununun 173 üncü maddesi gereğince yukarıda belirtilen şekilde Devlet ormanı üzerinde kesin izin verilmiştir. Bu taahhüt senedi, Devlet idareleri ile kamu kurum ve kuruluşlarında kurum yetkililerince onaylanmasını, gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerin ise noter onayını takiben hüküm ifade eder.

1- İzin sahibi, izin sahasını izin verilmiş maksadı dışında kullanamaz, izin dosyasında mevcut ve izne konu projedeki tesisler dışında tesis yapamaz. Daha önce verilmiş kesin izin veya kurulmuş

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

RUHSAT – İSKAN – TURİZM İŞLETME BELGESİ –PROJE VS.[illegible]

**MEVCUTTA BULUNAN
BİNA İLE UYUMSUZDUR.**

1-Zemin Karı binasında birim istilenden
Bina ve inşaat işleri için yapıldı
Bina ve inşaat işleri için yapıldı
Bina ve inşaat işleri için yapıldı

2-Yıl için proje yapıldı
Bina ve inşaat işleri için yapıldı
Bina ve inşaat işleri için yapıldı
Bina ve inşaat işleri için yapıldı

3-Yıl için proje yapıldı
Bina ve inşaat işleri için yapıldı
Bina ve inşaat işleri için yapıldı
Bina ve inşaat işleri için yapıldı

4-Yıl için proje yapıldı
Bina ve inşaat işleri için yapıldı
Bina ve inşaat işleri için yapıldı
Bina ve inşaat işleri için yapıldı

Kullanma İznine Kadar
Bina ve inşaat işleri için yapıldı
Bina ve inşaat işleri için yapıldı
Bina ve inşaat işleri için yapıldı

Serdar ÇAKMAK
Mimar
Oda Sicil No: 34501

13 Mart 2017

Asansör Projesi, ilgili Bakanlık tebliğatı
yönetmeliği, T3 1109 ve TS 863 Sayılı
standartlara uygun olarak Projeleştirilerek
Asansör firması kullanma izninden önce
asansör işleme ruhsatı alınacaktır.

02 Eylül 1993 tarih ve 23294 sayılı
"Temel İnşaatı" kanununa
göreci olarak...

2 yıl içinde toprak vizesi, ruhsat
süresi içinde temel vizesi
yaptırılmadığı takdirde ruhsat
1. kü isuz sayılır. Temel vizesi
yapılmadan üst katlara devam
edilemez.

VİZE BAŞVURULARI

Toprak Vizesi Toprak harfiyatı yapıp
Temel İnşaatına başlamadan önce
Temel Vizesi Su hasman koluna çıkan
katın kalitesi yapıp demir döşendikten sonra
İki Vizesi Kabe inşaat bininde (Duvarın için)
sivazı halinde yapıp...

Bayındırlık Bakanlığı'nın 08.10.1996 tarih ve
512 sayılı genelgesi uyarınca Fenni mesullerin
yapıda Türk Standardına uygun malzeme
kullanıldığını belgelendirmesi mecburidir.
Aksi takdirde Yapı Kullanma izni verilmeyecektir:

ARŞİVİNE AİTİR
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
OSMANGAZİ BELEDİYESİ

Kullanma İznine Alınmaya Kadar
Tahsis Gerektiği Oda, Miktar
Konutlar için ... m²
İşyerleri için ... m²
Diğer için ... m²
TOPLAM ... m²
... Araçlık Otopark

13 Mart 2017
Ahmet ...
İnşaat Teknikeri

TARANMISTIR

OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Parsel: 1220/10/10
Yapı Sınıfı: ...
Yapının Adresi: ...
Yapı Ruhsatı Tarihi: 19 Eylül 2017 No: 155
Ruhsat Vazih Amacı: ...
Yapı Denetim Kuruluşu: ...

TARAFI ÇIKTI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

Tarih: 19 Eylül 2017

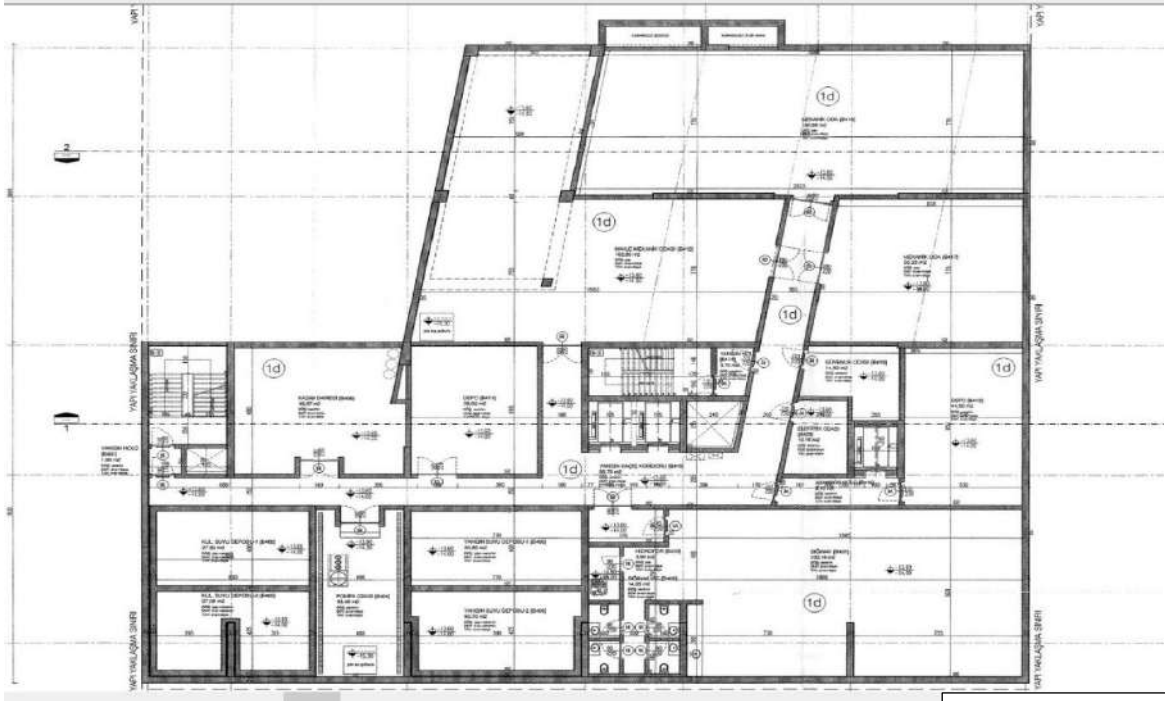
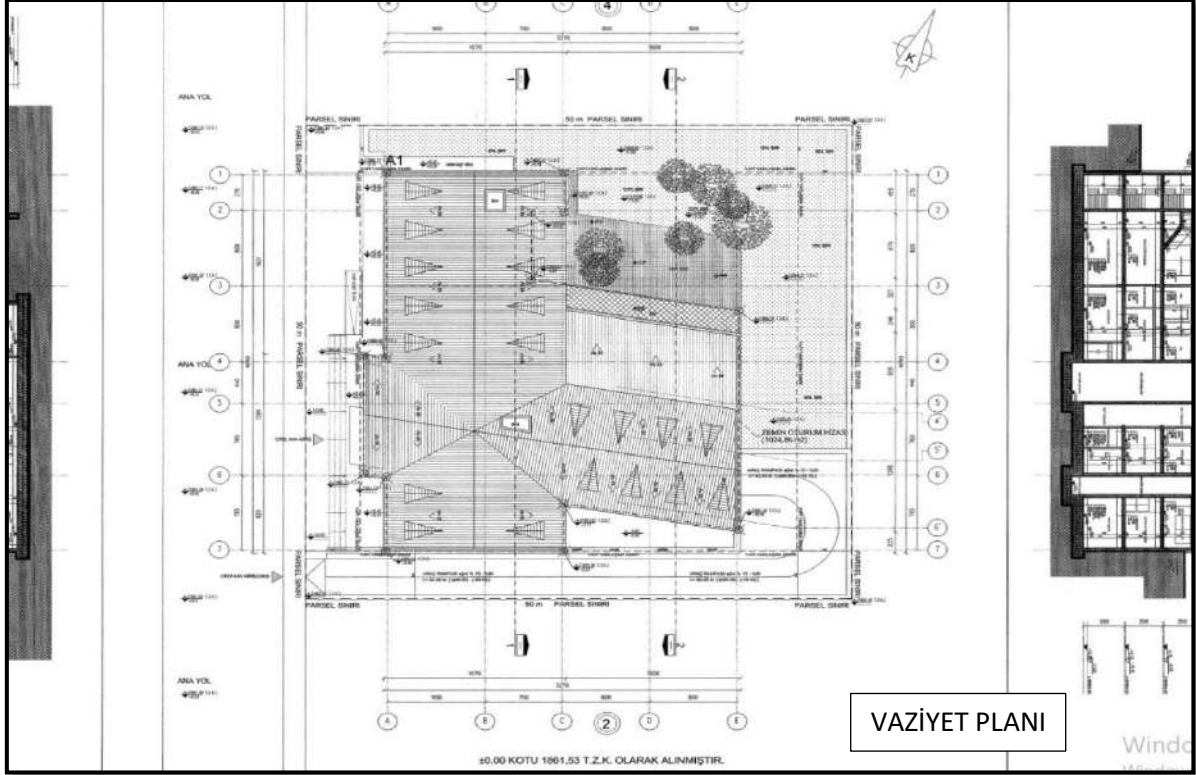
Ahmet ...
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Bu projenin; onaylanan ve Belediye arşivine
alınan projenin aynı olduğu beyan ve
taahhüt ederim. Projede farklılık olması
durumunda Belediye arşivindeki projenin
geçerli olduğunu; farklılıkta dolayı ortaya
çıkacak maddi ve manevi zararı tazmin
edeceğimi, teknik ve hukuki sorumluluğu
üstleneceğimi taahhüt ederim.

Proje Müellifi

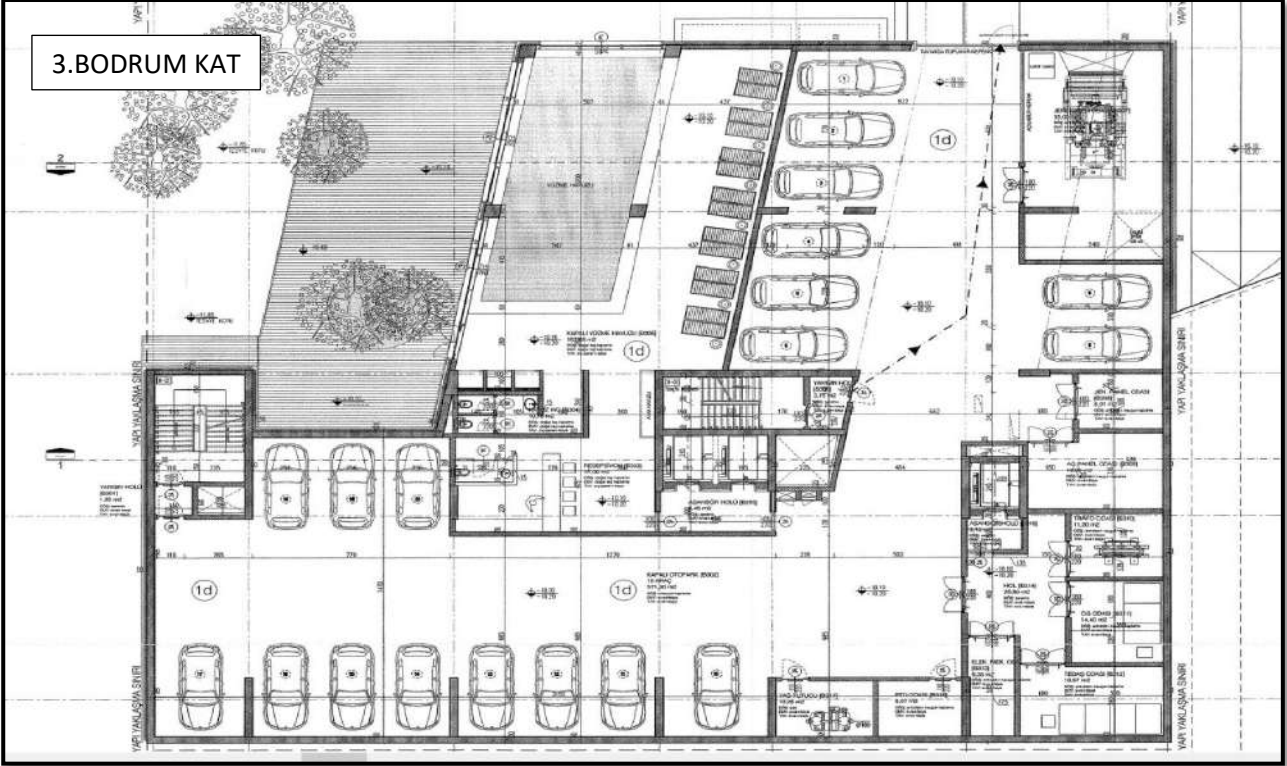
MİMARLAR ODASI
...
...
...

**MEVCUTTA BULUNAN
BİNA İLE UYUMSUZDUR.**

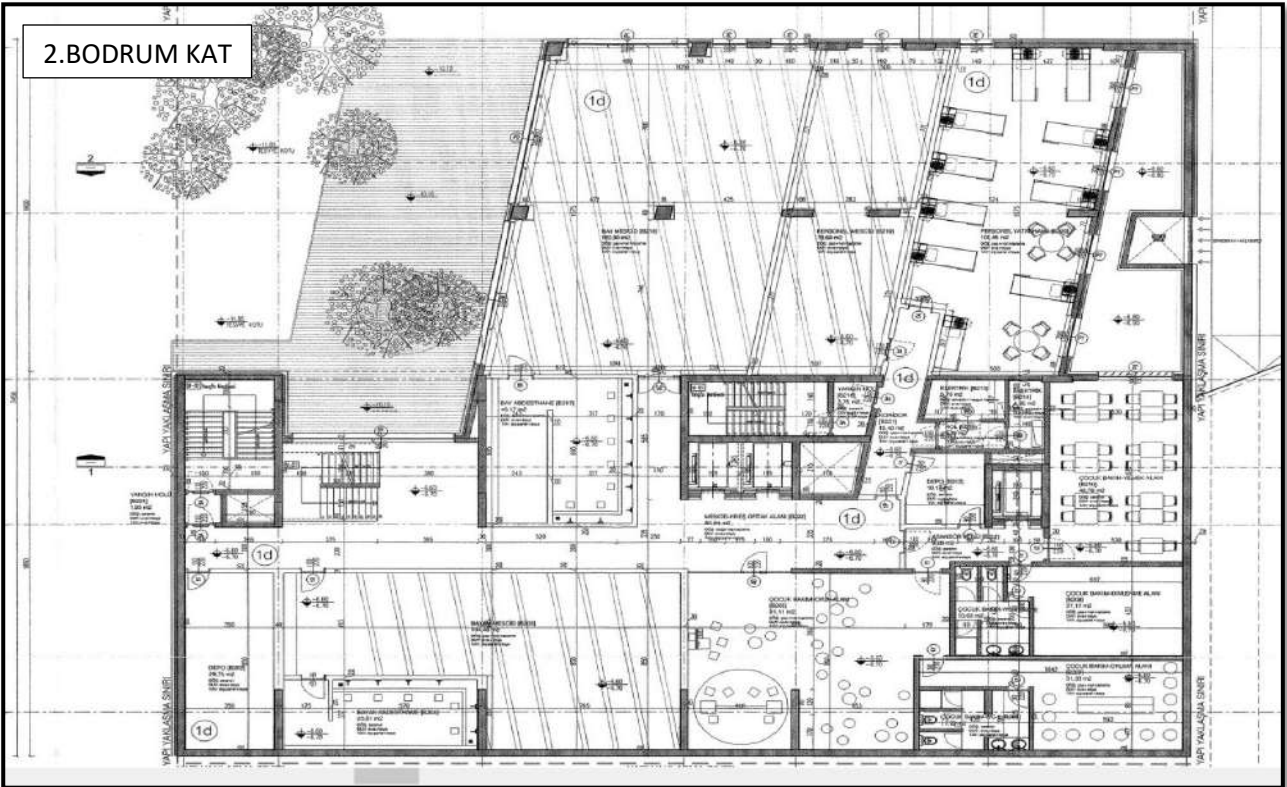


Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

3.BODRUM KAT

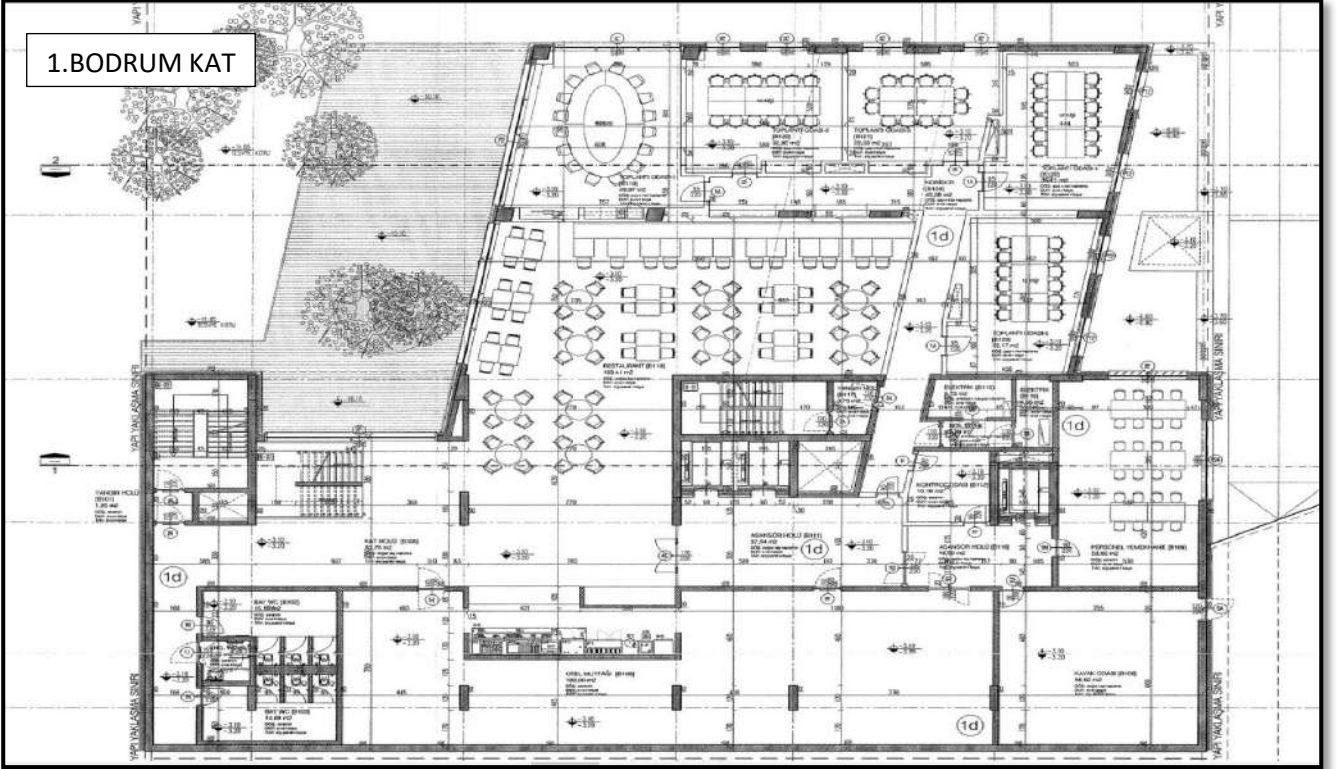


2.BODRUM KAT

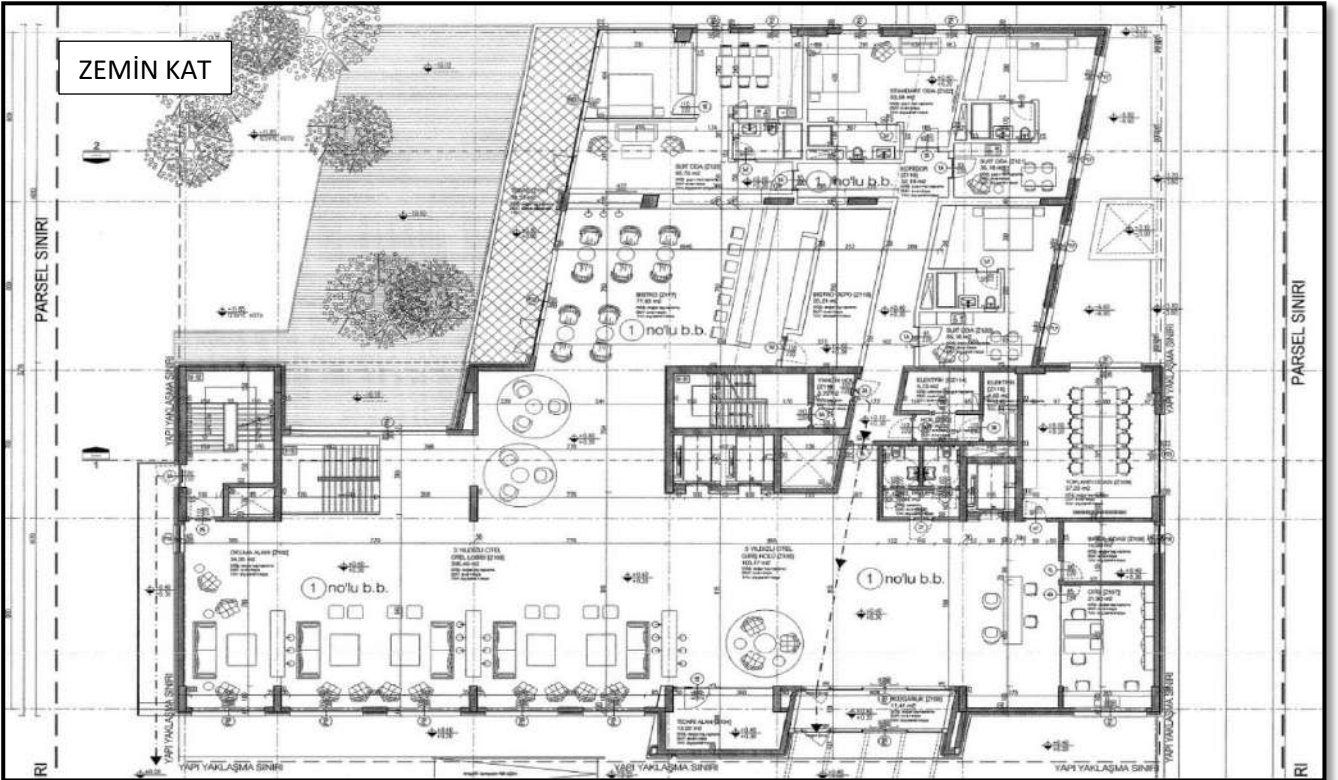


Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

1.BODRUM KAT

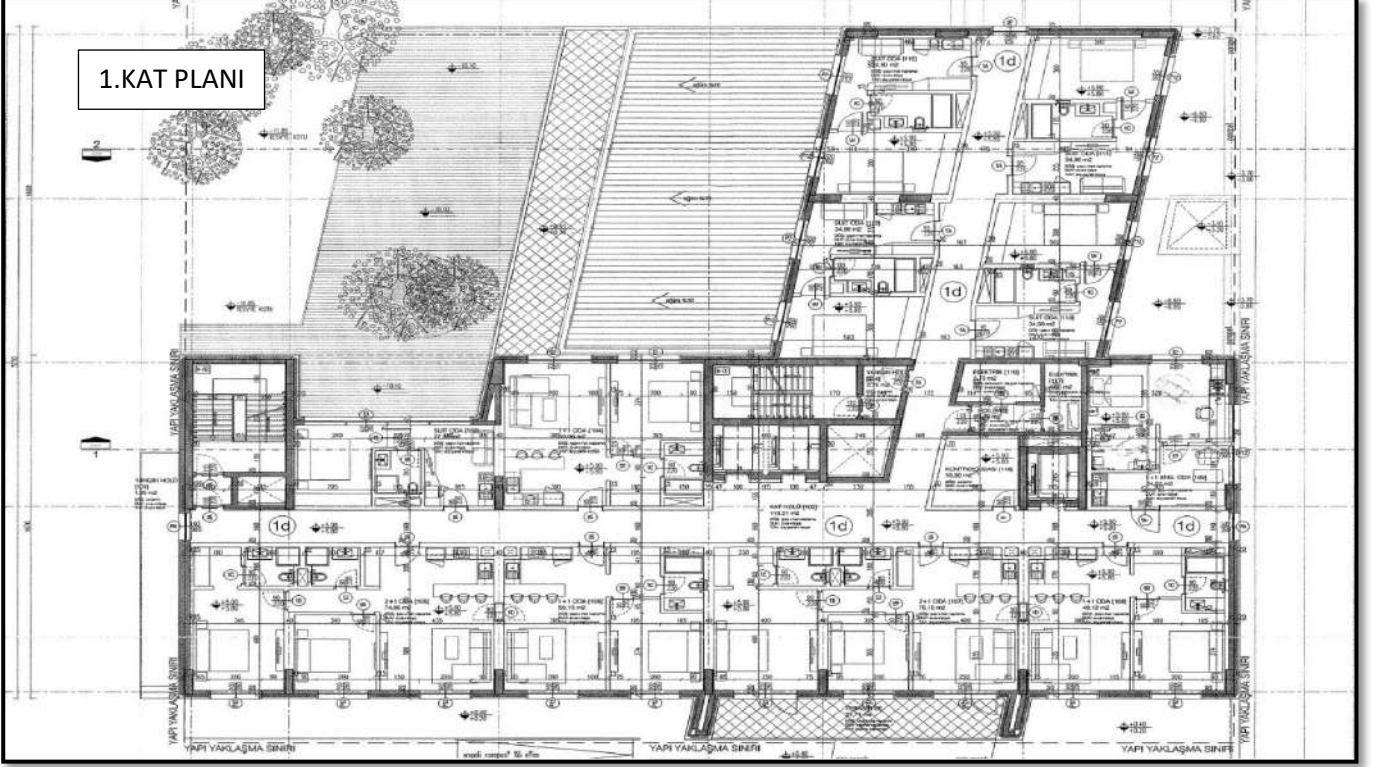


ZEMİN KAT

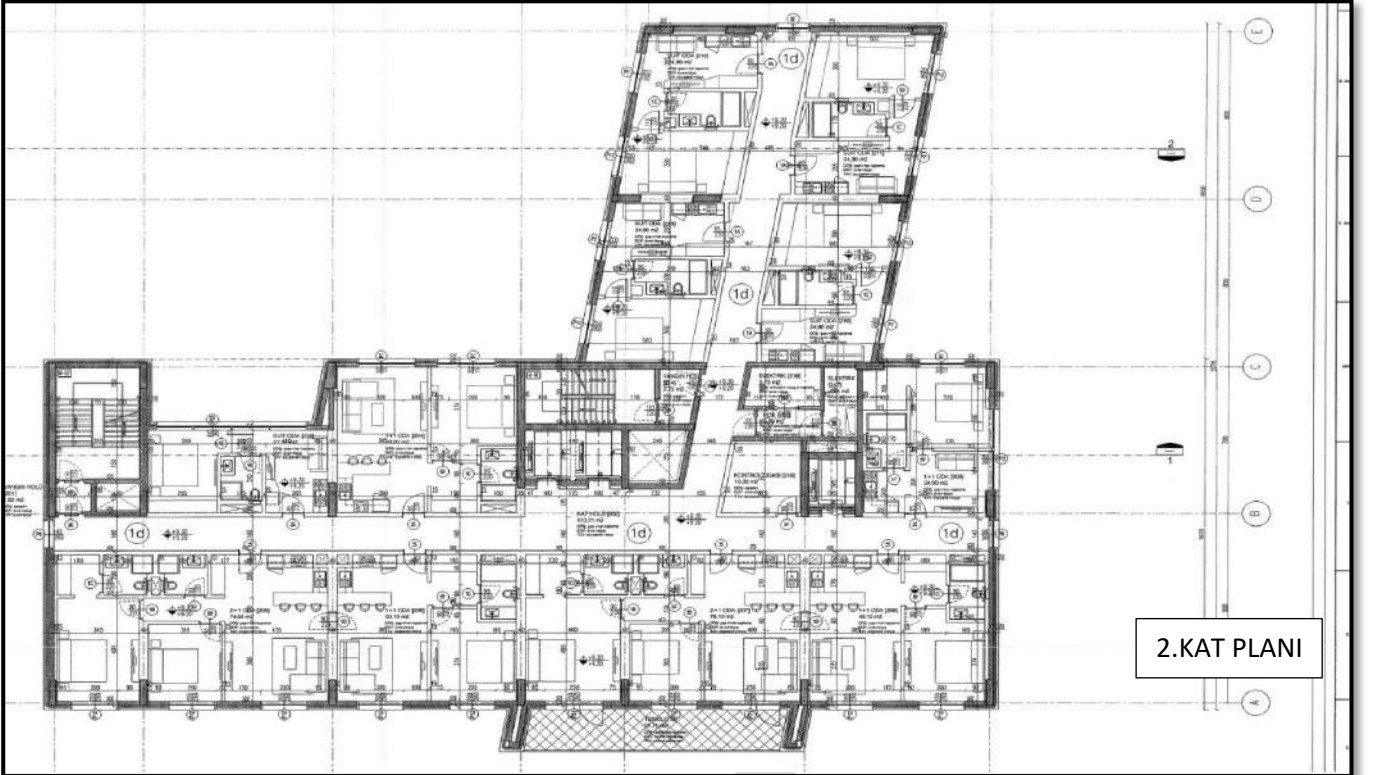


Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

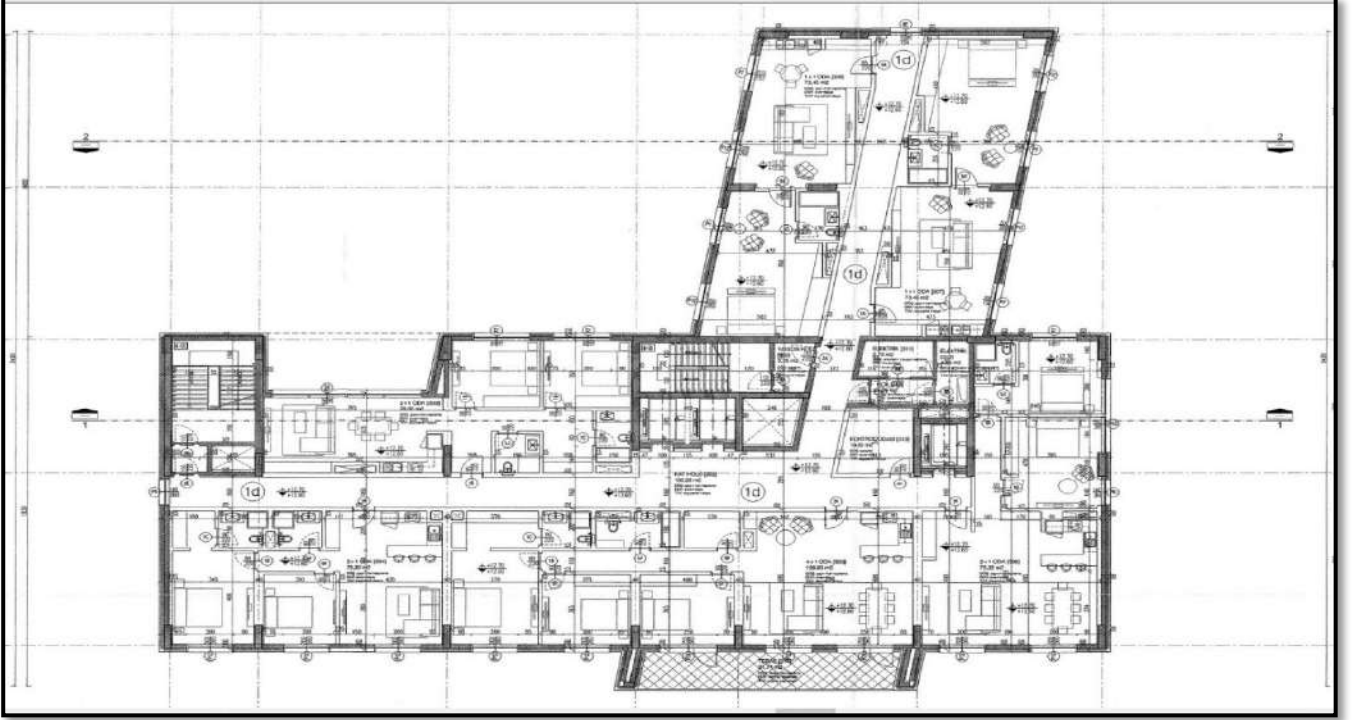
1.KAT PLANI



2.KAT PLANI



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



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

III		BURSA		
İlçesi		OSMANGAZI		
Mah./Köy		ULUDAĞ		
Pafta No				
Ada No				
Parsel No				
Yüzölçümü		Fon Kayıt Defteri	Ücret Alındısı	
Tapu Alanı	Alın Yüzölçümü	Tarih	No	Tarih
	2500.20 m ²			

APLIKASYON KROKİSİ

No	Y	X
1	420004.10	4441778.19
2	420050.05	4441798.02
3	420069.05	4441752.14
4	420024.06	4441732.25

NOT: KOORDİNATLAR ED50 3 DERECE SİSTEMİNDEDİR.

Ölçü Huzurunda Yapılmıştır	Aplikasyon Yapan		Kontrol Eden	Tasdik Olunur
Ornani	Taahhüt Maliki	Teknisyen/Tekniker	Mühendis	
Adı Soyadı				
Tarih				
İmza				

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

TURİZM YATIRIMI BELGESİ

The certificate of Tourism Investment

Adı	: AKFEN OTEL
Sınıfı ve Türü	: 3 YILDIZLI OTEL
Adresi	: ULUDAĞ MİLLİ PARKI 1.GELİŞİM BÖLGESİ(3 PARSEL) OSMANGAZI-BURSA
Belge Sahibi	: AKFEN TUR. YAT. VE İŞL. A.Ş.
Mal Sahibi	: ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI
Tarih ve Sayı	: 06.04.2018 - 18458
İşletmeye Açılma T	: TAHSİS KOŞULLARI GEÇERLİDİR.
Kapasitesi	: 20 ODA(2Y)+11 SUİT(4Y)+1 BEDENSEL ENGELLİ ODASI(2Y)- 32 ODA-86 YATAK, 88 KİŞİLİK 2.SINIF LOKANTA, KAPALI YÜZME HAVUZU

Kudret ARSLAN
Bakan a.
Genel Müdür

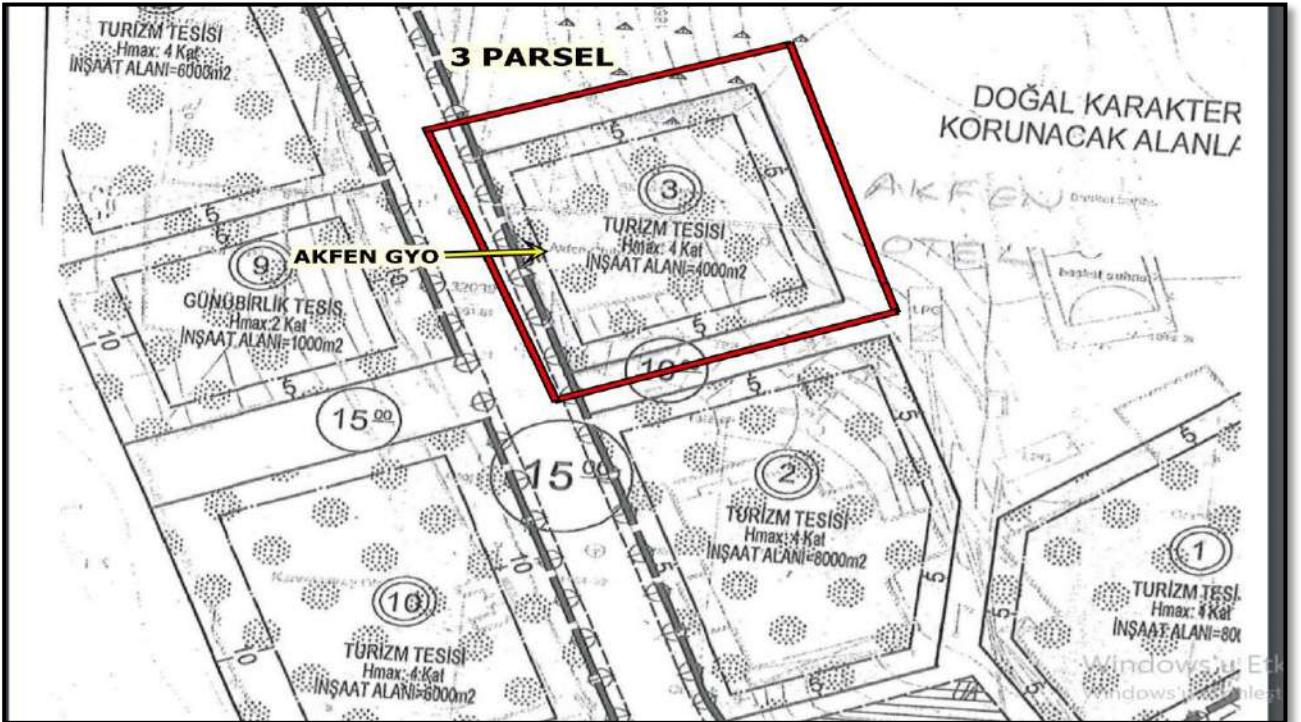
BU BELGE GİRİŞİMCİNİN BEYANINA GÖRE DÜZENLENMİŞTİR. TESİSE İLİŞKİN BEYAN EDİLEN TÜR, SINIF VE KAPASİTE, İMAR PLANI YAPIMINA VEYA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE HAK VE DAYANAK TESKİL ETMEZ. YATIRIM YAPILACAK PARSEL/PARSELLERİN İMAR DURUMUNDA BELİRTİLEN KOŞULLAR GEÇERLİDİR.

MEVCUT BİNA
İLE UYUMSUZDUR

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



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



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



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



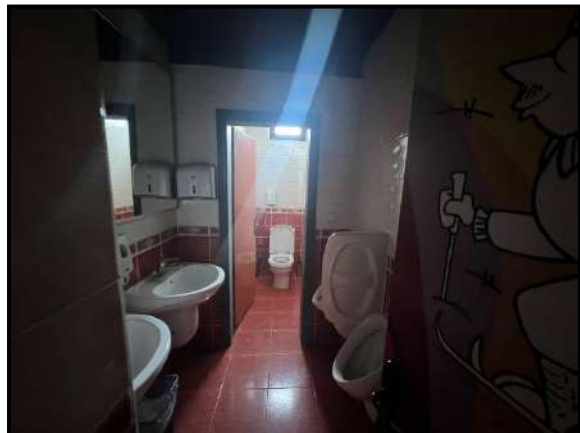
Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



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



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



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



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



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 29039108440 - Lisans No: 401418)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter
Encan AYDOĞDU
Başkan

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 43933302186- Lisans No: 404622)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter
Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

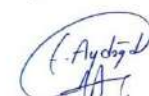
Belge Tarihi: 26.08.2020

Belge No: 2019-02.6851

Sayın Burak BARIŞ

(T.C. Kimlik No: 12946205852 - Lisans No: 406713)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter
Encan AYDOĞDU
Başkan

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