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

smartkurumsal
gayrimenkul değerleme danışmanlık

Gayrimenkul Değerleme Raporu

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

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

06.01.2025
SM-24-SPK-036

Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler	
Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri	**Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.** Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr
Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri	**Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi** Büyükdere Caddesi, No:201, Levent Loft, C Blok, Kat:8, 34390 Levent / İSTANBUL Tel: (0212) 371 87 00 – E.Mail: info@akfengyo.com.tr
Sözleşme Tarihi / Sayısı	22.01.2024
Talep Tarihi / Sayısı	01.10.2024 / 036
Değerleme Tarihi	31.12.2024
Rapor Tarihi	06.01.2025
Rapor Numarası	SM-24-SPK-036
Raporun Türü	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Değerlemeye Konu Taşınmaz(lar)	1 Adet Otel
Değerlemeye Konu Taşınmazın Adresi	Hoşnudiye Mahallesi, Siloönü Sokak, Eskişehir İbis Otel, No: 5, 5/1, Yalın Sokak, No: 2 Tepebaşı / ESKİŞEHİR
Raporu Hazırlayan Uzman Yardımcısı	Kübra EKİCİ Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi (Ankara Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:918464)
Raporu Hazırlayan Uzman	Merve GÜNEŞ Harita Mühendisi (Selçuk Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Mehmet ÖZTÜRK Şehir Plancısı (Gazi Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187) (mRICS No: 6869236)

İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ 5
1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI 5
1.2 UYGUNLUK BEYANI 5
1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER 5
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 8
2.1 DEĞERLEMEYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ 8
2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ 8
2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR 8
3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ 9
3.1 TAPU KAYITLARI 9
3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ 10
3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ 10
4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER 11
4.1 TAŞINMAZIN TANIMI 11
4.2 TAŞINMAZLARIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ 11
4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ 18
4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 19
4.5. SWOT ANALİZİ 22
5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ 23
5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ 23
5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ 23
5.3 TAŞINMAZA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ 23
6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER 26
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ 26
6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER 40
6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER 40
6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER 40
6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ 41
6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ 41

6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ 41
6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ 42
6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ 43
6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ 43
7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME 49
8. SONUÇ 50

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ

1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI

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

1.2 UYGUNLUK BEYANI

Tarafımızca yapılan değerleme çalışması ile ilgili olarak;

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

beyan ederiz.

1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER

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

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

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

Bu kapsamda, değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

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

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

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

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı.

(a) Pazar Yaklaşımı

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

Pazar yaklaşımı yöntemlerinden, kılavuz işlemler yöntemi olarak da bilinen **karşılaştırılabilir işlemler yönteminde**, gösterge niteliğindeki değere ulaşılabilmesi için değerleme konusu varlığın aynısı veya benzeri varlıklarla ilgili işlemlere ilişkin bilgilerden istifade edilir. Karşılaştırılabilir işlemler yönteminin temel adımları:

(a) ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan karşılaştırma birimlerinin tespit edilmesi,

(b) ilgili karşılaştırılabilir işlemlerin tespit edilmesi ve bu işlemler için temel değerleme ölçütlerinin hesaplanması,

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

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

(e) düzeltilmiş değerleme ölçütünün değerleme konusu varlığa uygulanması ve

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

b) Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup standartlarda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları:

(a) değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),

(b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,

(c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,

(d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi,

(e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve

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

c) Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 DEĞERLEMEYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANİŞMANLİK. A.Ş.

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

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

E-Posta : iletisim@smartkurumsal.com.tr

Web : www.smartkurumsal.com.tr

Hitit VD – 7720681407

Ticaret Sicil No: 382333

Sermaye: 1.000.000.-TL

2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Tel: (0212) 37187 00

Web: info@akfengyo.com.tr

Ticaret Sicil No: 372278-0

Sermaye: 3.900.000.000.-TL

2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan 2 adet bağımsız bölümün değerleme tarihi itibariyle,

- Pazar değeri tespiti

- Pazar kira değerinin tespiti

talebi bulunmaktadır.

Bu rapor amacına uygun olarak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3) sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" tebliğinin ekinde (EK-1) yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ve yine Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz.

Müşteri tarafından tarafımıza herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ

3.1 TAPU KAYITLARI

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

3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden 02.01.2025 tarihinde, 13.14'de alınan ve yetkilisi tarafından tarafımıza iletilen tapu kaydına göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilen takyidatlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

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

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

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

Şerhler Hanesinde:

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

3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ

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

4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

4.1 TAŞINMAZIN TANIMI

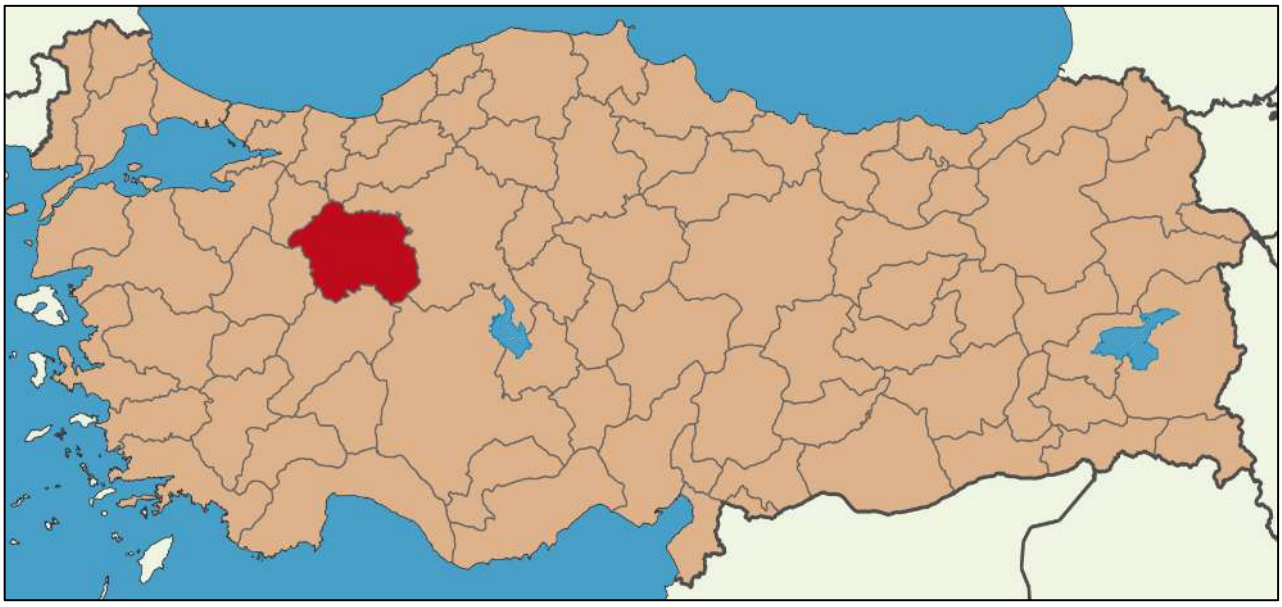
Değerlemeye konu taşınmaz, tapu kayıtlarına göre Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Hoşnudiye Mahallesi, 6.806,75 m² yüz ölçümlü, 442 ada 37 parsel numaralı, "Arsa ve Ofis Lojmanı Ve Kargir Ardiye" vasıflı taşınmaz üzerinde yer alan İbis Otel markası altında işletilen otel işletmesidir.

4.2 TAŞINMAZLARIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ

4.2.1 Eskişehir İli

Konum:

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



İdari Sınırlar:

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

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

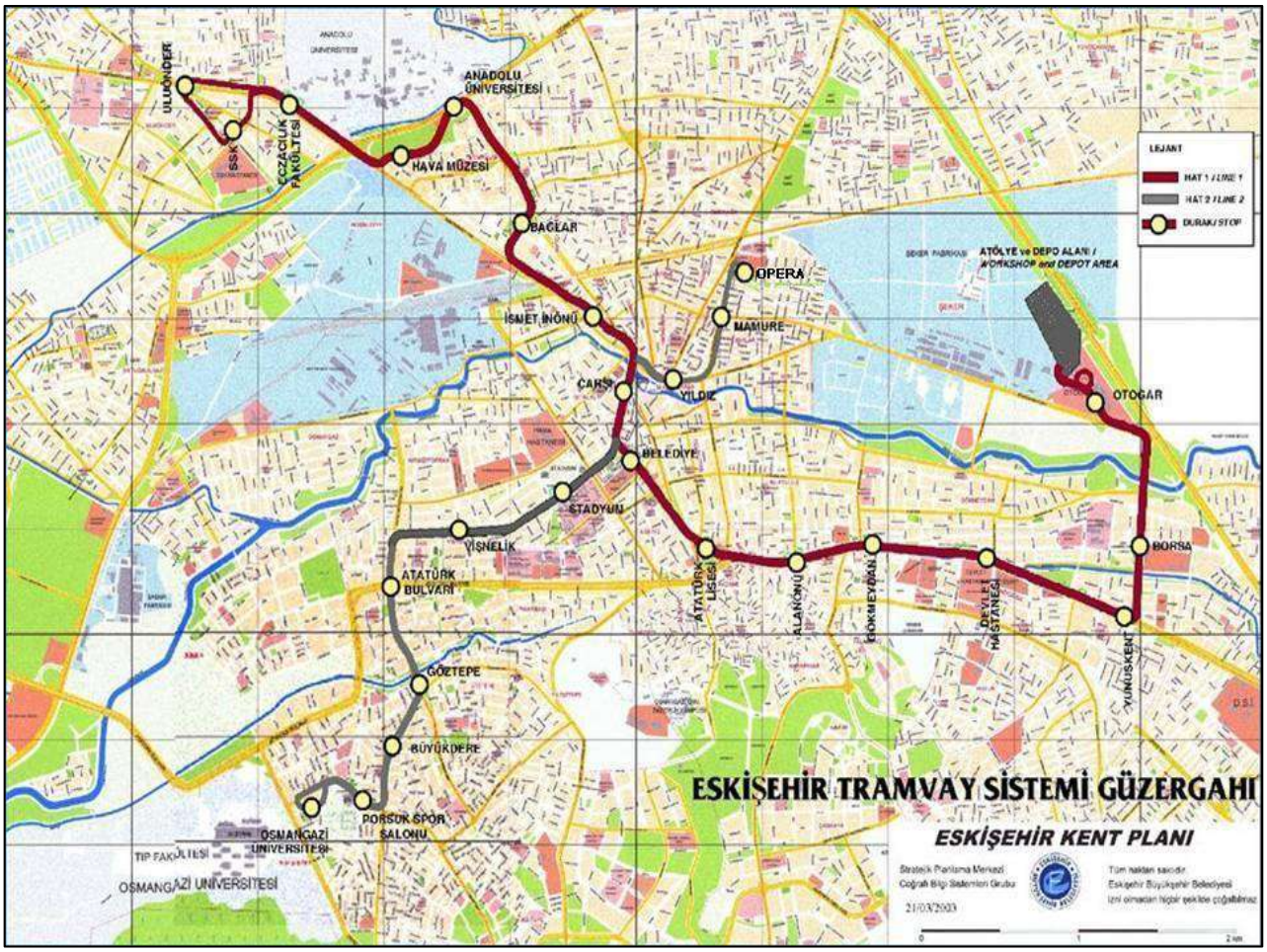
Ulaşım:

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

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

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

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



İklim:

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

Su Kaynakları:

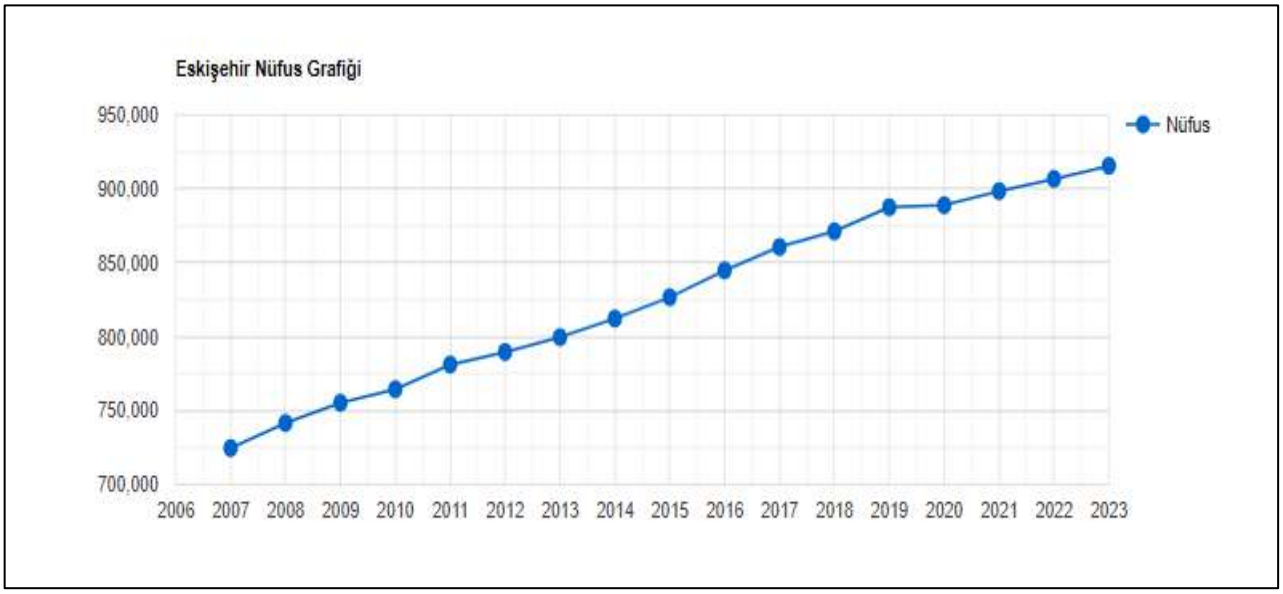
Kütahya ili Murat dağı eteklerinden doğan Porsuk Çayı Kütahya ve Eskişehir kent merkezlerinin içme ve kullanma suyu kaynağıdır. Sakarya nehrine ulaşana kadar yaklaşık 460 km. yol kateden Porsuk Çayı, sulama suyu, endüstriyel su temini, evsel ve endüstriyel atıklar için alıcı ortam ve rekreasyon ve balıkçılık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

Nüfus ve Demografik Yapı:

Eskişehir nüfusu 2023 yılına göre 915.418'dir. Bu nüfus, 454.606 erkek ve 460.812 kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: %49,66 erkek, %50,34 kadındır. Eskişehir'in yerli halkı Manavlardan oluşmaktadır. Şehirde Kırım Tatarlarının nüfusu da fazladır. Eskişehir ili, Bulgaristan göçmenlerinin de buraya yerleşmesiyle özellikle 1950-55 ve 1965-70 dönemlerinde büyük bir nüfus artışı göstermiştir. İlin nüfusu 1970'te 460.000, 1980'de 543.802, 1990'da 641.000, 2010'da 765.000 kişi olmuştur.

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



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

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

Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2023	Odunpazarı	**421.469**	206.003	215.466	% 46,04
2023	Tepebaşı	**390.116**	194.919	195.197	% 42,62
2023	Sivrihisar	**20.478**	10.496	9.982	% 2,24
2023	Çifteler	**14.926**	7.635	7.291	% 1,63
2023	Seyitgazi	**13.481**	7.108	6.373	% 1,47
2023	Alpu	**10.678**	5.625	5.053	% 1,17
2023	Mihalıççık	**8.576**	4.510	4.066	% 0,94
2023	Mahmudiye	**7.715**	3.999	3.716	% 0,84
2023	İnönü	**6.244**	3.260	2.984	% 0,68
2023	Beylikova	**6.016**	3.111	2.905	% 0,66
2023	Günyüzü	**5.679**	2.824	2.855	% 0,62
2023	Sarıcakaya	**4.651**	2.337	2.314	% 0,51
2023	Mihalgazi	**3.037**	1.550	1.487	% 0,33
2023	Han	**2.352**	1.229	1.123	% 0,26

Ekonomi:

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

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

Madenler: Eskişehir'de endüstriyel hammadde açısından oldukça zengin maden yatakları yer almaktadır. Başta bor ve manyezit olmak üzere ilde sepiyolit, mermer, kaolen, perlit, mika ve kum-çakıl gibi önemli hammadde kaynakları bulunmaktadır. Beyaz altın, deniz köpüğü ve Eskişehir taşı gibi isimlerle de ifade edilen lületaşının da ticari olarak işlenebilir yatakları ülkemizde sadece Eskişehir'de bulunmaktadır. Eskişehir Organize Sanayi Bölgesinde madencilik sektöründe 75 firma faaliyet göstermekte olup yaklaşık 3.800 çalışan bulunmaktadır. TÜİK 2020 yılı verilerine göre Eskişehir ili madencilik sektöründeki ihracat 39.316.370 dolar,

ithalat ise 4.725.138 dolardır. Sektör ihracatının ilin toplam ihracatındaki payı ise %4,2'dir. Sektör, ilin ihracatındaki aldığı paya göre sıralamada 7. sıradadır.

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

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

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

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

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

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

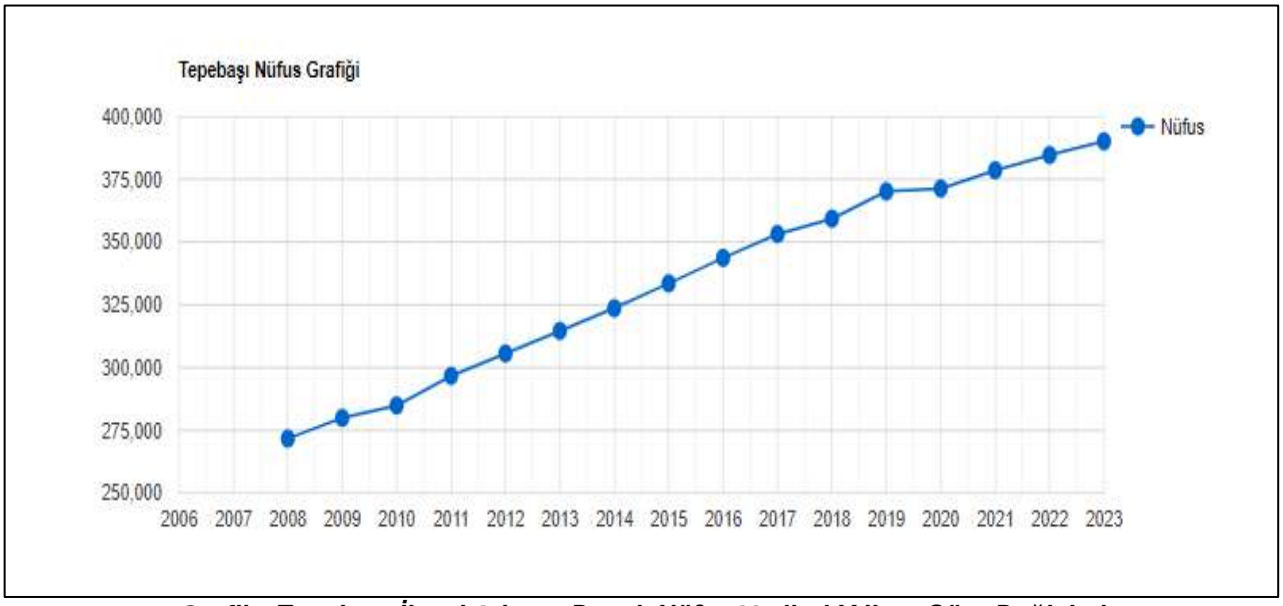
Tekstil Sanayi: Eskişehir'de tekstil sektörü de oldukça gelişmiştir. Kumaş üretimi, hazır giyim ve tekstil ürünleri imalatı gibi alanlarda faaliyet gösteren birçok firma bulunmaktadır.

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

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

4.2.2 Tepebaşı İlçesi

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

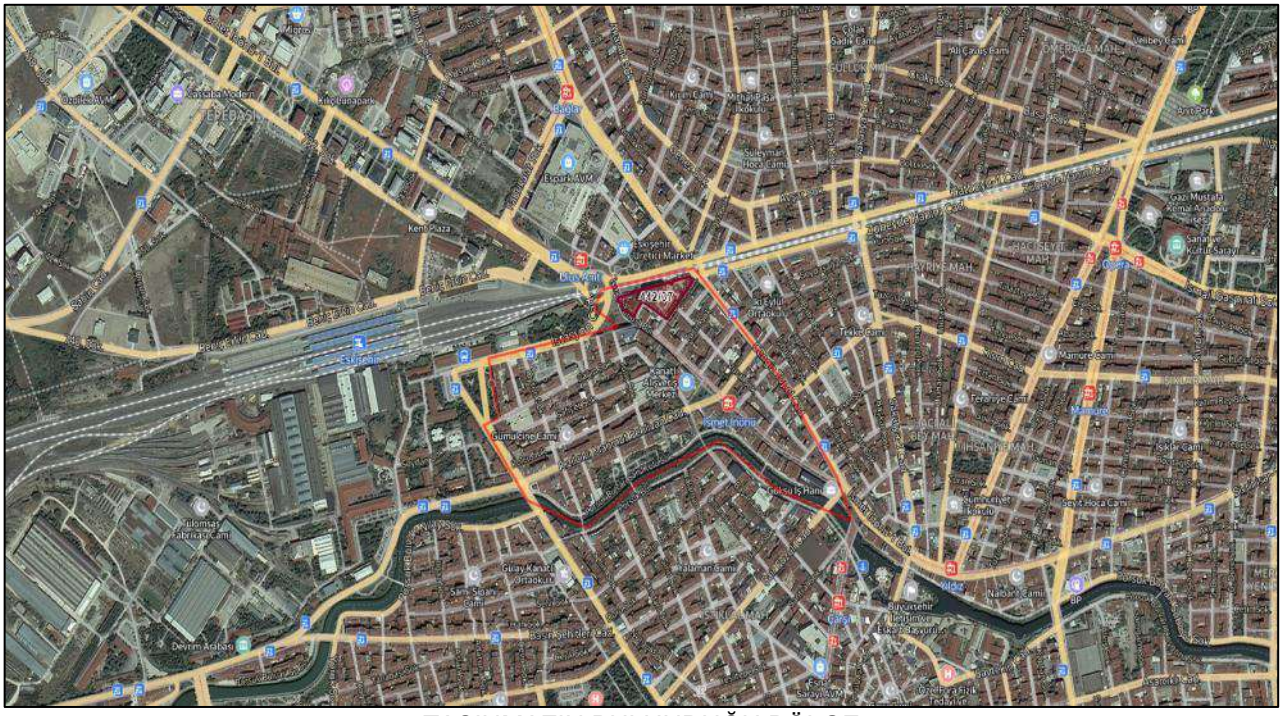


Grafik. Tepebaşı İlçesi Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi

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

4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

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



TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE

TAŞINMAZIN KONUMU

4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

Ana Taşınmazın Özellikleri;

ANA TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ			
Yapının İnşaat Tarzı	Betonarme	**Yapının Sınıfı ve Grubu**	4/B
Yapım Yılı	1971 2007 (Faaliyete Geçiş Yılı)	**Yapı Nizamı**	Ayrık
Yapının Toplam Kat Adedi	Otel: 10(Bodrum + Zemin 6 Normal Kat+2 Çatı Kat) Restoran: 4(bodrum+zemin+2 Normal Kat) Spor Salonu: 4(2 bodrum+zemin+1 Normal Kat+Çatı Katı)	**Ana Taşınmazdaki Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı**	Yok
Otopark	Var	**Asansör**	Var
Yüzme Havuzu	Var	**Özel Güvenlik**	Var
Deprem Derecesi	2. Derece	**Deprem Hasar Durumu**	Yok
Açıklama: Ülkemizde yaşanan depremler sonrasında köklü değişiklikler ve düzenlemeler getirilen ve halen yürürlükte olan, günümüzde üzerinde güncellemeler yapılan 06/03/2007 tarihli ve 26454 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik'in son güncellemesi 18/03/2018 tarihinde yapılmış olup Türkiye Deprem ve Bina Yönetmeliği olarak düzenlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı ana taşınmazın inşaatı ise depremler sonrasında düzenleme getirilen 06/03/2007 tarihli yönetmelik öncesinde yapılmıştır.			

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazın mahallinde yapılan inlemelerde konu taşınmaz; kat, konum ve alan bakımından projesiyle uyumlu olup herhangi bir aykırı durum tespit edilmemiştir. Otel binasında 106 adet silo ve standart oda, 2 adet engelli odası olmak üzere toplamda 108 adet odaya sahiptir. Odalar yaklaşık brüt 13-14 m² kullanım alanlıdır. Her odada banyo hacmi mevcut olup yaklaşık 3 m² alanlıdır. Odalara giriş kartlı giriş sistemi ile sağlanmaktadır. Giriş kapıları ahşap paneldir. Oda içerisinde zeminler parke kaplamalı, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Banyo alanlarında zeminler ve duvarlar seramik kaplamalı, lavabo, klozet ve vitrifiye takımları mevcuttur.

Konu taşınmazın etrafı betonarme duvar üzeri beton duvar üzeri demir korkuluk çevrilidir. Otel girişi, zemin kat seviyesinden, Siloönü Sokak üzerinden sağlanmaktadır. Yapı dışında kalan alanlar kısmen peyzaj alanı, kısmen otopark olarak düzenlenmiştir. Otopark alanlarında zeminler taş kaplamalıdır. Bina içerisinde restoran, lobi, mutfak, teknik hacimlerde ve ofis alanlarında zeminler seramik kaplamalı, oda katlarında kat hollerinde zeminler halı kaplamalıdır. Bina içerisinde duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır

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

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

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

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

Olumlu ve Olumsuz Faktörler;

OLUMLU ÖZELLİKLERİ	OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ
Şehir Merkezinde konumlanması	Otopark imkanının olmaması
Bilinirliğinin yüksek olması	Yatırımın büyüklüğü sebebiyle belirli bir alıcı kitlesine sahip olması
Ulaşım imkanının gelişmiş olması	
Yaya ve araç trafiğinin yoğun olması	
Ticari yoğun noktada konumlanması	
Tabela ve reklam kabiliyetinin çok yüksek olması	
Otellerin yoğunlaştığı bölgede konumlu olması	

4.5. SWOT ANALİZİ

OLUMLU YÖNLER		OLUMSUZ YÖNLER		
GÜÇLÜ YANLAR	• Ticari yoğun bölgede konumlanması • Kullanılan işçilik ve malzemenin iyi olması • Ulaşım imkanının iyi olması • Şehir merkezinde konumlu olması • Yaya ve araç trafiğinin yoğun olması • Konu taşınmazın metro, otobüs ve dolmuş duraklarına çok yakın konumlu olması	**ZAYIF YANLAR**	• Kapalı otopark alanının bulunmaması • İmar planına göre parsele ait terkinin olması • Yatırımın büyüklüğü sebebiyle belirli bir alıcı kitlesine sahip olması	**İÇ ETKENLER**
FIRSATLAR	• Bilinirliğinin yüksek olması, • Tabela ve reklam kabiliyetinin çok yüksek olması • Kent özelinde herkes tarafından bilinirliği yüksek buluşma noktası olması • Yakın çevresinde ticari faaliyetler olması • Otellerin yoğunlaştığı bölgede konumlu olması	**TEHDİTLER**	• Ekonomide dalgalanmalar yaşanması	**DIŞ ETKENLER**

5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ

5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ

TAŞINMAZIN GÜNCEL İMAR DURUMU			
Plan Türü	1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	**Lejant**	Belediye Hizmet Alanı, Yol ve Yaya Yolu ve Meydan Alanı
İnşaat Nizamı	-	**Yençok**	-
TAKS	-	**KAKS (Emsal)**	-
Diğer	Eskişehir Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre konu taşınmaz 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre "Belediye Hizmet Alanı, Yol ve Yaya Yolu ve Meydan" Alanı içerisinde konumludur. * Eskişehir Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre konu taşınmazın bulunduğu parselin yaklaşık 1.381,50 m² terki bulunmaktadır.		
Plan Notları	-		

5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3.1 Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durum Analizi;

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

5.3.2 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir durum bulunmamaktadır.

5.3.3 Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

5.3.4 Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Tarafımıza dijital ortamda iletilen imar arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz karar rastlanmamıştır.

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

Bu değerleme raporu, proje değerleme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

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

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

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

5.3.7 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

5.3.8 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

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

5.3.9 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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

5.3.10 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Devrine/Alım/Satımına Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaz için yapılan takyidat incelemesi ve yasal belge incelemeleri sonucunda; Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde devrine, alım satımına engel bir durum bulunmamaktadır.

6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ

6.1.1 Küresel Ekonomi

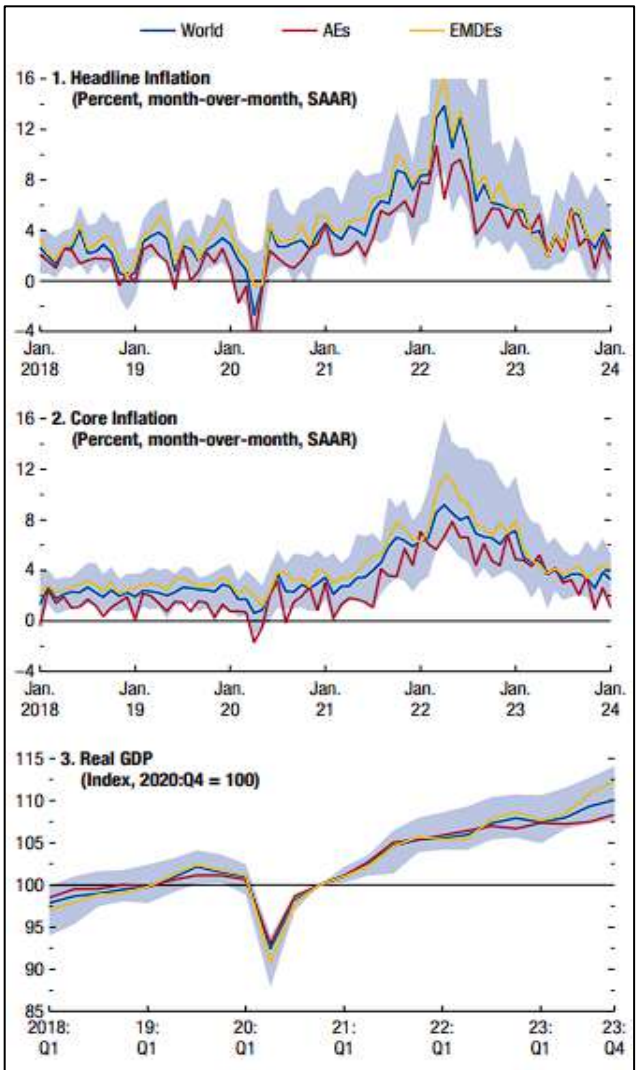
2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler olmuştur. Benzer eğilim 2024 yılı ilk çeyreği itibarıyla devam etmiştir. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarını uygulamayı sürdürmüştür. Özellikle Fed, ECB gibi küresel etkinliği yüksek olan Merkez Bankalarının enflasyonu düşürmeyi öncelikleyen yaklaşımları parasal maliyetlerin yüksek kalmasına neden olmuştur.

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

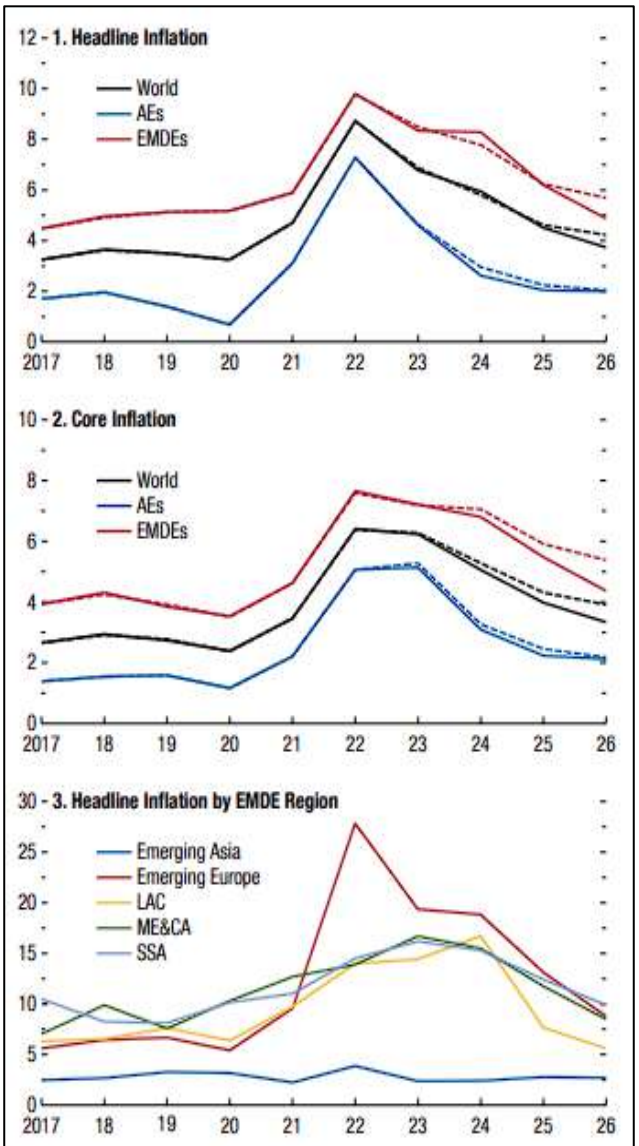
2024 yılı ilk çeyreğinde geçtiğimiz yıldan süregelen jeopolitik risklerin zaman zaman daha da artığı gözlenmiştir. Doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, uluslararası ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olmaya başlamıştır.

Dünya ekonomisinde aktivite 2024 ilk çeyreğinde dirençli seyrini sürdürmüştür. Küresel ölçekte hizmet sektöründe sınırlı da olsa hızlanma görülürken, imalat aktivitesi ilk çeyrek itibarıyla yeniden genişleme bölgesine geçmiştir. ABD (Fed) ve Avrupa (ECB) Merkez Bankaları'nın faiz patikalarına yönelik beklentiler ayrışmaktadır. ECB'nin yaz aylarında faiz indirimlerine başlayacağına yönelik tahminler kuvvetlenirken, Fed'in faiz indirimlerine yönelik beklentiler, tahminleri aşan enflasyon verileri ve Fed yetkililerinin açıklamaları ile ötelenmektedir. Son dönemde Ortadoğu'da artan jeopolitik gerilimler ve Rusya'ya yönelik ihracat kısıtlamaları enerji başta olmak üzere emtia fiyatlarında dalgalanmalar yaratmaktadır. Bu gelişmeler küresel enflasyonun iyileşme hızına yönelik kaygıları artırmaktadır. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Çin'de ekonomik toparlanmaya yönelik sinyaller gelse de emlak sektörüne yönelik belirsizlikler sürmektedir. Japonya Merkez Bankası uzun yıllardır sürdürdüğü negatif faiz politikasını sonlandırmıştır.

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



Sources: Haver Analytics; and IMF staff calculations.
Note: Panels 1 and 2 plot the median of a sample of 57 economies that accounts for 78 percent of *World Economic Outlook* world GDP (in weighted purchasing-power-parity terms) in 2023. Vertical axes are cut off at –4 percent and 16 percent. Panel 3 plots the median of a sample of 44 economies. The bands depict the 25th to 75th percentiles of data across economies. "Core inflation" is the percent change in the consumer price index for goods and services, excluding food and energy (or the closest available measure). AEs = advanced economies; EMDEs = emerging market and developing economies; SAAR = seasonally adjusted annual rate.



Source: IMF staff calculations.
Note: Core inflation excludes volatile food and energy prices. AEs = advanced economies; EMDEs = emerging market and developing economies; LAC = Latin America and the Caribbean; ME&CA = Middle East and Central Asia; SSA = sub-Saharan Africa; WEO = *World Economic Outlook*.

**Kaynak: Küresel Ekonomik Görünüm Raporu*

Enflasyon Grafikleri

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

Source: IMF staff estimates.

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

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

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

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

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

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

**Kaynak: Küresel Ekonomik Görünüm Raporu*

2024-2025 Yılları Ülkelerin Ekonomik Beklenti Tablosu

6.1.2 Türkiye Ekonomisi – Makro Göstergeler

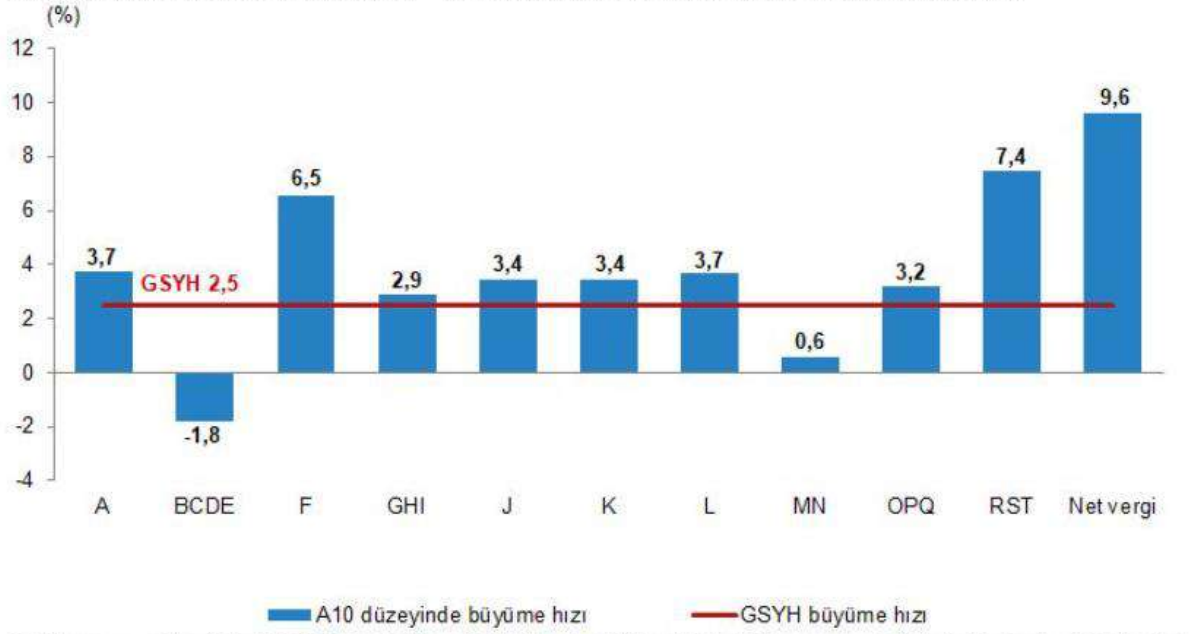
GSYH 2024 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 arttı.

Türkiye ekonomisi 2023 dördüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %1,0 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla 2023 yıl genelinde büyüme %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2022 yılında 905,8 milyar dolar olan GSYH 2023 yılında 1 trilyon 118,6 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2024 ilk çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin dirençli kaldığını göstermektedir. İş gücü piyasasında ise mevsimsellikten arındırılmış verilere göre Ocak'ta %9,0 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %8,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergelerinde de genele yayılan bir düşüş gözlenmiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Ocak ayındaki 49,2 seviyesinden Şubat'ta 50,2'ye yükselerek daralma bölgesinden çıkmıştır. İmalat PMI Mart ayında 50,0 değerini alsa da, Nisan ayı verileri endeksin 49,3'e gerileyerek daralma bölgesine geçtiğini göstermektedir. Kapasite kullanım oranı son üç ayda sınırlı da olsa yükselirken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir.

İlk çeyrekte dış dengedeki devam etmiştir. İhracatta toparlanma sürerken, enerji ve altın kalemlerindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı daralmaktadır. Seyahat gelirlerinde artış meydana gelse de, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk üç ayda ihracat 2023'ün aynı dönemine göre %3,6 artarken, ithalatta %12,8 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2023 ilk çeyreğinde 34,8 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2024'ün ilk çeyreğinde 20,3 milyar dolara gerilemiştir. Aralık 2023'te 45,5 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Şubat 2024'te 31,8 milyar dolara inmiştir.

Ücret artışları, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve beklentilerdeki bozulma ile ilk çeyrekte enflasyonda sınırlı da olsa artış yaşanmıştır. 2023 sonunda %64,8 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %68,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %44,2'den %51,5'e yükselmiştir. Ayrıca emtia fiyatlarındaki dalgalanma ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Ocak ayında %42,50 olan politika faizini %45,00'a çıkaran TCMB Şubat toplantısında faizleri sabit tutarken, Mart ayında genel beklentilerin aksine 500 baz puan artışla politika faizini %50,00'a yükseltmiştir. 21 Kasım 2024 toplantısı itibarıyla da TCMB politika faizi %50,00 seviyesinde tutmaya devam etmiş olup Yurt içi talebin yavaşlamasının, enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere ulaştığı ifade edilmiştir. TCMB ayrıca iç talepteki dengelenmeyi sağlamak amacıyla ilave makro ihtiyati düzenlemeler ve likidite tedbirleri almıştır. İkinci çeyrek başında ise piyasa mekanizmasının işlevselliğini ve makro finansal istikrarı koruyacak şekilde makro ihtiyati politikaları sadeleştirmeye devam etmiştir.

GSYH, iktisadi faaliyet kollarına göre A10[1] düzeyinde büyüme hızları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024



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

GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024

		GSYH			
Yıl	Çeyrek	Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon $)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	**Yıllık**	**15 011 776**	**905 814**	**210,9**	**5,5**
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	**Yıllık**	**26 545 722**	**1 130 009**	**221,6**	**5,1**
	I(r)	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II(r)	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III(r)	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV(r)	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I(r)	8 858 091	286 728	205,7	5,3
	II	9 949 792	308 158	216,1	2,5

(r) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

6.1.3 Gayrimenkul Piyasası:

2024 yılının ilk çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,3 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %14,3 oranında gerileme kaydederek 279.604 adet olmuştur. Bu sonuçlarla, 2024 yılı 1. çeyrek konut satışları son on iki çeyrekteki en düşük satış adedi olarak kayıtlara geçmiştir..

Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışlar hem adetsel bazda hem de toplam satışlar içerisindeki oranı dikkate alındığında bir önceki yılın aynı çeyreğine göre daha iyi bir performans göstermiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yılın aynı çeyreğinde %29,6 iken bu yıl da %31,6 olmuştur. İkinci el satışların payı ise %70,4 iken %68,4'e gerilemiştir. Böylece birinci çeyrekte ilk satışlar 88.256 adet, ikinci el satışlar 191.348 adet olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmede ise 2023 yılının 4. çeyreğine göre ipotekli satışlarda %63,8 oranında artış görülmüş olmakla birlikte ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı tarihsel ortalamasının altında seyretmeye devam etmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranının bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %5,2'den birinci çeyrekte %9,9'a yükseldiği görülmektedir. Birinci çeyrekte kısmi bir gerileme kaydeden konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması ise bir önceki çeyrek %41,9 iken birinci çeyrekte %41,7'ye gerilemiştir. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %53,0 oranında gerileme kaydederken diğer satışlarda %6,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla birinci çeyrekte, ipotekli satışlar 27.622 adet, diğer satışlar 251.982 adet olmuştur..

Yabancılara yapılan satışlar birinci çeyrekte 5.685 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %48,0 ile oldukça yüksek bir oranda azalma kaydettiği gözlemlenmiştir. Yabancılara satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %2,1'den %2,0'ye gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiş olup il bazında birinci çeyrekte en yüksek satış İstanbul'da gerçekleşmiş olup böylece İstanbul 2022 yılının ikinci çeyreğinden sonra Antalya'dan birinci sırayı tekrar almıştır. Antalya %36,1 ile birinci sırada yer alırken, ikinci sırada %35,6 pay ile Antalya, üçüncü sırada ise %9,0 pay ile Mersin bulunmaktadır.

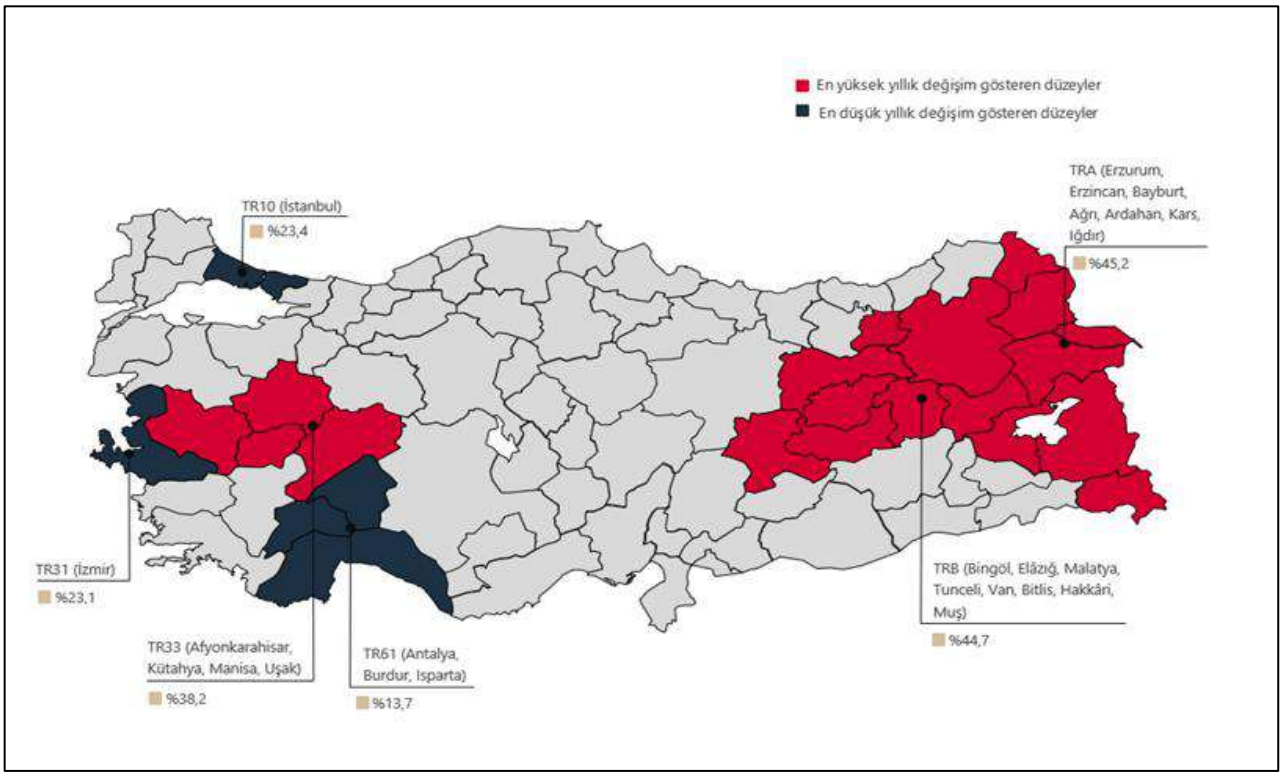
Konut fiyatları artışı ise eylül ayında yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından on yedi ay üst üste düşüş kaydederek şubat ayı itibarıyla %58,31'e gerilemiştir. Diğer yandan, reel bazda 2019 Aralık ayından itibaren yıllık bazda ilk kez negatif gerçekleşme görülmüş ve şubat ayı itibarıyla reel değişim yıllık bazda -%5,2 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup şubat ayı itibarıyla yıllık bazda nominal olarak %57,0 artış, reel olarak ise %6,0 oranında gerileme gerçekleşmiştir. Şubat 2024 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 31.365 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 45.421 TL/m², İzmir'de 36.065 TL/m², Ankara'da 24.919 TL/m² olmuştur. (GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2024)

Aylık faiz oranı 2023 yılının üçüncü çeyrek sonunda %3,01 seviyelerine çıkmış ve yılın son çeyreğini %2,96 seviyesinde tamamlamıştır. 2024 yılının ilk çeyreği sonunda aylık faiz oranı %3,03 olarak seyretmektedir. Aynı şekilde yıllık faiz oranı 2023 yılının üçüncü çeyreğinde %42,79 seviyelerine çıkmış ve yıllık faiz oranı 2023 Aralık ayını %41,84 ile tamamlamıştır. 2024 ilk çeyreği sonunda aylık faiz oranı %43,13 olarak seyretmektedir.

2024 yılı Mart ayı sonunda konut kredisi hacmi 444,3 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2023 Mart ayında %63,98 seviyesinden, 2024 yılı Mart ayında %56,66 seviyesine düşmüştür. Mart 2024'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %18,84'ten %23,07'ye yükselmiştir. Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %8,41'ten %10,55'e yükselmiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2024 Mart ayı itibarıyla %0,11 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Mart ayında 1,62 trilyon TL seviyesinde seyretmiştir. 2023 yılı Mart ayında %30,8 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Mart 2024 itibarıyla 3,5 puan azalarak %27,3 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 12,9 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %23,5 olmuştur. Bu oran 2023 Mart ayında %21,7 seviyesindeydi.

Merkez Bankası'nın 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde 1,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 27,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 14,7 oranında azalmıştır. İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde 1,2, 2,2 ve 0,8 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 23,4, 30,4 ve 23,1 oranlarında artış göstermiştir.



	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	148,0	139,4	153,7	142,5
Yıllık Değişim	%27,4	%23,4	%30,4	%23,1
Aylık Değişim	%1,0	%1,2	%2,2	%0,8

6.1.4 Turizm Sektörü

2021 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 29,3 Milyon turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 1.028 Dolar olarak belirtilmektedir. 2020 yılında kişi başı ortalama harcamanın 936 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, 2020 yılına kıyasla 2021 yılında kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2023 yılında ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 57 milyon turistin kişi başı 952 Dolar harcama yaptığı görülmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında hem gelen turist sayısında, hem de kişi başı harcama miktarında artış olduğu görülmektedir. 2023 yılının dördüncü çeyreğinde Türkiye'yi 12,4 milyon turist ziyaret etmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslandığında gelen turist sayısında %4,12'lik bir artış yaşandığı gözlemlenmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2022 yılında Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 44.6 milyon olurken, 2023 yılında bu sayının 49.2 milyon olduğu gözlemlenmektedir. 2024 yılının birinci çeyreğinde ise Türkiye'ye 4.3 milyon yabancı ziyaretçi gelmiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %13'lik bir artış gözlemlenmiştir.

Mart 2020 itibariyle dünya ile paralel olarak Türkiye'yi de önemli bir ölçekte etkileyen COVID-19 salgını Türkiye'nin turizm performansını da önemli ölçekte etkilemiştir. Yabancı turist sayıları göz önünde bulundurulduğunda 2019 yılı, COVID-19 salgınından önceki en yüksek performans gösteren yıldır. 2022 yılı itibariyle ziyaretçi sayılarının pandemi öncesi döneminin (2019) ziyaretçi sayılarının yakalandığı gözlenmektedir. 2024 yılının birinci çeyreğinde ise Türkiye'ye gelen 4.3 milyon yabancı turistin %55,8'i İstanbul'a, %9,3'ü Antalya'ya, %1,9'u Ankara'ya gelmiştir. Bu üç ili %1,8'lİk ve %0,3'lük paylar ile İzmir ve Muğla izlemiştir.

İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 870 bin oda kapasitesi ile 20.451 işletme belgeli, 73 bin oda kapasitesi ile 711 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında ilk sırayı 2.976 tesis ve 123 bin oda kapasitesi ile İstanbul çekmekte, onu takiben 2.652 tesis ve 106 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.501 işletme belgeli tesise ve 288 bin oda arzına sahiptir.

Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 711 tesis içinde en büyük payı 107 tesis ve yaklaşık 10 bin oda kapasitesi ile İstanbul almakta, onu takiben 79 tesis ve 14 bin oda kapasitesi ile Antalya, 76 tesis ve 9 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir.

Pandemi öncesi son tam performans yılı olan 2019 yılında Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58,9 olarak belirlenmiştir. 2023 yılı itibariyle ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %50,08'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %65,16 ile Antalya, onu takiben %52,99 ile Muğla ve %52,75 ile İstanbul gelmektedir. Ankara ve İzmir'in yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %42,82 ve %41,74 olmuştur. 2024 yılı Şubat ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %31,79'dur.

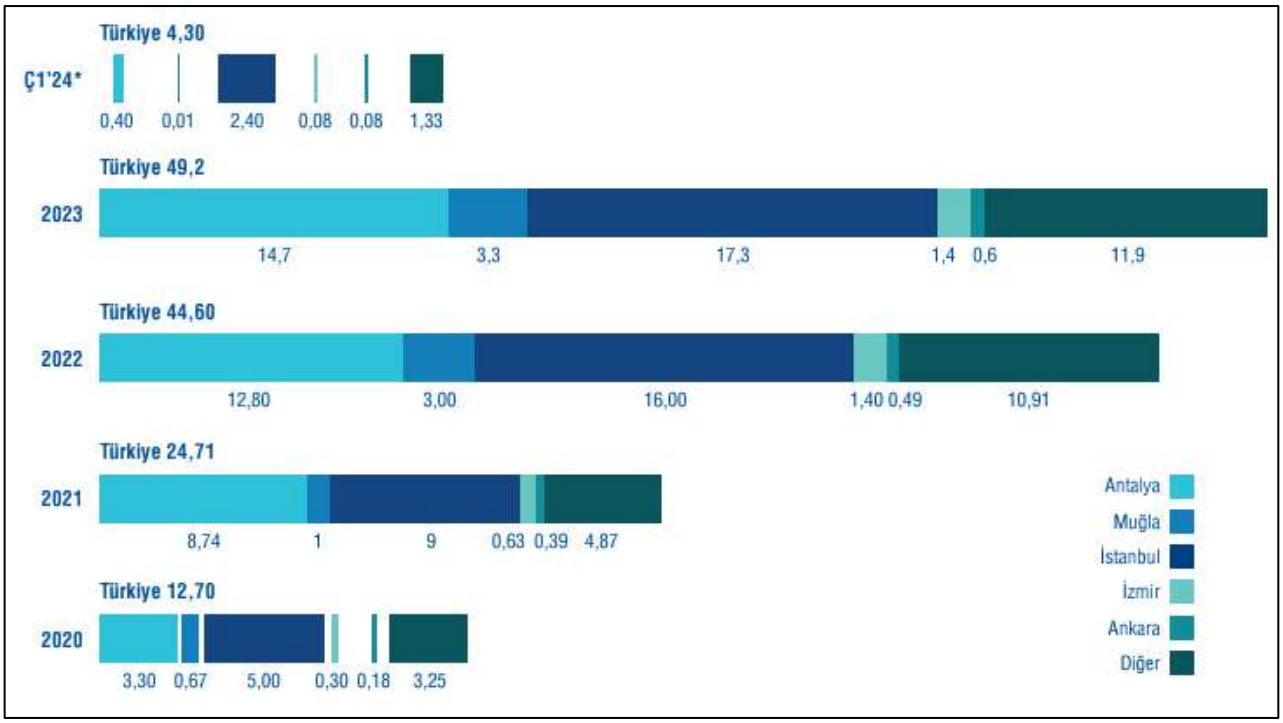
2023 yılı doluluk oranları bir önceki yıla (2022) göre azalış (%0,3) göstermiş olup, Türkiye genelinde %66.6'dır. Oda fiyatları ise yine 2022 yılana kıyasla azalış (%0,2) göstererek, 2023 yılında Türkiye genelinde 117.34 Euro'dur. 2020 yılı performans göstergeleri göz önünde bulundurularak, ortalama gerçekleşen oda fiyatlarının 2020 yılı seviyesinden itibaren yükseldiği ve otel doluluk oranlarının ise toparlanma sürecinin yavaşladığı gözlemlenmiştir. 2024 yılı birinci çeyreğinde otel doluluk oranları Türkiye geneli için %52,7 olarak hesaplanmıştır. Aynı dönem için Türkiye'de gerçekleşen oda fiyatı geneli için 98,79 Euro olmuştur. 2023 yılının aynı dönemine kıyasla, otel doluluk oranları %2,9 artarken, ortalama gerçekleşen oda fiyatı %5,8 azalmıştır.

	TOPLAM						VATANDAŞ [1]	
YILLAR	GELEN ZİYARETÇİ SAYISI	ÇIKAN ZİYARETÇİ SAYISI	TURİZM GELİRİ	ORTALAMA HARCAMA	TURİZM [2] GİDERİ		TURİZM GELİRİ	ORTALAMA HARCAMA
			(1000 $)	($)	(1000 $)		(1000 $)	($)
2004	20 753 734	20 262 640	17 076 607	843	2 954 459		3 862 552	1 262
2005	25 045 142	24 124 501	20 322 111	842	3 394 601		4 374 383	1 214
2006	23 924 023	23 148 669	18 593 951	803	3 270 948		4 463 614	1 153
2007	27 239 630	27 214 988	20 942 500	770	4 043 283		4 703 850	1 121
2008	31 137 774	30 979 979	25 415 067	820	4 266 197		5 418 439	1 191
2009	31 759 816	32 006 149	25 064 482	783	5 090 440		5 690 629	1 222
2010	32 997 308	33 027 943	24 930 997	755	5 874 520		5 558 366	1 231
2011	36 769 039	36 151 328	28 115 692	778	5 531 486		5 638 484	1 168
2012	37 715 225	36 463 921	35 717 337	980	4 525 101		8 595 191	1 678
2013	39 860 771	39 226 226	40 186 327	1 024	5 875 183		9 193 811	1 703
2014	41 627 246	41 415 070	41 316 834	998	5 791 095		8 404 159	1 510
2015	41 114 069	41 617 530	37 700 923	906	6 296 506		7 270 820	1 207
2016	30 906 680	31 365 330	26 539 007	846	5 255 797		7 374 334	1 209
2017	37 969 824	38 620 346	31 253 835	809	5 487 607		7 210 947	1 102
2018	46 112 592	45 628 673	35 920 910	787	5 530 582		6 676 206	1 000
2019	51 747 199	51 860 042	42 851 778	826	4 655 848		7 014 139	981
2020	15 971 201	15 826 266	15 169 371	958	1 188 382		3 317 861	1 064
2021	30 038 961	29 357 463	30 309 722	1 032	2 203 157		6 507 848	1 201
2022	51 387 513	51 369 026	49 857 030	971	5 098 884		7 454 442	1 061
2023	56 693 837	57 077 440	55 874 176	979	8 429 980		8 391 864	1 086
2024*	26 136 764	25 107 974	23 660 318	942	3 735 457		4 219 771	971

(Kaynak: KTB,2024)

Türkiye'nin Turizm Gelir-Gider Tablosu

Toplam Yabancı Ziyaretçiler;



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

2024 yılının Ocak-Şubat döneminde Türkiye'ye gelen 4,3 milyon yabancı turistin %55,8'i İstanbul'a, %9,3'ü Antalya'ya, %1,9'u Ankara'ya gelmiştir. Bu üç ili %1,8'İlk ve %0,3'lük paylar ile İzmir ve Muğla izlemiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %13,6 artış görülmüştür.

İşletme ve Yatırım Belgeli Tesis Sayısı;

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis	Oda	Tesis	Oda
Antalya	2.501	287.904	79	14.084
Muğla	2.652	105.603	76	9.186
İstanbul	2.976	122.763	107	9.812
İzmir	1.720	41.628	67	5.380
Ankara	366	21.634	17	1.653
Diğer	10.236	290.616	365	33.152
Türkiye	**20.451**	**870.148**	**711**	**73.267**

(Kaynak: T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı 22.04.2024)

Türkiye genelinde toplam 870 bin 148 oda kapasitesi ile 20.451 işletme belgeli, 73 bin 267 oda kapasitesi ile 711 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir.

Dönem	Toplam Yabancı Turist	Kişi Başı Harcama (Dolar)
Ç1'18	4.908.831	682
Ç2'18	9.855.102	602
Ç3'18	15.904.734	589
Ç4'18	8.283.235	649
2018	**38.951.902**	**617**
Ç1'19	5.460.380	678
Ç2'19	11.499.211	607
Ç3'19	18.438.139	623
Ç4'19	9.315.240	702
2019	**44.712.970**	**642**
Ç1'20	4.635.845	710
Ç2'20		
Ç3'20	4.430.053	649
Ç4'20	3.642.367	804
2020	**12.708.265**	**716**
Ç1'21	1.826.227	918
Ç2'21	3.144.815	694
Ç3'21	11.457.951	773
Ç4'21	7.511.028	809
2021	**23.940.021**	**785**
Ç1'22	4.943.964	841
Ç2'22	10.382.068	702
Ç3'22	18.626.003	826
Ç4'22	10.389.487	927
2022	**44.341.522**	**822**
Ç1'23	6.509.234	1.057
Ç2'23	12.319.348	901
Ç3'23	19.740.776	856
Ç4'23	10.777.609	966
2023	**49.346.967**	**917**
Ç1'24	7.067.996	982

*(Kaynak: TÜİK *31.04.2024 tarihinde güncellenmiştir. **TÜİK tarafından 2020 yılı ikinci çeyrek verileri yayınlanmamıştır.)*

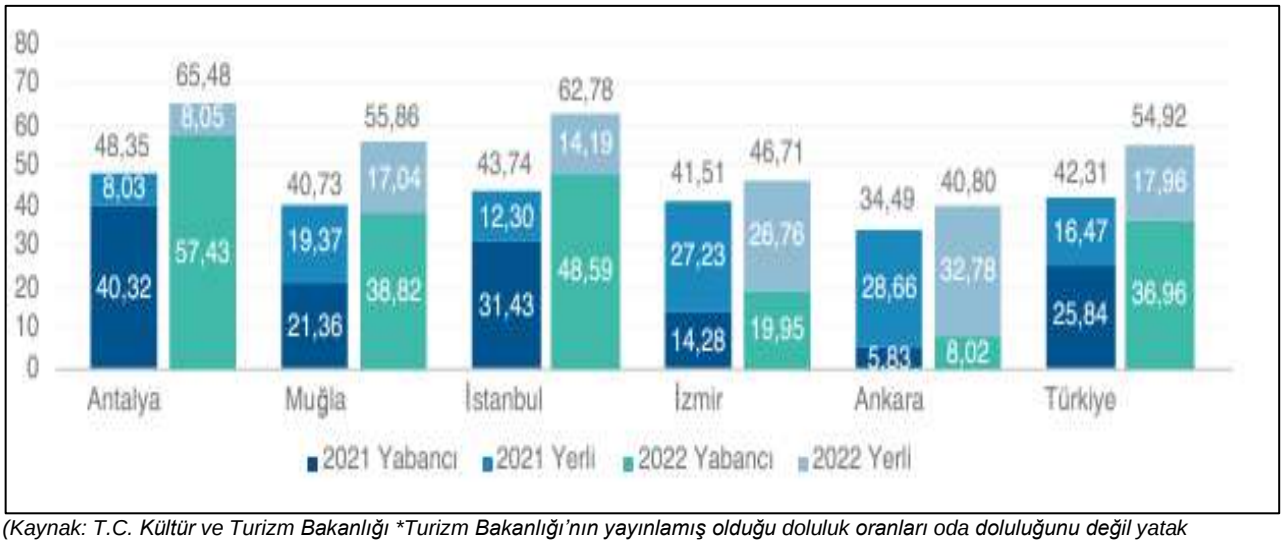
Turizm geliri Ocak, Şubat ve Mart aylarından oluşan I. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,4 artarak 8 milyar 784 milyon 800 bin dolar oldu. Turizm gelirinin %21'i ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edildi.

2024 yılı 1.çeyrekte Türkiye'ye gelen 7 milyon 68 bin yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 982 Dolar olarak görülmektedir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre yabancı turist sayısı %8,58 artmış, kişi başı yapılan ortalama harcama ise %7,13 azalmış görülmektedir.

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

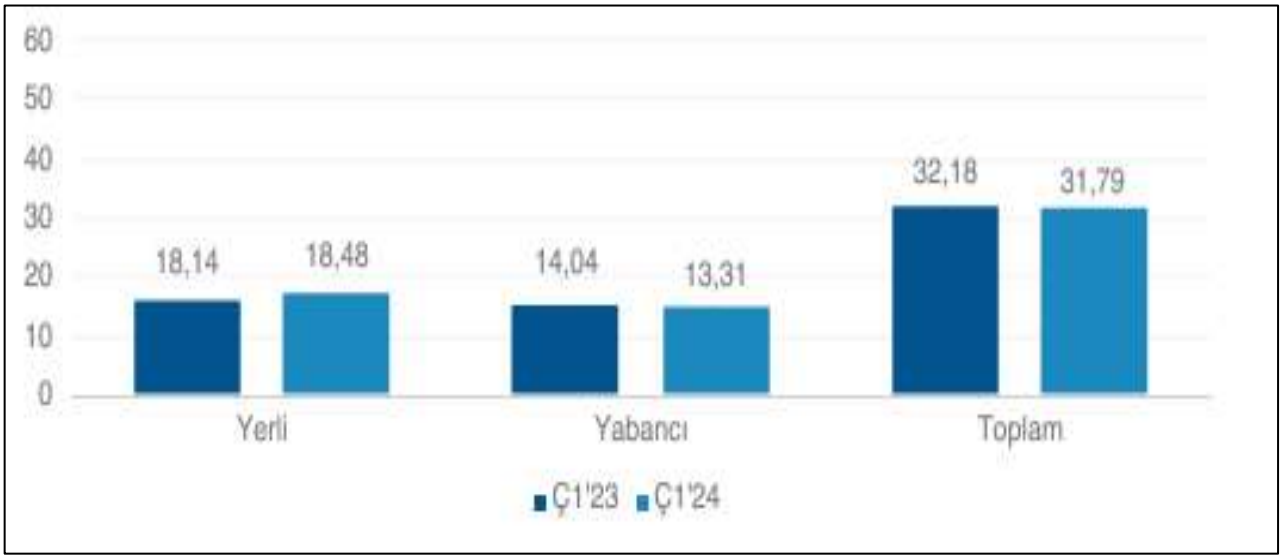
Otel Doluluk Oranı ve Günlük Ortalama Oda Fiyatı;

Beş Büyükşehirde Otel Doluluk Oranı (%)



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

Türkiye Geneli Otel Doluluk Oranları (%)



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

2022 yılı itibariyle ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %54,9'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %65,48 ile Antalya, onu takiben %62,7 ve %55,8 ile İstanbul ve Muğla gelmektedir. İzmir ve Ankara'nın yatak

doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %46,7 ve %40,8 olmuştur. 2023 yılı Kasım ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %35,2'dir.

Eskişehir İli Turizm Özellikleri:

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

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

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

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

Değerleme Konusu Otelin Bulunduğu Bölge Analizi

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

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

Konumu	Konaklama Tipleri	Hafta İçi Standart Oda Fiyatları (€)	Hafta Sonu Standart Oda Fiyatları (€)	Detay Bilgisi
Anemon Grand Eskişehir Otel	Suit, Standart, Deluxe (28 m² - 100 m²)	2.100TL (~55 €)	2.750.-TL (~75 €)	- Oda + Kahvaltı
The Merlot Hotel	Business, Standart, Kral Dairesi (28 m² - 65 m²)	2.750.-TL (~75 €)	3.250.-TL (~88 €)	- Oda + Kahvaltı
Grande Arte Hotel	Superior, Suite, Deluxe (23 m² 35 m²)	2.600.-TL (70 €)	3.200.-TL (85 €)	- Oda + Kahvaltı
Capella Otel Eskişehir	Business, Deluxe, Suit, Aile (35 m² - 65m² - 135 m²)	2.850.-TL (77 €)	4.000.-TL (110 €)	- Oda + Kahvaltı

6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

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

6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

Değerleme konusu taşınmazın teknik özelliklerinin değerlemesinde mahallinde yapılan inceleme ve tespitler ile projede planlanan özellikler baz olarak alınmıştır. Taşınmazın teknik donanımının yapının mütemmim cüzü olduğu kabulü ile teknik özellikler, yapısal özellikler ile değerlendirilmiştir.

6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ

Ülkemizde kabul görmüş olan üç farklı değerleme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemler "Pazar Değeri Yaklaşımı", "Nakit Akışı / Gelir Akımları Yaklaşımı" ve "Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı" yöntemleridir. Bu yöntemler için yapılan varsayımlar ve nedenleri aşağıda verilmektedir.

Pazar Değeri Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

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

Nakit Akışı / Gelir İndirgeme Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin, aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır. Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değerini gösterdiği kabul edilir.

Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır." şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ

Taşınmazların bulunduğu bölgede var olan emsallerin bölgedeki arsa birim fiyatları hakkında yeterli fikri vermesi nedeniyle değerleme konusu taşınmazların değerlemesinde "Piyasa Değeri Yaklaşımı", taşınmazın niteliği gereği otel olması sebebiyle "Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Analizi" ve "Nakit Akışı Analizi" yöntemi kullanılmıştır.

6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Kurul'un 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartları 2017'de en verimli ve en iyi kullanım fiziksel olarak mümkün, finansal olarak karlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olarak tanımlanmaktadır.

Bu kapsamda, değerleme konusu taşınmaz "Turizm" amaçlı kullanım en etkin ve verimli kullanımdır.

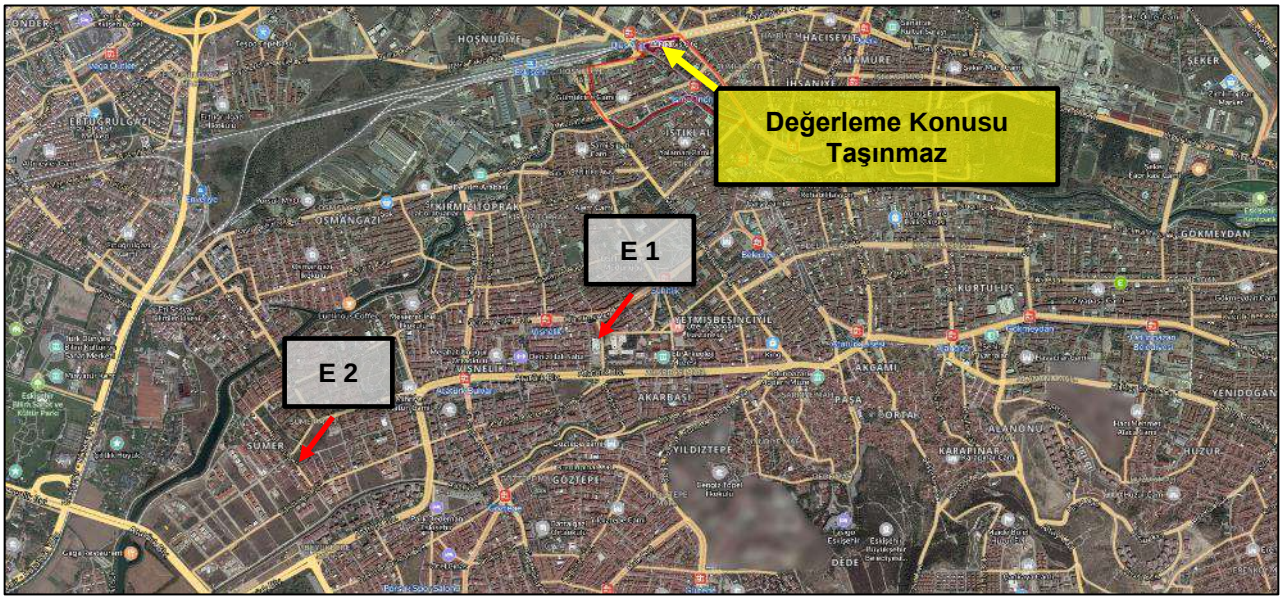
6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaza yakın çevrede yapılan araştırmalarda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

Emsal 1: Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Odunpazarı İlçesi, Sümer Mahallesi'nde, Kıbrıs Çoruh Sokak'a konumlu, 10 yaşında, 4 katlı, zemin ve 3 normal katlı, brüt 500 m² alana sahip olduğu beyan edilen 400 m² alanlı olduğu düşünülen, bina için 100.000.TL/Ay kira istenmektedir. Emsal konu taşınmaz göre konum, bakım durumu ve alan bakımından dezavantajlıdır.

Emsal 2: Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Odunpazarı İlçesi, Vişnelik Mahallesi'nde, 25 yaşında, bodrum, zemin kat ve 3 normal kat olmak üzere 5 katlı, brüt 1.250 m² alana sahip olduğu beyan edilen 1.000 m² alanlı olduğu düşünülen, bina için pazarlıklı olarak aylık 180.000.TL/Ay kira talep edilmektedir. Emsal konu taşınmaz göre konum, bakım durumu ve alan bakımından dezavantajlıdır.

Beyan: Konu taşınmazın yer aldığı bölge Eskişehir İl'inin Tepebaşı İlçesi'nin önemli arterlerinden olan Gençlik Merkezi'ne yakın konumludur. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede aktif olarak çalışan emlak ofisi yetkilileriyle yapılan görüşmede, benzer özelliklere sahip cadde üzerindeki binaların 450 TL/m²/ay – 475 TL/m²/ay birim değerine, iç kısımlarda daha büyük alanlı binaların ise 175 TL/m²/ay – 200 TL/m²/ay aralığında birim değere sahip olabileceği bilgisi verilmiştir.



Emsallerin Değerlendirilmesi:

Piyasa Değeri Analizinde, mevcut piyasa bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış / kiralanmış benzer taşınmazlar dikkate alınarak Pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış, emsallerde beyan edilen kullanım alanlarındaki hata/yanılma ve pazarlık payları da göz önüne alınarak konu gayrimenkul için arsa satış birim fiyatları belirlenmiştir. Bulunan emsaller, konum, büyüklük, kullanım fonksiyonu, imar şartları gibi kıstaslar dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır.

Emsaller taşınmaz ile aynı bölgede yer almaktadır. Emsallerin konumu, kullanım alanları, pazarlık payları, değerleme konu taşınmazın tüm olumlu ve olumsuz özellikleri değerlemede dikkate alınmıştır.

DÜKKANLAR İÇİN KİRA DEĞERİ ANALİZİ				
	Emsal-1	**Emsal-2**	**Restoran**	**Spor Salonu (Restoran Bar)**
Alan (m²)	500	1.250	250	868
Alan Düzeltmesi (m²) (zemine indirgenmiş)	400	1.000	250	868
Kira Bedeli (TL)	100.000	180.000		
Pazarlıklı Fiyat (TL)	95.000	170.000		
Plaza Tipi - Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Durumu	Aktif İlan	Aktif İlan		
Kalite	Orta	Orta	İyi	İyi
Kira Düzeltmesi	0%	0%		
Konum Şerefiyesi (%)	-35%	-35%		
Bakım Şerefiyesi (%)	-25%	-25%		
Alan Şerefiyesi (%)	-20%	-65%		
Birim Fiyat (TL/m²)	237,50	170,00		
Birim Değer Şerefiyeli(TL/m²/ay)	480,94	473,34		
Ortalama Birim Fiyat (TL/m²/ay)	**477,14**		477,14	195,63
Konu Taşınmaz Kira Değeri (TL/Ay)			**119.285,16**	**169.804,81**
Taşınmazın Yuvarlanmış Kira Değeri (TL/Ay)			**119.500**	**170.000**

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

6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ

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

6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ

Değerlemeye konu otellerin mevcut ünite özellikleri ve teknolojik yatırımları itibariyle sahip olabileceği kapasite nedeni ile sadece inşai yatırım olarak değerlendirilmemesi gereken bir tesis olup, bulunduğu ilde mevcut benzer oteller de incelenerek rantbl bir yatırım olup olmadığı da irdelenmiştir.

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

08.02.2007 tarihli sözleşmeye göre;

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

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

Otel Analizinde Kullanılan Varsayımlar:

- Eskişehir İbis Otel, turizm işletme belgesine göre 108 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır.
- 2023 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 39,1 Eur, 2024 yılının Kasım ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 46,1 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2024 yılı için oda fiyatı 46 Eur olarak baz alınmıştır.
- 2020-2022 yılları arasındaki dönemde tüm dünyayı etkisi altına almış Covid-19 salgını sebebiyle uçuş sayılarındaki düşüş göz önünde bulundurularak 2020-2021-2022 yılları arasındaki veriler dikkate alınmamıştır.
- 2023 yılının tamamı ve 2024 yılının Kasım ayına ait gerçekleşmeler baz alındığında, otel doluluk oranı %59,1 olarak hesaplanmıştır. 2025 yılı için doluluk oranı %63'den başlatılmış olup sonraki dönemlerde iyileşmeler olabileceği varsayılarak projeksiyona yansıtılmıştır.
- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin bulunduğu bölgedeki gayrimenkul gelişimleri, otelin gerçekleşmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları ilk iki yıl için %5, sonraki yıllar için %3 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Otelin çalışma prensibi ve konaklama dışındaki gelirleri (ekstra kahvaltı, toplantı salonu ve otopark gibi) göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otelin geçmiş yıllardaki gerçekleşmeleri ve yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %13'ü oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam otel gelirlerinden, toplam giderler düşülerek brüt işletme karı hesaplanmış olup döviz kurundaki artışlar, enflasyon oranı gibi etkilerde göz önünde bulundurularak otel GOP oranının 2025 yılında %31'den başlayıp artarak %36'ya ulaşıp 2028 yılından sonra sabit kalacağı öngörülmüştür.

Genel Varsayımlar;

- Akfen GYO AŞ. tarafından iletilen emlak vergisi ve sigorta bedelleri baz alınmış olup yıllık bazda %2 artış oranı uygulanmıştır.
- Yenileme maliyeti brüt oda gelirinin %1'i olacak şekilde projeksiyona eklenmiştir.
- Çalışmalar sırasında uzun dönem vadeli, Eurobond Euro değeri olan tahvillerin Euro Bazlı; 2038-2045 yılları arasındaki ortalama değeri risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Bu oranların belirlenmesinde uzun vadeli en likid tahvillerin getiri oranları risksiz getiri oranı olarak belirlenmiştir.
- Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden ve döviz kurlarındaki düzensizlikten kaynaklı ülke risklerinin toplamı olarak yaklaşık %2,19-3,19 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %10 olarak alınmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Parsel üzerinde konumlu 250 m² kapalı alanlı restoran binası ve 868 m² kapalı alanlı spor salonu (restoran-bar) binası için bölgede yapılan araştırmalar neticesinde sırasıyla 39.000 Eur/yıl, 55.500 Eur/yıl kira geliri projeksiyona yansıtılmıştır.
- Taşınmaz Eskişehir Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde olup Akfen GYO A.Ş. ile arasında kira sözleşmesi yapılmıştır. Sözleşmede kira bedeli 9.209 Euro/Ay olarak belirlenmiştir. Bu durum dikkate alınarak kira bedeli projeksiyona eklenmiştir.

Otel Fonksiyonu	
Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Hariç)	46,00
Diğer Gelir Oranı	13,00%
Yenileme	1,00%
Artış Oranı (İlk yıl)	5,0%
Artış Oranı (İkinci yıl)	5,0%
Artış Oranı (Sonraki yıllar)	3,0%

NAKİT AKIŞI

Proje Nakit Akışı (EUR)	0	1	2	3	4	5
Yıllar	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2026**	**31.12.2027**	**31.12.2028**	**31.12.2029**
Otel Fonksiyonu						
Toplam Oda Sayısı (Adet)		108	108	108	108	108
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)		365,00	365,00	365,00	366,00	38,00
Yıllık Oda Kapasitesi		39.420	39.420	39.420	39.528	4.104
Doluluk Oranı (%)		63,00%	65,00%	66,00%	69,00%	71,00%
Satılan Oda Satısı (Adet)		24.835	25.623	26.017	27.274	2.914
Oda Fiyatı (EUR)		48,30	50,72	52,24	53,80	55,42
Oda Gelirleri (EUR)		**1.199.511**	**1.299.470**	**1.359.046**	**1.467.455**	**161.478**
Diğer Gelirler (EUR)		**155.936**	**168.931**	**176.676**	**190.769**	**20.992**
Toplam Otel Gelirleri (EUR)		**1.355.448**	**1.468.402**	**1.535.722**	**1.658.224**	**182.470**
Brüt Karlılık Oranı-GOP (%)		31,00%	32,50%	34,00%	36,00%	36,00%
Brüt Karlılık (EUR)		420.189	477.231	522.146	596.961	65.689
İşletme Gideri Oranı (%)		69,00%	67,50%	66,00%	64,00%	64,00%
İşletme Gider Toplamı (EUR)		**935.259**	**991.171**	**1.013.577**	**1.061.264**	**116.781**
Yenileme Maliyeti (EUR)		13.554	14.684	15.357	16.582	1.825
Bina Sigortası (EUR) (%2)	20.483	20.892	21.310	21.736	22.171	2.354
Emlak Vergisi (EUR) (%2)	0	0	0	0	0	0
Yıllık Sabit Kira	110.508	110.508	110.508	110.508	110.508	11.505
Net Gelir (EUR)	**0**	**275.234**	**330.728**	**374.544**	**447.699**	**50.005**
Restoran Binası Yıllık Kira Geliri	39.000	40.950	42.998	44.287	45.616	4.892
Spor Salonu (Restoran+Bar) Binası Yıllık Kira Geli	55.500	58.275	61.189	63.024	64.915	6.961
Net Nakit Akışları	**0**	**374.459**	**434.915**	**481.856**	**558.230**	**61.858**

DEĞERLEME TABLOSU			
Risksiz Getiri Oranı	7,31%	7,31%	7,31%
Risk Primi	2,19%	2,69%	3,19%
İndirgeme Oranı	9,50%	10,00%	10,50%
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	**1.459.897**	**1.481.454**	**1.426.520**
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	**1.460.000**	**1.480.000**	**1.430.000**
Toplam Bugünkü Değer (TL)	**53.631.051**	**54.422.997**	**52.404.933**
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	**53.630.000**	**54.420.000**	**52.400.000**

31.12.2024 Tarihli Döviz Kuru	
Eur Alış Kuru	36,7362

Kira Analizinde Kullanılan Varsayımlar:

- Eskişehir İbis Otel, turizm işletme belgesine göre 108 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır.
- 2023 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 39,1 Eur, 2024 yılının Kasım ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 46,1 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2025 yılı için oda fiyatı 46 Eur olarak baz alınmıştır.
- 2020-2022 yılları arasındaki dönemde tüm dünyayı etkisi altına almış Covid-19 salgını sebebiyle uçuş sayılarındaki düşüş göz önünde bulundurularak 2020-2021-2022 yılları arasındaki veriler dikkate alınmamıştır.
- 2023 yılının tamamı ve 2024 yılının Kasım ayına ait gerçekleşmeler baz alındığında, otel doluluk oranı %59,1 olarak hesaplanmıştır. 2025 yılı için doluluk oranı %63'den başlatılmış olup sonraki dönemlerde iyileşmeler olabileceği varsayılarak projeksiyona yansıtılmıştır.
- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin bulunduğu bölgedeki gayrimenkul gelişimleri, otelin gerçekleşmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları ilk iki yıl için %5, sonraki yıllar için %3 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.

- Otelin çalışma prensibi ve konaklama dışındaki gelirleri (ekstra kahvaltı, toplantı salonu ve otopark gibi) göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otelin geçmiş yıllardaki gerçekleşmeleri ve yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %13'ü oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.

- Toplam otel gelirlerinden, toplam giderler düşülerek brüt işletme karı hesaplanmış olup döviz kurundaki artışlar, enflasyon oranı gibi etkilerde göz önünde bulundurularak otel GOP oranının 2025 yılında %31'den başlayıp artarak %36'ya ulaşıp 2028 yılından sonra sabit kalacağı öngörülmüştür.

Genel Varsayımlar;

- Akfen GYO AŞ. Tarafından iletilen kira sözleşmesi detayları incelenmiştir. Taşınmaz Akfen GYO AŞ. Mülkiyetinde olup uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından işletilmektedir. Yapılan sözleşmeye göre Accor Grubu tarafından ödenmesi gereken kira bedeli; toplam brüt gelirin %25'i veya düzeltilmiş brüt işletme gelirinin (AGOP) %95'inden yüksek olan bedel olarak belirlenmiştir. Sözleşme şartlarına göre son yıl AGOP oranı %95 olarak belirlenmiştir.

- Düzeltilmiş brüt işletme geliri (AGOP) brüt işletme karından (GOP), brüt gelirin toplam %8'i oranında ACCOR'a ödenecek işletmeci payı ve yenileme rezervi oranı düşülerek belirlenmiştir.

- Akfen GYO AŞ. tarafından iletilen emlak vergisi ve sigorta bedelleri baz alınmış olup yıllık bazda %2 artış oranı uygulanmıştır.

- Otelin kiralama modeli için yatırımcı tarafından karşılanacak yenileme gideri, işletme alternatifinde hesaplanan yenileme giderinin %5'i oranında alınmıştır. Kiralama modelinde otelin yenileme çalışmalarının kiracı tarafından yapılacağı varsayılmıştır.

- Çalışmalar sırasında uzun dönem vadeli, Eurobond Euro değeri olan tahvillerin Euro Bazlı; 2038-2045 yılları arasındaki ortalama değeri risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Bu oranların belirlenmesinde uzun vadeli en likid tahvillerin getiri oranları risksiz getiri oranı olarak belirlenmiştir.

- Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden ve döviz kurlarındaki düzensizlikten kaynaklı ülke risklerinin toplamı olarak yaklaşık %2,19-3,19 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %10 olarak alınmıştır. Kira getirisinin halihazırdaki kira sözleşmesi kapsamında daha öngörülebilir nitelikte olması sebebiyle toplam risk oranı %0,19-1,19 civarında alınarak indirgeme oranı %8 olarak alınmıştır.

- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

- Parsel üzerinde konumlu 250 m² kapalı alanlı restoran binası ve 868 m² kapalı alanlı spor salonu (restoran-bar) binası için bölgede yapılan araştırmalar neticesinde sırasıyla 39.000 Eur/yıl, 55.500 Eur/yıl kira geliri projeksiyona yansıtılmıştır.

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

Otel Fonksiyonu	
Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Hariç)	46,00
Diğer Gelir Oranı	13,00%
Yenileme	1,00%
Artış Oranı (İlk yıl)	5,0%
Artış Oranı (İkinci yıl)	5,0%
Artış Oranı (Sonraki yıllar)	3,0%

NAKİT AKIŞI

Proje Nakit Akışı (EUR)	0	1	2	3	4	5
Yıllar	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2026**	**31.12.2027**	**31.12.2028**	**31.12.2029**
Otel Fonksiyonu						
Toplam Oda Sayısı (Adet)		108	108	108	108	108
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)		365,00	365,00	365,00	366,00	38,00
Yıllık Oda Kapasitesi		39.420	39.420	39.420	39.528	4.104
Doluluk Oranı (%)		63,00%	65,00%	66,00%	69,00%	71,00%
Satılan Oda Satısı (Adet)		24.835	25.623	26.017	27.274	2.914
Oda Fiyatı (EUR)		48,30	50,72	52,24	53,80	55,42
Oda Gelirleri (EUR)		**1.199.511**	**1.299.470**	**1.359.046**	**1.467.455**	**161.478**
Diğer Gelirler (EUR)		**155.936**	**168.931**	**176.676**	**190.769**	**20.992**
Toplam Otel Gelirleri (EUR)		**1.355.448**	**1.468.402**	**1.535.722**	**1.658.224**	**182.470**
Brüt Karlılık Oranı-GOP (%)		31,00%	32,50%	34,00%	36,00%	36,00%
Otel Kira Sözleşme Oranı (%)		25%	25%	25%	25%	25%
Sözleşme AGOP Oranı (%)		8%	8%	8%	8%	8%
AGOP Gelir Oranı (%)		95%	95%	95%	95%	95%
Brüt Gelir Üzerinden Yıllık Kira Bedeli		338.862	367.100	383.931	414.556	45.618
AGOP Üzerinden Yıllık Kira Bedeli		296.165	341.770	379.323	441.088	48.537
Projeksiyona Esas Yıllık Kira Bedeli		**338.862**	**367.100**	**383.931**	**441.088**	**48.537**
Yenileme Maliyeti (EUR) (%5)	0	678	734	768	829	91
Bina Sigortası (EUR) (%2)	20.483	20.892	21.310	21.736	22.171	2.354
Emlak Vergisi (EUR) (%2)	0	0	0	0	0	0
Yıllık Sabit Kira	110.508	110.508	110.508	110.508	110.508	11.505
Net Gelir (EUR)	**0**	**206.784**	**234.548**	**250.918**	**307.579**	**34.587**
Restoran Binası Yıllık Kira Geliri	39.000	40.950	42.998	44.287	45.616	4.892
Spor Salonu (Restoran+Bar) Binası Yıllık Kira Geli	55.500	58.275	61.189	63.024	64.915	6.961
Net Nakit Akışları	**0**	**306.009**	**338.734**	**358.230**	**418.111**	**46.439**

DEĞERLEME TABLOSU			
Risksiz Getiri Oranı	7,31%	7,31%	7,31%
Risk Primi	0,19%	0,69%	1,19%
İndirgeme Oranı	7,50%	8,00%	8,50%
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	**1.179.158**	**1.196.984**	**1.151.867**
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	**1.180.000**	**1.200.000**	**1.150.000**
Toplam Bugünkü Değer (TL)	**43.317.766**	**43.972.642**	**42.315.213**
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	**43.320.000**	**43.970.000**	**42.320.000**

Kira Analizi		
Yıllar	**31.12.2024**	**31.12.2025**
Projeksiyona Esas 1 Yıllık Kira Bedeli (EUR)	**0**	**438.087**

DEĞERLEME TABLOSU (Kira Analizi)			
Risksiz Getiri Oranı	7,31%	7,31%	7,31%
Risk Primi	0,19%	0,69%	1,19%
İndirgeme Oranı	7,50%	8,00%	8,50%
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	**407.523**	**405.636**	**403.767**
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	**408.000**	**406.000**	**404.000**
Toplam Bugünkü Değer (TL)	**14.970.836**	**14.901.526**	**14.832.856**
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	**14.970.000**	**14.900.000**	**14.830.000**

31.12.2024 Tarihli Döviz Kuru	
Eur Alış Kuru	36,7362

TAŞINMAZIN NAKİT AKIŞINA GÖRE DEĞERİ (EUR)	1.480.000
TAŞINMAZIN KİRA GELİRİNE GÖRE DEĞERİ (EUR)	1.200.000
TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (EUR)	**1.340.000**
TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (TL)	**49.225.000**
TAŞINMAZIN YILLIK KİRA BEDELİ (EUR)	**406.000**
TAŞINMAZIN YILLIK KİRA BEDELİ (TL)	**14.900.000**
DÖVİZ KURU 31.12.2024 TCMB (1€)	**36,7362**

Değerleme konusu taşınmazın niteliği gereğince gelir getiren bir mülk olması göz önünde bulundurularak, otel gerçekleşmeleri ve bölgede yapılan araştırmalar neticesinde otel nakit akışı ve kira gelirine göre iki farklı yöntem ile taşınmazın değerine ulaşılmıştır. İki yöntemden de çıkan değerlerin birbirleri ile uyumlu olduğu görülmüş olup iki değerin ortalaması baz alınarak taşınmaza değer takdir edilmiştir.

Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

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

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

Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş:

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında devredilmesine ilişkin bir kısıtlama bulunmamaktadır. Konu taşınmazın mevcut durumunun yasal belgeleriyle uyumlu olduğu görülmüştür. Taşınmazın onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup taşınmaz yasal sürecini tamamlamış durumdadır.

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

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen husus bulunmamaktadır.

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

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

8. SONUÇ

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

PAZAR DEĞERİ (TL)		
Taşınmaz	**Pazar Değeri (TL)**	**Pazar Değeri (KDV Dahil*) (TL)**
Taşınmaz Değeri (TL)	49.225.000.-	59.070.000.-
	Kırkdokuzmilyonikiyüzyirmibeşbin Türk Lirası	**Ellidokuzmilyonyetmişbin Türk Lirası**
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (TL)	14.900.000.-	17.880.000.-
	Ondörtmilyondokuzyüzbin Türk Lirası	**Onyedimilyonysekizyüzseksenbin Türk Lirası**

PAZAR DEĞERİ (EUR)		
Taşınmaz	**Pazar Değeri (EUR)**	**Pazar Değeri (KDV Dahil*) (EUR)**
Taşınmaz Değeri (EUR)	1.340.000.-	1.610.000.-
	Birmilyonüçyüzkırkbin Euro	**Birmilyonaltıyüzonbin Euro**
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (EUR)	406.000.-	485.000.-
	Dörtyüzaltıbin Euro	**Dörtyüzseksenbeşbin Euro**

**Değerleme tarihi itibariyle TCMB Döviz Alış Kuru: 36,7362 alınmıştır.*

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

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

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

- İşbu rapor, **AKFEN GYO A.Ş.'nin** yazılı talebi üzerine üç nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan Şirketimiz sorumlu değildir.
- Firmamız, T.C Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 14.07.2015 tarih ve 18/916 karar no ile Lisans Belgesini almıştır. İş bu Değerleme Raporu SPK mevzuatı çerçevesinde değerleme standartlarına uygun şekilde düzenlenmiştir.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.