

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ESKİŞEHİR İLİ TEPEBAŞI İLÇESİ
HOŞNUDİYE MAHALLESİ'NDE YER ALAN
9 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
(HİLTON GARDEN INN OTELİ)**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	2.12.2024
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	3.12.2024
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2024
RAPOR TARİHİ	6.01.2025
RAPOR NO	RYGYO-2410181
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	1 VE 2 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI DEPOLU İŞYERİ, 3, 4, 5, 6, 7 VE 8 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI İŞ YERİ VE 9 BAĞIMIZ BÖLÜM NUMARALI OTEL PAZAR DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	ESKİŞEHİR İLİ, TEPEBAŞI İLÇESİ, HOŞNUDİYE MAHALLESİ, İSMET İNÖNÜ-1 CADDESİ, B BLOK, NO: 151/ A, B, 764. SOKAK, B BLOK, NO:8 P. KODU: 26130 TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	A. Özgün HERGÜL- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402487) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 7 - Turizm Belgeleri- Tapu Suretleri- Diğer Belgeler
Ek 3 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 4 - Yapı Ruhsatı- Yapı Kullanım İzin Belgesi
Ek 5 - Nakit Akışı Tabloları-İpotek Beyanı
Ek 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,- * değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; yukarıda adresi belirtilen 3903 ada 1 parsel üzerinde kain olan "A BLOK 16 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI" nitelikli taşınmazda B blokta yer alan bağımsız bölümlerin pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Küçük Çamlıca Mahallesi Erkan Ocaklı Sokak No:11 Üsküdar/İstanbul

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Bu değerlendirme raporu; yukarıda adresi belirtilen 3903 ada 1 parsel üzerinde kain olan "A BLOK 16 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI" nitelikli taşınmazda B blokta yer alan taşınmazların pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için RYGYO-2410181 referans numaralı bu rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

A: Özgün HERGÜL, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ ve Eren KURT değerleme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için tarafımızca daha önce 1 adet değerleme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	RYGYO-2310139		
Rapor Tarihi	3.01.2024		
Rapor Konusu	1 VE 2 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI DEPOLU İŞYERİ, 3, 4, 5, 6, 7 VE 8 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI İŞ YERİ VE 9 BAĞIMIZ BÖLÜM NUMARALI OTEL PAZAR DEĞER TESPİTİ		
Raporu Hazırlayanlar	Onur ÖZGÜR Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç Hisse Değeri)	458.650.000		

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

3903 ADA 1 PARSEL	
İli	: ESKİŞEHİR
İlçesi	: TEPEBAŞI
Bucağı	:
Mahallesi	: ESKİBAĞLAR
Köyü	: -
Sokağı	:
Mevkii	: -
Pafta No	:
Ada No	: 3903
Parsel No	: 1
Alanı	: 3.297,35 M ²
Vasfı	: A BLOK 16 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI
Blok No	: B
Sahibi	: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Yevmiye No	: 1645
Tapu Tarihi	: 20.01.2015

B.B. No	Katı	B.B. Niteliği	Arsa Payı	Cilt No	Sayfa No
1	Zemin	Depolu İşyeri	323/31410	150	14959
2	Zemin	Depolu İşyeri	315/31410	150	14960
3	Zemin	İşyeri	158/31410	150	14961
4	Zemin	İşyeri	163/31410	150	14962
5	Zemin	İşyeri	50/31410	150	14963
6	Zemin	İşyeri	45/31410	150	14964
7	Zemin	İşyeri	144/31410	150	14965
8	Zemin	İşyeri	157/31410	150	14966
9	Zemin	Otel	11365/31410	150	14967

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 01.11.2024 tarihinde, ilgili firma tarafından Web Tapu Portal Sistemi'nden alınmış olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

Beyanlar Bölümü:

- * Yönetim Planı : 21/02/2013 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (11.03.2013 tarih 6875 yevmiye ile müşterek olarak)
- * Yönetim Planı : 08/07/2014 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (11.07.2014 tarih 21305 yevmiye ile müşterek olarak)
- * KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMİŞTİR.(Şablon: Bu Taşınmaz mal KM ye Çevrilmiştir.) (10.11.2016 tarih 38266 yevmiye ile müşterek olarak)

Rehinler Bölümü:

*Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, 1. Dereceden, 270.000.000,00 TL bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır. (24.07.2023 tarih 27622 yevmiye ile.) (Bu ipotek tüm bağımsız bölümler üzerinde bulunmaktadır.)

*Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz ve ya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak yada yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir. **Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde yer alan ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması rapor eklerinde yer almaktadır.***

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

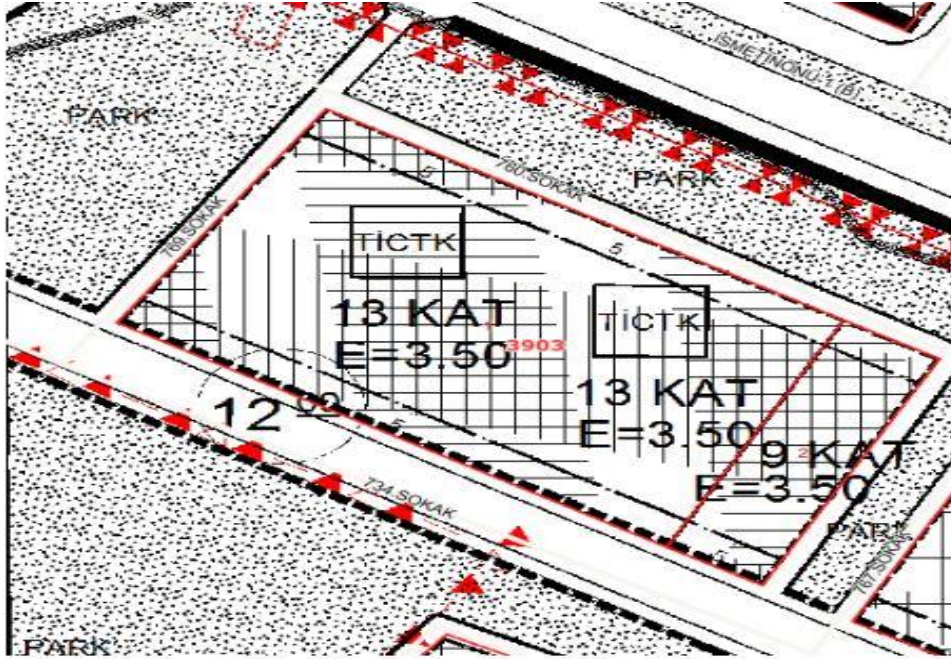
Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde taşınmazların mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı anlaşılmıştır.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

3903 ada, 1 no'lu parsel 15.06.2023 tarih ve 240 sayılı Meclis kararı ile kesinleşen 1/1000 ölçekli Honudiye, Yenibağlar, Eskibağlar, Ertuğrul Gazi, Ulu Önder Revizyon Uygulama İmar Planı'nda "TİCTK" lejantlı Ticaret + Konut + Turizm alanında kalmakta olup bu planın ardından taşınmazı kapsayan bir plan değişikliği bulunmamaktadır.

Tepebaşı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalarda rapor konusu 3903 ada, 1 no'lu parseli de kapsayan bölge için 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı çalışmalarının bittiği öğrenilmiştir. Tepebaşı Belediyesi Emlak İstimlak ve Harita Müdürlüğü'nden temin edilen imar durum belgesine göre 3903 ada, 1 no'lu parsel "A BLOK 16 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI" olarak görünmektedir. Yapılaşma koşulları Kaks: 3,50 H: 13 kat olarak belirlenmiştir.



2.3.2 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Taşınmaza ait imar planları 15.06.2023 tarihinde onanmıştır. Halihazırda yukarıda belirtilen yapılaşma koşulları ile imara açık durumdadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Tepebaşı İlçesi Tapu Müdürlüğü arşivinde bulunan 03.07.2014 tarihinde onaylanmış kat irtifakına esas mimari projesi, Tepebaşı Belediyesi'nde 22.09.2016 tarihinde onaylanmış tadilat mimari projesi, ile arsa payları ve bağımsız bölüm numaraları için onaylanmış olan mimari proje üzerinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

*Taşınmazın kat irtifakına esas mimari projesinde 8 adet işyeri ve 1 adet otel olmak üzere toplam 9 bağımsız bölüm mevcut olup, yapı kullanma izin belgesi 2 işyeri ve 1 otel olmak üzere toplam 3 bağımsız bölüm için hazırlanmıştır. Taşınmazın son tadilat projesinde bağımsız bölüm sayısında değişiklik yapılmış olup, tapuya tescil ettirilmemiştir. Yerinde yapılan incelemelerde işe 3 adet işyeri ve 1 adet otel bulunmaktadır. En son yapılan değişikliklerin tapuya tescil edilmesi önerilmektedir.

* Taşınmazlar tapu müdürlüğünde bulunan onaylı mimari projesine 1 nolu b.b., Bodrum kat 122 m² , zemin kat 122 m² olmak üzere toplam 244 m², 2 nolu b.b., Bodrum kat 119 m² , zemin kat 119 m² olmak üzere toplam 238 m², 3 nolu b.b. 119 m², 4 nolu b.b., 123 m², 5 nolu b.b. 37 m², 6 nolu b.b., 34 m², 7 nolu bağımsız bölüm, 109 m², 8 nolu bağımsız 118,50 m² ve 9 nolu b.b. otel 7531 m² + teras alanıdır. İşyerlerinin tamamı zemin katta bulunmaktadır. Otelin girişi zemin katta olup 8 normal ve çatı kat dahil tek bir bağımsız bölüm gibi kullanılmaktadır.

KATI	KULLANIM FONKSİYONU
3.bodrum	sığınak, otopark ve pompa dairesi, su deposu
2.bodrum	spor salonu, çamaşırhane ve otopark
1.bodrum	idari ofis hacmi, teknik depo hacimleri, jeneratör odası, teknik odalar, mutfak
Zemin	3 işyeri, otel lobi, idari ofis ve teknik alan
Tesisat Katı	Teknik kat
1.normal	Mutfak, restoran, teknik hacimler, bay-bayan wc, toplantı odası ve ~173 m ² teras alanından
2.ila 8.Normal	17 adet oda ve teknik hacimler
Çatı	7 adet oda ve teknik hacimler

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Tepebaşı Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde değerlendirme tarihi itibari ile taşınmazlara ait arşiv dosyası üzerinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

* Taşınmazlar için 12.03.2012 ve 266 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 17.04.2013 tarihli ve 391 sayılı isim değişikliği ruhsatı, 13.11.2013 tarihli ve 1350 sayılı isim değişikliği ruhsatı, 11.12.2013 tarihli ve 1466 sayılı isim değişikliği ruhsatı, 01.07.2014 tarihli ve 840 sayılı tadilat ruhsatı, 22.09.2016 tarihli ve 1007 sayılı tadilat ruhsatı, 27.09.2016 tarihli ve 0677 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgeleri alınmıştır. Taşınmazın kat irtifakına esas mimari projesinde 8 adet işyeri ve 1 adet otel olmak üzere toplam 9 bağımsız bölüm mevcut olup, yapı kullanma izin belgesi 2 işyeri ve 1 otel olmak üzere toplam 3 bağımsız bölüm için hazırlanmıştır. Taşınmazın son tadilat projesinde bağımsız bölüm sayısında değişiklik yapılmış olup, tapuya tescil ettirilmemiştir. Yerinde yapılan incelemelerde ise 3 adet işyeri ve 1 adet otel bulunmaktadır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Titiz Yapı Denetim Ltd.Şti. - YENİ MAH. SİVRİHİSAR 1 CAD. NO: 130/5
TEPEBAŞI/ESKİŞEHİR

2.3.6 - Projeyle 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 değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait 15.07.2016 tarihinde alınmış B sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu gayrimenkuller; Eskişehir İli Tepebaşı İlçesi Çınarlı Mahallesi 3903 Ada 1 Parsel nolu 3.297,35 m2 yüzölçümünde "A BLOK 16 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI" vafıslı ana taşınmaz üzerinde bulunan B blok; 9 adet bağımsız bölümden oluşan 5 Yıldızlı Otel tesisidir. Konu otel, 126 oda kapasitesine sahip; 3 Bodrum, 1 Zemin, 1 Tesisat Kat , 8 normal kat ve Çatı katı olarak projelendirilmiştir. 1 nolu b.b., Bodrum kat 122 m² , zemin kat 122 m² olmak üzere toplam 244 m², 2 nolu b.b., Bodrum kat 119 m² , zemin kat 119 m² olmak üzere toplam 238 m², 3 nolu b.b. 119 m², 4 nolu b.b., 123 m², 5 nolu b.b. 37 m², 6 nolu b.b., 34 m², 7 nolu bağımsız bölüm, 109 m², 8 nolu bağımsız 118,50 m² ve 9 nolu b.b. otel 7531 m² + teras alana sahiptir. Tüm bağımsız bölümler birlikte B blok bütünü oluşturmakta olup B blok iskan belgesine göre toplam inşaat alanı toplam 12.718 m² dir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin; 34.maddesi-(3) (Ek: RG-17/1/2017-29951) "Ortaklık portföyünde bulunan ve kiraya verilen alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari depo, ofis binası, şube gibi yapıların kira değerlerinin tespitinin bölüm bazında ayrı ayrı yaptırılması yerine yapının bütünü için tek bir değer takdir edilmesi şekliyle de yaptırılması mümkündür. Kiracının ortaklığın ilişkili tarafı olması halinde ise ilişkili tarafa kiraya verilen bölüme ilişkin kira değerinin tespitinin yaptırılması zorunludur. Anılan yapıların rayiç kira bedellerinin ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde tespit ettirilmiş olması halinde, takip eden yılda birinci fıkranın (g) bendi kapsamında yaptırılacak değer tespiti işlemine kadar kiracı değişikliği ya da kira sözleşmesinin yenilenmesi durumlarında anılan değerleme raporunda tespit edilen değerlerin kullanılması mümkündür." denilmektedir.

İlgili maddeye istinaden Taşınmazların tek mülkiyete sahip olması, birlikte bir bütünü oluşturuyor olması nedeni ile taşınmazlar için tek bir değer takdir edilmesi uygun görülmüştür.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Çalışmaya konu olan gayrimenkuller ulaşım açısından oldukça avantajlı konumdadır. Eskişehir ölçeğinde bakıldığında, kentin ana arterlerinden biri olan İsmet İnönü-1 Caddesi üzerinde yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde ticari iş merkezleri, Türkiye çapında hizmet veren pazarlama ve Ticaret şirketlerinin bölge müdürlükleri, Tekstil ve giyim firmalarının satış mağazaları, beyaz eşya, mobilya, bilgisayar ve Elektronik cihazların satışının yapıldığı mağazalar, oteller, özel hastane ve diğer ticaret ve hizmet sektöründe faaliyet gösteren işletmelerin bulunduğu bölgededir

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz ulaşımı kolay ve rahat bir bölgede olup üzerinde bulunduğu İsmet İnönü-1 Caddesi yaya ve araç trafiği açısından oldukça hareketli olup, taşınmaz yerleşim yoğunluğu yüksek olan bir bölgede kalmaktadır.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu arsa 3903 ada 1 parsel 3.297,35 m² yüzölçümüne sahip arsadır. Yol cephesi yaklaşık 71,6 m. derinliği ise ortalama 44 m. dir. Parsel kuzeyden İsmet İnönü 1 Caddesine, güneyden 734 Sokak'a cephelidir. Konu parsel otel, 126 oda kapasitesine sahip; 3 Bodrum, 1 Zemin, Tesisat Kat, 8 normal kat ve Çatı katı olarak projelendirilmiştir. 3. 2. ve 1. Bodrum katlar 1.115 er m², Zemin Kat 1.044 m², Tesisat kat 1.044 m², 1. Kat 1.173 m², Normal katların her biri 764 m², Çatı katı 764 m² alana sahiptir. Otelin toplam kapalı alanı toplam 12.718 m² dir.

Değerlemeye konu 1 nolu b.b., Bodrum kat 122 m² , zemin kat 122 m² olmak üzere toplam 244 m², 2 nolu b.b., Bodrum kat 119 m² , zemin kat 119 m² olmak üzere toplam 238 m², 3 nolu b.b. 119m², 4 nolu b.b., 123 m², 5 nolu b.b. 37 m², 6 nolu b.b., 34 m², 7 nolu bağımsız bölüm, 109 m²,8 nolu bağımsız 118,50 m² ve 9 nolu b.b. otel 7531 m² + teras kullanım alanına sahiptir.

Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	BAK
Yapı Nizamı	:	AYRIK
Yapı Sınıfı	:	IV.C
Kullanım Amacı	:	OTEL
Elektrik	:	ŞEBEKE
Su	:	ŞEBEKE
Isıtma Sistemi	:	DOĞALGAZ
Kanalizasyon	:	ŞEBEKE
Su Deposu	:	MEVCUT
Hidrofor	:	MEVCUT
Asansör	:	MEVCUT
Jeneratör	:	MEVCUT
Intercom Tesis	:	MEVCUT
Yangın Tesisatı	:	YANGIN MERDİVENİ
Çatı Tipi	:	TERAS
Dış Cephe	:	DIŞ CEPHE BOYASI
Park Yeri	:	MEVCUT
Güvenlik	:	MEVCUT
Manzarası	:	İSMET İNÖNÜ 1 CADDESİ
Cephesi	:	GÜNEY KUZAY BATI

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

- * Taşınmaz, 4 yıldızlı otel standartlarında bir inşaat, teçhizat ve tesisata sahiptir.
- * Restoran, barlar ve dükkanlar kullanım fonksiyonlarına uygun olarak tefriş edilmiştir.
- * Restoran ve barlarda tavanlarda ses yayın tesisatı, duman detektörleri, sprinkler ve havalandırma sistemleri bulunmaktadır.
- * Dış ve iç kapı doğramaları ahşaptan, pencere doğramaları ise alüminyumdan mamul ve çift camlıdır.
- * Konaklama odalarının zeminleri halı ve traverten kaplı, duvarları saten boyalı ve duvar kâğıdı kaplı, tavanları alçı asma tavadır.
- * Odalarda havalandırma, sprinkler ve yangın ihbar sistemleri bulunmaktadır.
- * Odalardaki banyo hacimlerinin zeminleri seramik kaplı, duvarları seramik kaplı, tavanları led spot aydınlatmalı alçıpan asma tavadır. İçerisinde hilton lavabo, ankastre klozet ile vitrifiye aksesuarları mevcuttur.
- * Kat koridorlarının zeminleri halı kaplı, duvarları boya ve ahşap kaplı, tavanları alçıpan asma tavadır.
- * Toplantı odalarında zeminler halı, duvarlar duvar kâğıdı ve ahşap kaplı olup tavanlar spot aydınlatmalı alçıpan asma tavadır
- * Genel mekânlar ve personel alanlarında zeminler mermer, seramik, halı veya laminat parke kaplı, duvarlar saten boya, plastik boya veya ahşap lambri, tavanlar plastik boya veya alçı ve metal asma tavadır.
- * Oda kapılarında kartlı geçiş sistemi bulunmaktadır.

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiren durum olmadığı düşünülmektedir.

Taşınmazın kat irtifakına esas mimari projesinde 8 adet işyeri ve 1 adet otel olmak üzere toplam 9 bağımsız bölüm mevcut olup, yapı kullanma izin belgesi 2 işyeri ve 1 otel olmak üzere toplam 3 bağımsız bölüm için hazırlanmıştır. Taşınmazın son tadilat projesinde bağımsız bölüm sayısında değişiklik yapılmış olup, tapuya tescil ettirilmemiştir. Yerinde yapılan incelemelerde ise 3 adet işyeri ve 1 adet otel bulunmaktadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Eskişehir İli

Eskişehir, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık yirmi beşinci şehridir. 1993 yılında çıkarılan kanunla Büyükşehir Belediyesi olmuştur. Nüfusu 2023 yılı TÜİK istatistiklerine göre 915.418 kişidir. Ortasından Porsuk Çayı geçen şehir, içerisinde Osmangazi Üniversitesi, Eskişehir Teknik Üniversitesi ve Anadolu Üniversitesi'nin bulunması nedeniyle bir öğrenci kenti görünümündedir. Met helvası, Nuga helvası, Haşhaşlı çörek, Kalabak suyu, çibörek ve lületaş ile meşhurdur. Ayrıca balaban kebabıda Eskişehir mutfağında önemli bir yer almaktadır. İşlenebilir lületaş, Türkiye'de yalnız Eskişehir'de çıkarıldığı için Eskişehir taşı olarak bilinir. Türkiye'de Eskişehir ve Sivrihisar dolaylarında yetişen bir çoban köpeği olan akbaş da şehre ait önemli değerlerdendir. Sanat kurumları ve tesisleri ile kültür ve sanatta gelişmiş bir şehirdir. Anadolu Üniversitesi ve büyükşehir belediyesi bünyesinde iki adet senfoni orkestrası bulunmaktadır. Ayrıca her yıl düzenlenen Uluslararası Eskişehir Festivali ile şehirde müzik, tiyatro, resim ve sinema dallarında sergiler ve gösteriler yapılmaktadır.

Eskişehir günümüze kadar değişik uygarlıklar altında varlığını sürdürmüştür. Üzerinde kurulan medeniyetlerden bazıları Frigya, Bizans, Anadolu Selçukluları ve Osmanlı İmparatorluğu'dur. Türk Silahlı Kuvvetleri Hava Kuvvetleri Komutanlığı'na bağlı Muharip Hava Kuvveti, Hava Füze Savunma Komutanlığı, 1. Hava İkmal ve Bakım Merkez Komutanlığı ve 1. Ana Jet Üs Komutanlığı'nda Eskişehir'de bulunmaktadır. Ayrıca hem askerî hem de sivil havaalanı Hasan Polatkan Havalimanı bulunmaktadır.

Eskişehir 2013 yılında Türk Dünyası Kültür Başkenti ve UNESCO Somut Olmayan Kültürel Miras Başkentliği unvanlarını taşımaktadır.

Eskişehir, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısında yer almaktadır. İl merkezi kuzeyinde Mihalgazi ve Sarıcakaya doğusunda Alpu ve Ankara güneyinde Mahmudiye, Seyitgazi ve Afyon, batısında ise İnönü ve Kütahya sınırları ile çevrilidir.

4.1.2 - 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, Muttalıp 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.

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), Türkiye Cumhuriyetinin 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. İlçe nüfusu 2023 yılı TÜİK istatistiklerine göre 390.116 kişidir.

ESKİŞEHİR'İN İLÇELERİ

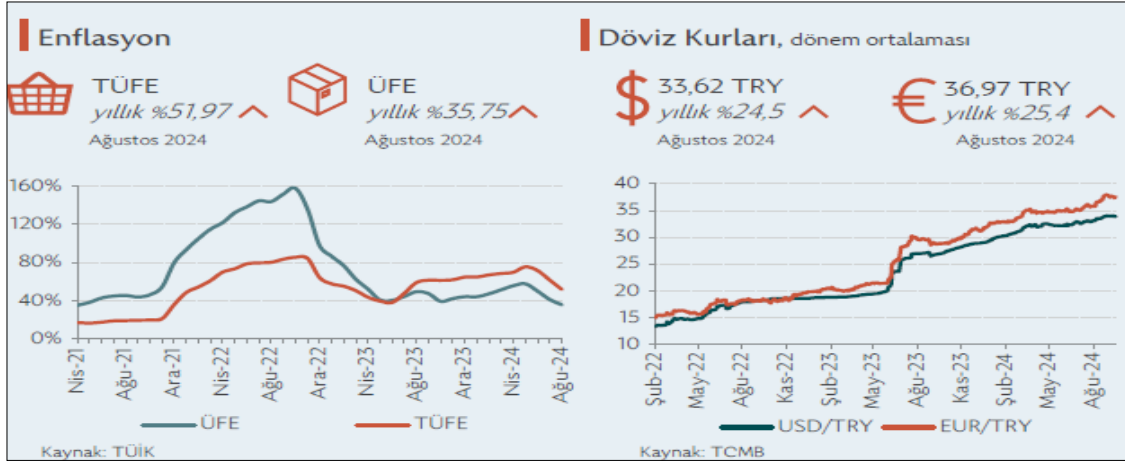


4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye'nin orta vadede mali ve gelir politikalarının ve gelecek projeksiyonlarının iyileşeceğine dair beklentiler, enflasyon ile mücadelede sıkı para politikalarının uygulanma devam etmesi ve iki seçim döneminin geride bırakılmasıyla 2.çeyrek 2024'te de güçlenmeye devam etmiştir.

- Türkiye'nin kredi notunu Moody's Temmuz'da B3'ten B1'e, Fitch Eylül'de B+'ten BB-'ye yükseltirken, 2021 yılında Mali Eylem Görev Gücü (FATF) tarafından gri listeye alınan Türkiye, bu iyileşme ortamından yararlanarak gri listeden çıkarılmıştır. Gelişmiş ülkelerde sıkı para politikalarının gevşetilmesine yönelik atılan adımlar orta vadede Türkiye'ye sermaye akışını hızlandırabilir.
- 2024 yılının ilk yedi ayında Türkiye'ye yapılan toplam DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri geçen yıl ile benzer seviyede kaydedilirken, gayrimenkule yapılan DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri %23,5 düşüşle toplam yatırımlar içinde %31 pay almıştır.
- Gayrimenkul yatırım işlemlerinde perakende sektörü en yüksek payı alırken, son dönemlerde yükselişe geçen ofis yatırımları sırayı takip etmiştir. Yüksek finansman maliyetleri yatırım faaliyetlerinde en önemli zorluk olmaya devam etmektedir.(VS Partners Araştırma, 2Ç 2024 Gayrimenkul Pazarı Verileri)



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

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %7,4, inşaat %6,5, tarım sektörü ile gayrimenkul faaliyetleri %3,7, bilgi ve iletişim faaliyetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri %3,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,2, hizmetler %2,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %0,6 arttı. Sanayi sektörü ise %1,8 azaldı.

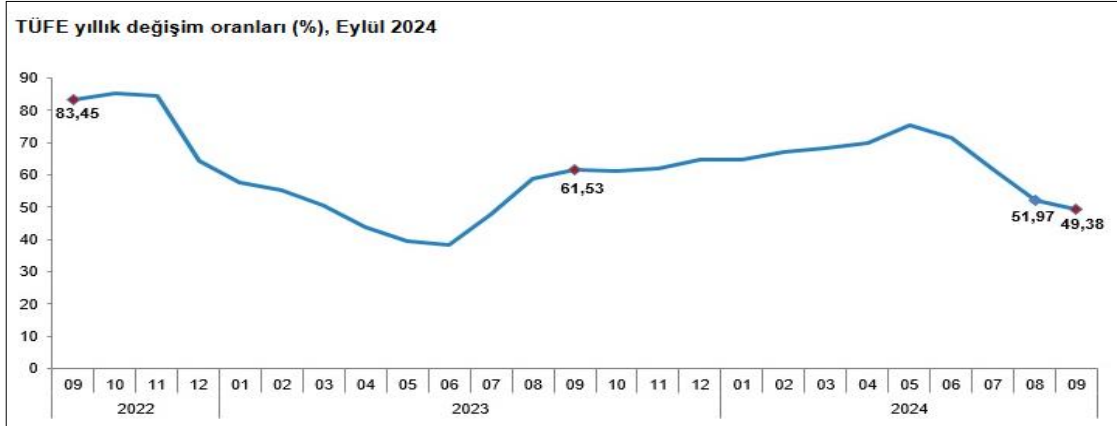
Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %78,6 artarak 9 trilyon 949 milyar 792 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 308 milyar 158 milyon olarak gerçekleşti. (TÜİK, Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024)

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.

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,97, bir önceki yılın Aralık ayına göre %35,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %49,38 ve on iki aylık ortalamalara göre %63,47 olarak gerçekleşti.

Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,60 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %97,87 ile konut oldu. (TÜİK, Tüketici Fiyat Endeksi, Eylül 2024)



Ülkede TÜFE enflasyonundaki düşüş eğilimi Ağustos'ta devam etti. Bu dönemde TÜFE aylık bazda %0,2 artış kaydederken, yıllık TÜFE enflasyonu %2,5 ile Şubat 2021'den bu yana en düşük düzeyinde gerçekleşti. Aynı dönemde, Fed'in para politikası kararları için yakından takip ettiği çekirdek kişisel tüketim harcamaları (PCE) fiyat endeksi aylık bazda %0,1, yıllık bazda da %2,7 ile beklentilerin altında artış kaydetti. Söz konusu veri akışı ülkede enflasyonist baskıların hafiflemeye devam ettiğine işaret etti.

OECD Eylül ayında yayımladığı Ekonomik Görünüm Raporu'nda küresel ekonominin 2024 yılının ilk yarısında dirençli kaldığını ve enflasyonun ılımlı seyrini sürdürdüğünü belirtti. Kuruluş, küresel ekonomik büyüme tahminini 2024 yılı için Mayıs ayında öngördüğü %3,1 seviyesinden %3,2'ye yükseltirken, 2025 yılı için %3,2 olarak korudu. OECD, Türkiye ekonomisi için 2024 ve 2025 yıllarına ilişkin büyüme tahminlerini ise aşağı yönlü revize ederek sırasıyla %3,2 ve %3,1 olarak açıkladı. Küresel enflasyon beklentilerini aşağı yönlü revize eden OECD, Türkiye'ye ilişkin enflasyon tahminlerini ise bir miktar yükseltti. Satın alma gücünün birçok ülkede henüz pandemi öncesindeki seviyelere ulaşamadığına işaret edilen raporda, küresel ekonomi için risk faktörleri olarak hizmet enflasyonunun yüksek seviyesi, finansal koşulların beklenenden uzun süre sıkı kalma ihtimali ve gelişmekte olan ülkelerdeki yüksek borçluluk oranları belirtildi.

Mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre işsizlik oranı Haziran ayındaki hızlı yükselişinin ardından Temmuz'da 0,4 puan azalarak %8,8 seviyesine indi. Bu gelişmede, ilgili dönemde işgücündeki 123 bin kişilik artışa karşılık, işsiz sayısının 112 bin kişi azalması etkili oldu. Böylece, işgücüne katılma ve istihdam oranları Temmuz'da sırasıyla %54,4 ve %49,6 düzeylerine yükseldi. Bu dönemde, en geniş tanımlı işsizlik oranı olarak kabul edilen atıl işgücü oranı da bir önceki aya göre 2,7 puan azalarak %26,5 oldu.

2025-2027 dönemini kapsayan Orta Vadeli Program 5 Eylül'de açıklandı. Fiyat istikrarının sağlanmasının öncelikli hedef olarak belirlendiği programda, 2024-2026 yılları için GSYH büyüme tahminleri önceki yılın OVP tahminlerine göre 0,5 puan aşağı yönlü revize edilerek sırasıyla %3,5, %4,0 ve %4,5 olarak açıklandı. Aynı dönem için yılsonu TÜFE enflasyonu öngörülerine ise TCMB'nin son Enflasyon Raporu'nda açıkladığı tahmin aralığının içinde kalacak şekilde yukarı yönlü revize edilerek sırasıyla %41,5, %17,5, %9,7 ve %7,0 şeklinde belirtildi. Program, bütçe açığının GSYH'ye oranının bu dönemde sırasıyla %4,9, %3,1, %2,8 ve %2,5 düzeylerinde olmasını öngörüyor.

TCMB, 19 Eylül'de gerçekleştirdiği toplantısında politika faizini beklentiler paralelinde değiştirmeyerek %50 seviyesinde tuttu. Toplantının ardından yayımlanan karar metninde, Ağustos ayında aylık enflasyonun ana eğiliminin belirgin bir değişim sergilemediği belirtilirken, hizmet enflasyonundaki iyileşmenin son çeyrekte gerçekleşmesinin beklendiğini ifade edildi. Enflasyon beklentileri ve fiyatlama davranışlarının dezenflasyon süreci açısından risk oluşturmaya devam ettiği yönündeki değerlendirme TCMB'nin ihtiyatlı duruşunu koruduğu yönünde algılandı. Bununla beraber, enflasyonda belirgin ve kalıcı bir bozulma öngörülmesi durumunda "para politikası duruşunun sıkılaştırılacağı" yönündeki ifadenin "para politikası araçları etkili şekilde kullanılacaktır" şeklinde değiştirilmesi, TCMB'nin önümüzdeki dönemde mevcut duruşunu gözden geçirebileceği yönündeki beklentileri destekledi. TCMB 21 Eylül'de parasal aktarım mekanizmasını desteklemek amacıyla zorunlu karşılık uygulamasında bazı değişiklikler yaptı. Buna göre, zorunlu karşılık oranları kısa vadeli TL mevduat için %12'den %15'e, uzun vadeli TL mevduat için %8'den %10'a çıkarılırken, YP mevduat için TL tesis oranı %8'den %5'e düşürüldü. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, Ekim, 2024, Türkiye İş Bankası)

Eylül ayında ECB yılın ikinci faiz indirimine giderken, Fed de para politikasında gevşeme döngüsünü hızlı bir faiz indirimiyle başlatmış oldu. Bu adımların yanı sıra Çin Merkez Bankası'nın iç ve dış talep koşullarındaki zayıf seyir ile gayrimenkul piyasasındaki sıkıntıları aşmak amacıyla açıkladığı geniş kapsamlı teşvik paketinin ülke ve dünya ekonomisi üzerindeki etkileri önümüzdeki dönemde yakından takip edilecek. Mevcut ortamda politikaları diğer başlıca merkez bankalarından ayrılan BoJ'un ise Japonya iktidar partisinde gerçekleşen görev değişiminin ardından nasıl bir yol izleyeceği merak ediliyor. Öte yandan, son günlerde artan jeopolitik risklerle birlikte yönünü yukarı çeviren petrol fiyatları ise enflasyon üzerindeki risklerin halen canlı olduğunu gösteriyor.

Enflasyonun en önemli gündem maddesi olmaya devam ettiği yurt içinde, öncü veriler atılan sıkılaşma adımlarının ekonomik aktivite üzerindeki etkilerinin belirginleştiğine işaret ediyor. Öte yandan, turizm sektöründeki olumlu görünüm cari açığı iyileşmenin devamını sağlarken, yabancı yatırımcıların devlet iç borçlanma senetleri kanalıyla yurt içi piyasalara girişinin sürmesiyle birlikte finansman tarafında da olumlu görünümün devam ettiği gözleniyor. Eylül ayında yıllık enflasyondaki gerileme baz etkisiyle sürse de, aylık gerçekleştirmeler beklentilerin ve fiyatlama davranışlarının enflasyon üzerinde halen risk unsuru olmaya devam ettiğini gösteriyor. Küresel enerji fiyatlarının seyrinin yanı sıra TCMB'nin yılın son çeyreğinde hizmet enflasyonunda öngördüğü iyileşmenin ne düzeyde gerçekleşeceği yurt içinde enflasyon görünümü açısından yakından takip edilecek. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, Ekim, 2024, Türkiye İş Bankası)

Gayrimenkul Sektörü:

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir.

Ocak-Mart 2024 itibarıyla toplam konut satışları 279.604 adet olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 1,3 düzeyinde cüz'i bir gerilemeyi işaret etmektedir. Aynı dönemde gerçekleşen ipotekli satışlar 27.622 olmuş bu rakamda bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 53'lük keskin bir düşüşü işaret etmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

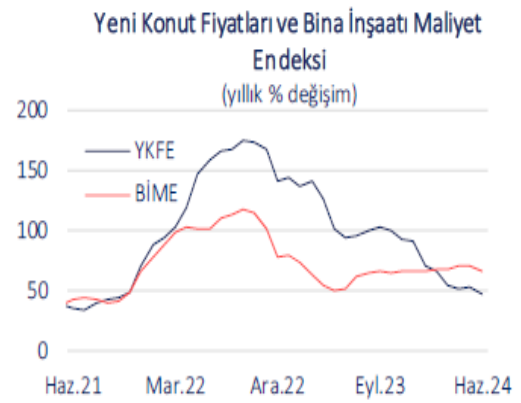
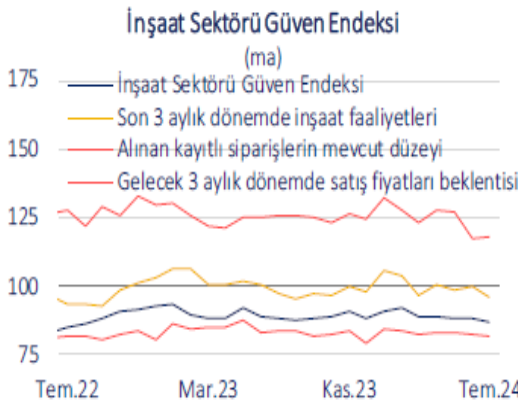
İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2'lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir.

Konut satışları 2024'ün ikinci çeyreğinde yıllık bazda %6 gerileyerek talep koşullarındaki zayıf seyrin devam ettiğine işaret etmiştir. Söz konusu düşüş 2024'ün ilk yarısı itibarıyla da yıllık bazda %3,7 düzeyinde gerçekleşmiştir. Konut satışları Temmuz'da ise yıllık bazda %16 ile hızlı bir artış kaydetmiştir. Temmuz'da söz konusu olumlu görünümün ortaya çıkmasında İstanbul, Ankara ve İzmir'deki artışların yanı sıra Adana, Antalya ve Mersin'deki konut satışlarındaki artış da etkili olmuştur. Şubat ayından itibaren düşme eğilimine giren reel bazda konut fiyatları yılın ikinci çeyreğinde %13,1 gerilerken, söz konusu düşüş Temmuz'da 14,3 düzeyinde gerçekleşmiştir. Temmuz'da ülke genelinde nominal olarak yıllık bazda konut fiyatlarındaki en düşük artış İstanbul'da gerçekleşmiştir.

TÜİK'in düzenlediği İnşaat Sektöründe Faaliyetleri Kısıtlayan Temel Faktörler anketinin Temmuz sonuçları incelendiğinde sektör üzerindeki baskılayıcı faktörlerin etkisini artırdığı gözlenmiştir. Buna göre sektör faaliyetlerini kısıtlayan faktör yok diyenlerin oranı aylık bazda 1,5 puan azalırken; işgücü eksikliği, malzeme ve ekipman eksikliği ile finansman sorunlarından etkilenen işletmelerin oranlarında artışlar izlenmiştir. Öte yandan, talep yetersizliğinden etkilenen işletmelerin oranında Haziran'da kaydedilen 1,8 puanlık artışın ardından Temmuz'da 1 puan düşüş yaşanması talep koşullarının firmalar açısından istikrarsız bir görünüm oluşturduğuna işaret etmektedir.

Sektörde yaşanan finansman sorunlarına çözüm üretilebilmesi, kentsel dönüşüm ile konut üretiminin hızlandırılabilmesi gibi saiklerle "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde değişiklik yapılmış ve söz konusu değişiklik 17 Temmuz 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Değişiklikle birlikte ağırlığı konut nitelikli bağımsız bölümlerden oluşacak projelerin de GYF kapsamına alınabilmesinin önü açılmıştır. Düzenlemeden önce GYF'lerin portföyüne arsa ve araziler ile kat mülkiyeti kurulmuş gayrimenkuller dahil edilebilmekte, ancak riskli görülmesi sebebiyle inşaat ruhsatı almamış veya henüz proje ya da hafriyat aşamasındaki gayrimenkul projeleri dahil edilememektedir.

İnşaat Sektörü Güven Endeksi Temmuz'da 87,1 düzeyine gerileyerek art arda üçüncü ayında da düşüş kaydetmiştir. Son üç aylık dönemde inşaat faaliyetleri alt endeksinin 3,9 puan gerilemesi dikkat çekmiş, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi ve gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi alt endeksleri de sırasıyla 0,8 ve 0,9 puan düşmüştür. Gelecek üç aylık dönemde satış fiyatları beklentisi alt endeksi ise Haziran'da kaydettiği 9,6'lık hızlı gerilemenin ardından Temmuz'da 0,7 puan ile sınırlı bir artış kaydederek nispeten yatay bir seyir izlemiştir. Söz konusu göstergeler sektör temsilcilerinin önümüzdeki dönemde inşaat faaliyetlerinde ivme kaybı yaşanabileceğini beklediğine işaret etmektedir. Şubat 2024'ten itibaren yeni konut fiyatlarındaki yıllık artışın, bina inşaatı maliyetindeki yıllık artışın altında kalması önümüzdeki dönemde inşaat firmalarının kârlılığının olumsuz etkilenebileceğine işaret etmektedir.(Sektörel Güncel Gelişmeler, 2.Çeyrek, İktisadi Araştırmalar Bölümü, Türkiye İş Bankası)



OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

İstanbul ofis pazarında merkezi iş alanı bölgesinde nitelikli ofis alanlarına olan güçlü talep nedeniyle, A Sınıfı ofis boşluk oranı son üç senedir her çeyrekte aralıksız düşüş eğilimini sürdürürken, 2Ç 2024'te %5,4 seviyesine gerilemiş ve bazı ofis binaları ve alt pazarlarda neredeyse tam doluluk seviyesine ulaşmıştır.

Mevcut A Sınıfı ofis arzı sabit seyrini sürdürürken, 2021'de tamamlanan Maslak Square binası dışında 2019 yılından beri ofis pazarına yeni arz girişi kaydedilmemiştir.

Sınırlı arz karşısında nitelikli ofis alanlarına olan güçlü talep ve enflasyonist ortamın etkisiyle birincil ofis kiralari daha önce tarihi rekor seviye olan 45 USD/m2/ay seviyesine tekrar ulaşmıştır.

Gerçekleşen kiralama işlemleri 2024 yılının ilk yarısında İstanbul genelinde alan bakımından %40 artış gösterirken, MİA'da gerçekleşen yeni kiralama işlemleri yaklaşık üç katına çıkmıştır. Ataşehir Kozyatağı bölgesinde ise sınırlı müsait arz nedeniyle %54 düşüş kaydedilmiştir.

İFM projesinin yakın çevresinde yer alan Ataşehir ve Kozyatağı alt pazarlarında boşluk oranı 2Ç 2024'te %1,1 olarak kaydedilmiştir. Projedeki ofis alanlarının pazara sunulmasıyla önemli bir ihtiyacı karşılaması beklenmektedir.

Pazar koşullarının orta vadede mal sahibi dostu olmaya devam etmesi beklenirken pandemi döneminde hibrit çalışma düzeni ekseninde hızlı karar alarak ofis alanlarını küçülten şirketlerin tekrar büyüme faaliyetlerinde zorlandığı gözlemlenmektedir.

Kullanıcıların yüksek erişilebilirlik sunan bölgelere yönelimi devam ederken, hazır dekorasyonlu ofis alanları inşaat maliyetlerine katlanmak istemeyen kullanıcılar tarafından yüksek talep görmeye devam etmektedir. Önümüzdeki dönemlerde kira fiyatları üzerindeki yukarı yönlü baskının devam etmesi beklenmektedir. (VS Partners Araştırma, 2Ç 2024 Gayrimenkul Pazarı Verileri)

Propin'in yayınladığı İstanbul Ofis Pazarı'nın 2024 Üçüncü Çeyrek Dönemi özet verileri aşağıda yer almaktadır.

Merkezi İş Alanı (MİA)'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %12,2; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %9,7 düzeyindeydi. MİA'da kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 28,6 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarında 14,7 ABD Doları /m² /ay olarak hesaplandı.

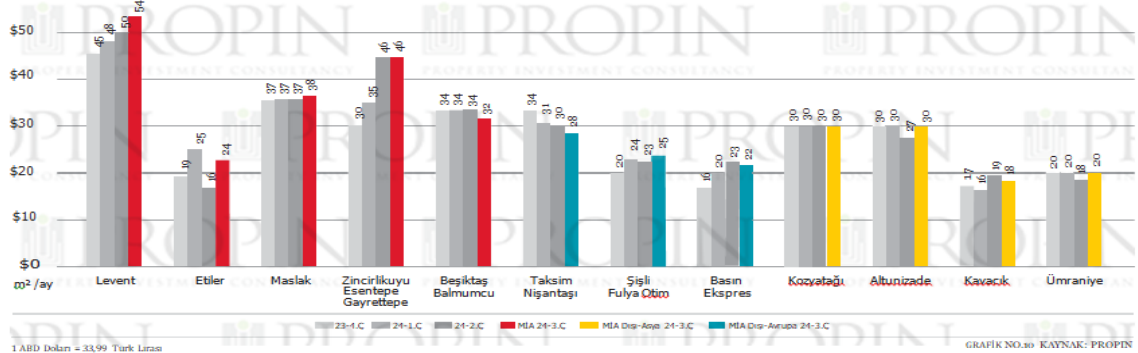
MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %7,7; A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 14,0 ABD Doları /m² /ay olarak kaydedildi.

MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %9,3; kira ortalaması 20,0 ABD Doları /m² /ay şeklinde kayıtlara geçti.

2024 üçüncü çeyrek dönemde en yüksek kira rakamı 54 ABD Doları /m² /ay ile MİA'da yer alan Levent'te talep edildi.

İSTANBUL BÖLGELERE GÖRE TALEP EDİLEN “EN YÜKSEK KİRA” LİSTE RAKAMLARI

Son Dört Çeyrek



İstanbul A sınıfı ofis piyasasında; 2024 yılı üçüncü çeyreğinde, 2024 yılı ikinci çeyreğine göre ortalama kira rakamları, Türk Lirası ve Amerikan Doları bazında genel ve bölgesel ortalamalarda yükselmiştir. Aynı dönemde boşluk oranlarının genel ortalamalarda hafif de olsa düştüğünü gözlemliyoruz. Bölgesel bazda ise Maslak bölgesinde yeni bir A sınıfı ofis binası Peker Tower'ın stoka eklenmesi dolayısıyla bu bölgede boşluk oranlarında küçük bir artış gözlemliyoruz.

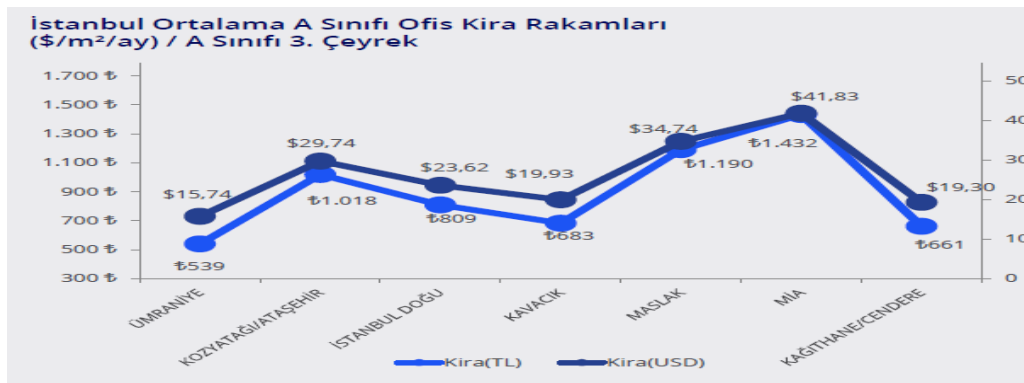
İstanbul genelinde; A sınıfı ofis ortalama kira rakamlarında 2024 yılının ikinci çeyreğine göre TL cinsinden artış oranı %16 seviyesinde iken 2023 yılının üçüncü çeyreğine göre ise artış oranı %50'nin üzerinde gerçekleşmiştir. MİA bölgesinde ortalama kira rakamları \$41,83, Maslak bölgesinde \$34,74 ve Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde ise \$29,74 olarak kaydedildi.

Arz sıkıntısı, yüksek faiz oranları ve enflasyonist baskılar, döviz kurlarındaki belirsizlikler kiralari yükseltmeye devam ediyor.

İstanbul'un her iki yakasında boşluk oranlarının azalmaya devam ettiğini görüyoruz. 2024 yılının üçüncü çeyreğinde MİA bölgesinde boşluk oranları %6,30, Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde ise boşluk oranları %4,33 seviyelerindedir.

Kiracıların talep ettikleri nitelikte boş ofis arzı düşüş eğilimini sürdürüyor. Nitelikli ofislere olan talepteki artışa karşılık olarak arza yeterli yeni ofis stoku eklenmemesi kira fiyatlarının artmasına neden oluyor. Kira fiyatlarındaki artışların talep kısmında da yavaşlamaya neden olmaya başladığını gözlemliyoruz. (Colliers, İstanbul Ofis Görünümü, 3.Çeyrek, 2024)

			
957.817 Asya Stok	806,15-TL Asya Ortalama Kira (m ² /ay)	23,55-USD Asya Ortalama Kira (m ² /ay)	6,05% Asya Boşluk Oranı
1.633.586 Avrupa Stok	1.196,75-TL Avrupa Ortalama Kira (m ² /ay)	34,90-USD Avrupa Ortalama Kira (m ² /ay)	12,04% Avrupa Boşluk Oranı
2.591.403 Toplam İstanbul Stok	1.051,12-TL İstanbul Ortalama Kira (m ² /ay)	30,70-USD İstanbul Ortalama Kira (m ² /ay)	9,83% Toplam İstanbul Boşluk Oranı



Turizm Sektörüne İlişkin Veriler ve Analizler

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 Ocak-Eylül döneminde ise Türkiye'ye 41.8 milyon yabancı ziyaretçi gelmiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %6,7'lik bir artış gözlemlenmiştir.

İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 882 bin oda kapasitesi ile 21.156 işletme belgeli, 76 bin oda kapasitesi ile 733 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırımlarına bakıldığında ilk sırayı 3.070 tesis ve 125 bin oda kapasitesi ile İstanbul çekmekte, onu takiben 2.745 tesis ve 107 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir.

TÜİK verilerine göre;

Turizm geliri Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarından oluşan III. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,9 artarak 23 milyar 219 milyon 751 bin dolar oldu. Turizm gelirinin %14,7'si ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edildi.

Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler. Bu çeyrekte yapılan harcamaların 15 milyar 77 milyon 957 bin dolarını kişisel harcamalar, 8 milyar 141 milyon 794 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu

Ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2024 yılı III. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,5 artarak 23 milyon 206 bin 579 kişi oldu. Ziyaretçilerin %12,2'sini 2 milyon 835 bin 74 kişi ile yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturdu.

Bu çeyrekte ülkemizden çıkış yapan ziyaretçilerin gecelik ortalama harcaması 95 dolar oldu. Yurt dışında ikamet eden vatandaşların gecelik ortalama harcaması ise 62 dolar oldu.

Turizm geliri ve ziyaretçi sayısı, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2024

	Çıkış yapan ziyaretçiler (Yurt dışı ikametli)					
	2023	2024	Değişim oranı ⁽¹⁾	2023	2024	Değişim oranı ⁽¹⁾
	III	III	(%)	9 Aylık	9 Aylık	(%)
Turizm geliri (Bin ABD \$)	22 338 157	23 219 751	3,9	43 979 823	46 880 070	6,6
Kişi sayısı	22 428 234	23 206 579	3,5	44 605 295	48 314 553	8,3
Kişi başı ortalama harcama (ABD \$)	996	1 001	0,5	986	970	-1,6
Gecelik ortalama harcama (ABD \$)	91	95	3,8	92	96	4,4

Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

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

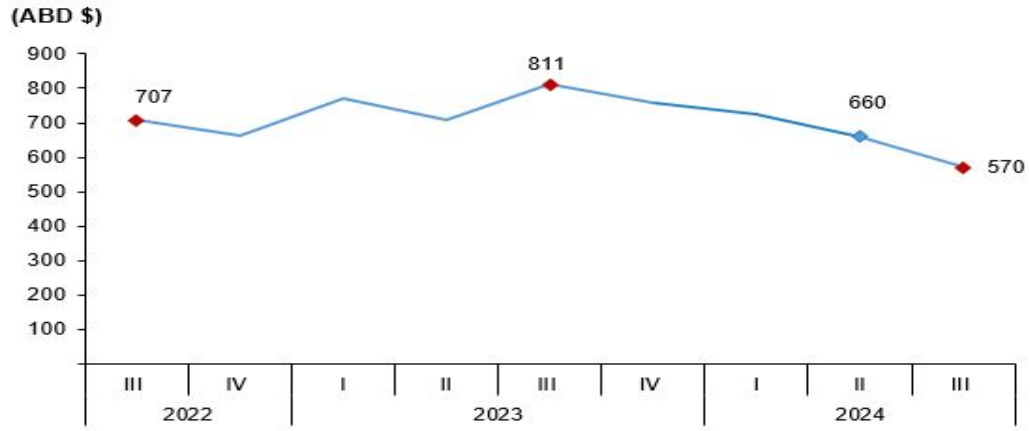
Ziyaretçiler %71,6 ile en çok "gezi, eğlence, sportif ve kültürel faaliyetler" amacıyla geldi

İkinci sırada %19,4 ile "akraba ve arkadaş ziyareti", üçüncü sırada ise %4 ile "alışveriş" yer aldı. Yurt dışı ikametli vatandaşlar ise ülkemize %69,6 ile en çok "akraba ve arkadaş ziyareti" amacıyla geldi.

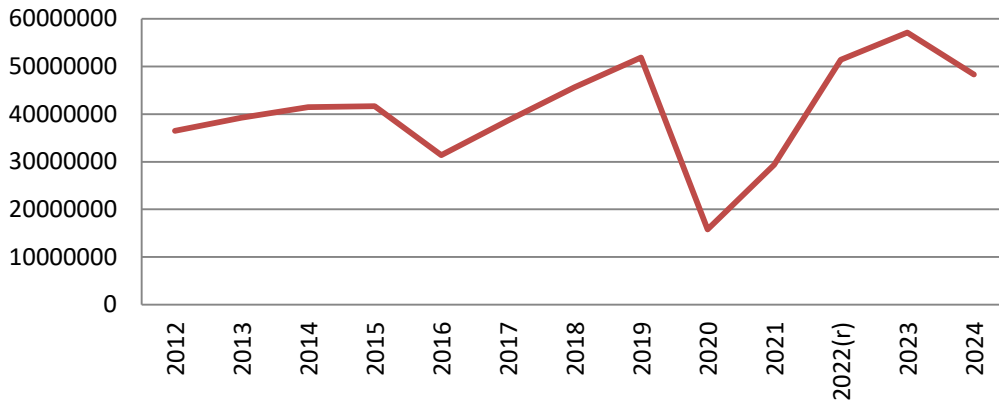
Yurt içinde ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden vatandaşlarımızın harcamalarından oluşan turizm gideri, geçen yılın aynı çeyreğine göre %22,5 azalarak 1 milyar 874 milyon 216 bin dolar oldu. Bunun 1 milyar 517 milyon 780 bin dolarını kişisel harcamalar, 356 milyon 436 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Bu çeyrekte yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10,3 artarak 3 milyon 286 bin 105 kişi oldu. Bunların kişi başı ortalama harcaması 570 dolar olarak gerçekleşti.

Kişi başı ortalama harcama, III. Çeyrek, 2024

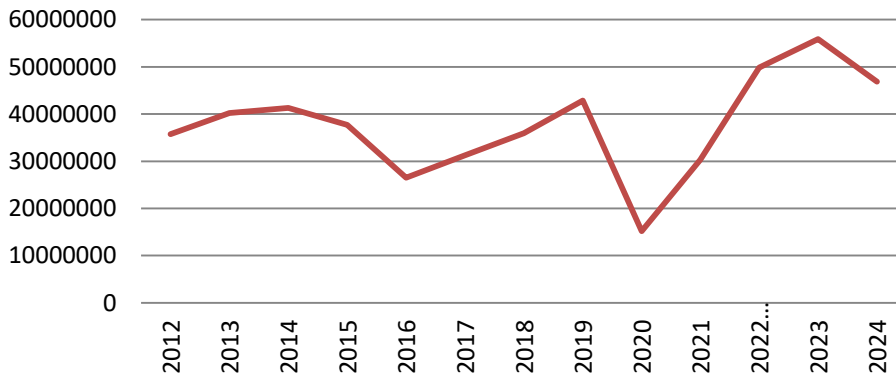


Ziyaretçi Sayısı (2012-2024)

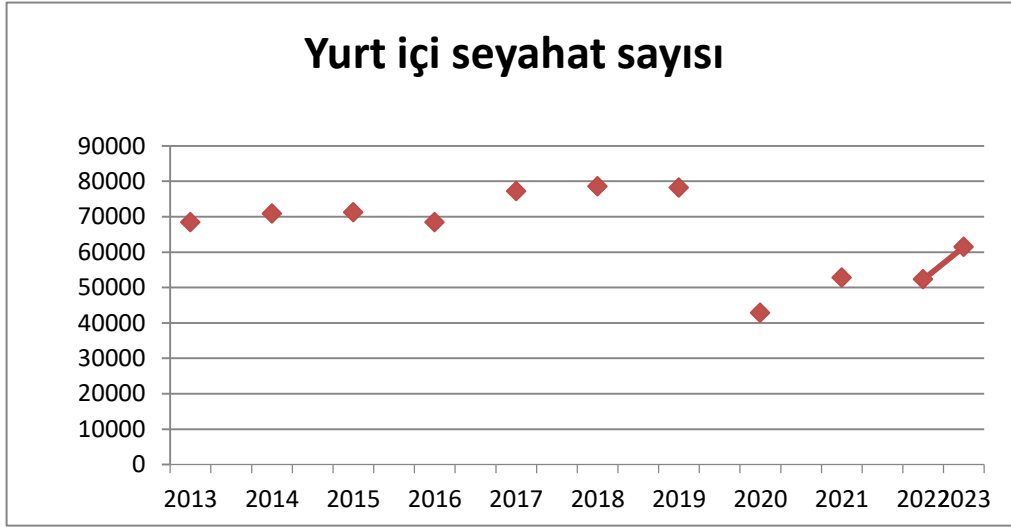


Türkiye Geneli, Yurt Dışından Gelen Ziyaretçi Sayısı (TÜİK, Ocak-Eylül 2024)
(r) Revize edilmiştir.

Turizm Geliri (000 \$) (2012-2024)



Türkiye Geneli, Yurt Dışından Gelen Turizm Geliri (TÜİK, Ocak-Eylül 2024)
(r) Revize edilmiştir.



Yurtiçinde ikamet edenlerden yurtiçi seyahat yapanların sayısı (TUİK, 2024)

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı/kısıtlayıcı herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Tepebaşı Belediyesi, TKGM web tapu portalı ve yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Merkezi konumda olması
- * Turizm tesis olması

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Belirli bir alıcı kitlesine hitap ediyor olması

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Rapor konusu taşınmazların değerlemesinde Pazar Yaklaşımı, Maliyet Yöntemi, Gelir İndirgeme Yöntemleri kullanılmıştır.

6.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

Satılık Arsa Emsalleri

1- Özgün Gayrimenkul

Tel 0532 443 40 08

Taşınmazın bulunduğu bölgede Ertuğrul Gazi Mahallesi'nde yer alan 24519 Ada 1 Parsel 135 m² kullanım alanlı bitişik nizamda H:3 kat konut imarlı taşınmaz 8.850.000 TL bedelle satılıktır. Yüzölçümü küçük olup imar yapılaşma koşulları düşüktür.

SATILIK	135,00	.-M ²	8.850.000	.-	TL	65.556	.-TL/M ²
----------------	--------	------------------	-----------	----	----	--------	---------------------

2- Remax Mod

Tel 0532 371 26 71

Taşınmazın bulunduğu bölgede Yenibağlar Mahallesi'nde yer alan 3802 Ada 2 Parsel 264 m² kullanım alanlı 4 kat konut imarlı arsanın 23.000.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

SATILIK	264,00	.-M ²	23.000.000	.-	TL	87.121	.-TL/M ²
----------------	--------	------------------	------------	----	----	--------	---------------------

3- Kaymen Emlak

Tel 0542 266 50 26

Taşınmazın bulunduğu bölgede Hoşnudiye Mahallesi'nde Espark AVM'ye çok yakın konumda Ticaret + Konut imarlı 1.908 m² arsanın 128 m² hissesi 7.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	128,00	.-M ²	7.000.000	.-	TL	54.688	.-TL/M ²
----------------	--------	------------------	-----------	----	----	--------	---------------------

4- Sahibinden

Tel 0532 224 17 67

İstiklal Mahallesi içerisinde yer alan 13209 ada 12 parsel numaralı 735 m² yüzölçümlü arsa 37.000.000 TL bedelle satılıktır. Ticaret imarlı olduğu beyan edilmiştir. Katlı otopark, ofis, AVM vb. ticari birimler yapılabilmektedir.

SATILIK	735	.-M ²	37.000.000	.-	TL	50.340	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	----	----	--------	---------------------

5- Kristal Unity

Tel 0553 643 69 79

1394 m² yüzölçümlü 180 m² terki bulunan Kaks:1.20 H:3 kata imarlı arsa 23.000.000 TL bedelle satılıktır. İmar yapılaşma koşulları düşüktür.

SATILIK	1215	.-M ²	23.000.000	.-	TL	18.930	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	------------	----	----	--------	---------------------

6- Turyap

Tel 0553 008 39 53

Şehir merkezinde 5 katlı 700 m² kapalı kullanım alanı 16 odalı otel 44.000.000 TL bedelle satılıktır. Daha küçük hacimli olup tapuda da otel olarak kayıtlı olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	700	.-M ²	44.000.000	.-	TL	62.857	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	----	----	--------	---------------------

7- Best Yatırım Gayrimenkul

Tel 0532 051 67 46

8 adet 80 m² alanlı 1+1 ve 90 m² 1 adet 2+1 den oluşan bina 16.500.000 TL bedelle satılık durumdadır. Konut kullanımlı olup ticari kullanımı bulunmamaktadır. Aynı lokasyon içerisinde.

SATILIK	570	.-M ²	16.500.000	.-	TL	28.947	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	----	----	--------	---------------------

8- Eskişehir Yuva Emlak

Tel 0535 929 37 19

Hoşnudiye Mahallesi'nde komple ticari bina satılık durumdadır. Dupleks işyeri + 24 adet 1+1 konuttan oluşan bina satılık durumdadır. 2.258 m² toplam paçal alanı bulunan bina 74.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	2258	.-M ²	74.000.000	.-	TL	32.772	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	------------	----	----	--------	---------------------

Kiralık Dükkan/Mağaza Emsalleri

9- Mega Yapı Gayrimenkul

Tel 0533 411 26 23

Tebebaşı Belediyesi'nin karşısında değerlendirme konusu taşınmaza çok yakın konumda 174 m² olarak pazarlanan işyeri 95.000 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	174	.-M ²	95.000	.-	TL	546	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	--------	----	----	-----	---------------------

10- Turyap Eskişehir Temsilciliği

Tel 0554 666 76 84

İsmet İnönü Bulvarı üzerinde 800 m² zemin kat dükkan (tavan yüksekliğinden dolayı 800 m² de asma kat yapılabilir nitelikte) 520.000 TL bedelle kiralıktır. Shell-core olarak kiralanmaktadır. Yeni bir proje altında bulvar cepheidir.

KİRALIK	800 .-M ²	520.000 .- TL	650 .-TL/M ²
----------------	----------------------	---------------	-------------------------

11- Tekgöz Gayrimenkul

Tel 0534 594 02 90

İsmet İnönü Bulvarı üzerinde 250 m² kullanımlı işyeri 135.000 TL bedelle kiralıktır. Ana cadde üzerindedir.

KİRALIK	250 .-M ²	135.000 .- TL	540 .-TL/M ²
----------------	----------------------	---------------	-------------------------

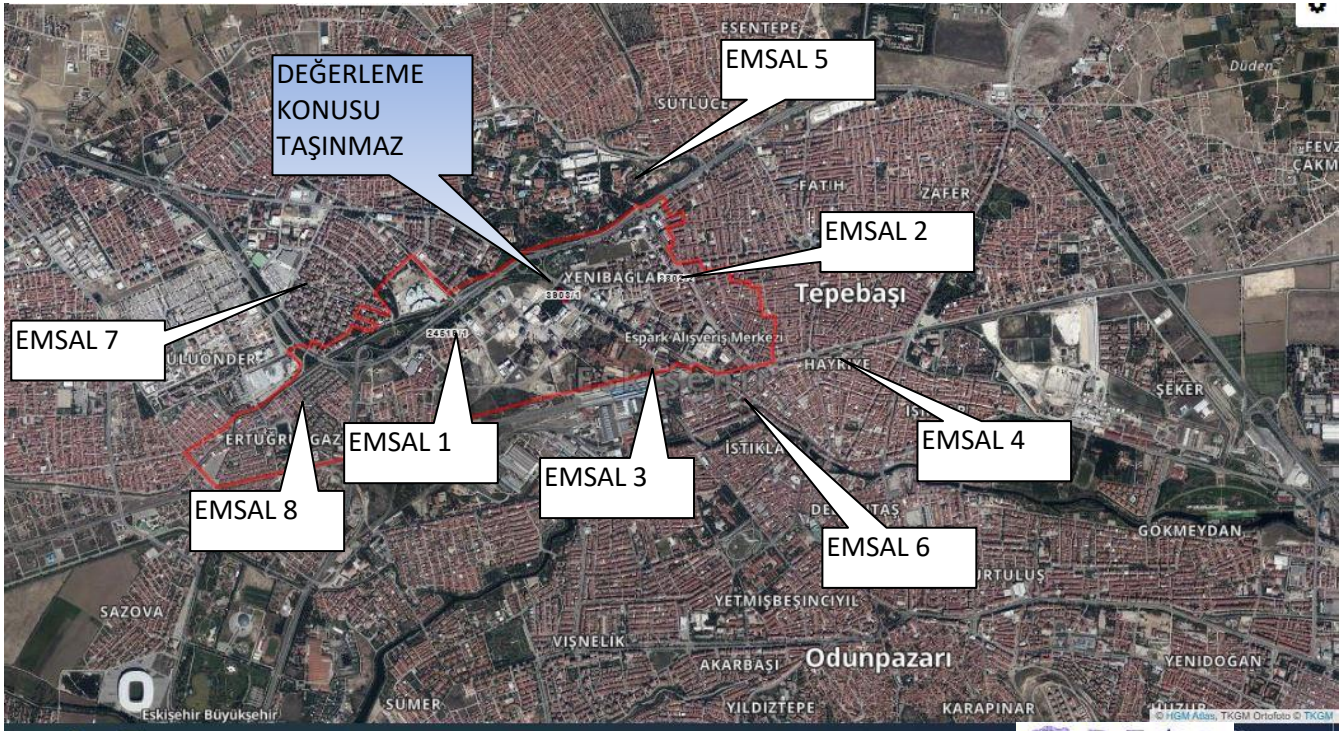
12- Esar Gayrimenkul

Tel 0532 383 34 21

Şahin Caddesinin devamında Nova City Projesinin altında yer alan 200 m² zemin kat, 200 m² bodrum kat kullanımı bulunan ticari dükkan 95.000 TL bedelle satılıktır. Zemin kat m² birim değerinin 400-450 TL/m² olabileceği düşünülmektedir. Cadde şerefiyesi açısından dezavantajlı durumdadır.

KİRALIK	400 .-M ²	95.000 .- TL	238 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

EMSAL KROKİSİ



ESKİŞEHİR BÖLGESİ OTEL ANALİZİ	
OTEL BİLGİSİ	ORTALAMA ODA FİYATI (2 KİŞİ/GECE)
Anemon Otel :5 yıldızlı otel	3.300.-TL
İbis : 3 yıldızlı otel	2.250.-TL
Park Dedeman : 4 yıldızlı otel	3.500.-TL
Merlot: 4 yıldızlı otel	3.000.-TL
Radisson: 4 yıldızlı otel	3.500.-TL

Değerleme yapılan Hilton Inn Garden otelinde ortalama gecelik fiyat 2.700 TL olduğu bilgisi alınmıştır. 2024 Yılı değerlendirme tarihine kadar doluluk oranının % 66,50 olduğu bilgisi edinilmiştir.

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA - 3903 ADA 1 PARSEL)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		8.850.000	23.000.000	7.000.000	37.000.000	23.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	3.297,35	135	264	128	735	1.200
BİRİM M ² DEĞERİ		65.556	87.121	54.688	50.340	19.167
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		-25%	-25%	-25%	-15%	-5%
NİTELİĞİ	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
İMAR DURUMU	E=3.50	H:9.50	H:12.50	H:12.50		E=1.20
İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME	H:13 kat	KONUT	KONUT	T+K	TİCARET	KONUT
KONUM		30%	30%	30%	20%	30%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	10%	30%
DİĞER BİLGİLER	OTEK RUHSATLI ARSA	HİSSELİ		HİSSELİ		
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		15%	10%	15%	10%	10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		10%	5%	10%	15%	60%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	62460	72.111	91.477	60.156	57.891	30.667

TAŞINMAZLARIN ARSA DEĞERİ TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
3903	1	3.297,35	62.460	205.950.000
DEĞERLEME KONUSU BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ARSA PAYINA DÜŞEN DEĞER (12720/31410)				83.403.000

Değerleme konusu taşınmaz 3903 Ada 1 Parsel için emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup taşınmaza birebir emsal oluşturacak satılık/satılmış arsa bulunamamıştır. Emsal karşılaştırma tablosunda yakın konumdaki 5 adet emsal dikkate alınmıştır. Emsal taşınmazlar konum olarak taşınmaza göre daha kötü konumda olup, imar koşulları düşüktür.

Taşınmazın olumlu/olumsuz özellikleri karşılaştırılarak, değerleme konusu taşınmazın arsası için 62.080-TL/m² birim değer öngörülmüştür.

Kiralık emsaller ve müşteriden temin edilen kiralama bilgileri incelenmiştir.

Taşınmazın son tadilat projesinde bağımsız bölüm sayısında değişiklik yapılmış olup, tapuya tescil ettirilmemiştir. Yerinde yapılan incelemelerde işe 3 adet işyeri ve 1 adet otel bulunmaktadır. En son yapılan değişiklikler ile birlikte tadilat projesi ile tekrar kat irtifakının terkin edilip, tekrar kurulması önerilmektedir. Değerleme konusu taşınmaz tapu kayıtlarında her ne kadar 8 işyeri ve 1 otel olsa da , mahallinde otel ve 3 adet dükkan olması, zemin katta yer alan dükkanların sınırlarının belli olmaması sebebiyle zemin katta bulunan 8 adet dükkan için emsal karşılaştırma yöntemine göre bir değer takdir edilememiştir.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemeye konu 3903 ada 1 parsel üzerindeki 9 adet bağımsız bölüm birlikte "Hilton Inn Garden " olarak kullanılmaktadır. Bu nedenle binanın tamamı bir bütün olarak değerlendirilmiş ve maliyet yöntemi kullanılmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2024 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyeti verileri kullanılmıştır. 2024 yılı birim maliyetleri; IV/B (Oteller - 4 yıldızlı) yapı grubu için 17.400 TL/m² olarak belirlenmiştir.

Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Görüldüğü üzere resmi olarak yayınlanan iki belgede de birim m² maliyetleri arasında farklılık bulunmaktadır. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Özel piyasa şartlarında özel pozlarla yeni birim fiyatlar düzenlenebilmektedir. Yapıların özelliklerine, kullanılan malzemelerin kalitesine göre birim m² maliyetlerinde değişiklikler olabilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın özellikleri düşünüldüğünde 35.000.-TL/m² birim değer öngörülmüştür. Arsa değeri üzerine, yapı birim maliyetleri eklenmiş ve değer arttırıcı unsurların arsa+bina değerinin ~%15'i kadar olacağı öngörülmüştür.

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE 3903 ADA 1 PARSEL PARSELDE YER ALAN B BLOKTAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM DEĞER TABLOSU			
	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Toplam Değeri (.-TL)
Arsa Değeri (9 adet b.b. Hisse toplamı)	1.335,32	62.460	83.403.000,00
Bina Değeri (B blok)	12.718,00	35.000	445.130.000,00
Değer Arttırıcı Unsurlar (Girişimci Karı, çevre düzeni vb)			79.280.000,00
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ			607.813.000,00

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Bu yaklaşımda gayrimenkullerin yıllık getirdiği gelirler veya gayrimenkulde en etkin ve verimli kullanım ile geliştirilecek projenin yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır. 3903 Ada 1 parsel B blok otel olarak kullanılmaktadır.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizinin son üç yıllık ortalaması yaklaşık %20,00 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu taşınmazın tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %5,00 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

$$\begin{aligned} & \% 20,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 5,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 25,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı yuvarlatılmış olarak % 25,00 olarak kabul edilmiştir.

3903 Ada 1 Parsel B blokta Bulunan Otel Projesi İçin Yapılan Geliştirme Hesapları

Değerleme konusu otel için gelir yöntemi kullanılmıştır. Tesis için nakit akım tablosunda 10 yıl boyunca faaliyette kalması planlanmıştır. Otel işletmesinden yıllık gelir gider tabloları, detay mizan bilgileri , kurumlar vergisi beyannameleri vb. detay gelir bilgileri temin edilmiştir. Otel yıl boyu hizmet vermekte olup Turizm İşletme Belgesine göre 126 odalıdır.

2020 yılında dünyada ve ülkemizde yaşanan Covid-19 salgın hastalık nedeni ile alınan tedbirler kapsamında oteller belirli sürelerde kapalı kalmış olup, turist akışı da azalmıştır. Doluluk oranı 2024 yılının ilk 10 ayı için % 66,50 olarak belirtilmiş olup hesaplamada ilk dönem doluluk oranı %65 alınmış, gelecek dönemlerde artacağı öngörülmüştür.

Nakit akış tablosunda bölgesel genel bilgilerin (otel doluluk oranları , ortalama gecelik oda fiyatları) yanısıra gerçekleşen mizan bilgileri dikkate alınarak projeksiyon yapılmıştır. Bu kapsamda güncel oda fiyatlarının ortalama 2.250-3.200 TL bandında olmasına karşın otelin 12 ay 365 gün işletilmesi, dolu sezon boş sezon, grup ve şirket indirimleri dikkate alındığında ilk yıl için ortalama oda fiyatının 2500 TL olacağı kanaatine varılmıştır.

Otel fiyatları oda-kahvaltı sistemde olacak şekilde öngörülmüştür. Bölgede yer alan diğer oteller ve işletmeden edinilen bilgiler ışığında yıllar itibariyle oda fiyatlarının ilk dönem %35 oranında artacağı, gelecek dönemlerde ise enflasyon oranında değişeceği varsayılmıştır.

Tarafımıza iletilen mizan tabloları incelenmiş olup ekstra harcama olarak nitelendirilen konferans salonu ve diğer gelirlerin oluşturduğu diğer gelirlerin, konaklama gelirlerinin %2'si oranında olacağı varsayılmıştır.

Otel içinde yer alan restaurant, yeme-içme diğer gelirler kalemlerinde yer alacağı varsayılmıştır. Ekstra yiyecek içecek gelirlerin konaklama gelirlerinin %23'ü oranında olacağı ve konaklama gelirlerindeki artışa paralel olarak artacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır. Tesisin kar marjının yıllık %45 olacağı öngörülmüş ve yıllar itibariyle bu değerinde sabit kalacağı varsayılmıştır.

Yenileme gideri mevcut inşaat maliyetinin %2'si oranında olacağı kabul edilmiş ve her yıl %1 oranında artacağı varsayılmıştır. Vergi ve sigorta giderleri tarafımıza iletilmemiş olup, gelirlerin %2'si oranında olacağı öngörülmüştür.

Otelin devam eden 10 yıl sonunda oluşan artık değer, tesisin kendisini % 7,00 kapitalizasyon oranı ile amorti edeceği öngörüsü ile belirtilenmiştir.

3903 Ada 1 Parsel İçin Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Toplam Net Bugünkü Değer	
OTEL İŞLETMESİNİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	801.144.522,82
OTEL İŞLETMESİNİN YUVARLATILMIŞ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	801.140.000,00

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU (HİLTON İNN GARDEN)										
OTELİN ADI	HİLTON İNN GARDEN	TESİSİN İŞLETME SINIFI	5 YILDIZ	ÇALIŞMA PRENSİBİ	ODA KAHVALTI					
Açık Kalan Gün Sayısı	365									
Oda Sayısı	126									
Yatak Sayısı	252									
Yıllık Oda Kapasitesi	45.990									
Ortalama Gecelik Oda Fiyatı	2.500									
Diğer Gelir Oranı	2,0%									
Ekstra Yiyecek İçecek Gelirli Oranı	23,0%									
Kapitalizasyon Oranı	7,0%									
Yenilene Gideri Oranı	2,0%									
YILLAR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
FAALİYET GÖSTERGELERİ										
Yıllık Oda Kapasitesi	45.990	45.990	45.990	45.990	45.990	45.990	45.990	45.990	45.990	45.990
Kapasite Kullanım Oranı (%)	70%	70%	70%	75%	75%	80%	80%	85%	85%	85%
Satılan Oda Adedi (Konaklama)	32.193	32.193	32.193	34.493	34.493	36.792	36.792	39.092	39.092	39.092
GELİRLER (TL)										
Oda Başına Konaklama Geliri (TL)	3375,00	4488,75	5935,38	7294,22	8753,06	10066,02	11072,62	12179,89	13397,88	14737,66
Oda Fiyatı Yıllık Artış Oranı	35%	33%	30%	25%	20%	15%	10%	10%	10%	10%
Toplam Konaklama Geliri (TL)	108.651.375	144.506.329	187.858.227	251.595.840	301.915.008	370.349.077	407.383.985	476.130.032	523.743.035	576.117.339
Otel Diğer Gelirler (TL)	2.173.028	2.890.127	3.757.165	5.031.917	6.038.300	7.406.982	8.147.680	9.522.601	10.474.861	11.522.347
Ekstra Yiyecek İçecek Geliri (TL)	24.989.816	33.236.456	43.207.392	57.867.043	69.440.452	85.180.288	93.688.316	109.509.907	120.460.898	132.906.988
İŞLETME GELİRLERİ (TL)	135.814.219	180.632.911	234.822.784	314.494.800	377.393.760	462.936.346	509.229.981	595.162.540	654.678.794	720.146.673
Olağan Dışı Gelirler (Artık Değer)										3.647.496.137,18
TOPLAM GELİRLER (TL)	135.814.219	180.632.911	234.822.784	314.494.800	377.393.760	462.936.346	509.229.981	595.162.540	654.678.794	4.367.842.810
İŞLETME GİDERLERİ (TL)										
GOP (%)	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%
Genel Faaliyet Giderleri (TL)	74.697.820	99.348.101	129.152.531	172.972.140	207.566.568	254.614.990	280.076.489	327.339.397	360.073.337	396.080.670
Emlak Vergisi ve Diğer Vergiler	2.716.284	3.612.658	4.696.456	6.289.896	7.547.875	9.258.727	10.184.600	11.903.251	13.093.576	87.352.856
Sigorta Gideri	2.716.284	3.612.658	4.696.456	6.289.896	7.547.875	9.258.727	10.184.600	11.903.251	13.093.576	14.402.933
SABİT GİDERLER (TL)	80.130.369	106.573.417	138.545.443	185.551.932	222.662.319	273.132.444	300.445.689	351.145.899	386.260.488	497.836.460
Yenilene Gideri (TL)	2.716.284	3.612.658	4.696.456	6.289.896	7.547.875	9.258.727	10.184.600	11.903.251	13.093.576	87.352.856
TOPLAM GİDERLER (TL)	82.846.673	110.186.076	143.241.898	191.841.828	230.210.194	282.391.171	310.630.288	363.049.149	399.354.064	585.189.316
NET NET NAKİT AKIŞI (TL)	52.967.545	70.446.835	91.580.886	122.652.972	147.183.567	180.545.175	198.599.692	232.113.391	255.324.730	3.782.453.494

DEĞERLEME TABLOSU	
İndirgeme Oranı (%)	25,00%
Yatırımın Net Bugünkü Değeri (TL)	801.144.523
Yatırımın Net Bugünkü Yuvarlatılmış Değeri (TL)	801.140.000
DİREK KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ (DÜKKANLAR)	
Dükkan Alanı Aylık Kira Geliri	640 m ²
Yıllık Toplam Net Gelir	416.000
Kapitalizasyon Oranı (%)	4.992.000
YATIRIMIN NET BUGÜNKÜ YUVARLATILMIŞ DEĞERİ	83.200.000,00
HİLTON İNN GARDEN OTEL TOPLAM DEĞERİ	884.340.000 TL

Tadilat projesinde zemin katta yer alan toplam dükkan alanı 640 m² olup, yerinde 3 adet dükkan olarak kullanılmaktadır. Toplam alan için kira bedeli öngörülmüş olup, %6 kapatılasyon oranı ile direkt kapitalizasyon yöntemi ile değerleri aşağıdaki gibi öngörülmüştür.

DİREK KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ (DÜKKANLAR)			
Dükkan Alanı Aylık Kira Geliri	640 m ²	650 TL/m ²	416.000
Yıllık Toplam Net Gelir			4.992.000
Kapitalizasyon Oranı (%)			6,00%
TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ			83.200.000,00

Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Toplam Dğer	
9 ADET TAŞINMAZDAN OLUŞAN B BLOK HİLTON OTELİN TOPLAM DEĞERİ (-.TL)	884.340.000,00

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

3903 ada 1 parsel B blokta bulunan otel ve iş yeri mevcut durumu en etkin ve kullanım şekli olacaktır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Maliyet Yaklaşımı Yöntemine Göre;	
9 ADET TAŞINMAZDAN OLUŞAN B BLOK HİLTON OTELİN TOPLAM DEĞERİ (-.TL)	607.813.000,00
Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre	
9 ADET TAŞINMAZDAN OLUŞAN B BLOK HİLTON OTELİN TOPLAM DEĞERİ (-.TL)	884.340.000,00

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştiren belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştiren, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer birbirinden farklı olduğu görülmektedir. Taşınmazın gelir getiren bir mülk olması nedeni ile sonuç kısmına Gelir İndirgeme Yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

Taşınmazların kat irtifakına esas mimari projesinde 8 adet işyeri ve 1 adet otel olmak üzere toplam 9 bağımsız bölüm mevcut olup, yapı kullanma izin belgesi 2 işyeri ve 1 otel olmak üzere toplam 3 bağımsız bölüm için hazırlanmıştır. Taşınmazın son tadilat projesinde bağımsız bölüm sayısında değişiklik yapılmış olup, tapuya tescil ettirilmemiştir. Yerinde yapılan incelemelerde ise 3 adet işyeri ve 1 adet otel bulunmaktadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin; 34.maddesi-(3) (Ek: RG-17/1/2017-29951) "Ortaklık portföyünde bulunan ve kiraya verilen alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari depo, ofis binası, şube gibi yapıların kira değerlerinin tespitinin bölüm bazında ayrı ayrı yaptırılması yerine yapının bütünü için tek bir değer takdir edilmesi şeklinde de yaptırılması mümkündür. Kiracının ortaklığın ilişkili tarafı olması halinde ise ilişkili tarafa kiraya verilen bölüme ilişkin kira değerinin tespitinin yaptırılması zorunludur. Anılan yapıların rayiç kira bedellerinin ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde tespit ettirilmiş olması halinde, takip eden yılda birinci fıkranın (g) bendi kapsamında yaptırılacak değer tespiti işlemine kadar kiracı değişikliği ya da kira sözleşmesinin yenilenmesi durumlarında anılan değerleme raporunda tespit edilen değer kullanılması mümkündür." denilmektedir. İlgili maddeye istinaden taşınmazların tek mülkiyete sahip olması, birlikte bir bütünü oluşturuyor olması nedeni ile taşınmazlar için tek bir değer takdir edilmesi uygun görülmüştür.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu 3903 ada 1 parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olup, bina bütünü 9 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. 9 adet bağımsız bölümün aynı mülkiyette olması ve beraber "Hilton Inn Garden" olarak kullanılması nedeni ile bina bütünü için değer takdir edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Gelir indirgeme yaklaşımında dükkanlar için gerçekleşen kiralar ve bölge piyasasına istinaden toplam kira değeri öngörülmüştür.

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Taşınmazların kat irtifakına esas mimari projesinde 8 adet işyeri ve 1 adet otel olmak üzere toplam 9 bağımsız bölüm mevcut olup, yapı kullanma izin belgesi 2 işyeri ve 1 otel olmak üzere toplam 3 bağımsız bölüm için hazırlanmıştır. Taşınmazın son tadilat projesinde bağımsız bölüm sayısında değişiklik yapılmış olup, tapuya tescil ettirilmemiştir. Yerinde yapılan incelemelerde ise 3 adet işyeri ve 1 adet otel bulunmaktadır. Tadilat projesinin tapuya tescil ettirilmesi önerilmektedir.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

3903 ada 1 parsel üzerinde bulunan tesise yapı kullanma izin belgesi alınarak parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuştur. Taşınmazın fiili kullanımın niteliğine uygun olduğu görülmüştür.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Gelir indirgeme yaklaşımında dükkanlar için gerçekleşen kiralar ve bölge piyasasına istinaden bağımsız bölümler için toplam kira değeri öngörülmüştür.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının

6.5.8 - Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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 İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." denilmektedir. Taşınmazların kat irtifakına esas mimari projesinde 8 adet işyeri ve 1 adet otel olmak üzere toplam 9 bağımsız bölüm mevcut olup, yapı kullanma izin belgesi 2 işyeri ve 1 otel olmak üzere toplam 3 bağımsız bölüm için hazırlanmıştır. Taşınmazın son tadilat projesinde bağımsız bölüm sayısında değişiklik yapılmış olup, tapuya tescil ettirilmemiştir. Yerinde yapılan incelemelerde ise 3 adet işyeri ve 1 adet otel bulunmaktadır. Tadilat projesinin tapuya tescil ettirilmesi önerilmekte olup söz konusu durum taşınmazın portföyde bulunmasını engelleyecek bir nitelik taşımamaktadır. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz ve ya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak yada yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir. Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde yer alan ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması rapor eklerinde yer almaktadır. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca söz konusu taşınmazların "Binalar" olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyünde bulunmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu mülkiyeti REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKET.' ne ait olan taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda; **3903 Ada 1 parsel numaralı taşınmaz üzerindeki B blok 9 adet bağımsız bölümün;**

31.12.2024 tarihli toplam değeri için ;

884.340.000 .-TL

(Sekiz Yüz Seksen Dört Milyon Üç Yüz Kırk Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

1.061.208.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



A. Özgün HERGÜL

Lisans No: 402487

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * 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.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.