

Gayrimenkul Değerleme Raporu

1 Adet Otel

Divan Otel

Çınarlı Mahallesi

1653 Ada / 143 Parsel

Çınarlı Mahallesi

Seyhan / Adana



Rapor Tarihi;

31.12.2024

Rapor No;

2024_ÖZ_2188

Sunulan;

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Hazırlayan;

Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



GAYRİMENKULÜ TANITICI FOTOĞRAFLAR



Otel Dış Görünümü



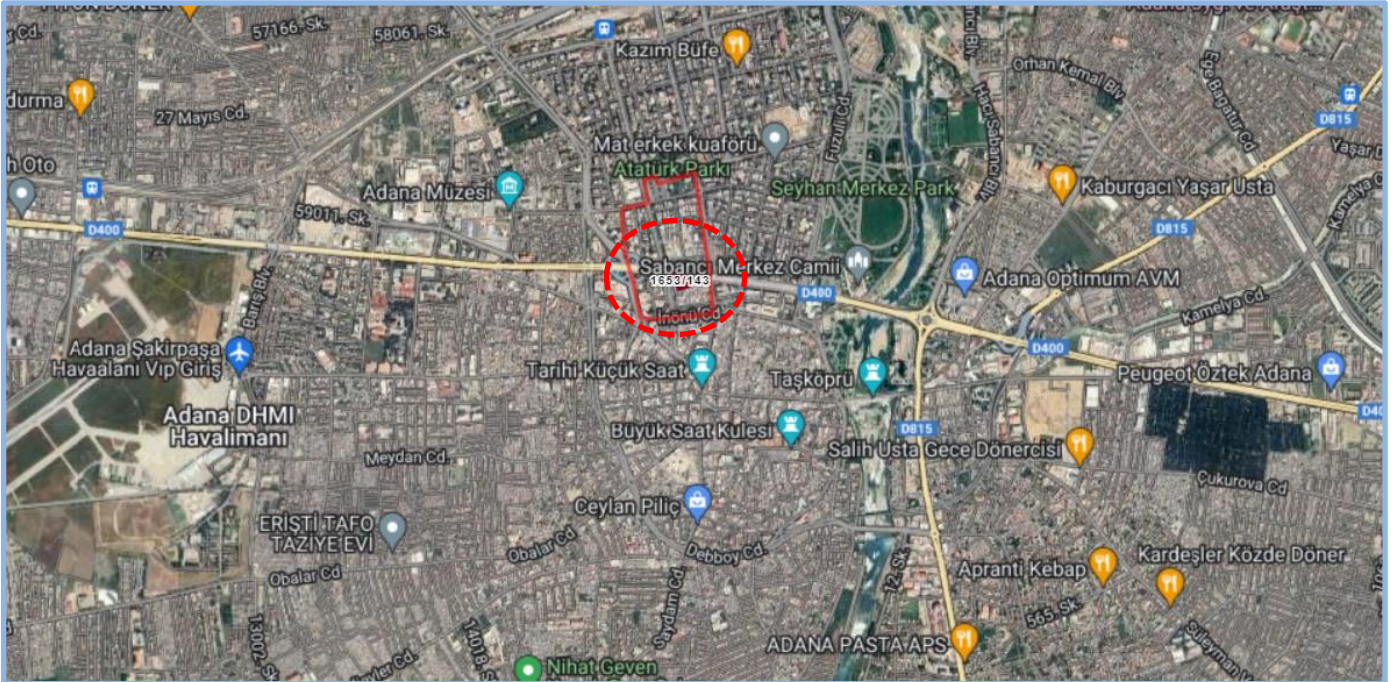
Otel Dış Görünümü



Otel Dış Görünümü



Otel Girişi



Konu Gayrimenkulün Hava Fotoğrafına Göre Konumu



Yönetici Özeti**Değerleme Raporun İlişkin Bilgiler**

Raporu Talep Eden	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	30.12.2024
Rapor Tarihi ve Numarası	31.12.2024 / 2024_ÖZ_2188
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Hisseli Mülkiyet
Değerlemenin Amacı	Bu değerleme raporu, GYO portföyünde yer alan gayrimenkulün 31.12.2024 tarihli değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Gayrimenkule İlişkin Bilgiler

Gayrimenkulün Kullanımı	1 adet 5 yıldızlı otel (Divan Otel) ve 2 adet iş yeri
Gayrimenkulün Açık Adresi	Çınarlı Mh., Turhan Cemal Beriker Bulvarı, No:33, Seyhan / Adana
Tapu Kayıtları	Adana ili, Seyhan ilçesi, Çınarlı mahallesi, 1653 ada, 143 parsel numaralı 3.608 m ² yüzölçümüne sahip, "Ondört Katlı Otel İş Yeri ve Arsası" vasıflı gayrimenkul
İmar Durumu	Seyhan Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede değerlendirme konusu olan 1653 ada 143 nolu parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Kitle Nizam, 10 katlı Ticaret Alanında kalmaktadır.
En Etkin ve En İyi Kullanımı	Ticari (Otel ve dükkan) amaçlı kullanımı

Değer Tablosu (31.12.2024 tarihli)

3 Adet Bağımsız Bölüm (Bina)		(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri	Tam Hisse	1.616.640.000	1.939.968.000	TL
Pazar Değeri	TSKB GYO A.Ş. 1/2 Hisse	808.320.000	969.984.000	TL

* %20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları;

- o Raporunda sunulan bilgiler ve araştırmaların Değerleme Uzmanının bildiği ve açıkladığı kadıyla doğru olduğunu;
 - o Raporunda belirtilen analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
 - o Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkulle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
 - o Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
 - o Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
 - o Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
 - o Değerleme uzmanının, gayrimenkulü kişisel olarak incelediğini;
 - o Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
 - o Raporunda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
 - o Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini;
 - o Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan gayrimenkullerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- beyan ederiz.
- o Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
 - o Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkullerin çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
 - o Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
 - o Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Değerleme Uzmanı**Sorumlu Değerleme Uzmanı****Mehmet Onur ÇAKMAKLI**
Lisans No: 401232**Fatih TOSUN**
Lisans No:400812

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2 Müşteriyi Tanımlayıcı Bilgiler ve Adresi.....	6
1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi	6
1.4 İşin Kapsamı.....	6
1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.6 Rapor Türü	6
1.7 Raporu Hazırlayanlar	6
1.8 Değerleme Tarihi	6
1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası	7
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ.....	8
2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı.....	8
2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi	9
2.2.1 Tapu Kayıtları	9
2.2.2 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri	9
2.2.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	9
2.2.4 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi	10
2.2.5 Kadastro İncelemesi	10
2.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri	10
2.3.1 İmar Durumu	10
2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dökümanları Hakkında Bilgiler	10
2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi	11
2.3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	11
2.3.5 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar	11
2.3.6 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler.....	11
2.3.7 Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	11
2.3.8 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	12
2.3.9 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Oluşuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	12
2.3.10 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	12
3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	13
3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri ..	13
3.1.1 Ekonomik Koşullar	13
3.1.2 Gayrimenkul Piyasası.....	14
3.1.3 Turizm ve Otel Sektörü	16
3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	19
3.2.1 Adana İli.....	19
3.2.2 Seyhan İlçesi	19
3.2.3 Çınarlı Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi	19
3.2.4 Yakın Çevre Fotoğrafları	19
3.2.5 Ulaşım	20
3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler.....	20
3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	20
3.4.1 Arsa Özellikleri.....	20
3.4.2 Bina Özellikleri.....	20
3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri ve Fotoğrafları	22
3.4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler.....	26
3.4.5 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	26
4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR	27
4.1 Değer Tanımları	27
4.2 Değerleme Yöntemleri	27
5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER.....	29
5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler	29
5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	29
5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	30
5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	31
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	34
6.1 Pazar Yaklaşımı	34
6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	34
6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi.....	34
6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı.....	34
6.1.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	35
6.1.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	35
6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç.....	35
6.2 Maliyet Yaklaşımı.....	35
6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	35
6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni.....	35
6.2.3 Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç	35
6.2.4 Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	36
6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	36
6.3 Gelir Yaklaşımı.....	37
6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri	37
6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni	37



6.3.3	Nakit Giriş Ve Çıktıların Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	37
6.3.4	İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler	38
6.3.5	Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	38
6.4	Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerekmesi Halinde)	39
6.4.1	Direkt Kapitalizasyon Yöntemi	39
6.4.2	Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)	39
6.4.3	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	39
6.4.4	Üzerinde Proje Geliştirilen Aresanın Boş Arazi ve Proje Değerleri	39
6.4.5	Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	39
6.4.6	En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	40
6.4.7	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	40
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ	41
7.1	Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması	41
7.2	Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	42
7.3	Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	42
7.4	Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	42
8.	GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	43
8.1	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	43
8.1.1	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş	43
8.1.2	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	43
8.1.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	43
8.1.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	44
8.1.5	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fikili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirleriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	44
9.	DİĞER	45
9.1	KDV Konusu	45
10.	SONUÇ	46
10.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	46
10.2	Nihai Değer Takdiri	46
11.	EKLER	47



1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 31.12.2024 tarihinde, 2024_ÖZ_2188 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerlendirme raporu "Ömer Avni Mahallesi, Karun Çıkmazı Sokak, No: 2, İstanbul" adresinde faaliyet gösteren "TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." için hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi

Şirketimiz, Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. "Kuşbakışı Cad. No:29 Aşuroğlu Sitesi, A Blok Daire: 4 Altunizade – Üsküdar / İstanbul" adresinde hizmet vermektedir. Ticaret Sicil Gazetesinde (22.07.2014 tarih ve 8617 sayılı) yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla faaliyete geçmiştir.

- Kuruluşunda 345.000 Türk Lirası olan ödenmiş sermayesi 2020 yılında 1.000.000 TL'ye yükseltilmiştir.
- Şirketimiz 03.04.2015 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır.
- Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 18.06.2015 tarih ve 6340 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11.maddesine istinaden bankalara değerlendirme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

1.4 İşin Kapsamı

Bu rapor, TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden "14 Katlı Otel, işyeri ve arsası" nitelikli gayrimenkulün mevcut durumuyla Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.

1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.6 Rapor Türü

Bu rapor, Adana ili, Seyhan ilçesi, Çınarlı mahallesi, 1653 ada, 143 parsel numaralı 3.608 m² arsa yüzölçümüne sahip, "Ondört Katlı Otel İş Yeri ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkulde konumlu 1, 2 ve 3 numaralı bağımsız bölümlerin 31.12.2024 tarihli Pazar Değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.7 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor, gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, değerlendirme uzmanı Mehmet Onur ÇAKMAKLI (Lisans no:401232) ve sorumlu değerlendirme uzmanı Fatih TOSUN (Lisans no:400812) tarafından hazırlanmıştır.

1.8 Değerleme Tarihi

Bu rapor, 16.12.2024 ila 31.12.2024 tarihleri arasında gayrimenkulün mahallinde ve ilgili resmi dairelerde yapılan araştırmalarda edinilen bilgiler kullanılarak hazırlanmıştır.



1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor, "Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2 Fındıklı Beyoğlu/İSTANBUL" adresinde faaliyet gösteren "TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ile şirketimiz arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 14.05.2024 tarih 19 sayılı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Son 3 Yıllık Değerleme Raporu Hakkında Bilgi						
	Rapor - 1		Rapor - 2		Rapor- 3	
Rapor Amacı	Pazar Değeri Tespiti		-		-	
Rapor Tarihi	28.06.2024				-	
Rapor Numarası	2024_ÖZ_897		-		-	
Raporu Hazırlayanlar	Mehmet Onur ÇAKMAKLI Fatih TOSUN		-		-	
Toplam Değer (KDV hariç)	(Tam Hisse)	1.272.200.000	-	-	-	-
Toplam Değer (%20 KDV Dahil)	(Tam Hisse)	1.526.640.000	-	-	-	-
Toplam Değer (KDV hariç)	(1/2 Hissesi*)	636.100.000	-	-	-	-
Toplam Değer (%20 KDV Dahil)	(1/2 Hissesi*)	763.320.000	-	-	-	-
*TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 1/2 Hissesi						

Bu rapora konu olmuş gayrimenkul için son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından hazırlanan değerlendirme raporu bilgileri yukarıda sunulmuştur.

1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

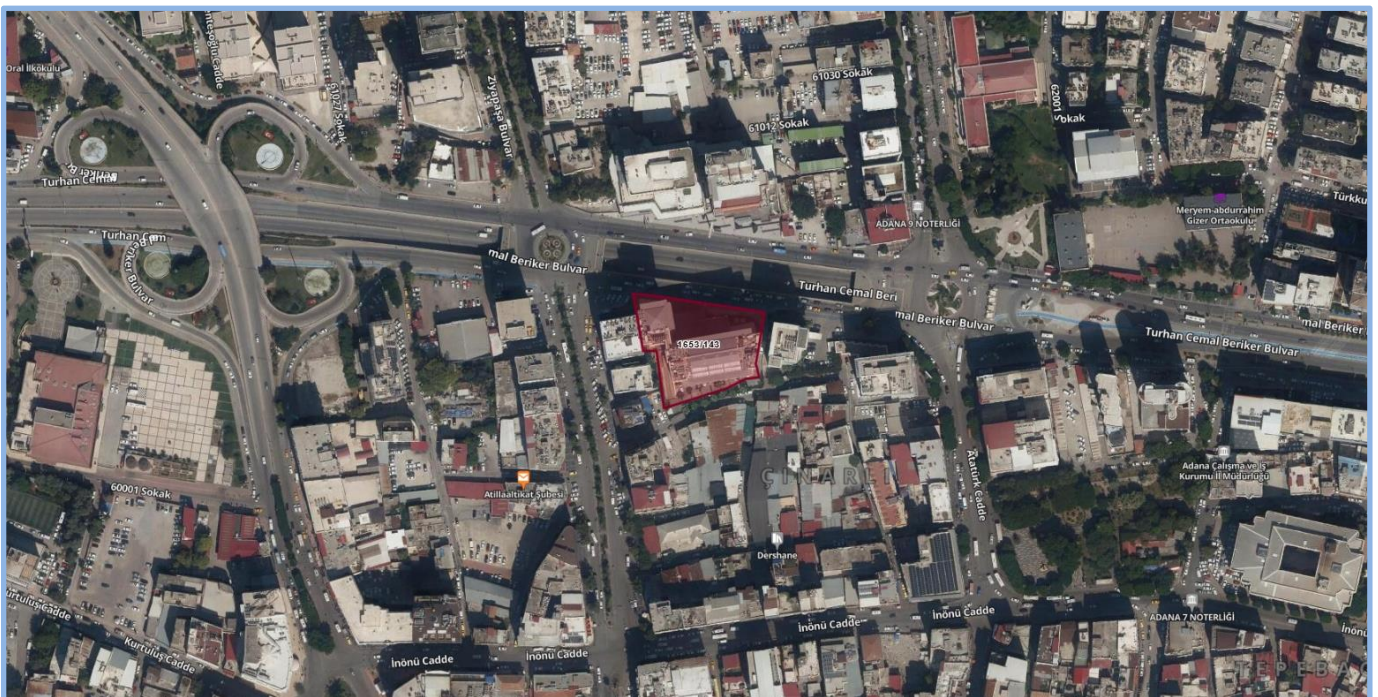
Müşterimiz, çalışmada konu olan gayrimenkulün "pazar değerinin" belirlenmesini istemiştir. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

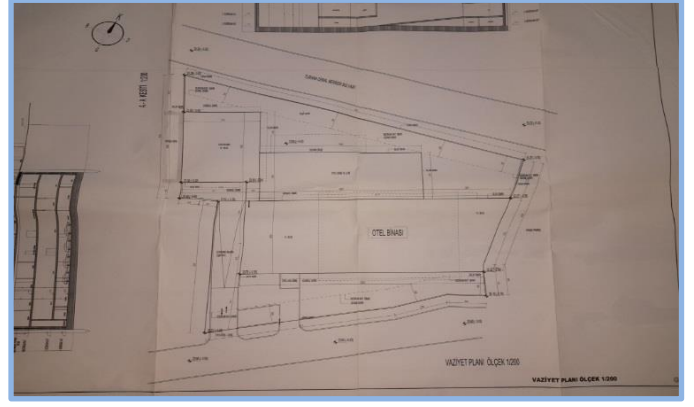
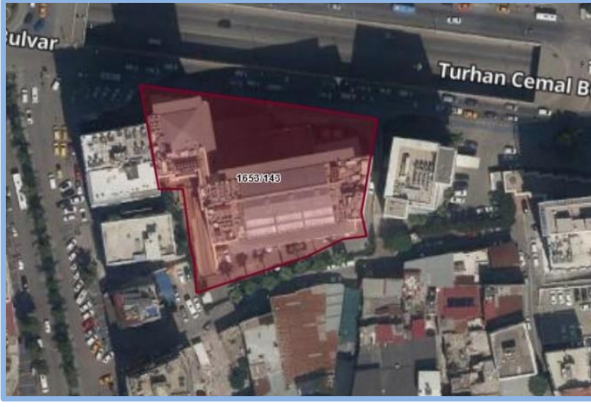


2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı

Gayrimenkulün açık adresi: Çınarlı Mahallesi, Turhan Cemal Beriker Bulvarı, No: 33 / 33A / 33B, Seyhan / ADANA
Gayrimenkul Turhan Cemal Beriker Bulvarı'na cepheli konumdadır. Güneyde ise 61007. Sokağa cephelidir.

Gayrimenkulün Tanımı: Değerleme konusu gayrimenkul 3.608 m² arsa alanı üzerinde konumlu, tapu kayıtlarında "Ondört Katlı Otel İşyeri ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkuldür. Mevcutta 180 odalı 5 yıldızlı Divan Otel ve zemin katta konumlu 2 adet işyeri olarak kullanılmaktadır.





2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi

2.2.1 Tapu Kayıtları

Ana Gayrimenkul Tapu Bilgileri								
İl	İlçe	Mahallesi	Mevkii	Pafta	Ada	Parsel	Yüzölçümü	Nitelik
Adana	Seyhan	Çınarlı	-	-	1653	143	3.608 m ²	Ondört Katlı Otel İş Yeri Ve Arsası

Bağımsız Bölümler Tapu Kaydı Listesi						
Kat	Bağ. Böl.	Arsa Payı	Niteliği	Malik	Hisse	
Zemin + Asma	1	7/115	Dubleks İş Yeri	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	1/2	
Zemin	2	1/115	İş Yeri	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	1/2	
2. Bodrum + 1. Bodrum + Zemin + Asma + 1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + Çatı - Teras	3	107/115	Otel	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	1/2	
Edinme Sebebi	Kat Mülkiyeti Tesisi / 26.08.2015 - 32950					
Cilt / Sahife	(1) 41 cilt, 3959 sahife / (2) 41 cilt, 3960 sahife / (3) 41 cilt, 3961 sahife					

2.2.2 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Gayrimenkule ait takyidat bilgileri, "Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı"ndan edinilmiştir. 11.12.2024 tarihli belge ekte, özeti aşağıda sunulmaktadır.

Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	Bağımsız Bölüm	Tarih Yev.
İpotek		
- TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. lehine %25 değişken faizle 1. Dereceden 13.000.000 USD bedelli ipotek	1, 2, 3 numaralı bağımsız bölümler, Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. 1/2 hissesi üzerinde	11.04.2013 / 12443
Beyanlar Hanesi		
- Yönetim Planı : 26/08/2015	1, 2, 3 numaralı bağımsız bölümler tam hisse üzerinde	26.08.2015 / 32950
- İmar Kanunun 11 Maddesi Ve Talimatnamenin 38 Maddesi Gereğince Muvvakat Kayıtlı Yazlık Sinema Yapılmasına İzin Verilmiştir.	1, 2, 3 numaralı bağımsız bölümler tam hisse üzerinde	16.06.1967 / 3705

2.2.3 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Gayrimenkul üzerinde yer alan takyidatlar raporun "2.2.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri" bölümünde sunulmaktadır. Gayrimenkulün tapu kayıtlarında yer alan takyidatlar, gayrimenkulün devredilmesini sınırlayacak herhangi bir nitelik taşımamaktadır.



Gayrimenkulün tapu kayıtlarında yer alan takyidatlar ile ilgili görüşler, raporun “8.1.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi” bölümünde sunulmaktadır.

2.2.4 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi

Değerleme konusu olan gayrimenkulün kat irtifakı kurulu olup, mimari projesi Seyhan Belediyesinden, Kat irtifakına esas onaylı mimari projesi <https://webtapu.tkgm.gov.tr/> adresinden incelenmiştir. Taşınmazların konumları mimari projesine uygundur.

2.2.5 Kadastro İncelemesi

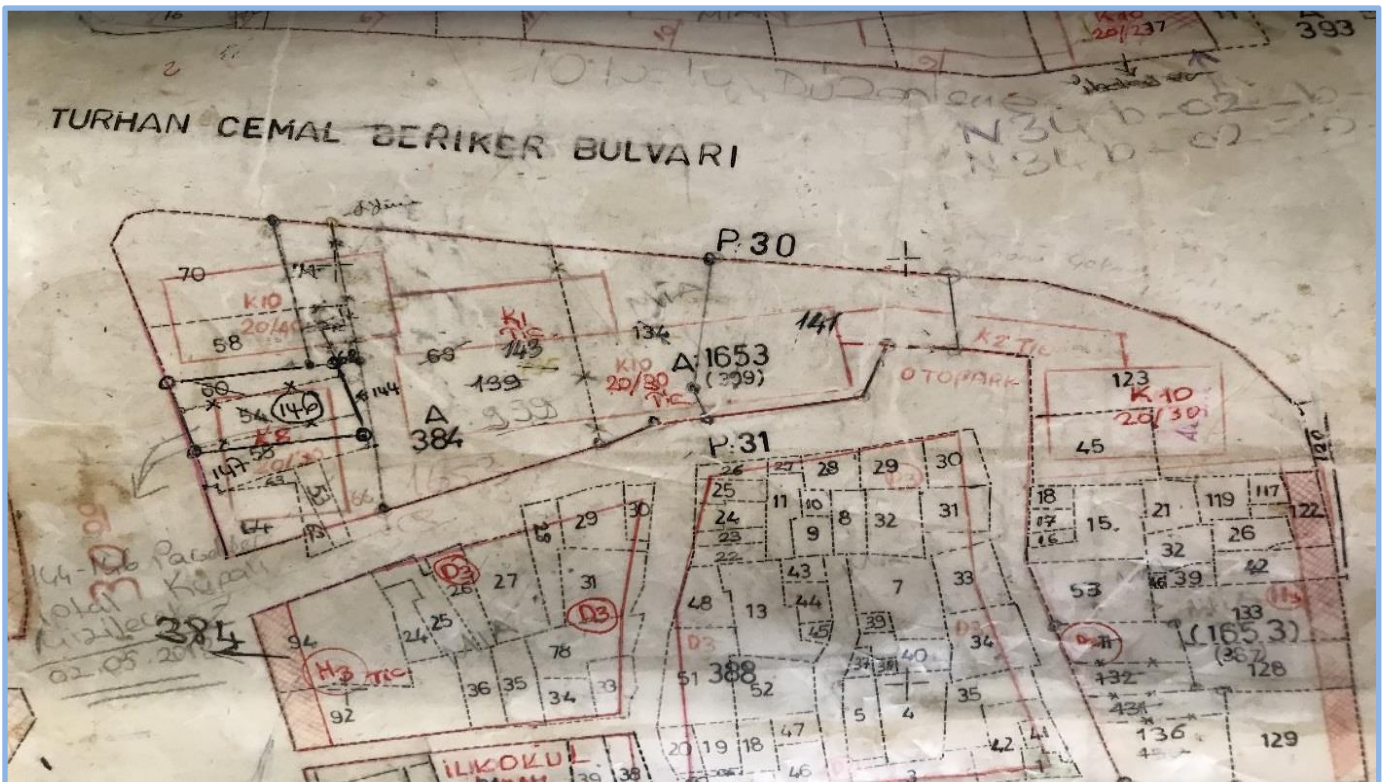
Değerlemeye konu gayrimenkulün konumlandığı parselin kadastral sınırları, alan ve konum tespiti “Seyhan Kadastro Müdürlüğü”nde” bulunan paftalar üzerinden ve “<https://parselsorgu.tkgm.gov.tr>” online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

2.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Gayrimenkul değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

2.3.1 İmar Durumu

Seyhan Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede değerlendirme konusu olan 1653 ada 143 nolu parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Kitle Nizam, 10 katlı Ticaret Alanında kalmaktadır.



2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dökmanları Hakkında Bilgiler

Seyhan Belediyesi İmar Müdürlüğü dijital arşivinde yapılan incelemeler sonucunda, aşağıda detayları sunulan evraklara ulaşılmıştır.

Tapu Arşivi

- Değerleme konusu taşınmazların onaylı mimari projesi, Seyhan Belediyesinde, Kat irtifakına esas onaylı projesi <https://webtapu.tkgm.gov.tr/> adresinden online olarak incelenmiştir.



Belediye Arşivi

- 14.04.2011 tarih, 4/8 sayılı **Yeni Yapı Ruhsatı**
- 26.04.2012 tarih, bila sayılı **Tadilat ruhsatı**
- 19.09.2014 tarih, bila sayılı **Tadilat Ruhsatı**
- Gayrimenkulün dosyasında yapılan incelemelerde, Tadilat Ruhsatına istinaden, toplam 26.215 m² alan için düzenlenmiş 19.08.2015 tarih 9/4 sayılı **Yapı Kullanma Belgesi**
- 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına göre düzenlenmiş "1 no'lu bağımsız bölüm için 27.12.2018 tarih, 38U4PEFF belge ve 4233399 başvuru numaralı 74,90 m² alan için" **yapı kayıt belgesi** bulunmaktadır
- 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına göre düzenlenmiş "3 no'lu bağımsız bölüm için 27.12.2018 tarihli, PUEC6MB4 belge ve 4233812 başvuru numaralı 119 m² alan için" **yapı kayıt belgesi** bulunmaktadır.

2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulün mülkiyet durumunda son üç yıl içerisinde değişiklik olmamıştır.

Gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

Değerleme konusu gayrimenkul konumlu olduğu arsa son üç yıllık dönemde imar durumunda değişiklik meydana gelmemiş, kamulaştırma işlemleri vb. uygulamalara konu olmamıştır.

2.3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Gayrimenkulün bulunduğu parselin imar durumu "Ticaret Alanı" dır. Taşınmazların konumlandığı bölge; imar planlarında "Merkezi İş Alanı" ve "Ticaret Alanı" ve "Konut Alanı" olarak belirlenmiş olup ve gelişme bu yönde tamamlanmıştır. Bölgede üzerinde yapı olmayan boş parsel arzi kıstlıdır.

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

Değerlemeye konu taşınmaz ile ilgili, değerleme tarihi itibarıyla, herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı veya riskli yapı kararı bulunmamaktadır.

2.3.6 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu gayrimenkul otel ve işyeri niteliğindedir. Değerleme konusu gayrimenkul için düzenlenmiş herhangi bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve hasılat paylaşımı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.

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

Değerlemeye konu gayrimenkulün 19.08.2015 tarih ve 9/4 numaralı yapı kullanma izin belgesi mevcuttur. Gayrimenkul iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek cins tashihi yapılmış, yasal süreçleri tamamlanmıştır. Ayrıca 1 no'lu bağımsız bölüm için 27.12.2018 tarih, 38U4PEFF belge ve 4233399 başvuru numaralı ve 3 no'lu bağımsız bölüm için 27.12.2018 tarihli, PUEC6MB4 belge ve 4233812 başvuru numaralı yapı kayıt belgesi bulunmaktadır.

"Sermaye Piyasası Kurulu'nun I-SPK.48.8 (16.08.2018 tarihli ve 38/991 s.k.) sayılı ilke kararı ile 3194 sayılı İmar Kanunu'na eklenen geçici 16. madde kapsamında; Yapı Kayıt Belgesi almış yapıların, ilgili düzenlemelerde yer alan diğer koşullar saklı kalmak kaydıyla, III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (GYO Tebliği) 22. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde yer alan "yapı kullanma izni alınmış olması"na ilişkin şartı sağladığının kabul edilmesine karar verilmiştir."

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan yapı ile ilgili, gerekli tüm izinleri alınmış olup, yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Gayrimenkulün yasal belgeleri hakkında detaylı bilgileri raporumuzun "2.3.2 Gayrimenkullerin Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler" başlığı altında sunulmaktadır.



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

Yapı için alınan yapı kullanma izin belgesi arka sayfasında yer alan bilgiye göre, binanın yapı denetimi; Reşat Bey Mah., 62003 Sk. Bağdaş Apt. Sitesi, No:14/A, Seyhan/ADANA adresinde kayıtlı Demir Yapı Denetim Ltd.Şti. tarafından yapılmıştır.

2.3.9 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, 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

Değerlemeye konu gayrimenkul bina niteliğindedir. Gayrimenkulün arsası üzerinde planlanan yeni bir gayrimenkul projesi bulunmamaktadır. Raporda proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Değerleme konusu gayrimenkul kat mülkiyetli olduğu için proje değerlemesi kapsamında değerlendirilmemiştir.

2.3.10 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerle konusu olan binaya ait 10.08.2015 tarihli B enerji performansı sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

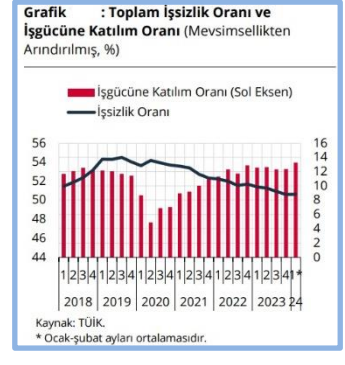
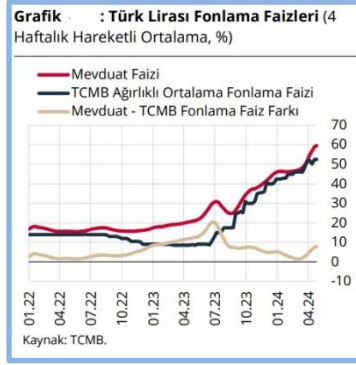
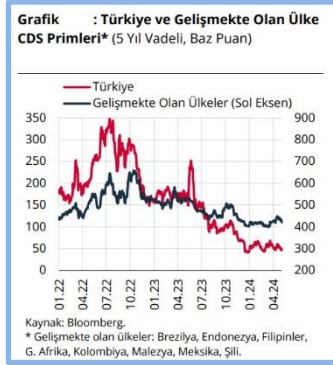


3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

3.1.1 Ekonomik Koşullar

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 ayrılmaktadır. 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.



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.

GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)																				
2019					2020				2021				2022				2023			
I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
-2,5	-1,6	1,0	5,9	4,3	-10,4	6,4	6,3	7,5	22,3	8,0	9,7	7,8	7,6	4,1	3,3	4,0	3,9	6,1	4,0	5,7

İlk çeyrekte dış dengedeki iyileşme 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, ithalat %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. Son Nisan toplantısında da TCMB politika faizini %50,00 seviyesinde tutarken, enflasyona dair temkinli bir dil kullanmıştır. 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.

Enflasyon Oranları (Bir önceki yılın aynı ayına göre yıllık yüzde değişim)

	Haz	Tem	Ağu	Eyl	Eki	Kas	Ara	Oca	Şub	Mar	Nis	May	Haz
TÜFE	38.2	47.8	58.9	61.5	61.4	62.0	64.8	64.9	67.1	68.5	69.8	75.5	71.6
Yİ-ÜFE	40.4	44.5	49.4	47.4	39.4	42.3	44.2	44.2	47.3	51.5	55.7	57.7	50.1

3.1.2 Gayrimenkul Piyasası

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.

Fed aldığı önlemler ile ABD'de enflasyonu belli bir orana düşürmeyi başarmış olsa da yılın ilk dört aylık döneminde gelen veriler fiyatlar genel düzeyinde önemli bir katılık olduğunu da göstermektedir. Bu nedenle 'para politikasında gevşeme' beklentileri giderek ötelenmekte canlılığını koruyan büyüme ve istihdam rakamları da bu beklentiye güçlendirmektedir. 2023 yılı sonu itibarıyla ABD ekonomisi için dile getirilen yumuşak iniş senaryoları şimdilik ertelenmiş görünmektedir. Euro Bölgesi ve AB de ise enflasyonu önlemek kadar büyüme ve istihdamı artırıcı önlemler de önem kazanmaya başlamıştır. Büyüme kaybı yaşayan AB ekonomisi bazı demografik özelliklerinden kaynaklanan sorunlarla birlikte ABD'den daha önce sıkı para politikasından uzaklaşacak bir izlenim vermeye başlamıştır.

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 arttığı 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.

IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2024 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- 'İstikrarlı ama Yavaş: Ayrışmanın Ortasında Dayanıklılık' adlı) raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl bir değişikliğe gidilmemiştir. Türkiye ekonomisinin bu yıl yüzde 3,1 ve gelecek yıl yüzde 3,2 büyümesi beklenen IMF raporunda, parasal sıkılaştırmanın sona ermesi ve tüketimin toparlanmaya başlamasıyla birlikte 2024'ün ikinci yarısında ekonomik aktivitenin güçlenmesi öngörülmüştür.

Ülkemizde, 2023 sonu itibarıyla TÜFE yüzde 64,77 gerçekleşerek yılsonu enflasyon beklentisine paralel bir biçimde sonuçlanmıştır. Gıda, ulaştırma, konaklama sektörlerindeki fiyat artışları yıllık ortalama artışın üstünde olurken, Konut, ev eşyası, giyim gibi sektörlerde ise altında gerçekleşmiştir. ÜFE ise 2023 sonu itibarıyla yüzde 44,22'lik bir artış kaydetmiştir. Dayanıklı tüketim malları, sermaye malları, imalat, dayanıksız tüketim malları gibi kırımlardaki maliyet artışı ÜFE ortalaması üzerinde gerçekleşmiştir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir. Parasal ve mali sıkılaştırma sürecinin de devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir.

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. 2022 yılının aynı



döneminde ise satışlar 1 Milyon 485 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farıllık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılında 280 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken 2023 yılında ise yüzde 36,6'lık bir düşüş ile 177 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. İlk el satışlarda da 2023 yılında gerileme belirgin bir hal alarak bir önceki seneye göre yüzde 17,5'lik düşüşle 379 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir.

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.

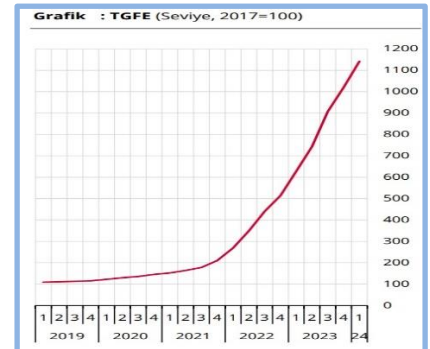
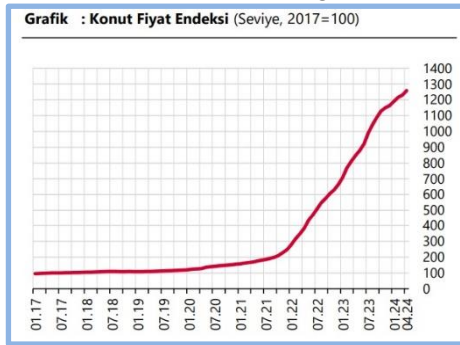
Yabancılar yapılan konut satışları ise oldukça sert bir gerilemeye sahne olmuştur. 2024 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 47,9 azalarak 1.778 olmuştur. Mart ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı yüzde 1,7 olarak gerçekleşmiştir.

Özellikle 2022 yılı ve 2023 yılı ilk yarısı itibarıyla, talebin güçlü olmasının yanı sıra enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Kasım ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 82,2, reel olarak ise yüzde 12,4 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 30,318 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 44,532 TL olmuştur.

Özellikle 2022 yılı ve 2023 yılı ilk yarısı itibarıyla, talebin güçlü olmasının yanı sıra enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. 2021 yılından itibaren uygulanan düşük faiz politikası diğer pek çok varlıkta olduğu gibi konut fiyatlarında da köpüklerin oluşmasına ve hızlı fiyat hareketlerine neden olmuştur. TCMB tarafından açıklanan 2024 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 58,3, oranında artarken, reel olarak ise yüzde 5,1 oranında azalmıştır. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 31,364 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul'da gerçekleşmiş olup 45,420 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

- İnşaat maliyet endeksi (Şubat-2024) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 70,05 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 54,82, işçilik maliyetlerinin de yüzde 108,98 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak talep yapısında görülen değişiklik konut satışlarında maliyetlerin etkisini azaltmaya başlamış, yüklenici kar marjlarında önemli azalmalar gözlemlenmiştir.



Kaynak: TCMB

- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebi 2021-2023 yılları arasında artırırken son altı aylık periyotta tasarrufların mevduat veya daha likit kaynaklara yöneldiği görülmektedir.



- Yabancı talebinde azalma eğilimi sürmektedir. Aslında bu süreç 2022 yılında görülen fazla talebin normale dönmesi ve dengelenmesi olarak da düşünülebilir. Diğer yandan TL'nin diğer para birimleri karşısında göreceli olarak dengeli seyretmesi yabancılar açısından alımı sınırlandıran bir etken olarak değerlendirilebilir.
- İnşaat ve gayrimenkul sektöründe arz ve talebin dengelenmesi diğer makro ekonomik değişkenlerle de ilgili olup (Faiz, enflasyon, risk primi) söz konusu genel dengelenme sağlandığında daha sağlıklı bir yapıya kavuşma ihtimali artacaktır.

Kaynak: GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2024 1.Çeyrek Raporu

3.1.3 Turizm ve Otel 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 harcamaya yaptığı görülmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında hem gelen turist sayısında, hem de kişi başı harcamaya 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 itibarıyla 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 itibarıyla 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'lik 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 kırımlarına 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.

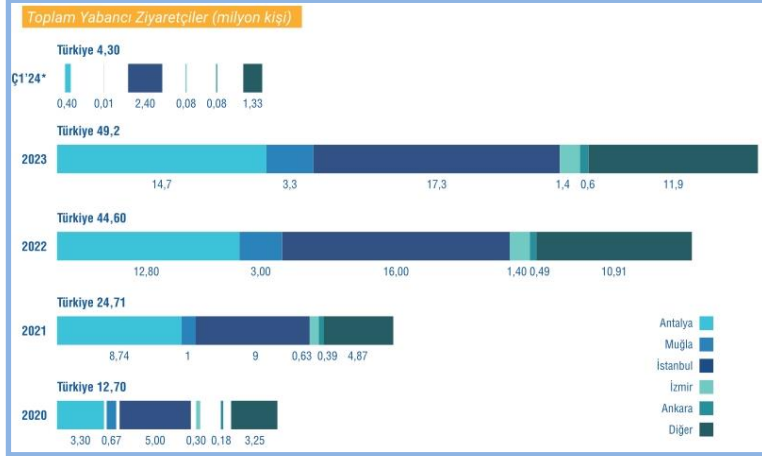
Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 711 tesis içinde en büyük payı 107 tesis ve yaklaşık 10 bin oda kapasitesi ile İstanbul almakta, onu takiben 79 tesis ve 14 bin oda kapasitesi ile Antalya, 76 tesis ve 9 bin oda kapasitesi ile Muğla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

Pandemi öncesi son tam performans yılı olan 2019 yılında Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58,9 olarak belirlenmiştir. 2023 yılı itibarıyla 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 itibarıyla 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 yılına 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. (Kaynak: GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2024 1.Çeyrek Raporu)



Turizm ve Otel Performansı



2024 yılının Ocak-Şubat döneminde Türkiye'ye gelen 4,3 milyon yabancı turist'in %55,8'i İstanbul'a, %9,3'ü Antalya'ya, %1,9'u Ankara'ya gelmiştir. Bu üç ili %1,8'lik 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.

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

İşletme & 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

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.

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı 22.04.2024 tarihinde güncellenmiştir.

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

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 olmuştur. Turizm gelirinin %21'i ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edilmiştir.

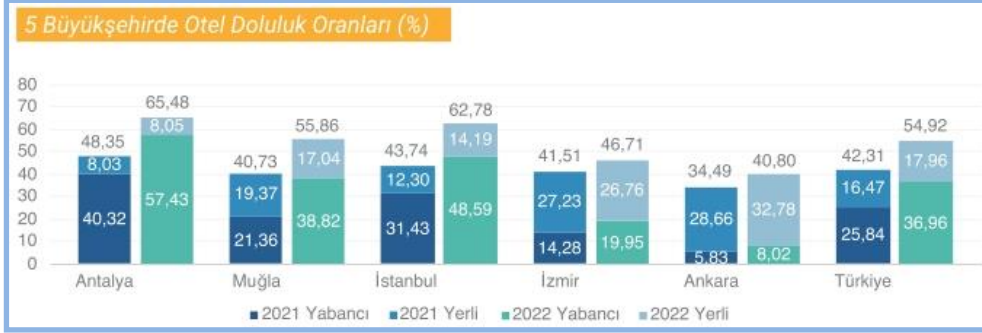
2024 yılı 1.çeyrekte Türkiye'ye gelen 7 milyon 68 bin yabancı turist'in yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 982 Dolar olarak görülmektedir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre yabancı turist sayısı %8,58 artmış, kişi başı yapılan ortalama harcama ise %7,13 azalmış görülmektedir.

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.

Kaynak:TÜİK *30.04.2024 tarihinde güncellenmiştir. **TÜİK tarafından 2020 yılı ikinci çeyrek verileri yayınlanmamıştır.



Otel Doluluk Oranı (%)* ve Günlük Ortalama Oda Fiyatı (ADR)



Kaynak:T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

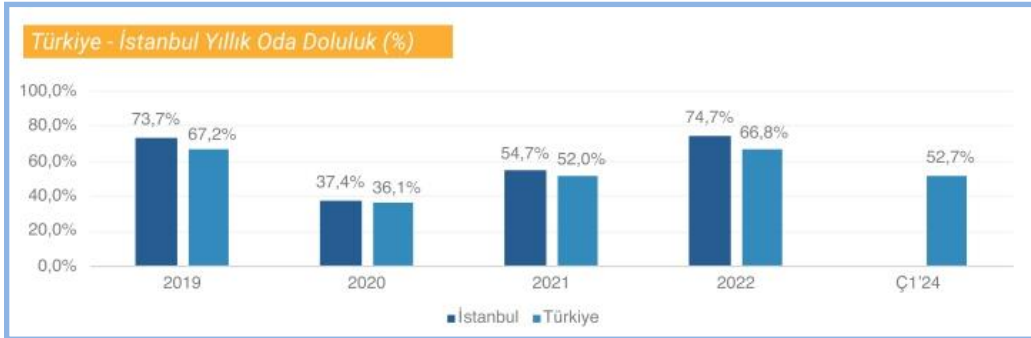
*Ç4'22 ve 2023 verileri Ocak-Kasım verilerini kapsamaktadır.

**Turizm Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu doluluk oranları oda doluluğunu değil yatak doluluğunu göstermektedir



2023 yılı itibarıyla 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 itibarıyla Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %31,79'dur.



Kaynak: STR Global Güncelleme Tarihi: 22.04.2024



Kaynak: STR Global Güncelleme Tarihi: 22.04.2024

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



3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

3.2.1 Adana İli

Adana Türkiye'nin en kalabalık yedinci ilidir. Nüfusu 2023 yılı itibarıyla 2.270.298 kişidir. Nüfusun 1.135.046 sı erkek 1.135.232 sı kadın nüfustan oluşmaktadır. Adana ili sınırı içerisinde 15 ilçe barındırmaktadır. Coğrafi olarak Türkiye'nin güneyinde konumlu olup, Çukurova bölgesi içerisinde yer almaktadır. Adana ili, doğuda Osmaniye, Karamanmaraş, Gaziantep, batıda; İçel, kuzeybatıda; Niğde, güneydoğuda, Hatay illeri ile komşudur.

Adana'nın şehir merkezi, Akdeniz'den 30 km içeride Seyhan Nehri'nin üzerinde bulunmaktadır. Seyhan ilçesi şehir merkezi sınırları içerisinde, Yüreğir, Çukurova, Sarıçam, ve Karaisalı şehir merkezi dışında kırsal alanlarda, Yumurtalık ve Karataş Akdeniz sahilinde bulunmaktadır. İl yüzölçümünün % 49 dağlık, % 23 yaylalar ve % 27 ova ve düzlük alandır. Güneyden kuzeye gidildikçe Toroslara varınca yükseklik 2500 metreyi aşmaktadır. Torosların etekleri Akdeniz'e doğru ova biçimini alır. Adana Akdeniz iklim özelliğine sahip olup, yazları sıcak ve kurak kışları ılık ve yağışlıdır. Bölgede bitki örtüsü makidir. İl dışındaki topraklarında, narenciye, muz, pamuk, kivi gibi ürünler çoğunlukla yetiştirilmektedir.

Türkiye'deki yedinci büyük metropoliten olup ülkenin önde gelen tarım, ticaret ve kültür merkezlerinden biridir. Türkiye'deki maden zengini 4. bölge olan Adana; krom, demir, manganez, kurşun ve çinko yatakları açısından önem taşımaktadır.

3.2.2 Seyhan İlçesi

Seyhan, Türkiye'nin 5. Büyük ilçesi olup, Adana Büyükşehir Belediyesi'ne bağlıdır. İlçe merkezi konumda, tüm arterlere yakındır. Adana'nın ilk yerleşim yeri olan ilçenin, doğusunda, Yüreğir, batısında, Tarsus, kuzeyinde Çukurova, güneyinde Karataş ilçeleri ile sınır komşusudur. Sanat ve Kültür açısından zengin olan ilçe bir çok kültür merkezini içerisinde barındırmaktadır. Bunlar; Adana Kültür ve Sanat Merkezi ve Sabancı Kültür Merkezi, Seyhan Kültür Merkezi ve Metropol Tiyatro Salonu'dur.

İlçe, bütün merkezi ulaşım alanlarına sahip olması nedeniyle stratejik olarak da önemli bir yere sahiptir. Şakirpaşa Havalimanı, Adana Tren Garı ve Şehirlerarası Otogar ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır. Ayrıca idari açıdan ilin en önemli yapısı olan Valilik ve İl Emniyet Müdürlüğü de ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır.

3.2.3 Çınarlı Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi

Çınarlı mahallesi, Adana'da Seyhan ilçesinde bulunan bir semttir. Adana'da sosyal yaşamın önemli merkezlerinden biri olan semtte, Atatürk Caddesi, Turhan Cemal Beriker Bulvarı, İnönü Caddesi bulunmaktadır. Konu gayrimenkul, genel itibarıyla 30-40 yıllık eski binaların mevcut olduğu bölge içerisinde yer almaktadır. Konu taşınmazın yakın çevresi şehrin en önemli bölgelerinden olup, çevresinde benzer özelliklerdeki 15 - 20 yıllık 8-10 katlı oteller, İnönü Caddesi üzerinde 7-9 katlı yapılar, iç kısımlarda ise 4-5 katlı yapılar bulunmaktadır. Şehrin en eski yerleşimlerinden biri olan bu bölgede binaların normal katları büro, zemin katları dükkan olarak tercih edilmektedir. Bölge genelde orta ve üst gelir grubu tarafından yatırım ve yerleşim amaçlı olarak talep görmektedir. Taşınmaza yakın konumda olan İnönü Caddesi üzerinde ticari potansiyel üst seviyelerdedir. Atatürk Caddesi üzerinde genel olarak araç ve insan yoğunluğu yaşanmaktadır.

Çınarlı Mahallesi, Adana'da kültür ve sanat etkinliklerinin yoğun olarak düzenlendiği ve ilgi gördüğü semtlerin başında gelmektedir. Birçok büyükelçilik binası semtin sınırları içerisinde yer almaktadır.

3.2.4 Yakın Çevre Fotoğrafları



Yakın Çevre – Turhan Cemal Beriker Bulvarı Görüntüsü



Yakın Çevre - Turhan Cemal Beriker Bulvarı Görüntüsü



3.2.5 Ulaşım

Değerlemeye konu gayrimenkule ulaşım için Adana-Mersin E5 karayolu üzerinde doğu istikametinde ilerlenerek Adana il sınırına girilir. Turhan Cemal Beriker Bulvarı üzerinden doğu yönünde devam edilerek Ziya Paşa Caddesi ile Turhan Cemal Bulvarının kesiştiği kavşağın köşesinde konumlu bulunan Divan Oteline ulaşım sağlanır. Ana gayrimenkul kuzey yönden Turhan Cemal Beriker Bulvarı'na cephelidir. Gayrimenkul toplu taşıma ve özel araç ile yüksek erişilebilirliğe sahip olup, cepheli olduğu cadde ve sokakların yaya sirkülasyonu düşük-orta, araç sirkülasyonu yüksek seviyededir.

Konu Gayrimenkul'den Bazı Önemli Merkezlerle Tespit Edilmiş Uzaklıklar;	
Yer	Mesafe (km)*
Seyhan Belediyesi	0,40 km.
Şakirpaşa Havaalanı	3,00 km.
Adana –Mersin otoyolu	5,50 km.
*Yaklaşık bilgilerdir.	

3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

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

3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

3.4.1 Arsa Özellikleri

Değerleme konusu ana gayrimenkul; Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi, sınırları içerisinde yer alan, 3.608 m² yüz ölçümünde arsa üzerinde konumlu, tapuda "Ondört Katlı Otel İşyeri ve Arsası" vasıflı otel binasıdır. Taşınmaz hisseli mülkiyete sahiptir. Parsel geometrik olarak amorf yapıda olup, düz bir topoğrafyaya sahiptir. İmar planına göre, parselin kuzey cephesindeki imar yoluna (Turhan Cemal Bulvarına) ~80 m, güney cephesindeki 61007. Sokağa ~60 m cephesi bulunmaktadır.

3.4.2 Bina Özellikleri

Değerleme günü itibarıyla, parsel üzerinde, ayırık nizamda, betonarme karkas yapı tarzında, 3 Bodrum +Zemin + Asma Kat + 9 Normal Kat + Teras Kat olarak projelendirilmiş ve inşa edilmiş, 2 adet ticari ünite barındıran, 1 adet otel binası bulunmaktadır. Tek blok olarak inşa edilen yapı, projesinde ve yerinde toplam **26.215 m² brüt** kullanım alanına sahiptir. "Ondört Katlı Otel İş Yeri ve Arsası" vafıslı ana gayrimenkul 3 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

***1 no'lu bağımsız bölüm,** kuzeyden verilen bina girişine göre sağ tarafta, Zemin + Asma katlı olup toplam **578 m²** kullanım hacmine sahiptir. Yapı girişi batı cepheden sağlanmaktadır. Kiracı tarafından restoran olarak kullanılmaktadır.

***2 no'lu bağımsız bölüm,** otel dahilinde, girişte sağ tarafta konumlu zemin katta, **50 m²** brüt kullanım alanına sahip işyeridir. Mevcutta dükkan olarak kullanılmaktadır.

***3 no'lu bağımsız bölüm,** 3 Bodrum + Zemin + Asma + 9 Normal katlı olup toplam **25.587 m²** kullanım hacmine sahip otel tesisidir.

Otel girişi zemin kat kotundan kuzey cepheden sağlanmaktadır. Onaylı mimari projesinde ve yerinde; 3. bodrum katında kapalı otopark, mekanik oda, depolar, teknik servis odaları, kazan dairesi, hidrofor odası, otomasyon odası; 2. bodrum katında kapalı otopark, havuz mekanik odası, santral odası, ana mutfak bölümü, depolar, mal kabul, idari ofisler; 1.bodrum katında güvenlik, kapalı otopark girişi, idari ofisler, spa center, fitness center, bay – bayan soyunma odaları, çamaşırhane, mekanik odalar, server odası, zemin katında; resepsiyon, loby, restoran, mutfak, idari ofisler, 1 ve 2 no'lu bağımsız bölümler ve açık otopark alanı, asma katında; toplantı salonu, mutfak, dinlenme alanı ve 1 no'lu bağımsız bölüme ait alan; 1.normal katında toplantı odaları, teras bölümü, mekanik oda ve mutfak; 2 ile 8. katlar arasında otel odaları, hizmetli odaları ve elektrik odaları; 9. katta roof-bar, mutfaklar, teras alanı, balo salonu; teras katında teknik kat ve teras bulunmaktadır.

Katlara Göre Alan Dağılımları (m ²)		
Katlar	Kot Altı	Kot Üstü
9.Normal Kat		1.630
8.Normal Kat		1.630
7.Normal Kat		1.630



6.Normal Kat		1.630
5.Normal Kat		1.630
4.Normal Kat		1.630
3.Normal Kat		1.630
2.Normal Kat		1.630
1.Normal Kat		1.446
Asma Kat		1.685
Zemin Kat		2.010
1.Bodrum Kat	2.678	
2.Bodrum Kat	2.678	
3.Bodrum Kat	2.678	
Toplam (m²)	8.034	18.181
Genel Toplam (m²)		26.215

Seyhan İlçesi Tapu Müdürlüğü arşivinde bulunan kat irtifakına esas 11.04.2014 tarihli Zemin ve Asma Kat İç Duvar Tadilatı Projesi üzerine 26.08.2015 tarih ve 32950 yevmiye no ile arsa payları ve bağımsız bölüm numaraları için onaylanmış olan mimari projesi incelenmiş olup, konu taşınmazların binanın tamamını oluşturmakta olduğu görülmüştür. Konu mimari proje ile yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi üzerinde yazan inşaat alanlarının uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Ancak yerinde yapılan incelemelerde 1 no'lu dükkan kullanımında yaklaşık 74 m² alanının kış bahçesi olarak oluşturulduğu ve 3 no'lu otel nitelikli taşınmazda ise balkon nitelikli alanların yaklaşık 119 m²'lik kısmının kapalı olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. Bu alanlar için yapı kayıt belgesi alınmıştır.

Genel Özellikler

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
Yaşı	:	9
İnşaat Nizamı	:	Ayrık Nizam
Toplam İnşaat Alanı	:	26.215,00 m² (Yapı Kullanma İzin Belgesine göre)
Toplam Kat Adedi	:	3 Bodrum + Zemin Kat + Asma Kat + 9 Normal Kat + Teras olmak üzere Toplam 14 Kat
Dış Cephe	:	Alüminyum kompozit panel
Elektrik / Su / Kanalizasyon	:	Şebeke / Şebeke / Şebeke
Trafo	:	Mevcut
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Klima Tesisatı	:	Merkezi Sistem
Isıtma Sistemi	:	Doğalgaz
Güvenlik Sistemi	:	Güvenlik elemanları ve güvenlik kameraları
Havalandırma Sistemi	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut (4 adet müşteri, 2 adet servis)
Jeneratör	:	Mevcut
Yangın İhbar Sistemi	:	Mevcut (Duman algılayıcı sensörler)
Yangın Söndürme Sistemi	:	Mevcut (Sprinkler, yangın dolabı, yangın söndürme tüpleri)
Yangın Merdiveni	:	Mevcut (3 adet betonarme)
Otopark	:	Bodrum katta kapalı, ön cephede açık otopark alanı mevcut

Gayrimenkulün **yapı kullanma izin belgesi** ve **tadilat ruhsatı** incelenmiş olup, belge üzerindeki gayrimenkulün kullanım alanının 26.215 m² olduğu görülmüştür. Yapı kullanma izin belgesine göre 26.215 m²'nin 50 m²'si 2 no'lu bağımsız bölüm; 578 m²'si 1 no'lu bağımsız bölüm; kalan 25.587 m²'si ise otel niteliğinde olan 3 no'lu bağımsız bölümdür. Yapılan incelemelerde, Parsel üzerindeki yapı ruhsat ve yapı kullanma izin belgesine uygun olarak inşa edilmiştir. Aykırı bölümleri Yapı Kayıt Belgesine konu edilmiştir.



3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri ve Fotoğrafları

1 no'lu bağımsız bölüm, zemin ve asma katlı olup toplam **578 m²** kullanım hacmine sahiptir. Kiracı tarafından restoran olarak kullanılmaktadır.

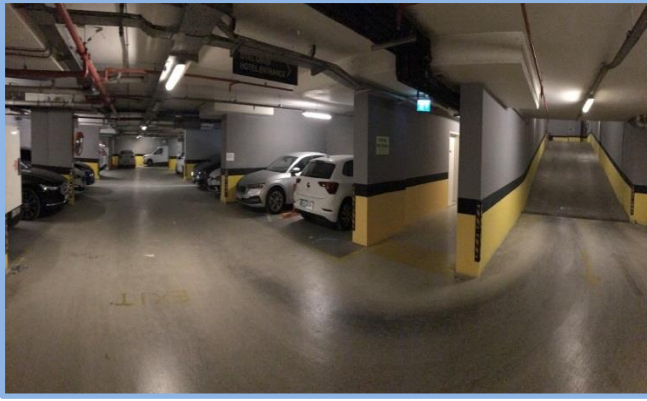
2 no'lu bağımsız bölüm, otel dahilinde, girişte sağ tarafta konumlu zemin katta, **50 m²** brüt kullanım alanına sahip dükkandır.

3 no'lu bağımsız bölüm olan Divan Otelinin kullanılan bölümünün alanı yaklaşık brüt **25.587 m²** dir. Kullanılan alan içerisinde, kat holleri, kapalı otopark alanları, tesisat alanları vb gibi ortak kullanım alanları da yer almaktadır.

Taşınmaz, 5 yıldızlı otel standartlarında inşa edilmiş olup, toplamda 180 adet oda ve 400 yatak kapasitesi bulunmaktadır. Dış ve iç kapı doğramaları ahşaptan pencere doğramaları ise alüminyumdan imal edilmiş olup, çift camlıdır. Konaklama odalarının zeminleri halı ve traverten kaplı, duvarları saten boyalı ve duvar kağıdı kaplamadır. Tavanlar ise alçı asma tavadır. Restoran ve barlarda tavanlarda ses yayın tesisatı kurulu olup, duman detektörleri, sprinkler ve havalandırma sistemleri bulunmaktadır.

Toplantı odalarında zeminler halı, duvarlar duvar kağıdı ve ahşap kaplı olup tavanlar spot aydınlatmalı alçıpan asma tavadır.

3 NOLU BB GÖRSELLERİ



3. Bodrum Kat Görşeli



3. Bodrum Kat Görşeli



2. Bodrum Kat Görşeli (Muhasebe)



2. Bodrum Kat Görşeli(Mutfak)

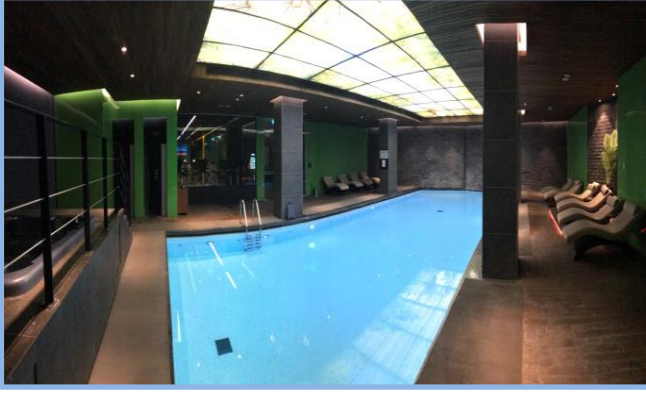


1. Bodrum Kat Görşeli(Çamaşırhane)



1. Bodrum Kat Görşeli





1.Bodrum Kat Görseli (Kapalı Yüme Havuzu)



1.Bodrum Kat Görseli (Spor Salonu)



1.Bodrum Kat Görseli (Türk Hamamı)



1.Bodrum Kat Görseli (Sauna)



1.Bodrum Kat Görseli (Masaj Odası)



1.Bodrum Kat Görseli (Türk Hamamı)



Kral Dairesi



Kral Dairesi





Kral Dairesi



Kral Dairesi



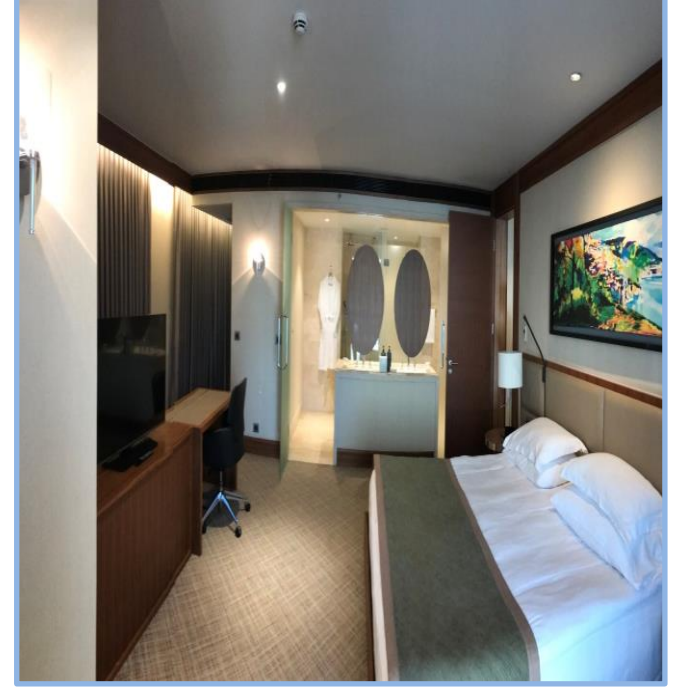
Kral Dairesi



Kral Dairesi

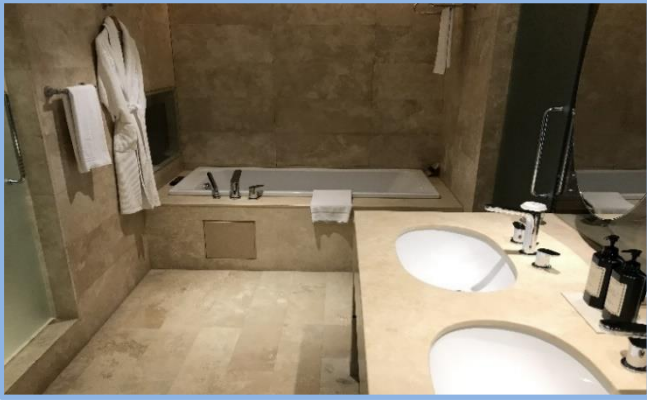


Suit Oda



Suit Oda





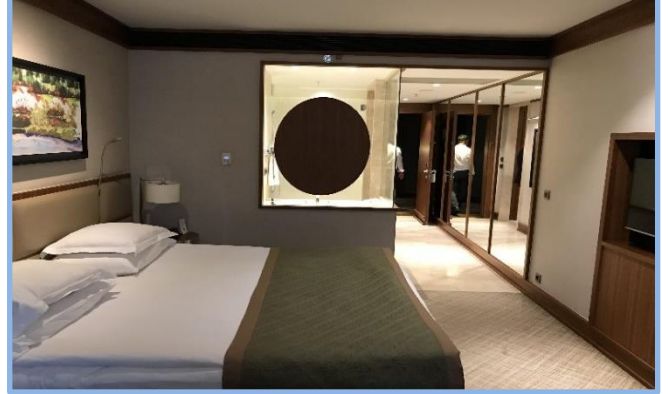
Standart Oda



Standart Oda



Standart Oda



Standart Oda



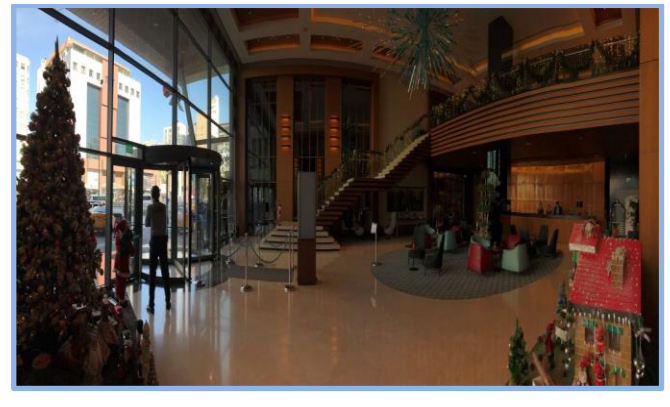
Toplantı Salonu



Toplantı Salonu



Lobi



Lobi



1 Numaralı Bağımsız Bölüm Görselleri



2 Numaralı Bağımsız Bölüm Görselleri



3.4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Mevcut durumda yapılan incelemelerde gayrimenkulün, onaylı mimari proje ile uyumlu olduğu, yapı kullanma izin belgesinin alındığı, yapı kayıt belgesi düzenlenmesi ile ruhsata aykırı herhangi bir durum kalmadığı görülmüştür.

3.4.5 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme tarihi itibarıyla 3 nolu bağımsız bölüm otel olarak kullanılmakta, 1 ve 2 nolu bağımsız bölümler işyeri olarak kullanılmaktadır.



4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR

4.1 Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise "değer" denir.

Pazar Değeri (Market Value)

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 değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar Kirası (Market Rent)

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

Makul Değer (Equitable Value)

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyatıdır.

Yatırım Değeri/Bedeli (Investment Value/Worth)

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

Sinerji Değeri (Synergistic Value)

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder.

Tasfiye Değeri (Liquidation Value)

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir. Tasfiye değeri iki farklı varsayılan kullanım dahilinde belirlenebilir:

Düzenli Tasfiye (Orderly Liquidation)

Düzenli tasfiye, bir varlık grubunun, alıcı (veya alıcıların) bulunması için makul bir süresi olan ve olduğu gibi satış yapma zorunluluğu bulunan bir satıcının tasfiye satışından elde edilebilecek değerini ifade eder.

Zorunlu Satış (Forced Sale)

"Zorunlu satış" terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğu; bunun sonucunda da uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığı ve alıcıların yeterli değerlendirme yapma imkanı bulamayabildiği durumlarda kullanılır.

Gerçeğe Uygun Değer (Fair Value)

UFRS 13'de (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları) gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

4.2 Değerleme Yöntemleri

Uygun değerlendirme temeli ile tanımlanan değerlemeye ulaşmak için bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçevede tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan ana yaklaşımlardır. Hepsinin fiyat dengesi, yarar veya ikame beklentisi ekonomik ilkelerine dayalıdır.

Pazar Yaklaşımı (Market Approach)

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



Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
 - (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
 - (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.
- Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Gelir Yaklaşımı (Income Approach)

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

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

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

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları; değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

Maliyet Yaklaşımı (Cost Approach)

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

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya
- (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.



5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER

5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler

SWOT Analizi

Güçlü Yönleri

- + Yapı kullanma izin belgesinin bulunması ve binanın tüm alan kullanımlarının yasal olması,
- + Gayrimenkulün bulvar üzerinde konumlu olması,
- + Ticari olarak yüksek görünürlüğü ve reklam kabiliyetinin yüksek olması,
- + Havaalanına, şehir merkezine ve kamu kurum ve kuruluşlarına çok yakın olması sebebiyle konaklama için tercih edilen bir bölgede yer alması,
- + Kapalı otopark alanının bulunuyor olması,

Zayıf Yönleri

- * Konumlu olduğu bulvarın yaya sirkülasyonunun bazı ticari fonksiyonlar için yeterli olmaması

Fırsat

- + Yapının bilinirliği yüksek, merkezi konumda olması,

Tehditler

- * Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemesi,

5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Tabloda emsal olarak belirtilen veriler; gayrimenkullerin bölgesinde yapılan şifahi saha araştırmaları sırasında emlak alım satımında aracılık yapan kişilerle yapılan şifahi görüşmeler ve internet araştırmaları ile derlenmiştir. Maliyet yaklaşımı yöntemi kapsamında arsa değeri takdiri için bölgedeki mevcut satılık ve satılmış arsa vasıflı taşınmazlar araştırılmıştır. Bölgede aynı imar şartlarına sahip satılık boş arsa emsallerinin bulunmaması nedeni ile yakın bölgelerdeki arsa emsalleri araştırılmıştır. İşyeri nitelikli 1 ve 2 numaralı bağımsız bölümlerin direkt kapitalizasyon yöntemi kapsamında değer takdir için de dükkan vasıflı kiralama emsalleri araştırılmış olup, olumlu ve olumsuz özelliklerine göre analiz edilmiştir. Ulaşılan emsal verileri aşağıda sunulmaktadır.

Satılık Arsa Emsalleri

No	Konum	Durum	Alan (m ²)	Fiyat (TL)	Fiyat (TL/m ²)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri	İle.
1	Turhan Cemal Beriker Bulvarı	Beyan	1	55.000	55.000	Bölgeye hakim emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede, bölgenin Adana ilinin eski yerleşim yeri olması nedeni ile Bulvar üzerinde satılık arsanın bulunmadığı, konu taşınmazın bulunduğu yerin konumu itibarı ile değerinin 50.000 - 60.000 TL/m ² arasında satışa konu edilebileceği, bulvar üzerinde batıya gidildikçe fiyatın düştüğü beyanı alınmıştır.	(850) 220 48
2	Valilik Cıvanı	Beyan	1	50.000	50.000	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye hakim emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede, Adana havalanından Seyhan Belediyesine kadar bulvar üzerinde konumlu arsalardan m ² birim fiyatlarının 20.000 TL/m ² olduğu, ancak konu taşınmazın konumu, merkeze yakınlığı, ticari imarlı olması, önemli ticari noktalara yakın olması gözönünde bulundurulduğunda m ² birim fiyatının 50.000 TL/m ² olabileceği beyanı alınmıştır.	(532) 675 09 63
3	Seyhan Bel. Cıvanı	Satılık	1.500	30.000.000	20.000	Değerleme konusu taşınmazın batısında Mersin D-400 karayolu üzerinde, Turhan Cemal Beriker Bulvarı üzerinde konu Seyhan Belediyesinin batısında konumlu 1.500 m ² büyüklüğe sahip, imar durumu muhtelif arsa 30.000.000 TL'ye satılıktır. Konum olarak daha düşük şerefiyeye sahiptir.	(532) 675 09 63
4	Seyhan Kuru Köprü	Satılık	114	1.600.000	14.035	Değerleme konusu taşınmazın güneyinde Kuru Köprü Mahallesi 297 ada 54 parselde konumlu, 114 m ² arsa 1.600.000 TL bedel ile satılıktır. Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede, konu taşınmazın bulunduğu bölgede satılık arsanın bulunmadığı, bulvarın arka cephesinde konumlu arsalardan ise dağınık halde ve çok hisseli olduğu, bu durumun arsa değerini olumsuz yönde etkilediğini beyan etmiştir. Emsal taşınmaz konumu, imar şartı ve hisseli olması nedeni ile daha düşük şerefiyeye sahiptir.	(530) 777 21 29
5	Mithatpaşa Mh.	Satılık	1.870	14.960.000	8.000	Konu taşınmaza orta mesafede, Konut Alanı E:2,4 yapılaşma haklarına sahip, 1.870 m ² büyüklüğe sahip imar terki bulunmayan arsa satılıktır. Konum ve imar olarak daha düşük şerefiyeye sahiptir.	(533) 777 005 17



Kiralık Dükkan Emsalleri

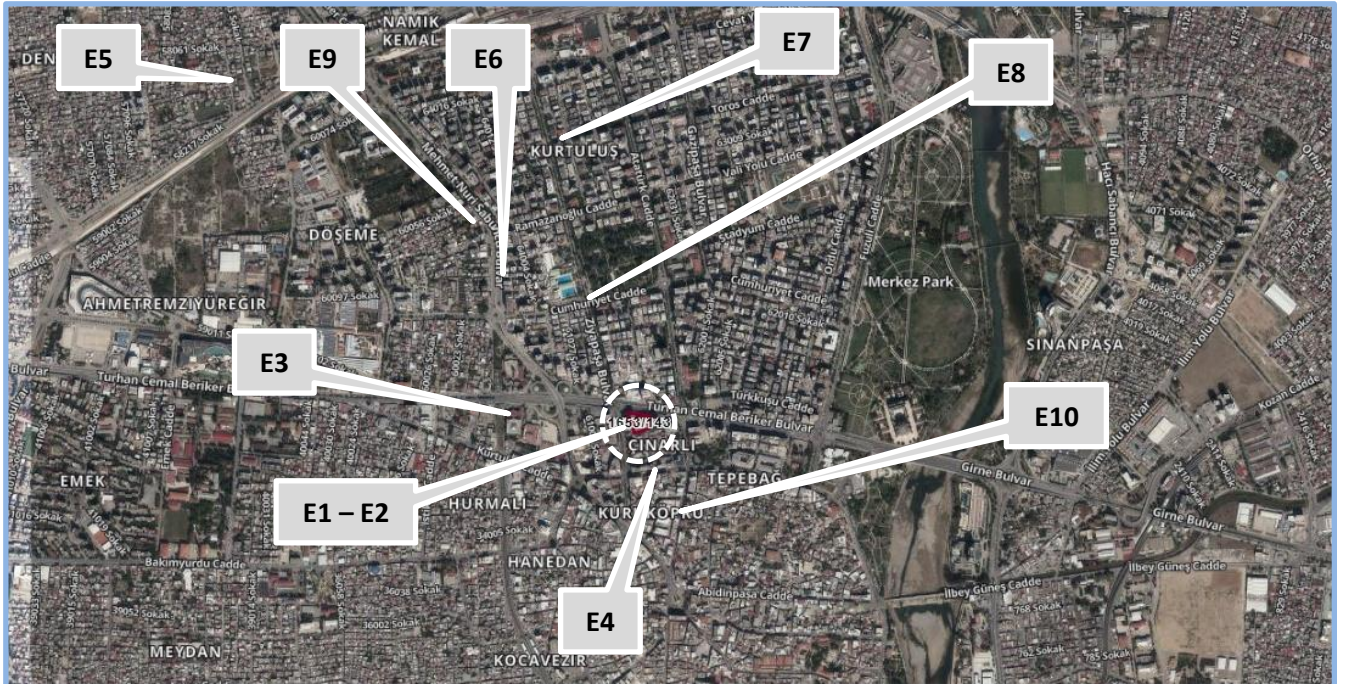
No	Konum	Kat Adedi	Alanı *(m²)	Alanı ***(m²)	*Fiyatı (TL/Ay)	*Fiyatı (TL/m²/Ay)	**Fiyatı (TL/m²/Ay)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri	İle.
6	Nuri Sabuncu Cad	Zemin	220	180	60.000	273	333	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan 220 m² olarak beyan edilen, tek katlı, 180 m² olduğu öngörülen dükkan aylık 60.000 TL bedel ile kiralıktır. (Zemine indirgenmiş alan: 180) (Değerleme konu taşınmazın konum, mimari ve inşaat özellikleri düşük şerefiyededir.)	(531) 431 45 65
7	Ziya Paşa Bulvarı	Zemin	250	210	50.000	200	238	Değerleme konusu taşınmaz yakın bölgede Ziya Paşa Caddesi'nde konumlu, 3 katlı (b, z, a), 250 m² olarak beyan edilen, 210 m² olduğu öngörülen dükkan aylık 50.000 TL bedel ile kiralıktır. (Zemine indirgenmiş alan: 143) (Değerleme konu taşınmazın konum şerefiyesi yüksek, mimari ve inşaat özellikleri düşük şerefiyededir.)	(533) 249 46 33
8	Ziya Paşa Bulvarı	Zemin	300	250	70.000	233	280	Değerleme konusu taşınmazın yakın bölgesinde Ziya Paşa Bulvarında konumlu 2 katlı (b, z), 300 m² olarak beyan edilen, 250 m² olduğu öngörülen dükkan aylık 70.000 TL bedel ile kiralıktır. (Zemine indirgenmiş alan: 156) (Değerleme konu taşınmazın konum şerefiyesi yüksek, mimari ve inşaat özellikleri düşük şerefiyededir.)	(543) 722 83 83
9	Nuri Sabuncu Cad	Zemin	300	250	125.000	416	500	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan 300 m² olarak beyan edilen, 3 katlı (b, z, a), 250 m² olduğu öngörülen dükkan aylık 125.000 TL bedel ile kiralıktır. (Zemine indirgenmiş alan: 160) (Değerleme konu taşınmazın konum şerefiyesi yüksek, mimari ve inşaat özellikleri düşük şerefiyededir.)	(544) 236 01 99
10	Çetinkaya Bulvarı	Zemin	450	410	55.000	122	134	Değerleme konusu taşınmazın yakın bölgesinde bulunan Bulvarı üzerinde konumlu 3 katlı (b, z, a), 450 m² olarak beyan edilen 410 m² alana sahip olduğu öngörülen dükkan aylık 55.000 TL bedel ile kiralıktır. (Zemine indirgenmiş alan: 240) (Değerleme konu taşınmazın konum şerefiyesi yüksek, mimari ve inşaat özellikleri düşük şerefiyededir.)	(532) 260 73 86

*Beyan edilen, **Tahmin edilen,

Emsaller kat dağılımlarına göre zemin kata indirgenerek şerefiye çalışmasına konu edilmiştir. Zemine indirgenen alan hesabında, asma kat alanı ½ oranında, zemin kat alanı 1/1 oranında, bodrum kat alanı ¼ oranında indirgenerek alana dahil edilmiştir.

Gayrimenkul aracılar tarafından pazarlanırken, mevcut büyüklüğünden daha büyük alanlı (%5-25) olacak şekilde pazarlanmaktadır. Bu durum tahmini gayrimenkul büyüklüğünde dikkate alınmış olup, tecrübelerimiz doğrultusunda alan değişikliği yapılmıştır.

5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler



Emsal gayrimenkullerin konumlarını gösteren kroki



5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar

Değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değerlerinin takdiri için yakın çevrede konumlu, değerlemeye konu gayrimenkul ile benzer nitelikli "arsa ve dükkana uygun işyerleri" araştırması yapılmıştır. Yapılan araştırmalarda gayrimenkul aracılık faaliyetinde bulunan kişiler ile görüşülmüş ve online gayrimenkul pazarlama site ilanları incelenmiştir. Yapılan şifahi görüşmeler ve incelemelerde, yakın zamanda satışa veya kiralamaya konu olmuş gayrimenkuller hakkında kısmen bilgi edinilmiş olup, ağırlıklı olarak halihazırda piyasada satılık ve kiralık olarak pazarlanan gayrimenkullerin detayları öğrenilmiştir. Edinilen bilgiler, şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür.

Emsal araştırması yapılırken, "aynı pazar koşullarına sahip, benzer nitelikli emsaller tercih edilmesine; aynı veya çok yakın konumda yer alan emsallerin (konumda/ lokasyonda farklılıkları olan emsallerin şerefiye farklılıkları değerlemede dikkate alınmalı) tercih edilmesine; emsal gayrimenkullerin fiziksel özelliklerinin dikkate alınmasına, fiziki özelliklerin (ünite tipi, kullanım büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) farklı olması durumunda emsallerin şerefiye farklılıklarının değerlemede dikkate alınmasına; tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller [farklı mülkiyet tarzlarının (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) ortaya çıkaracağı şerefiye farklılıkları değerlemede dikkate alınmasına] tercih edilmesine" dikkat edilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal satış fiyatları incelendiğinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmaktadır.

- Kapalı alanı büyüdükçe birim kira ve satış değerinde azalmalar olmaktadır.
- Bölgede yapılan araştırmalarda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu parsel ile benzer nitelikte arsa arzı bulunmamaktadır. Bu sebeple bölgedeki satılık arsalar incelenmiş ve aracılık hizmeti yapanlardan bilgiler alınmıştır. Edinilen bilgilere göre taşınmazın arsa değerinin 50.000 TL/m² civarında olabileceği belirtilmiştir.
- Bölgede yapılan araştırmalarda edinilen bilgilere göre dükkanların konumu, büyüklüğü ve kat adedine göre aylık kira fiyatları 130-500 TL/m² arasında değiştiği görülmüştür.

Emsallerin Karşılaştırılması

Satılık ve kiralık gayrimenkul emsalleri, olumlu / olumsuz özelliklerine göre karşılaştırılmış ve şerefiyelendirme çalışması ile uyumlu hale getirilmiştir.

Emsal gayrimenkullerden öngörülen pazarlık paylarının düşülmesi ve alan düzeltmesi uygulanması akabinde "Konum, inşaat kalitesi, mimari özellik, kullanım alanı büyüklüğü, parsel özelliklerine ve mülkiyet durumu" gibi kriterlere göre şerefiyelendirilmiştir.

Emsallerin Konuma İlişkin Düzeltme Kriteri'nde; raporun "5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkullere Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları dikkate alınmış; ulaşım akslarına olan mesafesi, erişilebilirliği, merkezi konumu, manzara durumu, manzara açısı, tabela değeri vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin İnşaat Kalitesine İlişkin Düzeltme Kriteri'nde; binanın yapılış tarzı, yapım yılı, teknik özellikleri, bakım durumu, malzeme kalitesi vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Mimari Özelliklerine İlişkin Düzeltme Kriteri'nde; binanın teknik ve altyapı özellikleri, açık - kapalı otopark durumu, kattaki konumu vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Alana İlişkin Düzeltme Kriteri'nde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır. Küçük alana sahip bina, dükkan ve arsalar, büyük alana sahip bina, dükkan ve arsalarla göre daha yüksek birim değerlerle kiralanmakta ve satılmaktadır.

Emsallerin İmar Durumuna İlişkin Düzeltme Kriterinde; parsel cephe genişliği ve sayısı, eğimi, imar durumu, vb. gibi kriterler göz önünde bulundurularak düzeltmeler yapılmıştır.

Hisseli Mülkiyet Durumuna İlişkin Düzeltme Kriteri'nde; emsallerin hisseli mülkiyet durumu göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır. Hisseli mülkiyet yapısına sahip gayrimenkullerin satış süreleri, hisseli yapıda olmayanlara göre daha uzun, satış kabiliyetleri ve değerleri hisseli yapıda olmayanlara göre daha düşük olmaktadır.

Yukarıda belirtilen emsaller arasından, değerlemeye konu taşınmaz ile benzer özelliklere sahip olduğu kanaatine varılan 4 adet arsa emsali ve 5 adet dükkan emsali seçilmiş ve 2 adet tablo şeklinde aşağıda sunulmuştur. Seçilen gayrimenkuller, numaratajlarına göre tablolara işlenmiştir. Satış değerlerine göre 2 adet tablo hazırlanmış ve gayrimenkullerin olumlu / olumsuz özelliklerine göre şerefiye uygulanmıştır.



Emsaller ve Değerlemeye Konu Gayrimenkul Farklılıkları:

Emsal gayrimenkuller, değerlendirme konusu gayrimenkule göre çok küçük yüzölçüme sahip gayrimenkullerdir. Bu durum alana ilişkin düzeltme kriterinde göz önünde bulundurulmuştur.

Değerleme konusu gayrimenkulün kullanım alanı büyüklüğü içerisinde kat holü ve teknik ortak alan büyüklükleri yer almasına rağmen, emsal gayrimenkullerin tahmin edilen alanları içerisinde kat holü alanları bulunmamaktadır. Bu durum alana ilişkin düzeltme kriterinde negatif şerefiye olarak göz önünde bulundurulmuştur.

Emsal gayrimenkul, değerlendirme konusu gayrimenkule göre "Daha İyi Konumda, Daha İyi İnşaat Kalitesine Sahip, Daha İyi İmar Durumuna Sahip, Daha İyi Mimari Özelliklere Sahip ve Daha Küçük Alana Sahip" ise şerefiye negatif girilmekte, emsal gayrimenkul "Çok Hisseli" ise şerefiye pozitif girilmektedir.

Satış Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu – Arsa Değeri					
	E1	E2	E3	E4	
Durum	Görüş	Görüş	Satılık	Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	55.000	50.000	30.000.000	1.600.000	TL
Pazarlık Payı	0%	0%	10%	10%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	55.000	50.000	27.000.000	1.440.000	TL
Pazarlanan Alan (C)	1	1	1.500	114	m ²
Alan Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	1	1	1.500	114	m ²
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	55.000	50.000	20.000	14.035	TL/m ²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	55.000	50.000	18.000	12.632	TL/m ²
Konuma İlişkin Düzeltme	0%	0%	150%	190%	%
İmar Durumu Düzeltmesi	0%	0%	20%	40%	%
Alana İlişkin Düzeltme	0%	0%	-10%	-15%	%
Hisse Durumu Düzeltme	0%	0%	20%	35%	%
Toplam Düzeltme	0%	0%	180%	250%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer Ortalaması	55.000	50.000	50.400	44.211	TL/m ²
		49.902,6			TL/m ²

*Emsal taşınmaz daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir.

Konu gayrimenkulün arsa değerinin ~50.000 TL/m² (49.903 TL/m²) olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Kira Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu – Dükkan					
	E6	E7	E8	E9	E10
Durum	60.000	50.000	70.000	125.000	55.000
Pazarlanan Değer (A)	10%	10%	10%	30%	10%
Pazarlık Payı	54.000	45.000	63.000	87.500	49.500
Düzeltilmiş Değer (B)	60.000	50.000	70.000	125.000	55.000
Pazarlanan Alan (C)	220	250	300	300	450
Alan Düzeltmesi	22%	75%	92%	88%	88%
Düzeltilmiş Alan (D)	180	143	156	160	240
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	273	200	233	417	122
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	300	315	404	547	206
Konuma İlişkin Düzeltme	10%	-20%	-20%	10%	20%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	35%	35%	35%	15%	10%
Mimari Özellik Düzeltme	20%	20%	20%	5%	10%
Alana İlişkin Düzeltme	-10%	-10%	-10%	-10%	-15%
Toplam Düzeltme	55%	25%	25%	20%	25%
Şerefiye Uygulanmış Değer Ortalaması	465	393	505	656	258
			455,4		

*Emsal taşınmaz daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir.

Konu gayrimenkulün kira değerinin ~455 TL/m²/Ay (455,4 TL/m²/Ay) olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır. (Yukarıdaki tabloda 1 bağımsız bölüm numaralı dükkan için şerefiye çalışması yapılmış olup, 2 numaralı dükkanın alanı dikkate alınarak değer görüşü kalibre edilmiştir.)



Otel Konaklama Ücretleri (%10 KDV ve Konaklama Vergisi Hariç)

Otel Adı	Çift Kişi - Gecelik Oda Ücreti (TL)
Adana Hiltonsa Hotel	5.543
Sheraton Grand Adana Hotel	5.771
Double Tree By Hilton Adana Hotel	5.388
İbis Otel	2.391
Divan Adana Otel*	5.248

Değerlemeye konu otel oda ücretidir. Bilgi amaçlı sunulmaktadır.

Değerleme döneminde bölgede emsal olabilecek standart otel odaların gecelik fiyatları araştırılmış ve yukarıda tabloda sunulmuştur. Gerçekleşen satış fiyatlarının ve dönem ortalamasının tabloda sunulan fiyatların altında olduğu bilgisi edinilmiştir. Standart oda, Suit Oda ve Kral Dairesi adetleri, fiyatları ve oda ücreti ortalamaları dikkate alınarak 2025 yılı oda ortalama ücreti konaklama vergisi ve KDV hariç 4.064 TL olarak belirtilmiştir.



6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile yayınlanan "Uluslararası Değerleme Standartları 2017" nin "UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri" başlıklı 10.4. maddesinde; "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 değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez."belirtmesi yapılmıştır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Değerleme konusu gayrimenkulün gelir getiren bir mülk olmaması ve gelir getirme potansiyelinin de olmaması dikakte alınarak Gelir Yaklaşımı Yönteminin uygulanmamasına karar verilmiştir.

Taşınmazın pazar değerinin tespitinde; **Pazar Yaklaşımı Yöntemi, Maliyet Yaklaşımı Yöntemi, Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ve Gelir İndirgeme Yöntemi** kullanılacaktır.

6.1 Pazar Yaklaşımı

6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
 - (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
 - (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.
- Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi

Bu değerlendirme çalışmasında konu gayrimenkulün satış değerlerinin tespitinde, Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı yönteminde, yakın dönemde pazara çıkartılmış, satılmış veya kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirme yapılmıştır.

Bulunan emsaller; imar durumu, yüzölçümü, konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiş, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesi'nin b ve c bentlerine göre; " değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya", "önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu gayrimenkule emsal olabilecek satılık arsa emsalleri araştırılmış ve gerekli hesap düzeltmeleri yapılarak arsanın piyasa değeri tespitinde Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.



6.1.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

6.1.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak gayrimenkul için takdir edilen pazar değerleri aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

Değerleme Tablosu – Arsa Pazar Değeri				
Ada /Parsel	Alan (m ²)	Değer (TL/m ²)	Hisse	Değer (TL)
1653 ada, 143 parsel	3.608	50.000	Tam Hisse	180.400.000
Toplam Yaklaşık (TL)				180.400.000

Tercih edilen yöntemle göre arsanın Tam Hisse Değerinin 180.400.000 TL olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

6.2 Maliyet Yaklaşımı

6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Bölgedeki arsa emsal değerlerine erişilebiliyor olması ve yapının inşaatı ile ilgili ihtiyaç duyulan inşaat maliyetinin takdir edilebilecek olması göz önünden bulundurulmuş, gayrimenkulün yeniden üretim maliyetinin hesaplanabileceği olması dikkate alınarak, değerlendirme yöntemi olarak Maliyet Yaklaşımı analizinin kullanılması uygun bulunmuştur. Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değerleri, maliyet oluşumu yaklaşımı ile; binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

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

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu gayrimenkulün arsa değerinin takdiri için emsal olabilecek satılık emsaller, emsal alınan değerlere uygulanan "konum, imar durumu ve alan büyüklüğü" gibi şerefiye kriterleri raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

Maliyet yönteminde kullanılacak arsa değeri hesaplaması aşağıda sunulmaktadır.



Değerleme Tablosu – Arsa Pazar Değeri

Ada /Parsel	Alan (m ²)	Değer (TL/m ²)	Hisse	Değer (TL)
1653 ada, 143 parsel	3.608	50.000	Tam Hisse	180.400.000
Toplam Yaklaşık (TL) 180.400.000				

Tercih edilen değerleme yöntemine göre gayrimenkulün arsanın Tam Hisse Değerinin 180.400.000 TL olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

6.2.4 Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Bina maliyet değerleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzeme detayları, piyasada aynı özelliklerde inşa edilmiş binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimiz dikkate alınarak belirlenmiştir. Konu parsel üzerinde yer alan “çevre düzenlemesi, beton saha ve yeşil alan düzenlemeleri, otopark giriş ve çıkışa hizmet eden yollar, çevre duvarı ve güvenlik unsurları vb...” işler harici ve müteferrik işler kapsamında değerlendirilmiş olup, maliyetleri değere yansıtılmıştır.

Ayrıca yapı maliyeti tespit edilirken güncel 20.02.2024 tarihinde Resmi Gazetede yayınlanan inşaat maliyet bedelleri ve binanın mevcut teknik ve mimari durumu göz önünde bulundurulmuştur. Yerinde yapılan incelemelerde, yapının “5B yapı sınıfı” benzeri olduğu tespit edilmiş olup, yapının yaşı ve bakım durumu ile alakalı eskimelerinin bulunduğu dikkate alınmış ve % 10 yıpranma oranı uygulanması uygun görülmüştür. Taşınmazın dükkan ve otel olarak kullanılması ve iç kısımlarının bakımlı olması da yapı maliyeti belirlenirken dikkate alınmıştır.

6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizi göz önünde bulundurularak gayrimenkul için maliyet yaklaşımı ile ulaşılan pazar değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Bağımsız bölüm arsa değeri, arsa payına düşen arsa büyüklükleri dikkate alınarak hesaplanmış, üzerine bağımsız bölüm alanları üzerinden maliyet değerleri de eklenerek maliyet yöntemine göre Pazar değerleri tespit edilmiştir.

Arsa Değeri Tablosu					
Ada	Parsel	Takdir Edilen Değer (TL/m ²)	Arsa Büyüklüğü (m ²)	Arsa Değeri (TL)	Yaklaşık Arsa Değeri (TL)
1453	143	50.000	3.608	180.400.000	180.400.000
Toplam Arsa Değeri					180.400.000
1 Numaralı Bağımsız Bölüm (7/115 Arsa Payı) Arsa Payı Değeri (TL)					10.980.870
2 Numaralı Bağımsız Bölüm (1/115 Arsa Payı) Arsa Payı Değeri (TL)					1.568.696
3 Numaralı Bağımsız Bölüm (107/115 Arsa Payı) Arsa Payı Değeri (TL)					167.850.435
Maliyet Değeri Tablosu					
1 Numaralı BB					
Bölüm	İnşaat Alanı (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/ m ²)	Yıpranma Oranı (%)	*Toplam Maliyet (TL)	Yıpranma Sonrası / Maliyet (TL)
İş Yeri	578	27.500	10%	15.895.000	14.305.500
				Arsa Payı Değeri	10.980.870
				Toplam Maliyet Değeri (TL)	25.286.370
					~25.285.000
2 Numaralı BB					
Bölüm	İnşaat Alanı (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/ m ²)	Yıpranma Oranı (%)	*Toplam Maliyet (TL)	Yıpranma Sonrası / Maliyet (TL)
İş Yeri	50	27.500	10%	1.375.000	1.237.500
				Arsa Payı Değeri	1.568.696
				Toplam Maliyet Değeri (TL)	2.806.196
					~2.805.000
3 Numaralı BB					
Bölüm	İnşaat Alanı (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/ m ²)	Yıpranma Oranı (%)	*Toplam Maliyet (TL)	Yıpranma Sonrası / Maliyet (TL)
Otel	25.587	47.500	10%	1.215.382.500	1.093.844.250
				Arsa Payı Değeri	167.850.435
Toplam				26.215 m ²	Toplam Maliyet Değeri (TL)
					1.261.694.685
					~1.261.695.000
Toplam Değer Tablosu					
Toplam Arsa Değeri (TL)					180.400.000
Toplam Maliyet Değeri (TL)					1.109.387.250
Genel Toplam Değer (TL)					1.289.787.250
Yaklaşık Toplam Tam Hisse Değeri (TL)					1.289.785.000



6.3 Gelir Yaklaşımı

6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri

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

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

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

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları; değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerlerin değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerlerin belirlenmesi, uygun indirim oranının belirlenmesi ve indirim oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Konu gayrimenkul otel niteliğinde kullanıldığından ve işletmeden dolayı düzenli gelir getiren bir mülk olması sebebiyle Gelir Yaklaşımı yönteminin kullanılması uygun bulunmuştur.

6.3.3 Nakit Giriş Ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Otelin geçmiş yıllardaki performansı dikkate alınarak gelir projeksiyonu uygulanmıştır.

Parsel üzerinde yer alan otel mevcutta gelir getiren bir tesis olduğundan otelin son 3 yıllık verileri ve piyasa verileri dikkate alınarak İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi ile Gelir Yaklaşımı yöntemine göre değeri bulunmuştur.

Varsayımlar

- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Değer tarihi 31.12.2024 olarak kabul edilmiştir.
- Otelin 365 gün faaliyet göstereceği varsayılmıştır.
- Otelin gerçekleşen doluluk oranları dikkate alınarak ilk yıl için %73 doluluk olacağı sonraki yıllarda artarak %80'e yükseleceği varsayılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- 2025 yılı ortalama oda satış gelirinin 4.064 TL olacağı varsayılmıştır.
- 5 yıldızlı otelin oda sayısı 180 kabul edilmiştir.
- Merkez Bankası enflasyon tahmini raporu dikkate alınarak oda fiyat artışı bu oranlara yakın olarak tahmin edilmiştir. İlk yıl için %27, sonraki yıllar %25, %21 ile devam ederek %12'lere düşeceği varsayılmıştır.
- GOP (Gross Operating Profit) oranı otelin geçmiş yıllar performansı dikkate alınarak ilk yıl için % 46 ile başlayacağı, sonraki yıllarda artarak %48'e ulaşarak projeksiyon sonuna kadar sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Balo salonu, davet, toplantı salonu, havuz, restoran, SPA, yemek-içecek vb. gelirleri, diğer gelirler olarak kabul edilmiştir. Oda dışı gelir olarak diğer gelir oranı otelin geçmiş yıllardaki performansı da dikkate alınarak %35 olarak kabul edilmiştir.
- Otelde yenileme maliyetinin toplam otel gelirinin toplam ciro bedelinin % 1,5'i civarında olacağı yıllar itibarıyla toplam gelir ile orantılı olarak artacağı öngörülmüştür.
- Bina sigortası bedeli ödenecek olup, 2024 yılında ödenen sigorta bedeli dikkate alınıp enflasyon oranında yaklaşık bir artış uygulanarak ilk yıl için 5.135.000 TL bina sigorta bedeli gider olarak alınmıştır. Yıllar itibarı ile enflasyon tahminleri oranında artacağı kabul edilmiştir.
- Taşınmazın Emlak Vergisi bedeli ilk yıl için 1.516.800 TL olarak hesaplanmıştır. Yıllar itibarı ile enflasyon tahminleri oranında artacağı kabul edilmiştir.
- Dönem sonu Kapitalizasyon oranı taşınmazın niteliği ve konumu gözetilerek % 7 kabul edilmiştir.
- İndirim oranı %25 olarak kabul edilmiştir.



6.3.4 İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler

İndirgeme oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanın bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

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

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski
- Değerlenen varlığı türünü,
- Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumu ve/veya işlem göreceği pazarların konumunu,
- Varlığın ömrü ve girdilerin tutarlılığını,
- Kullanılan nakit akışının türünü,
- Uygulanan değer esaslarını

İndirgeme Oranı = Risksiz Getiri Oranı* + Risk Primi**

* Risksiz getiri oranı, 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri dikkate alınarak belirlenmiştir. Yapılan incelemelerde son 10 yıllık devlet tahvilleri risksiz getiri oranı %20,30'dır.

** Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden %1 oranında sektör riski ve %3,7 oranında ülke riski dikkate alınarak belirlenmiştir.

Bu doğrultuda indirgeme oranı %25 olarak alınmıştır.

6.3.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemeye konu otelin işletme ruhsatı bulunmakta olup, mevcutta faal olarak işletilmektedir. Otelin gelir üreten bir mülk olması, özel ticari mülkler arasında yer alması sebebiyle değerlendirme yöntemi olarak Gelir İndirgeme Yöntemi'nin kullanılması önerilmektedir. Otelin potansiyel gelir ve giderleri ile ilgili 10 yıllık nakit akışı tablosu hazırlanmıştır. Raporun "6.3.3 Nakit Giriş Ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar" bölümünde yer alan varsayımlar dikkate alınarak oluşturulan nakit akışları tablosu aşağıda sunulmaktadır.

DİVAN OTEL ADANA														
Yıldız Sayısı		5												
Oda Sayısı		180												
Yıllık Oda Kapasitesi		65.700												
Gecelik Oda Fiyatı-TL		2415												
Diğer Gelir Oranı		35%												

DİVAN OTEL ADANA		TL	Otel İşletme Gelirleri Projeksiyonu/ Nakit Akışı											
	Birim	Değer	31.12.24	31.12.25	31.12.26	31.12.27	31.12.28	31.12.29	31.12.30	31.12.31	31.12.32	31.12.33	31.12.34	31.12.35
Gelir			1.YIL	2.YIL	3.YIL	4.YIL	5.YIL	6.YIL	7.YIL	8.YIL	9.YIL	10.YIL	11.YIL	
Doluluk Oranı (Yıllık Ort.)	%		73,0%	77,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%
Satılan Oda Sayısı	Yıllık		47.961	50.589	52.560	52.560	52.560	52.560	52.560	52.560	52.560	52.560	52.560	52.560
Oda Fiyatı	TL/gece	3.200	4.064	5.080	6.147	7.376	8.483	9.500	10.641	11.917	13.348	14.949	16.743	
Oda Fiyatı Artış Oranı	%		27%	25%	21%	20%	15%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%
Oda Gelirleri	1000 TL		194.914	256.992	323.076	387.691	445.845	499.346	559.267	626.380	701.545	785.731	880.018	
Diğer Gelirler	1000 TL	35%	68.220	89.947	113.077	135.692	156.046	174.771	195.744	219.233	245.541	275.006	308.006	
Toplam (Gelir)	1000 TL		263.133	346.939	436.152	523.383	601.890	674.117	755.011	845.612	947.086	1.060.736	1.188.025	
Gider														
GOP	%		46,0%	47,0%	48,0%	48,0%	48,0%	48,0%	48,0%	48,0%	48,0%	48,0%	48,0%	48,0%
İşletme Gideri***	1000 TL		(142.092)	(183.878)	(226.799)	(272.159)	(312.983)	(350.541)	(392.606)	(439.718)	(492.485)	(551.583)	(617.773)	
Bina Sigortası	1000 TL		(5.135)	(6.419)	(7.767)	(9.320)	(10.718)	(12.004)	(13.445)	(15.058)	(16.865)	(18.889)	(21.155)	
Emlak Vergisi	1000 TL		(1.517)	(1.896)	(2.294)	(2.753)	(3.166)	(3.546)	(3.971)	(4.448)	(4.982)	(5.579)	(6.249)	
Yenileme Fonu Oranı	1000 TL	1,5%	(3.947)	(5.204)	(6.542)	(7.851)	(9.028)	(10.112)	(11.325)	(12.684)	(14.206)	(15.911)	(17.820)	
Toplam (Gider)	1000 TL		(152.691)	(197.397)	(243.402)	(292.083)	(335.895)	(376.203)	(421.347)	(471.909)	(528.538)	(591.962)	(662.998)	
Faaliyet Karı														
Yıllık Net Gelir	1000 TL		110.442	149.543	192.750	231.300	265.995	297.914	333.664	373.704	418.548	468.774	525.027	
Dönem Sonu Değer	1000 TL	7%										7.500.385		
Esas Faaliyet Karı	1000 TL		0	110.442	149.543	192.750	231.300	265.995	297.914	333.664	373.704	418.548	7.969.159	
İndirgeme Oranı		25%												

Net Bugünkü Değer TL 1.585.884.987

Değerleme çalışmasında 3 numaralı bağımsız bölüm için gelir yaklaşımı yöntemine ile "öngörülen gelir ve giderler, tahmini artış ve varsayımlar" doğrultusunda hazırlanan nakit akışı sonucunda ulaşılan Tam Hisse değeri ~1.585.885.000 TL olarak belirlenmiştir.



6.4 Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

6.4.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişki incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Değerleme konusu 1 ve 2 numaralı bağımsız bölümün kira emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

Taşınmazın yer aldığı bölgede dükkanlar ile ilgili yapılan araştırmalar ve edinilen bilgiler ışığında rapora konu taşınmaz için direkt kapitalizasyon oranı %7 olarak belirlenmiştir. (Yatırımın kira gelirine göre geri dönüş süresi, ~14,3 yıl olarak öngörülmüştür.)

1 numaralı bağımsız bölüm projesine göre 578 m² kullanım alanına sahiptir. Ancak yerinde yaklaşık 248 m² lik bölümünün otel tarafından, kalan 330 m² lik kısmın bağımsız bölüm tarafından kullanıldığı görülmüştür. 248 m² lik kısmın otele gelir üretmesi sebebiyle bu bölüm otel gelir projeksiyonu içine dahil edilmiştir. Bu durum dikkate alınarak 1 no'lu bağımsız bölümün kiraya esas alanı 330 m² olarak kabul edilmiştir.

Elde edilen veriler doğrultusunda 1 ve 2 numaralı bağımsız bölümlerin tam hisse değeri:

Bağımsız Bölümler-Değerleme Tablosu - Pazar Değeri – Direkt Kapitalizasyon Yöntemi						
Bağımsız Bölüm Numarası	Alanı (m ²)	Kira Değeri (TL/m ²)	Kira Değeri (TL/Ay)	Kira Değeri (TL/Yıl)	Kapitalizasyon Oranı (%)	Değer (TL)
1 Numaralı Bağımsız Bölüm	330,00	455	150.150	1.801.800	7%	25.740.000
2 Numaralı Bağımsız Bölüm	50,00	585	29.250	351.000	7%	5.014.286
Toplam	380,00		179.400	2.152.800		30.754.286

6.4.2 Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)

Değerleme çalışmasında kira değeri takdiri için kullanılan veriler, analizler ve diğer detaylar raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

Gayrimenkul için takdir edilen tam hisse Pazar Kira değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Değerleme Tablosu – Pazar Kira Değeri				
Bağımsız Bölüm Numarası	Alanı (m ²)	Kira Değeri (TL/m ²)	Kira Değeri (TL/Ay)	Kira Değeri (TL/Yıl)
1 Numaralı Bağımsız Bölüm	330,00	455	150.150	1.801.800
2 Numaralı Bağımsız Bölüm	50,00	585	29.250	351.000
Toplam	380,00		179.400	2.152.800

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

Bu değerlendirme raporunda, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı inşaat yapımı yöntemleri kullanılmamıştır.

6.4.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme çalışmasında, proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Rapor bina bazında pazar değeri tespiti için hazırlanmıştır. Raporda proje değeri tespit edilmemiştir. Maliyet yaklaşımı yönteminde kullanılmak üzere takdir edilen arsa değeri aşağıda sunulmaktadır.

Değerleme Tablosu – Arsa Pazar Değeri				
Ada /Parsel	Alan (m ²)	Değer (TL/m ²)	Hisse	Değer (TL)
1653 ada, 143 parsel	3.608	50.000	Tam Hisse	180.400.000
Toplam Yaklaşık (TL)				180.400.000

6.4.5 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme çalışmasında, proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Rapor bina bazında pazar değeri tespiti için hazırlanmıştır. Raporda proje değeri tespit edilmemiştir. Maliyet yaklaşımı yönteminde kullanılmak üzere takdir



edilen arsa değeri aşağıda sunulmaktadır. Arsa değeri tespiti için kullanılan veriler raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

6.4.6 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir varlığın en yüksek ve en iyi kullanımı, bunun üretkenliğini maksimize eden mümkün, yasal olarak izin verilebilir ve finansal olarak uygulanabilir kullanımıdır. En yüksek ve en iyi kullanım varlığın mevcut kullanımının devamı veya bir diğer alternatif kullanım için olabilir. Bu piyasa katılımcısının teklif etmeye istekli olacağı fiyatı formüle ederken, varlık için aklında olan kullanım ile belirlenir.

En yüksek ve en iyi kullanımın belirlenmesi için aşağıdakilerin dikkate alınması gerekir:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje, en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme konusu gayrimenkulün konumu, çevre özellikleri, büyüklüğü, kullanım uygunluğu gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımının "otel ve iş yeri" olarak kullanılabileceği düşünülmektedir.

6.4.7 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

1653 ada 143 parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olup, yapıda 3 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bağımsız bölümlerin tamamının otel olarak işletilmesi sebebiyle, binanın tamamı için değer görüşü sunulmuştur. Bağımsız bölümlerin mülkiyet yapısının aynı olması, bütün olarak otel fonksiyonuna hizmet edecek şekilde hizmet vermesi sebebiyle yapı bütünü için değer takdir edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Yukarıda belirtilen yöntemlerle elde edilen değerler aşağıda sunulmaktadır.

Sonuç Değer Tablosu

Bağımsız Bölüm	Değer (TL)	Toplam Değer (TL)	Yaklaşık Toplam Değer (TL)
1 Numaralı Bağımsız Bölüm	25.740.000		
2 Numaralı Bağımsız Bölüm	5.014.286	1.616.639.273	1.616.640.000
3 Numaralı Bağımsız Bölüm	1.585.884.987		

Buna göre gayrimenkullerin Toplam pazar değeri için **1.616.640.000.-TL (Bir Milyar Altı Yüz On Altı Milyon Altı Yüz Kırk Bin.-Türk Lirası)** kıymet takdir edilmiştir.



7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

7.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması

Gayrimenkulün bugünkü pazar değerinin tespitinde; Pazar Yaklaşımı, Maliyet Yaklaşımı Yöntemi, Dükkanlar için ikinci yöntem olarak Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ve otel için ikinci yöntem olarak Gelir İndirgeme Yöntemi kullanılması uygun bulunmuştur.

Değerleme Yöntemleri Konsolidasyonu Tablosu - Pazar Değeri – **TAM HİSSE**

Özet Tablo	Arsa Değeri (TL)	1 No'lu Bağımsız Bölüm Değeri (TL)	2 No'lu Bağımsız Bölüm Değeri (TL)	3 No'lu Bağımsız Bölüm Değeri (TL)	Toplam Değer (TL)
Pazar Yaklaşımı	180.400.000	Uygulanmamıştır.	Uygulanmamıştır.	Uygulanmamıştır.	
Maliyet Yaklaşımı	Uygulanmamıştır.	25.286.370	2.806.196	1.261.694.685	1.289.787.250
Direkt Kapitalizasyon	Uygulanmamıştır.	25.740.000	5.014.286	Uygulanmamıştır.	
Gelir İndirgeme Yaklaşımı	Uygulanmamıştır.	Uygulanmamıştır.	Uygulanmamıştır.	1.585.884.987	

Değerleme Yöntemleri Konsolidasyonu Tablosu - Pazar Değeri – **TSKB GYO A.Ş. 1/2 HİSSE**

Özet Tablo	Arsa Değeri (TL)	1 No'lu Bağımsız Bölüm Değeri (TL)	2 No'lu Bağımsız Bölüm Değeri (TL)	3 No'lu Bağımsız Bölüm Değeri (TL)	Toplam Değer (TL)
Pazar Yaklaşımı	90.200.000	Uygulanmamıştır.	Uygulanmamıştır.	Uygulanmamıştır.	
Maliyet Yaklaşımı	Uygulanmamıştır.	12.643.185	1.403.098	630.847.342	644.893.625
Direkt Kapitalizasyon	Uygulanmamıştır.	12.870.000	2.507.143	Uygulanmamıştır.	
Gelir İndirgeme Yaklaşımı	Uygulanmamıştır.	Uygulanmamıştır.	Uygulanmamıştır.	792.942.494	

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülkler, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Arsanın değer tespiti için Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Maliyet Yaklaşımı yönteminde otelin ve işyeri vasıflı bağımsız bölümlerin yeniden inşa edilme bedelleri hesaplanmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi yaklaşımında ise dükkanların yıllık kira geliri elde edilebileceği dikkate alınmıştır.

Gelir İndirgeme Yaklaşımında otelin işletme gelirleri dikkate alınarak gelir getiren bir mülk olduğu dikkate alınmıştır.

Otelin gelir üreten bir mülk olması, özel ticari mülkler arasında yer alması sebebiyle değerlendirme yöntemi olarak Gelir İndirgeme Yöntemi'nin kullanılması önerilmektedir.

Pazarda yapılan incelemeler de, konu gayrimenkule benzer kullanımda gayrimenkullerin Gelir Yaklaşımı ve Direkt Kapitalizasyon yöntemi ile elde edilen değerinin Pazar Değerini daha iyi yansıtacağı görüşünü desteklemektedir. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, Gelir Yaklaşımı ve Direkt Kapitalizasyon yöntemi hesaplanan değer toplam pazar değeri olarak takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

Buna göre:

Sonuç Değer Tablosu

Bağımsız Bölüm	Değer (TL)	Toplam Değer (TL)	Yaklaşık Toplam Değer (TL)
1 Numaralı Bağımsız Bölüm	25.740.000		
2 Numaralı Bağımsız Bölüm	5.014.286	1.616.639.273	1.616.640.000
3 Numaralı Bağımsız Bölüm	1.585.884.987		

Buna göre gayrimenkullerin Toplam pazar değeri için **1.616.640.000.-TL (Bir Milyar Altı Yüz On Altı Milyon Altı Yüz Kırk Bin.-Türk Lirası)** kıymet takdir edilmiştir.



Sonuç Değer Tablosu - **TSKB GYO A.Ş. 1/2 HİSSE**

Bağımsız Bölüm	Değer (TL)	Toplam Değer (TL)	Yaklaşık Toplam Değer (TL)
1 Numaralı Bağımsız Bölüm	12.870.000		
2 Numaralı Bağımsız Bölüm	2.507.143	808.319.637	808.320.000
3 Numaralı Bağımsız Bölüm	792.942.494		

Buna göre gayrimenkullerin **Toplam** pazar değeri için **1.616.640.000.-TL (Bir Milyar Altı Yüz On Altı Milyon Altı Yüz Kırk Bin.-Türk Lirası)** kıymet takdir edilmiştir.

Buna göre gayrimenkullerin **TSKB GYO A.Ş. 1/2 HİSSE** pazar değeri için **808.320.000.-TL (Sekiz Yüz Sekiz Milyon Üç Yüz Yirmi Bin.-Türk Lirası)** kıymet takdir edilmiştir.

7.2 Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışmasında, asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir madde bulunmamaktadır.

7.3 Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Rapor konusu gayrimenkul Bina niteliğindedir. Boş arsa veya arazi değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

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

Rapor konusu gayrimenkul bina niteliğindedir. Üst hakkı veya devre mülk hakkı değerlendirme çalışması yapılmamıştır.



8. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

8.1 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

8.1.1 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş

28/5/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış, 23/1/2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ ve 17/1/2017 tarihli ve 29951 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği ile değişiklik yapılmış Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde;

"(c) bendinde; 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." ve "(j) bendinde; Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar." denilmektedir.

Gayrimenkullerin tapu kaydında yapılan incelemede,

TSKB GYO A.Ş. ½ hissesi üzerinde "ipotek" kaydı bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde müşterek olarak "Yönetim Planı : 26/08/2015" beyanı bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde müşterek olarak "İmar kanunun 11. Maddesi ve talimatnamenin 38. maddesi gereğince muvakat kayıtlı yazlık sinema yapılmasına izin verilmiştir" beyanı bulunmaktadır.

Konu takyidatların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde kısıtlayıcı özellikleri olmayıp, gayrimenkulün devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır

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

Değerleme konusu gayrimenkulün, üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, gayrimenkulün devrini sınırlayabilecek başkaca herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

Rapor konusu gayrimenkulün tapu incelemesi itibarıyla, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüşü ve kanaatindeyiz.

8.1.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

28/5/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış, 23/1/2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ ve 17/1/2017 tarihli ve 29951 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği ile değişiklik yapılmış Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi'nin 1. Fıkrası'nın [b(Değişik:RG-02.01.2019-30643)] bentinde;

"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 fıkrafta yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." Denilmektedir.

Değerlemeye konu gayrimenkulün 19.08.2015 tarih ve 9/4 numaralı **yapı kullanma izin belgesi** mevcuttur. Gayrimenkul iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek cins tashihi yapılmış, yasal süreçleri tamamlanmıştır. Ayrıca 1 no'lu bağımsız bölüm için 27.12.2018 tarih, 38U4PEFF belge ve 4233399 başvuru numaralı ve 3 no'lu bağımsız bölüm için 27.12.2018 tarihli, PUEC6MB4 belge ve 4233812 başvuru numaralı yapı kayıt belgesi bulunmaktadır.



İlgili mevzuat uyarınca değerlemeye konu gayrimenkulün konumlandığı yapının gerekli tüm izinleri alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Rapor konusu gayrimenkulün incelemesi itibarıyla, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerinde (Satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

8.1.4 Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Mevcut durumda yapılan incelemelerde gayrimenkulün, onaylı mimari proje ile uyumlu olduğu, ayrıca yapı kayıt belgesinin bulunduğu görülmüş olup gayrimenkulün yeniden ruhsat almasını gerektirir bir durum tespit edilmemiştir.

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

(Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin İlgili Maddeleri Kapsamında Ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gereklemektedir.) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi; "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır.

Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz." şeklindedir.

Gayrimenkullerin tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekilleri uyumludur. Rapor konusu gayrimenkullerin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmasında, devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz."



9. DİĞER

9.1 KDV Konusu

07.07.2023 tarih 32241 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 7346 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile genel KDV oranı %18'den %20'ye yükseltilmiştir. Şirket aktifinde yer alan iş yerinin kiralanması durumunda elde edilen kira geliri %20 oranında KDV'ye tabidir.

29.03.2022 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan 5359 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararıyla 01.04.2022 tarihinden sonra alınmış olan yapı ruhsatlarına ilişkin yapılacak konut teslimlerinde, KDV oranı, konutun net m²'sine göre kentsel dönüşüm kapsamında olup olmaması bakımından kademeli olarak belirlenmektedir.

01.04.2022 tarihinden itibaren alınmış olan inşaat yapı ruhsatlarına bağlı olarak yapılacak konut teslimlerinde aşağıdaki KDV oranları uygulanmaktadır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² den Fazla Olan Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m ² ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m ² ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
	499 TL' ye kadar ise	1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	500 - 999 TL ise	10%
	1.000 TL ve üzeri	20%
	1.000 TL'ye kadar ise	1%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000-2.000 TL ise	10%
	2.000 TL üzeri	20%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m² 'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

Yukarıda verilen bilgiler doğrultusunda konu otel ve işyeri vasıflı gayrimenkulün KDV oranı %20 olarak belirlenmiştir.



10. SONUÇ

10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

Rapor konusu gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmasında, devredilmesinde (satışına) ve kiralınmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüşü ve kanaatindeyiz."

10.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkullerin konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından gayrimenkulün toplam değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Bu değer takdirinde aşağıdaki esaslara uyulmuştur.

- Peşin Satış Fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdiri yapılmıştır.
- Değerleme Katma Değer Vergisi hariç yapılmış ve ilgili Katma Değer Vergisi tutarı eklenerek toplam değer sunulmuştur.
- Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden yapılacak değer takdirine ise gerekirse bilgi amaçlı olarak ayrıca yer verilmesi (Çalışmada proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.)

Değer Tablosu (31.12.2024 tarihli)

3 Adet Bağımsız Bölüm (Bina)		(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri	Tam Hisse	1.616.640.000	1.939.968.000	TL
Pazar Değeri	TSKB GYO A.Ş. 1/2 Hisse	808.320.000	969.984.000	TL

* %20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

- Değer görüşü arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden belirlenmiştir.
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Rapor, müşterinin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, müşteri ile ilgili mevzuatın gerektirdiği bilgilendirmeler ve kamu kurum-kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde, ıslak imzalı raporu başka amaçlarla kullanamaz. Raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasaktır. Rapor, sınırlı sayıda üretilmiş olup, hiçbir zaman Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen ya da tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.
- Kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Mehmet Onur ÇAKMAKLI
Lisans No:401232

Fatih TOSUN
Lisans No: 400812

11. EKLER

1. Tapu Örneği
2. TGKM Parsel Sorgulama Görüntüleri
3. Gayrimenkule Ait tapu Kaydı
4. İmar Durumu
5. Yapı Kullanma İzin Belgesi
6. Yapı Ruhsatı
7. Mimari Proje
8. UAVT Sorgulama Ekranı
9. Yapı Kayıt Belgesi
10. Enerji Kimlik Belgesi
11. Turizm İşletme Belgesi
12. Turizm Yatırımı Belgesi
13. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansları ve Tecrübe Belgeleri

