

# TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

---

ADANA İLİ SEYHAN İLÇESİ  
ÇINARLI MAHALLESİNDE YER ALAN OTEL  
( DİVAN OTELİ )

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

### RAPOR BİLGİLERİ

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	01.11.2021
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	12.11.2021
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	30.12.2021
<b>RAPOR TARİHİ</b>	31.12.2021
<b>RAPOR NO</b>	TSGYO-2110095
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>GİZLİLİK DERECE</b>	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	DİVAN OTELİ ADANA VE 2 ADET İŞ YERİ'NİN PAZAR DEĞER TESPİTİ
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	ÇINARLI MAHALLESİ TURHAN CEMAL BERİKER BULVARI , No:33, SEYHAN / ADANA
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Ahmet İPEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 411627) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
<b>RAPORUN KAPSAMI</b>	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler

#### Ekler

#### 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

- 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
- 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

#### 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

- 2.1 - Tapu Kayıtları
- 2.2 - Takyidat Bilgileri
- 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

#### 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

- 3.1 - Tanımı
- 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.3 - Ulaşım Özellikleri
- 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 4 - Değerleme İle İlgili Analizler

- 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

#### 5 - Değerleme Yöntemleri

- 5.1 - Pazar Yaklaşımı
- 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

#### 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Pazar Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

#### 7 - Sonuç

- 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 7.2 - Nihai Değer Takdiri

## EKLER

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

## UYGUNLUK BEYANI

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

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

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; yukarıda adresi belirtilen 1653 ada 143 parsel üzerinde kain olan "Ondört Katlı Otel İşyeri ve Arsası" nitelikli taşınmazda yer alan bağımsız bölümlerin TSKB GYO A.Ş. hissesinin pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

##### **TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

Ömer Avni Mahallesi, Meclisi Mebusan Caddesi, Molla Bayırı Sokak, No: 2,  
Fındıklı – Beyoğlu/İSTANBUL

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

##### **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Bu değerlendirme raporu; yukarıda adresi belirtilen 1653 ada 143 parsel üzerinde kain olan "Ondört Katlı Otel İşyeri ve Arsası" nitelikli taşınmazda yer alan bağımsız bölümlerin TSKB GYO A.Ş. hissesinin pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

#### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için TSGYO-2110095 referans numaralı bu rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Ahmet İPEK, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ ve Eren KURT değerlendirme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için tarafımızca daha önce rapor hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

1653 ADA 143 PARSEL	
İli	: ADANA
İlçesi	: SEYHAN
Bucağı	:
Mahallesi	: ÇINARLI
Köyü	: -
Sokağı	:
Mevkii	: -
Pafta No	:
Ada No	: 1653
Parsel No	: 143
Alanı	: 3608,00 M <sup>2</sup>
Vasfı	: ONDÖRT KATLI OTEL İŞ YERİ VE ARSASI
Sınırı	:
Sahibi	: TSKB GAYİRMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş (1/2) BİLİCİ YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş (1/2)
Yevmiye No	: 32950
Cilt No	: 162
Sayfa No	: 15634
Tapu Tarihi	: 26.08.2015

B.B. No	Katı	B.B. Niteliği	Arsa Payı	Cilt No	Sayfa No
1	Zemin+Asma	Dubleks İşyeri	7/115	40	3959
2	Zemin	İşyeri	1/115	40	3960
3	2.Bodrum+1.Bodrum+Zemin+Asma+1+2+3+4+5+6+7+8+9+Çatı-Teras	Otel	107/115	40	3961

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 19.10.2021 tarihinde, ilgili firma tarafından WEB Tapu Portal Sistemi'nden alınmış olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

**TSKB GYO A.Ş.'nin hisseleri üzerinde müştereken aşağıdaki notların bulunduğu belirlenmiştir.**

Beyanlar Bölümü:

\* İmar Kanunu'nun 11 Maddesi ve Talimatname'nin 38 maddesi gereğince muvakat kayıtlı yazlık sinema yapılmasına izin verilmiştir.

(16.06.1967 tarih ve 3705 yevmiye no ile)

\* Yönetim planı: 26.08.2015 tarihli. (26.08.2015 tarih ve 32950 yevmiye no ile)

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin üzerinde yer alan takyidatların; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde irdelendiğinde; rapora konu taşınmazların sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca oluşturmadığı kanaatine varılmıştır.

### 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

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

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

1653 ada, 143 no'lu parsel 10.10.2015 tarih ve 304 sayı ile onaylanan ve 15.01.2016 tarih ve 12 sayılı kararı ile kesinleşen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Merkezi İş Alanı" içerisinde kalmakta olup bu planın ardından taşınmazı kapsayan bir plan değişikliği bulunmamaktadır. Seyhan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalarda rapor konusu 1653 ada, 143 no'lu parseli de kapsayan bölge için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarının devam ettiği öğrenilmiştir. Seyhan Belediyesi Emlak İstimlak ve Harita Müdürlüğü'nden temin edilen imar durum yazısına göre 1653 ada, 143 no'lu parsel "On Katlı ve Bir Katlı Kitle ve Bahçesi" olarak görünmektedir.

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

Son üç yılda taşınmazların imar ve yapılaşma şartlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.



### 2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

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 proje üzerinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

\* Değerlemeye konu taşınmazlar binanın tamamını oluşturmaktadır.

\* Değerlemeye konu dubleks işyeri nitelikli 1 no'lu bağımsız bölüm brüt 578 m2, iş yeri nitelikli 2 no'lu bağımsız bölüm 50 m2 ve otel nitelikli 3 no'lu bağımsız bölüm ise 25.587 m2 kullanım alanına sahiptir.

\* Yerinde yapılan incelemelerde 1 no'lu dükkan kullanımında yaklaşık 74 m<sup>2</sup> alanlı kış bahçesi oluşturulduğu ve 3 no'lu otel nitelikli taşınmazda ise balkon nitelikli alanların yaklaşık 119 m<sup>2</sup>'lik kısmının kapalı olarak kullanıldığı tespit edilmiştir.

\* Mimari projesine göre binanın katlara göre kullanım fonksiyonları aşağıda gösterilmiştir.

KATI	KULLANIM FONKSİYONU
3.bodrum	Kapalı otopark, mekanik oda, depolar, teknik servis odaları, kazan dairesi, hidrofor odası, otomasyon odası, sığınak
2.bodrum	Kapalı otopark, havuz mekanik odası, santral odası, ana mutfak bölümü, depolar, mal kabul, idari ofisler, sığınak
1.bodrum	Güvenlik, kapalı otopark girişi, idari ofisler, spa center, fitness center, bay-bayan soyunma odaları, çamaşırhane, mekanik odalar, server odası, sığınak, kapalı yüzme havuzu
Zemin	Resepsiyon, loby, restoran, mutfak, idari ofisler, 1 ve 2 numaralı bağımsız bölümler, açık otopark alanı
Asma	Toplantı salonları, mutfak, dinlenme alanı ve 1 numaralı bağımsız bölüme ait alan
1.normal	Teras bölümü, mekanik oda ve mutfak
2.ila 8.Normal	Müşteri odaları, hizmetli odaları ve elektrik odaları
9.normal	Roof-bar, mutfaklar, teras alanı, balo salonu
Çatı(Teras)	Teknik kat ve teras

### 2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

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

\* Taşınmazlar için 14.04.2011 tarihli ve 4/8 sayılı yeni yapı ruhsatı alınmış daha sonra toplam 26.215 m2 inşaat alanı için 26.04.2012 tarihli ve 19.09.2014 tarihli tadilat ruhsatları alınmıştır. Bu tadilat ruhsatlarına istinaden 19.08.2015 tarih ve 9/4 no'lu yapı kullanma izin belgesi alınmıştır.

Son olarak; 06.06.2018 tarihli Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Kanunu'na göre düzenlenmiş olan T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan 1 no'lu bağımsız bölüme ilişkin 27.12.2018 tarihli, 38U4PEFF belge ve 4233399 başvuru numaralı yapı kayıt belgesi ile 3 no'lu bağımsız bölüme ilişkin 27.12.2018 tarihli, PUEC6MB4 belge ve 4233812 başvuru numaralı yapı kayıt belgesi bulunmaktadır. Söz konusu belgelerin doğruluğu; <https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belgedogrulama> sitesinden teyit edilmiştir. Yapı kayıt belgeleri; rapor tarihi itibari ile henüz ilgili belediyeye teslim edilmemiştir.

*(\*) Sermaye Piyasası Kurulu'nun 16.08.2018 tarih ve 2018/37 sayılı bülteninde yayınlanan; Kurul'un i-SPK.48.8 (16.08.2018 tarihli ve 38/991 s.k.) sayılı ilke kararı uyarınca; 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.*

### 2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Demir Yapı Denetim Ltd.Şti. - Reşat Bey Mah. 62003 Sk. Bagdaş Apt. Sitesi No:14/A Seyhan/ADANA

### Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen

### 2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

### 2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait 10.08.2015 tarihinde alınmış B sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

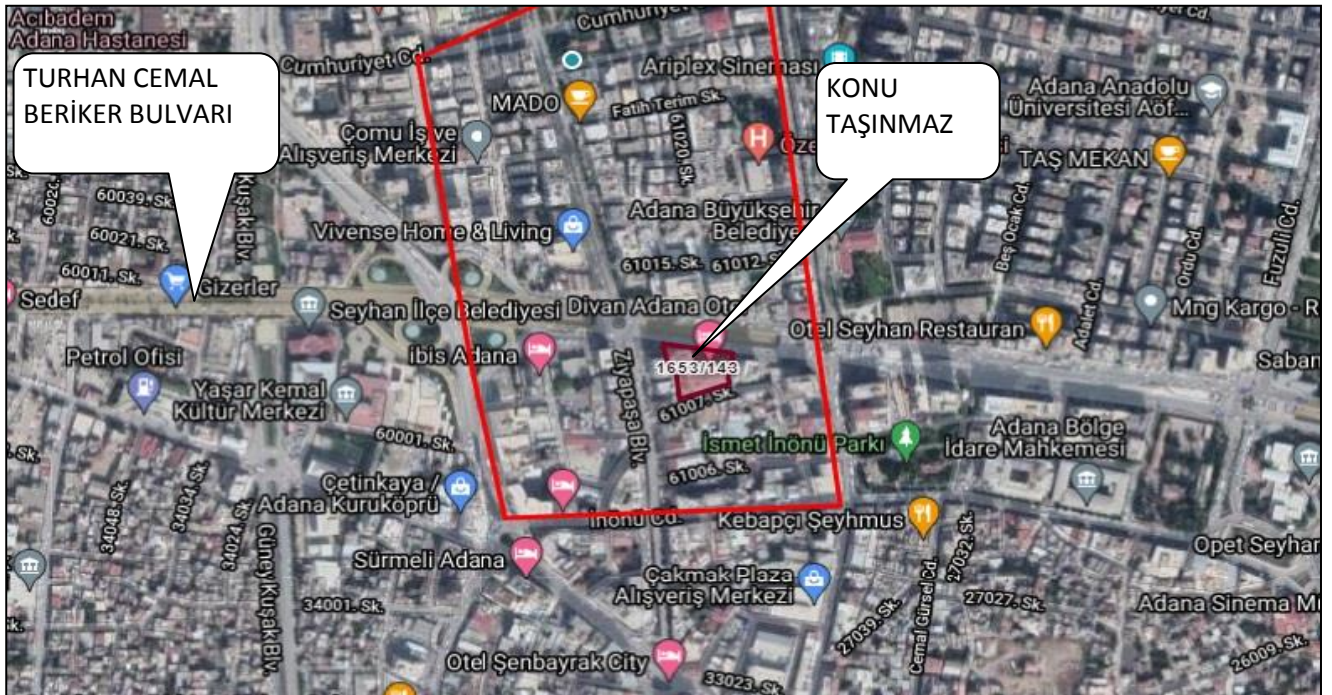
Değerleme konusu gayrimenkuller; Adana İli Seyhan İlçesi Çınarlı Mahallesi 1653 Ada 143 Parsel nolu 3.608,00 m<sup>2</sup> yüzölçümünde "Ondört Katlı Otel İş Yeri ve Arsası" vafıslı ana taşınmaz üzerinde bulunan 3 adet bağımsız bölümden oluşan 5 Yıldızlı Otel tesisidir. Konu otel, 180 oda 400 yatak kapasitesine sahip; 3 Bodrum, 1 Zemin, 1 Asma Kat ve 9 normal kat olarak projelendirilmiştir. 3. 2. ve 1. Bodrum katlar 2.678 er m<sup>2</sup>, Zemin Kat 2009m<sup>2</sup>, Asma kat 1.686 m<sup>2</sup>, 1. Kat 1.446 m<sup>2</sup>, Normal katların her biri 1.630 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Otelin toplam kapalı alanı toplam 26.215 m<sup>2</sup> dir.

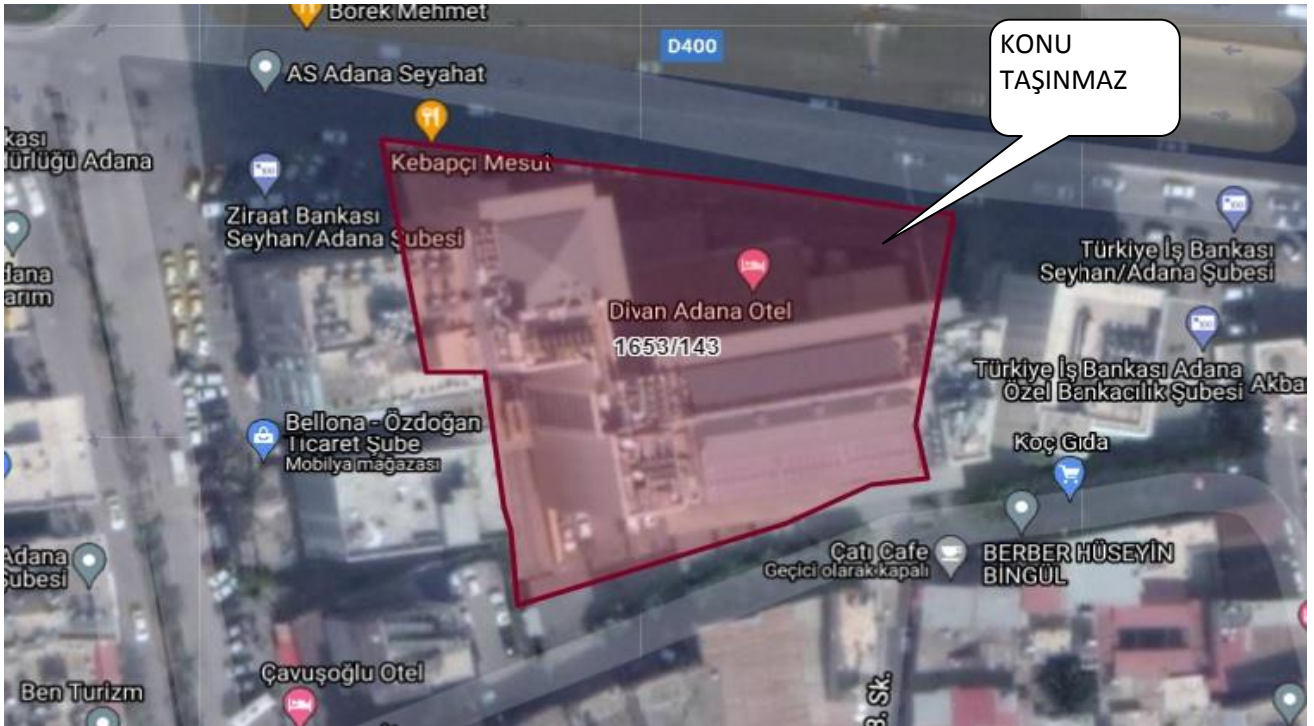
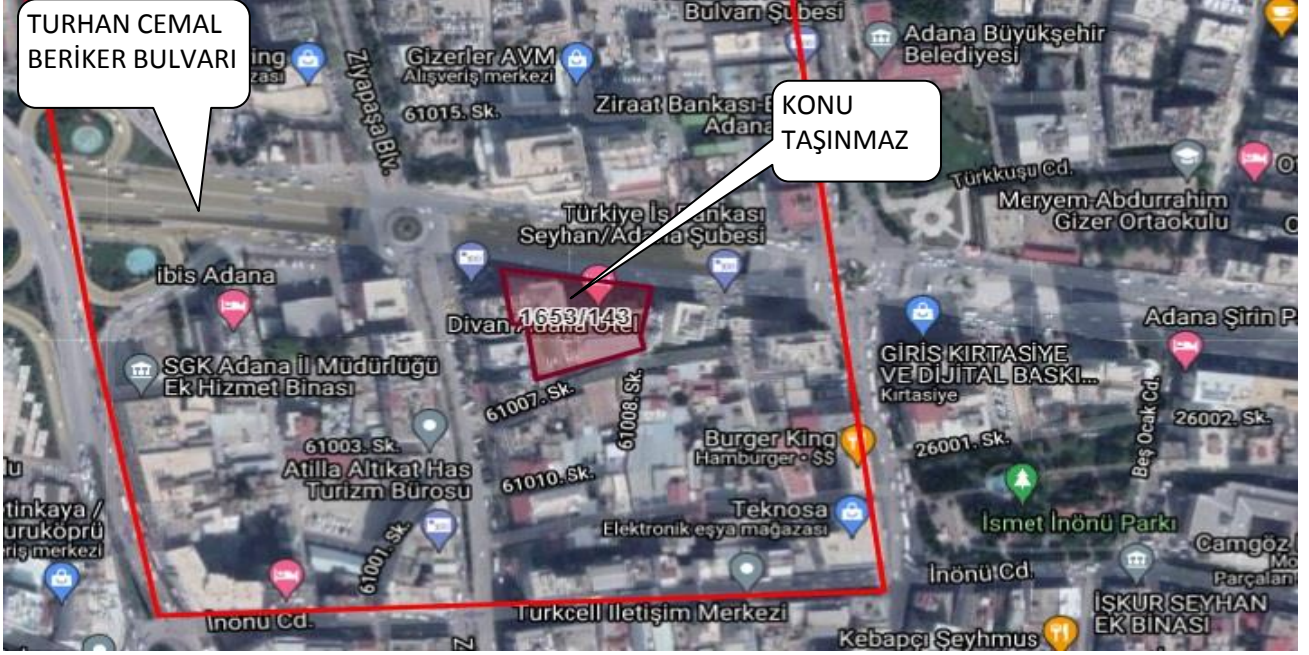
#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Çalışmaya konu olan gayrimenkuller ulaşım açısından oldukça avantajlı konumdadır. Adana ölçeğinde bakıldığında, kentin ana arterlerinden biri olan Turhan Cemal Beriker Bulvarı üzerinde yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde Ticari iş merkezleri, Türkiye çapında hizmet veren pazarlama ve Ticaret şirketlerinin bölge müdürlükleri, Tekstil ve giyim firmalarının satış mağazaları, beyaz eşya, mobilya, bilgisayar ve Elektronik cihazların satışının yapıldığı mağazalar, sigorta acentalarının bölge müdürlükleri, Türkiye genelinde hizmet veren Bankaların Bölge Müdürlükleri ve merkez şubeleri, Oteller, Özel hastane ve diğer ticaret ve hizmet sektöründe faaliyet gösteren işletmelerin bulunduğu bölgedir.

#### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz ulaşımı kolay ve rahat bir bölgede olup üzerinde bulunduğu Turhan Cemal Beriker Bulvarı yaya ve araç trafiği açısından oldukça hareketli olup, taşınmaz yerleşim yoğunluğu yüksek olan bir bölgede kalmaktadır.





### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu arsa 1653 ada 143 parsel 3.608 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsadır. Yol cephesi yaklaşık 65 m. derinliği ise ortalama 55 m. dir. Parsel kuzeyden Turhan Cemal Beriker Bulvarına, güneyden 61007 Sokak'a cephelidir. Konu parsel otel, 180 oda 400 yatak kapasitesine sahip; 3 Bodrum, 1 Zemin, 1 Asma Kat ve 9 normal kat olarak projelendirilmiştir. 3. 2. ve 1. Bodrum katlar 2.678 er m<sup>2</sup>, Zemin Kat 2010 m<sup>2</sup>, Asma kat 1.685 m<sup>2</sup>, 1. Kat 1.446 m<sup>2</sup>, Normal katların her biri 1.630 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Otelin toplam kapalı alanı toplam 26.215m<sup>2</sup> dir. Değerlemeye konu dubleks işyeri nitelikli 1 no'lu bağımsız bölüm brüt 578 m<sup>2</sup>, iş yeri nitelikli 2 no'lu bağımsız bölüm 50 m<sup>2</sup> ve otel nitelikli 3 no'lu bağımsız bölüm ise 25.587 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir.

#### Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	BAK
Yapı Nizamı	:	AYRIK
Yapı Sınıfı	:	V.C
Kullanım Amacı	:	OTEL
Elektrik	:	ŞEBEKE
Su	:	ŞEBEKE
Isıtma Sistemi	:	DOĞALGAZ
Kanalizasyon	:	ŞEBEKE
Su Deposu	:	MEVCUT
Hidrofor	:	MEVCUT
Asansör	:	MEVCUT
Jeneratör	:	MEVCUT
Intercom Tesis	:	MEVCUT
Yangın Tesisatı	:	YANGIN MERDİVENİ
Çatı Tipi	:	TERAS
Dış Cephe	:	DIŞ CEPHE BOYASI
Park Yeri	:	MEVCUT
Güvenlik	:	MEVCUT
Manzarası	:	TURHAN CEMAL BERİKER BULVARI
Cephesi	:	GÜNEY KUZAY DOĞU

### 3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

- \* Taşınmaz, 5 yıldızlı otel standartlarında bir inşaat, teçhizat ve tesisata sahiptir.
- \* Restoran, barlar ve dükkanlar kullanım fonksiyonlarına uygun olarak tefriş edilmiştir.
- \* Restoran ve barlarda tavanlarda ses yayın tesisatı, duman detektörleri, sprinkler ve havalandırma sistemleri bulunmaktadır.
- \* Dış ve iç kapı doğramaları ahşaptan, pencere doğramaları ise alüminyumdan mamul ve çift camlıdır.
- \* Konaklama odalarının zeminleri halı ve traverten kaplı, duvarları saten boyalı ve duvar kâğıdı kaplı, tavanları alçı asma tavadır.
  
- \* Odalarda havalandırma, sprinkler ve yangın ihbar sistemleri bulunmaktadır.
- \* Odalardaki banyo hacimlerinin zeminleri traverten kaplı, duvarları duvar kâğıdı ve traverten kaplı, tavanları led spot aydınlatmalı alçıpan asma tavadır. İçerisinde hilton lavabo, ankastre klozet ile vitrifiye aksesuarları mevcuttur.
- \* Kat koridorlarının zeminleri halı kaplı, duvarları duvar kâğıdı ve ahşap kaplı, tavanları alçıpan asma tavadır.
- \* Toplantı odalarında zeminler halı, duvarlar duvar kâğıdı ve ahşap kaplı olup tavanlar spot aydınlatmalı alçıpan asma tavadır
- \* Genel mekânlar ve personel alanlarında zeminler mermer, seramik, halı veya laminat parke kaplı, duvarlar saten boya, plastik boya veya ahşap lambri, tavanlar plastik boya veya alçı ve metal asma tavadır.
- \* Oda kapılarında kartlı geçiş sistemi bulunmaktadır.

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

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

## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - Adana İli

Adana şehri, büyükşehir belediyesine bağlı Seyhan, Yüreğir, Çukurova, Sarıçam ve Karaisalı ilçelerinden oluşmaktadır. Seyhan ilçesi tamamı ile şehir merkezi sınırlarında kabul edilirken Yüreğir, Çukurova, Sarıçam ve Karaisalı ilçelerinin şehrin dışında kırsal alanları da mevcuttur.

Adana'nın şehir merkezi, Akdeniz'den 30 km içeride Seyhan Nehri'nin üzerinde bulunmaktadır. Akdeniz sahil şeridinde ise Karataş ve Yumurtalık (Ayas) ismi ile iki adet sahil ilçesi bulunmaktadır. Yine Akdeniz üzerinde bulunan Ceyhan ilçesinde ise ticari amaçlı liman bulunmaktadır. Türkiye'deki altıncı büyük metropolitan alanı olup ülkenin önde gelen bir ticaret ve kültür merkezidir. Adana'nın merkezi; Mersin, Adana, Osmaniye ve Hatay illerini kapsayan coğrafi, ekonomik ve kültürel bir bölge olan Çukurova'nın merkezinde bulunur. Bölgenin büyük bir bölümü, tarıma oldukça elverişli, geniş ve düz bir arazidir.

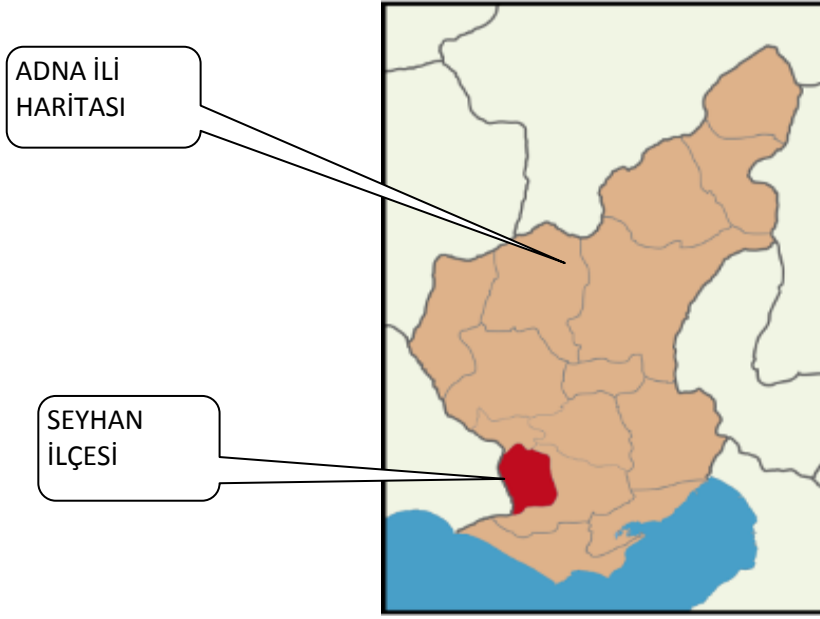
Adana Toros dağlarının güneyinde yer alan Çukurova'da Seyhan nehri üzerinde kurulmuştur. Akdeniz'e yaklaşık 160 km'lik kıyısı bulunan Adana Avrupa 'yı, Asya'ya bağlayan önemli ulaşım yolları üzerindedir. İl yüzölçümünün % 49 dağlık, % 23 yaylalar ve % 27 ova ve düzlük alandır. Güneyden kuzeye gidildikçe Toroslara varınca yükseklik 2500 metreyi aşmaktadır. Torosların etekleri Akdeniz'e doğru ova biçimini alır. İç Anadolu'dan doğan Seyhan ve Ceyhan Nehirleri Akdeniz'e akar. Seyhan nehri üzerinde Seyhan ve Çatalan Baraj gölleri, Ceyhan Nehri üzerinde Aslantaş Baraj gölü ile, Karataş' da Akyatan ve Ağyatan kuş cenneti gölleri vardır.

1960'lı yıllarda çeşitli sektörde birçok fabrika faaliyete geçmiş, 1970'li yıllarda ise sanayi sektöründe holdingleşme başlamıştır. Bugün Sasa, Çukurova Elektrik, Marsa, Bossa, Güney Sanayi, Temsa, Adana Çimento, Çukobirlik, Mensa, Pilsa, Güney Biracılık, Paksoy, Özbucak ülke genelinde faaliyet gösteren 500 sanayi kuruluşu içinde yer almaktadır. 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne (ADNKS) göre nüfusu 2.258.718 kişidir.

#### 4.1.2 - Seyhan İlçesi

Seyhan, Türkiye Cumhuriyeti'ndeki Adana ilinin bir ilçesidir. İlçe, tamamıyla Adana şehir merkezi içerisinde kabul edilmektedir ve tüm ilçeye bir alt tabaka belediye olan Seyhan Belediyesi hizmet vermektedir. Seyhan, Adana ilinin sakinlerinin % 35'ine ve Adana şehrinin sakinlerinin yaklaşık yarısına ev sahipliği yapmaktadır. Türkiye'deki en kalabalık beşinci metropol ilçe statüsündedir. Seyhan, Adana'nın ilk yerleşim alanı olmakla beraber şu anda şehrin yönetim, iş ve kültür merkezidir. Tarihi Tepebağ mahallesi ve Büyük Saat, Ulu Camii, Ramazaoğlu Konağı ve Sabancı Merkez Camii gibi önemli yapıları bünyesinde barındırmaktadır. Adana Kültür ve Sanat Merkezi ve Sabancı Kültür Merkezi, Seyhan Kültür Merkezi ve Metropol Tiyatro Salonu yine aynı ilçede faaliyet göstermektedir. İlçe ismini doğu yakasını oluşturan nehirden almaktadır. Seyhan'ın doğusunda Yüreğir, batısında Tarsus, Kuzeyinde Çukurova (Yeni Adana), güneyinde ise Karataş yer almaktadır. İlçenin bulunduğu alan Seyhan Irmağı'nın taşıdığı alüvyonlardan oluşmuştur.

2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre ilçe nüfusu 796.131 olup, nüfusun %100'ü merkez ilçede yaşamaktadır. Seyhan'da bulunan sağlık kurumları arasında Acıbadem Hastanesi, Universale Hospital, Nusret Karasu Göğüs Hastalıkları Hastanesi, Ortadoğu Hastanesi, Başkent Üniversitesi Seyhan Hastanesi, Ortopedia Hastanesi, Metro Hastanesi, Numune Hastanesi, SSK Hastanesi, Askeri Hastane, Sistem Göz Merkezi, Çukurova Cerrahi Tıp Merkezi, Nobel Tıp Merkezi, Gastro Tıp, Adana Kardiyoloji Merkezi, Doğu Tıp Merkezi, Galleria Kulak Burun Boğaz Merkezi, İris Göz Merkezi, Sevgi Göz Merkezi, Maya Göz Merkezi, Seyhan Tıp Merkezi, Onur Tıp Merkezi ve Ziyapaşa Kadın Doğum ve Çocuk Hastalıkları Merkezi sayılabilir.



#### 4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

##### Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldirmiştir. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece asyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.



"2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu."  
(Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

'2020 yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların, sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse de talep yönlü bu olumsuz süreçten etkilenmiştir. Salgın ve buna bağlı aşılama süreci, ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum ortaya çıkarmaktadır.

2020 yılı sonuna doğru aşı çalışmalarının hızlanması, bunu takiben dünyada ve Türkiye'de aşı uygulamalarının başlaması salgının önlenmesi adına son derece önemli bir gelişme olarak nitelendirilebilir. Bu doğrultuda aşılamanın başlaması ekonomik ve sosyal hayatta normalleşebilme sürecinin hızlanacağı beklentisini yükseltmiştir. Ancak 2021 yılı Ocak ayı itibarıyla virüsün daha hızlı bulaşan mutasyonlara uğraması başta AB ve İngiltere'de kapanma dozunu artırarak ekonomileri yeniden tehdit etmeye başlamıştır. Salgının 2021 ikinci çeyreğinden sonra daha çok kontrol altına alınabileceği ve buna bağlı küresel ekonomik faaliyetlerin normale yaklaşacağı beklentisi hâkimdir." (GYODER,2020, 4.Çeyrek Raporu)

'Covid-19 salgınından başlamasından itibaren yaklaşık 1 yıl geride kalırken, salgının Türkiye ekonomisi etkileri beklendiği kadar kötü olmadı. Türkiye ekonomisi salgının başında ilk şoku yaşadıkdan sonra, 3. çeyrekte toparlanmaya başladı. Ekonomik toparlanmanın beklenenden daha erken ve güçlü olması sonucu, pek çok kurum ekonomik büyüme tahminlerini yukarı yönlü revize etti. 2020 yılının son aylarında aşı haberlerinin gelmesi ve uygulamaların da başlaması önümüzdeki döneme ilişkin beklentileri olumlu etkilerken, küresel büyüme tahminleri de yukarı yönlü revize edildi.

Türkiye ekonomisi 2020 yılının 3. çeyreğinde zincirlenmiş hacim endeksine göre, geçtiğimiz yılın aynı dönemine kıyasla %6,7 ile beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetti. Yılın dokuz ayındaki büyüme oranı ise %0,5 oldu. Alınan destekleyici tedbirlerin ve salgına karşı getirilen kısıtlamaların gevşetilmesinin Türkiye ekonomisinin üçüncü çeyrekte beklentilerden güçlü bir toparlanma gerçekleştirmesinde etkili olduğu görüldü. IMF tarafından ekim ayında yayınlanan ve 2021 ocak ayında güncellenen Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, salgına karşı uygulanan vergi ertelemeleri ve istihdam destekleri gibi ilk politika müdahalelerinin Türkiye ekonomisinde keskin bir toparlanmaya yol açtığı vurgulandı. Rapora göre, Türkiye ekonomisinin 2020 yılında yaklaşık %1,2 oranında ve takip eden 2021 yılında ise %6 oranında büyümesi bekleniyor.

Enflasyon oranı, 2020 yılında yükselen döviz kurunun da etkisiyle beklentilerin üzerinde artarak yılı %14,6 seviyesinde kapattı. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, TCMB'nin sıkı para politikası sonucu kur geçişkenliğinin zayıflayan etkisi yardımıyla enflasyon oranının bir miktar gerileyerek 2021 yılını %12 seviyelerinde kapatması öngörülmüyor. FED 2020 yılı içerisinde genişlemeci para politikasında bir değişikliğe gitmeyeceğini ve ECB de (Avrupa Merkez Bankası) varlık alım programını sürdüreceğini açıkladı. ECB daha önce açıklanan Pandemi Acil Varlık Alım paketini genişleterek 1,85 trilyon Euro'ya çıkardı ve bu fonun finansal koşulların seyri dikkate alınarak esnek olarak kullanılabilmesini belirtti. Küresel parasal genişleme politikasının 2021 yılında da devam etmesiyle beraber, yüksek faiz getirisi sunan Türkiye'nin de oluşan likidite bolluğundan payını alması bekleniyor. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, Türkiye genelinde işsizliğin 2020 yılsonunda %14,6 seviyesine yükselmesi ve 2021 yılsonunda ise %12,4 seviyesine gerilemesi öngörülmüyor." (Colliers International, 2020, İkinci Yarı Raporu).

'Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon yükseliş eğilimini sürdürmektedir. Eylül'de %11,7 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Aralık ayı itibarıyla %14,6 seviyesine yükselmiştir. Bu dönemde çekirdek enflasyon göstergelerinde döviz kurlarının gecikmeli etkileriyle yükselişler devam etmiştir. Bununla birlikte, döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Eylül'deki %14,3'ten Ekim'de %18,2'ye, Kasım'da %23,1'e ve Aralık'ta %25,1'e ulaşmıştır.

Enflasyon görünümündeki artan riskler üzerine TCMB politika faizini yükseltirken, para politikası çerçevesinde sadeleşme adımları atmıştır. Ekim ayı toplantısında faizleri değiştirmeyen TCMB önce Kasım ayı toplantısında %10,25 olan haftalık repo faizini %15,00'a yükseltmiş, ardından bu oranı Aralık ayında %17'ye çıkarmıştır. Bununla birlikte, piyasanın fonlaması haftalık repo ihaleleriyle karşılanmaya başlanmıştır. Aynı zamanda TCMB reel kredi büyümesine dayalı ve sektörel bazda ayrışan zorunlu karşılık sistemini sonlandırarak sadeleşmeye gitmiştir. Bu kapsamda efektif olarak zorunlu karşılıklarda yükselişe gidilerek finansal koşullar sıkılaştırılarak enflasyonla mücadeleyi güçlendirmek amacıyla parasal aktarım mekanizması desteklenmiştir. Son olarak Ocak toplantısında faizleri değiştirmeyen, sözlü yönlendirmesinde yaptığı değişikliklerle gerekmesi halinde ilave sıkılaştırma yapılabileceğini ve sıkı duruşun uzun süre korunacağını vurgulamıştır. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu salgın döneminde alınan tedbirleri kademeli olarak geri çekmeye başlamıştır. Bu kapsamda Aktif Rasyosu (AR) uygulamasının yıl sonundan itibaren sonlandırılmasına karar verilmiştir. Aynı zamanda yurtdışı yerleşiklerle yapılan işlemlere yönelik kısıtlamalar hafifletilmiştir." (GYODER,2020, 4.Çeyrek Raporu)

2021 yılında aşılmanın ve ekonomik faaliyetlerin hızlanmasıyla önümüzdeki döneme ilişkin beklentiler olumlu etkilenirken, küresel büyüme tahminleri de yukarı yönlü revize edildi. ECB (Avrupa Merkez Bankası) daha önce açıklanan 1,85 trilyon Euro büyüklüğündeki Pandemi Acil Varlık Alım paketi kapsamında gerçekleştirdiği alımlarını yılın ilk aylarına kıyasla daha hızlı yapmaya devam edeceğini açıkladı. FED'in 2021 yılı içerisinde genişlemeci para politikasında bir değişikliğe gitmeyeceği beklenmekle birlikte, piyasalar 2023 yılına kadar toplam 50 baz puanlık iki faiz artışı öngörüyor. FED'in para politikasında beklenenden erken bir sıkılaştırma yapabileceğine yönelik beklentiler gelişmekte olan ülkelere yönelik risk algısı üzerinde baskı oluşturmaya devam etse de yılın ilk yarısı itibarıyla, yüksek faiz getirisi sunan Türkiye'de sermaye akımlarının genel olarak olumlu bir tablo çizdiği izleniyor.

TCMB, politika faizini Mart 2021'de %19'a çıkarmadan önce aralık ayına kadar kademeli olarak %10,25'ten %17'ye yükseltti ve ileriye dönük daha net yönlendirmeler de dahil olmak üzere para politikası iletişimini güçlendirdi. Emtia fiyatlarındaki değişimler de dahil olmak üzere arz ve talep tarafında çeşitli faktörlerin etkisiyle enflasyonun kısa vadede dalgalı bir seyir izleyeceği belirtildi. Ancak kredi büyümesindeki yavaşlama dolayısıyla yılsonuna kadar faiz indirimi öngörülüyor. Pandemi sırasında işgücü piyasası koşulları keskin bir şekilde kötüleşti. Böylece Türkiye'de işsizlik oranı 2021 Mayıs ayı itibarıyla %13,2 olarak kaydedildi. Ancak, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, artan ekonomik aktivitenin de yardımıyla 2021 sonunda işsizlik oranının %12,5'e gerilemesi bekleniyor. (Colliers International, 2021, İlk Yarı Raporu).

Temel Ekonomik Göstergeler						
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
GSYİH (Cari ABD Doları)	\$859 milyar	\$797 milyar	\$761 milyar	\$717 milyar	\$774 milyar*	\$829 milyar*
Kişi başına düşen GSYİH (Cari ABD Doları)	\$10.696	\$9.792	\$9.213	\$8.562	\$9.087*	\$9.623*
Büyüme	7,5%	3,0%	0,9%	1,8%	5,75%*	3,3%*
Enflasyon	11,9%	20,3%	11,8%	14,6%	16,5%*	14,0%*
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-\$40,8	-\$21,7	\$6,8	-\$36,7	-\$20,9*	-\$14,1*
Cari Açık/GSYİH	-4,7%	-2,7%	0,9%	-5,1%	-2,7%*	-1,7%*
ABD Doları/ TL (Yıl Sonu)	3,78	5,30	5,96	7,44	8,9**	9,5*
İşsizlik Oranı	9,9%	12,8%	13,2%	12,6%	12,5%*	11,0%*

2021 üçüncü çeyreğe ilişkin öncü veriler ekonomideki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedirler. Sanayi üretimi Temmuz ayında %3,4 daraldıktan sonra Ağustos ayında %1,3 büyümüştür. Aynı dönemde perakende satışlarda sırasıyla %1,2 ve %0,3 oranında düşüşler yaşanmıştır. Öte yandan, ciro endeksleri Temmuz'da %1,5 daralırken, Ağustos ayında %4,0 artmıştır. Bu eğilimlerle uyumlu olarak işgücü piyasasında karışık bir seyir ortaya çıkmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 ikinci çeyrek sonunda %10,7 olan genel işsizlik oranı %12,1'e çıktıktan sonra yatay kalmıştır. Geniş tanımlı işsizlik göstergeleri Temmuz'daki yükselişin ardından Ağustos'ta yeniden gerilemiştir. Bununla birlikte, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI), kapasite kullanım oranı, güven endeksleri ve bankacılık sektörü kredi hacmi Eylül ayı ve Ekim ayı ilk yarı sonuçları, iç talepteki zayıflamanın sınırlı kaldığını, dış talebin ekonomik aktiviteyi desteklemeye devam ettiğini teyit etmiştir.

Enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskler nedeniyle TCMB Temmuz ve Ağustos aylarında politika faizini %19,0 seviyesinde sabit tutarken, Eylül'de 100 baz puanlık indirimle gitmiştir. Ayrıca TCMB, enflasyondaki yükselişte gıda ve enerji fiyatlarındaki artışların, tedarik süreçlerindeki aksaklıkların, yönetilen/yönlendirilen fiyatlardaki artışların ve açılmaya bağlı talep gelişmelerinin etkili olduğunu belirtmiştir. Enflasyondaki yükselişin para politikasının kontrol alanı dışından geldiğini değerlendiren TCMB parasal duruşun krediler ve iç talep üzerindeki yavaşlatıcı etkilerine dikkat çekmiştir. Bununla birlikte TCMB, Ekim ayı toplantısında %18,0 olan haftalık repo faizini, beklentilerin ötesinde 200 baz puan indirerek %16,00'a düşürmüştür. Makro ihtiyati politika çerçevesinde yapılan güçlendirme sayesinde tüketici kredilerinin de ılımlı yönde geliştiğini dile getiren TCMB, arz yönlü geçici unsurlar kaynaklı olarak politika faizinde yapılan aşağı yönlü düzeltme için yılın kalanında sınırlı bir alan kaldığının altını çizmiştir.(GYODER,2021, 3.Çeyrek Raporu)

### Yıllık Enflasyon\*



Tüketici fiyat Endeksi'nde (TÜFE) 2021 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %1,07, bir önceki yılın Aralık ayına göre %34,43, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,63 ve on iki aylık ortalamalara göre %16,36 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

\*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

### Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde artırmıştır.

Konut kredilerinde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranına ilişkin sınırın % 75'ten % 80'e çıkarılması, 15 Temmuz Darbe girişiminden sonra Emlak Konut GYO ve GYODER'in ve ticari bankaların başlattığı kampanyalar ve 150 metrekareden büyük konutlarda KDV'nin yüzde 8'e düşürülmesi kararları ile ekonominin ana sektörü olan inşaat sektörünün hızlanması ve alınan kararlar ile gayrimenkul satışının artırılması hedeflenmiştir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur.

2019da 2.yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan bu hareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir.

Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgının edeniyle ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağlı olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de duraklama oluşmuştur.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağlı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğer kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağlı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiş olmasına rağmen 2021 başı itibarıyla toparlanmaya başlamıştır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü olarak salgından etkilenmiştir. Talep yapısının değişimi ile üretim süreçlerinin aksaması karşımıza küresel olarak yaşanan tedarik ve lojistik sorunlarını çıkarmıştır. Bununla birlikte hammadde maliyetlerinin artması ve oldukça dalgalı bir seyir izlemesi dünya genelinde maliyet enflasyonunu artırmıştır.

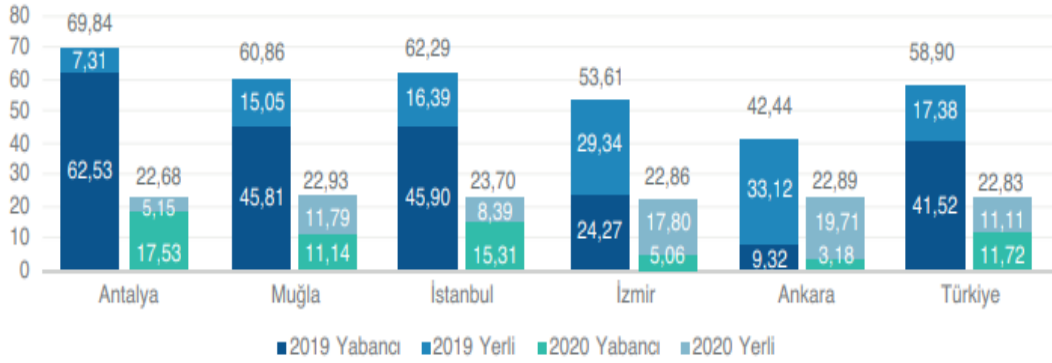
Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2020 yılında gerek salgının etkilerini azaltmak gerekse gayrimenkul sektörünün çarpan etkisinden yararlanarak ekonomik büyümeye destek vermek amacıyla yapılan konut kredi faiz indirimleri etkisiyle toplam satışlar 1 milyon 499 bin adet olarak gerçekleşmiştir. Satışların 573 bin adedinin ipotekli olarak gerçekleşmesi kredi faizlerinin indirilmesi ile yaşanan artışı gösterir niteliktedir. 2021 yılının dokuz aylık dönemine baktığımızda konut satışlarının bir miktar hız kaybetmiş olduğunu görmekteyiz. 949 bin adetlik toplam satış bir önceki yılın aynı döneminde 1 milyon 161 bin adet olarak gerçekleşmişti. (GYODER,2021, 3.Çeyrek Raporu)

Asıl kayda değer düşüş ise kredi faizlerindeki yükselmeye paralel olarak ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2020 yılı dokuz aylık döneminde 508 bin adet olan satışlar 2021 yılının aynı döneminde yüzde 64 azalarak yaklaşık 181 adet olarak gerçekleşmiştir. Satışlarda yaşanan dalgalanmayı tetikleyen unsurlar ise şöyle ifade edilebilir; mevsimsel etkilerden kaynaklı kış aylarında yaşanan gerileme, salgın etkisiyle yaşanan talep dalgalanması ve farklılaşması, artan faizlerin/dövizin yarattığı alternatif maliyet ile son olarak ekonomik beklentilerin etkisi olarak özetlenebilir. Ticari gayrimenkullerde ise uzunca bir süredir yaşanan zayıflık devam ediyor görünmektedir. Bu süreçte değişen ticaret anlayışı, salgının etkileri ve arzın göreceli olarak fazla olmasının etkileri bulunmaktadır. Gerek arz sıkıntısı gerekse artan maliyetlerle birlikte devam edegelen doğal talep özellikle konut fiyatlarda kayda değer bir yükselişi tetiklemiştir. TCMB tarafından açıklanan 2021 Ağustos ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 33,4, reel olarak ise yüzde 11,9 oranında artış gerçekleşmiştir. Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, artışta talebin güçlü olması kadar, geçmiş yıllarda reel olarak yükselmeyen fiyatların dengelenmesi olarak da yorumlanabilir. (GYODER,2021, 3.Çeyrek Raporu)

### Turizm Sekörüne İlişkin Veriler ve Analizler

2020 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 12,7 Milyon yabancı turist yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 716 Dolar olarak belirtilmektedir. 2019 yılında kişi başı ortalama harcamanın 642 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, son yılda kişi başı harcamaların artmış İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 493 bin oda kapasitesi ile 4.309 işletme belgeli, 72 bin oda kapasitesi ile 608 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında ilk sırayı Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 608 tesis içinde en büyük payı 101 tesis ve 21 bin oda kapasitesi ile Antalya almakta, onu takiben 77 tesis ve 8 bin oda kapasitesi ile İstanbul, 57 tesis ve 7 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir. Türkiye genelinde 2019 yılında işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı Türkiye genelinde 2019 yılında işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58.9 olarak belirlenmiştir. 2020 yılında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %22.83'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %23.7 ile İstanbul, onu takiben %22.93 ve %22.89 ile Muğla ve Ankara gelmektedir. İzmir ve Antalya'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %22.86 ve %22.68 olmuştur. 2021 yılının ilk sekiz ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %37.9'dur.

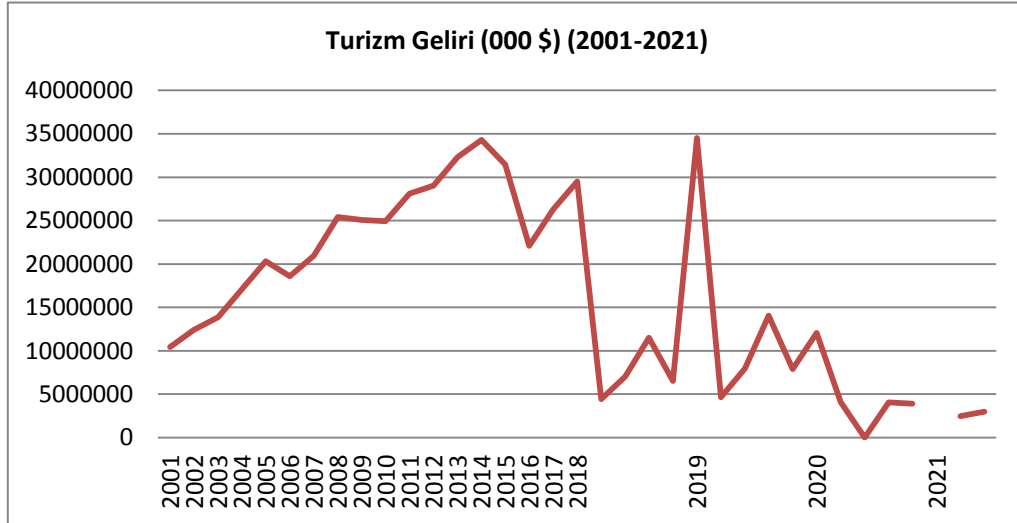
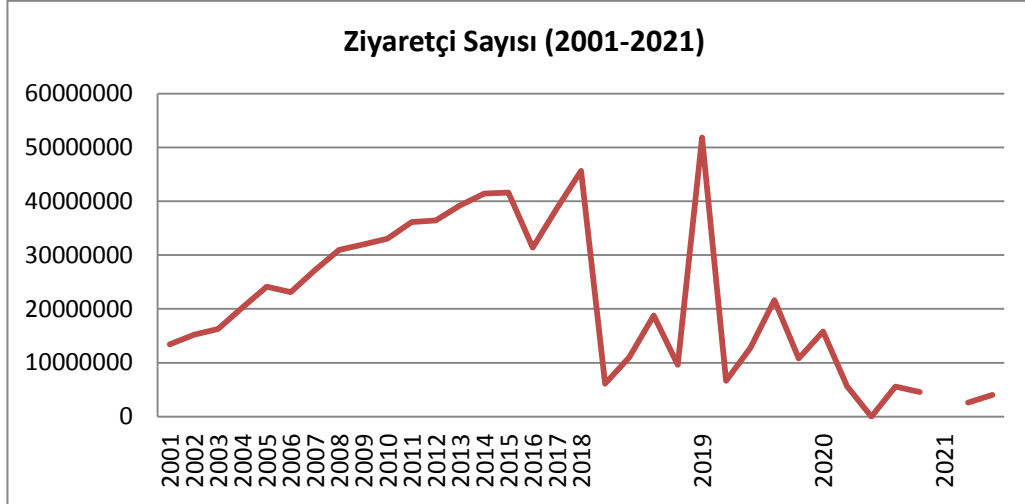
#### 5 Büyükşehirde Otel Doluluk Oranları (%)



Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

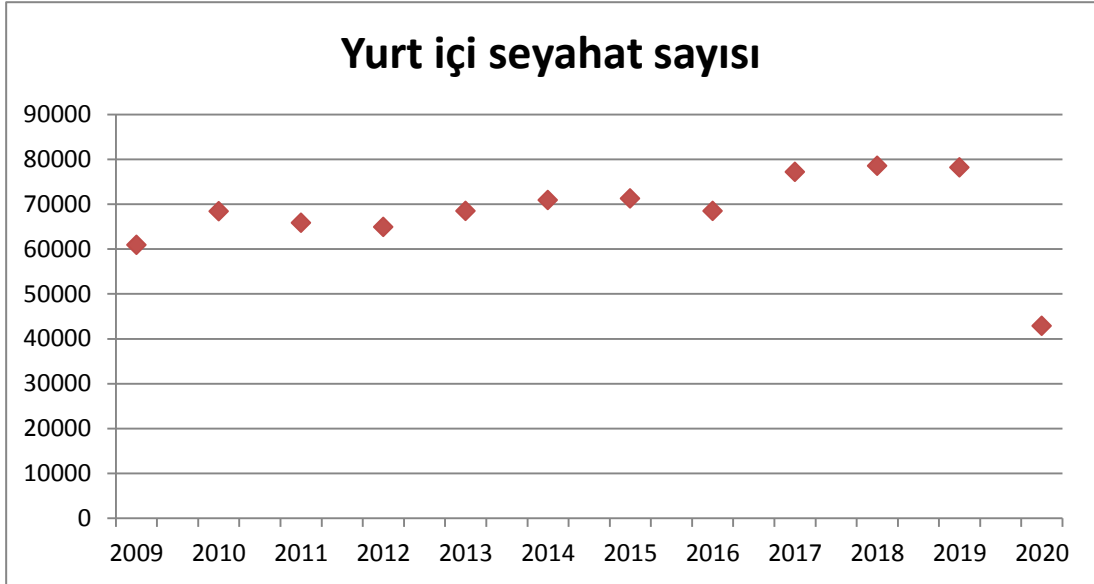
\*Turizm Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu doluluk oranları oda doluluğunu değil yatak doluluğunu göstermektedir.

TÜİK tarafından hazırlanmış olan turizme yönelik veriler incelendiğinde, 2001 yılından 2015 yılına kadar (2006 yılı hariç) yurt dışında gelen ziyaretçi sayısı ve turizm gelirinde belirgin bir artış gözlenmektedir. 2006 yılında Avrupa Kupası ve kuş gribi gibi olaylar yurt dışında gelen turist sayısı ve turizm gelirinde azalışa neden olmuştur. 2016 yılında ise ülkemizde ve Avrupa'da yaşanan terör eylemleri nedeniyle ziyaretçi sayısı ve turizm gelirinde belirgin bir düşüş yaşanmış olup, 2017 yılından itibaren artışa geçmiştir. COVID-19 salgını nedeni ile sınır kapılarında anket yapılamadığından 2020 yılı 2. çeyreğe ilişkin veri TÜİK tarafından yayınlanamamıştır. 2021 yılı birinci ve ikinci çeyrek verileri incelendiğinde 2020 yılına göre artış yaşanmıştır.



*Türkiye Geneli, Yurt Dışından Gelen Ziyaretçi Sayısı ve Turizm Geliri (TÜİK, 2021)*

Yerli turistlerin seyahat sayısı incelendiğinde ise, 2010 yılında belirgin bir artış yaşanmasına rağmen 2011 ve 2012 yıllarında düşüşün devam ettiği görülmektedir. 2013 ve 2014 yıllarında yaşanan artışa rağmen 2015 yılı durağandır. Yurt dışından gelen ziyaretçi sayısı ile turizm gelirinde belirgin bir düşüşe neden olan terör eylemleri yerli turist sayısını da etkileyerek 2016 yılında belirgin bir düşüş yaşanmasına neden olmuştur. 2017 yılında artışa geçmiş olmasına rağmen 2018 ve 2019 yıllarında durağan seyretmiştir. 2020 yılında COVID-19 salgını nedeni ile düşüş yaşanmıştır.



*Türkiye Geneli, Yerli Turist Sayısı (TUİK, 2021)*



#### 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı/kısıtlayıcı herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

#### 4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Seyhan Belediyesi, Seyhan Tapu Müdürlüğü yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

#### 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

##### 4.4.1 - Olumlu Faktörler

- \* Merkezi konumda olması
- \* Turizm tesis olması
- \* Kat mülkiyetli olması

##### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- \* Belirli bir alıcı kitlesine hitap ediyor olması

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

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

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

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

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

### 6.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

#### Satılık Arsa Emsalleri

##### 1- Yıldırım Proje

Tel 0322 4531340

Taşınmazın bulunduğu bölgede Döşeme Mahallesi'nde yer alan 308 m<sup>2</sup> kullanım alanlı E=2,40 MİA imarlı arsanın 1.400.000 TL bedele satılık olduğu öğrenilmiştir.

<b>SATILIK</b>	308	.-M <sup>2</sup>	1.400.000	.- TL	4.545	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	-----------	-------	-------	---------------------

##### 2- Görgün Emlak

Tel 0 322 4542659

Değerleme yapılan taşınmazın arsa değerinin 7000 ila 10.000 TL/m<sup>2</sup> civarında olduğu bölgede faaliyet gösteren Görgün Emlak yetkilisi tarafından beyan edilmiştir. Merkezi bir konumda ve yapılaşmış bir bölgede yer alıyor olması nedeni ile birebir emsal teşkil edecek bir satılık/satılmış emsal bulunamayacağı belirtilmiştir.

<b>SATILIK</b>	3608	.-M <sup>2</sup>	36.080.000	.- TL	10.000	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	------	------------------	------------	-------	--------	---------------------

##### 3- Sahibinden

Tel 0 533 960 58 21

Taşınmazın bulunduğu bölgede Kurtuluş Mahallesi'nde yer alan 180 m<sup>2</sup> kullanım alanlı E=2,40 MİA imarlı arsanın 990.000 TL bedele satılık olduğu öğrenilmiştir.

<b>SATILIK</b>	180	.-M <sup>2</sup>	990.000	.- TL	5.500	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	---------	-------	-------	---------------------

##### 4- Doktor Emlak

Tel 0 322 2131393

Taşınmazın bulunduğu bölgede Cemalpaşa Mahallesi'nde yer alan 120 m<sup>2</sup> kullanım alanlı E=2,40 MİA imarlı arsanın 420.000 TL bedele satılık olduğu öğrenilmiştir.

<b>SATILIK</b>	120	.-M <sup>2</sup>	420.000	.- TL	3.500	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	---------	-------	-------	---------------------

##### 5- As Gayrimenkul

Tel 0 322 232 01 01

Çarşı içinde, köşe başı konumlu yapım yılı eski bir binada yer alan 60 m<sup>2</sup> zemin + 60 m<sup>2</sup> bodrum kattan oluşan dükkan için 6.000.-TL aylık kira bedeli istenilmektedir.

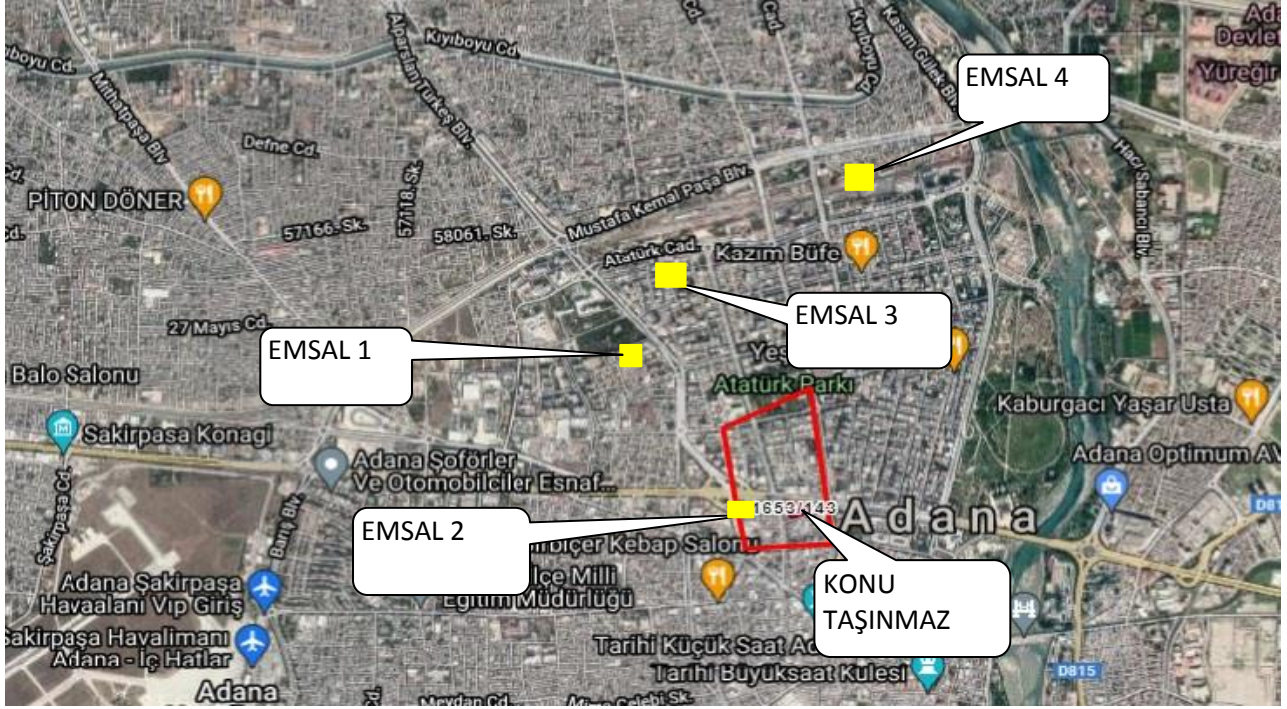
<b>KİRALIK</b>	120	.-M <sup>2</sup>	6.000	.- TL	50	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	-------	-------	----	---------------------

## 5- Klikya Gayrimenkul

Tel 0 322 881 00 20

Bulvar cephe 200m<sup>2</sup> giriş, 150m<sup>2</sup> asma kat bulunan kiralık ofistir. İstenilen aylık kira bedel 15.000.-TL istenilmektedir.

<b>KİRALIK</b>	350	.-M <sup>2</sup>	15.000	.- TL	43	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	--------	-------	----	---------------------



ADANA BÖLGESİ OTEL ANALİZİ	
OTEL BİLGİSİ	ORTALAMA ODA FİYATI ( 2 KİŞİ/GECE )
Seyhan Hotel :5 yıldızlı otel	635.-TL
Adana Hiltonsa : 5 yıldızlı otel	1.059.-TL
İbis Adana Hotel : 3 yıldızlı otel	303.-TL
Şirin Park Hotel : 4 yıldızlı otel	637.-TL

Değerleme yapılan Divan otelinde standart oda fiyatı tek kişi 650TL, Çift kişi 750 TL, Suit oda fiyatı tek kişi 1100 TL, çift kişi 1300 TL, Kral dairesi tek kişi 1700 TL, çift kişi 1900 TL olduğu bilgisi alınmıştır. 2021 Yılı değerlendirme tarihine kadar doluluk oranının %51,18 olduğu şifaden öğrenilmiştir.

### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (3)	EMSAL (4)
SATIŞ FİYATI		1.400.000	990.000	420.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	3.608,00	308	180	120
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		4.545	5.500	3.500
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -25%	ÇOK KÜÇÜK -25%	ÇOK KÜÇÜK -25%
İMAR KOŞULLARI		E=2.40	E=2.40	E=2.40
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%
FONKSİYON	MİA	MİA	MİA	MİA
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		ÇOK KÖTÜ 35%	ÇOK KÖTÜ 35%	ÇOK KÖTÜ 35%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	NİTELİKLİ OTEL	ÇOK KÖTÜ 35%	ÇOK KÖTÜ 35%	ÇOK KÖTÜ 35%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		70%	70%	70%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	7.680	7.727	9.350	5.950

TAŞINMAZIN ARSA DEĞERİ TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim m <sup>2</sup> Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Değeri (.-USD)
1653	143	3.608,00	7.680	27.709.440,00	2.131.347,83
TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (.-TL)				27.700.000,00	2.100.000,00

Değerleme konusu taşınmaz 1653 Ada 143 Parsel için emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup en benzer özelliklerde 3 emsal karşılaştırma tablosunda dikkate alınmıştır. Emsal taşınmazlar konum olarak taşınmaza göre daha kötü konumda olup, alanları nitelikli proje geliştirme için uygun büyüklükte değildir.

Taşınmazın olumlu/olumsuz özellikleri karşılaştırılarak, değerlendirme konusu taşınmazın arsası için 7.680.-TL/m<sup>2</sup> birim değer öngörülmüştür.

Kiralık emsaller; değerlemeye konu 1 no'lu bağımsız bölüm için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve m2 birim aylık pazar kira değeri hesaplanmıştır. 2 no'lu bağımsız bölüm ise bina içerisinde bulunduğu konum ve cephe bakımından 1 no'lu bağımsız bölüm esas alınarak kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilmiştir. 1 no'lu bağımsız bölüm 578 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olup 248 m<sup>2</sup>'lik kısmı otel tarafından kullanılmakta ve bu alandan ayrı bir gelir elde edilmektedir. Değerlemede bu durum dikkate alınarak 1 no'lu bağımsız bölüm için kiraya esas alanı 330 m2 kabul edilmiştir. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

B.B.No	Alanı	Kira Birim Değeri	Aylık Kira Değeri
1	330	65	21.000 TL
2	50	75	4.000 TL

## 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemeye konu 1653 ada 143 parsel üzerindeki 3 Aadet bağımsız bölüm birlikte "Divan Otel" olarak kullanılmaktadır. Bu nedenle binanın tamamı bir bütün olarak değerlendirilmiş ve maliyet yöntemi kullanılmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2021 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyeti verileri kullanılmıştır. 2021 yılı birim maliyetleri; V/C (Otel - 5 yıldızlı) yapı grubu için 4.000 TL/m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir.

2021 Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre Otel için ortalama birim m<sup>2</sup> değeri 3.170,95.-TL/m<sup>2</sup>'dir. Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Görüldüğü üzere resmi olarak yayınlanan iki belgede de birim m<sup>2</sup> maliyetleri arasında farklılık bulunmaktadır. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Özel piyasa şartlarında özel pozlarla yeni birim fiyatlar düzenlenebilmektedir. Yapıların özelliklerine, kullanılan malzemelerin kalitesine göre birim m<sup>2</sup> maliyetlerinde değişiklikler olabilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın özellikleri düşünüldüğünde 4.750.-TL/m<sup>2</sup> birim değer öngörülmüştür. Arsa değeri üzerine, yapı birim maliyetleri eklenmiş ve değer arttırıcı unsurların arsa+bina değerinin ~%25-30'u kadar olacağı öngörülmüştür.

1653 Ada 143 Parsel Üzerindeki Binaların Maliyet Hesapları			
Yapı Türü	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim m <sup>2</sup> Değeri (-TL/m <sup>2</sup> )	Bina Değeri (-TL)
1 nolu Dupleks İş yeri	578,00	4.750	2.745.500
2 nolu İş yeri	50,00	4.750	237.500
3 nolu Otel	25.587,00	4.750	121.538.250
TOPLAM			124.521.250

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE 1653 ADA 143 PARSEL PARSELİN YASAL DURUM DEĞER TABLOSU			
122 Ada 2 Parsel	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim m <sup>2</sup> Değeri (-TL/m <sup>2</sup> )	Toplam Değeri (-TL)
Arsa Değeri	3.608,00	7.680	27.700.000,00
Otel Değeri	25.587,00	4.750	121.538.250,00
1 nolu dupleks iş yeri Değeri	578,00	4.750	2.745.500,00
2 Nolu İş yeri Değeri	50,00	4.750	237.500,00
Değere Arttırıcı Unsurlar (Girişimci Karı, çevre düzeni vb)			38.055.312,50
TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞER			190.300.000,00
TSKB GYO A.Ş. HİSSE DEĞERİ (1/2)			95.150.000,00

### 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Bu yaklaşımda gayrimenkullerin yıllık getirdiği gelirler veya gayrimenkulde en etkin ve verimli kullanım ile geliştirilecek projenin yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır. 1653 Ada 143 parselotel olarak kullanılmaktadır. Hazırlanan gelir projeksiyonunda her iki parselin toplam değer hesaplanmıştır.

#### İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

#### Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizinin son bir yıllık ortalaması yaklaşık %17,00 civarındadır.

#### Risk Primi

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

Söz konusu taşınmazın tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %2,00 olarak kabul edilmiştir.

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

$$\begin{aligned} & \% 17,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 2,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 19,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı yuvarlatılmış olarak %19,00 olarak kabul edilmiştir



### 1653 Ada 143 Parselde Bulunan Otel Projesi İçin Yapılan Geliştirme Hesapları

Değerleme konusu otel için gelir yöntemi kullanılmıştır. Tesis için nakit akım tablosunda 10 yıl boyunca faaliyette kalması planlanmıştır. Otel işletmesinden yıllık gelir gider tabloları, detay mizan bilgileri , kurumlar vergisi beyannameleri vb. detay gelir bilgileri temin edilmiştir. Otel yıl boyu hizmet vermekte olup Turizm İşletme Belgesine göre 180 odalıdır.

2020 yılında dünyada ve ülkemizde yaşanan Covid-19 salgın hastalık nedeni ile alınan tedbirler kapsamında oteller belirli sürelerde kapalı kalmış olup, turist akışı da azalmıştır. Doluluk oranı 2021 yılının ilk 9 ayı için %45,9 olarak belirtilmiş olup ilk dönem için turizmin hareketleneceği öngörülerek doluluk oranı %65 alınmış, gelecek dönemlerde artacağı öngörülmüştür.

Nakit akış tablosunda bölgesel genel bilgilerin ( otel doluluk oranları , ortalama gecelik oda fiyatları) yanısıra gerçekleşen mizan bilgileri dikkate alınarak projeksiyon yapılmıştır. Bu kapsamda güncel oda fiyatlarının ortalama 400- 450 TL bandında olmasına karşın otelin 12 ay 365 gün işletilmesi, dolu sezon boş sezon, grup ve şirket indirimleri dikkate alındığında ilk yıl için ortalama oda fiyatının 430 TL olacağı kanaatine varılmıştır.

Otel fiyatları oda-kahvaltı sistemde olacak şekilde öngörülmüştür. Bölgede yer alan diğer oteller, geçmiş dönemde yapılan değerlendirme çalışmaları ışığında ve işletmeden edinilen bilgiler ışığında yıllar itibariyle oda fiyatlarının %12,5 oranında artacağı varsayılmıştır.

Tarafımıza iletilen mizan tabloları incelenmiş olup ekstra harcama olarak nitelendirilen konferans salonu ve diğer gelirlerin oluşturduğu diğer gelirlerin, konaklama gelirlerinin %12,5'i oranında olacağı varsayılmıştır.

Otel içinde yer alan restaurant, yeme –içme diğer gelirler kalemlerinde yer alacağı varsayılmıştır. Ekstra yiyecek içecek gelirlerin konaklama gelirlerinin %32'si oranında olacağı ve konaklama gelirlerindeki artışa paralel olarak artacağı varsayılmıştır.

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

Yenileme gideri mevcut inşaat maliyetinin %1'i oranında olacağı kabul edilmiş ve her yıl %1 oranında artacağı varsayılmıştır. Emlak vergisi muafiyet belgesi görülmüş olup, emlak vergisi gideri yansıtılmamıştır.

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

1653 Ada 143 Parsel İçin Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Toplam Net Bugünkü Değer	
OTEL İŞLETMESİNİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (-.TL)	196.262.410,70
OTEL İŞLETMESİNİN YUVARLATILMIŞ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (-.TL)	196.260.000,00
TSKB GYO A.Ş. NİN HİSSE DEĞERİ (1/2)	98.130.000,00

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU (DİVAN OTEL)											
OTELİN ADI	DİVAN OTEL	TESİSİN İŞLETME SINIFI		5 YILDIZ		ÇALIŞMA PRENSİBİ		ODA KAHVALTI			
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Açık Kalan Gün Sayısı	365										
Oda Sayısı	180										
Taahh Sayısı	360										
Yıllık Oda Kapasitesi	65.700										
Konaklama Geliri Artış Oranı	12,5%										
Ortalama Gece/lik Oda Fiyatı	430										
Diğer Gelir Oranı	12,5%										
Ekstra Yıyecek İçecek Geliri Oranı	32,0%										
Kapitalizasyon Oranı	7,0%										
Yenileme Oranı	1,0%										
YILLAR		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>FAALİYET GÖSTERGELERİ</b>											
Yıllık Oda Kapasitesi	65.700	65.700	65.700	65.700	65.700	65.700	65.700	65.700	65.700	65.700	65.700
Kapasite Kullanım Oranı (%)	65%	70%	70%	70%	80%	80%	80%	85%	85%	85%	85%
Satılan Oda Adedi (Konaklama)	42.705	45.990	45.990	45.990	52.560	52.560	52.560	55.845	55.845	55.845	55.845
<b>GELİRLER (TL)</b>											
Oda Başına Konaklama Geliri (TL)	430,00	544,22	544,22	612,25	688,78	774,87	871,73	980,70	1103,29	1241,20	1421,20
Toplam Konaklama Geliri (TL)	18.363.150	22.247.663	26.028.620	28.157.198	36.202.112	40.727.375	45.818.297	54.767.184	61.613.082	69.314.717	81.428.914,23
Otel Diğer Gelirleri (TL)	2.295.394	2.780.358	3.128.578	3.519.650	4.525.264	5.090.922	5.727.287	6.845.898	7.701.635	8.684.340	10.000.000
Ekstra Yıyecek İçecek Geliri (TL)	5.876.208	7.119.252	8.009.159	9.010.303	11.584.676	13.032.760	14.667.855	17.525.499	19.716.186	22.180.709	25.500.000
<b>İŞLETME GELİRLERİ (TL)</b>	<b>26.534.752</b>	<b>32.147.872</b>	<b>36.166.356</b>	<b>40.687.151</b>	<b>52.312.051</b>	<b>58.851.058</b>	<b>66.207.440</b>	<b>79.138.560</b>	<b>89.030.903</b>	<b>100.159.766</b>	<b>121.428.914,23</b>
Ölçülen Dış Gelirler (Artık Değer)											
<b>TOPLAM GELİRLER (TL)</b>	<b>26.534.752</b>	<b>32.147.872</b>	<b>36.166.356</b>	<b>40.687.151</b>	<b>52.312.051</b>	<b>58.851.058</b>	<b>66.207.440</b>	<b>79.138.560</b>	<b>89.030.903</b>	<b>100.159.766</b>	<b>121.428.914,23</b>
<b>İŞLETME GİDERLERİ (TL)</b>											
GOP (%)	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%
Genel Faaliyet Giderleri (TL)	14.594.113	17.661.330	19.881.496	22.377.933	28.771.628	32.368.082	36.414.092	43.526.219	48.966.997	55.087.871	63.428.914,23
<b>SABİT GİDERLER (TL)</b>											
Yenileme Gideri (TL)	1.245.213	1.257.665	1.270.241	1.282.944	1.295.773	1.308.731	1.321.818	1.335.036	1.348.387	1.361.871	1.375.465
<b>TOPLAM GİDERLER (TL)</b>	<b>15.839.326</b>	<b>18.938.994</b>	<b>21.161.737</b>	<b>23.660.877</b>	<b>30.067.401</b>	<b>33.676.813</b>	<b>37.735.910</b>	<b>44.861.256</b>	<b>50.315.383</b>	<b>56.449.742</b>	<b>64.804.379,23</b>
<b>NET NET NAKİT AKISI (TL)</b>	<b>10.695.426</b>	<b>13.208.878</b>	<b>15.004.619</b>	<b>17.026.274</b>	<b>22.244.650</b>	<b>25.174.245</b>	<b>28.471.530</b>	<b>34.277.325</b>	<b>38.715.520</b>	<b>43.709.024</b>	<b>56.644.585,00</b>
<b>DEĞERLEME TABLOSU</b>											
İndirgeme Oranı (%)	19,00%										
Yatırımın Net Bugünkü Değeri (TL)	196.262.411										
Yatırımın Net Bugünkü Yuvandırılmış Değeri (TL)	196.260.000										
<b>DİREK KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ (DÜKKANLAR)</b>											
1 numaralı b.b. Aylık Kira Geliri	330 m <sup>2</sup>	21.000									
2 numaralı b.b. Aylık Kira Geliri	50 m <sup>2</sup>	4.000									
Aylık Toplam Net Gelir		25.000									
Yıllık Toplam Net Gelir		300.000,00									
Kapitalizasyon Oranı (%)		7,00%									
<b>TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ</b>											
		4.250.000,00									
<b>DİVAN OTEL TOPLAM DEĞERİ</b>											
<b>DİVAN OTEL TSKB GYO A.Ş. HİSSE DEĞERİ (1/2)</b>											
		200.550.000 TL									
		100.275.000 TL									

#### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

1653 ada 143 parsel üzerinde bulunan otel ve iş yeri mevcut durumu en etkin ve kullanım şekli olacaktır.

#### 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Değerlemeye konu olan taşınmazın toplam değerleri 2 farklı yöntem ile hesaplanmış olup elde edilen değerler aşağıdaki gibidir.

Maliyet Yaklaşımı Yöntemine Göre;	
3 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	190.300.000,00
3 ADET TAŞINMAZIN TSKB GYO A.Ş. HİSSE DEĞERİ (-TL)	95.150.000,00
Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre	
3 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ (-TL)	200.550.000,00
3 ADET TAŞINMAZIN TSKB GYO A.Ş. HİSSE DEĞERİ (-TL)	100.275.000,00

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer birbirine yakın olduğu görülmektedir. Taşınmaz 3 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup tamamının malikleri aynıdır. "DİVAN OTEL" olarak kullanılmakta olan bina için tek bir değer öngörülmüştür. Taşınmazın gelir getiren bir mülk olması nedeni ile sonuç kısmına Gelir İndirgeme Yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

#### **6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme konusu 1653 ada 143 parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olup, bina bütünü 3 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Üç adet bağımsız bölümün aynı mülkiyette olması ve beraber "Divan Otel" olarak kullanılması nedeni ile bina bütünü için değer takdir edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Gelir indirgeme yaklaşımında dükkanlar için gerçekleşen kiralar ve bölge piyasasına istinaden 1 ve 2 numaralı bağımsız bölümler için toplam kira değeri öngörülmüştür.

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

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

#### **6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

#### **Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması**

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

1653 ada 143 parsel üzerinde bulunan tesise yapı kullanma izin belgesi alınarak parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuştur. Taşınmazın fiili kullanımın niteliğine uygun olduğu görülmüştür.

#### **6.5.6 - Kira Değeri Analizi**

Gelir indirgeme yaklaşımında dükkanlar için gerçekleşen kiralar ve bölge piyasasına istinaden 1 ve 2 numaralı bağımsız bölümler için toplam kira değeri öngörülmüştür.

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

#### **6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

**6.5.9 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

**İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;**

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." denilmektedir. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmazlar üzerinde portföye alınmasını etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, bu söz konusu taşınmazlarda "Binalar" olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

## 7 - SONUÇ

Rapor konusu mülkiyeti TSKB GYO A.Ş.' ne ait olan taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; **1653 Ada 143 parsel numaralı taşınmaz üzerinde TSKB GYO A.Ş. hissesinin**

31.12.2021 tarihli toplam değeri için ;

**100.275.000 .-TL**

**(Yüz Milyon İki Yüz Yetmiş Beş Bin Türk Lirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**118.324.500 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TSKB GYO A.Ş. HİSSE DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV DAHİL ) ( % 18 )
<b>100.275.000</b>	<b>7.712.928</b>	<b>6.817.347</b>	<b>118.324.500</b>

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN 1/1 HİSSE DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV DAHİL ) ( % 18 )
<b>200.550.000</b>	<b>15.425.855</b>	<b>13.634.695</b>	<b>236.649.000</b>

1 USD = 13,0009 .-TL 30.12.2021 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

1 EURO = 14,7088 .-TL 30.12.2021 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

**Değerleme Uzmanı**

**Değerleme Uzmanı**

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**

  
REEL  
DEĞERLEME  
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

  
REEL  
DEĞERLEME  
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

  
REEL  
DEĞERLEME  
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

**Ahmet İPEK**

Lisans No: 411627

**Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ**

Lisans No: 405453

**Eren KURT**

Lisans No: 402003

- \* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- \* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.
- \* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- \* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

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

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