

Gayrimenkul Değerleme Raporu

**1 Adet Otel
Divan Otel**

**Çınarlı Mahallesi
1653 Ada / 143 Parsel**

**Çınarlı Mahallesi
Seyhan / Adana**



**Rapor Tarihi;
31.12.2025**

**Rapor No;
2025_2032**

**Sunulan;
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**Hazırlayan;
Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**



GAYRİMENKULÜ TANITICI FOTOĞRAFLAR



Otel Dış Görünümü



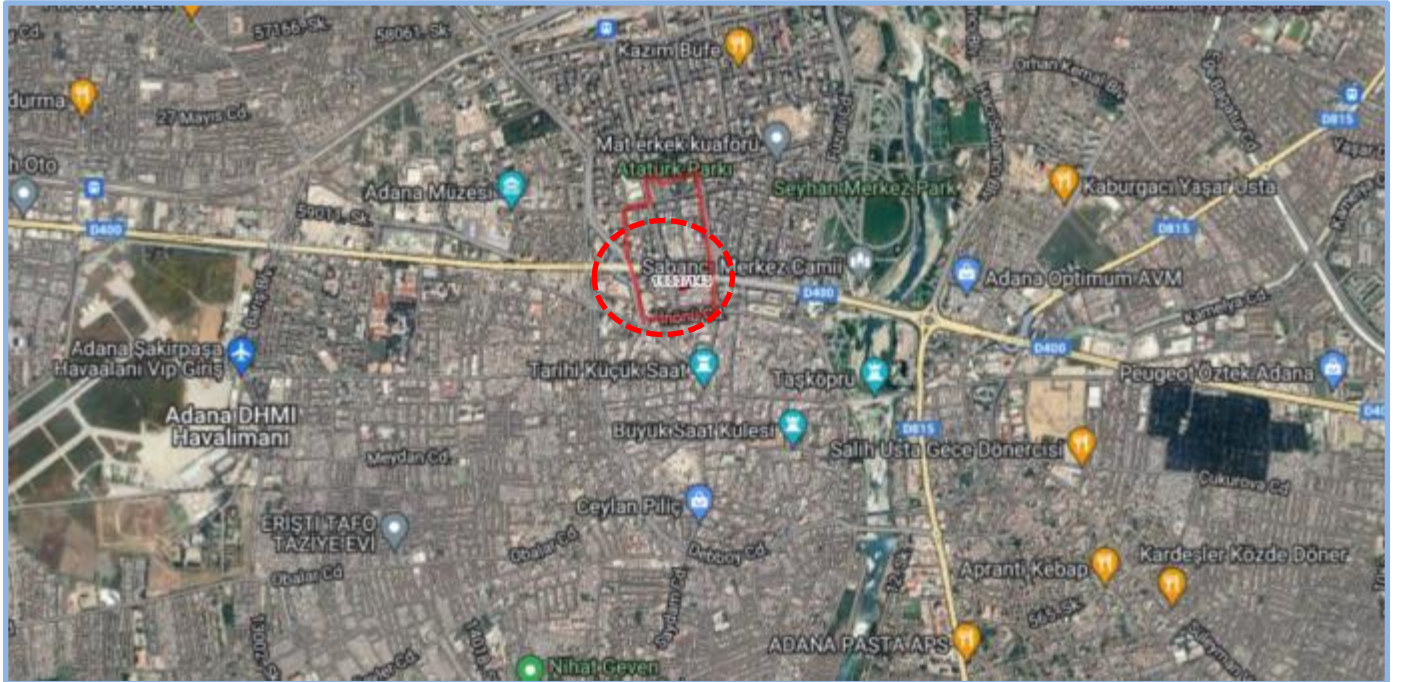
Otel Dış Görünümü



Otel Girişi



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	26.12.2025
Rapor Tarihi ve Numarası	31.12.2025 / 2025_2032
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Hisseli Mülkiyet
Değerlemenin Amacı	Bu değerleme raporu, GYO portföyünde yer alan gayrimenkulün 31.12.2025 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 (31.12.2025 tarihli)

3 Adet Bağımsız Bölüm (Bina)		(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri	Tam Hisse	2.244.790.000	2.693.748.000	TL
Pazar Değeri	TSKB GYO A.Ş. 1/2 Hisse	1.122.395.000	1.346.874.000	TL

* %20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları;

- o Raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların Değerleme Uzmanının bildiği ve açıkladığı kadarıyla doğru olduğunu;
 - o Raporda belirtilen analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
 - o Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkule herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
 - o Rapor konusu gayrimenkule 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 Raporda 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 Tanımlı 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 Dokümanları Hakkında Bilgiler	11
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	12
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	12
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	20
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	25
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	25
4.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR	26
4.1	Değer Tanımları	26
4.2	Değerleme Yöntemleri	26
5.	DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER	28
5.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler	28
5.2	Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	28
5.3	Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	29
5.4	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	30
6.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	33
6.1	Pazar Yaklaşımı	33
6.1.1	Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	33
6.1.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi	33
6.1.3	Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	33
6.1.4	Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	33
6.1.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	34
6.1.6	Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	34
6.2	Maliyet Yaklaşımı	34
6.2.1	Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	34
6.2.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni	34
6.2.3	Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç	34
6.2.4	Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	35
6.2.5	Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	35
6.3	Gelir Yaklaşımı	36
6.3.1	Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri	36
6.3.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni	36



6.3.3	Nakit Giriş Ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	36
6.3.4	İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler	37
6.3.5	Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	37
6.4	Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerekltirmesi Halinde)	38
6.4.1	Direkt Kapitalizasyon Yöntemi	38
6.4.2	Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)	38
6.4.3	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	38
6.4.4	Üzerinde Proje Geliştirilen Aresaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	38
6.4.5	Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	38
6.4.6	En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	39
6.4.7	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	39
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ	40
7.1	Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması	40
7.2	Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	41
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	41
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	41
8.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	42
8.1	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklar Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	42
8.1.1	Varisa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş	42
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	42
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	42
8.1.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekltirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	43
8.1.5	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fİli Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirleriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	43
9.	DiğER	44
9.1	KDV Konusu	44
10.	SONUÇ	45
10.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	45
10.2	Nihai DeğER Takdiri	45
11.	EKLER	46



1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 31.12.2025 tarihinde, 2025_2032 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 31.12.2025 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, 21.12.2025 ila 31.12.2025 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 30.05.2025 tarih 22 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	Pazar Değeri Tespiti	Pazar Değeri Tespiti
Rapor Tarihi	28.06.2024	31.12.2024	30.06.2025
Rapor Numarası	2024_ÖZ_897	2024_2188	2025_751
Raporu Hazırlayanlar	Mehmet Onur ÇAKMAKLI Fatih TOSUN	Mehmet Onur ÇAKMAKLI Fatih TOSUN	Mehmet Onur ÇAKMAKLI Fatih TOSUN
Toplam Değer (KDV hariç)	(Tam Hisse) 1.272.200.000	(Tam Hisse) 1.616.640.000	(Tam Hisse) 1.876.680.000
Toplam Değer (%20 KDV Dahil)	(Tam Hisse) 1.526.640.000	(Tam Hisse) 1.939.968.000	(Tam Hisse) 2.252.016.000
Toplam Değer (KDV hariç)	(1/2 Hissesi*) 636.100.000	(1/2 Hissesi*) 808.320.000	(1/2 Hissesi*) 938.340.000
Toplam Değer (%20 KDV Dahil)	(1/2 Hissesi*) 763.320.000	(1/2 Hissesi*) 969.984.000	(1/2 Hissesi*) 1.126.008.000

*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. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı

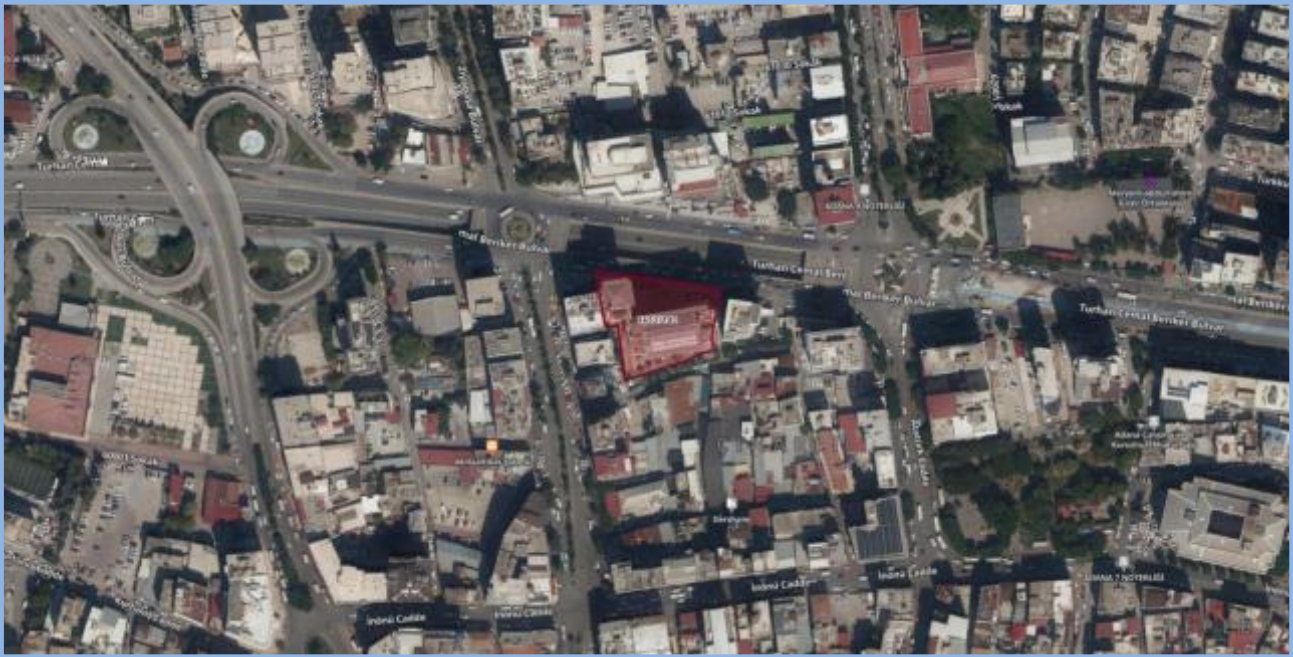
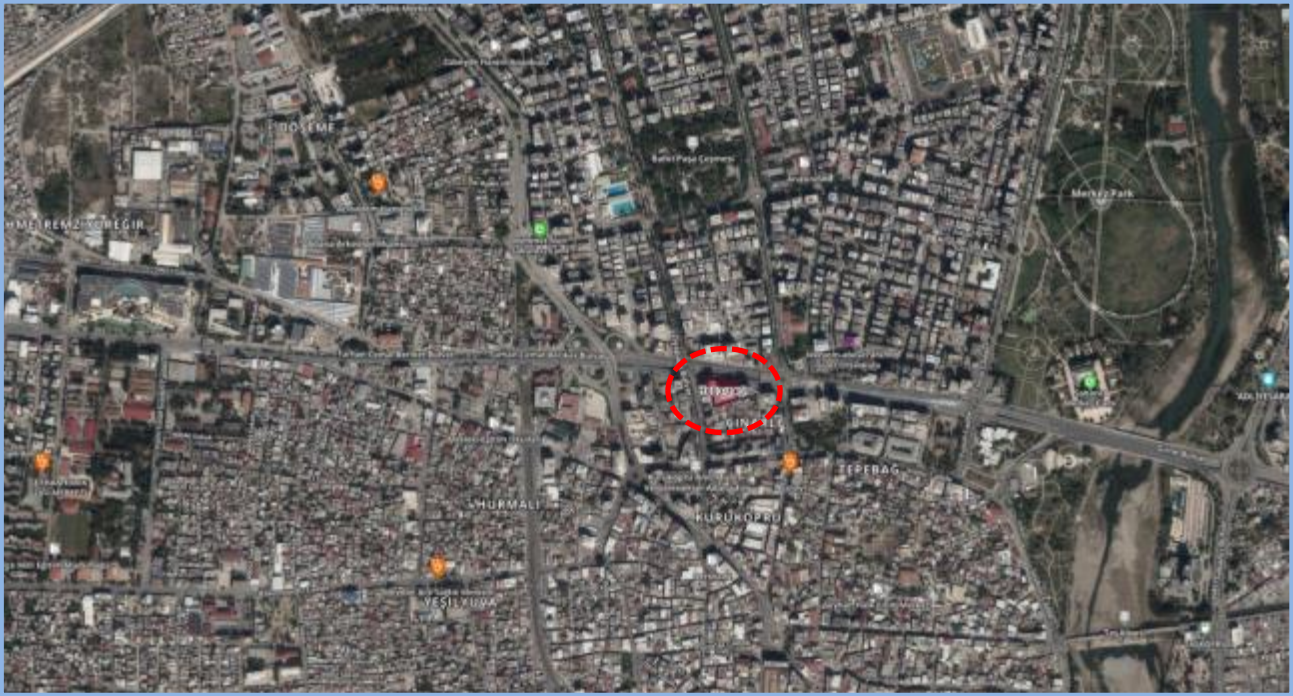
Konu gayrimenkul Adana ili, Seyhan ilçesi, Çınarlı mahallesi sınırları içerisinde konumlandır.

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.

Gayrimenkullerin Konumu





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 1/2
Zemin	2	1/115	İş Yeri	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	1/2 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 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. 09.12.2025 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 değerleme 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 değerleme konusu olan 1653 ada 143 no'lu parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Kitle Nizam, 10 katlı Ticaret Alanında kalmaktadır.



YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI			
Ölçeği	1/1000		
Meri İmar Planı	EMEK-İSTIKLAL-HURMALI-DÖŞEME-ÇINARLI MAH. 138 HA. 1. ETAP U.I.P.		
BÜYÜKŞEHİR MECLİS KARAR TARİH/NO	2025-01-16/5		
İLCE MECLİS KARAR TARİH/NO	2024-08-08/61		
Plan Fonksiyon Uyarı (*)	-		
Plan Fonksiyon	- Uygulama İmar Planına ait genel plan notları ve lejantı ektedir. - Parantez içinde belirtilen alan, parselin fonksiyonda kalan miktarını gösterir.		
	Ticaret Alanı		
Bina Yüksekliği	-	Kat Adedi	10
Ön Bahçe	0	İnşaat Nizamı	BITİŞİK
Yan Bahçe	0	T.A.K.S	0
Arka Bahçe	0	KAKS	-
Y-ENÇOK(HMAKS)	0	EMSAL	-



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 değerlendirilmesi 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

2025 yılının dokuz aylık döneminde pek çok küresel sistemik riskin yaşandığı gözlenmiştir. Bir yandan ABD Başkanı Trump'ın uygulamaya çalıştığı yeni gümrük vergileri ve buna bağlı düzenlemelerin getirdiği dalgalanmalar, diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan sıcak savaş ortamı ile uzun bir süredir devam eden Ukrayna-Rusya savaşı karar alıcılar açısından önemli risk faktörleri olmuşlardır. Bu gelişmelerle birlikte izlenmesi gereken emtia fiyatlarındaki oynaklık, ticaret savaşlarına bağlı olarak dünya ekonomisinde yaşanan durgunluk, ürün bazlı sınırlamalar gibi oldukça farklı sonuçların doğduğu çoklu bir risk ortamı oluşmuştur.

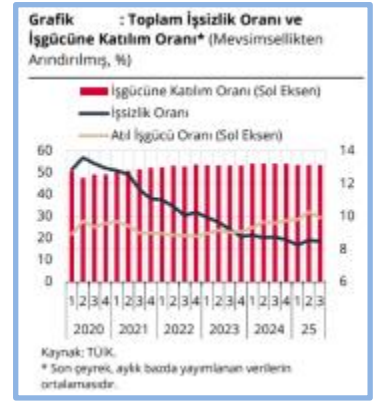
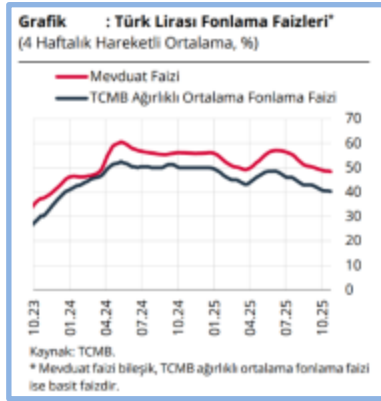
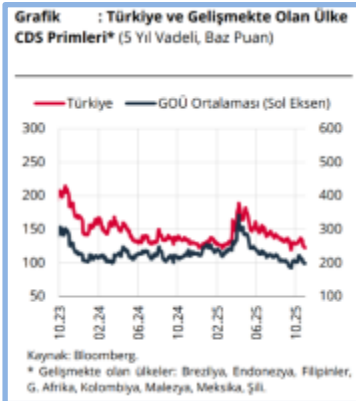
ABD Merkez Bankası da Trump'ın uygulamaya koyduğu yeni maliye politikaları nedeniyle eylül ayına kadarki süreçte oldukça muhafazakâr davranmış, faiz indirimini ötelemiştir. Bu tutum Trump tarafından çok eleştirilmiş hatta Fed'in bağımsızlığı konusu finans çevrelerince tartışılır olmuştur. Eylül ayı itibarıyla istihdam kaygılarının artması, gümrük vergilerinin enflasyon üzerindeki etkisinin beklenenden daha az olması gibi nedenlerden ötürü 25 baz puan faiz düşürmüştür. Yıl sonuna kadar bir kez daha faiz düşürme ihtimali de güçlenmiş görülmektedir.

ABD Başkanının uygulamaya çalıştığı ekonomi politikaları diğer ülkelerin para ve maliye politikaları üzerinde de baskı oluşturmıştır. Gerek küresel ticaretin yeni vergi oranları sonrası nasıl bir yol izleyeceği, gerekse buna karşı diğer ülkelerin alacağı önlemler küresel büyüme üzerindeki riskleri artırırken diğer yandan belirsizlik iklimi finansal piyasaları da etkilemektedir.

ABD'nin başlattığı gümrük vergisi artışı, ülkeler arasında da mütekabiliyete neden olacağından küresel büyümede yaşanacak kaybın ötesinde başta maliyet enflasyonunun artması ve ticaretin yavaşlaması gibi sorunların da oluşabileceği öngörülmektedir.

OECD'nin Ekonomik Görünüm, Eylül 2025 ara raporunda 2025 yılında %2,9 olan büyümenin %3,2'ye artacağı, 2026 yılı büyüme beklentisinin %3,3'ten %3,2'ye gerileyeceği öngörülmüştür. Enflasyon için yapılan tahmin ise; 2025 yılı için %31,4'ten %33,5'e yükseltirken, 2026 yılı için %18,5'ten %19,2'ye revize edilmiştir. Brezilya, Türkiye, Meksika gibi ülkelerde ılımlı seyredecek enflasyona paralel olarak faiz oranlarında geri çekilme beklenebileceği raporda ifade edilmiştir.

Türkiye'nin göreceli olarak ABD gümrük vergilerinden daha az oranda etkileneceği beklentisi, petrol, doğalgaz ve bazı temel girdi maliyetlerinde yaşanan fiyat gerilemeleriyle birlikte, para politikasında daha ılımlı bir görünüme neden olmuştur. Ancak enflasyonda hâlâ katı bir seyrin sürmesi, faiz oranlarının buna bağlı yüksek seyri, yapısal anlamda risk unsuru olarak dikkat çekmektedir. Haziran ayı itibarıyla dezenflasyonist sürecin hızlanmasıyla birlikte TCMB'de faiz indirimleri olmuştur. Merkez Bankasının yaptığı açıklama ve raporlarda veri tabanlı ilerleme yapılacağı, enflasyondaki ana eğilime göre para politikası adımları atılabileceği vurgulanmıştır. Bu bağlamda TCMB nisan ayında %46 olan politika faizini temmuz ayında 300, eylül ayında 250, ekim ayında 100 baz puan indirerek %39,5 düzeyine çekmiştir. Ülkemizde sonbahar aylarında mevsimsel olarak yükselme eğilimi gösteren fiyatların genel seviyesi nedeniyle sonraki faiz indirimlerinin daha sınırlı olması beklenebilir.



Küresel risk iştahı, ticaret anlaşmalarına ilişkin belirsizlikler ve özellikle ekim ayında artan küresel oynaklıklar ile zayıf seyrini sürdürürken TL cinsî varlıklara giriş yavaşlamıştır. Bu görünüm altında, Türkiye'nin CDS primi, GOÜ risk primlerine benzer bir seyrile 31 Ekim itibarıyla 245 baz puan düzeyine gerilerken, Türk lirasının ima edilen



oyunaklığı yatay seyretmiştir. TCMB rezervlerindeki güçlü toparlanma devam ederken, TCMB brüt uluslararası rezervleri 24 Ekim itibarıyla altın fiyatlarındaki artışın da etkisiyle 185,5 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir.

2025 yılının ikinci çeyreğinde büyüme öngörülerin üzerinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), yıllık bazda yüzde 4,8, çeyreklik bazda ise yüzde 1,6 oranında artmıştır. Nihai yurt içi talep yıllık bazda büyümenin sürükleyicisi olurken, çeyreklik bazda ise ilk çeyrekte gösterdiği gerilemeyi sürdürmüştür. Toplam yatırımlar çeyreklik bazda artarken, özel tüketim ve kamu tüketimindeki azalışlar nihai yurt içi talebin çeyreklik bazda büyümeyi sınırlamasına neden olmuştur. Bu dönemde, ihracat gerilerken, küresel ticaret belirsizliklerinin etkisiyle öne çekilmiş ithalat kaynaklı olarak net ihracat büyümeyi azaltıcı yönde etkilemiştir. Bu çerçevede, ikinci çeyrekte büyüme öngörülerin üzerinde gerçekleşmiş olsa da nihai yurt içi talebin zayıf seyrini koruduğu değerlendirilmektedir.

GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)

2021				2022				2023				2024				2025	
I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II
8,0	22,4	8,2	10,4	7,8	7,6	4,1	3,1	4,0	4,6	6,5	4,9	5,3	2,3	2,8	3,2	2,3	4,8

Tüketici enflasyonu ekim ayında yüzde 32,9'a gerilemiş ve tahmin aralığının üst bandının üzerinde gerçekleşmiştir. Son üç aydaki gelişmeler alt kalemler bazında değerlendirildiğinde, yıllık enflasyona gıda grubu artış yönünde katkı verirken, diğer ana alt grupların enflasyonu düşürücü yönde katkı verdiği izlenmiştir. Hizmet grubunda üçüncü çeyrekte özellikle okula dönüş etkisi belirgin olmuş, zamana bağlı fiyat belirleme ve geçmiş enflasyona endeksleme eğilimi yüksek olan kalemlerdeki gelişmeler öne çıkmıştır. Vergi ve yönetilen kalemlerin manşet enflasyon üzerindeki etkisi ise zayıflamıştır. Uluslararası enerji fiyatları gerilerken enerji dışı emtia, endüstriyel ve değerli metaller öncülüğünde artmıştır. Küresel Arz Zinciri Baskı Endeksi tarihsel ortalamasına yakın seyretmiş, haziran ayında önemli ölçüde yükselen küresel ve Çin'e yönelik taşımacılık endeksleri ilerleyen aylarda gerilemiştir. Küresel arz yönlü unsurlardaki bu ılımlı seyre karşın, yurt içinde 2025 yılına ait bitkisel üretim tahminleri kuraklık ve don gibi arz yönlü unsurların etkisiyle aşağı yönlü güncellenerek, tarım ve gıda ürünlerinin arzına yönelik belirginleşen olumsuz seyre işaret etmiştir. Bu dönemde Türk lirası görece istikrarlı bir seyir izlemiş ve değer kaybı sınırlı olmuştur. Üçüncü çeyreğe dair veriler, talep koşullarının dezenflasyonist düzeyde olduğuna ancak dezenflasyon sürecinin yavaşladığına işaret etmektedir. Üretici fiyat artışı ekim ayında önceki aylara kıyasla yavaşlamış, yıllık enflasyon yüzde 27,0 olmuştur. Enflasyon beklentilerindeki gerileme eğilimi kesintiye uğramış; beklentiler ve fiyatlama davranışları dezenflasyon süreci açısından risk unsuru olmayı sürdürmüştür.

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

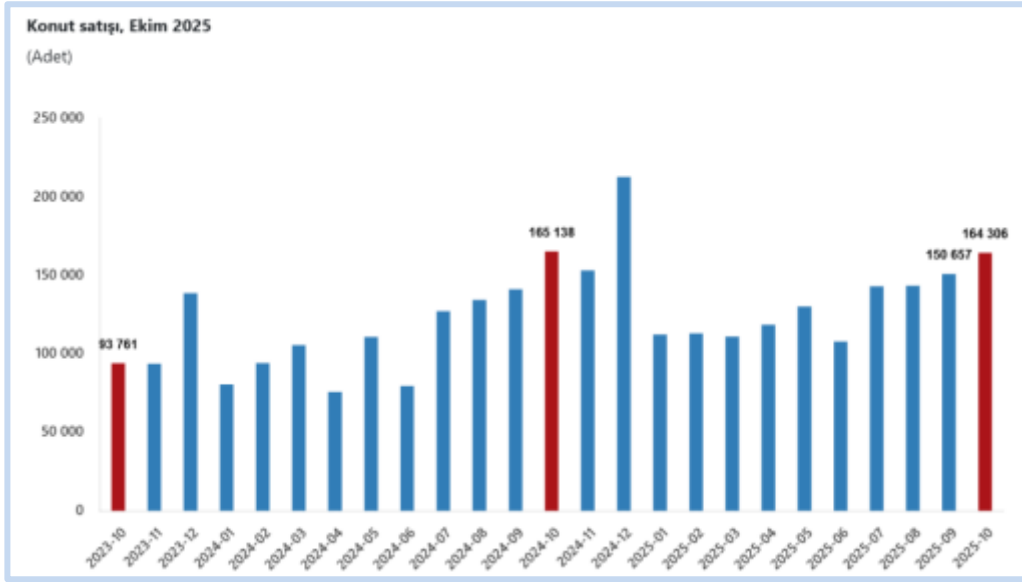
	Kas.24	Ara.24	Oca.25	Şub.25	Mar.25	Nis.25	May.25	Haz.25	Tem.25	Ağu.25	Eyl.25	Eki.25
TÜFE	47,1	44,4	42,1	39,1	38,1	37,9	35,4	35,0	33,5	33,0	33,3	32,9
Yİ-ÜFE	29,5	28,5	27,2	25,2	23,5	22,5	23,1	24,5	24,2	25,2	26,6	27,0

Enflasyonun yüzde 70 olasılıkla, 2025 yıl sonunda yüzde 31 ile yüzde 33 aralığında; 2026 yıl sonunda ise yüzde 13 ile yüzde 19 aralığında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir. Enflasyonun 2027 yıl sonunda tek haneli seviyelere geriledikten sonra orta vadede enflasyon hedefi olan yüzde 5 seviyesinde istikrar kazanacağı öngörülmektedir.

3.1.2 Gayrimenkul Piyasası

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden konut satış rakamlarına göre 2025 yılı ilk sekiz aylık döneminde toplam satışlar 978.070 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %21,3 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 141.227 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken, bir önceki yılın aynı dönemine göre %84,6'lık bir artış söz konusudur. İlgili dönemde birinci elden satışlar 295.524 adet, ikinci elden satışlar ise 682.546 adet olarak kayıtlara geçmiştir.



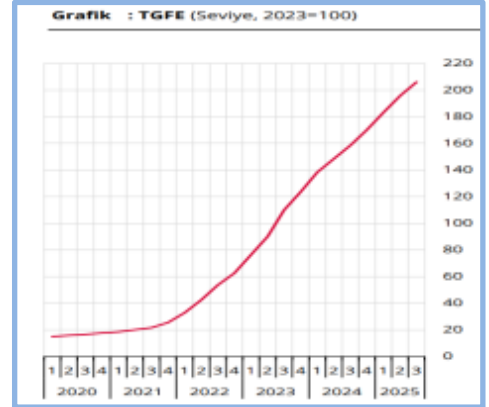
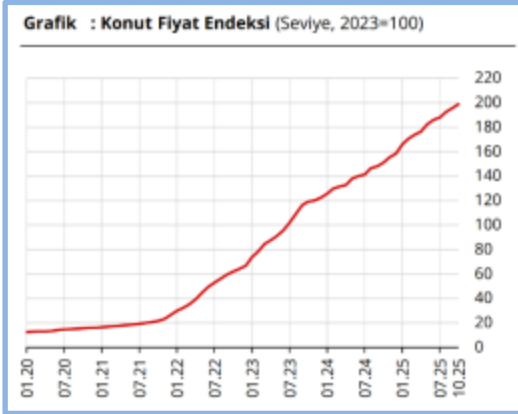


Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi ve yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişimlerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre artıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış gözükmemektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranının özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalar devam ettirilmektedir.

Yılın ilk sekiz ayında gayrimenkul piyasası bozulan risk beklentilerine rağmen canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış eğilimi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri, 6 Şubat depremi sonrası artan iç göç hareketliliği gibi unsurlar sayılabilir.

Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksinde (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında olsa da eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,2, 41,1 ve 31,9 oranlarında artış göstermiştir.



Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, 5 inşaat maliyet endeksi 2025 yılı temmuz ayında bir önceki aya göre %1,41 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre



%22,98 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,79 artarken, işçilik endeksi %0,22 yükselmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,98, işçilik endeksi %31 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin başka önemli bir göstergesi de yapı ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından ağustos ayında açıklanan (II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2025) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından ruhsatlandırılan bina sayısının %47,4, daire sayısının %90,3 ve yüz ölçümün %61,8 arttığını gözlemliyoruz. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleri ise; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından yapı kullanma izni verilen bina sayısı %18,1 daire sayısı %44,3 ve yüz ölçüm %30,2 artmıştır. Yapı ruhsatlarının artması geçtiğimiz yıllarda zayıf seyreden talebin tekrar canlanacağına ilişkin beklentiler, arzın geçmiş yıllarda sınırlı olması, deprem konutu inşaatlarının hızlanması ve kentsel dönüşüm nedeniyle artmış görünmektedir. Yapı kullanım izinlerinin de bu çerçevede belli bir süre sonra artması beklenebilir.

Kaynak: TCMB Araştırma Raporları ve GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2025 3.Çeyrek Raporu

3.1.3 Turizm ve Otel Sektörü

Toplam Yabancı Ziyaretçi; Kültür ve Turizm Bakanlığından elde edilen verilere göre 2025 yılının birinci çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 3.3 milyon olurken, 2024 yılının aynı döneminde bu sayının 3.04 milyon olarak kaydedildiği gözlemlenmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında gelen turist sayısında %10'luk bir artış gözlemlenmiştir. 2025 yılının birinci çeyreğinde Türkiye'ye gelen 3.3 milyon yabancı turistten %53'ü İstanbul'a, %5'i Ankara, %5'i İzmir'e, %3'ü Antalya'ya ve %0,4'ü ise Muğla'ya gelmiştir

Tesis Sayıları; En son yayınlanmış olduğu Şubat 2025 tarihi itibarıyla İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 882.000 oda kapasitesiyle 21.417 işletme belgeli, 66.000 oda kapasitesiyle 627 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırımlarına bakıldığında başı 3.089 tesis ve 125.000 oda kapasitesiyle İstanbul'un çektiği, onu takiben 2.840 tesis ve 109.000 oda kapasitesiyle Muğla'nın geldiği görülmektedir. Antalya ise 2.650 işletme belgeli tesise ve 290.000 oda arzına sahiptir. Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 627 tesis içinde en büyük payı 85 tesis ve yaklaşık 8.000 oda kapasitesiyle İstanbul'un alacağı, ikinci sırada 80 tesis ve 15.000 oda kapasitesiyle Antalya'nın olacağı ve hemen ardından 60 tesis ve 7.000 oda kapasitesiyle Muğla'nın geleceği öngörülmektedir.

Doluluk Oranları; 2025 yılı ikinci çeyreği itibarıyla Türkiye genelinde yatak doluluk oranı %66'dır. 2024 yılında yatak doluluğu en yüksek olan şehir %68 ile Antalya, onu takiben %59 ile Muğla ve %55 ile İstanbul'du. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranlarıysa sırasıyla yaklaşık %43 ve %41 olmuştur.

Milliyetlere göre Geliş Sayıları; Milliyetlere göre geliş dağılımı incelendiğinde, 2025 yılının ikinci çeyreğinde 3.6 milyon giriş ile Rusya Federasyonu'nun birinci, 3.4 milyon giriş ile Almanya'nın ikinci, 2.4 milyon giriş ile İngiltere'nin üçüncü sırada yer aldığı görülmektedir. 2024 yılının aynı dönemine kıyasla Rusya Federasyonu'ndan gelen turist sayısı %1, Almanya'dan gelen turist sayısı %2,8, İngiltere'den gelen turist sayısı ise %3,5 oranında düşmüştür. 2024 yılında 6.7 milyon kişiyle Rusya birinci, 6.6 milyon kişiyle Almanya ikinci, 4.4 milyon kişiyle İngiltere üçüncü sırada yer almıştı.

STR – Türkiye; 2025 yılının ikinci çeyreğinin doluluk oranları bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %0,2 düşüş göstermiş olup, Türkiye genelinde %59,7 olarak kaydedilmiştir. 2025 yılının ikinci çeyreğinde İstanbul'daki otel doluluk oranı, bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,0 düşüş göstererek %64,3 seviyesine gerilemiştir. Aynı dönemde ortalama oda fiyatı %1,8 düşüşle 128,6 Avro olarak gerçekleşmiştir. Ankara'da doluluk oranı %7,0 artarak %59,8'e yükselirken, ortalama oda fiyatı %0,4 düşerek 93 Avro olmuştur. İzmir'de doluluk oranı %12,9 artışla %68,1'e çıkarken, ortalama oda fiyatı %3,5 düşerek 109.1 Avro seviyesine inmiştir. Bodrum için ikinci çeyrek verileri henüz yayınlanmamıştır

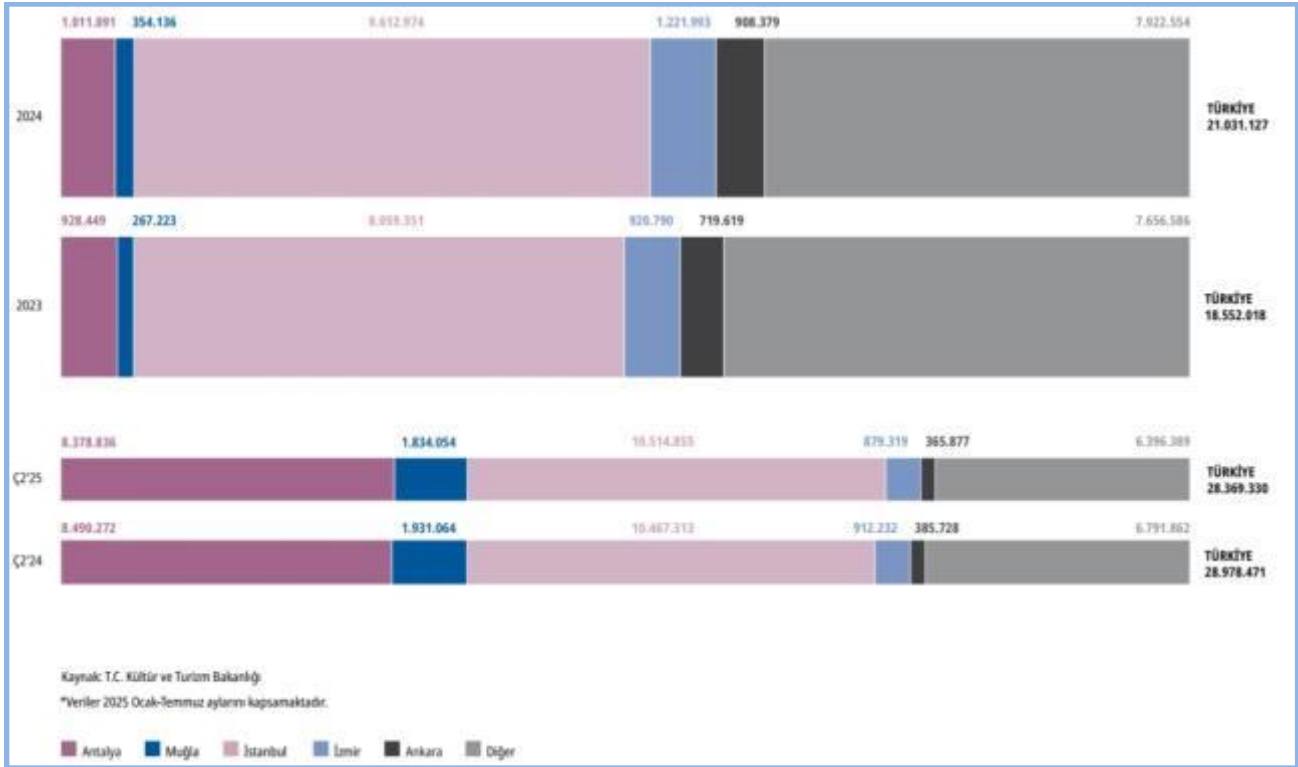
STR – Global; New York'ta 2025 yılının ikinci çeyreğinde otel doluluk oranı bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %0,3 artış göstererek %77,2 olarak kaydedilmiştir. Aynı dönemde oda fiyatları da %0,7 artarak 229,55 Avro seviyesine gerilemiştir. Dubai'de ise 2025 yılı ikinci çeyreğinde doluluk oranı geçen yılın aynı dönemine kıyasla %3,6 artışla %79,7 olarak gerçekleşmiştir. Oda fiyatları da aynı dönemde %3,6 artış göstererek 176,43 Avro seviyesine ulaşmıştır. 2025 yılının ikinci çeyreğinde ortalama oda fiyatları açısından New York ilk sırada yer alırken, Dubai ikinci, İstanbul üçüncü sıradadır. Doluluk oranlarında da sıralama yine New York birinci, Dubai ikinci, İstanbul üçüncü şeklinde gerçekleşmiştir.



Londra'da 2025 yılının birinci çeyreğinde otel doluluk oranı bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %0,4 düşüş göstererek %72,6 olarak kaydedilmiştir. Aynı dönemde oda fiyatları da %2,4 azalarak 183,33 EUR seviyesine gerilemiştir. Dubai'de ise 2025 yılı birinci çeyreğinde doluluk oranı geçen yılın aynı dönemine kıyasla %1,4 artışla %82,2 olarak gerçekleşmiştir. Oda fiyatları da aynı dönemde %2,2 artış göstererek 201,84 EUR seviyesine ulaşmıştır. 2025 yılının birinci çeyreğinde ortalama oda fiyatları açısından Londra ilk sırada yer alırken, Dubai ikinci, İstanbul ise üçüncü sıradadır. Doluluk oranlarında ise sıralama değişmekte; Dubai birinci, Londra ikinci, İstanbul ise üçüncü sırada yer almaktadır. 2024 yılı verilerine göre İstanbul ile kıyaslandığında, doluluk oranları açısından Londra %17,1, Dubai ise %13 daha yüksek seviyededir. Oda fiyatlarında ise Londra, İstanbul'un %107; Dubai ise %50 üzerinde konumlanmaktadır.

(Kaynak: GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2025 3.Çeyrek Raporu)

Turizm ve Otel Performansı



İşletme ve Yatırım Belgeli Tesis Sayısı				
	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı
ANTALYA	2.650	290.551	80	14.905
MUĞLA	2.840	109.217	60	7.192
İSTANBUL	3.089	125.189	85	8.882
İZMİR	1.857	42.539	55	5.330
ANKARA	377	21.869	10	1.045
DİĞER	10.604	292.625	337	29.105
TÜRKİYE	21.417	881.990	627	66.459

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı
*Veriler 2025 Ocak-Şubat aylarını kapsamaktadır.

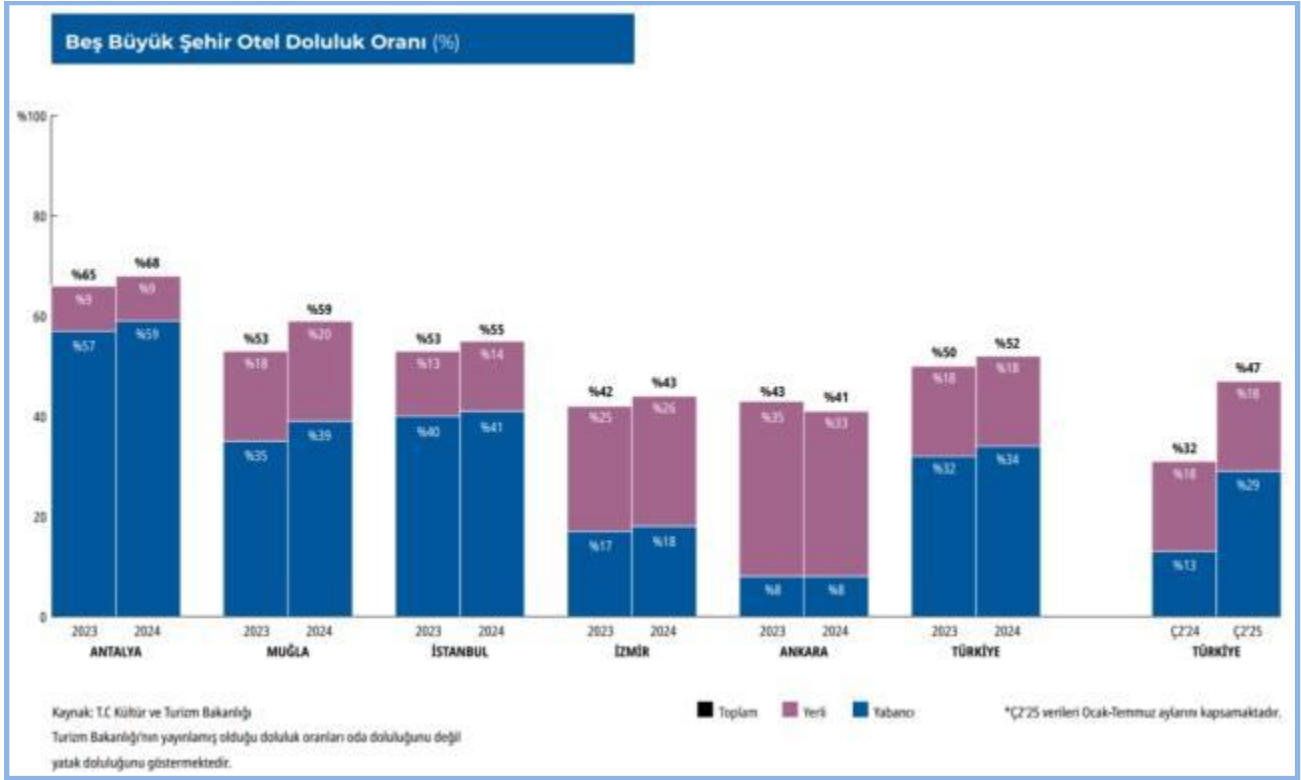
Türkiye genelinde toplam 881 bin 990 oda kapasitesi ile 21.417 işletme belgeli, 66 bin 459 oda kapasitesi ile 627 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir.

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

Toplam Turist ve Harcamalar		
	Toplam Yabancı Turist (Bin Kişi)	Kişi Başı Harcama (USD)
Ç1'23	8.181.566	1.019
Ç2'23	13.995.495	951
Ç3'23	22.428.234	996
Ç4'23	12.472.145	954
2023 TOPLAM	57.077.440	979
Ç1'24	9.010.090	975
Ç2'24	16.097.884	924
Ç3'24	23.206.579	1.001
Ç4'24	13.917.894	981
2024 TOPLAM	62.232.447	972
Ç1'25	9.121.152	1.022
Ç2'25	16.412.168	981

Kaynak: TÜİK





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

Milliyetlere göre Geliş						
	2023	2024	Değişim	ÇZ'24	ÇZ'25	Değişim
Rusya Fed.	6.313.675	6.710.198	%6,28	3.611.218	3.563.342	-%1,33
Almanya	6.193.259	6.620.612	%6,90	3.502.628	3.404.582	-%2,80
İngiltere (Birleşik Krallık)	3.800.922	4.433.782	%16,65	2.434.333	2.350.038	-%3,46
İran	2.504.494	3.277.852	%30,88	1.754.719	1.613.423	-%8,05
Bulgaristan	2.893.092	2.918.581	%0,88	1.623.071	1.480.307	-%8,80
Polonya	1.539.123	1.866.986	%21,30	1.006.273	1.032.244	%2,58
Gürcistan	1.633.977	1.466.188	-%10,27	856.027	742.849	-%13,22
Amerika Birleşik Devletleri	1.334.337	1.442.191	%8,08	771.849	795.754	%3,10
Hollanda	1.232.220	1.303.262	%5,77	772.099	764.495	-%0,98
Romanya	990.005	1.173.358	%18,52	625.157	634.723	%1,53
Fransa	1.031.824	1.088.380	%5,48	638.178	633.584	-%0,72
Irak	1.051.721	968.834	-%7,88	512.795	550.840	%7,42
Azerbaycan	855.445	956.178	%11,78	533.473	516.367	-%3,21
Ukrayna	839.729	941.614	%12,13	525.074	557.333	%6,14
Suudi Arabistan	820.683	869.453	%5,94	554.907	547.966	-%1,25
Kazakistan	826.319	863.542	%4,50	529.417	462.264	-%12,68
İtalya	602.176	719.668	%19,51	343.923	414.205	%20,44
Yunanistan	686.480	707.133	%3,01	397.534	345.483	-%13,09
Belçika	596.355	625.263	%4,85	388.017	378.299	-%2,50
Özbekistan	470.644	569.818	%21,07	312.679	366.789	%17,31

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

*ÇZ'25 verileri Ocak-Temmuz aylarını kapsamaktadır.



Türkiye Doluluk ve Oda Fiyatları - STR Verileri								
	Doluluk (%)				ADR (€)			
	2023	2024	Ç24	Ç25	2023	2024	Ç24	Ç25
İSTANBUL	64,8	69,2	65,6	64,3	87,7	110,2	130,9	128,6
İSTANBUL Değişim	%6,8		-%2,0		%25,7		-%1,8	
ANKARA	56,3	58,4	55,9	59,8	50,6	76,8	92,7	93,0
ANKARA Değişim	%3,7		%7,0		%69,1		-%3,5	
İZMİR	60,4	64,8	60,3	68,1	104,0	110,9	109,7	113,8
İZMİR Değişim	%7,3		%12,9		%6,6		%3,7	
BODRUM	40,7	41,2			586,6	614,9		
BODRUM Değişim	%1,2				%4,8			
TÜRKİYE	59,3	62,6	59,8	59,7	80,9	106,5	129,8	127,8
TÜRKİYE Değişim	%5,6		-%0,2		%31,6		-%1,6	

Kaynak: Costar

*Ç24 ve Ç25 verileri Ocak-Mayıs aylarını kapsamaktadır.

İstanbul ve Emsal Şehirler - STR Verileri								
	Doluluk (%)				ADR (€)			
	2023	2024	Ç24	Ç25	2023	2024	Ç24	Ç25
İSTANBUL	64,8	69,2	63,6	64,6	87,7	110,2	130,9	128,6
İSTANBUL Değişim	%6,8		%1,6		%25,7		-%1,8	
NEW YORK	82,2	85,0	77,0	77,2	274,2	287,2	228,0	229,5
NEW YORK Değişim	%3,4		%0,3		%4,7		%0,7	
DUBAİ	77,3	78,1	76,9	79,7	165,1	165,5	170,3	176,4
DUBAİ Değişim	%1,0		%3,6		%0,2		%3,6	

Kaynak: Costar

*Ç25 Verileri Ocak-Temmuz aylarını kapsamaktadır.

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 2.280.484 kişidir. Nüfusun 1.140.836 sı erkek 1.139.648 i 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, Kahramanmaraş, 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 konumunda, 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 birçok 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.

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 Merkezlere 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, ayık 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" vasıflı 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 (m²)

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 m ² (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.

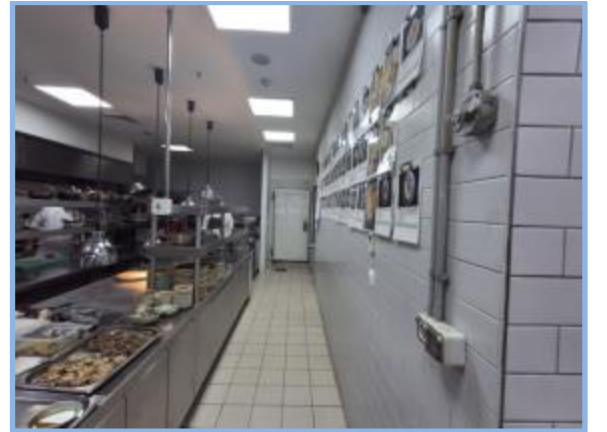
Taşınmaz, 5 yıldızlı otel standartlarında inşa edilmiş olup, toplamda 180 adet oda ve 400 yatak kapasitesi bulunmaktadır. Dış ve iç kapı doğramaları ahşaptan pencere doğramaları ise alüminyumdan imal edilmiş olup, çift camlıdır. Konaklama odalarının zeminleri halı ve traverten kaplı, duvarları saten 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 Görseli



2. Bodrum Kat Görseli(Mutfak)





1.Bodrum Kat Görseli (Kapalı Yüme Havuzu)



1.Bodrum Kat Görseli



1.Bodrum Kat Görseli (Sauna)



1.Bodrum Kat Görseli (Spor Salonu)



1.Bodrum Kat Görseli (Masaj Odası)



1.Bodrum Kat Görseli (Türk Hamamı)

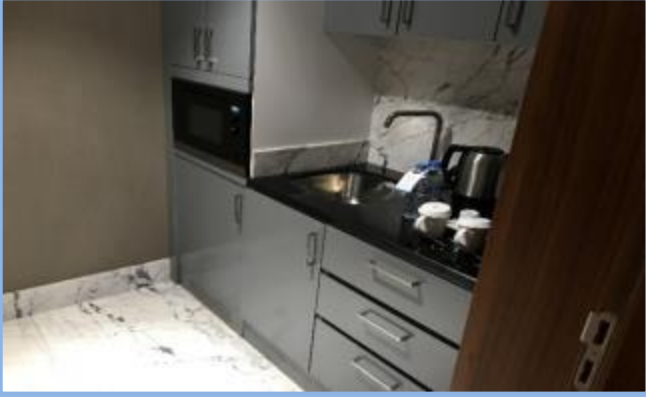


Kral Dairesi



Kral Dairesi





Kral Dairesi



Kral Dairesi



Standart Oda



Standart Oda



Standart Oda



Standart Oda

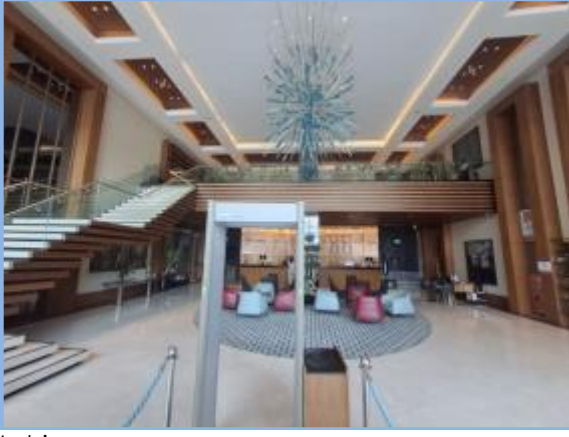


Toplantı Salonu

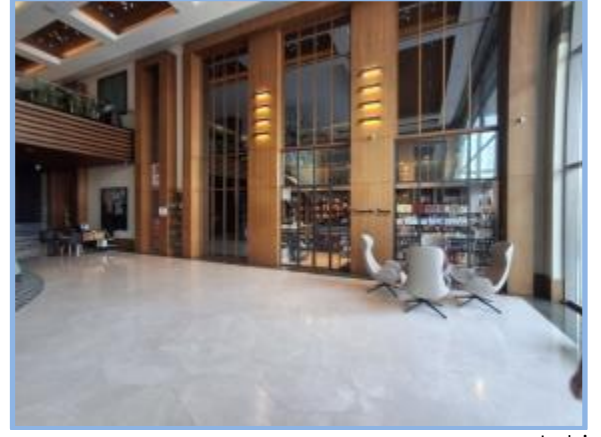


Toplantı Salonu





Lobi



Lobi



1 Numaralı Bağımsız Bölüm Görselleri



1 Numaralı Bağımsız Bölüm Görselleri



2 Numaralı Bağımsız Bölüm Görselleri



2 Numaralı Bağımsız Bölüm Görselleri

3.4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye 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 kiralınması 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 fiyattır.

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 (m²)	Fiyat (TL)	Fiyat (TL/m²)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri	İle.
1	Girne Bulvarı	Satılık	5.271	215.800.000	40.941	Girne Bulvarı üzerinde, Mezarlık karşısında, 5.271 m² büyüklüğe sahip, Ticaret Alanı E: 2.4 yapılaşma şartlarına sahip arsa satılıktır.	(532) 262 7773
2	Ankara-Adana Yolu	Satılık	2.840	120.000.000	42.254	Havaalanı kavşağının batısında, yaklaşık 1,8 m mesafede Turhan Cemal Beriker Bulvarı üzerinde 2.840 m² terki bulunmayan KDKÇ Alanı E: 2.4 yapılaşma şartlarına sahip arsa satılıktır.	(532) 061 9201
3	Ankara-Adana Yolu	Satılık	1.950	59.500.000	30.513	Park Avm civarında, Ankara-Adana Yoluna 2.parsel konumunda olan, 1.950 m² büyüklüğe sahip, Ticaret Alanı E: 2.4 yapılaşma şartlarına sahip arsa satılıktır. Arsanın mevcutta imar uygulama hakkı bulunmamaktadır.	(546) 239 6060
4	Şehir Merkezi	Satılık	142	8.000.000	56.338	Taşınmaza yakın mesafede, ara sokakta, 157 m² brüt, 142 m² net alana sahip Ticaret Alanı 5 kat yapılaşma şartlarına sahip arsa satılıktır. Yüzölçümünün küçük olması sebebiyle pozitif, geometrik şekli sebebiyle negatif şerefiyeye sahiptir.	(507) 710 5806
5	Girne Bulvarı	Satılık	1.900	78.000.000	41.053	Girne Bulvarına yakın mesafede 2.667 m² brüt, 1900 m² net alana sahip Mezarlık sırasında, Ticaret Alanı E: 2.4 yapılaşma şartlarına sahip arsa satılıktır.	(553) 055 1314



Kiralık Dükkan Emsalleri

No	Konum	Kat	Alanı *(m²)	Alanı **(m²)	*Fiyatı (TL/Ay)	*Fiyatı (TL/m²/Ay)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri	İle.
6	61004 Sokak	B+ Z + A	800	442	100.000	226	Taşınmaza yakın konumda, kısmen reklam kabiliyeti daha düşük konumda zemin kat 300 m², asma kat 200 m², bodrum kat 300 m² olmak üzere toplam 800 m² olarak pazarlanan dükkan kiralıktır. (Bodrum kat 1/4 oranında, asma kat 1/3 oranında zemine indirgenmiştir.)(Zemine indirgenmiş alan: 442 m²) (Değerleme konu taşınmaz konum, alan büyüklüğü olarak yüksek şerefilyededir.)	(555) 055 1497
7	İnönü Caddesi	Z+A	220	153	45.850	299	Taşınmaza yakın konumda, İnönü Caddesi üzerinde, reklam kabiliyeti iyi 120 m² zemin, 100 m² asma katlı toplam 220 m² alana sahip dükkan kiralıktır. (Asma kat 1/3 oranında zemine indirgenmiştir.)(Zemine indirgenmiş alan: 153 m²) (Değerleme konu taşınmaz konum olarak yüksek şerefilyededir.)	(544) 236 0199
8	Atatürk Cd.	Z+A	120	80	54.167	677	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Atatürk Caddesi üzerinde bulunan zemin 60 m², asma 60 m² olarak beyan edilen, iki katlı, beyanına alansal olarak uygun olduğu öngörülen dükkan aylık 54.167 TL bedel ile kiralıktır. (Asma kat 1/3 oranında zemine indirgenmiştir.)(Zemine indirgenmiş alan: 80 m²) (Değerleme konu taşınmaz mimari ve inşaat özellikleri olarak yüksek şerefilyededir.)	(552) 552 3243
9	Ziyapaşa Bulvarı	Z	200	160	125.000	781	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Ziyapaşa Bulvarı üzerinde bulunan zemin 200 m² olarak beyan edilen, 160 m² olduğu düşünülen dükkan aylık 125.000 TL bedel ile kiralıktır.	(505) 692 3000
10	Ziyapaşa Bulvarı	Z+A	355	220	120.000	545	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Ziyapaşa Bulvarı üzerinde bulunan zemin 175 m², asma 180 m² olarak beyan edilen dükkan aylık 120.000 TL bedel ile kiralıktır. (Asma kat 1/3 oranında zemine indirgenmiştir.)(Zemine indirgenmiş alan: 220 m²) (Değerleme konu taşınmaz mimari ve inşaat özellikleri olarak yüksek şerefilyededir.)	(553) 577 8144

*Beyan edilen, **Tahmin edilen,

Emsaller kat dağılımlarına göre zemin kata indirgenerek şerefilye çalışmasına konu edilmiştir. Zemine indirgenen alan hesabında, asma kat alanı 1/3 oranında, zemin kat alanı 1/1 oranında, bodrum kat alanı 1/4 oranında indirgenerek alana dahil edilmiştir.

Gayrimenkuller aracılık firmaları 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 (Arsalar)





Emsal gayrimenkullerin konumlarını gösteren kroki (Dükkan)

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 60.000 TL/m² civarında olabileceği belirtilmiştir.
- Bölgede yapılan araştırmalarda edinilen bilgilere göre dükkanların konumu, büyüklüğü ve kat adedine göre aylık kira fiyatları 225-780 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 5 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.

Değer Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma - Arsa Değeri

	E1	E2	E3	E4	E5	
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	215.800.000	120.000.000	59.500.000	8.000.000	78.000.000	TL
Pazarlık Payı	20%	30%	20%	30%	10%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	172.640.000	84.000.000	47.600.000	5.600.000	70.200.000	TL
Pazarlanan Alan (C)	5.271	2.840	1.950	157	2.667	m ²
Alan Düzeltmesi	0%	0%	0%	11%	40%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	5.271	2.840	1.950	142	1.900	m ²
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	40.941	42.254	30.513	50.955	29.246	TL/m ²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	32.753	29.577	24.410	39.437	36.947	TL/m ²
Konuma İlişkin Düzeltme	80%	110%	100%	30%	100%	%
İmar Durumu Düzeltmesi	0%	20%	20%	20%	0%	%
Alana İlişkin Düzeltme	5%	-5%	-10%	-25%	-5%	%
Hisse Durumu Düzeltme	0%	0%	0%	0%	0%	%
Toplam Düzeltme	85%	125%	110%	25%	95%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	60.593	66.549	51.262	49.296	72.047	TL/m ²
Ortalaması			59.949,3			TL/m ²
Takdir			60.000			TL/m ²

Konu gayrimenkulün arsa değerinin ~60.000 TL/m² (59.949,3 TL/m²) olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.



Kira Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma - Dükkan Kira Değeri				
	E6	E8	E9	
Durum	Kiralık	Kiralık	Kiralık	
Pazarlanan Değer (A)	54.167	125.000	120.000	TL/Ay
Pazarlık Payı	10%	10%	5%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	48.750	112.500	114.000	TL/Ay
Pazarlanan Alan (C)	120	200	355	TL/m²/Ay
Alan Düzeltmesi	50%	25%	61%	%
Düzeltilmiş Alan (Z.İ.A.) (D)	80	160	220	TL/m²/Ay
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	451	625	338	TL/m²/Ay
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	609	703	518	TL/m²/Ay
Konuma İlişkin Düzeltme	25%	-10%	20%	%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	0%	%
Mimari Özellik Düzeltme	18%	18%	18%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-20%	-10%	-5%	%
Toplam Düzeltme	23%	-2%	33%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	750	689	689	TL/m²/Ay
Ortalaması		709,3		TL/m²/Ay
Takdir		710		TL/m²/Ay

Konu gayrimenkulün kira değerinin ~710 TL/m²/Ay (709,3 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	6.242
Sheraton Grand Adana Hotel	7.068
Double Tree By Hilton Adana Hotel	6.898
İbis Otel	1.813
Divan Adana Otel*	6.066

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 2026 yılının oda satış fiyatında +%30 seviyesinde güncelleme yapılmıştır.



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 dikkate 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

Değerleme çalışmasında 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	60.000	Tam Hisse	216.480.000
Toplam Yaklaşık (TL) 216.480.000				

Tercih edilen yöntemle göre arsanın Tam Hisse Değerinin 216.480.000 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 hesaplanabilecek 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	60.000	Tam Hisse	216.480.000
Toplam Yaklaşık (TL) 216.480.000				



Tercih edilen değerlendirme yöntemine göre gayrimenkulün arsanın Tam Hisse Değerinin 216.480.000 TL olabileceği görüşü 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 edilen 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 31.01.2025 tarihinde Resmi Gazetede yayınlanan inşaat maliyet bedelleri ve binanın mevcut teknik ve mimari durumu göz önünde bulundurulmuştur. Yerinde yapılan incelemelerde, yapının "5B yapı sınıfı" üzeri olduğu tespit edilmiş olup, yapının yaşı ve bakım durumu ile alakalı eskimelerinin bulunduğu dikkate alınmış ve % 11 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, değerlendirme 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	56.000	3.608	216.480.000	216.480.000
Toplam Arsa Değeri					216.480.000
1 Numaralı Bağımsız Bölüm (7/115 Arsa Payı) Arsa Payı Değeri (TL)					13.177.043
2 Numaralı Bağımsız Bölüm (1/115 Arsa Payı) Arsa Payı Değeri (TL)					1.882.435
3 Numaralı Bağımsız Bölüm (107/115 Arsa Payı) Arsa Payı Değeri (TL)					201.420.522

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	26.000	11%	20.808.000	18.519.120
				Arsa Payı Değeri	13.177.043
				Toplam Maliyet Değeri (TL)	31.696.163
					~31.695.000

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	36.000	11%	1.800.000	1.602.000
				Arsa Payı Değeri	1.882.435
				Toplam Maliyet Değeri (TL)	3.484.435
					~3.485.000

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	60.000	11%	1.535.220.000	1.366.345.800
				Arsa Payı Değeri	201.420.522
				Toplam Maliyet Değeri (TL)	1.567.766.322
					~1.567.765.000

Toplam Değer Tablosu

Toplam Arsa Değeri (TL)	216.480.000
Toplam Maliyet Değeri (TL)	1.386.466.920
Genel Toplam Değer (TL)	1.602.946.920
Yaklaşık Toplam Tam Hisse Değeri (TL)	~1.602.945.000



6.3 Gelir Yaklaşımı

6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri

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

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 değerin değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme 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 31.12.2025 olarak kabul edilmiştir.
- Otelin 365 gün faaliyet göstereceği varsayılmıştır.
- Otelin gerçekleşen doluluk oranları dikkate alınarak ilk 12 aylık dönem için %75 doluluk olacağı sonraki dönemlerde artarak %80'e yükseleceği varsayılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- 2026 yılı ortalama oda satış gelirinin 5.265 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 12 aylık dönem sonunda %25, sonraki dönemler %20, %15 ile devam edip, sabit kalacağı varsayılmıştır.
- GOP (Gross Operating Profit) oranı otelin geçmiş yıllar performansı dikkate alınarak ilk dönem için %47 ile başlayacağı, sonraki yıllarda artarak %48'e ulaşp 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, 2026 yılı için 5.905.000 TL bina sigorta bedeli ödeneceği varsayılmıştır. Yıllar itibarı ile enflasyon tahminleri oranında artacağı kabul edilmiştir.
- Taşınmazın Emlak Vergisi bedeli 2026 yılı için 1.744.000 TL olarak varsayılmıştır. Yıllar itibarı ile enflasyon tahminleri oranında artacağı kabul edilmiştir.
- Dönem sonu Kapitalizasyon oranı taşınmazın niteliği ve konumu gözetilerek % 7 kabul edilmiştir.



- İndirgeme 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 %21,28 civarındadır.

** Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden yaklaşık %1,5-2 civarında sektör riski ve %2 civarında 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 Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar" bölümünde yer alan varsayımlar dikkate alınarak oluşturulan nakit akışları tablosu aşağıda sunulmaktadır.

Adana Divan Otel

Yıldız Sayısı	5
Oda Sayısı	180
Yıllık Oda Kapasitesi	65.700
Gecelik Oda Fiyatı-TL	5.265
Diğer Gelir Oranı	35%

Otel İşletme Gelirleri Projeksiyonu/ Nakit Akışı

TL		Otel İşletme Gelirleri Projeksiyonu/ Nakit Akışı												
	Birim	Değer	30.6. 25	30.6. 26	30.6. 27	30.6. 28	30.6. 29	30.6. 30	30.6. 31	30.6. 32	30.6. 33	30.6. 34	30.6. 35	30.6. 36
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.)	%		75,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	
Satılan Oda Sayısı	Yıllık		49.275	52.560	52.560	52.560	52.560	52.560	52.560	52.560	52.560	52.560	52.560	
Oda Fiyatı	TL/gece	4.050	5.265	6.581	7.898	9.082	10.444	12.011	13.813	15.885	18.267	21.008	24.159	
Oda Fiyatı Artış Oranı	%		30%	25%	20%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	
Oda Gelirleri	1000 TL		259.433	345.911	415.093	477.356	548.960	631.304	726.000	834.899	960.134	1.104.155	1.269.778	
Diğer Gelirler	1000 TL	35%	90.802	121.069	145.282	167.075	192.136	220.956	254.100	292.215	336.047	386.454	444.422	
Toplam (Gelir)	1000 TL		350.234	466.979	560.375	644.431	741.096	852.260	980.099	1.127.114	1.296.181	1.490.609	1.714.200	
Gider														
GOP	%		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		(185.624)	(242.829)	(291.395)	(335.104)	(385.370)	(443.175)	(509.652)	(586.099)	(674.014)	(775.117)	(891.384)	
Bina Sigortası	1000 TL		(5.905)	(7.382)	(8.858)	(10.187)	(11.715)	(13.472)	(15.492)	(17.816)	(20.489)	(23.562)	(27.096)	
Emlak Vergisi	1000 TL		(1.744)	(2.180)	(2.616)	(3.009)	(3.460)	(3.979)	(4.576)	(5.263)	(6.052)	(6.960)	(8.004)	
Yenileme Fonu Oranı	1000 TL	1,50%	(5.254)	(7.005)	(8.406)	(9.666)	(11.116)	(12.784)	(14.701)	(16.907)	(19.443)	(22.359)	(25.713)	
Toplam (Gider)	1000 TL		(198.527)	(259.396)	(311.275)	(357.966)	(411.661)	(473.410)	(544.422)	(626.085)	(719.998)	(827.998)	(952.197)	
Faaliyet Karı														
Yıllık Net Gelir	1000 TL			151.707	207.583	249.100	286.465	329.435	378.850	435.677	501.029	576.183	662.611	762.003
Dönem Sonu Değer	1000 TL	7,00%										10.885.752		
Esas Faaliyet Karı	1000 TL	-	0	151.707	207.583	249.100	286.465	329.435	378.850	435.677	501.029	576.183	11.548.363	-
İndirgeme Oranı		25,00%												

Net Bugünkü Değer

TL

2.197.013.377

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 ~2.197.013.377 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	710	234.300	2.811.600	7%	40.165.714
2 Numaralı Bağımsız Bölüm	50,00	888	44.375	532.500	7%	7.607.143
Toplam	380,00		278.675	3.344.100		47.772.857

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	710	234.300	2.811.600
2 Numaralı Bağımsız Bölüm	50,00	888	44.375	532.500
Toplam	380,00		278.675	3.344.100

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	60.000	Tam Hisse	216.480.000
Toplam Yaklaşık (TL) 216.480.000				

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 üretilmeyeceği 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	40.165.714		
2 Numaralı Bağımsız Bölüm	7.607.143	2.244.786.234	2.244.790.000
3 Numaralı Bağımsız Bölüm	2.197.013.377		

Buna göre gayrimenkullerin Toplam pazar değeri için **2.244.790.000.-TL (iki Milyar İki Yüz Kırk Dört Milyon Yedi Yüz Doksan Bin.-Türk Lirası)** kıymet takdir edilmiştir.



7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

7.1 Farklı Değerleme Yöntemleri İle 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	216.480.000	Uygulanmamıştır.	Uygulanmamıştır.	Uygulanmamıştır.	
Maliyet Yaklaşımı	Uygulanmamıştır.	31.696.163	3.484.435	1.567.766.322	1.602.946.920
Direkt Kapitalizasyon	Uygulanmamıştır.	40.165.714	7.607.143	Uygulanmamıştır.	
Gelir İndirgeme Yaklaşımı	Uygulanmamıştır.	Uygulanmamıştır.	Uygulanmamıştır.	2.197.013.377	

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	108.240.000	Uygulanmamıştır.	Uygulanmamıştır.	Uygulanmamıştır.	
Maliyet Yaklaşımı	Uygulanmamıştır.	15.848.082	1.742.217	783.883.161	801.473.460
Direkt Kapitalizasyon	Uygulanmamıştır.	20.082.857	3.803.571	Uygulanmamıştır.	
Gelir İndirgeme Yaklaşımı	Uygulanmamıştır.	Uygulanmamıştır.	Uygulanmamıştır.	1.098.506.689	

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	40.165.714		
2 Numaralı Bağımsız Bölüm	7.607.143	2.244.786.234	2.244.790.000
3 Numaralı Bağımsız Bölüm	2.197.013.377		



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	20.082.857		
2 Numaralı Bağımsız Bölüm	3.803.571	1.222.393.117	1.122.395.000
3 Numaralı Bağımsız Bölüm	1.098.506.689		

Buna göre gayrimenkullerin Toplam pazar değeri için **2.244.790.000.-TL (İki Milyar İki Yüz Kırk Dört Milyon Yedi Yüz Doksan Bin.-Türk Lirası)** kıymet takdir edilmiştir.

Buna göre gayrimenkullerin **TSKB GYO A.Ş. 1/2 HİSSE** pazar değeri için **1.122.395.000.-TL (Bir Milyar Yüz Yirmi İki Milyon Üç Yüz Doksan Beş 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. Maddesi'nin 1. Fıkrası'nın (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 gayrimenkul 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 fıkrada 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 görüşü ve kanaatindeyiz.

8.1.4 Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçiler 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 gerektiren 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; (Değişik:RG-9/10/2020-31269) "Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir." denilmektedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7. Bölüm 22. Maddesi 1. Fıkrasının (a) bendi "(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir." ve (b) bendi "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) 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 Kanunu'nun 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.

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 görüşü 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	500 - 999 TL ise	10%
Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	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	1.000-2.000 TL ise	10%
Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	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 kiralanmasında 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, mevkide 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 değerlerin 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 (31.12.2025 tarihli)

3 Adet Bağımsız Bölüm (Bina)		(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri	Tam Hisse	2.244.790.000	2.693.748.000	TL
Pazar Değeri	TSKB GYO A.Ş. ½ Hisse	1.122.395.000	1.346.874.000	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 Resmi 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

