



TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

“Otel Projesi ve Arsası, ADANA”

31.12.2014

Çınarlı Mah.

Turhan Cemal Beriker Bulvarı 1653 Ada 143 Parsel, Seyhan / ADANA



Takdim:

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
Meclisi Mebusan Cad. Mollabayırı Sok. No:1
34427, Fındıklı, Beyoğlu/İstanbul

Hazırlayan:

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Dan. A. Ş.
Tugay Yolu Cad. No:18 Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No: 33
Maltepe / İSTANBUL

31.12.2014

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
Meclisi Mebusan Cad. Mollabayırı Sok. No:1 34427
Fındıklı, Beyoğlu/İstanbul

Konu: Adana ili, Seyhan ilçesi, Çınarlı mahallesinde konumlu otel projesi arsası değerlendirme çalışması

Sayın Yetkili,

Adana ili, Seyhan ilçesi, Çınarlı Mahallesi'nde yer alan 1653 ada, 143 parsel için şirketimiz tarafından hazırlanmış olan değerlendirme raporu ekte bilgilerinize sunulmaktadır. Söz konusu çalışma kapsamında Değerleme Uzmanı Sn. Nurettin AYRANCI tarafından bahse konu gayrimenkuller ve çevreleri bizzat görülerek incelenmiştir.

Çalışmaya konu olan gayrimenkullerin yakın civarı ile daha geniş ölçekte Adana ili, Seyhan ilçesi genelinde yapmış olduğumuz araştırmalar neticesinde benzer kullanıma sahip, benzer özellikler taşıyan emsaller incelemeye alınmış, içinde bulunduğumuz bugünkü ekonomik koşullar çerçevesinde söz konusu arsa nitelikli gayrimenkuller üzerinde geliştirilebilecek olan gayrimenkul projeleri analiz edilmiştir.

İşbu rapor 31.12.2014 tarihi itibarıyla geçerli olup, konu mülklerin değer tespiti ile ilgili çalışma kapsamında civardaki gayrimenkul piyasası incelenmiş ve günümüz ekonomik koşulları dikkate alınmıştır.

Saygılarımızla,

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.





Ahmet ARSLAN
Genel Müdür Yardımcısı



Bağlayıcı Ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

1. Bu raporda sunulan bilgiler ve ifadeler gerçek ve doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler, fikirler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve şartlarla kısıtlıdır ve bunlar benim kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analizlerim, fikirlerim ve sonuçlarımdır.
3. Bu raporun konusu olan mülke güncel ve geleceğe dönük hiçbir çıkarım yoktur. (veya belirtilen biçimde vardır.) ve işin içindeki taraflarla hiçbir kişisel ilgim yoktur.
4. Bu raporun konusu olan mülke veya bu görevle ilgili taraflara karşı hiçbir önyargım yoktur.
5. Bu görevle ilgili olarak durumum önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine bağlı değildir.
6. Bu görevin tamamlanması için aldığım/alacağım ücret, önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeterek yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
7. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
8. Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlendirme yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. Bu raporun konusu olan mülkü kadastro, belediye, tapu kurumlarında durumuna bakılmış ve yerinde şahsen görüp incelemiştir.
10. Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
11. Değerleme uzmanı değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı mülkiyet hakkının iyi ve pazarlanabilir olduğunu varsayar ve bu nedenle de mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir görüş bildirmez. Söz konusu mülke sorumlu bir mülkiyet altında bulunduğu esasına dayanılarak değer biçilir.

Raporu Hazırlayan	Raporu Denetleyen
Nurettin AYRANCI Değerleme Uzmanı (400869)	Ahmet ARSLAN Sorumlu Değerleme Uzmanı (400376)
	



- YÖNETİCİ ÖZETİ -

Raporun Geçerli Olduğu Tarih ve Rapor Numarası	31.12.2014/064
Değerleme Türü ve Rapor Formatı	AÇIKLAMALI DEĞERLEME
İncelemenin Yapıldığı Tarih	04.12.2014
Değerlemesi Yapılan Mülk	Otel Projesi ve Arsası
Gayrimenkulün Adresi	Çınarlı Mah. Turhan Cemal Beriker Bulvarı 1653 Ada 143 Parsel, Seyhan / ADANA
Hukuki Tanımı	Arsa
Mal Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – 1/2 Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. – 1/2
Mevcut Kullanımı	Otel İnşaatı
Mevcut Kullanıcı	-
İmar Durumu	10 katlı Kitle nizam Ticari Alan
Değerlemesi Yapılan Mülkün Arsa Alanı	3.608 m ²
Değerlemesi Yapılan Projenin Yapı Alanı	26.639,02 m ²
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Maliyet Yaklaşımı Gelir İndirgeme Yaklaşımı
KDV Hariç Adil Piyasa Değeri	Tam Hisse Değeri: 80.460.000TL TSKB GYO A.Ş.'ye ait 1/2 Hisse Oranı Değeri: 40.230.000 TL
KDV Dahil Adil Piyasa Değeri	Tam Hisse Değeri: ~ 94.940.000 TL TSKB GYO A.Ş.'ye ait 1/2 Hisse Oranı Değeri: 47.470.000 TL
Değerleme Uzmanı	Nurettin AYRANCI



DEĞERLEMENİN DAYANDIĞI VARSAYIMLAR

Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir:

1. Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
2. Aksi beyan edilmedikçe, mülk üzerinde teminat ve alacaklar dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
3. Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
4. Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.
5. Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır. Bu rapordaki parsel planları ve çizim malzemeleri, sadece okuyucunun mülkü görsel olarak canlandırması için dahil edilmiştir.
6. Mülkü daha değerli ya da daha az değerli kılabilen, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebilecek mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.
7. Değerleme raporu, içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
8. Değerleme raporunun içinde herhangi bir uygunsuzluğun tanımlanmadığı, belirtilmediği ve dikkate alınmadığı sürece, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ve kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
9. Gerekli tüm ruhsatlar, iskan belgeleri, projeler, izinler ve diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum ve kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için, elde edildiği veya elde edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
10. Arazi ve yapılandırmaların kullanımlarının, tanımlanan mülkün sınırları içinde kaldığı ve raporda aksi belirtilmedikçe, bir tecavüz olmadığı varsayılmıştır.
11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Bu gibi malzemelerin mülkün içinde ve dışındaki mevcudiyeti hakkında değerlendirme uzmanının herhangi bir bilgisi yoktur. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri ortaya çıkarmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Asbest, üre formaldehit köpüklü tecrit maddesi ve potansiyel olarak zararlı diğer maddeler mülkün değerini etkileyebilir. Tahmin edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır. Bu gibi durumlar veya bunları ortaya çıkarmak için gerekli ekspertiz veya mühendislik bilgisi için hiçbir sorumluluk üstlenilmez. Eğer arzu edilirse kullanıcının bu alanda bir eksperin hizmetlerinden yararlanması önemle önerilir.



Bu değerleme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı Şartlarla hazırlanmıştır.

1. Bu raporda tahmin edilen toplam değerin arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşım sadece belirtilen kullanım programı için geçerlidir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerleme için kullanılmamalıdır ve kullanıldığı takdirde geğersizdir.
2. Bu raporun veya kopyasını elde bulundurmak, beraberinde raporun yayın hakkını vermez.
3. Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde bu değerleme nedeniyle danışmanlık yapmak konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
4. Değerleme uzmanının (yazılı) onayı ve rızası olmadan, bu rapor iğeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerleme uzmanının kimliği veya değerleme uzmanının bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp, yayılamaz.
5. Önerilen yapılandırmaların aksi öngörülmediği takdirde projesine, ruhsatına, planına, imara ve diğer yasal mevzuatlara uygun inşa edilmiş/edilmekte olduğu varsayılmıştır.

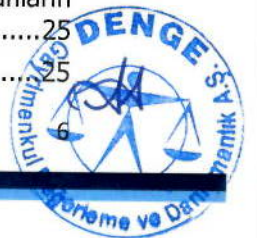
Bu raporu almak, raporun tamamen ya da kısmen yayınlama ve/veya çoğaltma hakkını doğurmaz. Bu raporun herhangi bir amaçla referans gösterilmesi, amacı dışında kullanılması, çoğaltılması ve/veya yayınlanması için Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ő.'nin yazılı onayı gerekmektedir.

Bu değerleme çalışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu Seri VII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	8
2. Rapor Tarihi ve Numarası	8
Raporun Türünün Tanımlanması.....	8
3. Raporu Hazırlayanlar	8
4. Değerleme Tarihi	8
5. Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası.....	8
6. Şirket Bilgileri.....	8
7. Müşteri Bilgileri	9
8. Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	9
2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	10
2.2. Değerin Tanımı	10
2.2.1. Piyasa Değeri.....	10
2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları.....	10
2.4. İşin Kapsamı.....	10
3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	11
3.2. KONU TAŞINMAZA AİT BİLGİLER.....	13
3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	13
3.2.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri.....	13
3.2.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç	14
3.2.3.1. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule Esas, Son 3 Yıl İçerisindeki Satış Bilgileri	14
3.2.3.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi.....	15
3.2.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Olarak Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	15
3.3. Taşınmazın Tanıtılması	15
3.3.1. Ulaşım Özellikleri	15
3.3.2. Fiziksel Özellikler	17
4. PİYASA ARAŞTIRMASI.....	18
4.1. Emsal Araştırması	18
4.1.1. Satılık Arsa Emsali Araştırması	18
4.1.2. Otel Piyasası Araştırması	20
5. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	23
5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler	23
5.2. En iyi ve En Verimli Kullanım Analizi	23
5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	23
5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	23
5.3.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	23
5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	24
5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı	24
5.3.1.4. Geliştirme Yaklaşımı	24
5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	24
5.3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi	24
5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	25
5.3.2.3. Maliyet Yaklaşımı	25



5.3.2.4. Gelirlerin Kapitalizasyon (Gelirlerin İndirgenmesi) Yaklaşımına Göre Değer Analizi	25
5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	27
5.4.1. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	27
5.4.2. 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	27
5.4.3. Raporda Yer Alması Gereken Ancak Bulunmayan Veriler ve Nedenleri	27
6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)	28
6.1. Değerleme Uzmanı Görüşü	28
7. EKLER VE FOTOĞRAFLAR	29
8. RAPORU HAZIRLAYAN VE ONAYLAYANLAR, YETERLİLİKLER.....	39



1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ**2. Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' nin 30.11.2014 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 31.12.2014 tarihli, 64 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

Raporun Türünün Tanımlanması

Değerleme çalışmasına konu olan rapor türü "Açıklamalı Değerleme" raporudur. Bu tür bir raporda elde edilen veriler kapsamlı şekilde açıklanmakta ve analizleri ve finansal hesapları sebepleri ile takdim edilmektedir.

3. Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, değerlendirme uzmanı Nurettin AYRANCI tarafından hazırlanmıştır.

4. Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 04.12.2014 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2014 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

5. Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2014 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu Seri VII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

6. Şirket Bilgileri

ÜNVANI : Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ADRES : Tugay Yolu Caddesi, No:18 Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No:33 Maltepe / İSTANBUL

İRTİBAT BİLGİLERİ:

Telefon: 0216 369 96 69 pbx

Fax : 0216 369 97 71

Web : www.dengedegerleme.com

KURULUŞ YILI: 19.07.2005

ÖDENMİŞ SERMAYESİ: 460.000 TL



BÖLÜM 1**RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ****7. Müşteri Bilgileri****ÜNİVANİ** : TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**ADRES** : Meclisi Mebusan Caddesi Mollabayırı sokak No:1 Fındıklı / İSTANBUL**İRTİBAT BİLGİLERİ:****Telefon:** (0212) 334 50 20**Faks** : (0212) 334 50 27**Web** : www.tskbgyo.com.tr**KURULUŞ YILI:** 2006**ÇIKARILMIŞ SERMAYE:** 150.000.000 TL**KAYITLI SERMAYESİ** : 200.000.000-TL**ORTAKLIK YAPISI:**

	Pay Tutarı (TL)	Oran
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	88.500.000 TL	% 59,00
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş	2.000.000 TL	% 1,33
TSKB A.Ş. Mensupları Munzam Sosyal Güv. ve Yar.Vak.	1.150.000 TL	% 0,77
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	450.000 TL	% 0,30
TSKB A.Ş. Memurları ve Müstahdemleri Yrd ve Emk. Vakfı	400.000 TL	% 0,27
Halka Açık	57.500.000 TL	% 38,33
TOPLAM	150.000.000	%100,00

8. Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.



2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR**2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı**

Söz konusu değerlendirme çalışması Adana ili, Seyhan İlçesi, Çınarlı mahallesinde, konumlu gayrimenkulün 31.12.2014 tarihi itibarıyla adil piyasa satış değerlerini belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak adil piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

2.2. Değerin Tanımı**2.2.1. Piyasa Değeri**

Piyasa değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.
- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

2.4. İşin Kapsamı

Bu çalışma kapsamında çalışmayı gerçekleştiren değerlendirme uzmanı bir takım araştırmalarda ve analizlerde bulunmuştur. Elde ettiği verilerin bir kısmı çalışmakta olduğu ofis ortamından sürekli güncellenen verilerden temin edilmiştir. Diğer veriler ise;

- Yaptığı çalışmanın bağlı olduğu Belediye, Tapu Sicil Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.
- Demografik veriler TÜİK' ten (Türkiye İstatistik Kurumu) temin edilmiştir.
- Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.
- Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.



3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri

3.1.1. Adana İli Genel Veriler



Adana, Türkiye Cumhuriyeti'ne bağlı güney-orta Anadolu'da bulunan 2011 yılı itibarıyla 2.108.805 nüfusıyla Türkiye'deki en kalabalık beşinci ildir. İlin idarî merkezi, sakinlerinin %76'sına ev sahipliği yapan Adana şehridir. İl, coğrafi ve ekonomik olarak Mersin, Osmaniye ve Hatay ile beraber Çukurova'nın bir parçasıdır.

Adana ili Anadolu yarımadasının güneyinde ve Akdeniz kıyısında yer alan 36°30-38°25 kuzey enlemleri ile 34°48-36°41 doğu boylamları arasında ve Akdeniz Bölgesi'nde yer almaktadır.

Adana ili; kuzeyinde Kayseri, doğusunda Osmaniye, kuzeydoğusunda Kahramanmaraş güneydoğusunda Hatay, kuzeybatısında Niğde ve batısında Mersin illeri ve güneyinde Akdeniz ile çevrilidir. Güneyi 160 km'yi bulan Akdeniz kıyılarıyla sınırlanan ilin yüzölçümü 14.125 km²'dir. Şehir merkezinin denizden yüksekliği 23 m olan Adana'nın Seyhan, Yüreğir, Çukurova, Sarıçam, Karaisalı, Aladağ, Ceyhan, Feke, İmamoğlu, Karataş, Kozan, Pozantı, Saimbeyli, Tufanbeyli ve Yumurtalık olmak üzere 15 ilçesi bulunmaktadır. Seyhan, Yüreğir, Çukurova, Sarıçam ve Karaisalı ilçeleri; aynı zamanda Adana Büyükşehir Belediyesi sınırlarını oluşturmaktadır.

3.1.1.1. Demografik Veriler

Adana ilinin toplam 15 ilçesi vardır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Adana'nın Toplam Nüfusu 2.149.260 kişidir. Bu sayının 1.905.046 kişi ile ilçe merkezi oluşturmakta iken, köy ve belde nüfusu 244.214 kişidir.

3.1.1.2. Ekonomik Veriler

Türkiye'de kentleşme sürecinin en hızlı olduğu illerden biri Adana'dır. Akdeniz Bölgesi'nin ticaret, sanayi ve sermaye piyasası bakımlarından en önemli merkezidir. Ancak gelişme grafiğinde 1980'lerde bir düşüş görülse de bugün mevcut havaalanı, otoyol projeleri, Organize Sanayi Bölgesi, Küçük Sanayi Siteleri, Üniversitesi, yeni açılan konut alanları, sağlık ve eğitim kurumları v.b. ile gelişimini hızlandırmıştır. Adana'da tarım, sanayi, ticaret ve hizmet sektöründe yüksek bir istihdam yaratılmış olup istihdam da ve vergi gelirleri açısından ülke genelinde 6.sıradadır.

3.1.1.3. Sektörel Veriler

Ticaret ve Sanayi

İl genelinde faaliyet gösteren ve Adana Sanayi Odası'na kayıtlı, 10 ve daha üstünde işçi çalıştıran işyeri sayısı 732'dir. Bu rakam düşük olarak görülebilir. Ancak faaliyet gösteren sanayi işletmelerinin birçoğu büyük ölçekli olup çok sayıda işçi istihdam edilmektedir. Bu gün ülke genelinde faaliyet gösteren 500 büyük sanayi kuruluşunun 18 adedi Adana'da bulunmaktadır. 1000'den fazla işçi çalıştıran işyeri sayısı 5'dir. İlimizde yabancı sermayeli 55 firma faaliyet göstermektedir. Adana-Ceyhan karayolu üzerinde kurulan Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi ve Küçük Sanayi Siteleri sanayinin gelişiminde önemli organizasyonlardır. Nüfus ve ekonominin sürekli gelişme gösterdiği Adana'da altyapı, çarpık kentleşme ve ortaya çıkan diğer sorunların çözümü ile çıkabilecek yeni sorunların önlenmesi için koordineli çalışmayı gerektiren "BÖLGESEL KALKINMA PLANI" DPT yatırım programına alınmıştır.



BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

Hazar Petrolleri ve Orta Asya gaz kaynaklarını Türkiye üzerinden dünya pazarlarına taşıyacak, bölgemize yeni fabrikalar ve yeni enerji ve LNG Santralleri, iş ve istihdam sağlayacak BAKÜ-TİFLİS-CEYHAN petrol boru hattı projesinin gerçekleşmesi konusunda çalışmalar yapılmaktadır. Sanayiciyi yönlendirmek, proje hazırlamak ve alternatif yatırım alanları önermek üzere, Adana Valiliği, Adana Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Çukurova Üniversitesi, Ticaret Odası, Sanayi Odası ve Adana Güç Birliği Vakfı'ndan oluşan "Adana Yatırım Araştırma ve Geliştirme Merkezi -AYEGEM" kurulmuştur.

Sanayi ve ticaretin birbirlerini tamamlayan faaliyet kolları olması nedeniyle, Adana ticareti sanayiye paralel gelişme göstermiştir. Yüzyıllardır doğuyu batıya bağlayan önemli ticaret yollarının üzerinde olması Adana'nın bir ticaret merkezi olmasını sağlamıştır. Adana'da imalat sanayi faaliyetleri tarımsal faaliyetlere özellikle pamuğa dayalı olarak gerçekleşmiştir.

Kent merkezinde birçok mağaza bulunmakla birlikte M1 Tepe, Carrefour-SA, Metro gibi büyük alışveriş merkezleri de Adana ticaretine canlılık getirmiştir.

Tarım ve Hayvancılık

Oldukça verimli olan Çukurova topraklarında II. Ürün olarak Mısır, fıstık, soya, ayçiçeği gibi ürünler ile sera ürünlerinin ekim alanları giderek artmaktadır. Ayrıca bağ ve bahçecilik konularında modern yöntemlerle çalışmalar yapılmakta, üzüm, kiraz gibi meyve üretimi geliştirilmektedir.

Türkiye'nin en gelişmiş tarım bölgesi olduğu gibi, modern tarım ağaçlarının en çok kullanıldığı ildir. Yüzölçümünün % 39'u tarıma elverişli ve çok bereketlidir. Adana'nın yüzölçümü 1.403.000 hektar olup; bu arazinin,

- 539.000 hektarı işlenen tarım arazisi,
- 48.970 hektarı çayır ve mera,
- 547.730 hektarı orman-çalılık ve fundalık,
- 235.300 hektarı dağlık-taşlık,
- 13.000 hektarı yerleşim alanı,
- 19.000 hektar alan ise su yüzeyleridir.

250 bin tona yaklaşan saf pamuk ile Türkiye'nin pamuk üretiminin dörtte biri buradan sağlanır. Pamuğun Akala ve Cocker türleri yetişir. Adana, pamuk ambarı olduğu gibi; tahıl, susam, kavun, karpuz, turfanda, sebze, arpa, yulaf, baklagiller, şeker kamışı, üzüm, incir, tütün, pirinç, yer fıstığı ve turuncgiller bakımından da önemli bir yer tutmaktadır.

Hayvancılık tarım kadar önemli değildir. Mera ve otlaklar azdır. Hayvancılık daha çok Toros dağları yamaçlarında görülür. Koyun, kıl keçisi, sığır, at ve deve yetiştirilir. Arıcılık da gelişmiştir.

Turizm

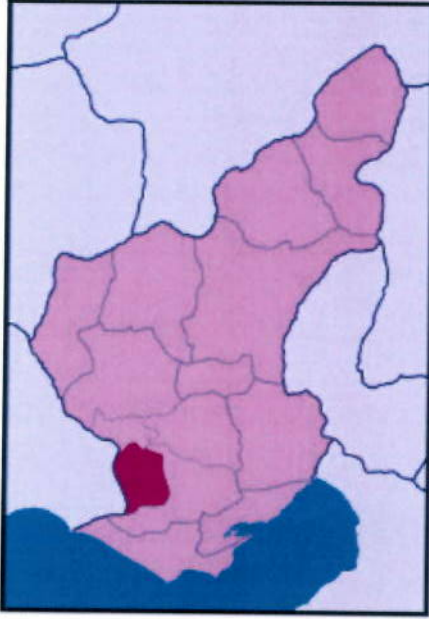
Yaylalarda kampçılık, sağlık, turizmi, ırmak ve kano turizmi, mağara turizmi ve av turizmi gibi alternatif turizmler bulunmaktadır. Seyhan nehrinin yarattığı Tuzla ve Akyatan gölleri ile Ceyhan nehrinin yarattığı Ağıyatan gölü, Ceyhan ve Yumurtalık dalyanı ile bunlara bağlı diğer lagünler, nadir kara ve deniz canlılarıyla, kuşların ürediği ve barındığı alanları oluşturmaktadır. Bu lagün ve dalyanların dışındaki alanlar da "Kıyı Turizm" ve "Yat Turizm" elverişli bölgelerdir. Bunların dışında; Çukurova'nın iç kesiminin bir diğer potansiyeli de canlı ekonomik yaşantısıdır. Adana, bölgenin en büyük kenti ve iş merkezi olduğu gibi, gelişmiş üniversitesi, gelenekselleşmiş sosyal etkinlikleri ile de önemli ölçüde "İş ve Kongre Turizmi" potansiyeline sahiptir.



BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

3.1.2. Seyhan İlçesi Genel Veriler



Seyhan, Türkiye Cumhuriyeti'ndeki Adana ilinin bir ilçesidir. İlçe, tamamıyla Adana şehir merkezi içerisinde kabul edilmektedir ve tüm ilçeye bir alt tabaka belediye olan Seyhan Belediyesi hizmet vermektedir. Seyhan, Adana ilinin sakinlerinin % 35'ine ve Adana şehrinin sakinlerinin yaklaşık yarısına ev sahipliği yapmaktadır. Türkiye'deki en kalabalık beşinci metropol ilçe statüsündedir.

Seyhan, Adana'nın ilk yerleşim alanı olmakla beraber şu anda şehrin yönetim, iş ve kültür merkezidir. Tarihi Tepebağ mahallesi ve Büyük Saat, Ulu Camii, Ramazaoğlu Konağı ve Sabancı Merkez Camii gibi önemli yapıları bünyesinde barındırmaktadır. Adana Kültür ve Sanat Merkezi ve Sabancı Kültür Merkezi, Seyhan Kültür Merkezi ve Metropol Tiyatro Salonu yine aynı ilçede faaliyet göstermektedir. İlçe ismini doğu yakasını oluşturan nehirden almaktadır. Seyhan'ın doğusunda Yüreğir, batısında Tarsus, Kuzeyinde Çukurova (Yeni Adana), güneyinde ise Karataş yer almaktadır. İlçenin bulunduğu alan

Seyhan Irmağı'nın taşıdığı alüvyonlardan oluşmuştur.

2011 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre ilçe nüfusu 757.928 olup, nüfusun %100'ü merkez ilçede yaşamaktadır.

Seyhan'da bulunan sağlık kurumları arasında Acıbadem Hastanesi, Universale Hospital, Nusret Karasu Göğüs Hastalıkları Hastanesi, Ortadoğu Hastanesi, Başkent Üniversitesi Seyhan Hastanesi, Ortopedia Hastanesi, Metro Hastanesi, Numune Hastanesi, SSK Hastanesi, Askeri Hastane, Sistem Göz Merkezi, Çukurova Cerrahi Tıp Merkezi, Nobel Tıp Merkezi, Gastro Tıp, Adana Kardiyoloji Merkezi, Doğu Tıp Merkezi, Galleria Kulak Burun Boğaz Merkezi, İris Göz Merkezi, Sevgi Göz Merkezi, Maya Göz Merkezi, Seyhan Tıp Merkezi, Onur Tıp Merkezi ve Ziyapaşa Kadın Doğum ve Çocuk Hastalıkları Merkezi sayılabilir.

3.2. KONU TAŞINMAZA AİT BİLGİLER

3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İLİ	ADANA	PAFTA	-
İLÇESİ	SEYHAN	ADA	1653
BUCAĞI	-	PARSEL	143
MAHALLESİ	ÇINARLI	ALANI	3.608 m ²
KÖYÜ	-	VASFI	ARSA
SOKAĞI	-	MALİKLERİ	TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ½
MEVKİ	-		BİLİCİ YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ½

3.2.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

01.12.2014 tarihinde ilgili tapu sicil müdürlüğü tapu kütüğü kayıtları çerçevesinde yapılan araştırmada; değerlendirme konusu gayrimenkulün TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ½ Hissesi üzerinde;

• Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 15.000.000 USD bedelle 27.05.2008 tarih ve 14482 yevmiye numarası ile 1.dereceden ipotek bulunmaktadır.

Konu ipotek projede inşaatın devamına engel olmayacak niteliktedir. GYO Tebliği'nin 30 uncu maddesinde yer alan "gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir." ifadesine istinaden, konu ipoteğin yatırımın finansmanı için kullanılmış olması sebebiyle konu taşınmazın GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

3.2.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç

İmar Durumu: Adana İli, Seyhan İlçe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapmış olduğumuz araştırmalarda 1653 Ada 143 numaralı parselin 10 katlı Kitle nizam Ticari Alan imarlı olduğu öğrenilmiştir. Not: 1/5000'lik Nazım İmar planında M.İ.A. olarak görülmektedir. Ayrıca Bodrum katta bulunan alanların K.A.K.S."a dâhil edilmesiyle ilgili olarak Adana Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği incelenmiş ve Bodrum katın ticari bağımsız bölüm olarak kullanılması halinde, Bodrum kat alanının %50'sinin K.A.K.S."a dahil edilmesi gerektiği ifade edilmiştir. 12.02.2011 Tarih 15-146 sayılı İmar çapının 19.12.2013 tarihi itibarıyla halen geçerli olduğu Seyhan İlçe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ve Adana Büyükşehir Belediyesi İmar – Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan araştırmada öğrenilmiştir. İmar çapına göre yapılaşma şartları ekte yer alan belgede sunulmuştur.

Yapı Ruhsat: 1653 Ada 143 numaralı parsel üzerine inşa edilecek olan otelin 14.04.2011 tarih 4/8 no.lu inşaat ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsata göre otel binası 3 Bodrum, zemin, asma ve 10 normal kat olarak projelendirilmiştir. Otel binasının yapı ruhsatına göre toplam alan 26.215 m² olup, projede revizyon olduğu 26.639,02 m² inşaat alanı üzerinden hesaplama yapılacaktır.

Yapı Denetim: Değerleme konusu taşınmaz inşaat seviyeli olması sebebiyle Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabidir.

Turizm Yatırım Belgesi: Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından verilen, ekte yer alan 10.10.2011 tarih, 13240 sayılı turizm yatırım belgesine göre;

Adı : Divan Adana
Sınıfı ve Türü : 5 Yıldızlı Otel
Adresi : Çınarlı Mah. (17MIII Pafta, 1653 ada, 143 parsel)
Belge Sahibi : Bilici Yat. San. ve Tic. A.Ş. – TSKB Gay. Yat. Ort. A.Ş. Adi Ortaklığı
İşletmeye Açılma Tarihi : (30.06.2015)

3.2.3.1. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule Esas, Son 3 Yıl İçerisindeki Satış Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazın ½ hissesi MİSİS APRE TEKSTİL BOYA ENERJİ İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİC. A.Ş. kayıtlı iken unvan değişikliği işlemi nedeni ile 24.06.2011 tarih 18453 yevmiye ile BİLİCİ YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. olarak değiştirilmiştir.



3.2.3.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar son üç yıl içinde imar planında bir değişiklik olmamış ve kamulaştırma meydana gelmediği Seyhan Belediye İmar Müdürlüğünden şifa'i olarak öğrenilmiştir.

3.2.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Olarak Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Konu taşınmazın yapı denetimi Teknik Proje Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmakta olup, şirket bilgileri aşağıdaki gibidir:

Adresi : Reşatbey Mah. 7. Sok. no:16 Asma Kat Adana

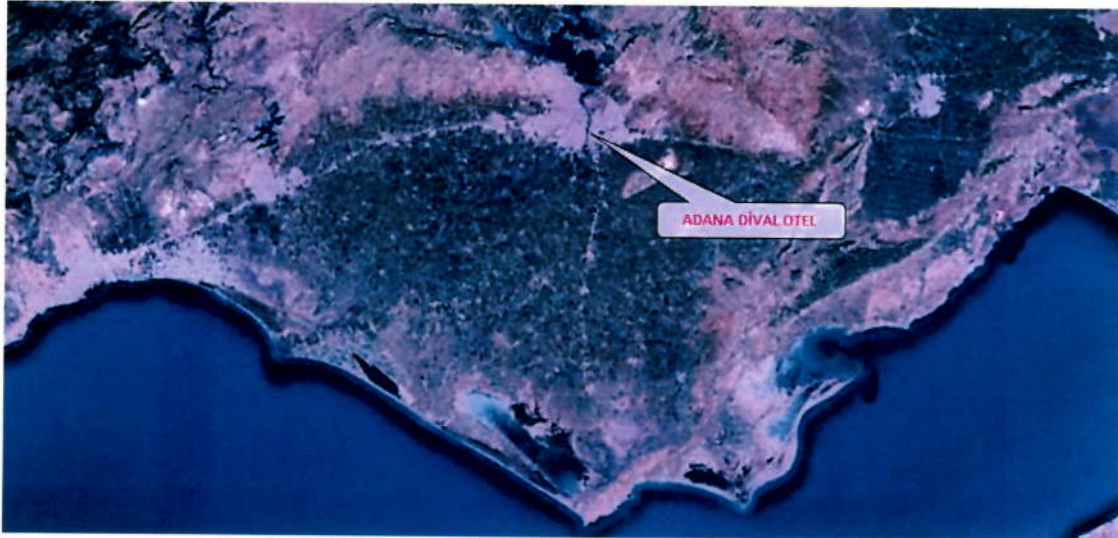
Bağlı Olduğu Oda : Adana Ticaret Odası

Ticaret Sicil No : 47222

Komisyon Karar Tarihi ve No: 21.07.2005/124

3.3. Taşınmazın Tanıtılması**3.3.1. Ulaşım Özellikleri**

Çalışmaya konu olan gayrimenkul ulaşım açısından oldukça avantajlı konumdadır. Adana ölçeğinde bakıldığında Adana ilinin merkezi olarak nitelendirilebilecek bir konumda oldukları görülmektedir. bağlantı yolları ve kavşaklara olan yakınlığı ulaşım açısından avantajlı bir konumda olduğunun göstergesidir.



Mülkün Adana ölçeğindeki konumu

Konu taşınmaza direk erişim, kentin ana arterlerinden biri olan Turhan Cemal Beriker Bulvarı ile sağlanmaktadır. Kentin diğer ana arterlerinden olan Karataş Bulvarı'na 1,3 km mesafede olan taşınmazın aynı zamanda Adana Havaalanına olan yakınlığı önemli bir avantajdır.

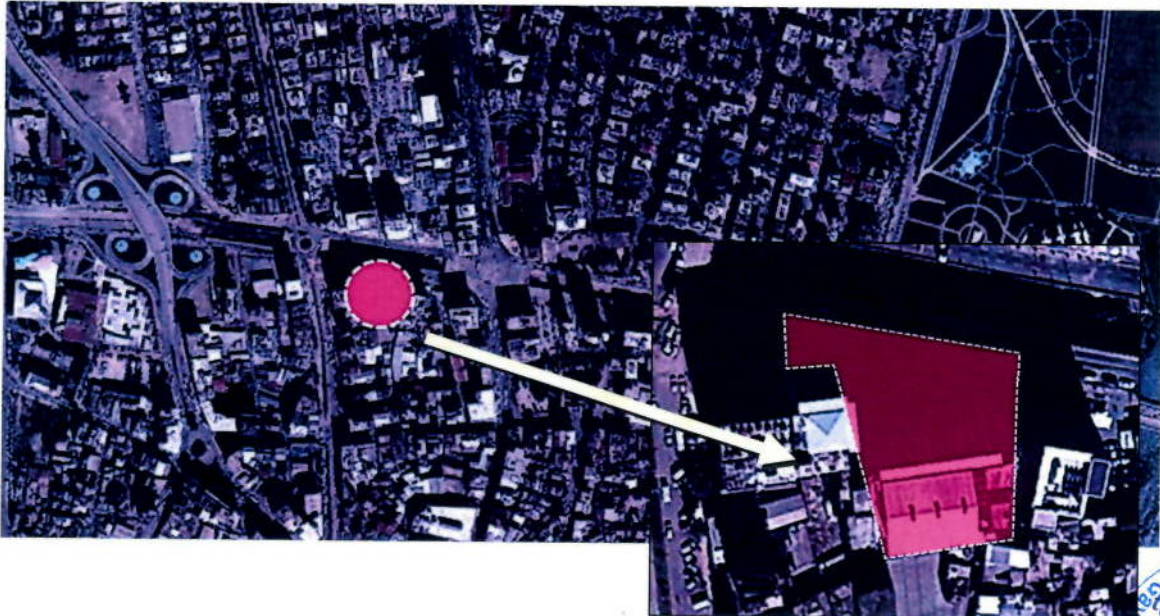
Konu gayrimenkullerin önemli noktalara olan erişim mesafeleri aşağıdaki tablodadır.

Önemli Merkezler	Mesafe (km.)
Beşocak Meydanı	0,35
Adana Havaalanı	3,00
Seyhan Baraj Gölü	6,00
Adana Çevre Yolu	10,00



Taşınmazın yakın çevresinde Ticari iş merkezleri, Türkiye çapında hizmet veren pazarlama ve Ticaret şirketlerinin bölge müdürlükleri, tekstil ve giyim firmalarının satış mağazaları, beyaz eşya, mobilya, bilgisayar ve elektronik cihazların satışının yapıldığı mağazalar, sigorta acentalarının bölge müdürlükleri, Türkiye genelinde hizmet veren Bankaların Bölge Müdürlükleri ve merkez şubeleri, Oteller, Özel hastane ve diğer ticaret ve hizmet sektöründe faaliyet gösteren işletmelerin bulunduğu bölgededir.

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



3.3.2. Fiziksel Özellikler

Değerleme konusu taşınmaz 3.608 m² yüzölçümüne sahip arsadır. Yol cephesi yaklaşık 65 m. derinliği ise ortalama 55 m. dir. Parsel kuzeyden Turhan Cemal Beriker Bulvarına, güneyden 61007 sokağa cephelidir. Konu taşınmaz üzerinde zemin sıvılaşmasının yüksek olması nedeniyle 2 etaptan oluşan otel inşaatı yer almaktadır. Taşınmazın betonarmesi ve dış cephe duvarları ve dış cephe kaplaması, pencereleri, kısmen iç duvarları iç tesisatları, ıslak alan zemin kaplamaları ve duvar sermikleri tamamlanmış halde çalışmalar devam etmektedir. Halihazırda inşası devam eden yaklaşık %67 inşaat seviyeli, TSKB GYO yetkililerinden alınan bilgiye göre, 2015 yılının ilk çeyreğinin sonunda bitmesi tahmin edilen otel, 180 oda 400 yatak kapasitesine sahip; 3 Bodrum, 1 Zemin, 1 Asma Kat ve 9 normal kat olarak projelendirilmiştir. 3. 2. ve 1. Bodrum katlar 2.819,06 şar m², Zemin Kat 2.008,15 m², Asma kat 1.685,83 m², 1. Kat 1.446,10 m², Normal katların her biri 1.630,22 m² alana sahiptir. Otelin toplam kapalı alanı toplam 26.639,02 m² dir.

Mimari Projeye göre;

3. Bodrum Kat: Merdiven ve asansör holleri, Otopark (36 araç) mekanik oda ve depo bölümlerinden oluşmaktadır.

2. Bodrum Kat: Depo, sığınak, yıkama, mal kabul, personel duş ve lavabo, güvenlik odası gibi bölümlerden oluşmaktadır.

1. Bodrum Kat: Fitness, Fitness karşılama bölümü, Spa, Soyunma Odaları, Dinlenme, Havuz, Bay-Bayan WC, Depo, Güvenlik Odası, Kuaför, teknik oda gibi bölümlerden oluşmaktadır.

Zemin Kat: Giriş, Resepsiyon, Otel Yönetimi, Cafe Restoran, Mağaza, Müdür Odası, Bay-Bayan WC, Teras bölümlerinden oluşmaktadır.

Asma Kat: Restoran, Mutfak, Mağaza, Fuaye, iletişim Odası, Bay-Bayan WC'ler, Kat Ofisi gibi bölümlerinden oluşmaktadır.

1. Kat: 1. Kat tamamen depo, tesisat ve mekanik bölümlerden oluşmaktadır.

2. ve 8. Katlar: Standart ve king oda tiplerinde toplam 182 adet oda bulunmaktadır.

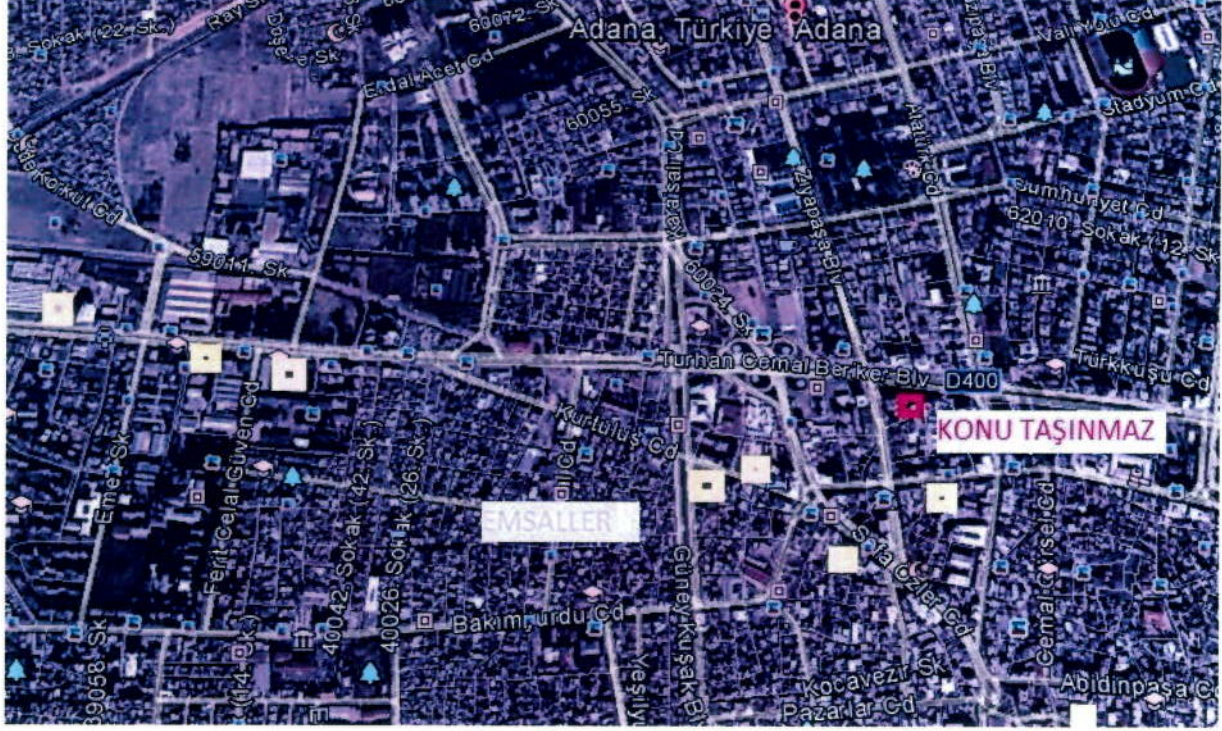
9. Kat: Balo Salonu, 2 Mutfak, Fuaye, Roof Bar, Kat ofisi ve Bay-Bayan WC bölümlerinden oluşmaktadır.



4. PİYASA ARAŞTIRMASI

4.1. Emsal Araştırması

4.1.1. Satılık Arsa Emsali Araştırması

**Emsal 1: Tuğçe Emlak: 0532 455 54 37**

Kurtuluş Caddesi üzerinde konumlu, 602 m² büyüklüğünde, blok-10 kat yapılaşma şartlarına sahip, ticari imarlı arsa 2.000.000.-TL fiyatla satılıktır. (m² birim fiyatı:3.322,25 .-TL)

Pazarlık Payı: % 5

Gayrimenkulün birim değeri: 2.000.000 TL / 602 m² x 0,95 = 3.141.-TL/m²

Emsal 2: Tuğçe Emlak: 0532 455 54 37

Turhan Cemal Beriker Bulvarı üzerinde konumlu, 655 m² büyüklüğünde, blok-5 kat yapılaşma şartlarına sahip, ticari imarlı arsa yaklaşık 1 yıl kadar önce 1.100.000.-USD karşılığı satıldığı öğrenildi. (m² birim fiyatı:1.680 USD .-=3.444 TLx 1,074 (Tüfe))=3.698.85TL

Pazarlık Payı: % 0

Gayrimenkulün birim değeri: 2.257.530 TL / 655 m² x 1,74 = 3.698.85.-TL/m²

Benzetilmiş Değer: 3.698,85 TL/m² x 10/6 = 7.398 TL/m²

Emsal 3: Koridor Gayrimenkul Danışmanlık: 0322 234 22 35

Kuruköprü merkezinde, 33034. sokakta konumlu, 925 m² büyüklüğünde, blok-10 kat yapılaşma şartlarına sahip, ticari imarlı 8.000.000.-TL fiyatla satılık olan arsanın aile içinde yaklaşık 1 yıl kadar önce satıldığı, tam satış fiyatının bilinmediği tahminen %10 kadar indirim yapılmış olabileceği bilgisi alınmıştır. (m² birim fiyatı:8.648,64 .-TL)

Pazarlık Payı: % 10

Gayrimenkulün birim değeri: 7.200.000 TL / 925 m² x 0,90 x 1,074 (Tüfe)= 8.359,77.-TL/m²



Emsal 4: Görgün Emlak: 0 322 4547507

Yapılan görüşmede konu taşınmaz için m² fiyatı 8.500 ila 9.500 TL arasında fiyat takdir edilmiştir.

Emsal 5: Görgün Emlak: 0322 45647507

Değerleme yapılan taşınmazın yaklaşık 2500m batısında Turan Cemal Beriker Bulvarı üzerinde 12.496m² yüzölçümündeki E=2,40, TAKS=0,60 Turistik tesis imarlı arsanın 21.868.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenildi.

Pazarlık Payı: -

Gayrimenkulün birim değeri: 19.681.200 TL / 12.496 m² = 1.750.-TL/m² (Konu taşınmaz daha iyi konumdadır.)

Emsal 6: Ayhan Emlak Ofisi: 0322 2252582

Değerleme yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede Kuruköprü Mahallesi 416m² yüzölçümündeki E=2,40 Ticaret imarlı arsanın 1 yıl kadar önce 3.500.000 TL bedelle satıldığı öğrenildi.

Gayrimenkulün birim değeri: 3.500.000 TL / 416 m² x 1,074 (Tüfe) = 9.035.-TL/m²

Emsal 7: Değerleme konusu taşınmazın doğu sınırında bulunan aynı imar haklarına sahip ve hali hazırda İş Bankası Bölge Müdürlüğü binasının bulunduğu, 1.287,49 m² büyüklüğündeki 1653 ada 141 parsel 14.07.2006 tarih 13128 yevmiye no ile 7.545.375 TL'ye İş Bankası A.Ş.'ye satılmıştır. (m² birim fiyatı:5.860.-TL)

2007 Tüfe Oranı: %8,78

2008 Tüfe Oranı: %10,43

2009 Tüfe Oranı: %6,53

2010 Tüfe Oranı: %6,40

2011 Tüfe Oranı: %10,45

2012 Tüfe Oranı: %6,16

2013 Tüfe Oranı: %7,40

Arsa m² birim değeri: 5.860.-TL x 1,0878 x 1,1043 x 1,0653 x 1,0640 x 1,1045 x 1,0616 x 1,0740 = 9.919,07.-TL

Emsal 8: Taç Gayrimenkul: 0322 4593939

Değerleme yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede yaklaşık 700 m² arsa üzerinde bulunan 5500 m² kullanım alanlı 10 katlı 77 odalı lüks otelin 9.000.000 USD bedelle satılık olduğu öğrenildi.

Pazarlık Payı: %15

Gayrimenkulün Değeri: 9.000.000 USD x 2,29 TL/USD x 0,85 = 17.518.500 TL

Gayrimenkulün arsa birim değeri: Toplam değer- bina değeri

17.518.500 TL - (5.500 m² x 2.250 TL/m²) = 5.143.500 TL

5.143.500 TL / 700 m² = 7.348 TL/m²

Emsal 9: Coldwell Banker Emlak: 0322 2320888

Değerleme yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede 390 m² arsa ve arsa üzerinde bulunan 2690 m² kullanım alanlı 7 katlı binanın 4.000.000TL bedelle satılık olduğu öğrenildi.

Pazarlık Payı: %10

Gayrimenkulün Değeri: 4.000.000 TL x 0,90 = 3.600.000 TL

Gayrimenkulün arsa birim değeri: Toplam değer- bina değeri

3.600.000 TL - (2.690 m² x 300 TL/m²) = 2.793.000 TL

2.793.000 TL / 390 m² = 7.161 TL/m²



4.1.2. Otel Piyasası Araştırması

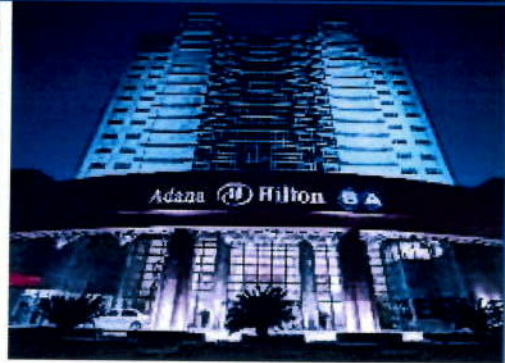
Adana Seyhan Bölgesi'nde yer alan otellerin toplam oda sayısı, oda tipleri, günlük oda fiyatları, doluluk oranları, sosyal donatıları ve müşteri portföyleri incelenmiştir. Yapılan araştırmada, konu taşınmaza emsal olabilecek, aynı konumda, benzer özelliklere ve niteliklere sahip oteller irdelenmiştir. Bu çerçevede Sürmeli Hotel, Hilton Hotel, Seyhan Otel, İbis Otel, Anemon Adana Hotel ve Adana Plaza otellerinin özellikleri ve 25.12.2014 tarihine ait oda bedelleri incelenmiştir.

OTEL ADI: SÜRMEİ OTEL	
Konum	Özler Caddesi-Kuruköprü
Yıldız Sayısı	5 yıldızlı
Oda Sayısı	157 oda
Oda Tipleri	146 adet standart 4 junior suit 7 senior suit
Otel Servis ve Hizmetleri	Merkezi klima, Merkezi ısıtma, Bahçe, tv odası, Kuaför salonu, Kapalı otopark
Oda Fiyatları	Standart Oda (Çift Kişilik): 61 USD/oda/gün Süit Oda (Çift Kişilik): 121-133 USD/oda/gün



Çamaşırhane,
Kuru temizleme,
Resepsiyonda kasa,
24 saat oda servisi,
Sağlık odası,
Açık havuz

OTEL ADI: HİLTON HOTEL	
Konum	Sinan Paşa Mh.- Yüreğir
Yıldız Sayısı	5 yıldızlı
Oda Sayısı	308 oda
Oda Tipleri	290 adet standart 17 suit Kral dairesi
Otel Servis ve Hizmetleri	Tenis Kortu, Sauna, Fitness Merkezi, Solaryum, Masaj, Masa Tenisi, Açık Yüzme Havuzu, Kapalı Yüzme Havuzu
Oda Fiyatları	Standart Oda (Çift Kişilik): 93 - 137 USD/oda/gün Süit Oda (Çift Kişilik): 210 - 253 USD/oda/gün



Türk Hamamı/Buhar Banyosu,
Toplantı/Ziyafet İmkanları,
İş Merkezi,
Çamaşırhane,
Kuru Temizleme,
Kuaför/Güzellik Salonu,

OTEL ADI: SEYHAN HOTEL	
Konum	Turhan Cemal Beriker Bulvarı- Seyhan
Yıldız Sayısı	5 yıldızlı
Oda Sayısı	138 oda
Oda Tipleri	78 standart 20 deluxe 40 suit
Otel Servis ve Hizmetleri	Tenis Kortu, Sauna, Fitness Merkezi, Solaryum, Masaj, Hidro masajlı Küvet, Açık Yüzme Havuzu, Kapalı Yüzme Havuzu
Oda Fiyatları	Standart Oda (Çift Kişilik): 99 – 112 USD/oda/gün Deluxe Oda (Çift Kişilik): 115 - 126 USD/oda/gün



Türk Hamamı/Buhar Banyosu,
Toplantı/Ziyafet İmkanları,
İş Merkezi,
Çamaşırhane,
Kuru Temizleme,
Kuaför/Güzellik Salonu,
Gelin Suiti

OTEL ADI: SHERATON ADANA HOTEL	
Konum	Hacı Sabancı Bulvarı, Seyhan
Yıldız Sayısı	5
Oda Sayısı	240 oda
Oda Tipleri	Klasik Deluxe Grand Deluxe Club Oda Junior Suit Executive Deluxe Suit Sheraton Suit Balayı Suiti Presidential Suit
Otel Servis ve Hizmetleri	Sauna, Fitness Merkezi, Solaryum, Masaj, Hidro masajlı Küvet, Açık Yüzme Havuzu, Kapalı Yüzme Havuzu
Oda Fiyatları	Standart Oda (Çift Kişilik): 108 – 139 USD/oda/gün King Oda (Çift Kişilik): 141 – 159 USD/oda/gün Club Oda (Çift Kişilik): 216 – 270 USD/oda/gün Junior Suit (Çift Kişilik): 324 – 342 USD/oda/gün Executive Suit (Çift Kişilik): 643 – 697 USD/oda/gün



Türk Hamamı/Buhar Banyosu,
Toplantı/Ziyafet İmkanları,
İş Merkezi,
Çamaşırhane,
Kuru Temizleme,

OTEL ADI: ANEMON ADANA HOTEL	
Konum	Yeni Mah. Seyhan
Yıldız Sayısı	4 yıldızlı
Oda Sayısı	140 oda
Oda Tipleri	1 adet kral dairesi, 7 adet Suit, 5 adet Junior Suit, 3 adet Superior, 123 Adet Deluxe 1 Engelli Odası
Otel Servis ve Hizmetleri	Centro Açık Büfe ve Kahvaltı Salonu, Mezzanine A'la Carte Restaurant, TulipLobby Bar &Patisserie, Orange Vital Bar, Pool Bar, Cluban Night Club&Restaurant, Masaj odaları, Sauna, Buhar Odası, Türk Hamamı, Şok Duşları, Fitness Center, kuaför, Vitamin Bar ve Açık Yüzme Havuzu, Toplantı ve balo salonu
Oda Fiyatları	Standart Oda (Çift Kişilik): 66 - 80 USD/oda/gün Suit Oda (Çift Kişilik): 126 - 132 USD/oda/gün



OTEL ADI: ADANA PLAZA OTEL	
Konum	Sümer Mahallesi - Seyhan
Yıldız Sayısı	4 yıldızlı
Oda Sayısı	60 oda
Oda Tipleri	54 standart 4 suit 2 engelli odası
Otel Servis ve Hizmetleri	Restoran, 24-Saat Açık Resepsiyon, Emanet Kasası, Klima, Bagaj muhafazası, Sauna, Fitness Merkezi, Kütüphane Toplantı/Ziyafet İmkanları, İş Merkezi
Oda Fiyatları	Standart Oda (Çift Kişilik): 80 – 110 USD/oda/gün Suit Oda (Üç Kişilik): 105 – 117 USD/oda/gün



5. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler;

- Değerleme konusu taşınmazın şehir merkezinde ulaşımının kolay ve rahat olması.
- Akbank Çukurova Bölge Müdürlüğü ve İş Bankası Adana Bölge Müdürlüğü binasının bitişiğinde ve kavşak noktasına yakın olması
- Değerleme konusu taşınmazın M.İ.A. alan imarlı olması nedeniyle herhangi bir imar değişikliğine gerek kalmaksızın her türlü Ticari tesis yapmaya müsait olması
- Taşınmazın şehir merkezinde konum ve cephe olarak kıymetli olması
- Taşınmazın yaya - araç trafiği ve Ticari faaliyetlerin hareketli olduğu Turhan Cemal Beriker Bulvarına (E-90 Kara yolu) cepheli ve prestijli bir bölgede olması

Olumsuz Özellikler

- Taşınmazın güneyinde yeni imara uymayan eski binaların bulunması

5.2. En iyi ve En Verimli Kullanım Analizi

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,
- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "otel" olduğu düşünülmektedir.

5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

Yapılan değerlendirme çalışmalarında dört farklı değer yaklaşım yöntemleri bulunmaktadır. bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" Ve "Geliştirme Yaklaşımı" dır.

5.3.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Emsal karşılaştırma yaklaşımı değerlendirilecek gayrimenkule benzer yakın zamanda satılmış olan gayrimenkullerin satış fiyatları uygun karşılaştırma kriterleri kullanılarak gerekli düzeltme işlemleri yapılarak gayrimenkulün değerinin tespit edildiği yaklaşımdır.



5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelir indirgeme yaklaşımında değerlemesi yapılan ve gelir getiren mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir.

5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, piyasada alım satımı pek olmayan özel amaçlı genel olarak fabrika, otel, tatil köyleri, fabrika, işhanı vb. gibi kira geliri bilinmeyen gayrimenkuller için kullanılır. Muhtemel bir alıcının, belli bir gayrimenkul için yerine koyma maliyetinden fazla bir bedel ödemeyeceği varsayımından yola çıkılır.

Yıpranma, plan eksiklikleri ve komşuluk çevresi etkilerinden kaynaklanan değer kaybı yeniden inşa maliyetlerinden düşülür. Amorti edilmiş yapıların maliyet tahminine arazi değeri tahmini ilave edilerek maliyet yaklaşımıyla belirlenen değere ulaşılır.

5.3.1.4. Geliştirme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal ve fiziksel olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma, maliyet ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.

5.3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Çalışma kapsamında yapılan emsal araştırmasında söz konusu gayrimenkulün konumu ve kullanım özellikleri göz önünde bulundurularak, Emsal 2, 3, 4, 6, 7, 8 ve 9'un benzer özelliklerinden dolayı ortalaması alınmıştır. Emsal 5 ve emsal 10'de konu taşınmaz için takdir edilen fiyat aralığının ortalaması emsal hesabında dikkate alınmamıştır. Buna göre emsal ortalaması hesabı aşağıdaki gibidir:

E(2)-----	7.400 TL/m ²
E(3)-----	8.360 TL/m ²
E(4)-----	9.000 TL/m ²
E(6)-----	9.035 TL/m ²
E(7)-----	9.919 TL/m ²
E(8)-----	7.348 TL/m ²
<u>E(9))-----</u>	<u>7.161 TL/m²</u>

$$(58.223) / 7 = 8.318. \text{ TL/m}^2$$

Yapılan emsal araştırması sonucu, benzeştirilen değerler, konu taşınmazın konumu, büyüklüğü ve fiziksel özellikleri göz önünde bulundurularak arsa m² birim değeri **8.500 TL** takdir edilmiştir.



5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Ekspertize konu taşınmazın ticari faaliyetlerin ve yaya sirkülasyonunun yoğun olduğu bir caddeye cepheli olması, şehrin merkezini oluşturan bölgede olması gibi özellikler göz önünde bulundurularak benzer fonksiyon özelliklerine sahip olan emsaller dikkate alınmıştır.

5.3.2.3. Maliyet Yaklaşımı

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı yetkililerinden alınan bilgiler ve günümüze kadar yapılan maliyetin toplam maliyete oranı doğrultusunda konu taşınmaz %67 inşaat seviyeli olup, günümüze kadar toplam arsa değeri hariç, KDV dahil yaklaşık 46.000.000 TL yatırım yapılmıştır. Bununla birlikte Birim maliyetler belirlenirken; binalar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yayınladığı 2014 yılı yapı yaklaşık birim maliyet fiyatlarından yararlanılmış olup, otel tefrişatı da birim maliyet bedeline dâhil edilmiştir. Buna göre; otel binasının zemin ve normal katları için m² birim fiyatı 3.250.-TL, 1. bodrum kat için 1.500.-TL, 2. ve 3. Bodrum katlar için 850.-TL olarak belirlenmiştir.

Binanın tamamlanması halindeki maliyet hesabı ve inşaat seviyeli maliyet bedel hesabı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

KAT DAĞILIMLARI	YÜZÖLÇÜMÜ	BİRİM MALİYET (TL/m ²)	TOPLAM MALİYET (TL)
3. Bodrum Kat	2.819,06	850	2.396.201
2. Bodrum Kat	2.819,06	850	2.396.201 TL
1. Bodrum Kat	2.819,06	1.500	4.228.590 TL
Zemin Kat	2.008,15	3.250	6.526.488 TL
Asma Kat	1.685,83	3.250	5.478.948 TL
1. Normal Kat	1.446,10	3.250	4.699.825 TL
Diğer Normal Katlar (1630.22 m ² x 8 Kat)	13.041,76	3.250	42.385.720 TL
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	26.639,02		68.111.972
İNŞAAT DIŞI MALİYETLERİ			
	Toplam İnşaat Maliyetleri	Oran	Maliyet (TL)
Altyapı Maliyetleri	68.111.972	10%	6.811.197 TL
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri	68.111.972	2%	1.362.239 TL
Mimar & Mühendislik Ücretleri	68.111.972	5%	3.405.599 TL
Yatırımcı ve Sabit Giderleri	68.111.972	1,5%	1.021.680 TL
İzinler & Danışmanlık Ücretleri	68.111.972	6,0%	4.086.718 TL
TOPLAM İNŞAAT DIŞI MALİYETLER			16.687.433 TL
TOPLAM MALİYET (TL)			84.799.405 TL
GİYDİRİLMİŞ BİRİM MALİYET (TL/m²)			3.183
2014 YILI - %67 İNŞAAT SEVİYELİ MALİYET BEDELİ			56.815.601 TL
2015 YILI - %33 İNŞAAT SEVİYELİ MALİYET BEDELİ			27.983.804 TL
ARSA BEDELİ (TL)			30.668.000 TL
2014 YILI ARSA + İNŞAAT SEVİYELİ MALİYET BEDELİ			87.483.601 TL
TSKB GYO A.Ş. 1/2 HİSSE DEĞERİ			43.741.801 TL
TAMAMLANMIŞ MALİYET BEDELİ			115.467.405 TL

Yapılan maliyet hesabı doğrultusunda konu taşınmazın inşaat seviyeli tam hisse değeri ~ **87.485.000 TL**, TSKB GYO A.Ş.'ye ait ½ hisse mevcut değeri ~**43.740.000 TL** olarak hesaplanmıştır. Gayrimenkulün tamamlanması durumunda toplam değeri ~**115.470.000 TL**, TSKB GYO A.Ş.'ye ait ½ hissenin değeri ~**47.735.000 TL** olarak takdir edilmiştir.

5.3.2.4. Gelirlerin Kapitalizasyon (Gelirlerin İndirgenmesi) Yaklaşımına Göre Değer Analizi

İnşaatın 2015 yılının ilk çeyreğinde tamamlanacağı göz önünde bulundurularak, konu taşınmazın arsa maliyeti ve günümüze kadar yapılmış olan inşaat maliyeti 2014 yılına yüklenmiştir. Maliyet hesabı, TL cinsinden hesaplanmış olup, USD kuruna çevrilmiştir.

İNŞAAT MALİYETİN YILLARA DAĞILIMI			
YILLAR	2014	2015	TOPLAM
MALİYET (TL)	87.483.601	27.983.804	115.467.405
MALİYET (USD)	38.202.446	12.220.002	50.422.448



- Gelir Bedel Tespitinde Kullanılan Varsayımlar:

- 2014 yılı günlük ortalama oda satış bedeli 124.-USD,
- Oda satış bedelinin yıllık %3 oranında arttığı,
- Doluluk Oranının 2015 yılında %50 ile başlayıp, 2016 yılında %70'e, sonraki yıllarda %75 oranına ulaştığı,
- Otelin yıl boyunca açık olduğu varsayılmıştır. Ancak otelin 2015 yılının ilk çeyreğinde açılacağı TSKB GYO yetkilileri tarafından ifade edilmiştir. 3. Ay itibariyle faaliyete geçeceği düşünüldükçe 2015 yılında son 9 ay gelir hesabına dahil edilmiştir.

Balo ve toplantı salonunun otel bünyesinde işletileceği, fitness salonunun işletmeye verilerek kira bedeli alacağı öngörülerek;

- Balo ve toplantı salonunun gelirinin toplam yatak gelirlerinin yıllık %30'i olacağı,
- Fitness salonunun kira gelirinin toplam yatak gelirinin yıllık %5'u olacağı,
- Yiyecek ve İçecek gelirinin ise toplam yatak gelirinin yıllık %15'i olacağı,
- Mağaza gelirinin 62.-USD/m²/ay olacağı ve yıllık kira artış oranının %3 olacağı varsayılmıştır.

- Gider Bedel Tespitinde Kullanılan Varsayımlar:

- Yenileme giderlerinin toplam gelirin yıllık %4'ü olacağı,
- Yönetim Bedelinin toplam gelirin yıllık %11'i olacağı,
- Genel Giderlerin toplam gelirin yıllık %40 olacağı varsayılmıştır.
- İndirgeme Oranı; Çalışmalarda aşağıdaki verilere ulaşılmış ve bu veriler değerlendirilerek çalışmada kullanılmıştır. Uzun dönem vadeli bir Eurobond olan, 2022 vadeli Eurobond değeri olan tahvillerin son bir yıla ait tüm günlerinin ilişkin zaman serisi değerleri toplanarak ortalamaları alınmış ve hesaplanan değer olan % 2,00 risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir.
 - ✓ Risk primi olarak %4,00 takdir edilmiştir.
 - ✓ Hesaplamlarda "indirgeme oranı" olarak, risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı olan % 6,00 (%2,00 +%4,00) değerinin kullanılması uygun görülmüştür.
- Projeksiyon çalışmaları mülkün 10 yıllık getiri beklentisi üzerine kurulmuştur. Mülkün 10. yılda artık değerinin hesaplanmasına kullanılan kapitalizasyon oranı, piyasa kabulleri doğrultusunda % 8 olarak alınmıştır.
- Çalışmalar sırasında gelir hesaplamaları için oda satış para birimi olan USD para birimi kullanılmıştır. USD/TL paritesi 2,29 olarak kabul edilmiştir.

Yukarıdaki varsayımlar ile yapılan ve ekte sunulan Gelir İndirgeme tablosuna göre konu taşınmazın inşaatının tamamlanması durumunda değeri ~ **22.860.000.-USD (52.350.000 TL)** olarak bulunmuştur. TSKB GYO A.Ş.'nin 1/2 hisse değeri ise ~ **11.430.000.-USD (~26.175.000 TL)** olarak hesaplanmıştır.



5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi**5.4.1. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerlemesi yapılan taşınmazın ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alındığı, yapı ruhsatının olduğu, projesinin hazır ve onaylanmış olduğu tespit edilmiştir. Taşınmaza ait 14.04.2011 tarih ve 4/8 no'lu yapı ruhsatı olup inşaat alanı 26.215 m² olarak belirtilmiştir. Yapılan araştırmalarda taşınmaz için hazırlanmış olan 26.04.2012 tarihli onaylı tadilat projesi olduğu ve projeye göre toplam 26.639,02 m² kapalı alana sahip olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca taşınmazın Turizm yatırım belgesi bulunmaktadır.

5.4.2. 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

Ekspertize konu taşınmaz inşaat seviyeli otel projesidir. Proje üzerinde yer alan ipotegin yatırımın finansmanı için kullanılmış olması sebebiyle konu projenin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

5.4.3. Raporda Yer Alması Gereken Ancak Bulunmayan Veriler ve Nedenleri

Söz konusu raporlamada, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın arsa olması, herhangi bir projenin değerlendirilme kapsamında yer almaması nedeniyle, SPK mevzuatınca hazırlanan rapor formatında yer alması gerekliliği bulunan 3. Maddenin g bendi ve bunlar ile ilişkili olan 4. Maddenin - l - m - n - p - r, 5. Maddenin c - d bendi ve 6. Maddenin b bendindeki 2. 3. maddesi yer almamaktadır.

Bu maddeler sırasıyla;

(3. Maddenin g bendi)

g) Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendiriliyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.

(4. Maddenin l - m - n - p - r bentleri)

l) Kira değeri analizi ve kullanılan veriler,

m) Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi,

n) Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar,

p) Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirilmesi analizi,

r) Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları.

(6. Madde b bendi; Nihai Değer Takdiri 3. Seçenek)

b) Nihai değer takdiri.

3) Gayrimenkul projelerinin değerlendirilmesinde, projenin değerlendirilme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirilme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.



6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

Söz konusu değerleme çalışması Adana ili, Seyhan ilçesi, Çınarlı Mahallesinde yer alan 1653 ada 143 parsel ve üzerindeki taşınmaz için 31.12.2014 tarihi itibarıyla piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak adil piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir.

6.1. Değerleme Uzmanı Görüşü

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞER TABLOSU

KULLANILAN DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	TAKDİR EDİLEN DEĞER		
	TL	USD	EURO
MALİYET YAKLAŞIMI	87.485.000	38.203.057	30.804.577
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	52.350.000	22.860.262	18.433.099
UZLAŞTIRILAN DEĞERLER	80.460.000	35.135.371	28.330.986
TSKB GYO A.Ş.'YE AİT 1/2 HİSSE PAYININ KDV HARİÇ DEĞERİ	40.230.000	17.567.686	14.165.493
TSKB GYO A.Ş.'YE AİT 1/2 HİSSE PAYININ KDV DAHİL DEĞERİ	47.471.400	20.729.869	16.715.282

Konu gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımları kullanılmıştır. Rapor tarihi itibarıyla 1 USD 2,29 TL; 1 EUR 2,84 TL olarak esas alınmıştır.

Konu projenin değerlendirme tarihi itibarıyla, bitirilmiş olması varsayımı ile Maliyet Yöntemi esas alınarak, tamamının değerinin **~115.470.000 TL** olacağı öngörülmüştür.

Konu taşınmaz üzerinde inşa edilmekte olan otel projesinin henüz inşaat seviyeli olması ve faaliyette bulunmaması sebebiyle, değer takdiri yapılırken maliyet yaklaşımının %80'i, gelir indirgeme yaklaşımının %20 oranında nihai değeri etkileyeceği varsayılmış olup, rapor tarihinde taşınmazın tam hissesinin Toplam Adil Piyasa Değerinin;

KDV Hariç 80.460.000 TL Yazıyla: (Seksen Milyon Dört Yüz Altmış Bin TL)

KDV Dahil ~94.940.000 TL Yazıyla: (Doksan Dört Milyon Dokuz Yüz Kırk Bin TL)

olabileceği tahmin ve takdir edilmiştir.

İşbu rapor, tarihi itibarıyla muteberdir.

