



**TSKB GYO**

---

## **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Divan Otel Adana ve 2 Adet Dükkan  
Seyhan / ADANA  
2020/TSKBGYO/005

## YÖNETİCİ ÖZETİ

### RAPOR BİLGİLERİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden</b>	: TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Dayanak Sözleşmesi</b>	: 01 Aralık 2020 tarih ve 005 kayıt no'lu
<b>Değerleme Tarihi</b>	: 24 Aralık 2020
<b>Rapor Tarihi</b>	: 31 Aralık 2020
<b>Raporlama Süresi</b>	: 5 iş günü
<b>Rapor No</b>	: 2020/TSKBGYO/005
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Hisseli mülkiyet
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor; TSKB GYO A.Ş.'nin talebine istinaden aşağıda adresi belirtilen taşınmazdaki TSKB GYO A.Ş.'nin hissesinin Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

### GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

<b>Gayrimenkulün Adresi</b>	: Divan Otel Adana ve 2 Adet Dükkan, Çınarlı Mahallesi, Turhan Cemal Beriker Bulvarı, No:33, Seyhan / ADANA
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: Adana ili, Seyhan ilçesi, Çınarlı Mahallesi, 1653 ada içerisindeki 143 no'lu parselde kayıtlı, 3.608,00 m <sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde kayıtlı olan "Ondört Katlı Otel İşyeri ve Arsası" bünyesindeki 3 adet bağımsız bölüm
<b>Sahibi</b>	: TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....1/2 Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. ....1/2
<b>Mevcut Kullanım</b>	: Otel ve iş yeri olarak kullanılmaktadır.
<b>Bina İnşaat Alanı</b>	: 26.215 m <sup>2</sup>
<b>Tapu İncelemesi</b>	: Taşınmaz üzerinde takyidat bulunmaktadır. (Bkz. Rapor 4.1.2. Tapu Kayıtları İncelemesi)
<b>İmar Durumu</b>	: Bkz. Rapor 4.1.4 Gayrimenkulün İmar Planı Bilgileri

### GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)

<b>Pazar Değeri</b>	<b>167.795.000,-TL</b>
<b>TSKB GYO A.Ş.'nin 1/2 Hisselinin Pazar Değeri</b>	<b>83.897.500,-TL</b>

### RAPORU HAZIRLAYANLAR

<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Alican KOÇALI (SPK Lisans Belge No: 401880)
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Batuhan BAŞ (SPK Lisans Belge No: 403692)

## İÇİNDEKİLER

## SAYFA NO

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ .....	5
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	6
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	6
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	6
2.3.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR VE İŞİN KAPSAMI .....	7
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI .....	7
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....	7
3.2.	UYGUNLUK BEYANI .....	8
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....	9
4.1.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dökümanları Hakkında Bilgileri.....	9
4.1.1.	Mülkiyet Durumu .....	9
4.1.2.	Tapu Kayıtları İncelemesi.....	9
4.1.3.	Kadastro İncelemesi.....	9
4.1.4.	Gayrimenkulün İmar Planı Bilgileri .....	10
4.1.5.	Gayrimenkullerin Proje, Ruhsat, Şema vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler .....	10
4.2.	Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	12
4.3.	Gayrimenkuller 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 .....	12
4.3.1.	Kadastral Durumdaki Değişiklikler .....	12
4.3.2.	Mülkiyet Durumdaki Değişiklikler.....	12
4.3.3.	İmar Durumdaki Değişiklikler.....	12
4.3.4.	Gayrimenkullerin Hukuki Durumuna İlişkin Bilgi.....	13
4.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler.....	13
4.5.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar .....	13
4.6.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) İlişkin Bilgiler.....	13
4.7.	Gayrimenkul ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanma 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 .....	13
4.8.	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/06/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi .....	13

4.9.	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 .....	14
4.10.	Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....	14
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....	14
5.1.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi .....	14
5.2.	Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri .....	15
5.2.1.	Gayrimenkullerin Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri .....	15
Bina yaşı bilgisi 19.08.2015 tarihli 9/4 sayılı yapı kullanma izin belgesinden edinilmiştir. ....		15
Toplam kullanım inşaat alanı tesise ait tadilat mimari projesinden ve yapı kullanma izin belgesinden temin edilmiştir. Yapı kullanma izin belgesine göre; 26.215 m <sup>2</sup> 'nin 50 m <sup>2</sup> 'si 2 no'lu bağımsız bölüm, 578 m <sup>2</sup> 'si 1 no'lu bağımsız bölüm kalan 25.587 m <sup>2</sup> 'si ise otel niteliğinde olan 3 no'lu bağımsız bölümdür. ....		15
5.2.2.	Tesisin Genel Özellikleri .....	16
5.2.3.	Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler .....	17
5.2.4.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	17
5.2.5.	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi .....	17
5.2.6.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	17
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....	18
5.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM .....	18
5.3.	Bölge Analizi .....	28
6.3.	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Özet Faktörler .....	29
6.4.	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasanın Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkul Değerine Etkileri .....	29
7. BÖLÜM	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	29
6.1.	Değerleme Yaklaşımları .....	29
7.2.	Değerlemede Kullanılacak Yöntemlerin Belirlenmesi .....	32
7.3.	Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni .....	32
7.3.1.	Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı .....	33
7.3.1.1.	Kiralık Dükkanlar .....	33
7.3.1.2.	Otel Konaklama Bilgileri .....	34
7.3.2.	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar .....	34
7.3.3.	1 ve 2 No'lu Bağımsız Bölümlerin Pazar Değeri Tespiti .....	35
7.3.4.	Otelin Pazar Değeri Tespiti .....	37
7.3.4.1.	Ulaşılan Sonuç .....	38

7.4.	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi .....	39
8. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	39
8.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....	39
8.2.	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	39
8.3.	Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	39
8.4.	Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş .....	39
8.5.	Değerleme Konusu Gayrimenkul Üzerindeki İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyebilecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi İle İlgili Görüş .....	40
8.6.	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Daire Bilgi .....	40
8.7.	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, 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 .....	40
8.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	40
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	41

## 1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

- Raporun Tarihi ve Numarası** : Bu değerleme raporu, TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 31.12.2020 tarihinde, 2020/TSKBGYO/005 rapor numarası ile hazırlanmıştır.
- Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları, Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı** : Alican KOÇALI – SPK Lisans No: 401880 (Sorumlu Değerleme Uzmanı)  
Batuhan BAŞ – SPK Lisans No: 403692 (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
- Değerleme Tarihi** : Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 24.12.2020 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2020 tarihi itibari ile raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.
- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası** : Bu değerleme raporu, şirketimiz ile TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 005 no’lu ve 01 Aralık 2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
- Raporun, Tebliğin 1. Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama** : Bu rapor, 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”, 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 Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler** : Taşınmaz için daha önce şirketimiz tarafından daha önceden hazırlanmış 2 adet gayrimenkul değerleme raporu bulunmakta olup hazırlanan raporlara ait bilgiler rapor ekinde sunulmuştur.

## 2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Gazi Umur Paşa Sokak, Balmumcu Plaza-3, No: 34/11, Balmumcu - Beşiktaş / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (212) 216 18 88
<b>FAKS NO</b>	: +90 (212) 216 19 99
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 13 Ağustos 2014
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 1.000.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 934372
<b>SPK LİSANS TARİHİ</b>	: Şirket, 03.12.2014 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
<b>BDDK LİSANS TARİHİ</b>	: Şirket, 02.04.2015 tarihi itibarıyla Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.

### 2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Ömer Avni Mahallesi, Meclisi Mebusan Caddesi, Molla Bayırı Sokak, No: 2, Fındıklı - Beyoğlu/İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (212) 334 50 20
<b>FAKS NO</b>	: +90 (212) 334 50 27
<b>TESCİL TARİHİ</b>	: 03 Şubat 2006
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 500.000.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 577325
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularında iştirak etmektir.

## 2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR VE İŞİN KAPSAMI

Bu rapor, TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebine istinaden yukarıda adresi detaylı olarak verilen gayrimenkuldeki TSKB GYO A.Ş.'nin hissesinin Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. 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. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır. İş bu değerlendirme raporu amacına uygun olarak hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

## 3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

### 3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor; müşterinin talebi üzerine taşınmazdaki TSKB GYO A.Ş.'nin hissesinin Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

**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.

**Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.**

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.



### **3.2. UYGUNLUK BEYANI**

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.

## 4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

### 4.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dökümanları Hakkında Bilgileri

#### 4.1.1. Mülkiyet Durumu

<b>Sahibi</b>	:	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. .... 1/2 Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. .... 1/2
<b>İli</b>	:	Adana
<b>İlçesi</b>	:	Seyhan
<b>Mahallesi</b>	:	Çınarlı
<b>Mevkii</b>	:	-
<b>Pafta No</b>	:	17MIII
<b>Ada No</b>	:	1653
<b>Parsel No</b>	:	143
<b>Yüzölçümü</b>	:	3.608 m <sup>2</sup>
<b>Niteliği</b>	:	Ondört Katlı Otel İşyeri ve Arsası (*)
<b>Yevmiye No</b>	:	32950
<b>Tapu Tarihi</b>	:	26.08.2015

(\*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

#### DEĞERLEMeye KOnu BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN LİSTESİ

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

#### 4.1.2. Tapu Kayıtları İncelemesi

02.11.2020 tarihi itibarıyla WEB Tapu Portal Sistemi'nden temin edilen "Taşınmaz Ait Tapu Kaydı" belgesine göre rapor konusu taşınmazlardaki TSKB GYO A.Ş.'nin hisseleri üzerinde **müştere**ken aşağıdaki notların bulunduğu belirlenmiştir.

##### **Beyanlar Bölümü:**

- İmar Kanunu'nun 11 Maddesi ve Talimatname'nin 38 maddesi gereğince muvakat kayıtlı yazlık sinema yapılmasına izin verilmiştir.  
(16.06.1967 tarih ve 3705 yevmiye no ile)
- Yönetim planı: 26.08.2015 tarihli. (26.08.2015 tarih ve 32950 yevmiye no ile)

##### **Rehinler Bölümü:**

- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden 15.000.000,-USD tutarında ipotek.  
(26.08.2015 tarih ve 32950 yevmiye no ile)

#### 4.1.3. Kadastro İncelemesi

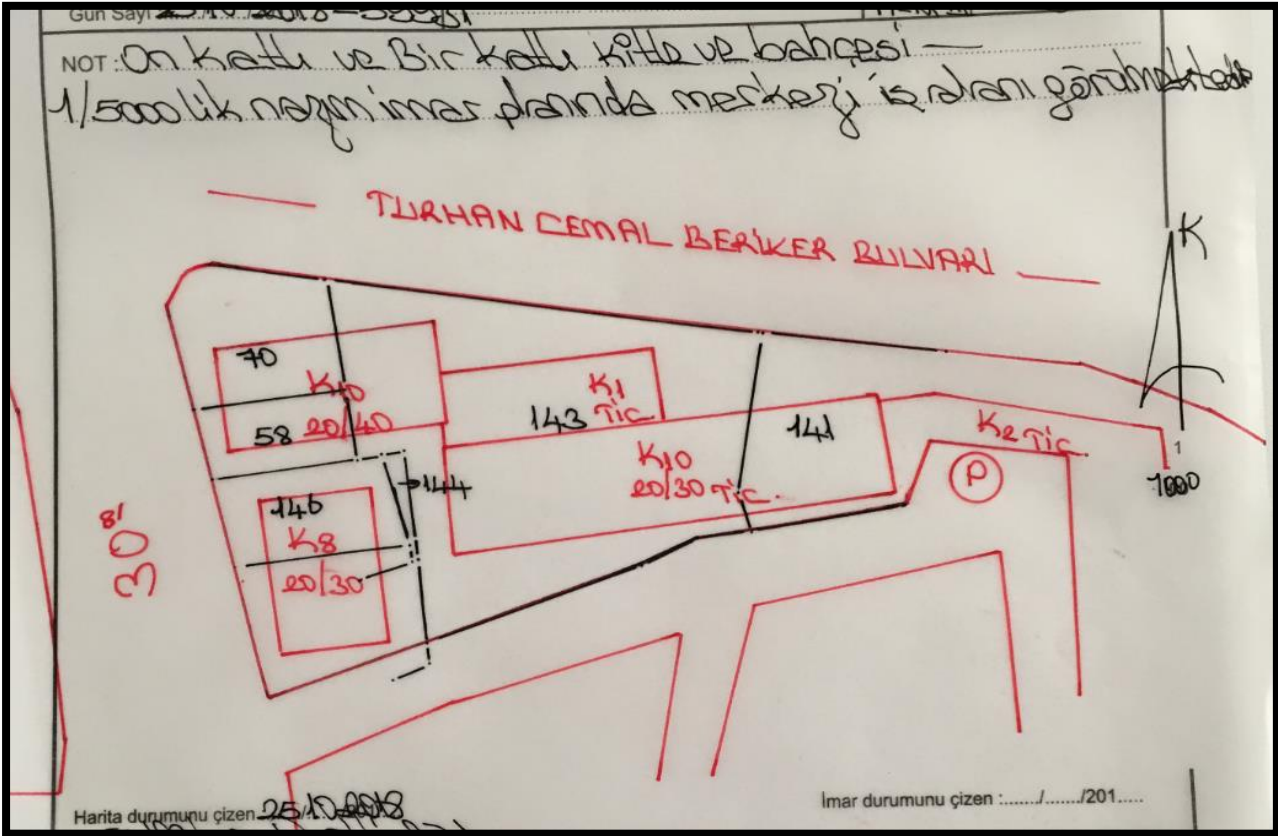
Değerlemeye konu taşınmazların kadastral sınırları, alan ve konum tespiti Seyhan İlçesi Kadastro Müdürlüğü'nde bulunan paftalar üzerinden ve <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr> online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

#### 4.1.4. Gayrimenkulün İmar Planı Bilgileri

Adana Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı'ndan temin edilen 31.10.2018 tarih ve 13509581-115.01.02-40331 sayılı imar durum yazısı ile 26.12.2019 tarihinde Adana Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalarda; 1653 ada, 143 no'lu parsel 10.10.2015 tarih ve 304 sayı ile onaylanan ve 15.01.2016 tarih ve 12 sayılı kararı ile kesinleşen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Merkezi İş Alanı" içerisinde kalmakta olup bu planın ardından taşınmazı kapsayan bir plan değişikliği bulunmamaktadır.

Seyhan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalarda rapor konusu 1653 ada, 143 no'lu parseli de kapsayan bölge için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarının devam ettiği öğrenilmiştir. Seyhan Belediyesi Emlak İstimlak ve Harita Müdürlüğü'nden temin edilen imar durum yazısına göre 1653 ada, 143 no'lu parsel "On Katlı ve Bir Katlı Kitle ve Bahçesi" olarak görünmektedir.

#### ---1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği ---



#### 4.1.5. Gayrimenkullerin Proje, Ruhsat, Şema vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler

Seyhan İlçesi Tapu Müdürlüğü arşivinde bulunan kat irtifakına esas 11.04.2014 tarihli Zemin ve Asma Kat İç Duvar Tadilatı Projesi üzerine 26.08.2015 tarih ve 32950 yevmiye no ile arsa payları ve bağımsız bölüm numaraları için onaylanmış olan mimari proje üzerinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Değerlemeye konu taşınmazlar binanın tamamını oluşturmaktadır.
- Değerlemeye konu dubleks işyeri nitelikli 1 no'lu bağımsız bölüm brüt 578 m<sup>2</sup>, iş yeri nitelikli 2 no'lu bağımsız bölüm 50 m<sup>2</sup> ve otel nitelikli 3 no'lu bağımsız bölüm ise 25.587 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir.

- Yerinde yapılan incelemelerde 1 no'lu dükkan kullanımında yaklaşık 74 m<sup>2</sup> alanlı kış bahçesi oluşturulduğu ve 3 no'lu otel nitelikli taşınmazda ise balkon nitelikli alanların yaklaşık 119 m<sup>2</sup>'lik kısmının kapalı olarak kullanıldığı tespit edilmiştir.
- Mimari projesine göre binanın katlara göre kullanım fonksiyonları aşağıda gösterilmiştir.

Kat Adı	Kullanım Fonksiyonu
3. bodrum	Kapalı otopark, mekanik oda, depolar, teknik servis odaları, kazan dairesi, hidrofor odası, otomasyon odası, sığınak
2. bodrum	Kapalı otopark, havuz mekanik odası, santral odası, ana mutfak bölümü, depolar, mal kabul, idari ofisler, sığınak
1. bodrum	Güvenlik, kapalı otopark girişi, idari ofisler, spa center, fitness center, bay - bayan soyunma odaları, çamaşırhane, mekanik odalar, server odası, sığınak, kapalı yüzme havuzu
Zemin	Resepsiyon, loby, restoran, mutfak, idari ofisler, 1 ve 2 no'lu bağımsız bölümler, açık otopark alanı
Asma	Toplantı salonları, mutfak, dinlenme alanı ve 1 no'lu bağımsız bölüme ait alan
1. Normal	Teras bölümü, mekanik oda ve mutfak
2. ila 8. Normal	Müşteri odaları, hizmetli odaları ve elektrik odaları
9. Normal	Roof-bar, mutfaklar, teras alanı, balo salonu,
Çatı (Teras)	Teknik kat ve teras

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

- Taşınmazlar için 14.04.2011 tarihli ve 4/8 sayılı yeni yapı ruhsatı alınmış daha sonra toplam 26.215 m<sup>2</sup> inşaat alanı için 26.04.2012 tarihli ve 19.09.2014 tarihli tadilat ruhsatları alınmıştır. Bu tadilat ruhsatlarına istinaden 19.08.2015 tarih ve 9/4 no'lu yapı kullanma izin belgesi alınmıştır.
- Son olarak; 06.06.2018 tarihli Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Kanunu'na göre düzenlenmiş olan T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan 1 no'lu bağımsız bölüme ilişkin 27.12.2018 tarihli, 38U4PEFF belge ve 4233399 başvuru numaralı yapı kayıt belgesi ile 3 no'lu bağımsız bölüme ilişkin 27.12.2018 tarihli, PUEC6MB4 belge ve 4233812 başvuru numaralı yapı kayıt belgesi bulunmaktadır. Söz konusu belgelerin doğruluğu; <https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> sitesinden teyit edilmiştir. Yapı kayıt belgeleri; rapor tarihi itibari ile henüz ilgili belediyeye teslim edilmemiştir. (\*)

(\*) Sermaye Piyasası Kurulu'nun 16.08.2018 tarih ve 2018/37 sayılı bülteninde yayınlanan; Kurul'un i-SPK.48.8 (16.08.2018 tarihli ve 38/991 s.k.) sayılı ilke kararı uyarınca; 3194 sayılı İmar Kanunu'na eklenen Geçici 16. madde kapsamında; Yapı Kayıt Belgesi almış yapıların, ilgili düzenlemelerde yer alan diğer koşullar saklı kalmak kaydıyla, III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (GYO Tebliği) 22. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde yer alan "yapı kullanma izni alınmış olması"na ilişkin şartı sağladığının kabul edilmesine karar verilmiştir.

## **4.2. Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde "İmar Kanunu'nun 11 Maddesi ve Talimatname'nin 38 maddesi gereğince muvakkat kayıtlı yazlık sinema yapılmasına izin verilmiştir" beyanı bulunmaktadır. Söz konusu beyan 1967 yılı tarihli olup günümüzde geçerliliği kalmamış olup taşınmazlar üzerinde olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

Taşınmaz üzerinde yer alan ipotek bir örneği rapor ekinde yer alan "İpoteğe İlişkin Müşteri Açıklama Yazısı"na göre parsel üzerine inşa edilen taşınmazların inşaatının finansmanı için alınmış olan kredinin teminatı olarak konulmuştur. (\*)

- (\*) *Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "İpotek, rehin ve sınırlı aynı hak tesisi" başlığında (Madde 30) "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. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz." hükmü bulunmaktadır. MADDE 30 – (1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca 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. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur.*

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazlar üzerinde yer alan beyanların kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

**Taşınmazların tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekilleri uyumludur. Tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz**

## **4.3. Gayrimenkuller 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**

### **4.3.1. Kadastral Durumdaki Değişiklikler**

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün kadastral durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

### **4.3.2. Mülkiyet Durumundaki Değişiklikler**

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

### **4.3.3. İmar Durumundaki Değişiklikler**

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün imar durumunda aşağıdaki değişikliklerin olduğu belirlenmiştir.

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin imar durumunda aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Seyhan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalarda rapor konusu 1653 ada, 143 no'lu parseli de kapsayan bölge için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarının devam ettiği öğrenilmiştir. Ancak Seyhan Belediyesi Emlak İstimlak ve Harita Müdürlüğü'nden temin edilen 25.10.2018 tarihli imar durum yazısına göre 1653 ada, 143 no'lu parsel "On Katlı ve Bir Katlı Kitle ve Bahçesi" olarak görünmektedir.

Adana Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı'ndan temin edilen 31.10.2018 tarih ve 13509581-115.01.02-40331 sayılı imar durum yazısına göre; 1653 ada, 143 no'lu parsel 10.10.2015 tarih ve 304 sayı ile onaylanan ve 15.01.2016 tarih ve 12 sayılı kararı ile kesinleşen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Merkezi İş Alanı" içerisinde kalmakta olup bu planın ardından taşınmazı kapsayan bir plan değişikliği bulunmamaktadır.

#### **4.3.4. Gayrimenkullerin Hukuki Durumuna İlişkin Bilgi**

Taşınmazların hukuki durumu ile ilgili herhangi bir kısıtlılık bulunmamaktadır.

#### **4.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler**

Taşınmazların konumlandığı bölge; imar planlarında "Merkezi İş Alanı" ve "Ticaret Alanı" ve Konut Alanı olarak belirlenmiş olup ve gelişme bu yönde tamamlanmıştır.

#### **4.5. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar**

Seyhan Belediyesi İmar Müdürlüğü'ndeki taşınmaza ait arşiv dosyasında yapılan incelemelerde olumsuz içerikli bir belgeye (yapı tatil tutanağı, encümen kararı, vb.) rastlanılmamıştır.

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

Gayrimenkul için herhangi bir satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi veya hasılat paylaşımı sözleşmesi bulunmamaktadır.

#### **4.7. Gayrimenkul ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanma 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**

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan yapı için gerekli tüm izinler alınmıştır. Raporun "4.1.5. Gayrimenkulün Proje, Ruhsat, Şema vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler" bölümünde yasal belgeler hakkında detaylı bilgiler anlatılmıştır.

#### **4.8. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/06/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi**

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesi alınmış olup kat mülkiyeti kurulmuş olduğundan yapı denetimle bir ilişkileri kalmamıştır.



#### 4.9. 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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

#### 4.10. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulün enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

### 5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

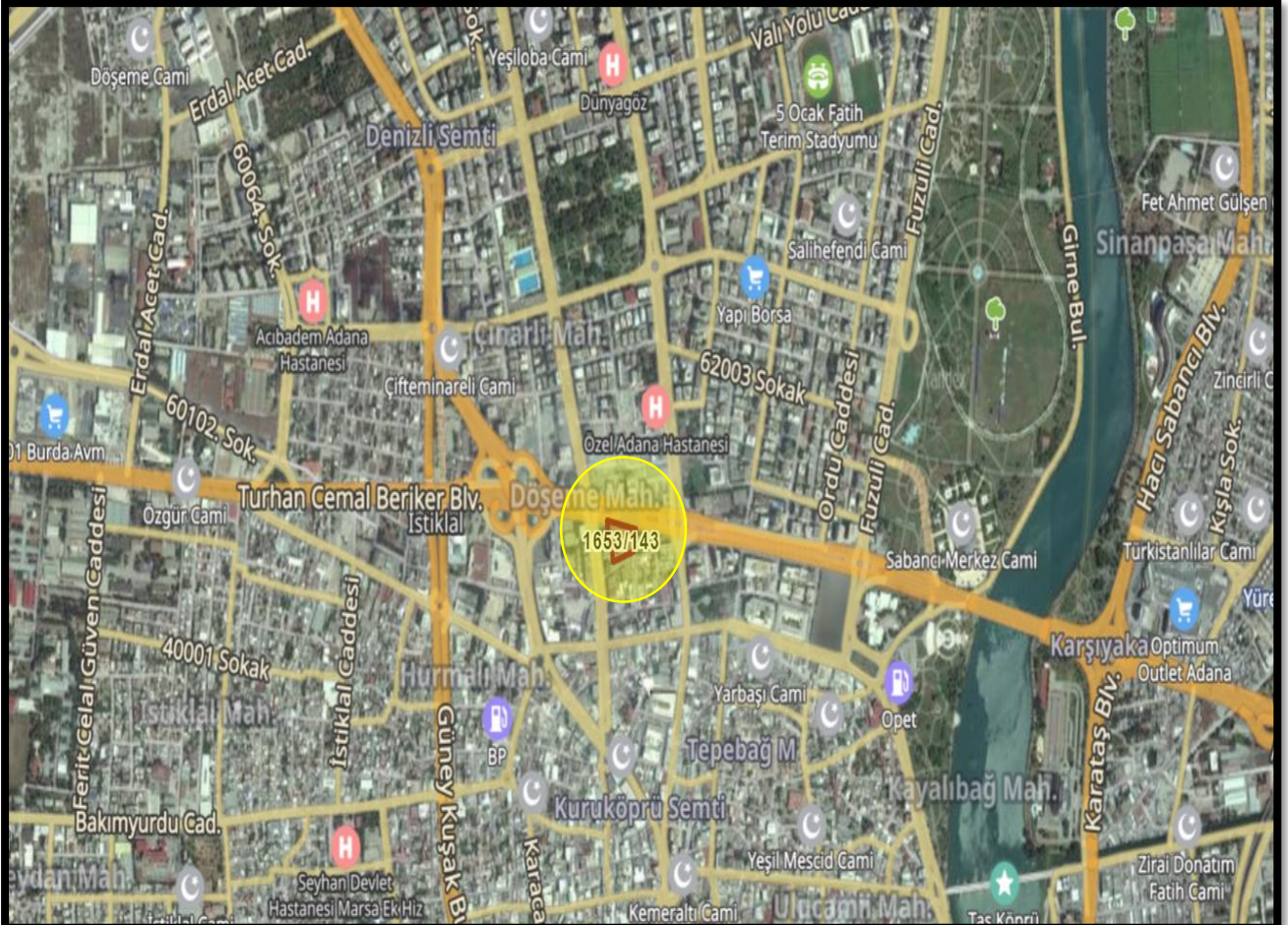
#### 5.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

Değerlemeye konu taşınmazlar; Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi, Turhan Cemal Beriker Bulvarı üzerinde yer alan 33 kapı numaralı Adana Divan Otel ve 33/A ve 33/B kapı numaralı işyerleridir.

Taşınmazlar bölgenin ana arteri olan Turhan Cemal Beriker Bulvarı üzerinde yer almaktadır. Yakın çevresinde Gizer İş Merkezi, İş Bankası Binası, Seyhan Belediyesi ve Kültür Merkezi, iş yerleri ve nitelikli oteller bulunmaktadır. Bölgede yer alan bazı nitelikli oteller ise İbis Otel, Şirin Park Otel, Seyhan Otel, Adana Hiltonsa'dır.

Merkezi konumu, ulaşım rahatlığı, ana arter üzerinde yer alması, bölgenin yüksek ticari potansiyeli, müşteri celbi ve reklam kabiliyeti taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Seyhan Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.



## 5.2. Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

### 5.2.1. Gayrimenkullerin Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

<b>Yapı Tarzı</b>	Betonarme Karkas
<b>İnşaat Nizami</b>	Ayrık
<b>Yapının Yaşı</b>	~ 5 (*)
<b>Kat Adedi</b>	15 (3 Bodrum kat + zemin kat + asma kat + 9 normal kat + teras)
<b>Toplam İnşaat Alanı</b>	26.215 m <sup>2</sup> (*)
<b>Elektrik</b>	Şebeke
<b>Jeneratör</b>	Mevcut (3 adet 900 kVa kapasiteli)
<b>Paratoner</b>	Yakalama uçlu faraday kafes sistemi
<b>Su Deposu</b>	Mevcut (3 adet betonarme su deposu)
<b>Hidrofor</b>	Mevcut
<b>Trafo</b>	Mevcut
<b>Doğalgaz</b>	Mevcut
<b>Klima Tesisati</b>	VRV sistemi, klima santralleri ve chiller grubu
<b>Güvenlik</b>	Güvenlik elemanları ve güvenlik kameraları
<b>Asansör</b>	Mevcut (4 adet müşteri, 2 adet servis ve 1 adet yangın)
<b>Su - Kanalizasyon</b>	Şebeke (Ek olarak kuyu suyu kullanılmaktadır.)
<b>Uydu Yayın Sistemi</b>	Mevcut
<b>Telefon Santral</b>	Mevcut
<b>Ses Yayın Sistemi</b>	Müşterilere hitap eden tüm ortak kapalı hacimlerde ses yayın sistemi mevcut
<b>Yangın İhbar Sistemi</b>	Duman ve ısı dedektörleri mevcut
<b>Yangın Söndürme Tesisati</b>	Yangın dolapları, hidrantlar, sprinkler sistemi ve yangın tüpleri mevcut
<b>Yangın Merdiveni</b>	Mevcut (3 adet betonarme)
<b>Dış Cephe</b>	Alüminyum kompozit panel

(\*) Bina yaşı bilgisi 19.08.2015 tarihli 9/4 sayılı yapı kullanma izin belgesinden edinilmiştir.

(\*\*) Toplam kullanım inşaat alanı tesise ait tadilat mimari projesinden ve yapı kullanma izin belgesinden temin edilmiştir. Yapı kullanma izin belgesine göre; 26.215 m<sup>2</sup>'nin 50 m<sup>2</sup>'si 2 no'lu bağımsız bölüm, 578 m<sup>2</sup>'si 1 no'lu bağımsız bölüm kalan 25.587 m<sup>2</sup>'si ise otel niteliğinde olan 3 no'lu bağımsız bölümdür.



### 5.2.2. Tesisin Genel Özellikleri

<b>Tesis Adı</b>	Divan Otel Adana
<b>Yıldız Sayısı ve Sınıfı</b>	5 yıldızlı otel
<b>Açılış Tarihi</b>	01 Eylül 2015
<b>Sahibi</b>	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....1/2 Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.....1/2
<b>İşletmecisi Firma</b>	Anavarza Otelcilik A.Ş.
<b>Parsel Sayısı</b>	1 (Yüzölçümü 3.608 m <sup>2</sup> )
<b>Tesisin Durumu</b>	Tesis yılın 12 ayı faaliyet göstermektedir.
<b>Turizm İşletme Belgesi</b>	31.12.2014 tarihli ve 15776 sayılı otel işletme izni bulunmaktadır.
<b>Oda Tipi Sayısı</b>	180 adet (1 adet engelli odası, 14 adet süit oda ve 165 adet standart oda)
<b>Yatak Sayısı</b>	400
<b>Oda Özellikleri</b>	Minibar, LCD TV, çalışma masası, uydu yayın sistemi, telefon, saç kurutma makinesi, kasa, ADSL, hemşire acil çağrı sistemi ve acil anons sistemi
<b>Aktiviteler</b>	Toplantı salonu, kapalı yüzme havuzu, fitness center, türk hamamı, bar salonu, masaj odaları
<b>Restoran ve Barlar</b>	Restoran, loby bar, roof bar, balo salonu
<b>Toplantı Salonları</b>	Boardroom, Şar, Misis, Magarsa, Anavarza, Yaşar Kemal Salonu ve Balo Salonu
<b>Fasalite ve Servisler</b>	Doktor hizmeti, oto kiralama, özel kasa, kuaför, kuru temizleme ve internet hizmeti
<b>Otopark</b>	Açık ve kapalı otopark mevcut

- Taşınmaz, 5 yıldızlı otel standartlarında bir inşaat, teçhizat ve tesisata sahiptir.
- Restoran, barlar ve dükkanlar kullanım fonksiyonlarına uygun olarak tefriş edilmiştir.
- Restoran ve barlarda Tavanlarda ses yayın tesisatı, duman detektörleri, sprinkler ve havalandırma sistemleri bulunmaktadır.
- Dış ve iç kapı doğramaları ahşaptan, pencere doğramaları ise alüminyumdan mamul ve çift camlıdır.
- Konaklama odalarının zeminleri halı ve traverten kaplı, duvarları saten boyalı ve duvar kâğıdı kaplı, tavanları alçı asma tavandır.
- Odalarda havalandırma, sprinkler ve yangın ihbar sistemleri bulunmaktadır.
- Odalardaki banyo hacimlerinin zeminleri traverten kaplı, duvarları duvar kâğıdı ve traverten kaplı, tavanları led spot aydınlatmalı alçıpan asma tavandır. İçerisinde hilton lavabo, ankastre klozet ile vitrifiye aksesuarları mevcuttur.
- Kat koridorlarının zeminleri halı kaplı, duvarları duvar kâğıdı ve ahşap kaplı, tavanları alçıpan asma tavandır.
- Toplantı odalarında zeminler halı, duvarlar duvar kâğıdı ve ahşap kaplı olup tavanlar spot aydınlatmalı alçıpan asma tavandır.

- Genel mekânlar ve personel alanlarında zeminler mermer, seramik, halı veya laminat parke kaplı, duvarlar saten boya, plastik boya veya ahşap lambri, tavanlar plastik boya veya alçı ve metal asma tavadır.
- Oda kapılarında kartlı geçiş sistemi bulunmaktadır.
- Otelin asma katta yer alan yaklaşık 248 m<sup>2</sup>'lik bölümü 1 no'lu bağımsız bölüm tarafından kullanılmakta ve bu alandan ayrı bir gelir elde edilmektedir.
- Tesisin katlara göre kullanım fonksiyonları aşağıda gösterilmiştir.

Kat Adı	Kullanım Fonksiyonu
3. bodrum	Kapalı otopark, mekanik oda, depolar, teknik servis odaları, kazan dairesi, hidrofor odası, otomasyon odası
2. bodrum	Kapalı otopark, havuz mekanik odası, santral odası, ana a mutfak bölümü, depolar, mal kabul, idari ofisler
1. bodrum	Güvenlik, kapalı otopark girişi, idari ofisler, spa center, fitness center, bay – bayan soyunma odaları, çamaşırhane, mekanik odalar, server odası
Zemin	Resepsiyon, loby, restoran, mutfak, idari ofisler, 1 ve 2 no'lu bağımsız bölümler ve açık otopark alanı
Asma	Toplantı salonu, mutfak, dinlenme alanı ve 1 no'lu bağımsız bölüme ait alan
1. Normal	Toplantı odaları, teras bölümü, mekanik oda ve mutfak
2. ila 8. Normal	Müşteri odaları, hizmetli odaları ve elektrik odaları
9. Normal	Roof-bar, mutfaklar, teras alanı, balo salonu,
Çatı (Teras)	Teknik kat ve teras

- 1 no'lu bağımsız bölüm otel girişine göre sağ tarafta yer almakta olup halihazırda kiracısı olan Adatepe Restoran Gıda Ticaret A.Ş. tarafından restoran olarak kullanılmaktadır.
- Taşınmaz zemin ve asma kat olmak üzere 2 katlıdır. Toplam kullanım alanı 578 m<sup>2</sup>'dir. Taşınmaz kullanım fonksiyonuna uygun olarak tefriş edilmiştir.
- 2 no'lu bağımsız bölüm ise otelin bünyesinde girişe göre sağ tarafta yer almakta olup halihazırda dükkan olarak kullanılmaktadır. Taşınmaz zemin kat olmak üzere tek katlı olup 50 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir.

### 5.2.3. Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmaza ait herhangi bir ruhsata aykırı durum bulunmamaktadır.

### 5.2.4. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Parsel üzerindeki yapı ruhsata uygun olarak inşa edilmiş olup yapı kullanma izin belgesine sahiptir. Bu nedenle 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

### 5.2.5. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Bina 1 ve 2 no'lu bağımsız bölümler kiracıları tarafından işyeri, 3 no'lu bağımsız bölüm ise otel olarak kullanılmaktadır.

### 5.2.6. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibariyle değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

## 6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

### 5.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

2019 yılı son çeyreği ile 2020 yılı ilk iki aylık dönemde gerek ekonomik gerek ticari hareketliliğin oldukça yüksek olduğu ve toparlanma eğiliminin devam ettiği bir süreç olmuştur. Ancak 2019 yılı sonların Çin’de başlayan hastalığın küresel bir boyuta ulaşan salgın 2020 Mart ayı itibariyle Türkiye’yi etkilemiş ve ekonomik aktivitede ivme kaybı gözlenmeye başlamıştır.

Mart ayına ilişkin veriler, tüketici güven endeksinde sınırlı bir düşüşe işaret etse de reel sektör güven endeksi ve imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) sert bir şekilde gerilemiştir. Salgının iktisadi faaliyet üzerindeki etkileri Nisan ayında derinleşmiştir. İktisadi faaliyetin yavaşlaması ve bazı sektörlerde faaliyetin neredeyse durma noktasına gelmesi, reel sektörün nakit akışları üzerinde baskı kurmuş ve ekonomideki ihtiyati likitide talebini arttırmıştır. Çoğu ülkede olduğu gibi, ülkemizde de politika yapımcılar salgının olumsuz yansımalarını sınırlamak amacıyla kapsamlı politika adımları atmıştır.

2020 yılı ilk çeyrekte GSYH yıllık büyümesi %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2019 yılı sonunda 753,7 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar cinsi GSYH, 2020 yılı ilk çeyrek itibariyle 758,1 milyar dolara çıkmıştır.

Nisan’da iktisadi faaliyetlerin sert daralışından sonra Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkisiyle toparlanmaya başladığına işaret etmektedir. Nisan’da bir önceki aya göre %30,2 daralan sanayi üretimi, Mayıs’ta %17,4 oranında artış kaydetmiştir. Benzer şekilde, perakende satışlar ve ciro endeksi Nisan’daki sert daralışların ardından Mayıs’ta kademeli bir şekilde toparlanma gelmiştir. Haziran ayı ile başlayan normalleşme sürecinde ekonomik aktivitedeki toparlanma daha belirgin hale gelmeye başlamıştır. Nisan’da 33,4 ile dip seviyeleri gören imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran ayı itibariyle 53,9 ile son iki buçuk yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Sektörel güven endeksleri hizmetler ve perakendede görece daha yavaş bir toparlanma olduğuna işaret ederken, inşaat ve imalat sanayinde hızlı bir iyileşmeye işaret etmektedir. Söz konusu gelişmede Haziran ile konut ve taşıt kredilerinde başlatılan kampanyaların etkili olduğu değerlendirilmektedir.

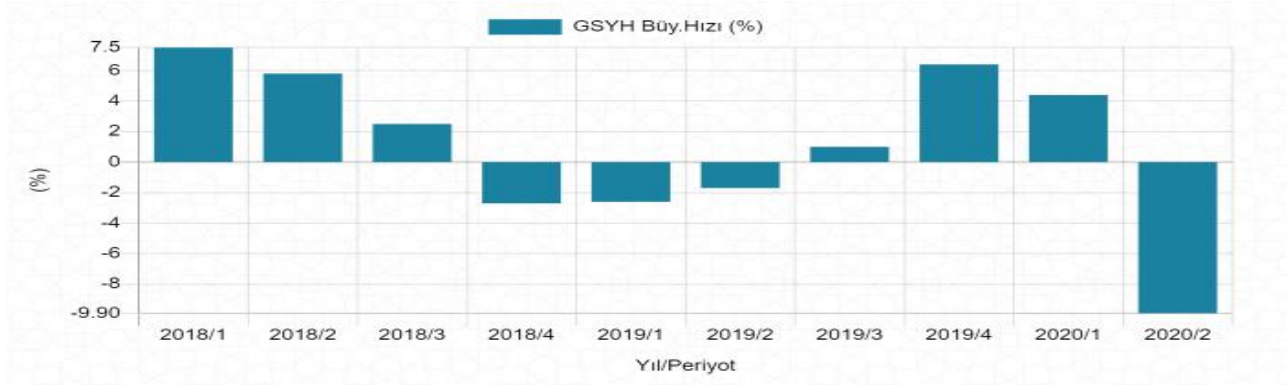
Uluslararası emtia fiyatlarındaki düşüşün etkisiyle Nisan’da gerilemeye devam eden enflasyonu Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkileriyle yükselmeye başlamıştır. 2020 ilk çeyrek sonunda %11,86 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu, Nisan’da %10,94’e inmiştir. Ancak Mayıs ve Haziran aylarında sırasıyla %11,39 ve %12,62 seviyelerine çıkmıştır. Diğer yandan, üretici fiyatları endeksinde (ÜFE) enflasyon dalgalı bir seyir izlenmektedir. Mart’ta %8,50 olan genel ÜFE yıllık enflasyonu Nisan ve Mayıs’ta gerilemeye devam ederek %5,53’e inmiştir. Haziran’da ise %6,17 seviyesine çıkmıştır.

Salgın sürecinde dış talebin iç talepten daha zayıf bir görünüm sergilemesiyle dış ticaret dengesinde bozulma ikinci çeyrekte de sürmüştür. İkinci çeyrekte dış ticaret açığı 2019’un aynı dönemindeki 7,9 milyar dolardan 10,8 milyar dolara çıkmıştır. İlk yarı genelinde ise yıllık bazda ihracatta %15,1 küçülme yaşanırken, ithalat %3,2 gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise 2019 ilk yarıdaki 13,8 milyar dolardan 2020 ilk yarıda 23,8 milyar dolara genişlemiştir. Salgının etkilerini sınırlamak üzere Mart ayı ile birlikte, faiz indiriminin yanında likitide tedbiri alan TCMB, bu adımlara ikinci çeyrekte yavaşlayarak da olsa devam etmiştir. Nisan’daki 100 baz puanlık indirimin TCMB Mayıs ayında 50 baz puan daha indirimine gitmiştir. Ancak Haziran’da enflasyon görünümü üzerinde artan riskleri dikkate alarak indirimlere ara vermiştir. (\*)

(\*) Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 – 2. Çeyrek Raporu

### 5.2.7. GSYİH Büyüme Oranı

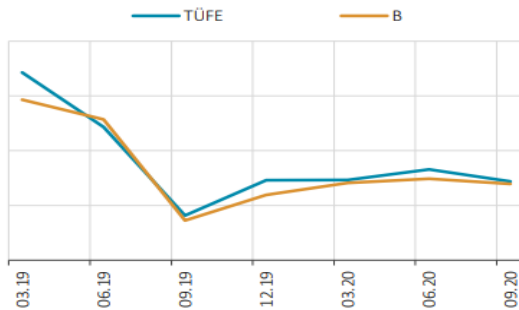
Türkiye Ekonomisi 2020 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %9,9 daralmıştır. 2003-2019 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,3 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

### 5.2.8. Enflasyon

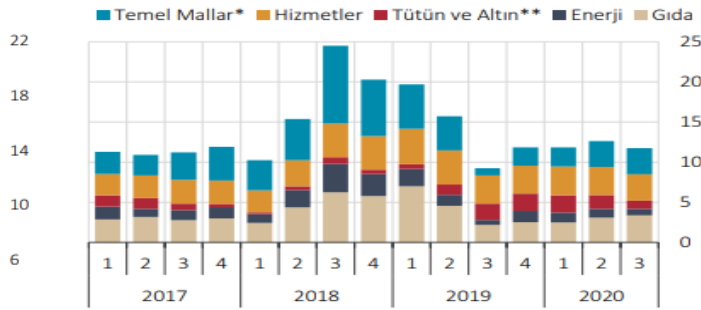
Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Enflasyon Raporu'na göre yıllık tüketici enflasyonu üçüncü çeyrekte yüzde 11,75 ile Temmuz Enflasyon Raporunda sunulan tahmin bandı üst sınırına yakın seyretmiştir. Talep yönlü dezenflasyonist etkilerin daha belirgin hale gelmesiyle yılın ikinci yarısında enflasyonun düşüş eğilimine gireceği yönündeki geçmiş değerlendirmelere karşın, güçlü kredi ivmesi ve Türk Lirasındaki değer kaybıyla birlikte enflasyon öngörülenden daha yüksek bir seyir izlemiştir. Yıllık enflasyon alkollü içecekler-tütün ile enerji gruplarındaki baz etkileriyle Haziran ayındaki yüzde 12,62 düzeyinden yüzde 11,75 gerilerken, çekirdek enflasyon göstergelerinin eğilimleri yüksek seviyelerini korumuştur. Bu dönemde tüketici fiyatlarında mevsimsellikten arındırılmış çeyreklik artış yüzde 2,92 olmuştur. Salgının birim maliyetler üzerindeki etkileri normalleşme adımları neticesinde, azalarak da olsa, üçüncü çeyrekte de hissedilmiştir. Diğer yandan, döviz kuru ve petrol fiyatlarındaki gelişmelere bağlı olarak üretici fiyatlarında gözlenen yüksek artışlar, tüketici fiyatları üzerinde baskı oluşturmaya devam etmiştir. Bu dönemde enflasyon beklentileri artarken, fiyatlama davranışlarında sektörel farklılıklar dikkate çekmiştir. Talep koşullarının güçlü seyrettiği dayanıklı mal gruplarında maliyet artışlarının güçlü bir şekilde fiyatlara yansıtıldığı gözlenirken, giyim ve hizmetler gibi faaliyeti salgından en çok etkilenen gruplarda enflasyon nispeten düşük seyretmektedir. Nitekim döviz kuru gelişmelerinin de etkisiyle temel mal ve hizmet enflasyonlarının eğiliminde belirgin bir ayrışma görülmektedir.



**Grafik: TÜFE ve B Endeksi\*** (Yıllık % Değişim)

Kaynak: TÜİK

\* İşlenmemiş gıda, enerji, alkol-tütün, altın dışı TÜFE



**Grafik: Yıllık Tüketici Enflasyonuna Katkı** (% Puan)

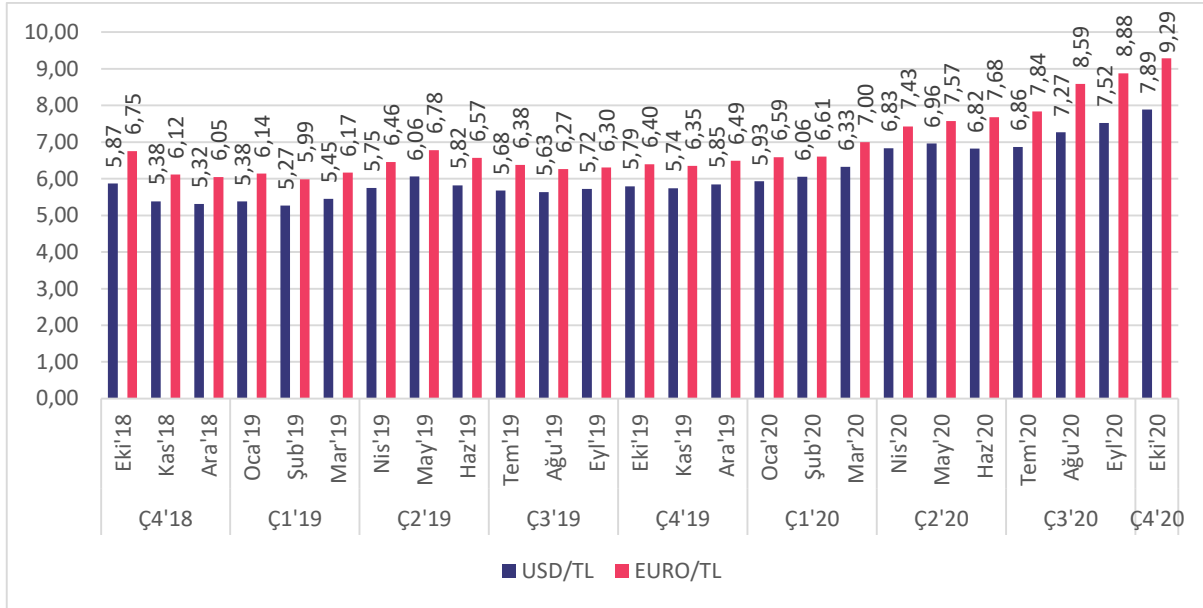
Kaynak: TCMB, TÜİK

\* Temel Mallar: Gıda, enerji, alkollü içecekler ve tütün ile altın dışında kalan mallar.

\*\* Tütün ve Altın: Alkollü içecekler ve tütün ürünleri ile altın

### 5.2.9. Döviz Kurları

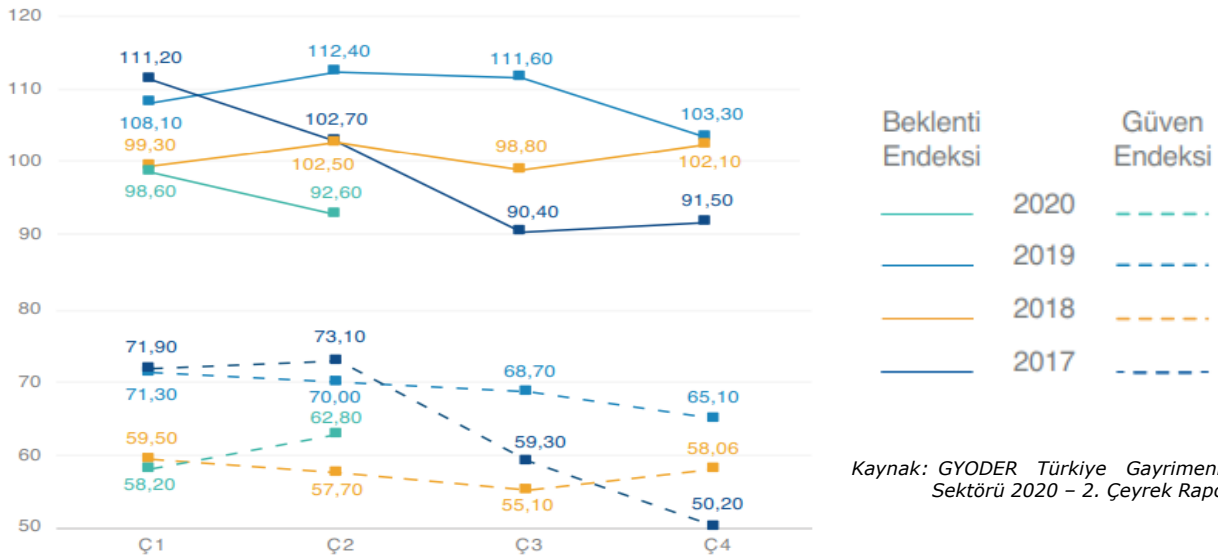
2020 yılının 2. çeyreğini 7,52 ile kapatan Amerikan Doları 2020 Ekim ayında 7,89'e; 8,88 ile kapatan Euro ise 2020 Ekim ayında 9,29 seviyesine yükselmiştir.



Kaynak: TCMB

### 5.2.10. Beklenti ve Güven Endeksleri

Beklenti Endeksi 2020 2. çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre 9,7'lik düşüşle 92,60; Güven endeksi ise %8,8'lik artışla 62,80 olarak açıklandı.

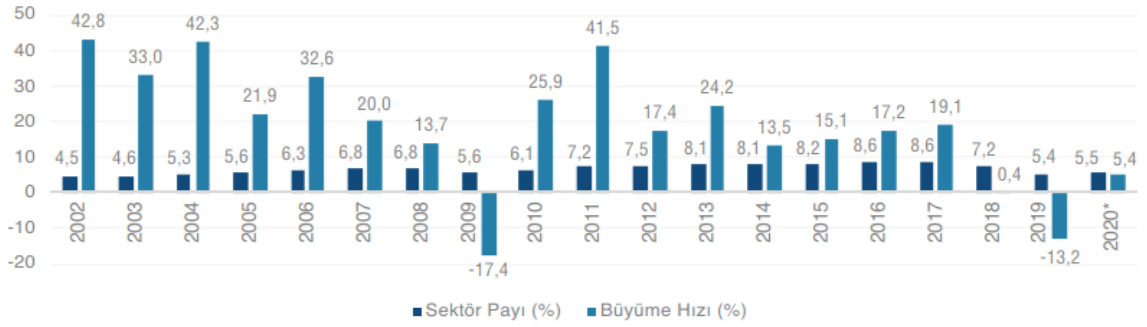


Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 - 2. Çeyrek Raporu

### 5.2.11. Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

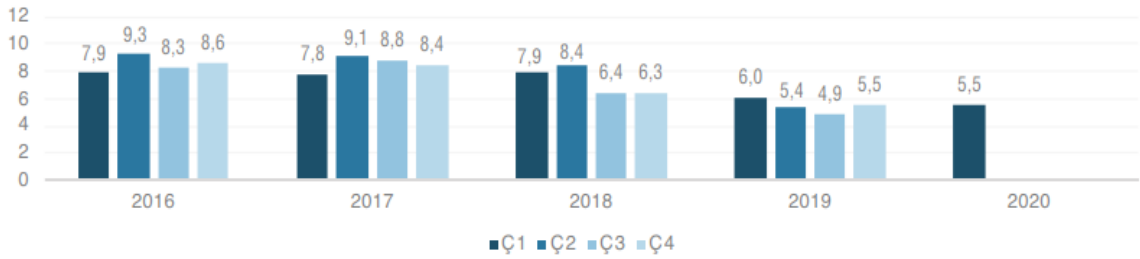
Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'den yıllık bazda aldığı pay 2020 1. Çeyrek dönem itibariyle %5,5 oldu. Aynı dönemde inşaat sektörü %5,4 büyürken, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %12,7 oldu. GSYH ise, %16,2artarak 1 trilyon 71 milyar 98 milyon TL oldu.

### GSYH İçindeki Pay (%) ve Büyüme Hızı - (Yıllık Bazda)



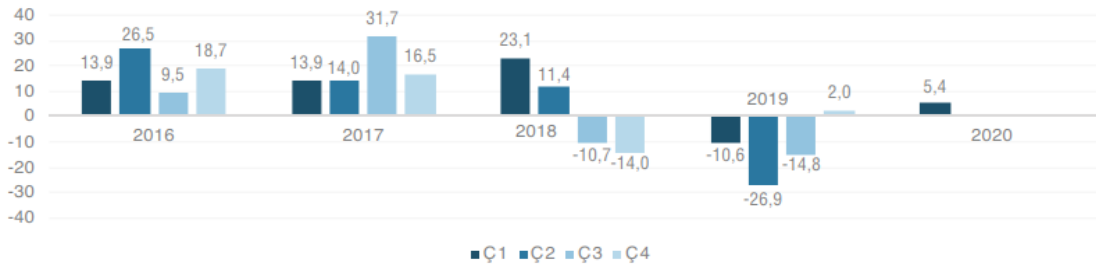
Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 – 2. Çeyrek Raporu

### Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 – 2. Çeyrek Raporu

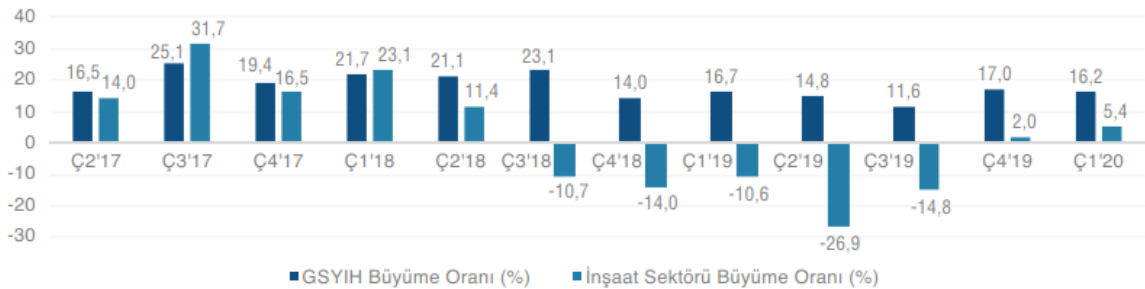
### Çeyrek Bazda Büyüme (%)\*



Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 – 2. Çeyrek Raporu

\*Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslaması

### İnşaat Sektörü - Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)\*



Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 – 2. Çeyrek Raporu

\*Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslaması



## 5.2.12. Türkiye Turizm Verileri

Türkiye İstatistik Kurumu'nun 30 Ekim 2020 tarihine yayınlamış olduğu "Haber Bülteni"nde Turizm İstatistikleri, III. Çeyrek: Temmuz - Eylül, 2020 verilerine göre turizm geliri geçen yılın aynı çeyreğine göre %71,2 azalmıştır. Turizm gelirinin (cep telefonu dolaşım ve marina hizmet harcamaları hariç) %71,6'sı yabancı ziyaretçilerden, %28,4'ü ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerinden elde edildi.

Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler. Bu çeyrekte yapılan harcamaların 3 milyar 97 milyon 691 bin \$'ını kişisel harcamalar, 946 milyon 665 bin \$'ını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

### Turizm geliri ve ziyaretçi sayısı, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2020

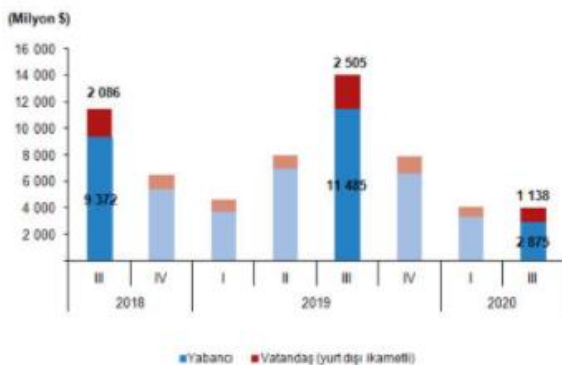
Yıl	Çeyrek	Çıkış yapan ziyaretçiler					
		Turizm geliri (Bin \$)	Değişim oranı* (%)	Kişi sayısı	Değişim oranı* (%)	Kişi başı ortalama harcama (\$)	Gecelik ortalama harcama (\$)
2019	Yıllık	34 520 332	17,0	51 860 042	13,7	666	68
	I	4 629 679	4,6	6 644 391	8,5	697	67
	II	7 973 963	13,2	12 762 346	15,3	625	68
	III	14 031 122	22,0	21 611 964	15,0	649	73
	IV	7 885 568	20,6	10 841 340	12,3	727	62
2019	9 Aylık	26 634 764	15,9	41 018 702	14,0	649	70
2020	9 Aylık	8 145 561	-69,4	11 243 568	-72,6	724	65
	I	4 101 206	-11,4	5 639 413	-15,1	727	70
	II	-	-	-	-	-	-
	III	4 044 356	-71,2	5 604 155	-74,1	722	61

Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

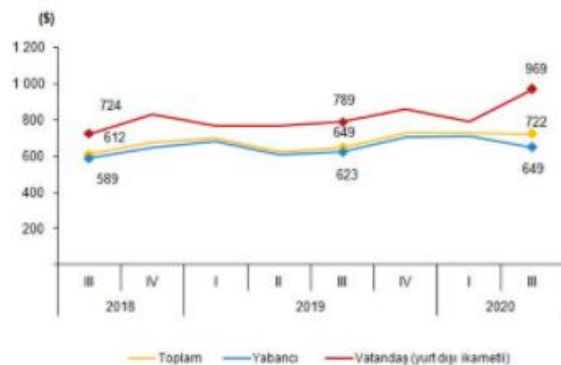
(\*) Değişim oranı: Bir önceki yılın aynı dönemine göre hesaplanmaktadır.

(-) Koronavirüs pandemisi (COVID-19) nedeni ile sınır kapılarında anket yapılamadığından 2020 yılı 2. Çeyreğe ilişkin veri yayınlanamamıştır.

### Ziyaretçi türüne göre turizm geliri, III. Çeyrek, 2020



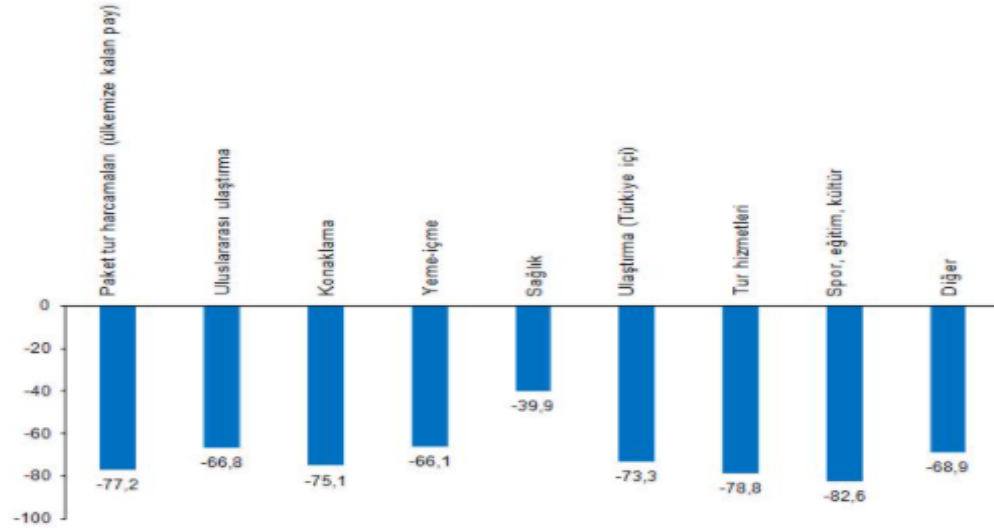
### Kişi başı ortalama harcama, III. Çeyrek, 2020



Not: Koronavirüs pandemisi (COVID-19) nedeni ile sınır kapılarında anket yapılamadığından 2020 yılı 2. Çeyreğe ilişkin veri yayınlanamamıştır.

Bu çeyrekte tüm harcama türleri geçen yılın aynı çeyreğine göre azaldı. Spor, eğitim, kültür harcaması %82,6, tur hizmetleri harcaması %78,8 ve paket tur harcamaları (ülkemize kalan pay) %77,2 azalmıştır.

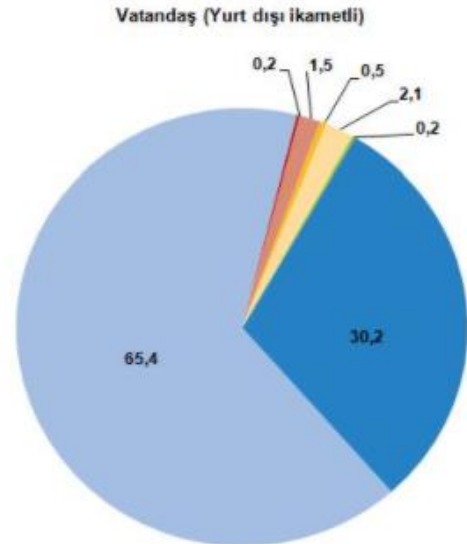
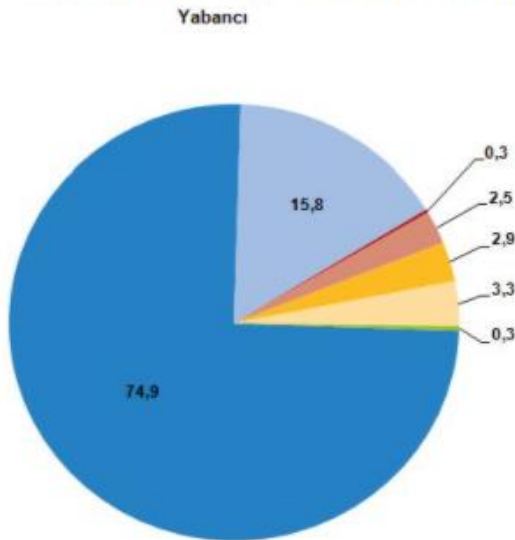
### Harcama türlerinin bir önceki yılın aynı dönemine göre değişim oranları (%), III. Çeyrek, 2020



Bu çeyrekte geceleme yapan yabancıların ortalama gecelik harcaması 70 \$, yurt dışında ikamet eden vatandaşların ortalama gecelik harcaması ise 46 \$ olmak üzere gecelik ortalama harcama 61 \$ olarak gerçekleşmiştir.

Ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2020 yılı III. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %74,1 azalarak 5 milyon 604 bin 155 kişi oldu. Bunların %79'unu 4 milyon 430 bin 53 kişi ile yabancılar, %21'ini ise 1 milyon 174 bin 102 kişi ile yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturdu. Ziyaretçi sayısı geçen yılın aynı çeyreğine göre %74,1 azalmıştır.

### Geliş amaçlarına göre ziyaretçiler (%)\*, III. Çeyrek, 2020



(\*): Oranlar beraberinde giden kişi hariç hesaplanmıştır.

- Gezi, eğlence, sportif ve kültürel faaliyetler
- Akraba ve arkadaş ziyareti
- Eğitim, staj (1 yıldan az)
- Sağlık ve tıbbi nedenler (1 yıldan az)
- İş amaçlı (konferans, toplantı, görev vb.)
- Alışveriş
- Diğer



Yurt içinde ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden vatandaşlarımızın harcamalarından oluşan turizm gideri, geçen yılın aynı çeyreğine göre %89,8 azalarak 126 milyon 79 bin \$ oldu. Bunun 119 milyon 604 bin \$'ını kişisel, 6 milyon 476 bin \$'ını ise paket tur harcamaları oluşturdu. Turizm gideri geçen yılın aynı çeyreğine göre %89,8 azalmıştır.

### Turizm gideri ve yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2020

Giriş yapan vatandaşlar (Yurt içi ikametli)						
Yıl	Çeyrek	Turizm gideri (Bin \$)	Değişim oranı* (%)	Kişi sayısı	Değişim oranı* (%)	Kişi başı ortalama harcama (\$) (\$)
2019	Yıllık	4 403 670	-10,1	9 650 512	15,1	456
	I	1 066 706	-1,1	2 017 916	-2,5	529
	II	1 082 543	-34,4	2 444 668	11,4	443
	III	1 230 964	1,8	2 949 118	30,2	417
	IV	1 023 457	6,9	2 238 810	20,8	457
2019	9 Aylık	3 380 213	-14,2	7 411 702	13,5	456
2020	9 Aylık	919 571	-72,8	1 946 883	-73,7	472
	I	793 491	-25,6	1 743 660	-13,6	455
	II	-	-	-	-	-
	III	126 079	-89,8	203 223	-93,1	620

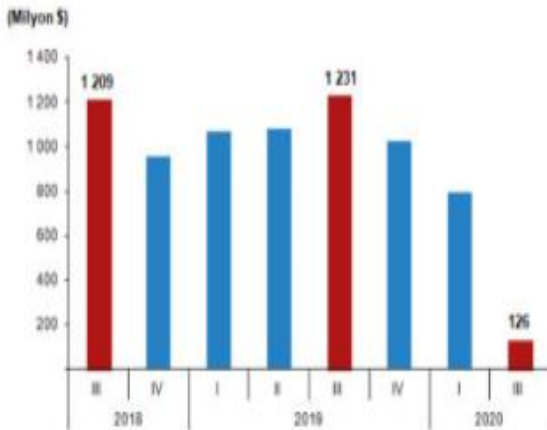
Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

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

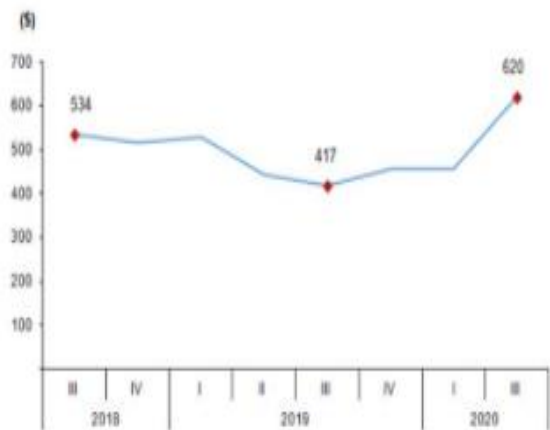
(-) Koronavirüs pandemisi (COVID-19) nedeni ile sınır kapılarında anket yapılamadığından 2020 yılı 2. Çeyreğe ilişkin veri yayınlanamamıştır.

Bu çeyrekte yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %93,1 azalarak 203 bin 223 kişi oldu. Bunların kişi başı ortalama harcaması 620 \$ olarak gerçekleşti. Yurt dışını ziyaret eden vatandaşlar 2019 yılı III. Çeyreğine göre %93,1 azalmıştır.

#### Turizm gideri, III. Çeyrek, 2020



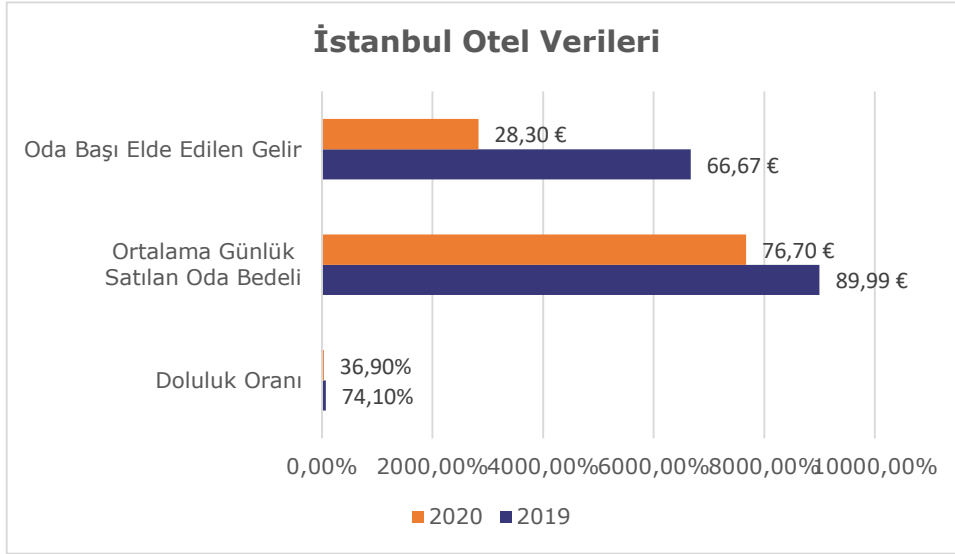
#### Kişi başı ortalama harcama, III. Çeyrek, 2020



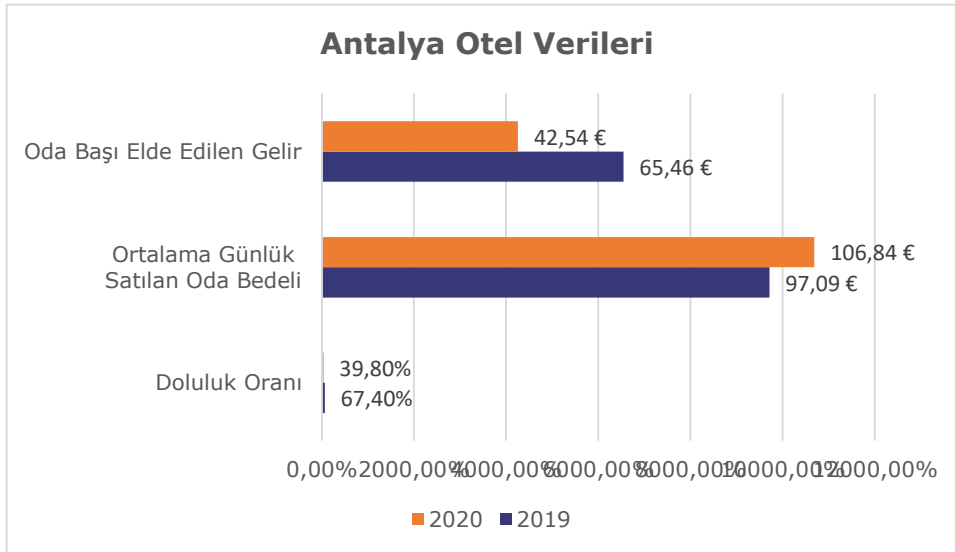
Not: Koronavirüs pandemisi (COVID-19) nedeni ile sınır kapılarında anket yapılamadığından 2020 yılı 2. Çeyreğe ilişkin veri yayınlanamamıştır.

### 5.2.13. Otel Verileri

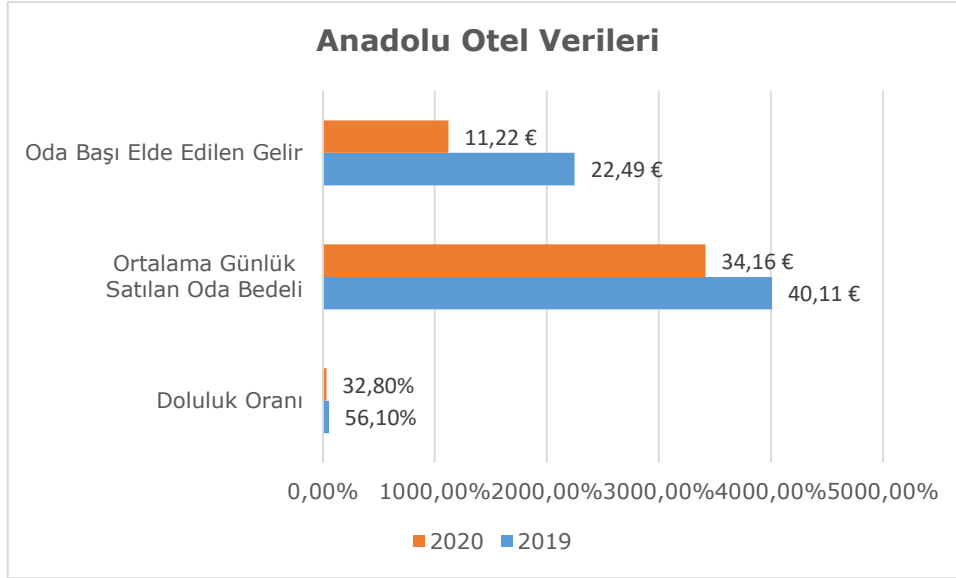
STR 2020 Eylül raporuna göre Eylül 2019 döneminde %80,7 otel doluluk oranına sahip olan İstanbul bir önceki yılın aynı dönemine göre %45,3 azalarak, %44,1 doluluk oranına sahiptir. 2019 yılı Eylül dönemi ortalama günlük satılan oda bedeli 95,97 Euro iken, %7,6'lık bir düşüşle 88,67 Euro olarak gerçekleşmiştir. Toplam oda sayısı üzerinden odabaşı elde edilen gelir ise %49,5'lik bir düşüş yaşamış ve 39,13 Euro olarak ölçülmüştür. 2020 yılıbaşından Eylül ayı sonuna kadar geçen sürede doluluk oranı, ortalama günlük satılan oda bedeli ve oda başı elde edilen gelir aşağıda tablo halinde sunulmuştur.



Antalya bölgesi bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,2 azalarak, %60,5 doluluk oranına sahiptir. 2019 yılı Eylül dönemi ortalama günlük satılan oda bedeli 99,01 Euro iken, %39,7'lik bir artışla 138,34 Euro olarak gerçekleşmiştir. Toplam oda sayısı üzerinden odabaşı elde edilen gelir ise %7,2'lik bir artış yaşamış ve 83,67 Euro olarak ölçülmüştür. 2020 yılıbaşından Eylül ayı sonuna kadar geçen sürede doluluk oranı, ortalama günlük satılan oda bedeli ve oda başı elde edilen gelir aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

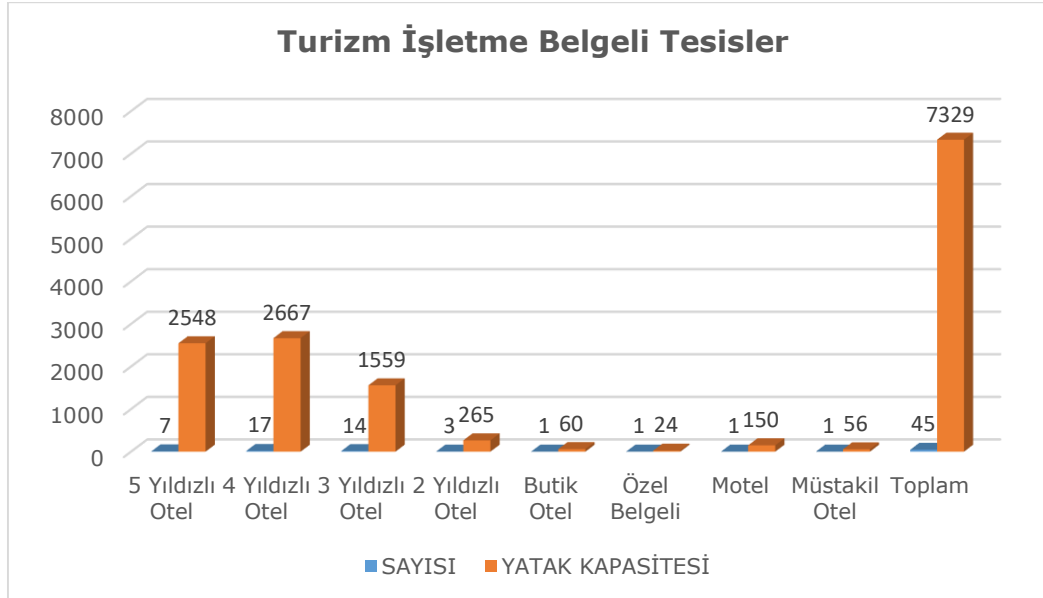


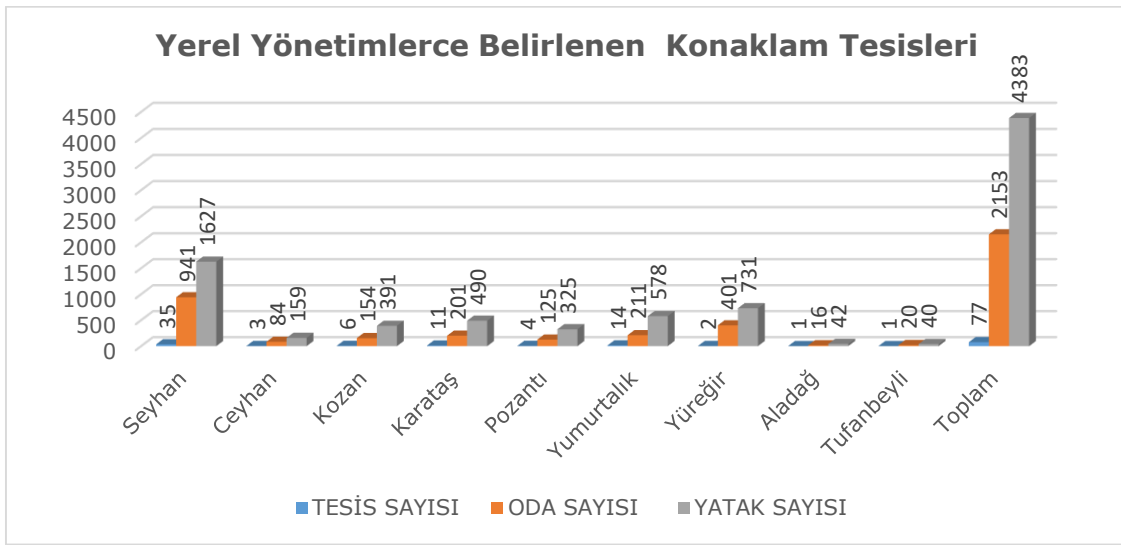
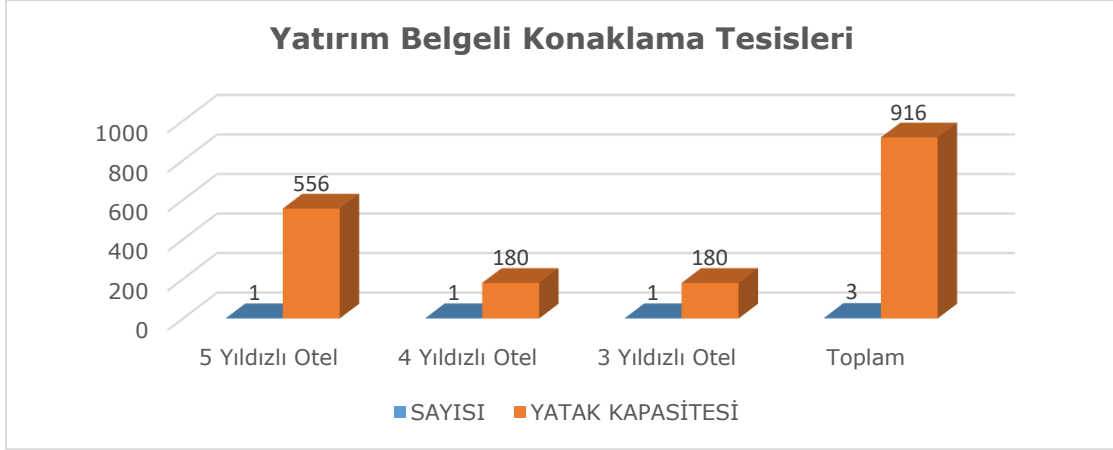
Antalya bölgesi bir önceki yılın aynı dönemine göre %39,4 azalarak, %36,40 doluluk oranına sahiptir. 2019 yılı Eylül dönemi ortalama günlük satılan oda bedeli 39,82 Euro iken, %20,8'lik bir düşüşle 31,54 Euro olarak gerçekleşmiştir. Toplam oda sayısı üzerinden odabaşı elde edilen gelir ise geçen yıla oranla %52'lik bir düşüş yaşamış ve 11,49 Euro olarak ölçülmüştür. 2020 yılıbaşından Eylül ayı sonuna kadar geçen sürede doluluk oranı, ortalama günlük satılan oda bedeli ve oda başı elde edilen gelir aşağıda tablo halinde sunulmuştur.



#### 5.2.14. Adana Otel Verileri

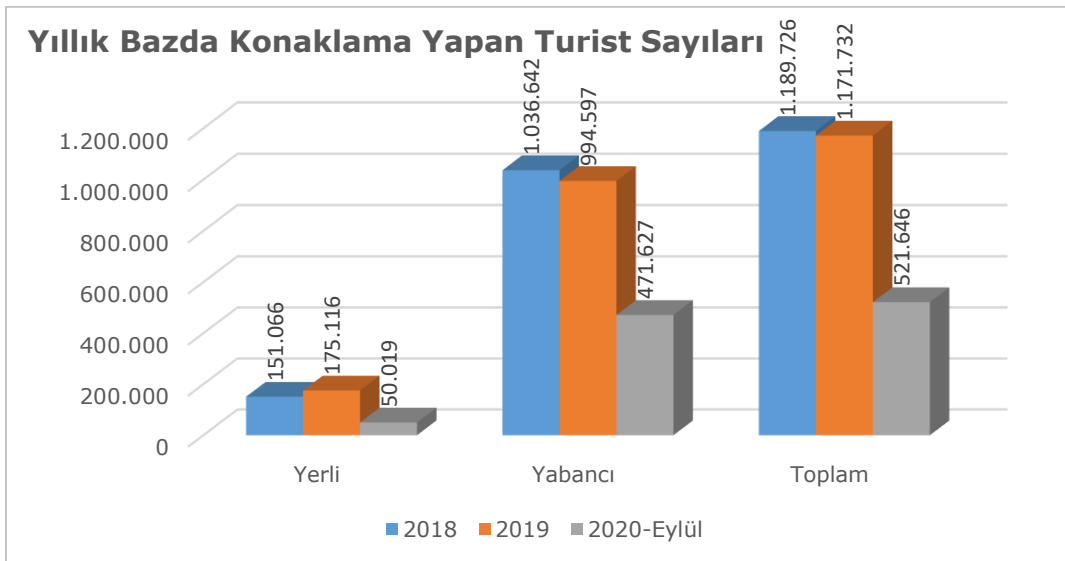
İl genelinde toplam 45 adet Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesisi, 3 adet Yatırım Belgeli Konaklama Tesisi ve 77 adet Yerel Yönetimlerce Belirlenen Konaklama Tesisleri bulunmaktadır.





Kaynak: Adana Turizm İl Müdürlüğü

Mart Ayından itibaren Türkiye’de olumsuz etkisini gösteren küresel salgın ışında Adana’ya 2020 Ocak – Eylül dönemlerinde gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı 50.019 kişidir. İl içerisinde 2018 – 2020 yılları arasında konaklayan turist sayısı aşağıda tablo halinde listelenmiştir.



Kaynak: Adana İl Turizm Müdürlüğü

### 5.3. Bölge Analizi

#### 5.3.1. Adana İli

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

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

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

1960'lı yıllarda çeşitli sektörde birçok fabrika faaliyete geçmiş, 1970'li yıllarda ise sanayi sektöründe holdingleşme başlamıştır. Bugün Sasa, Çukurova Elektrik, Marsa, Bossa, Güney Sanayi, Temsa, Adana Çimento, Çukobirlik, Mensa, Pilsa, Güney Bıracılık, Paksoy, Özbucak ülke genelinde faaliyet gösteren 500 sanayi kuruluşu içinde yer almaktadır.

2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne (ADNKS) göre nüfusu 2.237.940 kişidir.

#### 5.3.2. Seyhan İlçesi

Seyhan ilçesi Adana ilinin Merkez ilçesidir. Denizden 40 km içeride kurulan Adana ili, Seyhan Nehri'nin iki yakasına yayılmış olmakla birlikte batı yakada Seyhan, doğu yakada ise Yüreğir İlçesi yer almaktadır. İki ilçe İ.Ö. 6. yy'da yapılmış 317 m uzunluğunda 21 gözlü tarihi Taşköprü ile birbirine bağlamıştır.

Seyhan'ın doğusunda Yüreğir, batısında Tarsus, Kuzeyinde Çukurova (Yeni Adana), güneyinde ise Karataş yer almaktadır. İlçenin bulunduğu alan Seyhan Irmağı'nın taşıdığı alüvyonlardan oluşmuştur. Pleistosen'den başlayarak (4.jeolojik zaman başları) oluşan delta bugün üç taraca halinde uzanır. Kıyıda lagünler ve kumul setleri yer almaktadır.

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, 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.

2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne (ADNKS) göre nüfusu 796.286 kişidir.

### 6.3. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Özet Faktörler

#### Olumlu faktörler:

- Merkezi konumu,
- Havaalanına, şehir merkezine ve kamu kurum ve kuruluşlarına çok yakın olması sebebiyle konaklama için tercih edilen bir bölgede yer alması,
- Ulaşım rahatlığı,
- Müşteri celbi ve reklam kabiliyeti,
- Çevrenin yüksek turizm ve ticaret potansiyeli,
- Tüm yıl boyunca faaliyet göstermesi,
- Yapı kullanma izin belgesinin ve çalışma izinlerinin alınmış olması,
- Otopark alanlarının bulunması,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

#### Olumsuz faktörler:

- Otelin özel ve kısıtlı bir alıcı kitlesine sahip olması,
- Yaşanan pandemi nedeniyle oluşan ekonomik belirsizlik.

### 6.4. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkul Değerine Etkileri

2020 yılı 3 çeyreklik dönem incelendiğinde enflasyon ve gösterge faizlerinin arttığı, konut ve ofis satışlarında bir önceki yıla göre düşüş yaşandığı ve azaldığı, buna karşılık olarak ise inşaat maliyetlerinin arttığı görülmektedir. Ayrıca yaşanan pandemi etkileri tüm sektörler gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemiştir. Ancak 2020 yılı 2. çeyrek sonu 3. çeyrek başında konut faizlerinin ülke tarihinin en düşük seviyelerine çekilmesi ve çeşitli kampanyalarla bu durumun desteklenmesi ile özellikle konut sektöründe hareketlenme görülmüştür. Bununla birlikte Mart ayından itibaren Türkiye’de olumsuz etkilerini gösteren küresel salgın ışığında sınır ve otel kapanmaları ile azalan uluslararası turist hareketliliği ile salgın kapsamında alınan önlemler neticesinde otel konaklama kapasitelerinin %50 oranında hizmete sunulması sonucunda turizm gelirlerinde ciddi düşüşlerin yaşanmasına sebep olmuştur. Bu bilgiler doğrultusunda taşınmazın konumlu olduğu bölgenin yakın analizi de yapılmış ve piyasa araştırmalarında da görüleceği üzere istenen ve gerçekleşen satış/kiralama bedellerinin kendi içerisinde tutarlı oldukları gözlenmiştir. Bölge genelinde gayrimenkul kira fiyatlarının bir önceki yıla göre çok az da olsa enflasyon bandında artış olduğu gözlenmiştir. Bölgede yer alan taşınmazlar konumları, mimari-inşaat özellikleri ile sahip oldukları manzara ve raporda “Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Özet Faktörler” bölümünde belirtilen özellikler dikkate alınarak taşınmazlara pazar değeri takdirinde bulunulmuştur.

## 7. BÖLÜM KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 6.1. Değerleme Yaklaşımları

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları aşağıdaki gibidir.

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

### 6.1.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi,
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

### 6.1.2. Gelir Yaklaşımı

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:

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



Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmele birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz),
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmamasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

### **6.1.3. Maliyet Yaklaşımı**

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 değerin 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:

- 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,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmele birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve



maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması),
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

## 7.2. Değerlemede Kullanılacak Yöntemlerin Belirlenmesi

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 Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 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." yazmaktadır.

Ülkemizde bağımsız bölüme ait arsa payı hesabında farklı hesapların kullanılması sebebiyle bu tür gayrimenkullerde (daire, dükkan, ofis vs.) maliyet yaklaşımı her zaman çok sağlıklı sonuçlar vermemektedir. Ayrıca bölgede emsal nitelikte satılık arsa bulunamaması ve rapora konu taşınmazların ana yapı içerisinde bulunan bağımsız bölüm olması nedeniyle değerlemede maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

Değerlemeye konu taşınmazlar gelir elde etmektedirler. Halihazırda gelir elde eden bir mülk olduğundan taşınmazların pazar değerinin tespitinde gelir yaklaşımı yöntemi kullanılacaktır. Pazar yaklaşımı yöntemi ise 1 ve 2 no'lu bağımsız bölümlerin aylık m<sup>2</sup> pazar kira değerlerinin tespitinde kullanılacaktır.

## 7.3. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir indirgeme yaklaşımı iki temel yöntemi destekler. Bu yöntemler; direkt (doğrudan) indirgeme yaklaşımı yöntemi ve getiri (gelir) indirgeme yaklaşımı yöntemidir.

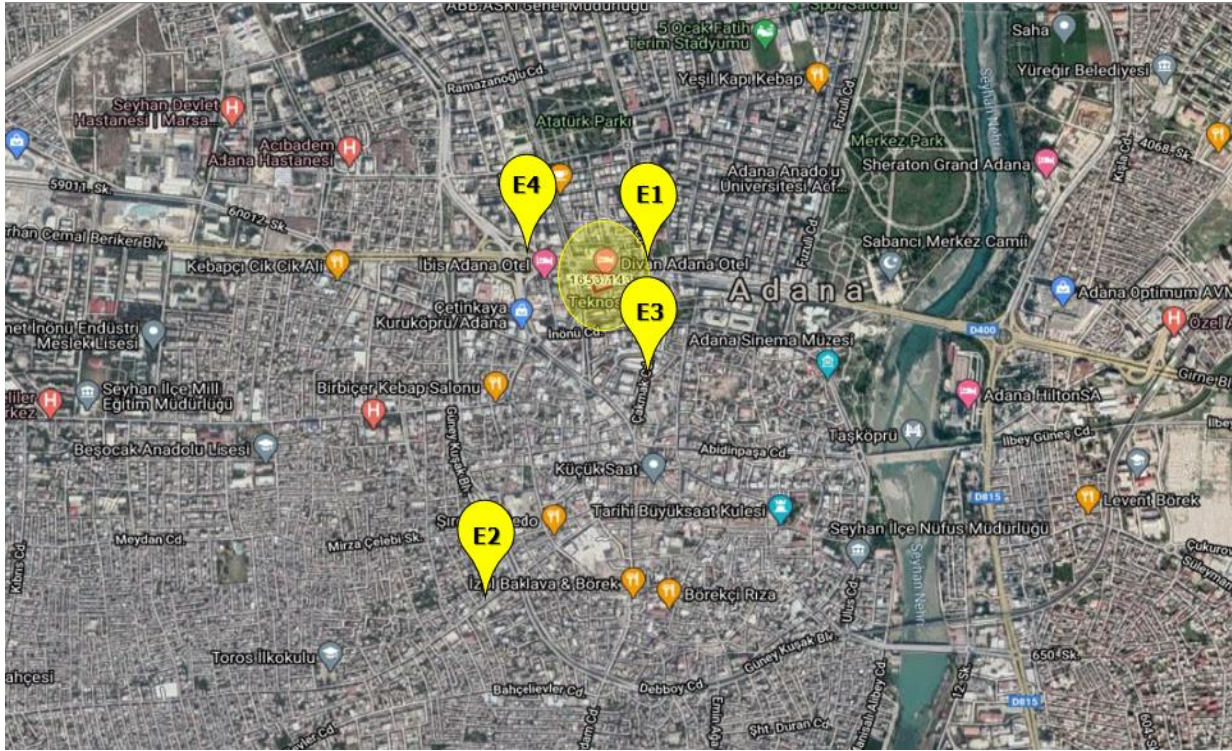
Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi; tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek için kullanılan bir yöntemdir. Bu dönüşüm, ya gelir tahminini uygun bir gelir oranına bölerek veya bunu uygun bir gelir faktörüyle çarparak tek adımda elde edilir. Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi, mülklerin dengeli bir biçimde işletildiği ve benzer risk düzeyleri, gelirleri, giderleri, fiziksel ve konumsal özellikleri ve geleceğe yönelik beklentileri olan emsal satışların bol olduğu zaman yaygın bir biçimde kullanılır.

Getiri indirgeme yaklaşımı yöntemi ise; gelecekteki yararların uygun bir getiri oranı uygulayarak bugünkü değer göstergesine dönüştürülmesi için kullanılır. Bu yöntem 5 ila 10 yıl arasında olan, belirtilen mülkiyet dönemi içerisinde olası gelir ve giderlerin dikkate alınmasını gerektirmektedir. İndirgenmiş nakit akışı analizi (İNA) yöntemi, gelir indirgemenin en önemli örneğidir. İndirgenmiş nakit akışı analizi; bir mülkün veya işletmenin gelecekteki gelirleri ve giderleri ile ilgili kesin varsayımlara dayalı bir finansal modelleme tekniğidir. İNA analizinin en yaygın uygulaması İç Verim Oranı (İVO) ve Net Bugünkü Değer'dir.

Değerlemede "Net Bugünkü Değer"ın tespitine yönelik bir çalışma yapılmıştır. Bu yöntemde, gayrimenkulün değerinin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörülür. Gelir indirgeme yaklaşımı yönteminde değerlendirme konusu gayrimenkullerin net bugünkü değeri 10 yıllık süreç içerisinde hesaplanmıştır. Projeksiyondan elde edilen nakit akımları; ekonominin, sektörün ve gayrimenkulün taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve gayrimenkullerin toplam değeri hesaplanmıştır. Bu toplam değer, taşınmazın mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak hesaplanan (olması gereken) değerini ifade etmektedir.

### 7.3.1. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

#### 7.3.1.1. Kiralık Dükkanlar



- 1) Ziyapaşa Bulvarı üzerinde ve Günep Ziyapaşa Projesinde konumlu, bodrum (440 m<sup>2</sup>) ve zemin (440 m<sup>2</sup>) katındaki toplam 2 katlı ve 880 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen dükkan aylık 32.500,-TL bedelle kiralıktır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 37,-TL)  
İlgili tel.: 0322 459 70 32
- 2) Obalar Caddesi üzerinde konumlu bir binanın zemin (90 m<sup>2</sup>) ve asma (80 m<sup>2</sup>) katındaki 170 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen dükkan aylık 5.850,-TL bedelle kiralıktır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 34,-TL) İlgili tel.: 0322 359 88 80

- 3) Çakmak Caddesi üzerinde konumlu bir binanın bodrum (110 m<sup>2</sup>), zemin (110 m<sup>2</sup>) ve asma katındaki (110 m<sup>2</sup>) olmak üzere toplam 3 katlı ve 330 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen dükkan aylık 33.000,-TL bedelle kiralıktır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri 100,-TL)  
İlgili tel.: 0322 233 66 60
- 4) Ziyapaşa Bulvarı üzerinde konumlu bir binanın bodrum (140 m<sup>2</sup>) ve zemin (130 m<sup>2</sup>) katındaki toplam 2 katlı ve 270 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen dükkan aylık 9.600,-TL bedelle kiralıktır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 36,-TL) İlgili tel.: 0322 453 33 88

**Not:** Emsallerin pazarlık payı mevcuttur.

### 7.3.1.2. Otel Konaklama Bilgileri

Değerlemeye konu tesisin konumlandığı bölgede bulunan bazı 5 yıldızlı otellerin standart oda için konaklama bilgileri aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

TESİS ADI	ODA SAYISI	HİZMET ŞEKLİ	ODA FİYATLARI (TL)
Sheraton Grand Adana	240	Oda Kahvaltı	665
Adana Hilton SA	308	Oda Kahvaltı	554
Otel Seyhan	138	Oda Kahvaltı	503
Double Tree by Hilton Adana	100	Oda Kahvaltı	430

### 7.3.2. Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

#### 7.3.2.1. Emsallerin Seçimi

Rapor konusu taşınmazların pazar değerinin tespiti için yakın bölgedeki benzer imar ve nitelikte olan arsalar araştırılmıştır. Emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde ve incelemelerde yakın tarihte satışı gerçekleşmiş verilere ulaşamamış olup halihazırda piyasada satılık olarak pazarlanan taşınmazların bilgileri alınmıştır. Alınan bilgiler şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür. Emsal araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar dikkate alınmıştır.

- Bu raporda taşınmazla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
- Bu raporda taşınmazla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup emsal bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Varsa farklı konumda / lokasyonda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlemede dikkate alınmışlardır.
- Bu raporda emsal taşınmazın fiziksel özellikleri (arsalar için büyüklük, topografik, imar hakları ve geometrik özellikler; bağımsız bölümler için ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, manzara, inşaat-mimari özellikler, teknik özellikler vb. unsurlar) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.
- Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiş ve şerefiyede bu durumları dikkate alınmıştır.
- Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.

### 7.3.2.2. Kiralık Emsallerin Analizi

Kiralık emsaller; değerlemeye konu 1 no'lu bağımsız bölüm için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve m<sup>2</sup> birim aylık pazar kira değeri hesaplanmıştır. 2 no'lu bağımsız bölüm ise bina içerisinde bulunduğu konum ve cephe bakımından 1 no'lu bağımsız bölüm esas alınarak kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilmiştir. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

Emsallerin konum kriterinde; "7.3.1.1 Kiralık Dükkanlar" bölümünde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ulaşım araçlarına vb. yakınlık kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin büyüklük kriterinde; pazarda talep görme ve kolay satılabilirlik özellikleri dikkate alınarak rapor konusu taşınmaza göre büyüklük karşılaştırılması yapılmıştır.

Emsallerin mimari özellikleri kriterinde taşınmazın iç mekan inşaat özellikleri dikkate alınarak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin reklam kabiliyeti kriterinde; konumlandıkları sokak/cadde bilinirliği, yaya trafiği, görülebilirlik, vb. kriterler dikkate alınarak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

DÜKKAN DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	m <sup>2</sup> Birim Fiyatı (TL)	Konum	Büyüklük	Mimari Özellik	Reklam Kabiliyeti	Pazarlık Payı	Düzeltilmiş m <sup>2</sup> Birim Değeri (TL)
Emsal 1	37	10%	25%	0%	10%	-10%	50,00
Emsal 2	34	25%	-5%	20%	20%	-15%	50,00
Emsal 3	100	10%	0%	-25%	5%	-20%	70,00
Emsal 4	36	10%	-5%	10%	10%	-10%	41,00
<b>Ortalama</b>							<b>55,00</b>

### 7.3.3. 1 ve 2 No'lu Bağımsız Bölümlerin Pazar Değeri Tespiti

#### Varsayımlar ve Kabuller

- Değerlemeye konu taşınmazların kiralamaya esas eklentili brüt alanları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )
1	330,00
2	50,00
<b>Toplam</b>	<b>380,00</b>

- 1 no'lu bağımsız bölüm 578 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olup 248 m<sup>2</sup>'lik kısmı otel tarafından kullanılmakta ve bu alandan ayrı bir gelir elde edilmektedir. Değerlemede bu durum dikkate alınarak 1 no'lu bağımsız bölüm için kiraya esas alanı 330 m<sup>2</sup> kabul edilmiştir.
- Mal sahibi firma yetkililerinden temin edilen bilgilere göre bağımsız bölümlerde kira geliri dışında herhangi bir gelir elde edilmemektedir.
- Dükkanların toplam yıllık gelirlerinin %2'si oranında genel gider maliyeti olacağı kabul edilmiştir.



- Aylık kira gelirinin her yıl için % 10 oranında artacağı öngörülmüştür.
- Doluluk oranı; 2021 yılı ve sonrası için % 100 olarak kabul edilmiştir.
- Raporda "7.3.3.2. Kiralık Emsallerin Analizi" bölümünde belirtildiği üzere kiralık emsaller; değerlemeye konu 1 no'lu bağımsız bölüm için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve m<sup>2</sup> birim aylık pazar kira değeri hesaplanmıştır. 2 no'lu bağımsız bölüm ise bina içerisinde bulunduğu konum ve cephe bakımından 1 no'lu bağımsız bölüm esas alınarak kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilmiştir. Buna göre 1 no'lu bağımsız bölüm için takdir edilen aylık m<sup>2</sup> kira değeri 55,-TL'dir.
- Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır: Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi.
- Risksiz getiri oranı; bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak rapor tarihi itibarıyla 10 yıllık tahvilin faiz oranı % 12,77'dir. Bu nedenle projeksiyon dönemlerinde risksiz getiri oranı % 13 olarak dikkate alınmıştır.
- Risk primi; eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi % 4,00 olarak kabul edilmiştir.
- Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı % 17 (Risksiz Getiri Oranı (% 13,00) + Risk primi (% 4,00)) olarak kabul edilmiştir.
- Taşınmazların toplam değeri; nakit akımlarının tahmin edildiği açık tahmin dönemindeki (explicit forecast period) değer ve bu kesin tahmin dönemi sonrasındaki değer olmak üzere iki kısımdan oluşmaktadır. Sürekli ve sabit büyüme modelinde (Gordon Modeli) taşınmazın yaratacağı nakit akımlarının, kesin tahmin dönemi sonrasında sabit ve sürekli artacağı varsayılır. Sürekli ve sabit büyüme modelinde devam eden değer; (Kesin tahmin dönemi sonrası birinci yıla ilişkin nakit akımı) / (Ağırlıklı ortalama yatırım maliyeti oranı) - (Kesin tahmin dönemi sonrası nakit akımlarının sabit büyüme oranı) eşitliği ile hesaplanmaktadır. Projeksiyon döneminin sonrasında gerçekleşecek nakit akımlarının projeksiyon dönemi sonu itibarı ile değerini veren Gordon Büyüme Modeli'nde kullanılan reel uç büyüme oranı 0 (sıfır) varsayılmıştır.

### 7.3.3.1. Ulaşılan Sonuç

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akış tablosunda sunulan analiz sonucunda taşınmazların aylık pazar kira ve pazar değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

PAZAR DEĞERLERİ					
Bağımsız Bölüm No	Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> Birim Kira Değeri (TL)	Aylık Pazar Kira Değeri (TL)	Yıllık Pazar Kira Değeri (TL)	Toplam Pazar Değeri (TL)
1	330	55	18.150	217.800	2.800.000
2	50	65	3.245	38.940	500.000
<b>Toplam</b>	<b>380</b>		<b>21.395</b>	<b>256.740</b>	<b>3.300.000</b>

### 7.3.4. Otelin Pazar Değeri Tespiti

#### Varsayımlar ve Kabuller

- Otel yıl boyu hizmet vermekte olup, toplam oda sayısı 180'dir.
- "5.2.13. Otel Verileri" ile "7.3.1.2 Otel Konaklama Bilgileri" başlığı altında yer alan piyasa bilgileri 2021 yılı için ortalama oda ücreti 300,-TL olarak alınmıştır.
- Mart ayından itibaren Türkiye'de olumsuz etkilerini gösteren küresel salgın ışığında sınır ve otel kapanmaları ile azalan uluslararası turist hareketliliği ile salgın kapsamında alınan önlemler neticesinde otel konaklama kapasitelerinin %50 oranında hizmete sunulması sonucunda turizm gelirlerinde ciddi düşüşlerin yaşanmasına sebep olmuştur. Pandemi sürecinin 2021 yılı içerisinde de devam edecek olması nedeniyle 2021 yılı için otel gelirinin 01 Ocak – 30 Eylül 2020 tarihleri arasındaki elde edilen aylık gelirinin 2021 yılı içinde geçerli olacağı kabul edilmiştir.
- Ortalama oda ücreti 2022 yılı için 370,-TL; 2023 ve sonrası için yıllık artış oranının % 10 olacağı varsayılmıştır.
- Doluluk oranının; STR 2020 Eylül Raporu dikkate alınarak 2021 yılı için %35, 2022 yılı için %55, 2023 yılı için %60, 2024-2028 yılları arasında %70 daha sonraki yıllarda ise % 75 seviyesinde olacağı varsayılmıştır.
- **Gelir Dağılımı:** Gelirlerin oda, yiyecek ve içecek, restoran, SPA, kira ve diğer gelir kalemlerine göre yüzdesel dağılımına ilişkin varsayımlar ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda dikkate alınmıştır. Ayrıca 1 no'lu bağımsız bölümünün otel içerisinde kalan 248 m<sup>2</sup>'lik alanı için kira geliri elde edilmektedir. TSKB GYO A.Ş. yetkililerinden edinilen kira bilgileri ile piyasa araştırmalarından 1 no'lu bağımsız bölümün otel içerisinde yer alan 248 m<sup>2</sup>'lik alanın 2021 yılı için yıllık kira değeri 173.000,-TL olarak belirlenmiştir. Kira gelirinin 2022 yılında 193.000,-TL olacağı kabul edilmiştir. Bu alanın 2023 yılı ve sonrası için kira artış oranının %10 olacağı varsayılmıştır.
- **Giderler/Gelirler:** Giderlerin ilgili gelirlere oranına ilişkin varsayımlar ekteki İndirgenmiş Nakit Akım tablosunda dikkate alınmıştır.
- Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım

risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır: Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi.

- Risksiz getiri oranı; bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak rapor tarihi itibarıyla 10 yıllık tahvilin faiz oranı % 12,77'dir. Bu nedenle projeksiyon dönemlerinde risksiz getiri oranı % 13,00 olarak dikkate alınmıştır.
- Risk primi; eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi % 4,00 olarak kabul edilmiştir.

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı % 17 (Risksiz Getiri Oranı (% 13,00) + Risk primi (% 4,00)) olarak kabul edilmiştir

- Taşınmazların toplam değeri; nakit akımlarının tahmin edildiği açık tahmin dönemindeki (explicit forecast period) değer ve bu kesin tahmin dönemi sonrasındaki değer olmak üzere iki kısımdan oluşmaktadır. Sürekli ve sabit büyüme modelinde (Gordon Modeli) taşınmazın yaratacağı nakit akımlarının, kesin tahmin dönemi sonrasında sabit ve sürekli artacağı varsayılır. Sürekli ve sabit büyüme modelinde devam eden değer; (Kesin tahmin dönemi sonrası birinci yıla ilişkin nakit akımı) / (Ağırlıklı ortalama yatırım maliyeti oranı) - (Kesin tahmin dönemi sonrası nakit akımlarının sabit büyüme oranı) eşitliği ile hesaplanmaktadır. Projeksiyon döneminin sonrasında gerçekleşecek nakit akımlarının projeksiyon dönemi sonu itibarı ile değerini veren Gordon Büyüme Modeli'nde kullanılan reel uç büyüme oranı 0 (sıfır) varsayılmıştır.

#### **7.3.4.1. Ulaşılan Sonuç**

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları rapor ekinde sunulan İndirgenmiş Nakit Akış tablolarında yer alan analizler sonucunda taşınmazın bugünkü değeri yaklaşık **164.495.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

#### 7.4. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır. En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımını optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle taşınmazların konumları, mimari ve inşaat özellikleri, kullanım fonksiyonları ve büyüklükleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin "otel ve iş yeri" amaçlı kullanılması olacağı kanaatindeyiz.

### 8. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

#### 8.1. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazların bir bütün halindeki pazar değerinin tespitinde; gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır

Buna göre rapor konusu taşınmazlar için takdir edilen toplam pazar değeri ile taşınmazlardaki TSKB GYO A.Ş.'nin hissesine takdir edilen toplam pazar değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

PAZAR DEĞERLERİ				
Bağ. Böl. No	Niteliği	TSKB GYO A.Ş.'nin Hissesi	Taşınmazın Toplam Değeri (TL)	TSKB GYO A.Ş.'nin Hissenin Değeri (TL)
1	Dubleks İşyeri	1/2	2.800.000	1.400.000
2	İşyeri	1/2	500.000	250.000
3	Otel	1/2	164.495.000	82.247.500
<b>TOPLAM</b>			<b>167.795.000</b>	<b>83.897.500</b>

#### 8.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

#### 8.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan yapının gerekli tüm izinleri alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

#### 8.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde "İmar Kanunu'nun 11 Maddesi ve Talimatname'nin 38 maddesi gereğince muvakkat kayıtlı yazlık sinema yapılmasına izin verilmiştir" beyanı bulunmaktadır. Söz konusu beyan 1967 yılı tarihli olup günümüzde geçerliliği kalmamış olup taşınmazlar üzerinde olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

Taşınmaz üzerinde yer alan ipotek bir örneği rapor ekinde yer alan "İpoteğe İlişkin Müşteri Açıklama Yazısı"na göre parsel üzerine inşa edilen taşınmazların inşaatının finansmanı için alınmış olan kredinin teminatı olarak konulmuştur. (\*)



- (\*) Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi" başlığında (Madde 30) "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 ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz." hükmü bulunmaktadır. MADDE 30 – (1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazlar üzerinde yer alan beyanların kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

#### **8.5. Değerleme Konusu Gayrimenkul Üzerindeki İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyebilecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi İle İlgili Görüş**

Rapor konusu taşınmazın tapu kayıtları incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde devredilmesinde (satışına) herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

#### **8.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Daire Bilgi**

Değerlemeye konu parsel üzerinde "Ondört Katlı Otel İşyeri ve Arsası" niteliğine sahip toplam 3 bağımsız bölümden oluşan yapı bulunmaktadır. Bağımsız bölümlerden 1 ve 2 no'lu bağımsız bölümler işyeri, 3 no'lu bağımsız bölüm ise otel olarak kullanılmaktadır.

#### **8.7. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, 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**

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

Taşınmazın tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumlu olup rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

## 9. BÖLÜM SONUÇ

### 9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanı Sonuç Cümlesi

Rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım fonu portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

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

### 9.2 Nihai Değer Takdiri

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkulün yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine mülkiyet durumu ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları dikkate alınarak takdir olunan Türk Lirası cinsinden pazar değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TL	USD	EURO
<b>Pazar Değeri</b>	<b>167.795.000</b>	<b>22.817.765</b>	<b>18.594.098</b>
<b>TSKB GYO A.Ş.'nin 1/2 Hisselinin Pazar Değeri</b>	<b>83.897.500</b>	<b>11.408.883</b>	<b>9.297.049</b>

Bilgilerinize sunulur. 31 Aralık 2020

(Değerleme tarihi: 25 Aralık 2020)

Saygılarımızla,

Nurettin KULAK  
SPK Lisans Belge No: 401814  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Batuhan BAŞ  
SPK Lisans Belge No: 403692  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

- 30.12.2020 günü saat 15:30'da belirlenen Gösterge Niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD= 7,3537 TL; 1,-EURO= 9,0241 TL'dir.
- Taşınmazın KDV dahil pazar değeri 197.998.100,-TL'dir.
- KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz ve hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez. Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir

#### **Ekler:**

- İndirgenmiş Nakit Akım Tabloları
- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Suretleri
- Tapu Kayıt Örnekleri
- Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Yapı Kayıt Belgeleri
- Turizm İşletme Belgesi
- İmar Durumu Yazıları
- İpoteklere İlişkin Açıklama Yazısı
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler, SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri