

# DEĞERLEME RAPORU

**TSKB GYO A.Ş.**  
**Seyhan / ADANA**  
**(Adana Divan Oteli)**

## DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

|                                          |                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b> | : TSKB GYO A.Ş.                                                                                                                                                                     |
| <b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>           | : Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                                                                                                                                       |
| <b>Talep / Sözleşme Tarihi</b>           | : 15 Aralık 2015                                                                                                                                                                    |
| <b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>       | : Tam mülkiyet                                                                                                                                                                      |
| <b>Ekspertiz Tarihi</b>                  | : 24 Aralık 2015                                                                                                                                                                    |
| <b>Rapor Tarihi</b>                      | : 29 Aralık 2015                                                                                                                                                                    |
| <b>Müşteri / Rapor No</b>                | : 087 - 2015/11792                                                                                                                                                                  |
| <b>Değerleme Konusu</b>                  | : Divan Otel Adana ve 2 adet dükkan                                                                                                                                                 |
| <b>Gayrimenkullerin Adresi</b>           | : Çınarlı Mahallesi, Turhan Cemal Beriker Bulvarı, No:33<br>Seyhan / ADANA                                                                                                          |
| <b>Tapu Bilgileri Özeti</b>              | : Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 1653 ada, 143 no'lu parsel üzerinde kayıtlı olan on dört katlı otel işyeri ve arsası bünyesindeki 3 adet bağımsız bölüm,             |
| <b>Sahibi</b>                            | : TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş....1/2<br>Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.....1/2                                                                                     |
| <b>İmar Durumu</b>                       | : Ticaret Alanı<br>Kitle Nizam ve H <sub>max</sub> : 10 kat                                                                                                                         |
| <b>Raporun Konusu</b>                    | : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen taşınmazların toplam pazar değerinin ve TSKB GYO A.Ş. hissesine düşen kısmın toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. |

| GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM PAZAR DEĞERLERİ (KDV HARİÇ) |                                                       |                 |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>Taşınmazların Toplam Pazar Değeri</b>                             | 128.825.000,-TL                                       | 44.105.000,-USD |
| <b>TSKB GYO A.Ş. Hissesine Düşen Kısmın Toplam Pazar Değeri</b>      | 64.412.500,-TL                                        | 22.052.000,-USD |
| RAPORU HAZIRLAYANLAR                                                 |                                                       |                 |
| <b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>                                      | <b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>                       |                 |
| Tayfun KURU<br>(SPK Lisans Belge No: 401454)                         | Onur KAYMAKBAYRAKTAR<br>(SPK Lisans Belge No: 401123) |                 |

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

## İÇİNDEKİLER

|          |                                                                                                                  |    |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. BÖLÜM | ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....                                                                      | 3  |
| 1.1      | ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER .....                                                                                  | 3  |
| 1.2      | MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....                                                                                | 3  |
| 2. BÖLÜM | DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI .....                                                       | 4  |
| 2.1      | DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....                                                                       | 4  |
| 2.2      | MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR .....                                               | 4  |
| 2.3      | UYGUNLUK BEYANI .....                                                                                            | 5  |
| 3. BÖLÜM | GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER .....                                     | 6  |
| 3.1      | GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU .....                                                                           | 6  |
| 3.2      | İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER .....                                                        | 7  |
| 3.3      | İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER .....                                                                     | 8  |
| 3.4      | TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....                           | 10 |
| 3.4.1    | Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi .....                                                                            | 10 |
| 3.4.2    | Belediye İncelemesi .....                                                                                        | 10 |
| 3.4.3    | Hukuki Durum İncelemesi .....                                                                                    | 10 |
| 4. BÖLÜM | GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ .....                                                              | 11 |
| 4.1      | GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU .....                                                                           | 11 |
| 4.2      | OTELİN GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....                                                                            | 12 |
| 4.3      | TESİSİN GENEL ÖZELLİKLERİ .....                                                                                  | 13 |
| 4.4      | OTELİN KULLANIM FONKSİYONU İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR .....                                                          | 14 |
| 4.5      | İŞ YERLER KULLANIM FONKSİYONU İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR .....                                                       | 15 |
| 4.6      | EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....                                                                      | 15 |
| 5. BÖLÜM | PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....                                                                        | 16 |
| 5.1      | TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ .....                                    | 16 |
| 5.2      | BÖLGE ANALİZİ .....                                                                                              | 17 |
| 5.3      | GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER .....                                                         | 18 |
| 5.4      | PİYASA ARAŞTIRMASI .....                                                                                         | 19 |
| 6. BÖLÜM | GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ .....                                                                          | 20 |
| 6.1      | DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....                                                                                       | 20 |
| 6.2      | GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER .....                                                       | 21 |
| 7. BÖLÜM | GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ .....                                                                   | 21 |
| 7.1      | MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİNİN BULUNMASI .....                                         | 21 |
| 7.2      | GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ .....                                                                  | 23 |
| 7.3      | DEĞERLEME UZMANI GÖRÜŞÜ .....                                                                                    | 26 |
| 8. BÖLÜM | TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI ..... | 27 |
| 9. BÖLÜM | SONUÇ .....                                                                                                      | 28 |

## 1. BÖLÜM

## ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 1.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

|                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>                                                  | : Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>                                                  | : Atatürk Mahallesi, Vedat Günyol Caddesi, Zümrüt Sitesi, No: 3, Daire: 4 Ataşehir / İSTANBUL                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>TELEFON NO</b>                                                       | : +90 (216) 455 36 69                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <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. |
| <b>KURULUŞ TARİHİ</b>                                                   | : 16 Mayıs 2011                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>SERMAYESİ</b>                                                        | : 270.000,-TL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>TİCARET SİCİL NO</b>                                                 | : 777424                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU</b> | : 23 Mayıs 2011 / 7820                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

- Not-1: Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
- Not-2: Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

### 1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>                     | : TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>                     | : Meclisi Mebusan Caddesi, Mollabayırı Sokak, No:1 Fındıklı - Beyoğlu / İSTANBUL                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>TELEFON NO</b>                          | : +90 (212) 334 50 20                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>KAYITLI SERMAYESİ</b>                   | : 200.000.000,- TL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>KURULUŞ TARİHİ</b>                      | : 2006                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>                 | : % 38,33                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>FAALİYET KONUSU</b>                     | : Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır. |
| <b>PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER</b> | : Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

## 2. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

### 2.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkullerin TSKB GYO A.Ş. hissesine düşen kısmın toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

#### Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım / satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Kiracı ve kiralayan makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin kiralanması için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin kiralanma işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

### 2.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan pazar değeri tespitine yönelik gayrimenkul değerlendirme raporudur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

## 2.3 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 mülklerle 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 mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

**3. BÖLÜM****GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE  
RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER****3.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU**

|                                         |                                                                                                |         |         |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|
| <b>SAHİBİ</b>                           | TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....1/2<br>Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.....1/2 |         |         |
| <b>İLİ</b>                              | Adana                                                                                          |         |         |
| <b>İLÇESİ</b>                           | Seyhan                                                                                         |         |         |
| <b>MAHALLESİ</b>                        | Çınarlı                                                                                        |         |         |
| <b>MEVKİİ</b>                           | ---                                                                                            |         |         |
| <b>PAFTA NO</b>                         | 17MIII                                                                                         |         |         |
| <b>ADA NO</b>                           | 1653                                                                                           |         |         |
| <b>PARSEL NO</b>                        | 143                                                                                            |         |         |
| <b>ANA<br/>GAYRİMENKUL<br/>NİTELİĞİ</b> | Ondört Katlı Otel İşyeri ve Arsası (*)                                                         |         |         |
| <b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>                        | 3.608 m <sup>2</sup>                                                                           |         |         |
| <b>BAĞ. BÖLÜM<br/>NİTELİĞİ</b>          | Dubleks İş Yeri                                                                                | İş Yeri | Otel    |
| <b>ARSA PAYI</b>                        | 7/115                                                                                          | 1/115   | 107/115 |
| <b>KAT NO</b>                           | Zemin + Asma                                                                                   | Zemin   | ---     |
| <b>BAĞ. BÖLÜM<br/>NO</b>                | 1                                                                                              | 2       | 3       |
| <b>YEVMIYE NO</b>                       | 32950                                                                                          |         |         |
| <b>CİLT NO</b>                          | 40                                                                                             |         |         |
| <b>SAYFA NO</b>                         | 3959                                                                                           | 3960    | 3961    |
| <b>TAPU TARİHİ</b>                      | 26.08.2015                                                                                     |         |         |

(\*) Kat mülkiyeti kurulmuştur.

### 3.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Tapu Kadastro Müdürlüğü Tapu Kayıt Sistemi'nden temin edilen 29.12.2015 tarihli takyidat belgeleri üzerinde yapılan incelemelerde taşınmazların TSKB GYO A.Ş. hissesi üzerinde aşağıdaki müşterek tespitlerde bulunulmuştur. Tapu takyidat yazıları rapor ekinde sunulmuştur.

#### Beyanlar Bölümü

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

#### Rehinler Bölümü

- o Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine, 1. dereceden 15.000.000,-USD bedelle ipotek serhi. (27.05.2008 tarih ve 14482 yevmiye no ile)

#### **Beyan Notuna İlişkin Açıklama:**

1967 tarihli beyan eski tarihli olup parsel üzerindeki otel projesi üzerinde herhangi bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

#### **İpoteğe İlişkin Açıklama:**

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin teminat verebilme başlığında (Madde 34 - Değişik: Seri: VI, No: 29 sayılı Tebliğ ile; Madde 34, daha önce Seri: VI, No: 17 ve Seri: VI, No: 26 sayılı Tebliğler ile değiştirilmiştir.) "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 rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine tasarrufta bulunulamaz. Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de 35 inci madde kapsamında değerlendirilir." 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.

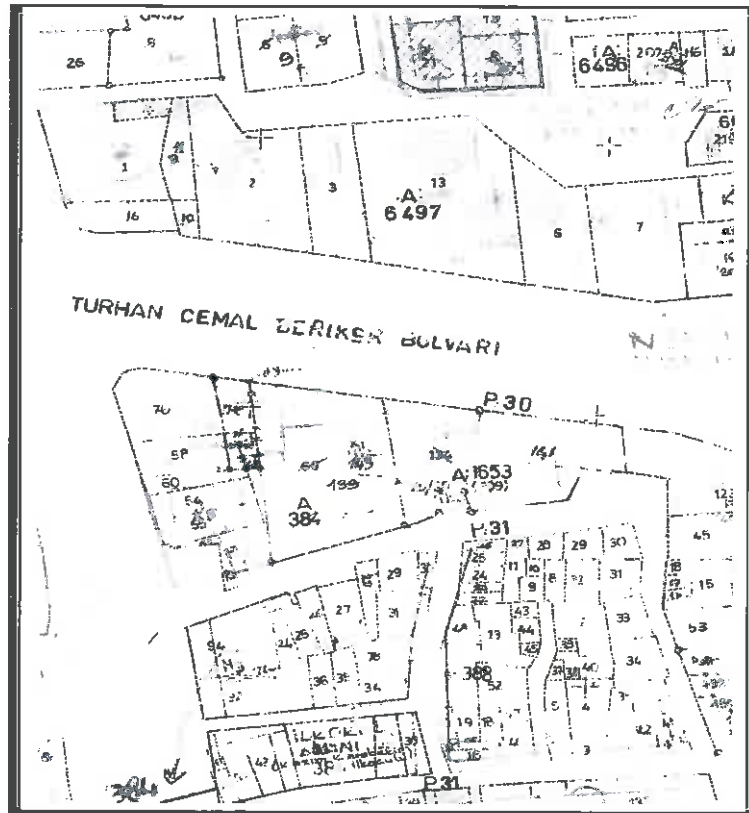
Gayrimenkulün üzerindeki ipoteklerle ilgili olarak TSKB GYO A.Ş.'nin almış olduğu yönetim kurulu kararlarının detayı rapor ekinde sunulmuştur.

Rapor konusu taşınmazların tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

### 3.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Seyhan Belediyesi Fen İşleriMüdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların üzerinde yer aldığı parselin "Ticaret Alanı" lejantına ve " Kat Adedi: 10 kat" yapılaşma hakkına sahip olduğu öğrenilmiştir. Rapor ekinde imar pafta örneği sunulmuştur.

#### PARSELE AİT İMAR PLANI ÖRNEĞİ



Seyhan Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların arşiv doyası üzerinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Rapor konusu taşınmazların yer aldığı bina için 14.04.2011 tarihli ve 4/8 sayılı yapı ruhsatı alınmış daha sonra ise 26.04.2012 tarihinde ve 19.09.2014 tarihinde tadilat ruhsatları alınmıştır. (toplam yapı alanı 26.215 m<sup>2</sup>)
- Bu ruhsata istinaden de 19.08.2015 tarihli 9/4 sayılı yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. (toplam yapı alanı 26.215 m<sup>2</sup>)
- 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.
- 17.10.2012 tarihli mimari projesine göre kat planları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| KAT NO            | KULLANIM FONKSİYONU                                                                                                                                                              |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3. bodrum kat     | Kapalı otopark, mekanik oda, depolar, teknik servis odaları, kazan dairesi, hidrofor odası, otomasyon odası, sığınak                                                             |
| 2. bodrum kat     | Kapalı otopark, havuz mekanik odası, santral odası, ana mutfak bölümü, depolar, mal kabul, idari ofisler, sığınak                                                                |
| 1. bodrum kat     | Güvenlik, kapalı otopark girişi, idari ofisler, spa center, fitness center, bay - bayan soyunma odaları, çamaşırhane, mekanik odalar, server odası, sığınak, kapalı yüzme havuzu |
| Zemin kat         | Resepsiyon, loby, restoran, mutfak, idari ofisler, pastane, işyeri, açık otopark alanı                                                                                           |
| Asma kat          | Toplantı salonları, mutfak, dinlenme alanı ve iş yeri                                                                                                                            |
| 1. normal kat     | Teras bölümü, mekanik oda ve mutfak                                                                                                                                              |
| 2-8 normal katlar | Müşteri odaları, hizmetli odaları ve elektrik odaları                                                                                                                            |
| 9. normal kat     | Roof-bar, mutfaklar, teras alanı, balo salonu,                                                                                                                                   |
| Çatı katı (teras) | Teknik kat ve teras                                                                                                                                                              |

Taşınmazların yapı denetim işleri Reşatbey Mahallesi, 62003 Sokak, Bağdaş Apartmanı Sitesi, No: 14/A, Seyhan ADANA adresinde konumlu olan Demir Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

Yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlar için tüm yasal izinlerin (yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi, onaylı mimari proje) alınmış olduğu görülmüştür.

**Rapor konusu taşınmazların belediye incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.**

### **3.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

#### **3.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi**

Taşınmazların mülkiyet durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik gerçekleşmemiştir.

#### **3.4.2 Belediye İncelemesi**

Taşınmazların imar durumlarında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik gerçekleşmemiştir.

#### **3.4.3 Hukuki Durum İncelemesi**

Taşınmazların durumunda hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

#### 4. BÖLÜM

#### GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

##### 4.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar; Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi, Turhan Cemal Beriker Bulvarı üzerinde konumlu 33 kapı numaralı Adana Divan Otel ve 2 adet iş yeridir.

Taşınmazlar Adana'nın ana arteri olan Turhan Cemal Beriker Bulvarı üzerinde yer almakta olup karşısında Gizer İş Merkezi, yanında İş Bankası Binası, yakın çevresinde çok sayıda iş yeri, banka müdürlükleri, Seyhan Belediyesi ve kültür merkezi ve nitelikli oteller yer almaktadır. Bölgede yer alan bazı nitelikli oteller İbis Otel, Şirin Park Otel, Seyhan Otel, Adana Hiltonsa sayılabilir.

Taşınmazların konumlu olduğu caddenin yüksek ticari potansiyeli, havaalanına yakınlığı, müşteri celbi ve reklam kabiliyeti taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

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



## 4.2 OTELİN GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

|                            |                                                                               |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <b>İNŞAAT TARZI</b>        | : Betonarme karkas                                                            |
| <b>İNŞAAT NİZAMI</b>       | : Bitişik                                                                     |
| <b>KAT ADEDİ</b>           | : 14 (3 Bodrum kat + zemin kat + asma kat + 9 normal kat)                     |
| <b>TOPLAM İNŞAAT ALANI</b> | : 26.215 m <sup>2</sup> (*)                                                   |
| <b>ELEKTRİK</b>            | : Şebeke                                                                      |
| <b>JENERATÖR</b>           | : Mevcut                                                                      |
| <b>TRAFO</b>               | : Mevcut değil                                                                |
| <b>PARATONER</b>           | : Mevcut                                                                      |
| <b>SU</b>                  | : Şebeke + Kuyu Suyu                                                          |
| <b>SU DEPOSU</b>           | : Mevcut                                                                      |
| <b>HİDROFOR</b>            | : Mevcut                                                                      |
| <b>KANALİZASYON</b>        | : Şebeke                                                                      |
| <b>KLİMA TESİSATI</b>      | : VRV sistemi, klima santralleri ve chiller grubu                             |
| <b>TRAFO</b>               | : Mevcut                                                                      |
| <b>ISITMA SİSTEMİ</b>      | : Doğalgaz yakıtlı ısı kazanları mevcut                                       |
| <b>PARATONER</b>           | : Yakalama uçlu faraday kafes sistemi                                         |
| <b>UYDU YAYIN SİSTEMİ</b>  | : Mevcut                                                                      |
| <b>TELEFON SANTRAL</b>     | : Mevcut                                                                      |
| <b>ASANSÖR</b>             | : Mevcut (4 adet müşteri, 2 adet servis ve 1 adet yangın)                     |
| <b>GÜVENLİK</b>            | : Güvenlik elemanları ve güvenlik kameraları mevcut                           |
| <b>SES YAYIN SİSTEMİ</b>   | : Müşterilere hitap eden tüm ortak kapalı hacimlerde ses yayın sistemi mevcut |
| <b>YANGIN İHBAR TES.</b>   | : Duman ve ısı dedektörleri mevcut                                            |
| <b>YANGIN SÖN. TES.</b>    | : Yangın dolapları, hidrantlar, yangın tüpleri ve spring hatları mevcut       |
| <b>YANGIN MERDİVENİ</b>    | : Mevcut (betonarme)                                                          |
| <b>DIŞ CEPHE</b>           | : Dış Cephe Kaplaması                                                         |
| <b>ÇATI</b>                | : Teras tipi çatı                                                             |

(\*) Toplam kullanım 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.

#### 4.3 TESİSİN GENEL ÖZELLİKLERİ

|                                |                                                                                                                                                    |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TESİS ADI</b>               | : Divan Otel Adana                                                                                                                                 |
| <b>YILDIZ SAYISI VE SINIFI</b> | : 5 yıldızlı otel                                                                                                                                  |
| <b>AÇILIŞ TARİHİ</b>           | : 01 Eylül 2015                                                                                                                                    |
| <b>SAHİBİ</b>                  | : TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....1/2<br>Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.....1/2                                                   |
| <b>İŞLETMECİ FİRMA</b>         | : Anavarza Otelcilik A.Ş.                                                                                                                          |
| <b>PARSEL SAYISI</b>           | : 1 (Yüzölçümü 3.608 m <sup>2</sup> )                                                                                                              |
| <b>TESİSİN DURUMU</b>          | : Tesis yılın 12 ayı faaliyet göstermektedir.                                                                                                      |
| <b>ÇALIŞMA RUHSATI</b>         | : Mevcut (Bkz. Ekler)                                                                                                                              |
| <b>ODA SAYISI</b>              | : 180 adet (1 adet engelli odası, 14 adet süit oda ve 165 adet standart oda)                                                                       |
| <b>YATAK SAYISI</b>            | : 400                                                                                                                                              |
| <b>ODA ÖZELLİKLERİ</b>         | : Minibar, LCD TV, çalışma masası, uydu yayın sistemi, telefon, saç kurutma makinası, kasa, ADSL, hemşire acil çağrı sistemi ve acil anons sistemi |
| <b>AKTİVİTELER</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>TOPLANTI SALONLARI</b>      | : Mevcut (Değişik büyüklüklerde)                                                                                                                   |
| <b>FASALİTE VE SERVİSLER</b>   | : Doktor hizmeti, oto kiralama, özel kasa, kuaför, kuru temizleme ve internet hizmeti                                                              |
| <b>OTOPARK</b>                 | : Açıkve kapalı otopark mevcut                                                                                                                     |



#### 4.4 OTELİN KULLANIM FONKSİYONU İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

Taşınmazın katlara göre kullanım fonksiyonları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| KAT ADI        | KULLANIM ŞEKLİ                                                                                                                                     |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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, pastane, işyeri, açık otopark alanı                                                             |
| Asma           | Toplantı salonları, mutfak, dinlenme alanı ve iş yeri                                                                                              |
| 1. normal      | Toplantı odaları, teras bölümü, mekanik oda ve mutfak                                                                                              |
| 2. – 8. normal | Müşteri odaları, hizmetli odaları ve elektrik odaları                                                                                              |
| 9. normal      | Roof-bar, mutfaklar, teras alanı, balo salonu,                                                                                                     |
| Çatı katı      | Teknik kat ve teras                                                                                                                                |

- Taşınmaz, 5 yıldızlı otel standartlarında bir inşaat, teçhizat ve tesisata sahiptir.
- Otele giriş zemin kattan sağlanmaktadır.
- Konaklama odalarının zeminleri halı ve traverten kaplı, duvarları saten boyalı ve duvar kağıdı kaplı, tavanları alçı asma tavadır. Dış ve iç kapı doğramaları ahşaptan, pencere doğramaları ise alüminyumdan mamul ve çift camlıdır.
- Odadaki banyo hacimlerinin zeminleri traverten kaplı, duvarları duvar kağıdı ve traverten kaplı, tavanları led spot aydınlatmalı alçıpan asma tavadır. İçerisinde hilton lavabo, ankastre klozet ile vitrifiye aksesuarları mevcuttur.
- Kat koridorlarının zeminleri halı kaplı, duvarları duvar kağıdı ve ahşap kaplı, tavanları alçıpan asma tavadır.
- Toplantı odalarında zeminler halı, duvarlar duvar kağıdı ve ahşap kaplı olup tavanlar spot aydınlatmalı alçıpan asma tavadır.
- Genel mekânlar ve personel alanlarında zeminler mermer, seramik, halı veya laminat parke kaplı, duvarlar saten boya, plastik boya veya ahşap lambri, tavanlar plastik boya veya alçı ve metal asma tavadır.
- Restoran, bar, dükkânlar vs. kullanım fonksiyonlarına uygun olarak tefriş edilmiştir. Bu hacimlerde zeminler mermer ve seramik kaplı, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalı veya ahşap lambri kaplı, tavanlar alçı asma tavanlı veya saten boyalıdır.

#### 4.5 İŞ YERLERİ KULLANIM FONKSİYONU İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- o Rapora konu taşınmazlardan 1 no'lu bağımsız bölüm otel binası bünyesinde girişe göre sağ kolda konumlu olmakta ve iş yeri olarak kullanılması için projelendirilmiştir. Halihazırda inşaat işleri tamamlanmış olup shell & core (tefrişatsız) olarak kiralanacağı bilgisi alınmıştır. Zemin ve asma kat olmak üzere 2 katlı olup toplam kullanım alanı 578 m<sup>2</sup>'dir.
- o Rapora konu taşınmazlardan 2 no'lu bağımsız bölüm otel binası bünyesinde girişe göre yine sağ kolda ve otel içerisinde konumlu olmakta ve halihazırda divan pastanesi olarak kullanılmaktadır. Zemin kat olmak üzere tek katlı olup toplam kullanım alanı 50 m<sup>2</sup>'dir.

#### 4.6 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; "bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazların, konumları, büyüklükleri, fiziksel ve mimari özellikleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin halihazır kullanımları olan "otel ve iş yeri" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.



## 5. BÖLÜM

## PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

### 5.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye ekonomisi, 1990'lı yıllarda yaşanan yüksek enflasyonun ve 1994, 1997 yıllarında yaşanan mali krizlerin de etkisiyle çok yüksek faiz oranları ile karşı karşıya iken, 1999 yılında yaşanan iki büyük depremin de etkisiyle Türkiye ekonomisi daha da istikrarsız hale gelmiştir.

2002 yılında gerek ülkemizde tek partili hükümetin kurulması gerekse global finansal piyasalardaki likidite bolluğu sayesinde enflasyon ve faiz oranlarında ciddi düşüşler meydana gelmiştir. Türkiye ekonomisinde yaşanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlamıştır. Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.

Gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı bir gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul (AVM, ofis ve otel) piyasalarını da kapsamaya başlamıştır. Sektördeki gelişme başta İstanbul olmak üzere büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru yayılmıştır.

2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.

Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretmiştir.

2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 - 2010 yılının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep ciddi oranda azalmıştır. Bu dönem içerisinde bölgesel ve proje bazlı değer artışları gözükse de genel görünüm fiyatların sabit kaldığıdır.

2011 yılında genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012, 2013 ve 2014 yılları da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2015 yılında döviz ve faiz oranlarının yüksek miktarda artışının etkisiyle gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, ancak kentsel dönüşümün hızlanabileceği bölgelerde proje bazında talepler olabileceği şeklindedir.

## 5.2 BÖLGE ANALİZİ

### Adana İli

Adana, Türkiye'nin büyük bir ili ve en kalabalık altıncı şehri. 2014 itibarıyla 2.165.595 nüfusa sahiptir. 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.

Adana şehri, büyükşehir belediyesine bağlı 5 metropol ilçeden oluşmaktadır: Seyhan, Yüreğir, Çukurova, Sarıçam ve Karaisalı. Seyhan ilçesi tamamıyla şehir merkezi sınırlarında kabul edilirken Yüreğir, Çukurova, Sarıçam ve Karaisalı ilçelerinin şehrin dışında kırsal alanları da mevcuttur.

Seyhan Nehri'nin batı kanadında yer alan Seyhan ilçesi şehrin kültür ve iş merkezidir. D-400 devlet yolu (şehir sınırları içerisinde Turhan Cemal Beriker Bulvarı olarak da kabul edilir) şehri kuzey ve güney olmak üzere ikiye bölen ekonomik bir sınır gibidir. Seyhan'ın D-400 karayolunun kuzeyinde kalan kısmı, şehrin ekonomik olarak gelişmiş yeridir. D-400 boyunca, oteller, kültür merkezleri, ticaret ve iş binaları sıralanmaktadır. D-400'ün güney kısmında kalan şehrin eski merkezi geleneksel ve modern mağazaların şehir sakinlerine sunulduğu pazar alanıdır. Buranın güneyi ise düşük gelirle sakinlerin tercih ettiği bir yerleşim alanıdır.

Çukurova, Seyhan ilçesinin kuzeyinde ve Seyhan Havzası'nın güneyinde bulunan modern bir yerleşim alanıdır. İlçe, şehrin kuzeyindeki 3,000 hektarlık az verimli araziye değerlendirmek için dağıtık şehri bu araziye yönlendirmek amacıyla 1980'lerin ortalarında planlanmıştır. Yeni Adana olarak isimlendirilen proje göl sahili boyunca uzanan villaları ve yeni açılan Turgut Özal, Süleyman Demirel ve Kenan Evren bulvarları boyunca boy gösteren çok katlı apartman dairelerini bünyesinde barındırmaktadır.

Yüreğir ilçesi, nehrin doğu yakasında bulunmakta olup düşük gelirli birçok yerleşim alanına ve büyük ölçekteki sanayii bölgelerine ev sahipliği yapmaktadır. Nehir üzerinde yapılan yeni köprüler ve ilçe sınırları içerisine metro hattının döşenmesiyle beraber Yüreğir gittikçe önem kazanmaya başlamıştır. Adana Adalet Bakanlığı yeniden ilçeye dönmüş ve Kazım Karabekir mahallesine 47,5 hektarlık sağlık kampüsü yapılması planlanmaktadır. Sinanpaşa, Yavuzlar, Köpürülü ve Kışla mahallelerini modern yerleşim alanlarına dönüştürecek kapsamlı kentsel imar planı ilçede uygulanmaktadır.

Sarıçam ilçesi, Yüreğir'in kuzeydoğusunda bulunmaktadır ve 2008 yılında Adana şehriyle birleştirilen eski belediyelerden oluşmaktadır. Sarıçam'daki bazı büyük kurum ve kuruluşlar şunlardır: Çukurova Üniversitesi, İncirlik Hava Üssü ve Organize Sanayi Bölgesi.

Karaisalı, Seyhan Havzası'nın kuzeyinde, şehir merkezinin dışında bulunan küçük bir ilçedir. İlçenin büyük çoğunluğu kırsal alanda olup Seyhan nehri boyunca uzanan eğlence alanlarına ve kuzeydeki yüksek alanlarda yazlıklara ev sahipliği yapar.

## Seyhan İlçesi

Seyhan İlçesi Adana İlinin Merkez İlçesidir. Denizden 40 km. içeride kurulan Adana İli, Seyhan Nehrinin iki yakasına yayılmış olmakla birlikte batı yakada Seyhan, doğu yakada ise Yüreğir İlçesi yer almaktadır. İki İlçe İ.Ö. 6. yy'da yapılmış 317 m. uzunluğunda 21 gözlü tarihi Taşköprü ile birbirine bağlamıştır.

Kentin ilk kuruluş bölgesi olan bugünkü Seyhan İlçesi Adana Büyükşehirinin beş ilçesinin nüfus bakımından en büyük olanıdır. 2012 yılı adrese dayalı nüfus sayımına göre 764.714 toplam nüfus sayısına sahiptir. 501,59 km<sup>2</sup> yüzölçümü ile Seyhan 1.526,37 kişi/km<sup>2</sup> nüfus yoğunluğuyla Adana İli'nin en yoğun ilçesini oluşturmaktadır. İlçe nüfusunda kadın-erkek oranı (Kadın: 384.293, Erkek: 380.421) birbirine denk sayılabilir.

Seyhan ilçesi üç kademe merkezle yönetilmektedir; merkez hükümet, il idaresi ve belediye. Seyhan Kaymakamlığı, Adana Valiliği adı altında yönetilen merkezi yönetimin bir koludur. Seyhan kaymakamı, İç İşleri Bakanlığı tarafından atanan ilçe yöneticisidir.

Seyhan Kaymakamlığı ilçenin bakanlık idare heyetinin işlevini yerine getirmektedir. Adana İl Özel İdaresi'nin Seyhan müdürlüğü il idaresin ilçe şubesidir. 61 üyeli Adana İl Meclisi'nde Seyhan 11 üye ile temsil edilmektedir.

Seyhan ilçesinde bulunan tek belediye Seyhan Belediye'sidir çünkü ilçe tamamıyla Adana şehir merkezinin içerisinde. Belediye tüm Seyhan ilçesine hizmet vermekle beraber ilin en küçük yönetim birimleri olan mahallelere bölünmektedir. Seyhan, Adana ilinde köyü olmayan tek ilçedir.

## 5.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

### Olumlu etkenler:

- o Merkezi Konumları,
- o Ulaşımın rahatlığı,
- o Havaalanına olan yakınlıkları,
- o Bölgelerin yüksek ticari ve turizm potansiyeli,
- o Tüm yasal izinlerin alınmış olması,
- o Yılın 12 ayı faaliyet göstermesi,
- o Müşteri celbi ve reklam kabiliyeti,
- o Yeterli otopark alanlarının olması.
- o Tamamlanmış altyapı.

#### 5.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Bölgedeki satılık ve satışı gerçekleşmiş arsalar

1. Ziyapaşa Bulvarı'na yakın mesafede konumlu, 961 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Merkezi İş Alanı" lejantına ve "KAKS: 2,40 / TAKS: 0,60" yapılaşma şartına sahip olan parsel 5.000.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 5.205,-TL)  
İlgilisi / 2 K Piramit Gayrimenkul: 0 536 489 02 71
2. Acıbadem Hastanesi'ne yakın Döşeme Mahallesi'nde konumlu 171 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "MİA Alanı" imarlı "Emsal (E): 2,40" yapılaşma hakkı olduğu belirtilen arsa 450.000,-USD bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 2.630,-USD / ~ 7.670,-TL)  
Emsal şerefiyesi taşınmazdan düşüktür.  
İlgilisi / Sahibinden: 0 543 795 93 78
3. Döşeme Mahallesi'nde, Karaisalı Caddesine cepheli, konu taşınmaza yakın konumda 349 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "MİA Alanı" imarlı "Emsal (E): 2,40" yapılaşma hakkı olduğu belirtilen arsa 2.100.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 6.020,-TL)  
İlgilisi / Emlak Pazarlama Firması: 0 536 723 77 31
4. Çınarlı Mahallesi'nde rapora konu taşınmaza yakın konumda 635 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "MİA Alanı" imarlı "Emsal (E): 2,40" yapılaşma hakkı olduğu belirtilen arsa 3.900.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 6.140,-TL)  
İlgilisi / Emlak Pazarlama Firması: 0 322 427 04 27
5. Rapor konusu taşınmazın bitişiğinde yer alan İş Bankası binası arsası 14.07.2006 tarihinde 7.545.375,-TL bedelle satın alınmıştır. Arsa yüzölçümü 1.287,49 m<sup>2</sup>'dir. (m<sup>2</sup> birim değeri ~ 5.860,-TL) Enflasyon düzeltmesi sonucunda m<sup>2</sup> birim değeri 10.870,-TL olarak hesaplanmıştır.
6. Çınarlı Mahallesi'nde rapora konu taşınmaza yakın konumda 416 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "MİA Alanı" imarlı "Emsal (E): 2,40" yapılaşma hakkı olduğu belirtilen arsa 3.500.000,-TL bedelle yaklaşık 1 yıl önce satılmıştır. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 8.415,-TL)  
İlgilisi / Emlak Pazarlama Firması: 0 322225 25 82
7. Bölgedeki emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde rapor konusu taşınmazın cepheli olduğu Turhan Cemal Beriker Bulvarı üzerinde uzun süredir satılık parsel olmadığı satılık olan parsellerin ise daha içerilerde yer aldıklarını belirtmiştir. Rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu cadde üzerindeki parsel değerlerinin 9.000 – 10.000,-TL aralığında olabileceği görüşü alınmıştır.

Not: 1) Rapor tarihi itibarıyla TCMB alış kuru 1,-USD = 2,9157 TL'dir.  
2) Satılık emsallerin tümünde pazarlık payı mevcuttur.

**Bölgedeki kiralık iş yerleri**

1. Ziyapaşa Bulvarı üzerinde konumlu 140 m<sup>2</sup> (70 m<sup>2</sup> zemin + 70 m<sup>2</sup> bodrum kat) kullanım alanına sahip dükkân için yıllık 70.000,-TL kira bedeli talep edilmektedir.  
(aylık m<sup>2</sup> kira değeri ~ 42,-TL)  
İlgilisi / Emlak Pazarlama Firması: 0 322 458 77 44
2. Dr. Ali Meteşeoğlu Caddesi üzerinde konumlu 500 m<sup>2</sup> (300 m<sup>2</sup> zemin + 200 m<sup>2</sup> bodrum kat) kullanım alanına sahip dükkân için yıllık 450.000,-TL kira bedeli talep edilmektedir. (aylık m<sup>2</sup> kira değeri ~ 75,-TL)  
İlgilisi / Emlak Pazarlama Firması: 0 507 042 72 80
3. Ziyapaşa Bulvarı üzerinde konumlu 100 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkân için yıllık 70.000,-TL kira bedeli talep edilmektedir.  
(aylık m<sup>2</sup> kira değeri ~ 58,-TL)  
İlgilisi / Emlak Pazarlama Firması: 0 322 458 77 44
4. Günep Panaroma projesinin zemin katında konumlu 525 m<sup>2</sup> (260 m<sup>2</sup> zemin + 90 m<sup>2</sup> bodrum kat + 175 m<sup>2</sup> asma kat) kullanım alanına sahip dükkân için yıllık 250.000,-TL kira bedeli talep edilmektedir.  
(aylık m<sup>2</sup> kira değeri ~ 40,-TL)  
İlgilisi / Emlak Pazarlama Firması: 0 532 547 73 27
5. Günep Panaroma projesinin zemin katında konumlu 380 m<sup>2</sup> (kullanım alanına sahip dükkân için yıllık 150.000,-TL kira bedeli talep edilmektedir.  
(aylık m<sup>2</sup> kira değeri ~ 33,-TL)  
İlgilisi / Emlak Pazarlama Firması: 0 533) 689 37 94

**6. BÖLÜM****GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ****6.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı**, **gelir indirgeme** ve **maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

**Emsal karşılaştırma yaklaşımı** mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

**Gelir indirgeme yaklaşımı** nda pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

**Maliyet yaklaşımı**'nda, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

## 6.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda taşınmazların pazar değerinin tespitinde **maliyet yaklaşımı** ve **gelir indirgeme yöntemleri** kullanılmıştır.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ise, maliyet yaklaşımı yönteminde ele alınan bileşenlerden arsa pazar değerinin hesaplanmasında uygulanmıştır.

Gelir indirgeme yöntemi ve maliyet yaklaşımı yöntemi direkt kapitilasyon yöntemine esas teşkil edecek taşınmazın değerini bulmak için, emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ise, maliyet yaklaşımı yönteminde ele alınan bileşenlerden arsa pazar değerinin hesaplanmasında uygulanmıştır.

## 7. BÖLÜM

### GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİN TESPİTİ

### PAZAR

#### 7.1 MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİNİN BULUNMASI

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği ve önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa veya yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklendikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değerinin eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında, geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

Maliyet yaklaşımı yöntemi ile taşınmazın pazar değerinin tespitinde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır:

### 1. Arsanın değeri

### 2. Arsa üzerindeki inşai yatırımların değeri

**Not:** Bu bileşenler, arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

#### Arsanın değeri:

Arsanın değerinin tespitinde "emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.

Bu yöntemde parselin bulunduğu bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış / satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek faktörler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve rapora konu otel arsası için m<sup>2</sup> birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller konum, büyüklük, görülebilirlik, fiziksel özellik ve altyapı imkânları gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış; ayrıca ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmıştır.

#### Arsa Emsal Analizi

Emsaller bölümünde belirtilen parsellerin m<sup>2</sup> satış değerleri sırasıyla 5.205,-TL, 7.670,-TL, 6.020,-TL, 6.140,-TL, 10.870,-TL ve 8.415,-TL'dir. 1, 2, 3 ve 4 no'lu emsaller satışta olup diğer iki emsalin satışları gerçekleşmiştir.

5.205,-TL x 0,95 (pazarlık payı) x 1,25 (konum şerefiyesi farkı) x 1,4 (yapılaşma hakkı ve büyüklük düzeltmesi) = **8.655,-TL** - 7.670,-TL x 0,95 (pazarlık payı) x 1,20 (konum şerefiyesi farkı) x 1,4 (yapılaşma hakkı ve büyüklük düzeltmesi) = **12.240,-TL** - 6.020,-TL x 0,95 (pazarlık payı) x 1,25 (konum şerefiyesi farkı) x 1,4 (yapılaşma hakkı ve büyüklük düzeltmesi) = **10.010,-TL**, 6.140,-TL x 0,95 (pazarlık payı) x 1,25 (konum şerefiyesi farkı) x 1,4 (yapılaşma hakkı ve büyüklük düzeltmesi) = **10.210,-TL** olarak hesaplanmıştır. 6 no'lu emsalin şerefiye düzeltmesi 8.415,-TL x 1,15 = **9.680,-TL** olarak hesaplanır. 6 emsalin de artimatik ortalaması alındığında emsal değer yaklaşık olarak (10.277,50 TL) **10.275,-TL** olarak hesaplanmıştır.

#### Ulaşılan Sonuç

Piyasa bilgileri, emsal analizi ve değerlendirme sürecinden hareketle değerlemeye konu otel arsasının konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri, imar durumu ve üzerindeki yapının mevcudiyeti dikkate alınarak m<sup>2</sup> birim değeri için **10.275,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

#### **Buna göre arsaların toplam değeri,**

3.608 m<sup>2</sup> x 10.275,-TL/m<sup>2</sup> = (37.072.200,-TL) **37.070.000,-TL** olarak belirlenmiştir.



### Arsa üzerindeki inşaat yatırımların değeri:

İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m<sup>2</sup> birim bedelleri (kârı havi satışa esas rayiç tutarları), binanın yapılış tarzı ve nitelikleri ile birlikte hâlihazır durumu dikkate alınarak saptanmıştır.

Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.

|                          | <b>TOPLAM<br/>İNŞAAT ALANI<br/>(m<sup>2</sup>)</b> | <b>m<sup>2</sup> SATIŞ DEĞERİ<br/>(TL)</b> | <b>YUVARLATILMIŞ TOPLAM<br/>DEĞERİ<br/>(TL)</b> |
|--------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Otel kompleksinin tamamı | 26.215                                             | 3.500                                      | <b>91.755.000</b>                               |

**Not:** Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu birim maliyet tablosuna göre otel binası V-C (m<sup>2</sup> birim maliyet değeri 1.710,-TL) yapı sınıfına girmektedir. Yerinde yapılan incelemelerde rapor konu otel kompleksinin Divan otelleri standartlarında yapıldığı gözlenmiştir. Kullanılan malzemeler lüks sınıfa girmekte ve birinci sınıf işçilikle yapılmıştır. Ayrıca tefrişatı da 5 yıldızlı otel standartlarının üstündedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu birim maliyet değerinin standart bir birim değer olduğu görüşünden hareketle ve otelin mevcut mimari ve inşai özellikleri de göz önünde bulundurularak maliyetin yaklaşık 2 katı olacağı kanaatindeyiz. Bu durumda m<sup>2</sup> birim maliyet değeri yaklaşık 1.710,-TL x 2 = 3.500,-TL olarak hesaplanmıştır. Bu maliyet değerine altyapı maliyetleri, çevre tanzimi, mimar ve mühendislik ücretleri, izinler ve danışmanlık ücretleri dahildir.

### Ulaşılan sonuç:

|                                          |                              |
|------------------------------------------|------------------------------|
| Arsanın değeri .....                     | : 37.070.000,-TL             |
| İnşaat yatırımların değeri .....         | : 91.755.000,-TL olmak üzere |
| <b>Taşınmazların toplam pazar değeri</b> | <b>128.825.000,-TL'dir.</b>  |

## 7.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

### 7.2.1 Otel ve Pastane için geliri indirgeme yöntemi ile ulaşılan pazar değeri tespiti

Yöntem, işletmenin değerinin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Yöntemin uygulanmasında 2015 - 2025 yıllarını kapsayan bir projeksiyon dönemi esas alınmıştır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve işletmenin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve tesisin değeri hesaplanmıştır. Bu değer, taşınmazın mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak hesaplanan (olması gereken) değerini ifade etmektedir.



**Varsayımlar ve kabulleri:****• Gelir Dağılımı:**

Gelirlerin oda, yiyecek ve içecek ile diğer gelir kalemlerine göre dağılımına ilişkin varsayımlar ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulmuştur. 2 no'lu bağımsız bölümün aylık kira değerleri de diğer gelirler içerisinde dikkate alınarak toplam bir değer takdir edilmiştir.

1 no'lu bağımsız bölümün aylık kira değeri yaklaşık  $578 \text{ m}^2 \times 40,-\text{TL}/\text{m}^2 = 23.000,-\text{TL}$  olarak takdir edilmiştir. Bu bağımsız bölümün pazar değerinin tespiti gelir kapitalizasyonu yöntemi ile ayrı olarak hesaplanmıştır.

**• Giderler/Gelirler:**

Yıllar itibarı ile giderlerin ilgili gelirlere oranı bölgedeki turizm tesislerinin genel ortalamasından hareketle % 60 olarak dikkate alınmış olup ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulmuştur.

**• Ortalama Doluluk Oranı ve Ortalama Oda Ücreti:**

- Toplam 180 oda için ortalama doluluk oranının açılış tarihi olan 1 Eylül 2015 tarihinden yıl sonuna kadar % 50 olacağı, 2016 yılında bu oranın % 65 olacağı 2017 ve 2018 yılları için bu oranın % 70 ve daha sonraki yıllarda % 75 seviyesinde olacağı varsayılmıştır.
- Ortalama oda ücreti 2015 yılı için 350,-TL olarak kabul edilmiştir. Bölge genelinde yapılan incelemelerde ortalama oda fiyatlarının 250 – 450 TL aralığında olduğu görülmüştür.
- Ortalama oda ücretinin 2016 ve daha sonraki yıllarda projeksiyon dönemi boyunca % 3 oranında artacağı öngörülmüştür.

**• Yatırım Harcamaları:**

Odaların yenilenebilmesi için yatırım tasarrufu yapılacağı varsayılmıştır. Yatırım harcamalarına ilişkin varsayımlar (% 1,50) ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulmuştur.

**• İskonto Oranı:**

Gelecekte elde edilecek nakit akımları belirsiz olduğu için tahmini nakit akımları belli bir risk içeren bir oranla iskonto edilir. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 10 - 12 aralığında iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir. Rapor konusu taşınmaz için iskonto oranı 11 olarak belirlenmiştir.

**• Reel Uç Büyüme Oranı:**

Reel uç büyüme oranı 0 olarak alınmıştır.

**• Nakit Ödenen Vergiler:**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

### **Ulaşılan sonuç:**

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda taşınmazların (2 ve 3 no'lu bağımsız bölüm olan otel ve pastane bölümü) bugünkü finansal değeri **144.595.037,-TL** (~ **144.595.000,-TL**) olarak bulunmuştur.

### **7.2.2 İş Yeri için geliri indirgeme yöntemi ile ulaşılan pazar değeri tespiti**

Gelir bazlı mülk değerlendirme, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılabilir.

Bunlar; **"direkt ya da doğrudan kapitalizasyon"** denilen ve mülkün yalnızca bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım veya **"getiri kapitalizasyonu"** denilen ve mülkün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarının bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlemeci konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile, değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

**Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri'dir.**

Rapora konu taşınmazlarla benzer nitelikte gelir getiren mülkler incelendiğinde (ofis, dükkân vs.) gayrimenkullerin yatırım değerlerinin 13 – 16 yıl (156 - 192 ay) içerisinde kendisini amorti ettiği gözlenmiştir. Bu bilgiden hareketle rapora konu taşınmazın da 15yıl (180 ay) içerisinde kendisini amorti edeceği görüşündeyiz. Taşınmaz için kapital oranı ise  $(180 \text{ ay} / 12 = 15 \text{ yıl}; 1/15 \text{ yıl} =)$  yaklaşık % 6,67 olarak hesaplanmıştır.

Bölgede yer alan mülklerin yıllık net getirilerinin pazar değerlerine oranı (kapital oranı) ortalama yaklaşık % 6,67'dir. (yaklaşık 180 ay)

Taşınmazın aylık kira getirisinin KDV hariç toplam değeri 23.000,-TL olarak bulunmuştur. Taşınmazın yıllık net kira getirisi ise  $23.000,-\text{TL} \times 12 \text{ AY} = 276.000,-\text{TL}$ 'dir.

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeridenliğinden hareketle taşınmazın toplam pazar değeri;

$\% 6,67 = 276.000,-\text{TL} / \text{Taşınmazın Pazar Değeri}$

Taşınmazın Pazar Değeri  $= (4.137.931,034 \text{ TL})$  **4.140.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

### 7.2.3 Taşınmazların geliri indirgeme yöntemi ile ulaşılan toplam pazar değeri

2 ve 3 no'lu bağımsız bölümler: 144.595.000,-TL

1 no'lu bağımsız bölüm: 4.140.000,-TL

**GENEL TOPLAM: 148.735.000,-TL**

### 7.3 DEĞERLEME UZMANI GÖRÜŞÜ

Yukarıda yapılan hesaplamalardan da görüleceği üzere rapor konusu taşınmazın pazar değerinin tespiti için kullanılan yöntemler sonucunda aşağıdaki değerlere ulaşılmıştır.

| DEĞERLEME YÖNTEMİ | ULAŞILAN DEĞER  |
|-------------------|-----------------|
| Maliyet Yaklaşımı | 128.825.000,-TL |
| Gelir İndirgeme   | 148.735.000,-TL |

İki yöntemle ulaşılan değerlerin birbirlerine yakın olduğu görülmektedir.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Bu nedenle yöntemle ulaşılan sonuç, ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlerine bağlı olarak değişkenlik arz edebilecektir.

Bu görüşlerden hareketle taşınmazın pazar değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemiyle bulunan değer nihai değer olarak alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazın pazar değeri **128.825.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

TSKB GYO A.Ş.'nin 1/2 hissesine düşen toplam pazar değeri ise **64.412.500,-TL** olarak belirlenmiştir.

Bağımsız bölümlerin ayrı ayrı değerleri de bilgi amaçlı olarak aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| BAĞIMSIZ BÖLÜM NO | PAZAR DEĞERİ (TL) |
|-------------------|-------------------|
| 1                 | 2.890.000         |
| 2                 | 275.000           |
| 3                 | 61.247.500        |
| <b>TOPLAM</b>     | <b>64.412.500</b> |

**8. BÖLÜM****TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ  
TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL  
İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME RAPORLARI**

Taşınmazlar için daha önceden tarafımızdan hazırlanmış değerleme raporları aşağıda sıralanmıştır.

**1. 2015 yılı içerisinde;****2015 yılı içerisinde hazırlanan raporlar**

Talep Tarihi : 01 Eylül 2015  
Ekspertiz Tarihi : 04 Eylül 2015  
Rapor Tarihi : 10 Eylül 2015  
Rapor No : 087 – 2015/6432  
Raporu Hazırlayanlar : Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123  
Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı  
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454

|                                                                  |                 |
|------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>Taşınmazların Toplam Pazar Değeri</b>                         | 127.835.000,-TL |
| <b>TSKB GYO A.Ş. Hissesine Düşen Kısımın Toplam Pazar Değeri</b> | 63.917.500,-TL  |



## 9. BÖLÜM

## SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde konumlarına, fiziksel özelliklerine, yapının mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine, mevcut durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarı ile takdir edilen değerler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

|                                                                  | TL          | USD        |
|------------------------------------------------------------------|-------------|------------|
| <b>Taşınmazların Toplam Pazar Değeri</b>                         | 128.825.000 | 44.105.000 |
| <b>TSKB GYO A.Ş. Hissesine Düşen Kısımın Toplam Pazar Değeri</b> | 64.412.500  | 22.052.000 |

(\*) Rapor tarihi itibarıyla TCMB satış kuru 1,-USD = 2,9209 TL'dir.

Bu değere KDV dâhil değildir. Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 152.013.500,-TL'dir.

**Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.**

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.  
Bilgilerinize sunulur. 29 Aralık 2015  
(Ekspertiz tarihi: 24 Aralık 2015)

Saygılarımızla,

  
Tayfun KURU  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

  
Onur KAYMAKBAYRAKTAR  
İnşaat Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

**Eki:**

- İNA tablosu
- Uydu görüntüleri
- Tapu suretleri ve takyidat yazıları
- İpotek için alınmış yönetim kurulu karar örnekleri
- İmar durumu plan örneği
- Yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri
- Turizm teşvik belgesi ve çalışma ruhsatları
- Fotoğraflar
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)