

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ADANA İLİ SEYHAN İLÇESİ
ÇINARLI MAHALLESİ'NDE YER ALAN OTEL
(DİVAN OTELİ)**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	31.05.2023
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	6.06.2023
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	26.06.2023
RAPOR TARİHİ	27.06.2023
RAPOR NO	TSGYO-2306011
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	DİVAN OTELİ ADANA VE 2 ADET İŞ YERİ'NİN PAZAR DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	ÇINARLI MAHALLESİ TURHAN CEMAL BERİKER BULVARI , No:33, SEYHAN / ADANA
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	A.Özgün HERGÜL- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402487) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

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

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

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

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

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

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için TSGYO-2306011 referans numaralı bu rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Ahmet Özgün HERGÜL, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ ve Eren KURT değerleme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için tarafımızca daha önce rapor hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	TSGYO-2110095	TSGYO-2210015	
Rapor Tarihi	31.12.2021	29.12.2022	
Rapor Konusu	DİVAN OTELİ ADANA VE 2 ADET İŞ YERİ'NİN PAZAR DEĞER TESPİTİ	DİVAN OTELİ ADANA VE 2 ADET İŞ YERİ'NİN PAZAR DEĞER TESPİTİ	
Raporu Hazırlayanlar	Ahmet İPEK Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Ahmet İPEK Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç Hisse Değeri)	100.275.000	215.050.000	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

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

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

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 15.06.2023 tarihinde, ilgili firma tarafından WEB Tapu Portal Sistemi'nden alınmış olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

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

Beyanlar Bölümü:

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

(16.06.1967 tarih ve 3705 yevmiye no ile)

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

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

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

1653 ada, 143 no'lu parsel 10.10.2015 tarih ve 304 sayı ile onaylanan ve 15.01.2016 tarih ve 12 sayılı kararı ile kesinleşen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Merkezi İş Alanı" içerisinde kalmakta olup bu planın ardından taşınmazı kapsayan bir plan değişikliği bulunmamaktadır.

Seyhan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalarda rapor konusu

1653 ada, 143 no'lu parseli de kapsayan bölge için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

çalışmalarının devam ettiği öğrenilmiştir. Seyhan Belediyesi Emlak İstimlak ve Harita

Müdürlüğü'nden temin edilen imar durum yazısına göre 1653 ada, 143 no'lu parsel "On Katlı ve

Bir Katlı Kitle ve Bahçesi" olarak görünmektedir.ön bahçe mesafesi 5m, K1 bina için derinliği

13,50m, K10 için bina derinliği 20m2 dir.

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

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

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

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

* Değerlemeye konu taşınmazlar binanın tamamını oluşturmaktadır.

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

* Yerinde yapılan incelemelerde 1 no'lu dükkan kullanımında yaklaşık 74 m² alanlı kış bahçesi oluşturulduğu ve 3 no'lu otel nitelikli taşınmazda ise balkon nitelikli alanların yaklaşık 119 m²'lik kısmının kapalı olarak kullanıldığı tespit edilmiştir.

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

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

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

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

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

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

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

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

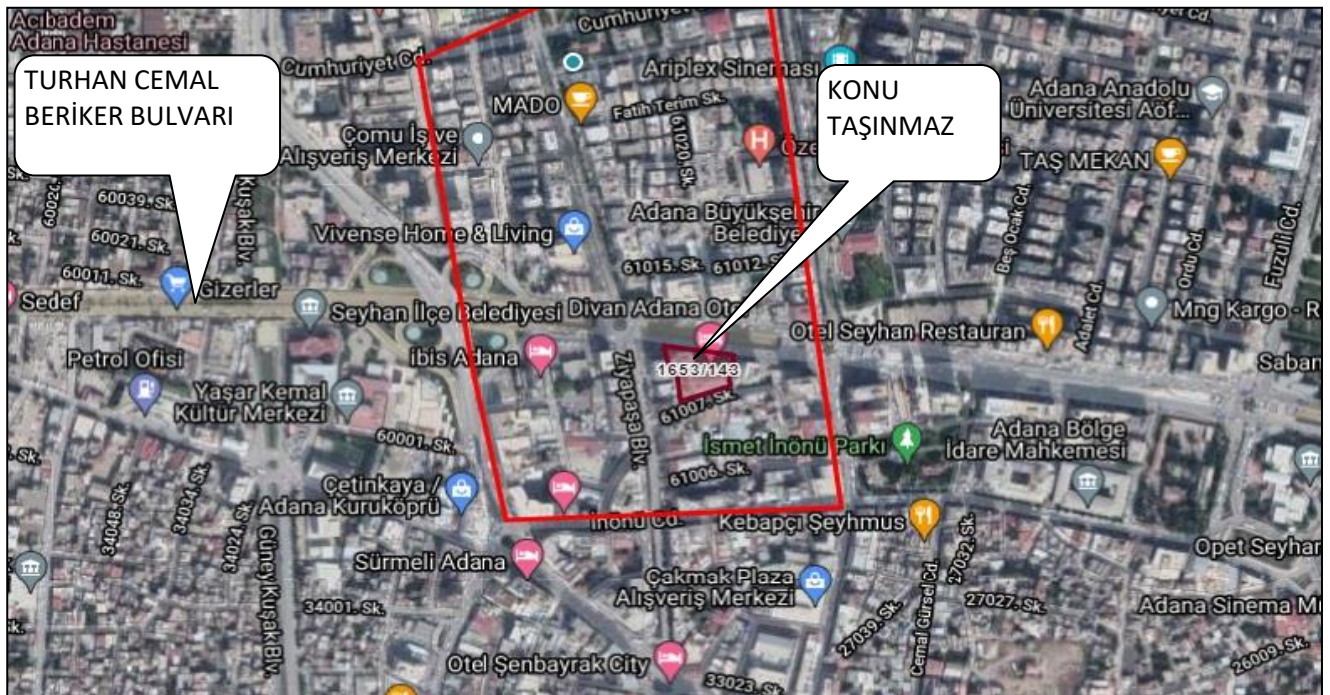
Değerleme konusu gayrimenkuller; Adana İli Seyhan İlçesi Çınarlı Mahallesi 1653 Ada 143 Parsel nolu 3.608,00 m² yüzölçümünde "Öndört Katlı Otel İş Yeri ve Arsası" vafıslı ana taşınmaz üzerinde bulunan 3 adet bağımsız bölümden oluşan 5 Yıldızlı Otel tesisidir. Konu otel, 180 oda 400 yatak kapasitesine sahip; 3 Bodrum, 1 Zemin, 1 Asma Kat ve 9 normal kat olarak projelendirilmiştir. 3. 2. ve 1. Bodrum katlar 2.678 er m², Zemin Kat 2009m², Asma kat 1.686 m², 1. Kat 1.446 m², Normal katların her biri 1.630 m² alana sahiptir. Otelin toplam kapalı alanı toplam 26.215 m² dir.

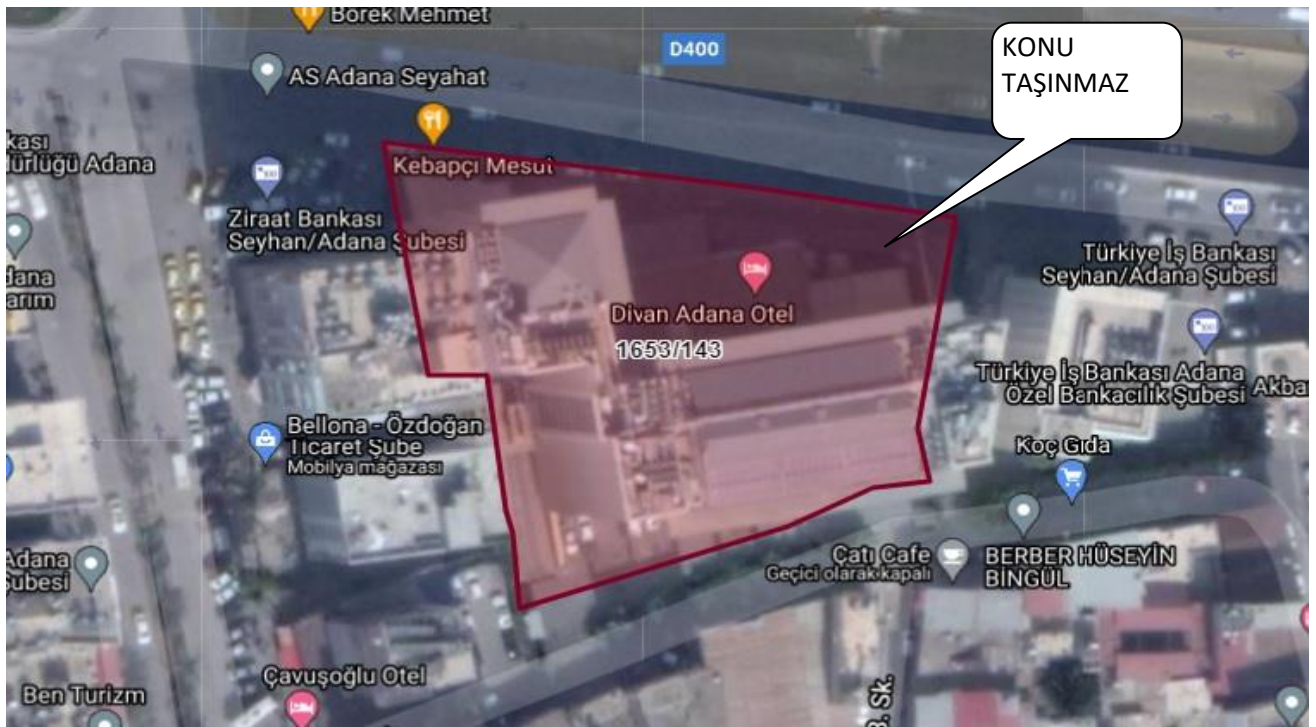
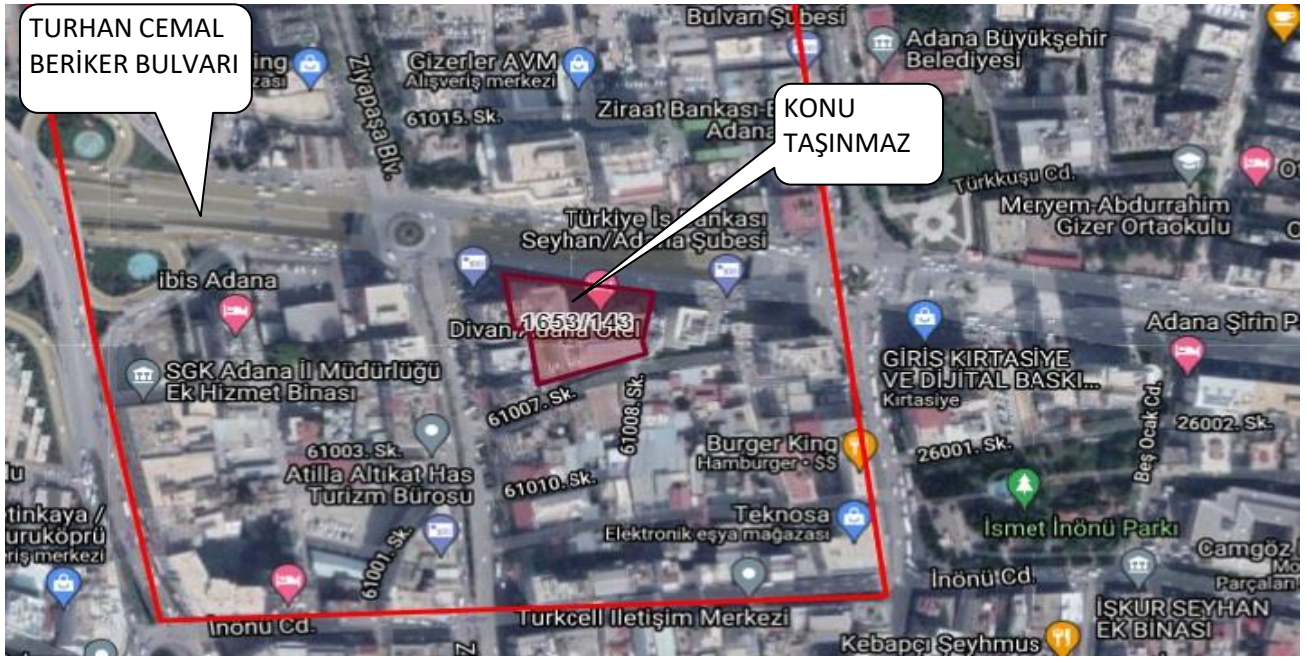
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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

3.3 - Ulaşım Özellikleri

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





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu arsa 1653 ada 143 parsel 3.608 m² yüzölçümüne sahip arsadır. Yol cephesi yaklaşık 65 m. derinliği ise ortalama 55 m. dir. Parsel kuzeyden Turhan Cemal Beriker Bulvarına, güneyden 61007 Sokak'a cephelidir. Konu parsel otel, 180 oda 400 yatak kapasitesine sahip; 3 Bodrum, 1 Zemin, 1 Asma Kat ve 9 normal kat olarak projelendirilmiştir. 3. 2. ve 1. Bodrum katlar 2.678 er m², Zemin Kat 2010 m², Asma kat 1.685 m², 1. Kat 1.446 m², Normal katların her biri 1.630 m² alana sahiptir. Otelin toplam kapalı alanı toplam 26.215m² dir. Değerlemeye konu dubleks işyeri nitelikli 1 no'lu bağımsız bölüm brüt 578 m², iş yeri nitelikli 2 no'lu bağımsız bölüm 50 m² ve otel nitelikli 3 no'lu bağımsız bölüm ise 25.587 m² kullanım alanına sahiptir.

Site ve Binaların Genel Özellikleri

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

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

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

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun

3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Adana İli

Adana şehri, büyükşehir belediyesine bağlı Seyhan, Yüreğir, Çukurova, Sarıçam ve Karaisalı ilçelerinden oluşmaktadır. Seyhan ilçesi tamamı ile şehir merkezi sınırlarında kabul edilirken Yüreğir, Çukurova, Sarıçam ve Karaisalı ilçelerinin şehrin dışında kırsal alanları da mevcuttur. Adana'nın şehir merkezi, Akdeniz'den 30 km içeride Seyhan Nehri'nin üzerinde bulunmaktadır. Akdeniz sahil şeridinde ise Karataş ve Yumurtalık (Ayas) ismi ile iki adet sahil ilçesi bulunmaktadır. Yine Akdeniz üzerinde bulunan Ceyhan ilçesinde ise ticari amaçlı liman bulunmaktadır. Türkiye'deki altıncı büyük metropol alanı olup ülkenin önde gelen bir ticaret ve kültür merkezidir. Adana'nın merkezi; Mersin, Adana, Osmaniye ve Hatay illerini kapsayan coğrafi, ekonomik ve kültürel bir bölge olan Çukurova'nın merkezinde bulunur. Bölgenin büyük bir bölümü, tarıma oldukça elverişli, geniş ve düz bir arazidir.

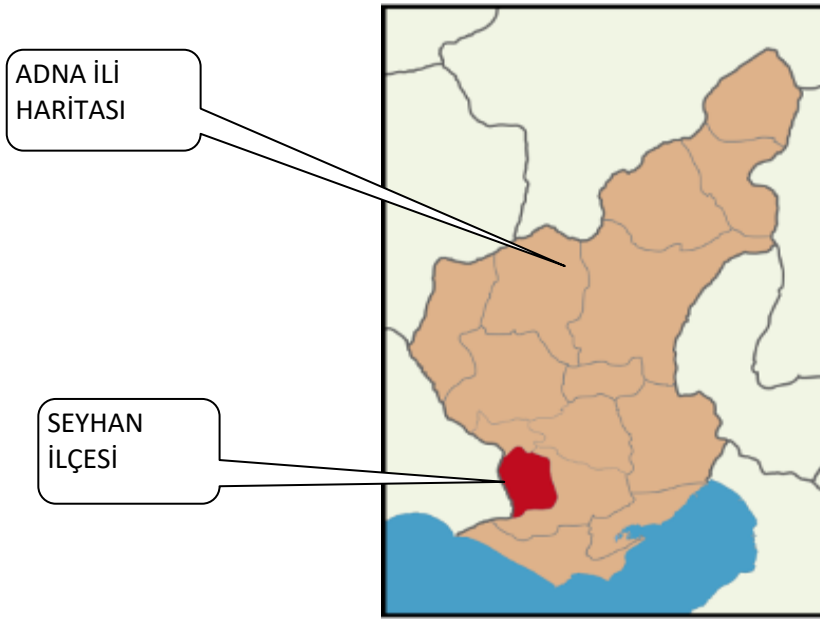
Adana Toros dağlarının güneyinde yer alan Çukurova'da Seyhan nehri üzerinde kurulmuştur. Akdeniz'e yaklaşık 160 km'lik kıyısı bulunan Adana Avrupa 'yı, Asya'ya bağlayan önemli ulaşım yolları üzerindedir. İl yüzölçümünün % 49 dağlık, % 23 yaylalar ve % 27 ova ve düzlük alandır. Güneyden kuzeye gidildikçe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

1960'lı yıllarda çeşitli sektörde birçok fabrika faaliyete geçmiş, 1970'li yıllarda ise sanayi sektöründe holdingleşme başlamıştır. Bugün Sasa, Çukurova Elektrik, Marsa, Bossa, Güney Sanayi, Temsa, Adana Çimento, Çukobirlik, Mensa, Pilsa, Güney Biracılık, Paksoy, Özbucak ülke genelinde faaliyet gösteren 500 sanayi kuruluşu içinde yer almaktadır. 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne (ADNKS) göre nüfusu 2.263.373 kişidir.

4.1.2 - Seyhan İlçesi

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

2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre ilçe nüfusu 795.012 olup, nüfusun %100'ü merkez ilçede yaşamaktadır. Seyhan'da bulunan sağlık kurumları arasında Acıbadem Hastanesi, Universale Hospital, Nusret Karasu Göğüs Hastalıkları Hastanesi, Ortadoğu Hastanesi, Başkent Üniversitesi Seyhan Hastanesi, Ortopedia Hastanesi, Metro Hastanesi, Numune Hastanesi, SSK Hastanesi, Askeri Hastane, Sistem Göz Merkezi, Çukurova Cerrahi Tıp Merkezi, Nobel Tıp Merkezi, Gastro Tıp, Adana Kardiyoloji Merkezi, Doğu Tıp Merkezi, Galleria Kulak Burun Boğaz Merkezi, İris Göz Merkezi, Sevgi Göz Merkezi, Maya Göz Merkezi, Seyhan Tıp Merkezi, Onur Tıp Merkezi ve Ziyapaşa Kadın Doğum ve Çocuk Hastalıkları Merkezi sayılabilir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

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

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

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

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

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

2019 Aralık ayında başlayan COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert olmuştur. Salgının etkileri daha da belirginleşince salgının kontrol altına alınması önlemler alınmış ve ekonomide duraksama yaşanmıştır.

Pandeminin ilk döneminde ekonomik kaybı diğer ülkelerdeki gibi yüksek olan Türkiye, hızlı bir toparlanma ile benzer ülkelerden ayrıştı. Türkiye ekonomisi zincirlenmiş hacim endeksine göre 2021'in üçüncü çeyreğinde yıllık bazda %7,4 oranında büyüdü.

Türkiye ekonomisi, 2020 yılında %1,8 oranında büyüyerek büyüme kaydeden birkaç ekonomiden biri olmuştur. Bu olumlu tablo 2021 yılında da devam etti ve GSYİH 2. çeyrekte yıllık %22'lik güçlü bir artışın ardından 3. çeyrekte %7,4 arttı. Böylece, yılın ilk dokuz ayında yıllık büyüme %11,7 düzeyinde gerçekleşti. Başta hane halkı harcamaları olmak üzere iç talepteki artış ve net ticaret genel büyümeye olumlu katkı yaparken, inşaat yatırımlarındaki azalışın etkisiyle yatırım harcamaları büyümeyi sınırlandırdı.

Küresel büyümenin, 2020 yılındaki keskin düşüşün ardından baz etkisiyle birlikte 2021 yılında güçlü bir şekilde toparlanması bekleniyor. ABD ekonomisinin 2021 yılında %5,7 ile beklentinin üzerinde büyümesi, küresel büyümenin de öngörülenden daha güçlü olabileceği beklentilerini artırdı. 2022 yılında salgının seyrine ilişkin gelişmelerin yanı sıra başlıca merkez bankalarının para politikası kararlarının küresel piyasaların seyrinde etkili olması bekleniyor. FED, ocak ayındaki toplantısında 2022 Mart ayında varlık alımlarını sonlandırıp faiz artırımlarına başlayacağı sinyalleri verdi. Piyasalar, 2022 yılı içerisinde FED'in 3 kez 25'er baz puanlık faiz artışı yapacağını öngörüyor. Aralık ayında politika faizini %0,25'e yükselterek salgının başlangıcından bu yana faizleri artıran ilk büyük merkez bankası olan

İngiltere Merkez Bankası'nın yanı sıra ECB (Avrupa Merkez Bankası), 1,85 trilyon Euro büyüklüğündeki Pandemi Acil Varlık Alım programını 2022 Mart ayında sonlandıracağını açıkladı. Artan enflasyon dolayısıyla gelişmiş ülke ekonomilerinin genişlemeci para politikalarını sonlandırıp yavaş yavaş daraltıcı para politikalarına geçmeleri, Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelere olan sermaye akışında baskı oluşturabilir. (Colliers International, 2021, İkinci Yarı Raporu).

Küresel salgının etkisi hafiflese de özellikle üretim yapısı, arz olanakları ve lojistik anlamında sıkıntılar devam edegelmektedir. Salgının hafiflemesi ve küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi içinde en önemli araçlardan birisi de gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu süreçte destek olmuştur. Uygulanan genişletici para ve maliye politikalarının etkisi ile 2021 yılında küresel olarak büyüme güçlenmiş, hammadde ihtiyacı artmış bunlarla birlikte fiyatlar genel seviyesinde de yükselmeler görülmüştür.

Dünya ekonomisinde 2022 ilk çeyrek jeopolitik belirsizliklerin arttığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Rusya ve Ukrayna arasında sıcak çatışmaya dönüşen gerilim enerji fiyatları başta olmak üzere emtia fiyatlarında artışa yol açmıştır. Enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskler artarken büyüme beklentileri aşağı çekilmiştir. Uluslararası Para Fonu (IMF) Küresel Ekonomik Görünüm raporunda savaşın toparlanmayı yavaşlattığını değerlendirirken, 2022 yılı dünya büyüme öngörülerini %4,4'ten %3,6'ya indirmiştir. Raporda, gelişmiş ekonomilerde enflasyonun bir önceki tahminlerine kıyasla 1,8 yüzde puan daha yukarıda %5,7 olacağını öngörürken, gelişmekte olan ekonomilerde enflasyonun %8,7 ile önceki beklentisinin 2,8 yüzde puan üzerinde olacağını duyurmuştur. Bununla birlikte, devam eden savaş, gelişmiş ekonomilerde beklenen parasal sıkılaşma, finansal piyasalarda oynaklık, salgın döneminde alınan genişlemeci maliye politikası adımlarının geri çekilmesi, Çin'deki yavaşlama ile salgının seyri ve aşığı erişim konularını küresel görünüm üzerindeki belirleyici unsurlar olarak sıralamıştır. (Gyoder,2022, 1.Çeyrek Raporu)

2021 yılını güçlü bir büyüme ile tamamlayan Türkiye ekonomisi 2022 yılında sınırlı bir yavaşlamayla başlamıştır. 2021 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) verileri iç ve dış talebin dengeli katkısıyla güçlü büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %1,5 büyürken, yıllık büyüme oranı %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken, Dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselirken, kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 9 bin 539 dolar olarak hesaplanmıştır. Yıl genelinde harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden ve ihracattan gelirken, üretim tarafında inşaat dışındaki faaliyet kollarının hepsi büyümeye pozitif katkı yapmıştır.

2022 ilk çeyreğe ilişkin öncü veriler ise ekonomiye ilişkin karışık sinyaller vermektedir. Sanayi üretimi Ocak ayında %2,4 azalırken, Şubat ayında %4,4 oranında büyümüştür. Perakende satışlarda Ocak ayındaki %1,5 azalışa karşın, Şubat'ta %0,5 yükseliş kaydetmiştir. İşgücü piyasasında ise salgın ve kısıtlama tedbirleri nedeniyle karışık bir tablo ortaya çıkmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 sonunda %11,4 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %10,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergeleri iyileşmeye eşlik etmiştir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) ilk çeyrek sonu itibarıyla 49,4 ile daralma bölgesine inerken, kapasite kullanım oranı gücünü korumaktadır. Güven endeksleri gerilerken, bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler iç talepteki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedir.

2021 sonunda %36,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %61,1'e çıkmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeks) %31,9'dan %48,4'e yükselirken, gıda fiyatlarında yıllık enflasyon %44,7'den %71,6'ya yükselmiştir. 2021 sonunda %79,9 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Mart'ta %115,0'e çıkarken, imalat sanayi ÜFE yıllık enflasyonu %77,4'ten %106,6'ya ulaşmıştır. Mart ayı verileri fiyat baskısının bazı kalemlerde yavaşlamış olmakla birlikte sürdüğünü teyit etmiştir.

TCMB para politikası faizini %14'te sabit tutarken, tüm politika araçlarında yürütülen kapsamlı gözden geçirmenin devam ettiğinin altını çizmektedir. Jeopolitik gelişmelerin yol açtığı enerji maliyeti artışlarının, ekonomik temellerden uzak fiyatlama oluşumlarının geçici etkilerinin ve küresel emtia fiyatlarındaki artışların oluşturduğu güçlü negatif arz şoklarının enflasyondaki yükselişte etkili olduğunu değerlendirmektedir. Sürdürülebilir fiyat istikrarı ve finansal istikrarın tesisi için atılan ve kararlılıkla sürdürülmekte olan adımlarla, enflasyonda baz etkilerinin ortadan kalkmasıyla ve küresel barış ortamının yeniden tesis edilmesiyle dezenflasyonist sürecin başlayacağını öngörmektedir. Bununla birlikte, enflasyonda kalıcı düşüşe işaret eden güçlü göstergeler oluşana ve orta vadeli %5 hedefine ulaşmaya kadar elindeki tüm araçları "Liralaşma stratejisi" çerçevesinde kararlılıkla kullanacağını vurgulamaktadır. (Gyoder,2022, 1.Çeyrek Raporu)

Döviz kurundaki ani artışın da etkisiyle 2021 yılı sonunda %36,1'e ulaşan enflasyon, 2022 yılın ilk yarısında da yükselişine devam ederek haziran ayında yıllık bazda %78,62'ye ulaştı. Oxford Ecomomics haziran ayı tahminlerine göre, enflasyonun 2022'de yurt içi enerji fiyat artışları ve lira üzerindeki baskı göz önüne alındığında yüksek kalması bekleniyor. Ancak, mevsimsel faktörlerin enflasyondaki artışı yaz aylarında bir miktar sınırlandırması ve yıl sonuna doğru baz etkisiyle beraber enflasyonun yılsonunda %69,4' seviyesinde olması bekleniyor.

Pandeminin etkisiyle kötüleşen işsizlik oranı, 2021 yılının ikinci yarısında başladığı toparlanma sürecini sürdürerek Nisan 2022 itibariyle %11,3 oldu. Oxford Ecomomics haziran ayı tahminlerine göre, iş gücü verilerinin bir miktar bozulması ve 2022 yılında işsizlik oranının %11,5 olarak gerçekleşmesi bekleniyor. (Colliers, 2022 İlk Yarı Raporu)

2022 yılı ikinci çeyreği jeopolitik belirsizliklerin sürdüğü ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin belirginleştiği bir dönem olarak geride kalmıştır. Gelişmiş ekonomi merkez bankaları faiz artırımlarının süreceğini teyit ederken, finansal koşulların sıkılaşmasına yol açmıştır. Açıklanan veriler küresel ekonomik aktivitede ivme kaybını teyit ederken, resesyon endişeleri artmıştır. Büyüme kaygıları ham petrol başta olmak üzere emtia fiyatlarında gerilemeye yol açsa da enflasyonda yükseliş eğilimi sürmektedir. Birikmiş maliyetler, tedarik zinciri sorunları ve beklentilerdeki yükselişten dolayı enflasyonda düşüşün zaman alabileceği endişeleri öne çıkmaktadır. Bu dinamiklerle hareket eden küresel risk iştahı zayıf bir seyir izlerken, gelişmekte olan ekonomilere yönelik sermaye akımlarında kırılğanlıklar sürmektedir.

Türkiye ekonomisi 2022 yılı ilk çeyrekte ekonomik aktivite gücünü korurken, ikinci çeyreğe dair öncü veriler yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedir. 2022 yılı ilk çeyrekte takvim ve mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) çeyreklik bazda %1,2 büyürken, yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %7,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. İkinci çeyreğe ilişkin öncü veriler ekonomide ılımlı yavaşlamanın sürdüğüne işaret etmektedir. İkinci çeyrekte imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) daralma bölgesinde kalırken, sektörel güven endeksleri ayrışan performanslar sergilemektedirler. Sanayi üretimi aylık bazda Nisan ayında yatay kalırken, Mayıs ayında %3,0 oranında azalmıştır. Söz konusu iki ayda perakende satışlar sırasıyla %2,1 ve %1,9 artış kaydetmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 yıl sonunda %11,4 olan işsizlik oranı Mayıs itibarıyla %10,9'a gerilemiştir. (Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2016	2.626.560	33.131	862.744	10.964	3,30	3,04
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.316	46.167	797.124	9.792	3,00	4,71
2019	4.320.191	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.047.909	60.537	716.902	8.599	1,80	7,04
2021	7.209.040	85.672	802.678	9.539	9,10	8,98
2022*	2.496.328	-	179.800	-	7,30	13,88

GSYH 2022 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,3 arttı.

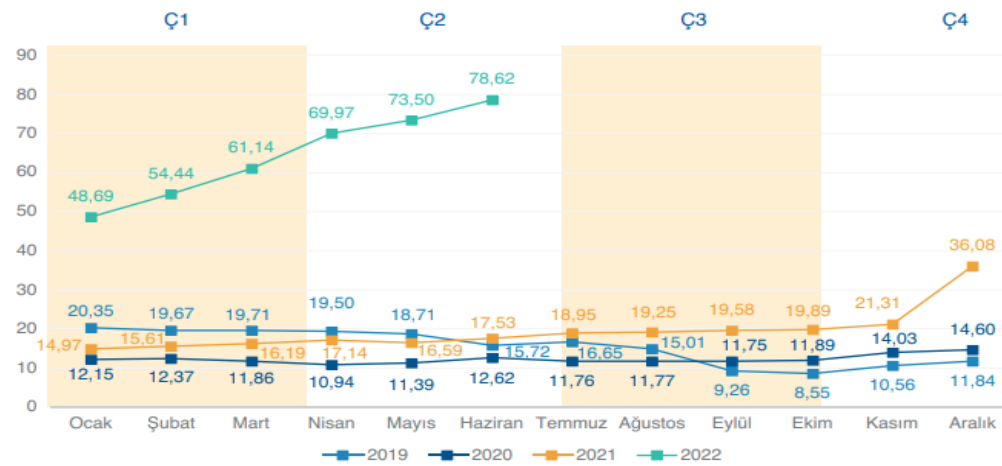
Kaynak: TÜİK

*1.Çeyrek sonu verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

İhracatta yavaşlama sınırlı kalırken, turizmde güçlü toparlanma sürmektedir. Bununla birlikte, uluslararası enerji fiyatlarındaki artışla dış ticaret açığı ve cari açık genişlemektedir. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, ilk altı ayda ihracat 2021'in aynı dönemine göre %20 artarken, ithalat artış %40'ı aşmıştır. Bundan dolayı 2021 yılı ilk yarıda 21,2 milyar dolar olan dış ticaret açığı 51,4 milyar dolara ulaşmıştır. Turizm ve diğer hizmetlerdeki toparlanmaya rağmen 2021 yılı Ocak-Mayıs döneminde 12,4 milyar dolar olan cari açık 2022'nin aynı döneminde 28,1 milyar dolara genişlemiştir. (Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

Yıllık Enflasyon*



Tüketici fiyat Endeksi'nde (TÜFE) 2022 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %4,95, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,35, bir önceki yılın aynı ayına göre %78,62 ve on iki aylık ortalamalara göre %44,54 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Küresel eğilimler ve diğer maliyet unsurlarının birikimli etkileriyle enflasyonda yükseliş devam etmektedir. 2022 yılı ilk çeyrek sonunda %61,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Haziran ayında %78,6'ya çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %115,0'dan %138,3'e yükselmiştir. Detaylar, bazı alt kalemlerde fiyat baskısının yavaşlamış olmakla birlikte sürdüğünü teyit etmektedir. TCMB para politikası faizini %14'te sabit tutarken, para politikası aktarım mekanizmasının etkinliğinin güçlendirilmesi için makro ihtiyati adımlar atılmıştır. (Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

Gayrimenkul Sektörü:

Ekonomik koşullar, yatırımcıların ticari gayrimenkul piyasasına olan güvenini doğrudan etkilemektedir. Dünya'da artan faiz oranlarına ek olarak, Rusya-Ukrayna belirsizliği ve enflasyonun da yatırımcıların ilgisini etkilediği oldukça açıktır. Artan borçlanma oranlarının etkisi, sermaye piyasalarında yıl ortasında küresel olarak hissedilmektedir. Bu durum yatırımcı seçiciliğine ve doğrudan gayrimenkul yatırım piyasalarındaki yavaşlayan büyüme hızına yansımaktadır.

Türkiye'de düşük faiz politikasının tercih edilmiş olması sonucunda, bugün yüksek enflasyon, artan döviz talebi ve yüksek kredi faizleri gibi sorunlarla karşılaşmaktadır. Faiz oranlarının yükselmesi, kaldıraç kullanmak isteyen yatırımcılar için zorlu bir ortam oluşturmaktadır. Kredi kullanmayı tercih eden yatırımcılar, yüksek kredi faizleri sebebiyle maliyetlerini karşılayamama ve düşük karlılık gibi risklerle karşılaşmaktadırlar. Bu durum, artan maliyetlerden kaçmak isteyen yatırımcıların yatırım tercihlerini değiştirmelerine neden olmaktadır.

Gayrimenkul işlemlerinde talep edilen satış fiyatı ile teklif edilen fiyat arasında makas genişlemekte ve teklif yoğunluğu azalmaktadır. Bununla birlikte, dünya genelinde artış eğiliminde olan faiz oranları ve buna bağlı yatırım enstrümanları, gayrimenkul yatırım sınıfı getiri beklentisi üzerinde yukarı yönlü baskı oluştururken, destekleyen arka rüzgarlar bozulmadan kalmakta ve dolayısıyla öz kaynak veya borçlanma piyasasının likiditesi yok olmaktadır.

İleriki dönemlere bakıldığında, artan oran değişikliklerinin piyasalarda yeni fiyat keşfi sağlaması beklenmektedir. Bununla birlikte, kredi verenlerin ve yatırımcıların devam eden derinliği ve çeşitliliğinin, gayrimenkuldeki sermaye akışları üzerinde daha derin ve uzun süreli etki riskini azaltması beklenmektedir.

Günümüzün belirsiz piyasa ortamında risk değerlendirmesinin tartışılması, "Al mı, sat mı?" sorusu yanlış sorudur. Bunun yerine, yatırımcıların risk iştahlarını değiştirmeden uzun vadeye odaklanmaları, birçok faktörü analiz etmeleri önemli olmaktadır.

Piyasalar iyi durumda olmasına rağmen inşaat maliyetleri ve arsa fiyatlarındaki artış, üretim faaliyetini olumsuz etkilemeye başlamıştır. Ukrayna'daki savaş, Rusya'ya yönelik yaptırımlar, Çin'deki Covid-19 kısıtlamaları ve devam eden tedarik zinciri kesintileri dahil olmak üzere bir dizi nedenden dolayı enflasyon keskin bir şekilde artmıştır. Bu durum, merkez bankaları tarafından hızlandırılmış bir sıkılaştırma döngüsünü tetiklemiştir. Bunların hepsi artan belirsizliği beslemekte, yatırımcılar için, artan borç maliyeti ve enflasyon, dünya genelinde fiyatlandırma ve teklif dinamiklerini etkilemektedir.

Faiz oranlarının artmasıyla birlikte yatırımcılar, gayrimenkul segmentleri arasında tercihlerini değiştirmektedirler. Konut ve lojistik son iki senelik daralma döneminde daha dayanıklı gayrimenkul segmentleri olarak yer alırken, perakende ve ofis daha kırılgan bir yapı ortaya koymuştur. Otel ve konaklama gayrimenkul segmentleri ise pandemi sonrası biriken talep ve döviz getirisi nedeniyle toparlanma yaşamıştır. Gayrimenkul yatırımcıları gayrimenkul segmentleri arasında değişen ekonomiye bağlı olarak en karlı yatırım arayışını sürdürmektedirler.

Konut fiyatlarında, artan inşaat maliyetleri ve artan talep sebebiyle son 1 yılda %145,5 oranında rekor düzeyde bir artış görülmüştür. İstanbul'da bu oran %165,4'e çıktığı görülmektedir. Konut fiyatları yükselirken kiralarda da artış olmasına rağmen birçok şehirde yatırımların geri dönüş süresinin uzadığı görülebilmektedir. Krediye erişim imkânı bulabilenler ipotekli konut finansmanı çözümlerine yönelmiştir. Artan konut fiyatlarının da etkisiyle, konut talebinde ve birikmiş talepte son birkaç aydır yavaşlama gözlenmektedir.

Büyükşehirlerde artan talep ve kısıtlı arz özellikle İstanbul'da son zamanlarda kiracı krizine sebep olmuştur. Konut kira fiyatlarındaki maksimum %25 oranındaki artış, inşaat maliyetleri ve mal sahiplerinin döviz kuruna endeksli yaklaşımından kaynaklanmakta olup, mal sahipleri kiralalarını da bu artışa endeksli arttırma eğilimindedir. Bunun sonucunda kiracı tahliye avaralarında artış görülmektedir.

Küresel ofis kiralama hacimleri 2022 ilk döneminde sabit kalmış, ancak bu yılın ikinci yarısında artış göstermesi beklenmektedir. Buna paralel olarak ofis alanı emilim oranlarının artış eğiliminde olması beklenmektedir. Türkiye'de son 1 yılda artan kira gelirleri yatırımcıları konuta yönettiren, getirilen kira artışı kısıtlamaları nedeniyle durağan olan ofis pazarına pandemi etkisinin azalmasıyla birlikte talep artmıştır. Ancak ofis kiralalarında da yaşanan yükselişin sürdürülebilir halde devam etmesi önem kazanmaktadır. Sektör uzmanları artan ofis kiralama hacmine bağlı olarak, ofis pazarında arz sıkıntısı oluşabileceğini öngörmektedir.

İstanbul Finans Merkezi'nin 1,5 milyon metrekarelik ofis arzı sonrasında, ofis pazarında orta vadede daha dengeli bir piyasa oluşacağı öngörülmektedir. Kurumsal firmalarda paylaşımlı ofis talebi gün geçtikçe artmaktadır. Dünya'da artan paylaşımlı ofis talebi, "kullandığın kadar öde" trendini ortaya koymaktadır.

Pandemi ile birlikte, kapanma ve seyahat kısıtları nedeniyle en kötü dönemini yaşayan konaklama sektörü 2022 yılı başından itibaren canlanmaya başlamıştır ve sektöre yapılan yatırımlar yeniden yükselişe geçmiştir. En fazla turizm yatırım projesi İstanbul ve Muğla'da bulunurken, Antalya'da turizm yatırım projeleri ile bu illeri takip etmektedir. Sektör uzmanları, turizmin sürdürülebilirliği ve sezon etkisinin dengelenerek sene boyunca devam eden hale getirilebilmesi amacıyla, kültür turizmi odaklı yatırımların Anadolu'ya yayılması gerektiğini düşünmektedir. Yüksek enflasyonist bir ortamda turizm sektörünün yabancı para cinsinden gelir üretmesi sebebiyle diğer gayrimenkul türlerine göre daha iyi bir yatırım enstrümanı olarak, özellikle Ortadoğu ve Asyalı kurumsal yatırımcılar tarafından tercih edilmektedir.

Pandemi etkisiyle diğer sektörlerde gözlenen yavaşlamaya rağmen, lojistik sektörüne olan talep güçlü şekilde devam etmektedir. E-ticaret kullanıcıları pazarda daha fazla baskın bir rol oynadıkça lojistik sektörü daha geniş tabanlı hale gelmektedir. Yatırımcılar daha az riskli görülen kira getirili gayrimenkul arayışında oldukları için, pandeminin başından beri artan e-ticaret dolayısı ile yükselen trend olan lojistik sektörüne yönelmektedir. Ancak kısıtlı arz sebebiyle yatırımcılar portföylerine bu gayrimenkul segmentini eklemekte zorlanmaktadırlar. Yine pandemi ile yükselişe geçen e-ticaret sektörü ile merkezde, son kilometre dağıtım merkezi olarak adlandırılan depo ihtiyacı da artmıştır. Bu durumda merkezi konumlardaki dükkanlar yeni küçük depolar haline dönüşerek e-ticaret sektörü için yeni yatırım alanları oluşturmaktadırlar. (Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

Turizm Sektörüne İlişkin Veriler ve Analizler

2021 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 23,9 Milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 785 Dolar olarak belirtilmektedir. 2020 yılında kişi başı ortalama harcamanın 716 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, son yılda kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2022 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 4,9 milyon yabancı turistin kişi başı 841 Dolar harcama yaptığı görülmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında artış, kişi başı harcama miktarında azalış gözlenmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2021 yılının ilk dört çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 24.7 milyon olurken, 2022 yılının ikinci çeyreği için bu rakamın 11.4 milyon olduğu gözlemlenebilmektedir. 2022 yılının ikinci çeyreğinde Türkiye'ye gelen 11.4 milyon yabancı turistin %46.5'i İstanbul'a, %20.2'si Antalya'ya, %2.7'si İzmir'e gelmiştir. Bu üç ili %1.3 ve %0.1'lik paylar ile Ankara ve Muğla izlemiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında görülen %208 artış, Mart 2020 itibariyle dünya ile paralel olarak Türkiye'yi de önemli bir ölçekte etkileyen COVID-19 salgınının turizm performansını önemli ölçekte etkilemiştir. 2019 yılı yabancı turist sayıları göz önünde bulundurulduğunda COVID-19 salgınından önceki en yüksek performans gösteren yıldır. 2022 yılını ikinci çeyreğini 2021 yılının ikinci çeyreğiyle karşılaştırıldığında pandemi etkilerinin azalmaya başladığı gözlemlenmiştir.

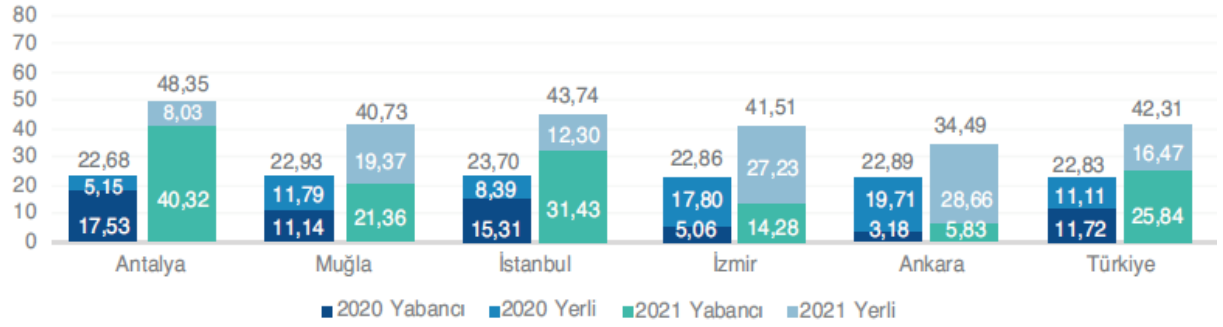
İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 536 bin oda kapasitesi ile 5.888 işletme belgeli, 64 bin oda kapasitesi ile 579 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırımlarına bakıldığında ilk sırayı 941 tesis ve 225 bin oda kapasitesi ile Antalya çekmekte, onu takiben 708 tesis ve 27 bin oda kapasitesi ile İzmir gelmektedir. İstanbul ise 707 işletme belgeli tesise ve 68 bin oda arzına sahiptir.

Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 579 tesis içinde en büyük payı 83 tesis ve 16 bin oda kapasitesi ile Antalya almakta, onu takiben 66 tesis ve 6 bin oda kapasitesi ile İstanbul, 65 tesis ve 8 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir.

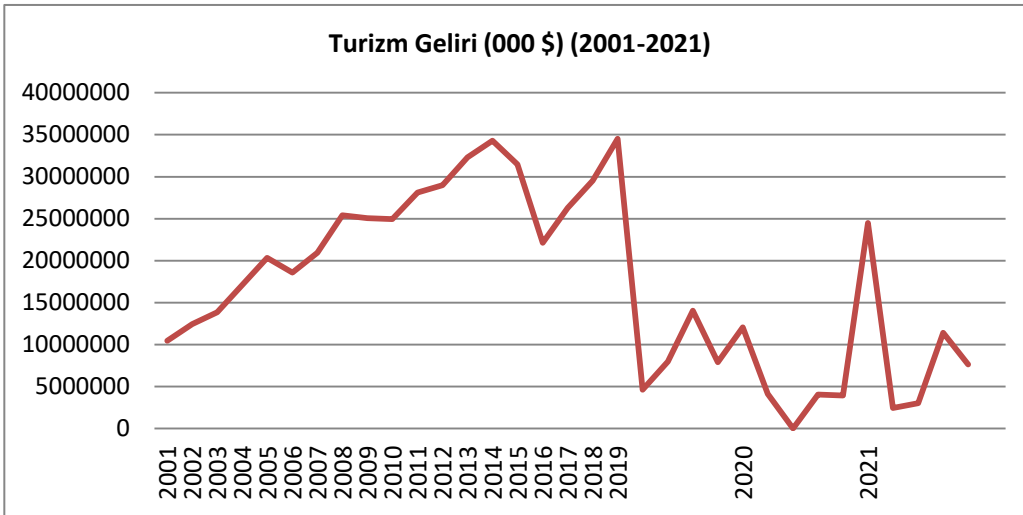
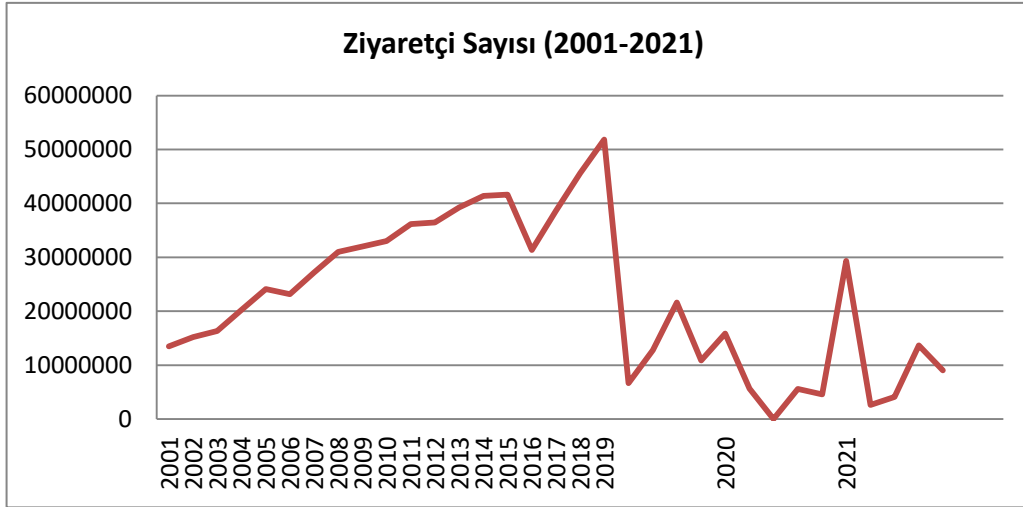
Pandemi öncesi son tam performans yılı olan 2019 yılında Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58.9 olarak belirlenmiştir. 2021 yılında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %42.32'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %48.35 ile Antalya, onu takiben %43.74 ve %41.51 ile İstanbul ve İzmir gelmektedir. Muğla ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %40.73 ve %34.49 olmuştur. 2022 yılının Mayıs ayından itibaren Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %38.26'dir.

2016 yılında İstanbul ve diğer bölgelerde otellerin doluluk oranları ve fiyatları turizm genelindeki yavaşlama sebebiyle ciddi bir düşüş yaşamış, 2017 ve 2020 yılı arasında 2016 yılı öncesi dönemlerine yaklaşmıştır. Ocak ayından itibaren dünya çapında yaşanan Covid-19 salgınının, dünya ile paralel olarak Türkiye'deki otel performansı da negatif olarak etkilenmiştir. 2021 yılı doluluk oranları Türkiye geneli için %52.1 olarak hesaplanırken; İstanbul için doluluk oranı %54.4 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye genelinde ortalama gerçekleşen oda fiyatı 82 Euro iken İstanbul'da 91 Euro olmuştur. 2019 yılı performans göstergeleri göz önünde bulundurularak, ortalama gerçekleşen oda fiyatlarının 2019 yılı seviyesine ulaştığı ve otel doluluk oranlarının ise toparlanma sürecine devam ettiği söylenebilir. 2022 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye genelinde %59.1 olan doluluk oranı, İstanbul için %63.7'dir. Bu dönemdeki ortalama gerçekleşen oda fiyatı ise Türkiye genelinde 77 Euro, İstanbul'da ise 97 Euro'dur. (Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

5 Büyükşehirde Otel Doluluk Oranları (%)

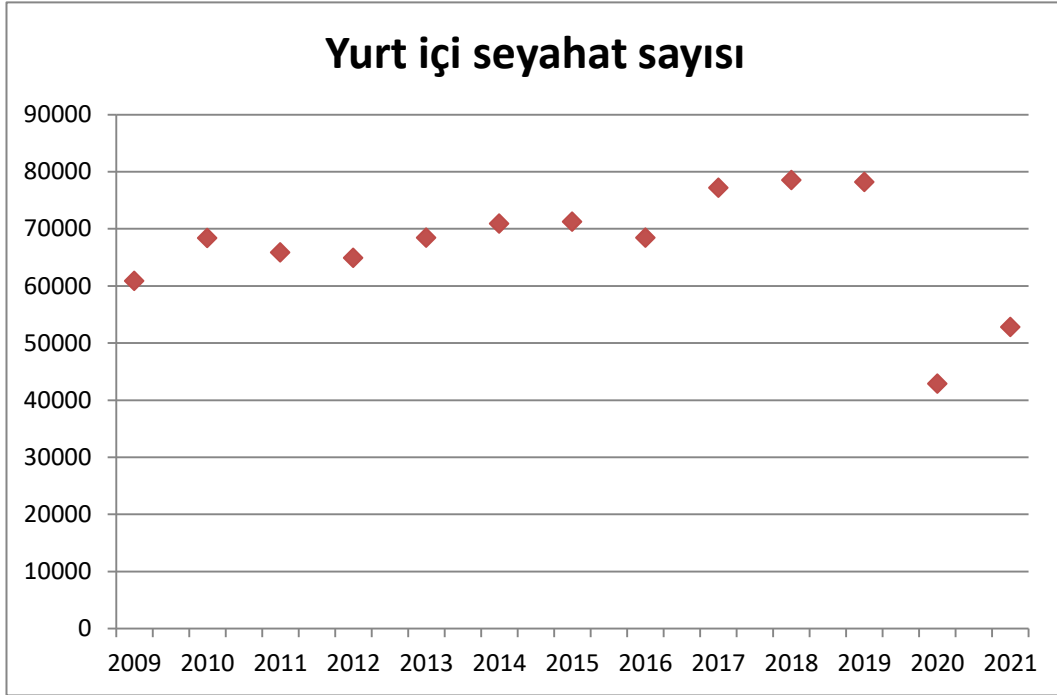


TÜİK tarafından hazırlanmış olan turizme yönelik veriler incelendiğinde, 2001 yılından 2015 yılına kadar (2006 yılı hariç) yurt dışında gelen ziyaretçi sayısı ve turizm gelirinde belirgin bir artış gözlenmektedir. 2006 yılında Avrupa Kupası ve kuş gribi gibi olaylar yurt dışında gelen turist sayısı ve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



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

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



Türkiye Geneli, Yerli Turist Sayısı (TÜİK, 2022)

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı/kısıtlayıcı herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Belirli bir alıcı kitlesine hitap ediyor olması

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

6.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

Satılık Arsa Emsalleri

1- Cem Gayrimenkul

Tel 0 5442360199

Taşınmazın bulunduğu bölgede Tepebağ Mahallesinde yer alan 200m² kullanım alanlı E=2,4 Ticart- Konut alanı imarlı arsanın 5.000.000 TL bedele satılık olduğu öğrenilmiştir.

SATILIK	200	.-M ²	5.000.000	.- TL	25.000	.-TL/M ²
---------	-----	------------------	-----------	-------	--------	---------------------

2- Görgün Emlak

Tel 0 322 4542659

Değerleme yapılan taşınmazın arsa değerinin 25.000 ila 35.000 TL/m² civarında olduğu bölgede faaliyet gösteren Görgün Emlak yetkilisi tarafından beyan edilmiştir. Merkezi bir konumda ve yapılaşmış bir bölgede yer alıyor olması nedeni ile birebir emsal teşkil edecek bir satılık/satılmış emsal bulunamayacağı belirtilmiştir.

SATILIK	3608	.-M ²	108.240.000	.- TL	30.000	.-TL/M ²
---------	------	------------------	-------------	-------	--------	---------------------

3- İstikbal Gayrimenkul

Tel 0 553 442 92 92

Taşınmazın bulunduğu Turhan Cemal Beriker Bulvarından içerde 2. parsel konumunda olan 752 m² yüzölçümünde E=2,40 Ticaret alanı imarlı arsanın 18.000.000 TL bedele satılık olduğu öğrenilmiştir. Konu taşınmaz emsalden daha şerefli konumdadır.

SATILIK	752	.-M ²	18.000.000	.- TL	23.936	.-TL/M ²
---------	-----	------------------	------------	-------	--------	---------------------

4- Sahibinden

Tel 0535 5770321

Taşınmazın bulunduğu bölgede ziyapaşa Mahallesinde yer alan 224 m² kullanım alanlı Ticaret-konut imarlı arsanın 6.500.000 TL bedele satılık olduğu öğrenilmiştir. Konu taşınmaz emsalden daha şerefli konumdadır.

SATILIK	224	.-M ²	6.500.000	.- TL	29.018	.-TL/M ²
---------	-----	------------------	-----------	-------	--------	---------------------

5- Nural Emlak

Tel 0 533 3017133

Taşınmazın bulunduğu bölgede Yeşiloba Mahallesinde yer alan 2930 m² yüzölçümünde arsa üzerinde, 55 oda 85 yatak kapasiteli 200 kişilik restorant, 600 kişi kapasiteli Night Club, Sauna, Sıra, masaj salonu, açık kapalı hazuzu olan 3 yıldızlı 6 katlı otelin 72.000.000 TL bedele satılık olduğu öğrenilmiştir.

SATILIK	85	ytık	72.000.000	.- TL	847.059	.-TL/ytık.
---------	----	------	------------	-------	---------	------------

6- Klikeya Gayrimenkul

Tel 0 532 2765622

Taşınmazın bulunduğu bölgede Ziyapaşa Bulvarına yakın konumda yer alan 200 m2 kullanım alanlı iş yerinin 13.750.000 TL bedele satılık olduğu öğrenilmiştir.

SATILIK	200	.-M ²	13.750.000	.- TL	68.750	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	-------	--------	---------------------

7- Atli Gayrimenkul

Tel 0 532 2031454

Taşınmazın bulunduğu bölgede Cemalpaşa Mahallesinde yer alan 88 m2 kullanım alanlı iş yerinin 4.950.000 TL bedele satılık olduğu öğrenilmiştir.

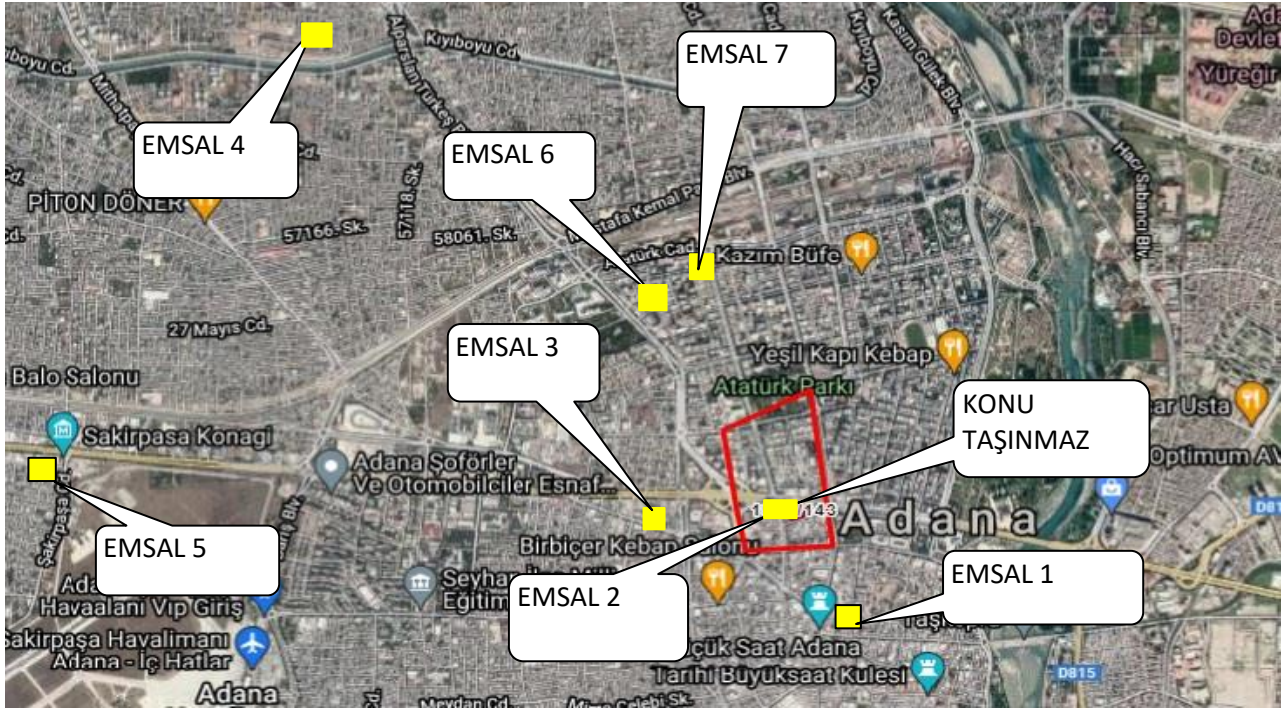
SATILIK	88	.-M ²	4.950	.- TL	56	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	-------	-------	----	---------------------

7- Tek Emlak

Tel 0 555 6629523

Taşınmazın bulunduğu bölgede Onur Mahallesinde Turhan Cemal Beriker Bulvarı üzerinde yer alan bodrum + zemin her katı 250 m2 olmak üzere toplam 500 m2 kullanım alanlı iş yerinin 55.000 TL/Ay bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. Bodrum katı zemin kata katkısı %15, olduğu

KİRALIK	287,5	.-M ²	50.000	.- TL	174	.-TL/M ²
----------------	-------	------------------	--------	-------	-----	---------------------



ADANA BÖLGESİ OTEL ANALİZİ	
OTEL BİLGİSİ	ORTALAMA ODA FİYATI (2 KİŞİ/GECE)
Seyhan Hotel :5 yıldızlı otel	2.180.-TL
Adana Hiltonsa : 5 yıldızlı otel	3.685.-TL
Adana Sheraton Hotel : 5 yıldızlı otel	3.929.-TL
Şirin Park Hotel : 4 yıldızlı otel	1800.-TL

Değerleme yapılan Divan otelinde standart oda fiyatı tek kişi 150 Euro , Çift kişi 164 Euro, Suit oda fiyatı çift kişi 270 Euro, Kral dairesi çift kişi 6500-7000 TL olduğu bilgisi alınmıştır. Gerçekleşen oda satış fiyatlarının bu değerlerin daha altında olduğu öğrenilmiştir. 2023 Yılı değerleme tarihine kadar doluluk oranının %68 olduğu şifahen öğrenilmiştir.

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (3)	EMSAL (4)
SATIŞ FİYATI		5.000.000	18.000.000	6.500.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	3.608,00	200	752	224
BİRİM M ² DEĞERİ		25.000	23.936	29.018
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK	ORTA BÜYÜK	ÇOK KÜÇÜK
		-20%	0%	-20%
İMAR KOŞULLARI		E=2.40	E=1.20	E=2.40
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
		10%	10%	10%
FONKSİYON	MİA	MİA	TİC- KONUT	TİC- KONUT
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
		0%	-10%	-10%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		ÇOK KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		15%	15%	15%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	NİTELİKLİ OTEL	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
		10%	10%	10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		5%	15%	-5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	27.110	26.250	27.527	27.567

TAŞINMAZIN ARSA DEĞERİ TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Değeri (.-USD)
1653	143	3.608,00	27.110	97.812.880,00	3.780.997,00
TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (.-TL)				97.800.000,00	3.800.000,00

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

Taşınmazın olumlu/olumsuz özellikleri karşılaştırılarak, değerlendirme konusu taşınmazın arsası için 27.110-TL/m² birim değer öngörülmüştür.

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

B.B.No	Alanı	Kira Birim Değeri	Aylık Kira Değeri
1	330	165	54.000 TL
2	50	190	10.000 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemeye konu 1653 ada 143 parsel üzerindeki 3 adet bağımsız bölüm birlikte "Divan Otel" olarak kullanılmaktadır. Bu nedenle binanın tamamı bir bütün olarak değerlendirilmiş ve maliyet yöntemi kullanılmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2022 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyeti verileri kullanılmıştır. 2023 yılı birim maliyetleri; V/C (Oteller - 5 yıldızlı) yapı grubu için 14.350 TL/m² olarak belirlenmiştir.

2023 Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre Otel için ortalama birim m² değeri 3.171,45.-TL/m²'dir. Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Görüldüğü üzere resmi olarak yayınlanan iki belgede de birim m² maliyetleri arasında farklılık bulunmaktadır. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Özel piyasa şartlarında özel pozlarla yeni birim fiyatlar düzenlenebilmektedir. Yapıların özelliklerine, kullanılan malzemelerin kalitesine göre birim m² maliyetlerinde değişiklikler olabilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın özellikleri düşünüldüğünde 14350.-TL/m² birim değer öngörülmüştür. Arsa değeri üzerine, yapı birim maliyetleri eklenmiş ve değer artırıcı unsurların arsa+bina değerinin ~%20-25'i kadar olacağı öngörülmüştür.

1653 Ada 143 Parsel Üzerindeki Binaların Maliyet Hesapları			
Yapı Türü	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri (-TL/m ²)	Bina Değeri (-TL)
1 nolu Dupleks İş yeri	578,00	14.350	8.294.300
2 nolu İş yeri	50,00	14.350	717.500
3 nolu Otel	25.587,00	14.350	367.173.450
TOPLAM			376.185.250

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE 1653 ADA 143 PARSEL PARSELİN YASAL DURUM DEĞER TABLOSU			
122 Ada 2 Parsel	Alanı (m²)	Birim m² Değeri (.-TL/m²)	Toplam Değeri (.-TL)
Arsa Değeri	3.608,00	27.110	97.800.000,00
Otel Değeri	25.587,00	14.350	367.173.450,00
1 nolu dubleks iş yeri Değeri	578,00	14.350	8.294.300,00
2 Nolu İş yeri Değeri	50,00	14.350	717.500,00
Değere Arttırıcı Unsurlar (Girişimci Karı, çevre düzeni vb)			99.385.500,00
TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞER			573.400.000,00
TSKB GYO A.Ş. HİSSE DEĞERİ (1/2)			286.700.000,00

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Bu yaklaşımda gayrimenkullerin yıllık getirdiği gelirler veya gayrimenkulde en etkin ve verimli kullanım ile geliştirilecek projenin yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır. 1653 Ada 143 parsel otel olarak kullanılmaktadır.

İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizinin son bir yıllık ortalaması yaklaşık %18,00 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu 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.

Söz konusu taşınmazın tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %6,50 olarak kabul edilmiştir.

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

$$\begin{aligned} & \% 18,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 6,50 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 24,50 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı yuvarlatılmış olarak %24,50 olarak kabul edilmiştir

1653 Ada 143 Parselde Bulunan Otel Projesi İçin Yapılan Geliştirme Hesapları

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

2020 yılında dünyada ve ülkemizde yaşanan Covid-19 salgın hastalık nedeni ile alınan tedbirler kapsamında oteller belirli sürelerde kapalı kalmış olup, turist akışı da azalmıştır. Doluluk oranı 2023 yılının ilk 5 ayı için %68 olarak belirtilmiş olup hesaplamada doluluk oranı %68 alınmış, gelecek dönemlerde artacağı öngörülmüştür.

Nakit akış tablosunda bölgesel genel bilgilerin (otel doluluk oranları, ortalama gecelik oda fiyatları) yanısıra gerçekleşen mizan bilgileri dikkate alınarak projeksiyon yapılmıştır. Bu kapsamda güncel oda fiyatlarının ortalama 1800-3900 TL bandında olmasına karşın otelin 12 ay 365 gün işletilmesi, dolu sezon boş sezon, grup ve şirket indirimleri dikkate alındığında ilk yıl için ortalama oda fiyatının 1700 TL olacağı kanaatine varılmıştır.

Otel fiyatları oda-kahvaltı sistemde olacak şekilde öngörülmüştür. Bölgede yer alan diğer oteller, geçmiş dönemde yapılan değerlendirme çalışmaları ışığında ve işletmeden edinilen bilgiler ışığında yıllar itibarıyla oda fiyatlarının %16 oranında artacağı varsayılmıştır.

Tarafımıza iletilen mizan tabloları incelenmiş olup ekstra harcama olarak nitelendirilen konferans salonu ve diğer gelirlerin oluşturduğu diğer gelirlerin, konaklama gelirlerinin %8,5'i oranında olacağı varsayılmıştır.

Otel içinde yer alan restaurant, yeme -içme diğer gelirler kalemlerinde yer alacağı varsayılmıştır. Ekstra yiyecek içecek gelirlerin konaklama gelirlerinin %24'ü oranında olacağı ve konaklama gelirlerindeki artışa paralel olarak artacağı varsayılmıştır.

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

Yenileme gideri mevcut inşaat maliyetinin %1'i oranında olacağı kabul edilmiş ve her yıl %1 oranında artacağı varsayılmıştır. Vergi ve sigorta giderleri 2023 yılı için tarafımıza iletilmiş olup, gelecek dönemlerde %16 artış olacağı kabul edilmiştir.

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

1653 Ada 143 Parsel İçin Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Toplam Net Bugünkü Değer	
OTEL İŞLETMESİNİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (-.TL)	613.902.748,63
OTEL İŞLETMESİNİN YUVARLATILMIŞ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (-.TL)	613.900.000,00
TSKB GYO A.Ş. NİN HİSSE DEĞERİ (1/2)	306.950.000,00

İki adet dükkan için kira bedelleri öngörülmüş olup, %7 kapitalizasyon oranı ile direkt kapitalizasyon yöntemi ile değerleri aşağıdaki gibi öngörülmüştür.

DİREK KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ (DÜKKANLAR)			
1 numaralı b.b. Aylık Kira Geliri	330 m ²	165 TL/m ²	54.000
2 numaralı b.b. Aylık Kira Geliri	50 m ²	190 TL/m ²	10.000
Aylık Toplam Net Gelir			64.000
Yıllık Toplam Net Gelir			768.000,00
Kapitalizasyon Oranı (%)			7,00%
TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ			10.970.000,00

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU (DİVAN OTEL)										
OTELİN ADI	DİVAN OTEL	TESİSİN İŞLETME SINIFI	5 YILDIZ	6	7	8	9	10	ODA KAHVALTI	
Çıkık Kalan Gün Sayısı	365									
Oda Sayısı	180									
Yatak Sayısı	360									
Yıllık Oda Kapasitesi	65.700									
Konaklama Geliri Artış Oranı	16,0%									
Ortalama Gecelik Oda Fiyatı	1.700									
Diğer Gelir Oranı	8,5%									
Ekstra Yiyecek İçecek Geliri Oranı	24,0%									
Kapitalizasyon Oranı	7,0%									
Yenileme Gideri Oranı	1,0%									
YILLAR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
FAALİYET GÖSTERGELERİ										
Yıllık Oda Kapasitesi	65.700	65.700	65.700	65.700	65.700	65.700	65.700	65.700	65.700	65.700
Kapasite Kullanım Oranı (%)	66%	70%	70%	75%	80%	80%	80%	85%	85%	85%
Satılan Oda Adedi (Konaklama)	43.362	45.990	45.990	49.275	52.560	52.560	52.560	55.845	55.845	55.845
GELİRLER (TL)										
Oda Başına Konaklama Geliri (TL)	1.700,00	1872,00	2287,52	2653,52	3078,09	3570,58	4141,87	4804,57	5573,31	6465,03
Toplam Konaklama Geliri (TL)	73.715.400	90.692.280	106.203.045	130.752.356	161.784.248	187.669.728	217.696.884	268.311.410	311.241.235	361.039.833
Otel Diğer Gelirler (TL)	6.265.809	7.708.844	8.942.269	11.113.950	13.751.661	15.951.927	18.504.235	22.806.470	26.455.505	30.688.386
Ekstra Yiyecek İçecek Geliri (TL)	17.691.666	21.766.147	25.248.731	31.380.565	38.828.220	45.040.735	52.247.252	64.394.738	74.697.866	86.649.560
İŞLETME GELİRLERİ (TL)	97.672.905	120.167.271	139.394.034	173.246.871	214.364.129	248.662.389	288.448.372	355.512.618	412.394.637	478.377.779
Olajın Dış Gelirler (Artık Değer)										
TOPLAM GELİRLER (TL)	97.672.905	120.167.271	139.394.034	173.246.871	214.364.129	248.662.389	288.448.372	355.512.618	412.394.637	478.377.779
İŞLETME GİDERLERİ (TL)										
GOP (%)	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%
Genel Faaliyet Giderleri (TL)	53.720.098	66.091.999	76.666.719	95.285.779	117.900.271	136.764.314	158.646.604	195.531.940	226.817.060	263.107.778
Emlak Vergisi Çevre Temizlik Vergisi, Kültür Varlıkları Koruma Payı	500.000	580.000	672.800	780.448	905.320	1.050.171	1.218.198	1.413.110	1.639.207	1.901.481
Sigorta Gideri	1.000.000	1.160.000	1.345.600	1.560.896	1.810.639	2.100.342	2.436.398	2.826.220	3.278.415	3.802.961
SABİT GİDERLER (TL)	55.220.098	67.831.999	78.685.119	97.627.123	120.616.230	139.934.827	162.301.198	198.771.270	231.734.673	268.812.220
Yenileme Gideri (TL)	2.700.145	2.721.146	2.754.418	2.781.962	2.809.782	2.837.880	2.866.258	2.894.921	2.923.870	2.953.109
TOPLAM GİDERLER (TL)	57.920.243	70.553.145	81.439.537	100.409.085	123.426.012	142.792.706	165.167.457	202.666.190	234.658.543	271.765.329
NET NET NAKİT AKIŞI (TL)	39.752.662	49.608.126	57.954.498	72.837.786	90.838.117	105.906.683	123.280.914	152.846.428	177.736.094	216.612.450
DEĞERLEME TABLOSU										
İndirgeme Oranı (%)	24,50%									
Yatırımın Net Bugünkü Değeri (TL)	613.902.749									
Yatırımın Net Bugünkü Yuvarlatılmış Değeri (TL)	613.900.000									
DİREK KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ (DÜKKANLAR)										
1 numaralı b.b. Aylık Kira Geliri	330 m ²	165 TL/m ²	54.000							
2 numaralı b.b. Aylık Kira Geliri	50 m ²	190 TL/m ²	10.000							
Aylık Toplam Net Gelir			64.000							
Yıllık Toplam Net Gelir			768.000,00							
Kapitalizasyon Oranı (%)			7,00%							
TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ			10.970.000,00							
DİVAN OTEL TOPLAM DEĞERİ			624.870.000 TL							
DİVAN OTEL TSKB GYO A.Ş. HİSSE DEĞERİ (1/2)			312.435.000 TL							

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

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

Maliyet Yaklaşımı Yöntemine Göre;	
3 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	573.400.000,00
3 ADET TAŞINMAZIN TSKB GYO A.Ş. HİSSE DEĞERİ (.-TL)	286.700.000,00
Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre	
3 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ (.-TL)	624.870.000,00
3 ADET TAŞINMAZIN TSKB GYO A.Ş. HİSSE DEĞERİ (.-TL)	312.435.000,00

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

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

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

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

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

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

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

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

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

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

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

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

7 - SONUÇ

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

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

27.06.2023 tarihli toplam değeri için ;

312.435.000 .-TL

(Üç Yüz On İki Milyon Dört Yüz Otuz Beş Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

368.673.300 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TSKB GYO A.Ş. HİSSE DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
312.435.000	12.077.303	11.077.370	368.673.300

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN 1/1 HİSSE DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
624.870.000	24.154.606	22.154.740	737.346.600

1 USD = 25,8696 .-TL 26.06.2023 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

1 EURO = 28,2048 .-TL 26.06.2023 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Ahmet Özgün HERGÜL

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Eren KURT

Lisans No: 402487

Lisans No: 405453

Lisans No: 402003

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.

* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

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

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