Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

1 Adet Otel

Divan Otel

Çınarlı Mahallesi

1653 Ada / 143 Parsel

Çınarlı Mahallesi

Seyhan / Adana

Rapor Tarihi;

31.12.2024

Rapor No;

2024_ÖZ_2361

Sunulan;

Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Hazırlayan;

Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

MEHMET ONUR CAKMAKLI UZMAN

Bu belge ********** kimlik numarali MEHMET ONUR CAKMAKLI UZMAN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.

Tarih: 10/01/2025 09:48

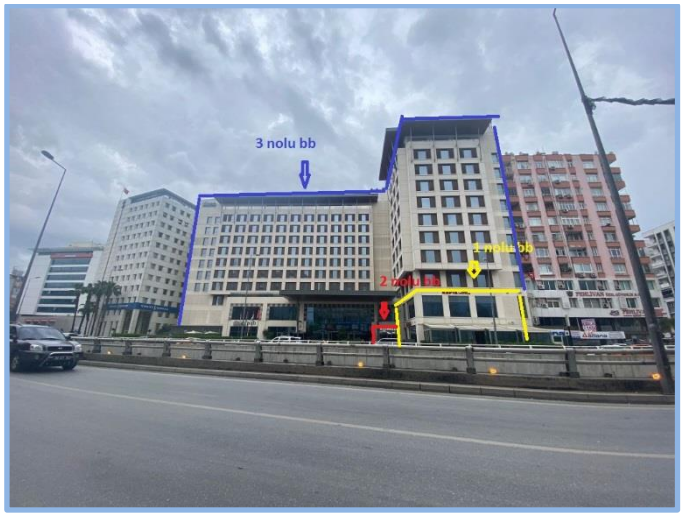
FATIH TOSUN

Bu belge ********** kimlik numarali FATIH TOSUN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.

Tarih: 06/01/2025 10:22

GAYRİMENKULÜ TANITICI FOTOĞRAFLAR

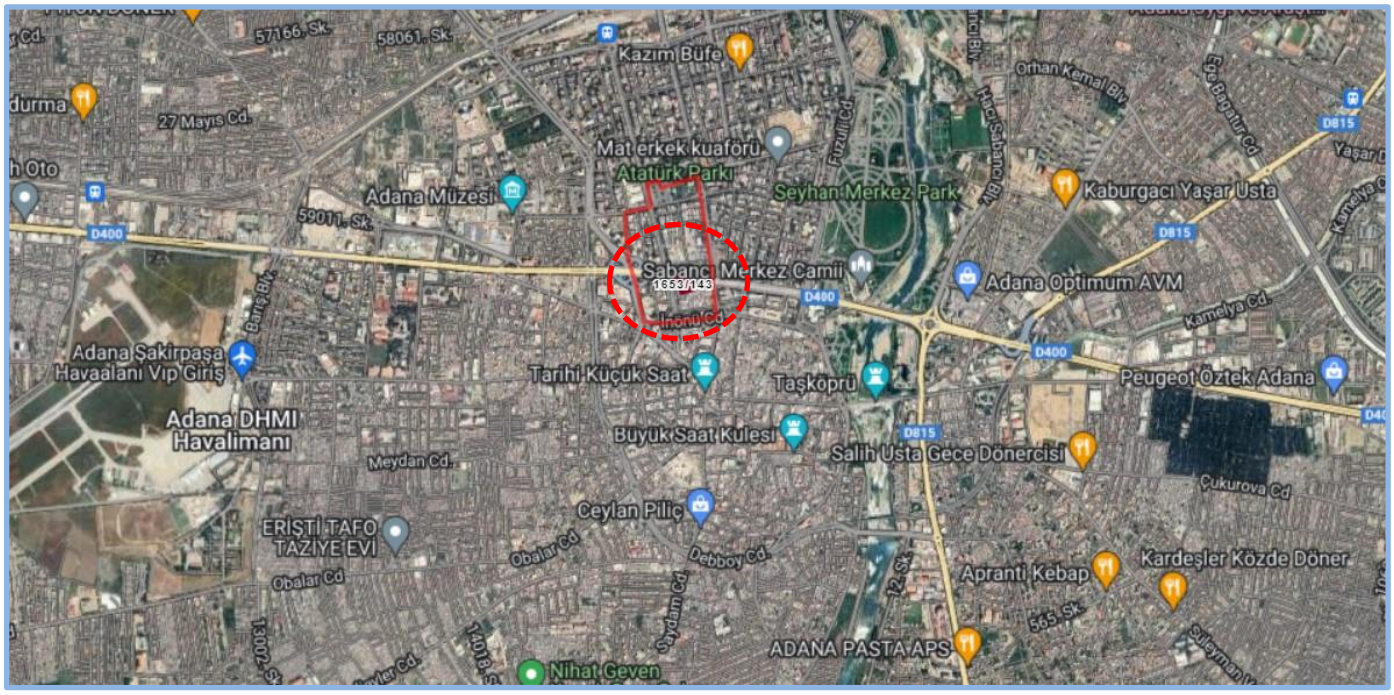
Otel Dış Görünümü



Otel Dış Görünümü

Otel Dış Görünümü

Otel Girişi



Konu Gayrimenkulün Hava Fotoğrafına Göre Konumu

Yönetici Özeti

Değerleme Raporun İlişkin Bilgiler

Raporu Talep Eden	Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	27.12.2024
Rapor Tarihi ve Numarası	31.12.2024 / 2024_ÖZ_2361
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Hisseli Mülkiyet
Değerlemenin Amacı	Bu değerleme raporu, gayrimenkulün şirket aktifinde yer olan varlık olması sebebiyle SPK mevzuatı ilgili hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Gayrimenkule İlişkin Bilgiler

Gayrimenkulün Kullanımı	1 adet 5 yıldızlı otel (Divan Otel) ve 2 adet iş yeri
Gayrimenkulün Açık Adresi	Çınarlı Mh., Turhan Cemal Beriker Bulvarı, No:33, Seyhan / Adana
Tapu Kayıtları	Adana ili, Seyhan ilçesi, Çınarlı mahallesi, 1653 ada, 143 parsel numaralı 3.608 m² yüzölçüme sahip, "Ondört Katlı Otel İş Yeri ve Arsası" vasıflı gayrimenkul
İmar Durumu	Seyhan Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede değerleme konusu olan 1653 ada 143 nolu parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Kitle Nizam, 10 katlı Ticaret Alanında kalmaktadır.
En Etkin ve En İyi Kullanımı	Ticari (Otel ve dükkan) amaçlı kullanımı

Değer Tablosu (31.12.2024 tarihli)

3 Adet Bağımsız Bölüm (Bina)		(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri	**Tam Hisse**	**1.616.640.000**	**1.939.968.000**	***TL***
Pazar Değeri	**Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. ½ Hisse**	**808.320.000**	**969.984.000**	***TL***

**** %20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.***

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları;

- Raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların Değerleme Uzmanının bildiği ve açıkladığı kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak değerleme konusunu oluşturan gayrimenkulle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanının, gayrimenkulü kişisel olarak incelediğini;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini;
- Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan gayrimenkullerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;

beyan ederiz.

- Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkullerin çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- Bu değerleme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Değerleme Uzmanı	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
Mehmet Onur ÇAKMAKLI **Lisans No: 401232**	**Fatih TOSUN** **Lisans No:400812**

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ ... 6
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası ... 6
1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi ... 6
1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi ... 6
1.4 İşin Kapsamı ... 6
1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama ... 6
1.6 Rapor Türü ... 6
1.7 Raporu Hazırlayanlar ... 6
1.8 Değerleme Tarihi ... 6
1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası ... 7
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler ... 7
1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar ... 7
2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ ... 8
2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı ... 8
2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi ... 9
2.2.1 Tapu Kayıtları ... 9
2.2.2 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri ... 9
2.2.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 9
2.2.4 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi ... 10
2.2.5 Kadastro İncelemesi ... 10
2.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri ... 10
2.3.1 İmar Durumu ... 10
2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dökmanları Hakkında Bilgiler ... 10
2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi ... 11
2.3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler ... 11
2.3.5 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar ... 11
2.3.6 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler ... 11
2.3.7 Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 11
2.3.8 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi ... 11
2.3.9 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama ... 12
2.3.10 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi ... 12
3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ ... 13
3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri ... 13
3.1.1 Ekonomik Koşullar ... 13
3.1.2 Gayrimenkul Piyasası ... 14
3.1.3 Turizm ve Otel Sektörü ... 16
3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler ... 19
3.2.1 Adana İli ... 19
3.2.2 Seyhan İlçesi ... 19
3.2.3 Çınarlı Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi ... 19
3.2.4 Yakın Çevre Fotoğrafları ... 19
3.2.5 Ulaşım ... 20
3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler ... 20
3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri ... 20
3.4.1 Arsa Özellikleri ... 20
3.4.2 Bina Özellikleri ... 20
3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri ve Fotoğrafları ... 22
3.4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler ... 26
3.4.5 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi ... 26
4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR ... 27
4.1 Değer Tanımları ... 27
4.2 Değerleme Yöntemleri ... 27
5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER ... 29
5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler ... 29
5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı ... 29
5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler ... 30
5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar ... 31
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ... 34
6.1 Pazar Yaklaşımı ... 34
6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler ... 34
6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi ... 34
6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı ... 34
6.1.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler ... 34
6.1.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar ... 35
6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç ... 35
6.2 Maliyet Yaklaşımı ... 35
6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler ... 35
6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni ... 35
6.2.3 Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç 35
6.2.4 Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar ... 36
6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç ... 36
6.3 Gelir Yaklaşımı ... 37
6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri ... 37
6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni ... 37

6.3.3 Nakit Giriş Ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar ... 37
6.3.4 İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler ... 38
6.3.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç ... 38
6.4 Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde) ... 39
6.4.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ... 39
6.4.2 Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler) ... 39
6.4.3 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları ... 39
6.4.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ... 39
6.4.5 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar ... 39
6.4.6 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi ... 40
6.4.7 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi ... 40
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ ... 41
7.1 Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması ... 41
7.2 Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ... 42
7.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş ... 42
7.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş ... 42
7.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 42
7.6 Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi ... 42
7.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 42
7.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş ... 43
7.9 KDV Konusu ... 43
8. SONUÇ ... 45
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi ... 45
8.2 Nihai Değer Takdiri ... 45
9. EKLER ... 46

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 31.12.2024 tarihinde, 2024_ÖZ_2361 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerleme raporu "Atatürk Bulvarı, No: 7, 01350 Sarıçam Adana" adresinde faaliyet gösteren "Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş." için hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi

Şirketimiz, Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. "Kuşbakışı Cad. No:29 Aşuroğlu Sitesi, A Blok Daire: 4 Altunizade – Üsküdar / İstanbul" adresinde hizmet vermektedir. Ticaret Sicil Gazetesinde (22.07.2014 tarih ve 8617 sayılı) yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla faaliyete geçmiştir.

- Kuruluşunda 345.000 Türk Lirası olan ödenmiş sermayesi 2020 yılında 1.000.000 TL'ye yükseltilmiştir.
- Şirketimiz 03.04.2015 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır.
- Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 18.06.2015 tarih ve 6340 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11.maddesine istinaden bankalara değerleme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

1.4 İşin Kapsamı

Bu rapor, Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin talebine istinaden "14 Katlı Otel, işyeri ve arsası" nitelikli gayrimenkulün mevcut durumuyla Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.

1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.6 Rapor Türü

Bu rapor, Adana ili, Seyhan ilçesi, Çınarlı mahallesi, 1653 ada, 143 parsel numaralı 3.608 m² arsa yüzölçümüne sahip, "Ondört Katlı Otel İş Yeri ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkulde konumlu 1, 2 ve 3 numaralı bağımsız bölümlerin 31.12.2024 tarihli Pazar Değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

1.7 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor, gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, değerleme uzmanı Mehmet Onur ÇAKMAKLI (Lisans no: 401232) ve sorumlu değerleme uzmanı Fatih TOSUN (Lisans no:400812) tarafından hazırlanmıştır.

1.8 Değerleme Tarihi

Bu rapor, 17.12.2024 ila 31.12.2024 tarihleri arasında gayrimenkulün mahallinde ve ilgili resmi dairelerde yapılan araştırmalarda edinilen bilgiler kullanılarak hazırlanmıştır.

1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor, "Atatürk Bulvarı, No: 7, 01350 Sarıçam/Adana" adresinde faaliyet gösteren "Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş." ile şirketimiz arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 05.12.2024 tarih 2024/257 sayılı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Son 3 Yıllık Değerleme Raporu Hakında Bilgi

	Rapor - 1		Rapor - 2		Rapor- 3	
Rapor Amacı	Pazar Değeri Tespiti		-		-	
Rapor Tarihi	28.06.2024				-	
Rapor Numarası	2024_ÖZ_897		-		-	
Raporu Hazırlayanlar	Mehmet Onur ÇAKMAKLI Fatih TOSUN		-		-	
Toplam Değer (KDV hariç)	(Tam Hisse)	1.272.200.000	-	-	-	-
Toplam Değer (%20 KDV Dahil)	(Tam Hisse)	1.526.640.000	-	-	-	-
Toplam Değer (KDV hariç)	(1/2 Hissesi*)	636.100.000	-	-	-	-
Toplam Değer (%20 KDV Dahil)	(1/2 Hissesi*)	763.320.000	-	-	-	-

Rapor TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

Bu rapora konu olmuş gayrimenkul için son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından hazırlanan değerleme raporu bilgileri yukarıda sunulmuştur.

1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşterimiz, çalışmada konu olan gayrimenkulün "pazar değerinin" belirlenmesini istemiştir. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı

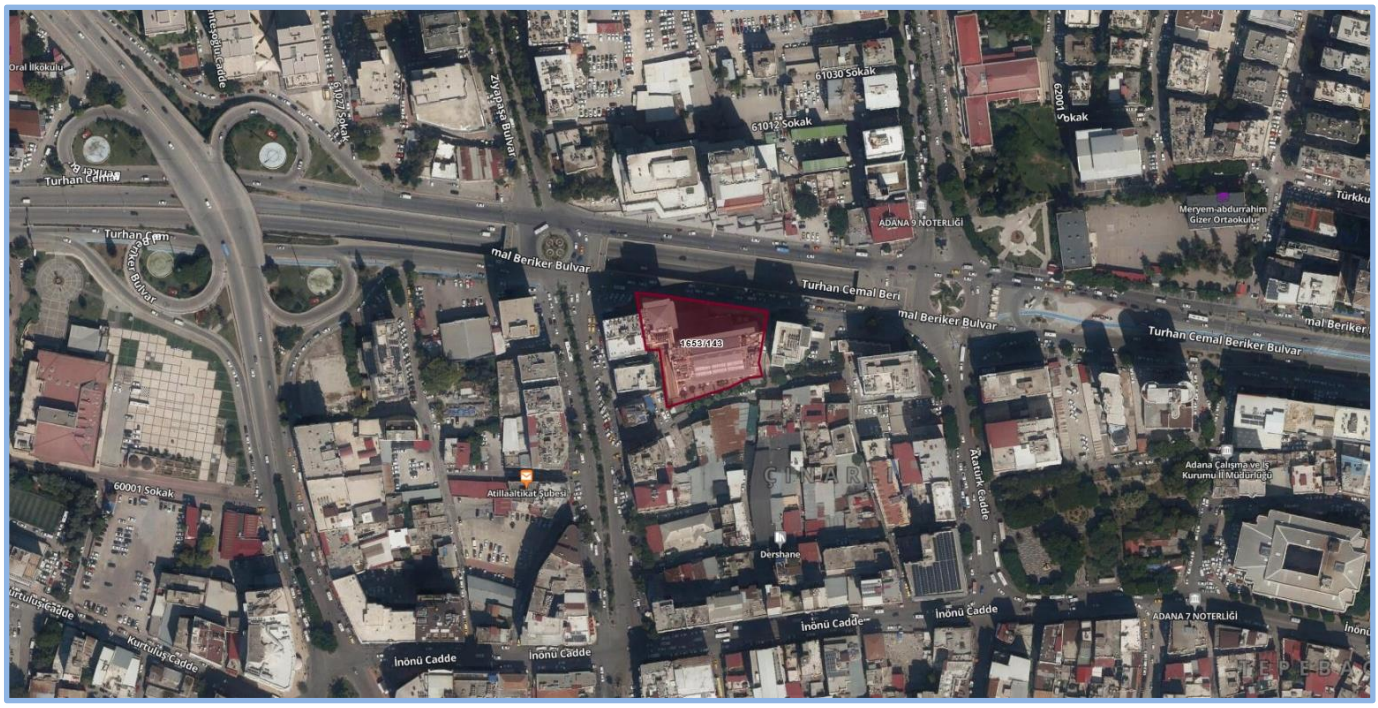
Konu gayrimenkul Adana ili, Seyhan ilçesi, Çınarlı mahallesi sınırları içerisinde konumludur.

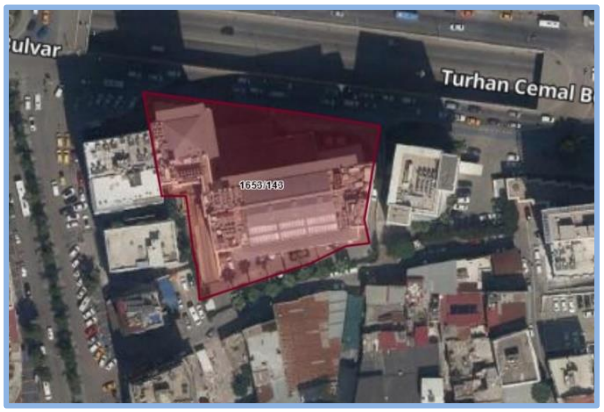
Gayrimenkulün açık adresi: Çınarlı Mahallesi, Turhan Cemal Beriker Bulvarı, No: 33 / 33A / 33B, Seyhan / ADANA

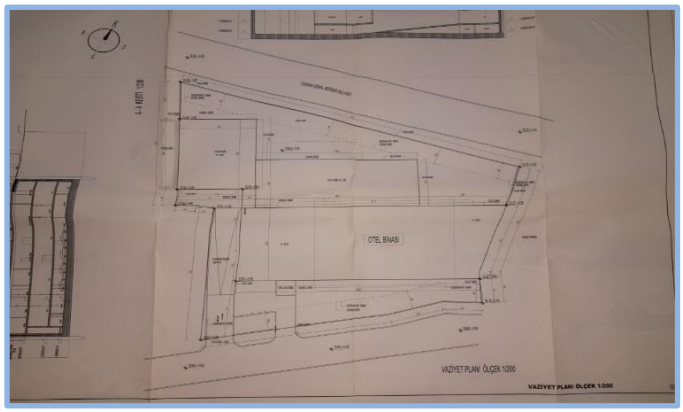
Gayrimenkul Turhan Cemal Berker Bulvarı'na cepheli konumdadır. Güneyde ise 61007. Sokağa cephelidir.

Gayrimenkulün Tanımı: Değerleme konusu gayrimenkul 3.608 m² arsa alanı üzerinde konumlu, tapu kayıtlarında "Ondört Katlı Otel İşyeri ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkuldür. Mevcutta 180 odalı 5 yıldızlı Divan Otel ve zemin katta konumlu 2 adet işyeri olarak kullanılmaktadır.

Gayrimenkullerin Konumu







2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi

2.2.1 Tapu Kayıtları

Ana Gayrimenkul Tapu Bilgileri								
İl	İlçe	Mahallesi	Mevkii	Pafta	Ada	Parsel	Yüzölçümü	Nitelik
Adana	Seyhan	Çınarlı	-	-	1653	143	3.608 m²	Ondört Katlı Otel İş Yeri Ve Arsası

Bağımsız Bölümler Tapu Kaydı Listesi					
Kat	Bağ. Böl.	Arsa Payı	Niteliği	Malik	Hisse
Zemin + Asma	1	7/115	Dubleks İş Yeri	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	1/2 1/2
Zemin	2	1/115	İş Yeri	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	1/2 1/2
2. Bodrum + 1. Bodrum + Zemin + Asma + 1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + Çatı - Teras	3	107/115	Otel	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	1/2 1/2
Edinme Sebebi	Kat Mülkiyeti Tesisi / 26.08.2015 - 32950				
Cilt / Sahife	(1) 41 cilt, 3959 sahife / (2) 41 cilt, 3960 sahife / (3) 41 cilt, 3961 sahife				

2.2.2 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Gayrimenkule ait takyidat bilgileri, "Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı"ndan edinilmiştir. 12.12.2024 tarihli belge ekte, özeti aşağıda sunulmaktadır.

Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	Bağımsız Bölüm	Tarih Yev.
İpotek		
- TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. lehine %25 değişken faizle 1. Dereceden 13.000.000 USD bedelli ipotek	1, 2, 3 numaralı bağımsız bölümler, Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. 1/2 hissesi üzerinde	11.04.2013 / 12443
Beyanlar Hanesi		
- Yönetim Planı : 26/08/2015	1, 2, 3 numaralı bağımsız bölümler tam hisse üzerinde	26.08.2015 / 32950
- İmar Kanunun 11 Maddesi Ve Talimatnamenin 38 Maddesi Gereğince Muvvakat Kayıtlı Yazlık Sinema Yapılmasına İzin Verilmiştir.	1, 2, 3 numaralı bağımsız bölümler tam hisse üzerinde	16.06.1967 / 3705

2.2.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Gayrimenkul üzerinde yer alan takyidatlar raporun "2.2.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri" bölümünde sunulmaktadır. Gayrimenkulün tapu kayıtlarında yer alan takyidatlar, gayrimenkulün devredilmesini sınırlayacak herhangi bir nitelik taşımamaktadır.

Gayrimenkulün tapu kayıtlarında yer alan takyidatlar ile ilgili görüşler, raporun "8.1.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi" bölümünde sunulmaktadır.

2.2.4 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi

Değerleme konusu olan gayrimenkulün kat irtifakı kurulu olup, mimari projesi Seyhan Belediyesinden, Kat irtifakına esas onaylı mimari projesi https://webtapu.tkgm.gov.tr/ adresinden incelenmiştir. Taşınmazların konumları mimari projesine uygundur.

2.2.5 Kadastro İncelemesi

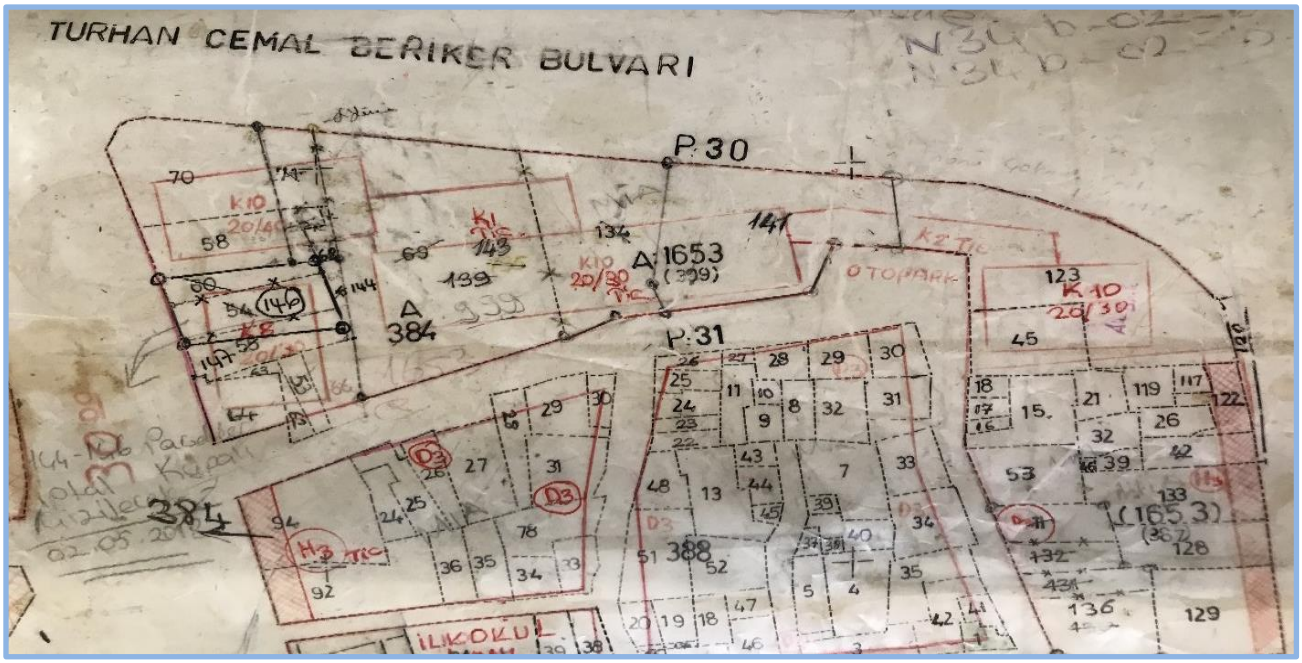
Değerlemeye konu gayrimenkulün konumlandığı parselin kadastral sınırları, alan ve konum tespiti "Seyhan Kadastro Müdürlüğü'nde" bulunan paftalar üzerinden ve "https://parselsorgu.tkgm.gov.tr" online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

2.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Gayrimenkul değerleme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

2.3.1 İmar Durumu

Seyhan Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede değerleme konusu olan 1653 ada 143 nolu parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Kitle Nizam, 10 katlı Ticaret Alanında kalmaktadır.



2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dökmanları Hakkında Bilgiler

Seyhan Belediyesi İmar Müdürlüğü dijital arşivinde yapılan incelemeler sonucunda, aşağıda detayları sunulan evraklara ulaşılmıştır.

Tapu Arşivi

- Değerleme konusu taşınmazların onaylı mimari projesi, Seyhan Belediyesinde, Kat irtifakına esas onaylı projesi https://webtapu.tkgm.gov.tr/ adresinden online olarak incelenmiştir.

Belediye Arşivi

- 14.04.2011 tarih, 4/8 sayılı **Yeni Yapı Ruhsatı**
- 26.04.2012 tarih, bila sayılı **Tadilat ruhsatı**
- 19.09.2014 tarih, bila sayılı **Tadilat Ruhsatı**

- Gayrimenkulün dosyasında yapılan incelemelerde, Tadilat Ruhsatına istinaden, toplam 26.215 m² alan için düzenlemiş 19.08.2015 tarih 9/4 sayılı **Yapı Kullanma Belgesi**
- 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına göre düzenlenmiş "1 no'lu bağımsız bölüm için 27.12.2018 tarih, 38U4PEFF belge ve 4233399 başvuru numaralı 74,90 m² alan için" **yapı kayıt belgesi** bulunmaktadır
- 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına göre düzenlenmiş "3 no'lu bağımsız bölüm için 27.12.2018 tarihli, PUEC6MB4 belge ve 4233812 başvuru numaralı 119 m² alan için" **yapı kayıt belgesi** bulunmaktadır.

2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulün mülkiyet durumunda son üç yıl içerisinde değişiklik olmamıştır.

Gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

Değerleme konusu gayrimenkul konumlu olduğu arsa son üç yıllık dönemde imar durumunda değişiklik meydana gelmemiş, kamulaştırma işlemleri vb. uygulamalara konu olmamıştır.

2.3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Gayrimenkulün bulunduğu parselin imar durumu "Ticaret Alanı" dır. Taşınmazların konumlandığı bölge; imar planlarında "Merkezi İş Alanı" ve "Ticaret Alanı" ve "Konut Alanı" olarak belirlenmiş olup ve gelişme bu yönde tamamlanmıştır. Bölgede üzerinde yapı olmayan boş parsel arzı kıstlıdır.

2.3.5 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerlemeye konu taşınmaz ile ilgili, değerleme tarihi itibariyle, herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı veya riskli yapı kararı bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkul otel ve işyeri niteliğindedir. Değerleme konusu gayrimenkul için düzenlenmiş herhangi bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve hasılat paylaşımı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.

2.3.7 Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu gayrimenkulün 19.08.2015 tarih ve 9/4 numaralı yapı kullanma izin belgesi mevcuttur. Gayrimenkul iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek cins tashihi yapılmış, yasal süreçleri tamamlanmıştır. Ayrıca 1 no'lu bağımsız bölüm için 27.12.2018 tarih, 38U4PEFF belge ve 4233399 başvuru numaralı ve 3 no'lu bağımsız bölüm için 27.12.2018 tarihli, PUEC6MB4 belge ve 4233812 başvuru numaralı yapı kayıt belgesi bulunmaktadır.

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

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan yapı ile ilgili, gerekli tüm izinleri alınmış olup, yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Gayrimenkulün yasal belgeleri hakkında detaylı bilgileri raporumuzun "2.3.2 Gayrimenkullerin Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler" başlığı altında sunulmaktadır.

2.3.8 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Yapı için alınan yapı kullanma izin belgesi arka sayfasında yer alan bilgiye göre, binanın yapı denetimi; Reşat Bey Mah., 62003 Sk. Bağdaş Apt. Sitesi, No:14/A, Seyhan/ADANA adresinde kayıtlı Demir Yapı Denetim Ltd.Şti. tarafından yapılmıştır.

2.3.9 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerlemeye konu gayrimenkul bina niteliğindedir. Gayrimenkulün arsası üzerinde planlanan yeni bir gayrimenkul projesi bulunmamaktadır. Raporda proje değerleme çalışması yapılmamıştır. Değerleme konusu gayrimenkul kat mülkiyetli olduğu için proje değerlemesi kapsamında değerlendirilmemiştir.

2.3.10Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerle konusu olan binaya ait 10.08.2015 tarihli B enerji performansı sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

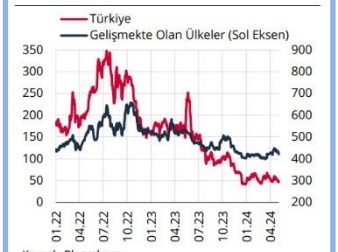
3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

3.1.1 Ekonomik Koşullar

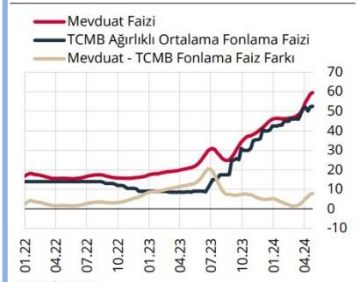
Dünya ekonomisinde aktivite 2024 ilk çeyreğinde dirençli seyrini sürdürmüştür. Küresel ölçekte hizmet sektöründe sınırlı da olsa hızlanma görülürken, imalat aktivitesi ilk çeyrek itibarıyla yeniden genişleme bölgesine geçmiştir. ABD (Fed) ve Avrupa (ECB) Merkez Bankaları'nın faiz patikalarına yönelik beklentiler ayrışmaktadır. ECB'nin yaz aylarında faiz indirimlerine başlayacağına yönelik tahminler kuvvetlenirken, Fed'in faiz indirimlerine yönelik beklentiler, tahminleri aşan enflasyon verileri ve Fed yetkililerinin açıklamaları ile ötelenmektedir. Son dönemde Ortadoğu'da artan jeopolitik gerilimler ve Rusya'ya yönelik ihracat kısıtlamaları enerji başta olmak üzere emtia fiyatlarında dalgalanmalar yaratmaktadır. Bu gelişmeler küresel enflasyonun iyileşme hızına yönelik kaygıları artırmaktadır. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Çin'de ekonomik toparlanmaya yönelik sinyaller gelse de emlak sektörüne yönelik belirsizlikler sürmektedir. Japonya Merkez Bankası uzun yıllardır sürdürdüğü negatif faiz politikasını sonlandırmıştır.

Grafik : Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke CDS Primleri* (5 Yıl Vadeli, Baz Puan)



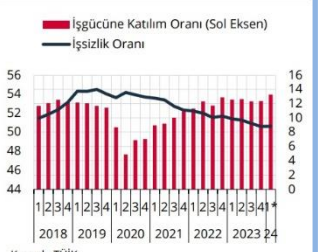
Kaynak: Bloomberg.
* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Endonezya, Filipinler, G. Afrika, Kolombiya, Malezya, Meksika, Şili.

Grafik : Türk Lirası Fonlama Faizleri (4 Haftalık Hareketli Ortalama, %)



Kaynak: TCMB.

Grafik : Toplam İşsizlik Oranı ve İşgücüne Katılım Oranı (Mevsimsellikten Arındırılmış, %)



Kaynak: TÜİK.
* Ocak-şubat ayları ortalamasıdır.

Türkiye ekonomisi 2023 dördüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %1,0 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla 2023 yıl genelinde büyüme %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2022 yılında 905,8 milyar dolar olan GSYH 2023 yılında 1 trilyon 118,6 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2024 ilk çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin dirençli kaldığını göstermektedir. İş gücü piyasasında ise mevsimsellikten arındırılmış verilere göre Ocak'ta %9,0 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %8,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergelerinde de genele yayılan bir düşüş gözlenmiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Ocak ayındaki 49,2 seviyesinden Şubat'ta 50,2'ye yükselerek daralma bölgesinden çıkmıştır. İmalat PMI Mart ayında 50,0 değerini alsa da, Nisan ayı verileri endeksin 49,3'e gerileyerek daralma bölgesine geçtiğini göstermektedir. Kapasite kullanım oranı son üç ayda sınırlı da olsa yükselirken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir.

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

2019				2020				2021				2022				2023				2024
I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
-2,5	-1,6	1,0	5,9	4,3	-10,4	6,4	6,3	7,5	22,3	8,0	9,7	7,8	7,6	4,1	3,3	4,0	3,9	6,1	4,0	5,7

İlk çeyrekte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir. İhracatta toparlanma sürerken, enerji ve altın kalemlerindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı daralmaktadır. Seyahat gelirlerinde artış meydana gelse de, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk üç ayda ihracat 2023'ün aynı dönemine göre %3,6 artarken, ithalatta %12,8 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2023 ilk çeyreğinde 34,8 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2024'ün ilk çeyreğinde 20,3 milyar dolara gerilemiştir. Aralık 2023'te 45,5 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Şubat 2024'te 31,8 milyar dolara inmiştir.

Ücret artışları, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve beklentilerdeki bozulma ile ilk çeyrekte enflasyonda sınırlı da olsa artış yaşanmıştır. 2023 sonunda %64,8 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında

%68,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %44,2'den %51,5'e yükselmiştir. Ayrıca emtia fiyatlarındaki dalgalanma ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Ocak ayında %42,50 olan politika faizini %45,00'a çıkaran TCMB Şubat toplantısında faizleri sabit tutarken, Mart ayında genel beklentilerin aksine 500 baz puan artışla politika faizini %50,00'a yükseltmiştir. Son Nisan toplantısında da TCMB politika faizini %50,00 seviyesinde tutarken, enflasyona dair temkinli bir dil kullanmıştır. TCMB ayrıca iç talepteki dengelenmeyi sağlamak amacıyla ilave makro ihtiyati düzenlemeler ve likidite tedbirleri almıştır. İkinci çeyrek başında ise piyasa mekanizmasının işlevselliğini ve makro finansal istikrarı koruyacak şekilde makro ihtiyati politikaları sadeleştirmeye devam etmiştir.

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

	Haz	Tem	Ağu	Eyl	Eki	Kas	Ara	Oca	Şub	Mar	Nis	May	Haz
TÜFE	38.2	47.8	58.9	61.5	61.4	62.0	64.8	64.9	67.1	68.5	69.8	75.5	71.6
Yİ-ÜFE	40.4	44.5	49.4	47.4	39.4	42.3	44.2	44.2	47.3	51.5	55.7	57.7	50.1

3.1.2 Gayrimenkul Piyasası

2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler olmuştur. Benzer eğilim 2024 yılı ilk çeyreği itibarıyla devam etmiştir. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarını uygulamayı sürdürmüştür. Özellikle Fed, ECB gibi küresel etkinliği yüksek olan Merkez Bankalarının enflasyonu düşürmeyi öncelikleyen yaklaşımları parasal maliyetlerin yüksek kalmasına neden olmuştur.

Fed aldığı önlemler ile ABD'de enflasyonu belli bir orana düşürmeyi başarmış olsa da yılın ilk dört aylık döneminde gelen veriler fiyatlar genel düzeyinde önemli bir katılık olduğunu da göstermektedir. Bu nedenle 'para politikasında gevşeme' beklentileri giderek ötelenmekte canlılığını koruyan büyüme ve istihdam rakamları da bu beklentiyi güçlendirmektedir. 2023 yılı sonu itibarıyla ABD ekonomisi için dile getirilen yumuşak iniş senaryoları şimdilik ertelenmiş görünmektedir. Euro Bölgesi ve AB de ise enflasyonu önlemek kadar büyüme ve istihdamı artırıcı önlemler de önem kazanmaya başlamıştır. Büyüme kaybı yaşayan AB ekonomisi bazı demografik özelliklerinden kaynaklanan sorunlarla birlikte ABD'den daha önce sıkı para politikasından uzaklaşacak bir izlenim vermeye başlamıştır.

Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözme uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelerde büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır.

2024 yılı ilk çeyreğinde geçtiğimiz yıldan süregelen jeopolitik risklerin zaman zaman daha da artığı gözlenmiştir. Doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, uluslararası ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olmaya başlamıştır.

IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2024 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- 'İstikrarlı ama Yavaş: Ayrışmanın Ortasında Dayanıklılık' adlı) raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl bir değişikliğe gidilmemiştir. Türkiye ekonomisinin bu yıl yüzde 3,1 ve gelecek yıl yüzde 3,2 büyümesi beklenen IMF raporunda, parasal sıkılaşmanın sona ermesi ve tüketimin toparlanmaya başlamasıyla birlikte 2024'ün ikinci yarısında ekonomik aktivitenin güçlenmesi öngörülmüştür.

Ülkemizde, 2023 sonu itibarıyla TÜFE yüzde 64,77 gerçekleşerek yılsonu enflasyon beklentisine paralel bir biçimde sonuçlanmıştır. Gıda, ulaştırma, konaklama sektörlerindeki fiyat artışları yıllık ortalama artışın üstünde olurken, Konut, ev eşyası, giyim gibi sektörlerde ise altında gerçekleşmiştir. ÜFE ise 2023 sonu itibarıyla yüzde 44,22'lik bir artış kaydetmiştir. Dayanıklı tüketim malları, sermaye malları, imalat, dayanıksız tüketim malları gibi kırılımlardaki maliyet artışı ÜFE ortalaması üzerinde gerçekleşmiştir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratıysa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir. Parasal ve mali sıkılaştırma sürecinin de devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı

döneminde ise satışlar 1 Milyon 485 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farlılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılında 280 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken 2023 yılında ise yüzde 36,6'lık bir düşüş ile 177 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. İlk el satışlarda da 2023 yılında gerileme belirgin bir hal alarak bir önceki seneye göre yüzde 17,5'lik düşüşle 379 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir.

Türkiye'de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Ocak-Mart 2024 itibarıyla toplam konut satışları 279.604 adet olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 1,3 düzeyinde cüz'i bir gerilemeyi işaret etmektedir. Aynı dönemde gerçekleşen ipotekli satışlar 27.622 olmuş bu rakamda bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 53'lük keskin bir düşüşü işaret etmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2'lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir.

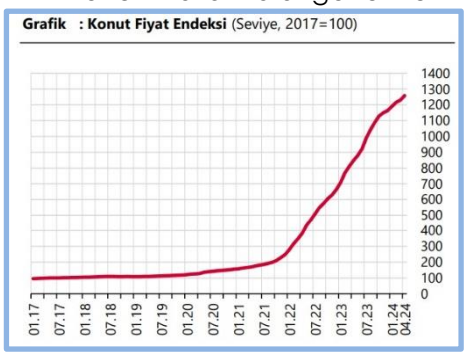
Yabancılara yapılan konut satışları ise oldukça sert bir gerilemeye sahne olmuştur. 2024 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 47,9 azalarak 1.778 olmuştur. Mart ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı yüzde 1,7 olarak gerçekleşmiştir.

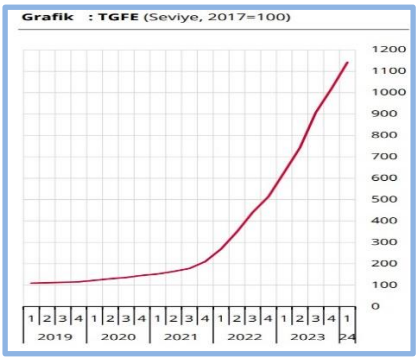
Özellikle 2022 yılı ve 2023 yılı ilk yarısı itibarıyla, talebin güçlü olmasının yanı sıra enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Kasım ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 82,2, reel olarak ise yüzde 12,4 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 30,318 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 44,532 TL olmuştur.

Özellikle 2022 yılı ve 2023 yılı ilk yarısı itibarıyla, talebin güçlü olmasının yanı sıra enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. 2021 yılından itibaren uygulanan düşük faiz politikası diğer pek çok varlıkta olduğu gibi konut fiyatlarında da köpüklerin oluşmasına ve hızlı fiyat hareketlerine neden olmuştur. TCMB tarafından açıklanan 2024 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 58,3, oranında artarken, reel olarak ise yüzde 5,1 oranında azalmıştır. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 31,364 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul'da gerçekleşmiş olup 45,420 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

- İnşaat maliyet endeksi (Şubat-2024) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 70,05 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 54,82, işçilik maliyetlerinin de yüzde 108,98 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak talep yapısında görülen değişiklik konut satışlarında maliyetlerin etkisini azaltmaya başlamış, yüklenici kar marjlarında önemli azalmalar gözlemlenmiştir.





Kaynak: TCMB

- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebi 2021-2023 yılları arasında artırırken son altı aylık periyotta tasarrufların mevduat veya daha likit kaynaklara yöneldiği görülmektedir.

- Yabancı talebinde azalma eğilimi sürmektedir. Aslında bu süreç 2022 yılında görülen fazla talebin normale dönmesi ve dengelenmesi olarak da düşünülebilir. Diğer yandan TL'nin diğer para birimleri karşısında göreceli olarak dengeli seyretmesi yabancılar açısından alımı sınırlayan bir etken olarak değerlendirilebilir.
- İnşaat ve gayrimenkul sektöründe arz ve talebin dengelenmesi diğer makro ekonomik değişkenlerle de ilgili olup (Faiz, enflasyon, risk primi) söz konusu genel dengelenme sağlandığında daha sağlıklı bir yapıya kavuşma ihtimali artacaktır.

Kaynak: GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2024 1.Çeyrek Raporu

3.1.3 Turizm ve Otel Sektörü

2021 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 29,3 Milyon turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 1.028 Dolar olarak belirtilmektedir. 2020 yılında kişi başı ortalama harcamanın 936 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, 2020 yılına kıyasla 2021 yılında kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2023 yılında ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 57 milyon turistin kişi başı 952 Dolar harcama yaptığı görülmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında hem gelen turist sayısında, hem de kişi başı harcama miktarında artış olduğu görülmektedir. 2023 yılının dördüncü çeyreğinde Türkiye'yi 12,4 milyon turist ziyaret etmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslandığında gelen turist sayısında %4,12'lik bir artış yaşandığı gözlemlenmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2022 yılında Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 44.6 milyon olurken, 2023 yılında bu sayının 49.2 milyon olduğu gözlemlenmektedir. 2024 yılının birinci çeyreğinde ise Türkiye'ye 4.3 milyon yabancı ziyaretçi gelmiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %13'lik bir artış gözlemlenmiştir.

Mart 2020 itibariyle dünya ile paralel olarak Türkiye'yi de önemli bir ölçekte etkileyen COVID-19 salgını Türkiye'nin turizm performansını da önemli ölçekte etkilemiştir. Yabancı turist sayıları göz önünde bulundurulduğunda 2019 yılı, COVID-19 salgınından önceki en yüksek performans gösteren yıldır. 2022 yılı itibariyle ziyaretçi sayılarının pandemi öncesi döneminin (2019) ziyaretçi sayılarının yakalandığı gözlenmektedir. 2024 yılının birinci çeyreğinde ise Türkiye'ye gelen 4.3 milyon yabancı turistin %55,8'i İstanbul'a, %9,3'ü Antalya'ya, %1,9'u Ankara'ya gelmiştir. Bu üç ili %1,8'İlk ve %0,3'lük paylar ile İzmir ve Muğla izlemiştir.

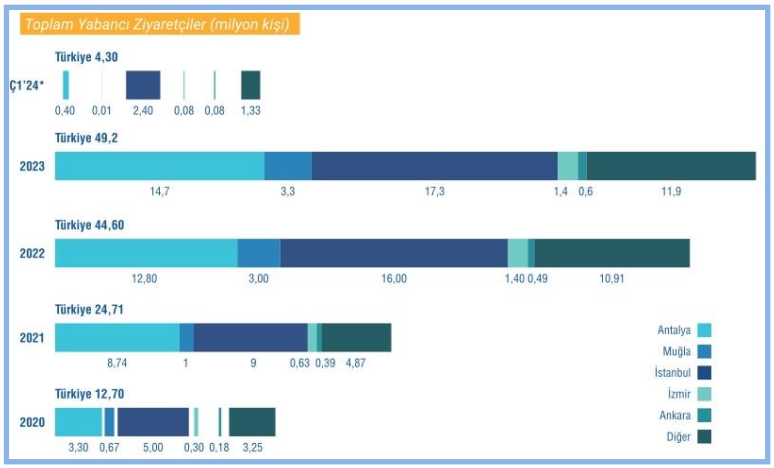
İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 870 bin oda kapasitesi ile 20.451 işletme belgeli, 73 bin oda kapasitesi ile 711 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında ilk sırayı 2.976 tesis ve 123 bin oda kapasitesi ile İstanbul çekmekte, onu takiben 2.652 tesis ve 106 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.501 işletme belgeli tesise ve 288 bin oda arzına sahiptir.

Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 711 tesis içinde en büyük payı 107 tesis ve yaklaşık 10 bin oda kapasitesi ile İstanbul almakta, onu takiben 79 tesis ve 14 bin oda kapasitesi ile Antalya, 76 tesis ve 9 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. 2023 yılı itibariyle ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %50,08'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %65,16 ile Antalya, onu takiben %52,99 ile Muğla ve %52,75 ile İstanbul gelmektedir. Ankara ve İzmir'in yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %42,82 ve %41,74 olmuştur. 2024 yılı Şubat ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %31,79'dur.

2023 yılı doluluk oranları bir önceki yıla (2022) göre azalış (%0,3) göstermiş olup, Türkiye genelinde %66.6'dır. Oda fiyatları ise yine 2022 yılana kıyasla azalış (%0,2) göstererek, 2023 yılında Türkiye genelinde 117.34 Euro'dur. 2020 yılı performans göstergeleri göz önünde bulundurularak, ortalama gerçekleşen oda fiyatlarının 2020 yılı seviyesinden itibaren yükseldiği ve otel doluluk oranlarının ise toparlanma sürecinin yavaşladığı gözlemlenmiştir. 2024 yılı birinci çeyreğinde otel doluluk oranları Türkiye geneli için %52,7 olarak hesaplanmıştır. Aynı dönem için Türkiye'de gerçekleşen oda fiyatı geneli için 98,79 Euro olmuştur. 2023 yılının aynı dönemine kıyasla, otel doluluk oranları %2,9 artarken, ortalama gerçekleşen oda fiyatı %5,8 azalmıştır. (Kaynak: GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2024 1.Çeyrek Raporu)

Turizm ve Otel Performansı



2024 yılının Ocak-Şubat döneminde Türkiye'ye gelen 4,3 milyon yabancı turistin %55,8'i İstanbul'a, %9,3'ü Antalya'ya, %1,9'u Ankara'ya gelmiştir. Bu üç ili %1,8'İlk ve %0,3'lük paylar ile İzmir ve Muğla izlemiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %13,6 artış görülmüştür.

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

İşletme & Yatırım Belgeli Tesis Sayısı

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis	Oda	Tesis	Oda
Antalya	2.501	287.904	79	14.084
Muğla	2.652	105.603	76	9.186
İstanbul	2.976	122.763	107	9.812
İzmir	1.720	41.628	67	5.380
Ankara	366	21.634	17	1.653
Diğer	10.236	290.616	365	33.152
Türkiye	**20.451**	**870.148**	**711**	**73.267**

Türkiye genelinde toplam 870 bin 148 oda kapasitesi ile 20.451 işletme belgeli, 73 bin 267 oda kapasitesi ile 711 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir.

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı 22.04.2024 tarihinde güncellenmiştir.

Dönem	Toplam Yabancı Turist	Kişi Başı Harcama (Dolar)
Ç1'18	4.908.831	682
Ç2'18	9.855.102	602
Ç3'18	15.904.734	589
Ç4'18	8.283.235	649
2018	**38.951.902**	**617**
Ç1'19	5.460.380	678
Ç2'19	11.499.211	607
Ç3'19	18.438.139	623
Ç4'19	9.315.240	702
2019	**44.712.970**	**642**
Ç1'20	4.635.845	710
Ç2'20		
Ç3'20	4.430.053	649
Ç4'20	3.642.367	804
2020	**12.708.265**	**716**
Ç1'21	1.826.227	918
Ç2'21	3.144.815	694
Ç3'21	11.457.951	773
Ç4'21	7.511.028	809
2021	**23.940.021**	**785**
Ç1'22	4.943.964	841
Ç2'22	10.382.068	702
Ç3'22	18.626.003	826
Ç4'22	10.389.487	927
2022	**44.341.522**	**822**
Ç1'23	6.509.234	1.057
Ç2'23	12.319.348	901
Ç3'23	19.740.776	856
Ç4'23	10.777.609	966
2023	**49.346.967**	**917**
Ç1'24	7.067.996	982

Turizm geliri Ocak, Şubat ve Mart aylarından oluşan I. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,4 artarak 8 milyar 784 milyon 800 bin dolar olmuştur. Turizm gelirinin %21'i ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edilmiştir.

2024 yılı 1.çeyrekte Türkiye'ye gelen 7 milyon 68 bin yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 982 Dolar olarak görülmektedir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre yabancı turist sayısı %8,58 artmış, kişi başı yapılan ortalama harcama ise %7,13 azalmış görülmektedir.

2023 yılı 12 aylık dönem toplamında 49,4 milyon yabancı turist, kişi başı ortalama 917 Dolar harcama yaparak bir önceki yıla kıyasla ziyaretçi sayısı bazında %11,29 artış, kişi başı harcama bazında ise %11,57 artış sağlandığı gözlemlenmiştir.

Kaynak:TÜİK *30.04.2024 tarihinde güncellenmiştir. **TÜİK tarafından 2020 yılı ikinci çeyrek verileri yayınlanmamıştır.

Otel Doluluk Oranı (%)* ve Günlük Ortalama Oda Fiyatı (ADR)

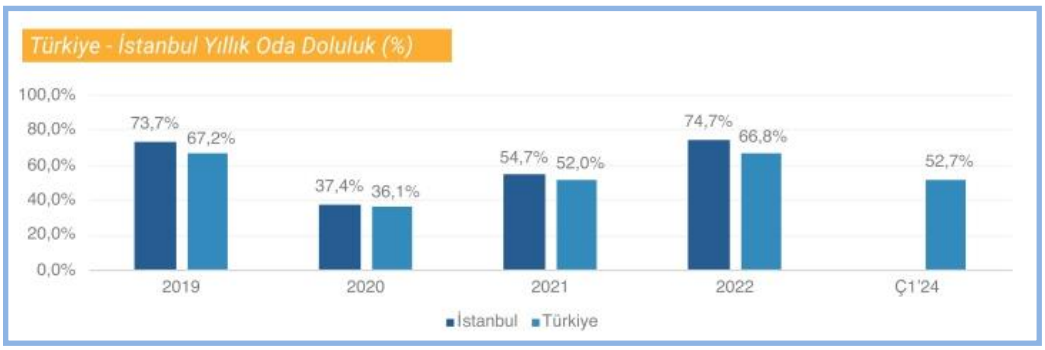
Kaynak:T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

*Ç4'22 ve 2023 verileri Ocak-Kasım verilerini kapsamaktadır.

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

2023 yılı itibariyle ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %50,08'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %65,16 ile Antalya, onu takiben %52,99 ile Muğla ve %52,75 ile İstanbul gelmektedir. Ankara ve İzmir'in yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %42,82 ve %41,74 olmuştur.

2024 yılı Şubat ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %31,79'dur.



Kaynak: STR Global Güncelleme Tarihi: 22.04.2024

Kaynak: STR Global Güncelleme Tarihi: 22.04.2024

2024 yılı birinci çeyreğinde otel doluluk oranları Türkiye geneli için %52,7 olarak hesaplanmıştır. Aynı dönem için Türkiye'de gerçekleşen oda fiyatı geneli için 98,79 Euro olmuştur. 2023 yılının aynı dönemine kıyasla, otel doluluk oranları %2,9 artarken, ortalama gerçekleşen oda fiyatı %5,8 azalmıştır.

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

3.2.1 Adana İli

Adana Türkiye'nin en kalabalık yedinci ilidir. Nüfusu 2023 yılı itibarıyla 2.270.298 kişidir. Nüfusun 1.135.046 sı erkek 1.135.232 sı kadın nüfustan oluşmaktadır. Adana ili sınırı içerisinde 15 ilçe barındırmaktadır. Coğrafi olarak Türkiye'nin güneyinde konumlu olup, Çukurova bölgesi içerisindedir. Adana ili, doğuda Osmaniye, Karamanmaraş, Gaziantep, batıda; İçel, kuzeybatıda; Niğde, güneydoğuda, Hatay illeri ile komşudur.

Adana'nın şehir merkezi, Akdeniz'den 30 km içeride Seyhan Nehri'nin üzerinde bulunmaktadır. Seyhan ilçesi şehir merkezi sınırları içerisinde, Yüreğir, Çukurova, Sarıçam, ve Karaisalı şehir merkezi dışında kırsal alanlarda, Yumurtalık ve Karataş Akdeniz sahilinde bulunmaktadır. İl yüzölçümünün % 49 dağlık, % 23 yaylalar ve % 27 ova ve düzlük alandır. Güneyden kuzeye gidildikçe Toroslara varınca yükseklik 2500 metreyi aşmaktadır. Torosların etekleri Akdeniz'e doğru ova biçimini alır. Adana Akdeniz iklim özelliğine sahip olup, yazları sıcak ve kurak kışları ılık ve yağışlıdır. Bölgede bitki örtüsü makidir. İl dışındaki topraklarında, narenciye, muz, pamuk, kivi gibi ürünler çoğunlukla yetiştirilmektedir.

Türkiye'deki yedinci büyük metropolitan olup ülkenin önde gelen tarım, ticaret ve kültür merkezlerinden biridir. Türkiye'deki maden zengini 4. bölge olan Adana; krom, demir, manganez, kurşun ve çinko yatakları açısından önem taşımaktadır.

3.2.2 Seyhan İlçesi

Seyhan, Türkiye'nin 5. Büyük ilçesi olup, Adana Büyükşehir Belediyesi'ne bağlıdır. İlçe merkezi konumda, tüm arterlere yakındır. Adana'nın ilk yerleşim yeri olan ilçenin, doğusunda, Yüreğir, batısında, Tarsus, kuzeyinde Çukurova, güneyinde Karataş ilçeleri ile sınır komşusudur. Sanat ve Kültür açısından zengin olan ilçe bir çok kültür merkezini içerisinde barındırmaktadır. Bunlar; Adana Kültür ve Sanat Merkezi ve Sabancı Kültür Merkezi, Seyhan Kültür Merkezi ve Metropol Tiyatro Salonu'dur.

İlçe, bütün merkezi ulaşım alanlarına sahip olması nedeniyle stratejik olarak da önemli bir yere sahiptir. Şakirpaşa Havalimanı, Adana Tren Garı ve Şehirlerarası Otogar ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır. Ayrıca idari açıdan ilin en önemli yapısı olan Valilik ve İl Emniyet Müdürlüğü de ilçe sınırları içerisindedir.

3.2.3 Çınarlı Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi

Çınarlı mahallesi, Adana'da Seyhan ilçesinde bulunan bir semttir. Adana'da sosyal yaşamın önemli merkezlerinden biri olan semtte, Atatürk Caddesi, Turhan Cemal Beriker Bulvarı, İnönü Caddesi bulunmaktadır. Konu gayrimenkul, genel itibariyle 30-40 yıllık eski binaların mevcut oldugu bölge içerisinde yer almaktadır. Konu taşınmazın yakın çevresi şehrin en önemli bölgelerinden olup, çevresinde benzer özelliklerdeki 15 - 20 yıllık 8-10 katlı oteller, Inönü Caddesi üzerinde 7-9 katlı yapılar, iç kısımlarda ise 4-5 katlı yapılar bulunmaktadır. Şehrin en eski yerlesimlerinden biri olan bu bölgede binaların normal katları büro, zemin katları dükkan olarak tercih edilmektedir. Bölge genelde orta ve üst gelir grubu tarafından yatırım ve yerleşim amaçlı olarak talep görmektedir. Taşınmaza yakın konumda olan İnönü Caddesi üzerinde ticari potansiyel üst seviyelerdedir. Atatürk Caddesi üzerinde genel olarak araç ve insan yoğunluğu yaşanmaktadır.

Çınarlı Mahallesi, Adana'da kültür ve sanat etkinliklerinin yoğun olarak düzenlendiği ve ilgi gördüğü semtlerin başında gelmektedir. Birçok büyükelçilik binası semtin sınırları içerisindedir.

3.2.4 Yakın Çevre Fotoğrafları

Yakın Çevre – Turhan Cemal Beriker Bulvarı Görüntüsü

Yakın Çevre - Turhan Cemal Beriker Bulvarı Görüntüsü

3.2.5 Ulaşım

Değerlemeye konu gayrimenkule ulaşım için Adana-Mersin E5 karayolu üzerinde doğu istikametinde ilerlenerek Adana il sınırına girilir. Turhan Cemal Beriker Bulvarı üzerinden doğu yönünde devam edilerek Ziya Paşa Caddesi ile Turhan Cemal Bulvarının kesiştiği kavşağın köşesinde konumlu bulunan Divan Oteline ulaşım sağlanır. Ana gayrimenkul kuzey yönden Turhan Cemal Beriker Bulvarı'na cephelidir. Gayrimenkul toplu taşıma ve özel araç ile yüksek erişilebilirliğe sahip olup, cepheli olduğu cadde ve sokakların yaya sirkülasyonu düşük-orta, araç sirkülasyonu yüksek seviyededir.

Konu Gayrimenkul'den Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;	
Yer	Mesafe (km)*
Seyhan Belediyesi	0,40 km.
Şakirpaşa Havaalanı	3,00 km.
Adana –Mersin otoyolu	5,50 km.
*Yaklaşık bilgilerdir.	

3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibariyle süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerleme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

3.4.1 Arsa Özellikleri

Değerleme konusu ana gayrimenkul; Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi, sınırları içerisinde yer alan, 3.608 m² yüz ölçümünde arsa üzerinde konumlu, tapuda "Ondört Katlı Otel İşyeri ve Arsası" vasıflı otel binasıdır. Taşınmaz hisseli mülkiyete sahiptir. Parsel geometrik olarak amorf yapıda olup, düz bir topoğrafyaya sahiptir. İmar planına göre, parselin kuzey cephesindeki imar yoluna (Turhan Cemal Bulvarına) ~80 m, güney cephesindeki 61007. Sokağa ~60 m cephesi bulunmaktadır.

3.4.2 Bina Özellikleri

Değerleme günü itibariyle, parsel üzerinde, ayrık nizamda, betonarme karkas yapı tarzında, 3 Bodrum +Zemin + Asma Kat + 9 Normal Kat + Teras Kat olarak projelendirilmiş ve inşa edilmiş, 2 adet ticari ünite barındıran, 1 adet otel binası bulunmaktadır. Tek blok olarak inşa edilen yapı, projesinde ve yerinde toplam **26.215 m² brüt** kullanım alanına sahiptir. "Ondört Katlı Otel İş Yeri ve Arsası" vafıslı ana gayrimenkul 3 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

*1 no'lu bağımsız bölüm, kuzeyden verilen bina girişine göre sağ tarafta, Zemin + Asma katlı olup toplam **578 m²** kullanım hacmine sahiptir. Yapı girişi batı cepheden sağlanmaktadır. Kiracı tarafından restoran olarak kullanılmaktadır.

*2 no'lu bağımsız bölüm, otel dahilinde, girişte sağ tarafta konumlu zemin katta, **50 m²** brüt kullanım alanına sahip işyeridir. Mevcutta dükkan olarak kullanılmaktadır.

*3 no'lu bağımsız bölüm, 3 Bodrum + Zemin + Asma + 9 Normal katlı olup toplam **25.587 m²** kullanım hacmine sahip otel tesisidir.

Otel girişi zemin kat kotundan kuzey cepheden sağlanmaktadır. Onaylı mimari projesinde ve yerinde; 3. bodrum katında kapalı otopark, mekanik oda, depolar, teknik servis odaları, kazan dairesi, hidrofor odası, otomasyon odası; 2. bodrum katında kapalı otopark, havuz mekanik odası, santral odası, ana mutfak bölümü, depolar, mal kabul, idari ofisler; 1.bodrum katında güvenlik, kapalı otopark girişi, idari ofisler, spa center, fitness center, bay – bayan soyunma odaları, çamaşırhane, mekanik odalar, server odası, zemin katında; resepsiyon, loby, restoran, mutfak, idari ofisler, 1 ve 2 no'lu bağımsız bölümler ve açık otopark alanı, asma katında; toplantı salonu, mutfak, dinlenme alanı ve 1 no'lu bağımsız bölüme ait alan; 1.normal katında toplantı odaları, teras bölümü, mekanik oda ve mutfak; 2 ile 8. katlar arasında otel odaları, hizmetli odaları ve elektrik odaları; 9. katta roof - bar, mutfaklar, teras alanı, balo salonu; teras katında teknik kat ve teras bulunmaktadır.

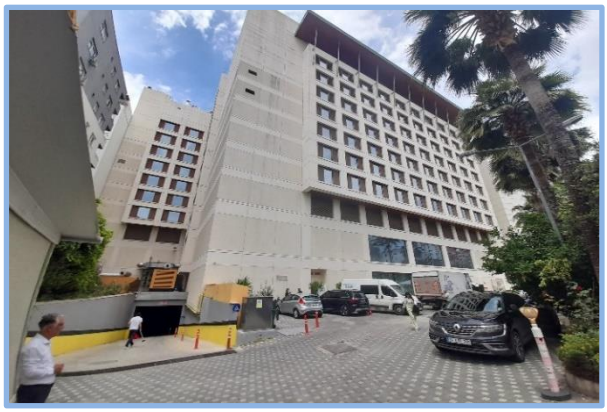
Katlara Göre Alan Dağılımları (m²)		
Katlar	Kot Altı	Kot Üstü
9.Normal Kat		1.630
8.Normal Kat		1.630
7.Normal Kat		1.630
6.Normal Kat		1.630

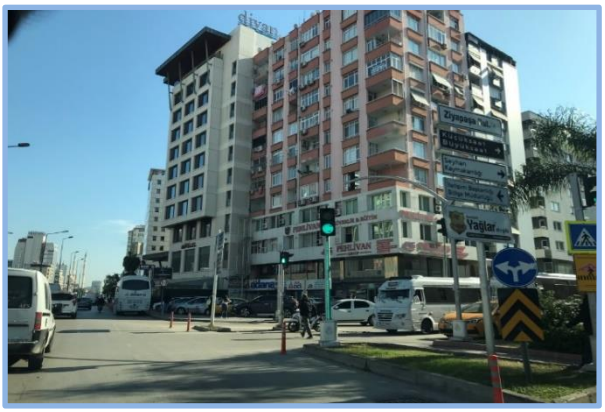
5.Normal Kat		1.630
4.Normal Kat		1.630
3.Normal Kat		1.630
2.Normal Kat		1.630
1.Normal Kat		1.446
Asma Kat		1.685
Zemin Kat		2.010
1.Bodrum Kat	2.678	
2.Bodrum Kat	2.678	
3.Bodrum Kat	2.678	
Toplam (m²)	**8.034**	**18.181**
Genel Toplam (m²)		**26.215**

Seyhan İlçesi Tapu Müdürlüğü arşivinde bulunan kat irtifakına esas 11.04.2014 tarihli Zemin ve Asma Kat İç Duvar Tadilatı Projesi üzerine 26.08.2015 tarih ve 32950 yevmiye no ile arsa payları ve bağımsız bölüm numaraları için onaylanmış olan mimari projesi incelenmiş olup, konu taşınmazların binanın tamamını oluşturmakta olduğu görülmüştür. Konu mimari proje ile yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi üzerinde yazan inşaat alanlarının uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Ancak yerinde yapılan incelemelerde 1 no'lu dükkan kullanımında yaklaşık 74 m² alanının kış bahçesi olarak oluşturulduğu ve 3 no'lu otel nitelikli taşınmazda ise balkon nitelikli alanların yaklaşık 119 m²'lik kısmının kapalı olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. Bu alanlar için yapı kayıt belgesi alınmıştır.

Genel Özellikler		
İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
Yaşı	:	9
İnşaat Nizamı	:	Ayrık Nizam
Toplam İnşaat Alanı	:	26.215,00 m² (Yapı Kullanma İzin Belgesine göre)
Toplam Kat Adedi	:	3 Bodrum + Zemin Kat + Asma Kat + 9 Normal Kat + Teras olmak üzere Toplam 14 Kat
Dış Cephe	:	Alüminyum kompozit panel
Elektrik / Su / Kanalizasyon	:	Şebeke / Şebeke / Şebeke
Trafo	:	Mevcut
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Klima Tesisatı	:	Merkezi Sistem
Isıtma Sistemi	:	Doğalgaz
Güvenlik Sistemi	:	Güvenlik elemanları ve güvenlik kameraları
Havalandırma Sistemi	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut (4 adet müşteri, 2 adet servis)
Jeneratör	:	Mevcut
Yangın İhbar Sistemi	:	Mevcut (Duman algılayıcı sensörler)
Yangın Söndüme Sistemi	:	Mevcut (Sprinkler, yangın dolabı, yangın söndürme tüpleri)
Yangın Merdiveni	:	Mevcut (3 adet betonarme)
Otopark	:	Bodrum katta kapalı, ön cephede açık otopark alanı mevcut

Gayrimenkulün **yapı kullanma izin belgesi** ve **tadilat ruhsatı** incelenmiş olup, belge üzerindeki gayrimenkulün kullanım alanının 26.215 m² olduğu görülmüştür. Yapı kullanma izin belgesine göre 26.215 m²'nin 50 m²'si 2 no'lu bağımsız bölüm; 578 m²'si 1 no'lu bağımsız bölüm; kalan 25.587 m²'si ise otel niteliğinde olan 3 no'lu bağımsız bölümdür. Yapılan incelemelerde, Parsel üzerindeki yapı ruhsat ve yapı kullanma izin belgesine uygun olarak inşa edilmiştir. Aykırı bölümleri Yapı Kayıt Belgesine konu edilmiştir.





3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri ve Fotoğrafları

1 no'lu bağımsız bölüm, zemin ve asma katlı olup toplan **578 m²** kullanım hacmine sahiptir. Kiracı tarafından restoran olarak kullanılmaktadır.

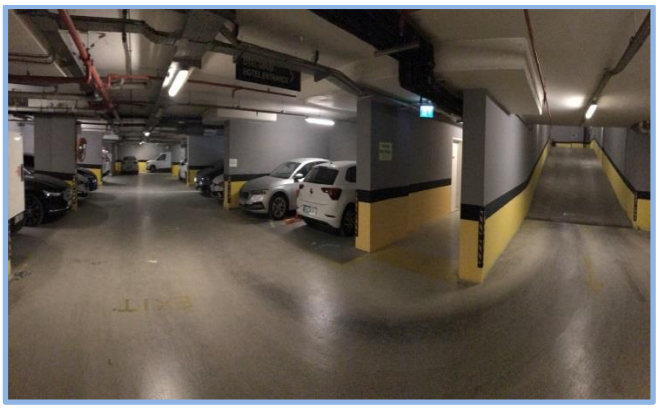
2 no'lu bağımsız bölüm, otel dahilinde, girişte sağ tarafta konumlu zemin katta, **50 m²** brüt kullanım alanına sahip dükkandır.

3 no'lu bağımsız bölüm olan Divan Otelinin kullanılan bölümünün alanı yaklaşık brüt **25.587 m²'** dir. Kullanılan alan içerisinde, kat holleri, kapalı otopark alanları, tesisat alanları vb gibi ortak kullanım alanları da yer almaktadır.

Taşınmaz, 5 yıldızlı otel standartlarında inşa edilmiş olup, toplamda 180 adet oda ve 400 yatak kapasitesi bulunmaktadır. Dış ve iç kapı doğramaları ahşaptan pencere doğramaları ise alüminyumdan imal edilmiş olup, çift camlıdır. Konaklama odalarının zeminleri halı ve traverten kaplı, duvarları saten boyalı ve duvar kağıdl kaplamadır. Tavanlar ise alçı asma tavandır. Restoran ve barlarda tavanlarda ses yayın tesisatı kurulu olup, duman detektörleri, sprinkler ve havalandırma sistemleri bulunmaktadır.

Toplantı odalarında zeminler halı, duvarlar duvar kağıdı ve ahşap kaplı olup tavanlar spot aydınlatmalı alçıpan asma tavandır.

3 NOLU BB GÖRSELLERİ



3. Bodrum Kat Görseli

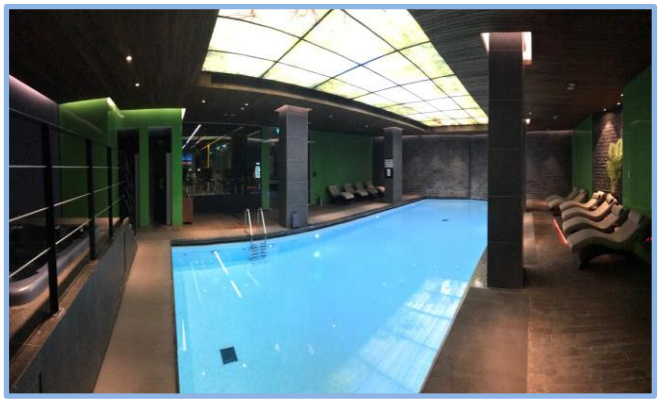
3. Bodrum Kat Görseli

2. Bodrum Kat Görseli (Muhasebe)

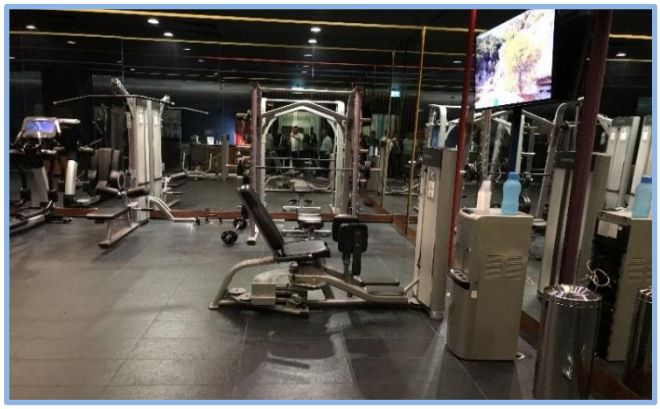
2. Bodrum Kat Görseli(Mutfak)

1.Bodrum Kat Görseli(Çamaşırhane)

1.Bodrum Kat Görseli



1.Bodrum Kat Görseli (Kapalı Yüme Havuzu)



1.Bodrum Kat Görseli (Spor Salonu)

1.Bodrum Kat Görseli (Türk Hamamı)

1.Bodrum Kat Görseli (Sauna)

1.Bodrum Kat Görseli (Masaj Odası)

1.Bodrum Kat Görseli (Türk Hamamı)

Kral Dairesi

Kral Dairesi

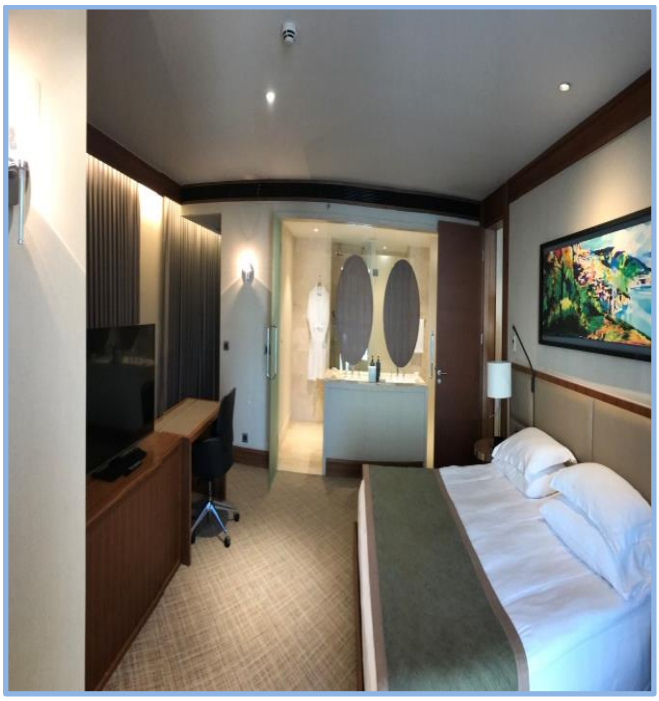
Kral Dairesi

Kral Dairesi

Kral Dairesi

Kral Dairesi

Suit Oda

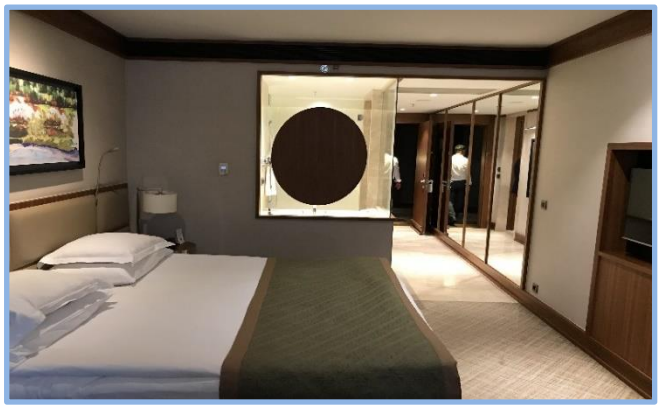


Suit Oda

Standart Oda

Standart Oda

Standart Oda

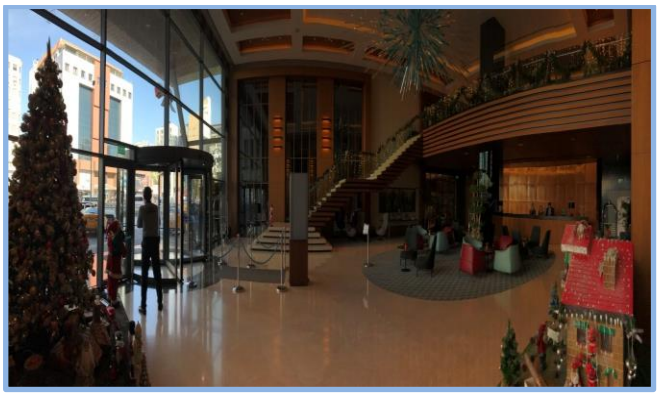


Standart Oda

Toplantı Salonu

Toplantı Salonu

Lobi



Lobi

1 Numaralı Bağımsız Bölüm Görselleri

2 Numaralı Bağımsız Bölüm Görselleri

3.4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Mevcut durumda yapılan incelemelerde gayrimenkulün, onaylı mimari proje ile uyumlu olduğu, yapı kullanma izin belgesinin alındığı, yapı kayıt belgesi düzenlenmesi ile ruhsata aykırı herhangi bir durum kalmadığı görülmüştür.

3.4.5 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme tarihi itibariyle 3 nolu bağımsız bölüm otel olarak kullanılmakta, 1 ve 2 nolu bağımsız bölümler işyeri olarak kullanılmaktadır.

4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR

4.1 Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise "değer" denir.

Pazar Değeri (Market Value)

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar Kirası (Market Rent)

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerleme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

Makul Değer (Equitable Value)

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

Yatırım Değeri/Bedeli (Investment Value/Worth)

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

Sinerji Değeri (Synergistic Value)

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder.

Tasfiye Değeri (Liquidation Value)

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir. Tasfiye değeri iki farklı varsayılan kullanım dahilinde belirlenebilir:

Düzenli Tasfiye (Orderly Liquidation)

Düzenli tasfiye, bir varlık grubunun, alıcı (veya alıcıların) bulunması için makul bir süresi olan ve olduğu gibi satış yapma zorunluluğu bulunan bir satıcının tasfiye satışından elde edilebilecek değerini ifade eder.

Zorunlu Satış (Forced Sale)

"Zorunlu satış" terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğu; bunun sonucunda da uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığı ve alıcıların yeterli değerlendirme yapma imkanı bulamayabildiği durumlarda kullanılır.

Gerçeğe Uygun Değer (Fair Value)

UFRS 13"de (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları) gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

4.2 Değerleme Yöntemleri

Uygun değerleme temeli ile tanımlanan değerlemeye ulaşmak için bir veya daha fazla değerleme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçevede tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan ana yaklaşımlardır. Hepsinin fiyat dengesi, yarar veya ikame beklentisi ekonomik ilkelerine dayalıdır.

Pazar Yaklaşımı (Market Approach)

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

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

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Gelir Yaklaşımı (Income Approach)

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

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

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları; değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

Maliyet Yaklaşımı (Cost Approach)

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

(a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER

5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler

SWOT Analizi

Güçlü Yönleri	Zayıf Yönleri
+ Yapı kullanma izin belgesinin bulunması ve binanın tüm alan kullanımlarının yasal olması, + Gayrimenkulün bulvar üzerinde konumlu olması, + Ticari olarak yüksek görünürlüğü ve reklam kabiliyetinin yüksek olması, + Havaalanına, şehir merkezine ve kamu kurum ve kuruluşlarına çok yakın olması sebebiyle konaklama için tercih edilen bir bölgede yer alması, + Kapalı otopark alanının bulunuyor olması,	× Konumlu olduğu bulvarın yaya sirkülasyonunun bazı ticari fonksiyonlar için yeterli olmaması
Fırsat	**Tehditler**
+ Yapının bilinirliği yüksek, merkezi konumda olması,	× Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemesi,

5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Tabloda emsal olarak belirtilen veriler; gayrimenkullerin bölgesinde yapılan şifahi saha araştırmaları sırasında emlak alım satımında aracılık yapan kişilerle yapılan şifahi görüşmeler ve internet araştırmaları ile derlenmiştir. Maliyet yaklaşımı yöntemi kapsamında arsa değeri takdiri için bölgedeki mevcut satılık ve satılmış arsa vasıflı taşınmazlar araştırılmıştır. Bölgede aynı imar şartlarına sahip satılık boş arsa emsallerinin bulunmaması nedeni ile yakın bölgelerdeki arsa emsalleri araştırılmıştır. İşyeri nitelikli 1 ve 2 numaralı bağımsız bölümlerin direkt kapitalizasyon yöntemi kapsamında değer takdir için de dükkan vasıflı kiralama emsalleri araştırılmış olup, olumlu ve olumsuz özelliklerine göre analiz edilmiştir. Ulaşılan emsal verileri aşağıda sunulmaktadır.

Satılık Arsa Emsalleri

No	Konum	Durum	Alan (m²)	Fiyat (TL)	Fiyat (TL/m²)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri	İle.
1	Turhan Cemal Beriker Bulvarı	Beyan	1	55.000	55.000	Bölgeye hakim emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede, bölgenin Adana ilinin eski yerleşim yeri olması nedeni ile Bulvar üzerinde satılık arsanın bulunmadığı, konu taşınmazın bulunduğu yerin konumu itibarı ile değerinin 50.000 - 60.000 TL/m² arasında satışa konu edilebileceği, bulvar üzerinde batıya gidildikçe fiyatın düştüğü beyanı alınmıştır.	(850) 220 48 40
2	Valilik Civarı	Beyan	1	50.000	50.000	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye hakim emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede, Adana havalanından Seyhan Belediyesine kadar bulvar üzerinde konumlu arsaların m² birim fiyatlarının 20.000 TL/m² olduğu, ancak konu taşınmazın konumu, merkeze yakınlığı, ticari imarlı olması, önemli ticari noktalara yakın olması gözönünde bulundurulduğunda m² birim fiyatının 50.000 TL/m² olabileceği beyanı alınmıştır.	(532) 675 09 63
3	Seyhan Bel. Civarı	Satılık	1.500	30.000.000	20.000	Değerleme konusu taşınmazın batısında Mersin D-400 karayolu üzerinde, Turhan Cemal Beriker Bulvarı üzerinde konu Seyhan Belediyesinin batısında konumlu 1.500 m² büyüklüğe sahip, imar durumu muhtelif arsa 30.000.000 TL'ye satılıktır. Konum olarak daha düşük şerefiyeye sahiptir.	(532) 675 09 63
4	Seyhan Kuru Köprü	Satılık	114	1.600.000	14.035	Değerleme konusu taşınmazın güneyinde Kuru Köprü Mahallesinde 297 ada 54 parselde konumlu, 114 m² arsa 1.600.000 TL bedel ile satılıktır. Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede, konu taşınmazın bulunduğu bölgede satılık arsanın bulunmadığı, bulvarın arka cephesinde konumlu arsaların ise dağınık halde ve çok hisseli olduğu, bu durumun arsa değerini olumsuz yönde etkilediğini beyan etmiştir. Emsal taşınmaz konumu, imar şartı ve hisseli olması nedeni ile daha düşük şerefiyeye sahiptir.	(530) 777 21 29
5	Mithatpaşa Mh.	Satılık	1.870	14.960.000	8.000	Konu taşınmaza orta mesafede, Konut Alanı E:2,4 yapılaşma haklarına sahip, 1.870 m² büyüklüğe sahip imar terki bulunmayan arsa satılıktır. Konum ve imar olarak daha düşük şerefiyeye sahiptir.	(533) 777 005 17

Kiralık Dükkan Emsalleri

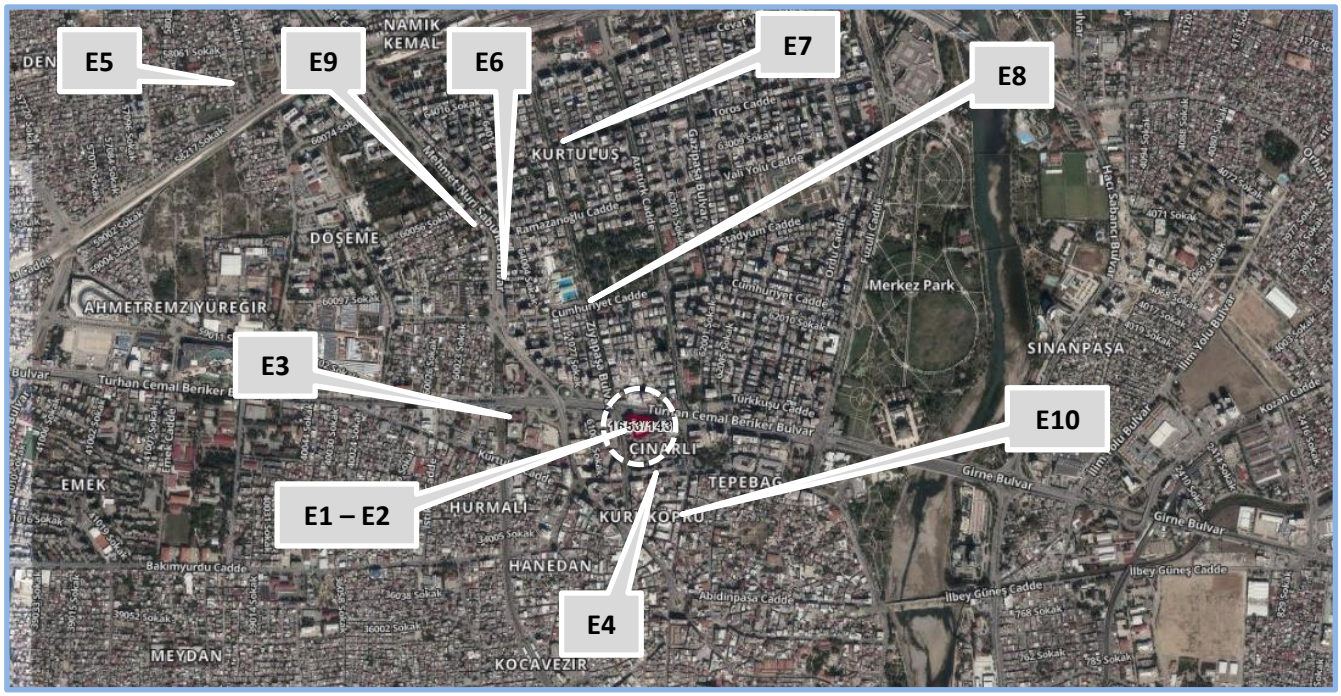
No	Konum	Kat Adedi	Alanı *(m²)	Alanı **(m²)	*Fiyatı (TL/Ay)	*Fiyatı (TL/m²/Ay)	**Fiyatı (TL/m²/Ay)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri	İle.
6	Nuri Sabuncu Cad	Zemin	220	180	60.000	273	333	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan 220 m² olarak beyan edilen, tek katlı, 180 m² olduğu öngörülen dükkan aylık 60.000 TL bedel ile kiralıktır. (Zemine indirgenmiş alan: 180) (Değerleme konu taşınmazın konum, mimari ve inşaat özellikleri düşük şerefiyededir.)	(531) 431 45 65
7	Ziya Paşa Bulvarı	Zemin	250	210	50.000	200	238	Değerleme konusu taşınmaz yakın bölgede Ziya Paşa Cadde'sinde konumlu, 3 katlı (b, z, a), 250 m² olarak beyan edilen, 210 m² olduğu öngörülen dükkan aylık 50.000 TL bedel ile kiralıktır.(Zemine indirgenmiş alan: 143) (Değerleme konu taşınmazın konum şerefiyesi yüksek, mimari ve inşaat özellikleri düşük şerefiyededir.)	(533) 249 46 33
8	Ziya Paşa Bulvarı	Zemin	300	250	70.000	233	280	Değerleme konusu taşınmazın yakın bölgesinde Ziya Paşa Bulvarında konumlu 2 katlı (b, z), 300 m² olarak beyan edilen, 250 m² olduğu öngörülen dükkan aylık 70.000 TL bedel ile kiralıktır. (Zemine indirgenmiş alan: 156) (Değerleme konu taşınmazın konum şerefiyesi yüksek, mimari ve inşaat özellikleri düşük şerefiyededir.)	(543) 722 83 83
9	Nuri Sabuncu Cad	Zemin	300	250	125.000	416	500	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan 300 m² olarak beyan edilen, 3 katlı (b, z, a), 250 m² olduğu öngörülen dükkan aylık 125.000 TL bedel ile kiralıktır. (Zemine indirgenmiş alan: 160) (Değerleme konu taşınmazın konum şerefiyesi yüksek, mimari ve inşaat özellikleri düşük şerefiyededir.)	(544) 236 01 99
10	Çetinkaya Bulvarı	Zemin	450	410	55.000	122	134	Değerleme konusu taşınmazın yakın bölgesinde bulunan Bulvarı üzerinde konumlu 3 katlı (b, z, a), 450 m² olarak beyan edilen 410 m² alana sahip olduğu öngörülen dükkan aylık 55.000 TL bedel ile kiralıktır. (Zemine indirgenmiş alan: 240) (Değerleme konu taşınmazın konum şerefiyesi yüksek, mimari ve inşaat özellikleri düşük şerefiyededir.)	(532) 260 73 86

*Beyan edilen, **Tahmin edilen,

Emsaller kat dağılımlarına göre zemin kata indirgenerek şerefiye çalışmasına konu edilmiştir. Zemine indirgenen alan hesabında, asma kat alanı ½ oranında, zemin kat alanı 1/1 oranında, bodrum kat alanı ¼ oranında indirgenerek alana dahil edilmiştir.

Gayrimenkuller aracılık firmaları tarafından pazarlanırken, mevcut büyüklüğünden daha büyük alanlı (%5-25) olacak şekilde pazarlanmaktadır. Bu durum tahmini gayrimenkul büyüklüğünde dikkate alınmış olup, tecrübelerimiz doğrultusunda alan değişikliği yapılmıştır.

5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler



Emsal gayrimenkullerin konumlarını gösteren kroki

5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar

Değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değerlerinin takdiri için yakın çevrede konumlu, değerlemeye konu gayrimenkul ile benzer nitelikli "arsa ve dükkana uygun işyerleri" araştırması yapılmıştır. Yapılan araştırmalarda gayrimenkul aracılık faaliyetinde bulunan kişiler ile görüşülmüş ve online gayrimenkul pazarlama site ilanları incelenmiştir. Yapılan şifahi görüşmeler ve incelemelerde, yakın zamanda satışa veya kiralamaya konu olmuş gayrimenkuller hakkında kısmen bilgi edinilmiş olup, ağırlıklı olarak halihazırda piyasada satılık ve kiralık olarak pazarlanan gayrimenkullerin detayları öğrenilmiştir. Edinilen bilgiler, şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür.

Emsal araştırması yapılırken, "aynı pazar koşullarına sahip, benzer nitelikli emsaller tercih edilmesine; aynı veya çok yakın konumda yer alan emsallerin (konumda/ lokasyonda farklılıkları olan emsallerin şerefiye farklılıkları değerlemede dikkate alınmalı) tercih edilmesine; emsal gayrimenkullerin fiziksel özelliklerinin dikkate alınmasına, fiziki özelliklerin (ünite tipi, kullanım büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) farklı olması durumunda emsallerin şerefiye farklılıklarının değerlemede dikkate alınmasına; tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller [farklı mülkiyet tarzlarının (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) ortaya çıkaracağı şerefiye farklılıkları değerlemede dikkate alınmasına] tercih edilmesine" dikkat edilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal satış fiyatları incelendiğinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmaktadır.

- Kapalı alanı büyüdükçe birim kira ve satış değerinde azalmalar olmaktadır.
- Bölgede yapılan araştırmalarda edinilen bilgilere göre değerleme konusu parsel ile benzer nitelikte arsa arzı bulunmamaktadır. Bu sebeple bölgedeki satılık arsalar incelenmiş ve aracılık hizmeti yapanlardan bilgiler alınmıştır. Edinlien bilgilere göre taşınmazın arsa değerinin 50.000 TL/m² civarında olabileceği belirtilmiştir.
- Bölgede yapılan araştırmalarda edinilen bilgilere göre dükkanların konumu, büyüklüğü ve kat adedine göre aylık kira fiyatları 130-500 TL/m² arasında değiştiği görülmüştür.

Emsallerin Karşılaştırılması

Satılık ve kiralık gayrimenkul emsalleri, olumlu / olumsuz özelliklerine göre karşılaştırılmış ve şerefiyelendirme çalışması ile uyumlu hale getirilmiştir.

Emsal gayrimenkullerden öngörülen pazarlık paylarının düşülmesi ve alan düzeltmesi uygulanması akabinde "Konum, inşaat kalitesi, mimari özellik, kullanım alanı büyüklüğü, parsel özelliklerine ve mülkiyet durumu" gibi kriterlere göre şerefiyelendirilmiştir.

Emsallerin Konuma İlişkin Düzeltme Kriteri'nde; raporun "5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkullere Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları dikkate alınmış; ulaşım akslarına olan mesafesi, erişilebilirliği, merkezi konumu, manzara durumu, manzara açısı, tabela değeri vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin İnşaat Kalitesine İlişkin Düzeltme Kriteri'nde; binanın yapılış tarzı, yapım yılı, teknik özellikleri, bakım durumu, malzeme kalitesi vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Mimari Özelliklerine İlişkin Düzeltme Kriteri'nde; binanın teknik ve altyapı özellikleri, açık - kapalı otopark durumu, kattaki konumu vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Alana İlişkin Düzeltme Kriteri'nde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır. Küçük alana sahip bina , dükkan ve arsalar, büyük alana sahip bina, dükkan ve arsalara göre daha yüksek birim değerlerle kiralanmakta ve satılmaktadır.

Emsallerin İmar Durumuna İlişkin Düzeltme Kriterinde, parsel cephe genişliği ve sayısı, eğimi, imar durumu, vb. gibi kriterler göz önünde bulundurularak düzeltmeler yapılmıştır.

Hisseli Mülkiyet Durumuna İlişkin Düzeltme Kriteri'nde; emsallerin hisseli mülkiyet durumu göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır. Hisseli mülkiyet yapısına sahip gayrimenkullerin satış süreleri, hisseli yapıda olmayanlara göre daha uzun, satış kabiliyetleri ve değerleri hisseli yapıda olmayanlara göre daha düşük olmaktadır.

Yukarıda belirtilen emsaller arasından, değerlemeye konu taşınmaz ile benzer özelliklere sahip olduğu kanaatine varılan 4 adet arsa emsali ve 5 adet dükkan emsali seçilmiş ve 2 adet tablo şeklinde aşağıda sunulmuştur. Seçilen gayrimenkuller, numaratajlarına göre tablolara işlenmiştir. Satış değerlerine göre 2 adet tablo hazırlanmış ve gayrimenkullerin olumlu / olumsuz özelliklerine göre şerefiye uygulanmıştır.

Emsaller ve Değerlemeye Konu Gayrimenkul Farklılıkları:

Emsal gayrimenkuller, değerleme konusu gayrimenkule göre çok küçük yüzölçüme sahip gayrimenkullerdir. Bu durum alana ilişkin düzeltme kriterinde göz önünde bulundurulmuştur.

Değerleme konusu gayrimenkulün kullanım alanı büyüklüğü içerisinde kat holü ve teknik ortak alan büyüklükleri yer almasına rağmen, emsal gayrimenkullerin tahmin edilen alanları içerisinde kat holü alanları bulunmamaktadır. Bu durum alana ilişkin düzeltme kriterinde negatif şerefiye olarak göz önünde bulundurulmuştur.

Emsal gayrimenkul, değerleme konusu gayrimenkule göre "Daha İyi Konumda, Daha İyi inşaat Kalitesine Sahip, Daha İyi İmar Durumuna Sahip, Daha İyi Mimari Özelliklere Sahip ve Daha Küçük Alana Sahip" ise şerefiye negatif girilmekte, emsal gayrimenkul "Çok Hisseli" ise şerefiye pozitif girilmektedir.

Satış Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu – Arsa Değeri					
	E1	E2	E3	E4	
Durum	Görüş	Görüş	Satılık	Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	55.000	50.000	30.000.000	1.600.000	TL
Pazarlık Payı	0%	0%	10%	10%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	55.000	50.000	27.000.000	1.440.000	TL
Pazarlanan Alan (C)	1	1	1.500	114	m²
Alan Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	1	1	1.500	114	m²
Düzeltme Öncesi Değer (A/C)	55.000	50.000	20.000	14.035	TL/m²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	55.000	50.000	18.000	12.632	TL/m²
Konuma İlişkin Düzeltme	0%	0%	150%	190%	%
İmar Durumu Düzeltmesi	0%	0%	20%	40%	%
Alana İlişkin Düzeltme	0%	0%	-10%	-15%	%
Hisse Durumu Düzeltme	0%	0%	20%	35%	%
Toplam Düzeltme	0%	0%	180%	250%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	55.000	50.000	50.400	44.211	TL/m²
Ortalaması		49.902,6			TL/m²

*Emsal taşınmaz daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir.

Konu gayrimenkulün arsa değerinin ~50.000 TL/m² (49.903 TL/m²) olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Kira Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu – Dükkan					
	E6	E7	E8	E9	E10
Durum	60.000	50.000	70.000	125.000	55.000
Pazarlanan Değer (A)	10%	10%	10%	30%	10%
Pazarlık Payı	54.000	45.000	63.000	87.500	49.500
Düzeltilmiş Değer (B)	60.000	50.000	70.000	125.000	55.000
Pazarlanan Alan (C)	220	250	300	300	450
Alan Düzeltmesi	22%	75%	92%	88%	88%
Düzeltilmiş Alan (D)	180	143	156	160	240
Düzeltme Öncesi Değer (A/C)	273	200	233	417	122
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	300	315	404	547	206
Konuma İlişkin Düzeltme	10%	-20%	-20%	10%	20%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	35%	35%	35%	15%	10%
Mimari Özellik Düzeltme	20%	20%	20%	5%	10%
Alana İlişkin Düzeltme	-10%	-10%	-10%	-10%	-15%
Toplam Düzeltme	55%	25%	25%	20%	25%
Şerefiye Uygulanmış Değer	465	393	505	656	258
Ortalaması			455,4		

*Emsal taşınmaz daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir.

Konu gayrimenkulün kira değerinin ~455 TL/m²/Ay (455,4 TL/m²/Ay) olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır. (Yukarıdaki tabloda 1 bağımsız bölüm numaralı dükkan için şerefiye çalışması yapılmış olup, 2 numaralı dükkanın alanı dikkate alınarak değer görüşü kalibre edilmiştir.)

Otel Konaklama Ücretleri (%10 KDV ve Konaklama Vergisi Hariç)	
Otel Adı	Çift Kişi - Gecelik Oda Ücreti (TL)
Adana Hiltonsa Hotel	5.543
Sheraton Grand Adana Hotel	5.771
Double Tree By Hilton Adana Hotel	5.388
İbis Otel	2.391
Divan Adana Otel*	5.248
Değerlemeye konu otel oda ücretidir. Bilgi amaçlı sunulmaktadır.	

Değerleme döneminde bölgede emsal olabilecek standart otel odaların gecelik fiyatları araştırılmış ve yukarıda tabloda sunulmuştur. Gerçekleşen satış fiyatlarının ve dönem ortalamasının tabloda sunulan fiyatların altında olduğu bilgisi edinilmiştir. Standart oda, Suit Oda ve Kral Dairesi adetleri, fiyatları ve oda ücreti ortalamaları dikkate alınarak 2025 yılı oda ortalama ücreti konaklama vergisi ve KDV hariç 4.064 TL olarak belirtilmiştir.

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile yayınlanan "Uluslararası Değerleme Standartları 2017" nin "UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri" başlıklı 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez."belirtmesi yapılmıştır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Değerleme konusu gayrimenkulün gelir getiren bir mülk olmaması ve gelir getirme potansiyelinin de olmaması dikakte alınarak Gelir Yaklaşımı Yönteminin uygulanmamasına karar verilmiştir.

Taşınmazın pazar değerinin tespitinde; **Pazar Yaklaşımı Yöntemi, Maliyet Yaklaşımı Yöntemi, Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ve Gelir İndirgeme Yöntemi** kullanılacaktır.

6.1 Pazar Yaklaşımı

6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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

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

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi

Bu değerleme çalışmasında konu gayrimenkulün satış değerlerinin tespitinde, Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı yönteminde, yakın dönemde pazara çıkartılmış, satılmış veya kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerleme yapılmıştır.

Bulunan emsaller; imar durumu, yüzölçüm, konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiş, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesi'nin b ve c bentlerine göre; " değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya", "önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu gayrimenkule emsal olabilecek satılık arsa emsalleri araştırılmış ve gerekli hesap düzeltmeleri yapılarak arsanın piyasa değeri tespitinde Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

6.1.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

6.1.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak gayrimenkul için takdir edilen pazar değerleri aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

Değerleme Tablosu – Arsa Pazar Değeri

Ada /Parsel	Alan (m²)	Değer (TL/m²)	Hisse	Değer (TL)
1653 ada, 143 parsel	3.608	50.000	Tam Hisse	180.400.000
			Toplam Yaklaşık (TL)	**180.400.000**

Tercih edilen yönteme göre arsanın Tam Hisse Değerinin 180.400.000 TL olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

6.2 Maliyet Yaklaşımı

6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

(a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Bölgedeki arsa emsal değerlerine erişilebiliyor olması ve yapının inşaası ile ilgili ihtiyaç duyulan inşaat maliyetinin takdir edilebilecek olması göz önünden bulundurulmuş, gayrimenkulün yeniden üretim maliyetinin hesaplanabilecek olması dikkate alınarak, değerleme yöntemi olarak Maliyet Yaklaşımı analizinin kullanılması uygun bulunmuştur. Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değerleri, maliyet oluşumu yaklaşımı ile; binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

6.2.3 Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu gayrimenkulün arsa değerinin takdiri için emsal olabilecek satılık emsaller, emsal alınan değerlere uygulanan "konum, imar durumu ve alan büyüklüğü" gibi şerefiye kriterleri raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

Maliyet yönteminde kullanılacak arsa değeri hesaplaması aşağıda sunulmaktadır.

Değerleme Tablosu – Arsa Pazar Değeri

Ada /Parsel	Alan (m²)	Değer (TL/m²)	Hisse	Değer (TL)
1653 ada, 143 parsel	3.608	50.000	Tam Hisse	180.400.000
			Toplam Yaklaşık (TL)	**180.400.000**

Tercih edilen değerleme yöntemine göre gayrimenkulün arsanın Tam Hisse Değerinin 180.400.000 TL olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

6.2.4 Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Bina maliyet değerleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzeme detayları, piyasada aynı özelliklerde inşaa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimiz dikkate alınarak belirlenmiştir. Konu parsel üzerinde yer alan "çevre düzenlemesi, beton saha ve yeşil alan düzenlemeleri, otopark giriş ve çıkışa hizmet eden yollar, çevre duvarı ve güvenlik unsurları vb... " işler harici ve müteferrik işler kapsamında değerlendirilmiş olup, maliyetleri değere yansıtılmıştır.

Ayrıca yapı maliyeti tespit edilirken güncel 20.02.2024 tarihinde Resmi Gazetede yayınlanan inşaat maliyet bedelleri ve binanın mevcut teknik ve mimari durumu göz önünde bulundurulmuştur. Yerinde yapılan incelemelerde, yapının "5B yapı sınıfı" benzeri olduğu tespit edilmiş olup, yapının yaşı ve bakım durumu ile alakalı eskimelerinin bulunduğu dikkate alınmış ve % 10 yıpranma oranı uygulanması uygun görülmüştür. Taşınmazın dükkan ve otel olarak kullanılması ve iç kısımlarının bakımlı olması da yapı maliyeti belirlenirken dikkate alınmıştır.

6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizi göz önünde bulundurularak gayrimenkul için maliyet yaklaşımı ile ulaşılan pazar değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Bağımsız bölümlerin arsa değeri, arsa payına düşen arsa büyüklükleri dikkate alınırak hesaplanmış ve üzerine bağımsız bölümlerin alanları üzerinden maliyet değerleri de eklenerek maliyet yöntemine göre Pazar değerleri tespit edilmiştir.

Arsa Değeri Tablosu					
Ada	Parsel	Takdir Edilen Değer (TL/m²)	Arsa Büyüklüğü (m²)	Arsa Değeri (TL)	Yaklaşık Arsa Değeri (TL)
1453	143	50.000	3.608	180.400.000	180.400.000
				Toplam Arsa Değeri	**180.400.000**
				1 Numaralı Bağımsız Bölüm (7/115 Arsa Payı) Arsa Payı Değeri (TL)	*10.980.870*
				2 Numaralı Bağımsız Bölüm (1/115 Arsa Payı) Arsa Payı Değeri (TL)	*1.568.696*
				3 Numaralı Bağımsız Bölüm (107/115 Arsa Payı) Arsa Payı Değeri (TL)	*167.850.435*
Maliyet Değeri Tablosu					
1 Numaralı BB					
Bölüm	İnşaat Alanı (m²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/ m²)	Yıpranma Oranı (%)	*Toplam Maliyet (TL)	Yıpranma Sonrası / Maliyet (TL)
İş Yeri	578	27.500	10%	15.895.000	14.305.500
				Arsa Payı Değeri	10.980.870
				Toplam Maliyet Değeri (TL)	25.286.370
					~25.285.000
2 Numaralı BB					
Bölüm	İnşaat Alanı (m²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/ m²)	Yıpranma Oranı (%)	*Toplam Maliyet (TL)	Yıpranma Sonrası / Maliyet (TL)
İş Yeri	50	27.500	10%	1.375.000	1.237.500
				Arsa Payı Değeri	1.568.696
				Toplam Maliyet Değeri (TL)	2.806.196
					~2.805.000
3 Numaralı BB					
Bölüm	İnşaat Alanı (m²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/ m²)	Yıpranma Oranı (%)	*Toplam Maliyet (TL)	Yıpranma Sonrası / Maliyet (TL)
Otel	25.587	47.500	10%	1.215.382.500	1.093.844.250
				Arsa Payı Değeri	167.850.435
Toplam	26.215 m²			Toplam Maliyet Değeri (TL)	1.261.694.685
					~1.261.695.000
Toplam Değer Tablosu					
Toplam Arsa Değeri (TL)					180.400.000
Toplam Maliyet Değeri (TL)					1.109.387.250
Genel Toplam Değer (TL)					1.289.787.250
Yaklaşık Toplam Tam Hisse Değeri (TL)					**1.289.785.000**

6.3 Gelir Yaklaşımı

6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri

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

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

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları; değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Konu gayrimenkul otel niteliğinde kullanıldığından ve işletmeden dolayı düzenli gelir getiren bir mülk olması sebebiyle Gelir Yaklaşımı yönteminin kullanılması uygun bulunmuştur.

6.3.3 Nakit Giriş Ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Otelin geçmiş yıllardaki performansı dikkate alınarak gelir projeksiyonu uygulanmıştır.

Parsel üzerinde yer alan otel mevcutta gelir getiren bir tesis olduğundan otelin son 3 yıllık verileri ve piyasa verileri dikkate alınarak İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi ile Gelir Yaklaşımı yöntemine göre değeri bulunmuştur.

Varsayımlar

- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Değer tarihi 31.12.2024 olarak kabul edilmiştir.
- Otelin 365 gün faaliyet göstereceği varsayılmıştır.
- Otelin gerçekleşen doluluk oranları dikkate alınarak ilk yıl için %73 doluluk olacağı sonraki yıllarda artarak %80'e yükseleceği varsayılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- 2025 yılı ortalama oda satış gelirinin 4.064 TL olacağı varsayılmıştır.
- 5 yıldızlı otelin oda sayısı 180 kabul edilmiştir.
- Merkez Bankası enflasyon tahmini raporu dikkate alınarak oda fiyat artışı bu oranlara yakın olarak tahmin edilmiştir. İlk yıl için %27, sonraki yıllar %25, %21 ile devam ederek %12'lere düşeceği varsayılmıştır.
- GOP (Gross Operating Profit) oranı otelin geçmiş yıllar performansı dikkate alınarak ilk yıl için % 46 ile başlayacağı, sonraki yıllarda artarak %48'e ulaşıp projeksiyon sonuna kadar sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Balo salonu, davet, toplantı salonu, havuz, restoran, SPA, yemek-içecek vb. gelirleri, diğer gelirler olarak kabul edilmiştir. Oda dışı gelir olarak diğer gelir oranı otelin geçmiş yıllardaki performansı da dikkate alınarak %35 olarak kabul edilmiştir.
- Otelde yenileme maliyetinin toplam otel gelirinin toplam ciro bedelinin % 1,5'i civarında olacağı yıllar itibariyle toplam gelir ile orantılı olarak artacağı öngörülmüştür.
- Bina sigortası bedeli ödenecek olup, 2024 yılında ödenen sigorta bedeli dikkate alınıp enflasyon oranında yaklaşık bir artış uygulanarak ilk yıl için 5.135.000 TL bina sigorta bedeli gider olarak alınmıştır. Yıllar itibari ile enflasyon tahminleri oranında artacağı kabul edilmiştir.
- Taşınmazın Emlak Vergisi bedeli ilk yıl için 1.516.800 TL olarak hesaplanmıştır. Yıllar itibari ile enflasyon tahminleri oranında artacağı kabul edilmiştir.
- Dönem sonu Kapitalizasyon oranı taşınmazın niteliği ve konumu gözetilerek % 7 kabul edilmiştir.
- İndirgeme oranı %25 olarak kabul edilmiştir.

6.3.4 İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler

İndirgeme oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanın bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

İndirgeme oranı belirlenirken UDES kapsamında toplama yöntemi esas alınmış ve aşağıda sıralanan maddeler dikkate alınmıştır.

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski
- Değerlenen varlığı türünü,
- Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumu ve/veya işlem göreceği pazarların konumunu,
- Varlığın ömrü ve girdilerin tutarlılığını,
- Kullanılan nakit akışının türünü,
- Uygulanan değer esaslarını

İndirgeme Oranı = Risksiz Getiri Oranı* + Risk Primi**

* Risksiz getiri oranı, 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri dikkate alınarak belirlenmiştir. Yapılan incelemelerde son 10 yıllık devlet tahvilleri risksiz getiri oranı %20,30'dır.

** Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden %1 oranında sektör riski ve %3,7 oranında ülke riski dikkate alınarak belirlenmiştir.

Bu doğrultuda indirgeme oranı %25 olarak alınmıştır.

6.3.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemeye konu otelin işletme ruhsatı bulunmakta olup, mevcutta faal olarak işletilmektedir. Otelin gelir üreten bir mülk olması, özel ticari mülkler arasında yer alması sebebiyle değerleme yöntemi olarak Gelir İndirgeme Yöntemi'nin kullanılması önerilmektedir. Otelin potansiyel gelir ve giderleri ile ilgili 10 yıllık nakit akışı tablosu hazırlanmıştır. Raporun "6.3.3 Nakit Giriş Ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar" bölünde yer alan varsayımlar dikkate alınarak oluşturulan nakit akışları tablosu aşağıda sunulmaktadır.

DİVAN OTEL ADANA	
Yıldız Sayısı	5
Oda Sayısı	180
Yıllık Oda Kapasitesi	65.700
Gecelik Oda Fiyatı-TL	2415
Diğer Gelir Oranı	35%

Otel İşletme Gelirleri Projeksiyonu/ Nakit Akışı

DİVAN OTEL ADANA	TL													
	Birim	Değer	31.12.24	31.12.25	31.12.26	31.12.27	31.12.28	31.12.29	31.12.30	31.12.31	31.12.32	31.12.33	31.12.34	31.12.35
Gelir				**1.YIL**	**2.YIL**	**3.YIL**	**4.YIL**	**5.YIL**	**6.YIL**	**7.YIL**	**8.YIL**	**9.YIL**	**10.YIL**	**11.YIL**
Doluluk Oranı (Yıllık Ort.)	%			73,0%	77,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%
Satılan Oda Sayısı	Yıllık			47.961	50.589	52.560	52.560	52.560	52.560	52.560	52.560	52.560	52.560	52.560
Oda Fiyatı	TL/gece	**3.200**		4.064	5.080	6.147	7.376	8.483	9.500	10.641	11.917	13.348	14.949	16.743
Oda Fiyatı Artış Oranı	%			27%	25%	21%	20%	15%	12%	12%	12%	12%	12%	12%
Oda Gelirleri	1000 TL			194.914	256.992	323.076	387.691	445.845	499.346	559.267	626.380	701.545	785.731	880.018
Diğer Gelirler	1000 TL	35%		68.220	89.947	113.077	135.692	156.046	174.771	195.744	219.233	245.541	275.006	308.006
Toplam (Gelir)	**1000 TL**			**263.133**	**346.939**	**436.152**	**523.383**	**601.890**	**674.117**	**755.011**	**845.612**	**947.086**	**1.060.736**	**1.188.025**
Gider														
GOP	%			46,0%	47,0%	48,0%	48,0%	48,0%	48,0%	48,0%	48,0%	48,0%	48,0%	48,0%
İşletme Gideri***	1000 TL			(142.092)	(183.878)	(226.799)	(272.159)	(312.983)	(350.541)	(392.606)	(439.718)	(492.485)	(551.583)	(617.773)
Bina Sigortası	1000 TL			(5.135)	(6.419)	(7.767)	(9.320)	(10.718)	(12.004)	(13.445)	(15.058)	(16.865)	(18.889)	(21.155)
Emlak Vergisi	1000 TL			(1.517)	(1.896)	(2.294)	(2.753)	(3.166)	(3.546)	(3.971)	(4.448)	(4.982)	(5.579)	(6.249)
Yenileme Fonu Oranı	1000 TL	1,5%		(3.947)	(5.204)	(6.542)	(7.851)	(9.028)	(10.112)	(11.325)	(12.684)	(14.206)	(15.911)	(17.820)
Toplam (Gider)	**1000 TL**			**(152.691)**	**(197.397)**	**(243.402)**	**(292.083)**	**(335.895)**	**(376.203)**	**(421.347)**	**(471.909)**	**(528.538)**	**(591.962)**	**(662.998)**
Faaliyet Karı														
Yıllık Net Gelir	1000 TL			110.442	149.543	192.750	231.300	265.995	297.914	333.664	373.704	418.548	468.774	525.027
Dönem Sonu Değer	1000 TL	**7%**											7.500.385	
Esas Faaliyet Karı	**1000 TL**		**0**	**110.442**	**149.543**	**192.750**	**231.300**	**265.995**	**297.914**	**333.664**	**373.704**	**418.548**	**7.969.159**	-
İndirgeme Oranı		**25%**												
Net Bugünkü Değer													**TL**	**1.585.884.987**

Değerleme çalışmasında 3 numaralı bağımsız bölüm için gelir yaklaşımı yöntemine ile "öngörülen gelir ve giderler, tahmini artış ve varsayımlar" doğrultusunda hazırlanan nakit akışı sonucunda ulaşılan Tam Hisse değeri ~1.585.885.000 TL olarak belirlenmiştir.

6.4 Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

6.4.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişki incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Değerleme konusu 1 ve 2 numaralı bağımsız bölümün kira emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

Taşınmazın yer aldığı bölgede dükkanlar ile ilgili yapılan araştırmalar ve edinilen bilgiler ışığında rapora konu taşınmaz için direkt kapitalizasyon oranı %7 olarak belirlenmiştir. (Yatırımın kira gelirine göre geri dönüş süresi, ~14,3 yıl olarak öngörülmüştür.)

1 numaralı bağımsız bölüm projesine göre 578 m² kullanım alanına sahiptir. Ancak yerinde yaklaşık 248 m² lik bölümünün otel tarafından, kalan 330 m² lik kısmın bağımsız bölüm tarafından kullanıldığı görülmüştür. 248 m² lik kısmın otele gelir üretmesi sebebiyle bu bölüm otel gelir projeksiyonu içine dahil edilmiştir. Bu durum dikkate alınarak 1 no'lu bağımsız bölümün kiraya esas alanı 330 m² olarak kabul edilmiştir.

Elde edilen veriler doğrultusunda 1 ve 2 numaralı bağımsız bölümlerin tam hisse değeri:

Bağımsız Bölümler-Değerleme Tablosu - Pazar Değeri – Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Bağımsız Bölüm Numarası	Alanı (m²)	Kira Değeri (TL/m²)	Kira Değeri (TL/Ay)	Kira Değeri (TL/Yıl)	Kapitalizasyon Oranı (%)	Değer (TL)
1 Numaralı Bağımsız Bölüm	330,00	455	150.150	1.801.800	7%	25.740.000
2 Numaralı Bağımsız Bölüm	50,00	585	29.250	351.000	7%	5.014.286
Toplam	380,00		179.400	2.152.800		30.754.286

6.4.2 Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)

Değerleme çalışmasında kira değeri takdiri için kullanılan veriler, analizler ve diğer detaylar raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

Gayrimenkul için takdir edilen tam hisse Pazar Kira değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Değerleme Tablosu – Pazar Kira Değeri

Bağımsız Bölüm Numarası	Alanı (m²)	Kira Değeri (TL/m²)	Kira Değeri (TL/Ay)	Kira Değeri (TL/Yıl)
1 Numaralı Bağımsız Bölüm	330,00	455	150.150	1.801.800
2 Numaralı Bağımsız Bölüm	50,00	585	29.250	351.000
Toplam	380,00		179.400	2.152.800

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

Bu değerleme raporunda, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı inşaat yapımı yöntemleri kullanılmamıştır.

6.4.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme çalışmasında, proje değerleme çalışması yapılmamıştır. Rapor bina bazında pazar değeri tespiti için hazırlanmışdır. Raporda proje değeri tespit edilmemiştir. Maliyet yaklaşımı yönteminde kullanılmak üzere takdir edilen arsa değeri aşağıda sunulmaktadır.

Değerleme Tablosu – Arsa Pazar Değeri

Ada /Parsel	Alan (m²)	Değer (TL/m²)	Hisse	Değer (TL)
1653 ada, 143 parsel	3.608	50.000	Tam Hisse	180.400.000
			Toplam Yaklaşık (TL)	**180.400.000**

6.4.5 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme çalışmasında, proje değerleme çalışması yapılmamıştır. Rapor bina bazında pazar değeri tespiti için hazırlanmışdır. Raporda proje değeri tespit edilmemiştir. Maliyet yaklaşımı yönteminde kullanılmak üzere takdir

edilen arsa değeri aşağıda sunulmaktadır. Arsa değeri tespiti için kullanılan veriler raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

6.4.6 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir varlığın en yüksek ve en iyi kullanımı, bunun üretkenliğini maksimize eden mümkün, yasal olarak izin verilebilir ve finansal olarak uygulanabilir kullanımıdır. En yüksek ve en iyi kullanım varlığın mevcut kullanımının devamı veya bir diğer alternatif kullanım için olabilir. Bu piyasa katılımcısının teklif etmeye istekli olacağı fiyatı formüle ederken, varlık için aklında olan kullanım ile belirlenir.

En yüksek ve en iyi kullanımın belirlenmesi için aşağıdakilerin dikkate alınması gerekir:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretip üretmeyeceği dikkate alır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje, en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme konusu gayrimenkulün konumu, çevre özellikleri, büyüklüğü, kullanım uygunluğu gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımının "otel ve iş yeri" olarak kullanılabileceği düşünülmektedir.

6.4.7 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

1653 ada 143 parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olup, yapıda 3 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bağımsız bölümlerin tamamının otel olarak işletilmesi sebebiyle, binanın tamamı için değer görüşü sunulmuştur. Bağımsız bölümlerin mülkiyet yapısının aynı olması, bütün olarak otel fonkisyonuna hizmet edecek şekilde hizmet vermesi sebebiyle yapı bütünü için değer takdir edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Yukarıda belirtilen yöntemlerle elde edilen değerler aşağıda sunulmaktadır.

Sonuç Değer Tablosu

Bağımsız Bölüm	Değer (TL)	Toplam Değer (TL)	Yaklaşık Toplam Değer (TL)
1 Numaralı Bağımsız Bölüm	25.740.000	1.616.639.273	**1.616.640.000**
2 Numaralı Bağımsız Bölüm	5.014.286		
3 Numaralı Bağımsız Bölüm	1.585.884.987		

Buna göre gayrimenkullerin Toplam pazar değeri için **1.616.640.000.-TL (Bir Milyar Altı Yüz On Altı Milyon Altı Yüz Kırk Bin. -Türk Lirası)** kıymet takdir edilmiştir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

7.1 Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması

Gayrimenkulün bugünkü pazar değerinin tespitinde; Pazar Yaklaşımı, Maliyet Yaklaşımı Yöntemi, Dükkanlar için ikinci yöntem olarak Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ve otel için ikinci yöntem olarak Gelir İndirgeme Yöntemi kullanılması uygun bulunmuştur.

Değerleme Yöntemleri Konsolidasyonu Tablosu - Pazar Değeri – **TAM HİSSE**

Özet Tablo	**Arsa Değeri (TL)**	**1 No'lu Bağımsız Bölüm Değeri (TL)**	**2 No'lu Bağımsız Bölüm Değeri (TL)**	**3 No'lu Bağımsız Bölüm Değeri (TL)**	**Toplam Değer (TL)**
Pazar Yaklaşımı	**180.400.000**	Uygulanmamıştır.	Uygulanmamıştır.	Uygulanmamıştır.	
Maliyet Yaklaşımı	Uygulanmamıştır.	**25.286.370**	**2.806.196**	**1.261.694.685**	**1.289.787.250**
Direkt Kapitalizasyon	Uygulanmamıştır.	**25.740.000**	**5.014.286**	Uygulanmamıştır.	
Gelir İndirgeme Yaklaşımı	Uygulanmamıştır.	Uygulanmamıştır.	Uygulanmamıştır.	**1.585.884.987**	

Değerleme Yöntemleri Konsolidasyonu Tablosu - Pazar Değeri – **Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. 1/2 HİSSE**

Özet Tablo	**Arsa Değeri (TL)**	**1 No'lu Bağımsız Bölüm Değeri (TL)**	**2 No'lu Bağımsız Bölüm Değeri (TL)**	**3 No'lu Bağımsız Bölüm Değeri (TL)**	**Toplam Değer (TL)**
Pazar Yaklaşımı	**90.200.000**	Uygulanmamıştır.	Uygulanmamıştır.	Uygulanmamıştır.	
Maliyet Yaklaşımı	Uygulanmamıştır.	**12.643.185**	**1.403.098**	**630.847.342**	**644.893.625**
Direkt Kapitalizasyon	Uygulanmamıştır.	**12.870.000**	**2.507.143**	Uygulanmamıştır.	
Gelir İndirgeme Yaklaşımı	Uygulanmamıştır.	Uygulanmamıştır.	Uygulanmamıştır.	**792.942.494**	

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülkler, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Arsanın değer tespiti için Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Maliyet Yaklaşımı yönteminde otelin ve işyeri vasıflı bağımsız bölümlerin yeninden inşa edilme bedelleri hesaplanmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi yaklaşımında ise dükkanların yıllık kira geliri elde edilebileceği dikkate alınmıştır.

Gelir İndirgeme Yaklaşımında otelin işletme gelirleri dikkate alınarak gelir getiren bir mülk olduğu dikkate alınmıştır.

Otelin gelir üreten bir mülk olması, özel ticari mülkler arasında yer alması sebebiyle değerleme yöntemi olarak Gelir İndirgeme Yöntemi'nin kullanılması önerilmektedir.

Pazarda yapılan incelemeler de, konu gayrimenkule benzer kullanımda gayrimenkullerin Gelir Yaklaşımı ve Direkt Kapitalizasyon yöntemi ile elde edilen değerinin Pazar Değerini daha iyi yansıtacağı görüşünü desteklemektedir. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, Gelir Yaklaşımı ve Direkt Kapitalizasyon yöntemi hesaplanan değer toplam pazar değeri olarak takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

Buna göre:

Sonuç Değer Tablosu

Bağımsız Bölüm	Değer (TL)	Toplam Değer (TL)	Yaklaşık Toplam Değer (TL)
1 Numaralı Bağımsız Bölüm	25.740.000	1.616.639.273	**1.616.640.000**
2 Numaralı Bağımsız Bölüm	5.014.286		
3 Numaralı Bağımsız Bölüm	1.585.884.987		

Buna göre gayrimenkullerin Toplam pazar değeri için **1.616.640.000.-TL (Bir Milyar Altı Yüz On Altı Milyon Altı Yüz Kırk Bin.-Türk Lirası)** kıymet takdir edilmiştir.

Sonuç Değer Tablosu - **Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. 1/2 HİSSE**			
Bağımsız Bölüm	Değer (TL)	Toplam Değer (TL)	Yaklaşık Toplam Değer (TL)
1 Numaralı Bağımsız Bölüm	12.870.000	808.319.637	**808.320.000**
2 Numaralı Bağımsız Bölüm	2.507.143		
3 Numaralı Bağımsız Bölüm	792.942.494		

Buna göre gayrimenkullerin **Toplam** pazar değeri için **1.616.640.000.-TL (Bir Milyar Altı Yüz On Altı Milyon Altı Yüz Kırk Bin.-Türk Lirası)** kıymet takdir edilmiştir.

Buna göre gayrimenkullerin **Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. 1/2 HİSSE** pazar değeri için **808.320.000.-TL (Sekiz Yüz Sekiz Milyon Üç Yüz Yirmi Bin.-Türk Lirası)** kıymet takdir edilmiştir.

7.2 Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışmasında, asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir madde bulunmamaktadır.

7.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemeye konu gayrimenkulün 19.08.2015 tarih ve 9/4 numaralı **yapı kullanma izin belgesi** mevcuttur. Gayrimenkul iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek cins tashihi yapılmış, yasal süreçleri tamamlanmıştır. Ayrıca 1 no'lu bağımsız bölüm için 27.12.2018 tarih, 38U4PEFF belge ve 4233399 başvuru numaralı ve 3 no'lu bağımsız bölüm için 27.12.2018 tarihli, PUEC6MB4 belge ve 4233812 başvuru numaralı yapı kayıt belgesi bulunmaktadır.

7.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş

Gayrimenkullerin tapu kaydında yapılan incelemede,

Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. ½ hissesi üzerinde "ipotek" kaydı bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde müşterek olarak "Yönetim Planı : 26/08/2015" beyanı bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde müşterek olarak "İmar kanunun 11. Maddesi ve talimatnamenin 38. maddesi gereğince muvvakat kayıtlı yazlık sinema yapılmasına izin verilmiştir" beyanı bulunmaktadır.

Konu takyidatların, gayrimenkulün devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

7.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması hariç, devredilmesi konusunda herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7.6 Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Rapor konusu gayrimenkul Bina niteliğindedir. Boş arsa veya arazi değerleme çalışması yapılmamıştır.

7.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapor konusu gayrimenkul bina niteliğindedir. Üst hakkı veya devre mülk hakkı değerleme çalışması yapılmamıştır.

7.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

(Bu bentte, gayrimenkul yatırım ortaklıkları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, gayrimenkul yatırım fonları için III-52.3 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin ilgili maddeleri kapsamında ve ilgili maddelere atıf yapmak suretiyle değerlendirme yapılması gerekmektedir.)

Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (III-52.3) yatırımlara ilişkin esaslar 18. Maddesi 1. Fıkra (a), (b) ve (c) bentleri:

a) Alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilir.

b) Fon portföyüne 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 fona ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir 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.

c) Fon bilgilendirme dokümanlarında yer alması şartıyla üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar fon portföyüne alınabilir. Bu hususta, 19 uncu maddenin birinci fıkrasının (c) bendi saklıdır.

Söz konusu gayrimenkul tapuda "Ondört Katlı Otel İş Yeri Ve Arsası" vasıflı olup mevcutta otel ve işyeri olarak kullanılmaktadır.

Konu değerleme raporu "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği" kapsamında hazırlanmamıştır.

7.9 KDV Konusu

07.07.2023 tarih 32241 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 7346 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile genel KDV oranı %18'den %20'ye yükseltilmiştir. Şirket aktifinde yer alan iş yerinin kiralanması durumunda elde edilen kira geliri %20 oranında KDV'ye tabidir.

29.03.2022 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan 5359 Sayılı Cumhurbaşkanı Kararıyla 01.04.2022 tarihinden sonra alınmış olan yapı ruhsatlarına ilişkin yapılacak konut teslimlerinde, KDV oranı, konutun net m²'sine göre kentsel dönüşüm kapsamında olup olmaması bakımından kademeli olarak belirlenmektedir.

01.04.2022 tarihinden itibaren alınmış olan inşaat yapı ruhsatlarına bağlı olarak yapılacak konut teslimlerinde aşağıdaki KDV oranları uygulanmaktadır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m²ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m² den Fazla Olan Kısmı İçin		20%
Net Alanın 150 m² ye Kadar Olan Kısmı İçin *		10%
Net Alanı 150 m² ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m²ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan DurumlardaYapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	10%
	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı TarihteEmlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	10%
	2.000 TL üzeri	20%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m² 'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

***Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

Yukarıda verilen bilgiler doğrultusunda, konu gayrimenkullün fiili durumda "Otel ve İşyeri" nitelikli kullanıma sahip olması sebebiyle KDV oranı %20 olarak belirlenmiştir.

8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkullerin konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından gayrimenkulün toplam değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Bu değerin takdirinde aşağıdaki esaslara uyulmuştur.

1. Peşin Satış Fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdiri yapılmıştır.
2. Değerleme Katma Değer Vergisi hariç yapılmış ve ilgili Katma Değer Vergisi tutarı eklenerek toplam değer sunulmuştur.
3. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerleme tarihi itibariyle tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi, projenin değerleme tarihi itibariyle bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden yapılacak değer takdirine ise gerekirse bilgi amaçlı olarak ayrıca yer verilmesi (Çalışmada proje değerleme çalışması yapılmamıştır.)

Değer Tablosu (31.12.2024 tarihli)

3 Adet Bağımsız Bölüm (Bina)		(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri	**Tam Hisse**	**1.616.640.000**	**1.939.968.000**	***TL***
Pazar Değeri	**Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. ½ Hisse**	**808.320.000**	**969.984.000**	***TL***

**** %20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.***

- Değer görüşü arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden belirlenmiştir.
- Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Rapor, müşterinin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, müşteri ile ilgili mevzuatın gerektirdiği bilgilendirmeler ve kamu kurum-kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde, ıslak imzalı raporu başka amaçlarla kullanamaz. Raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasaktır. Rapor, sınırlı sayıda üretilmiş olup, hiçbir zaman Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş'nin yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen ya da tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.
- Kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Değerleme Uzmanı	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
Mehmet Onur ÇAKMAKLI **Lisans No:401232**	**Fatih TOSUN** **Lisans No: 400812**

9. EKLER

1. Tapu Örneği
2. TGKM Parsel Sorgulama Görüntüleri
3. Gayrimenkule Ait tapu Kaydı
4. İmar Durumu
5. Yapı Kullanma İzin Belgesi
6. Yapı Ruhsatı
7. Mimari Proje
8. UAVT Sorgulama Ekranı
9. Yapı Kayıt Belgesi
10. Enerji Kimlik Belgesi
11. Turizm İşletme Belgesi
12. Turizm Yatırımı Belgesi
13. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansları ve Tecrübe Belgeleri

1.TAPU ÖRNEĞİ

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

ANA GAYRİMENKULÜN

İli	ADANA
İlçesi	SEYHAN
Mahallesi	ÇINARLI
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	m²	dm²
17 M III	1653	143	ONDÖRT KATLI OTEL İŞYERİ VE ARSASI	3.608,00 m2		

Sınırı: Planındadır

Zemin Sistem No : 90111736

KAT MÜLKİYETİ [X] KAT İRTİFAKI [ ] DEVRE MÜLK [ ]

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00	DUBLEKS İŞ YERİ	7/115	-/-	ZEMİN+ASMA	1

Edinme Sebebi: Kat Mülkiyeti Tesisi işleminden.
YÖN.PLANI :Yönetim Planı : 26/08/2015

Sahibi:
TSKB GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1/2
BİLİCİ YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 1/2

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		32950	40	3959		26/08/2015		Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur Sefa ÖĞRÜNÇ Yetkili Müdür Yardımcısı						Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih		NOT : * Mülkiyetin gayri aynı hakkı ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.						Tarih

1 Numaralı Bağımsız Bölüm

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

ANA GAYRİMENKULÜN

İli	ADANA
İlçesi	SEYHAN
Mahallesi	ÇINARLI
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	m²	dm²
17 M III	1653	143	ONDÖRT KATLI OTEL İŞYERİ VE ARSASI	3.608,00 m2		

Sınırı: Planındadır

Zemin Sistem No : 90111737

KAT MÜLKİYETİ ☒ KAT İRTİFAKI ☐ DEVRE MÜLK ☐

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00	İŞ YERİ	1/115	-/-	ZEMİN	2

Edinme Sebebi: Kat Mülkiyeti Tesisi işleminden.
YÖN.PLANI :Yönetim Planı : 26/08/2015

Sahibi:
TSKB GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1/2
BİLİCİ YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 1/2

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		32950	40	3960		26/08/2015		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Sicilinde Uygundur.
Sefa ÖĞRÜNÇ
Yetkili Müdür Yardımcısı

NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhlerinin tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.
** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

2 Numaralı Bağımsız Bölüm

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

ANA GAYRİMENKULÜN

İli	ADANA
İlçesi	SEYHAN
Mahallesi	ÇINARLI
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
17 M III	1653	143	ONDÖRT KATLI OTEL İŞYERİ VE ARSASI		3.608,00 m2	

Sınırı: Planındadır

Zemin Sistem No : 90111738

KAT MÜLKİYETİ [X] KAT İRTİFAKI [ ] DEVRE MÜLK [ ]

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00	Otel	107/115	/-	2.BODRUM +1.BODRUM+ZEMİN+	3

Edinme Sebebi: Kat Mülkiyeti Tesisi işleminden.
YÖN.PLANI :Yönetim Planı : 26/08/2015

Sahibi:
~~TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.~~ 1/2
~~BİLİCİ YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ~~ 1/2

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		32950	40	3961		26/08/2015		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

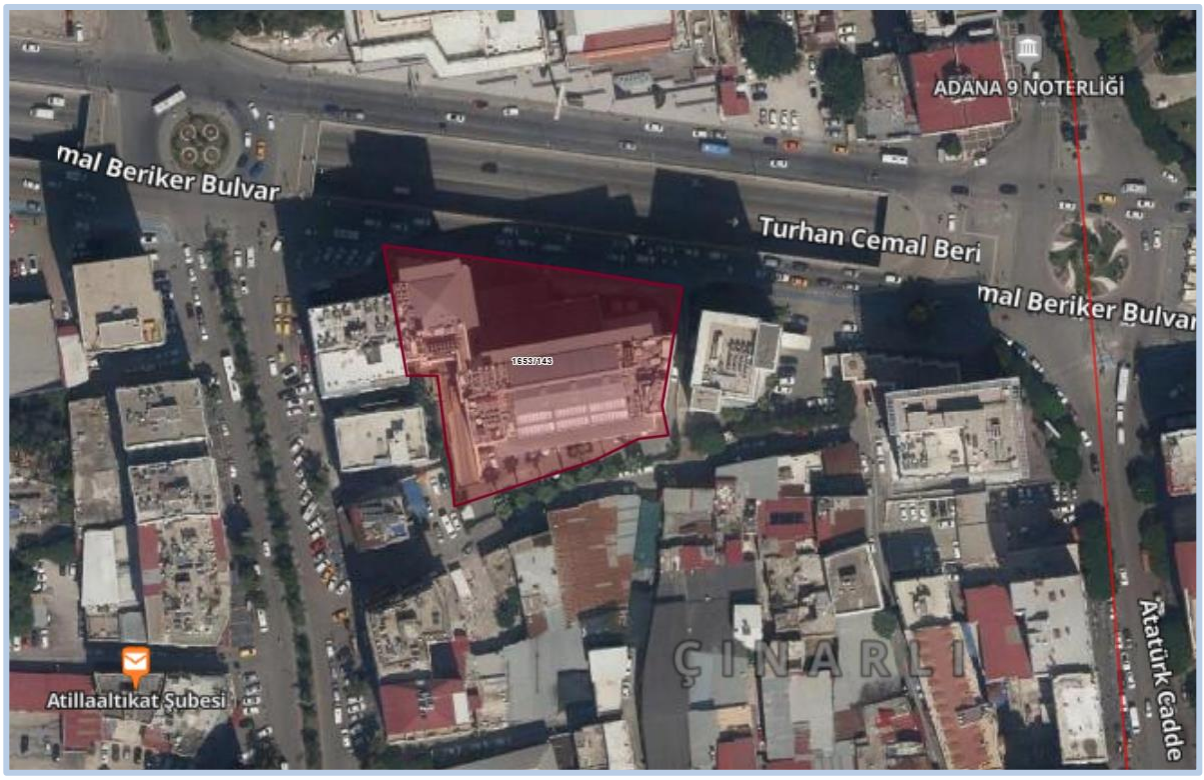
Sicilline Uygundur
Sefa ÖGRÜNÇ
Yetkili Müdür Yardımcısı

NOT : * Mülkiyetin gayrimenkul hakkı ile şehirler içinde idare bölgesine müracaat edilmelidir.
** Tebligat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

D.M.O Basım İşl. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 199

3 Numaralı Bağımsız Bölüm

2.TGKM PARSEL SORGULAMA GÖRÜNTÜLERİ



Öznitelik Bilgisi | Bina/BB Listesi

İl	Adana
İlçe	Seyhan
Mahalle/Köy	Çınarlı
Mahalle No	126182
Ada	1653
Parsel	143
Tapu Alanı	3.608,00
Nitelik	Ondört Katlı Otel İşyeri Ve Arsası
Mevkii	-
Zemin Tip	Kat Mülkiyet
Pafta	17 M Iı

Öznitelik Bilgisi | Bina/BB Listesi

#	Bina Nitelik	Blok	Bağımsız Bölüm Adet
–	Kat Mülkiyet	-	3

Kat	Giriş	Nitelik	BB No
Zemin+Asma	-	Dubleks İş Yeri	1
Zemin	-	İş Yeri	2
2.Bodrum+1.Bodrum+Zemin+Asma+1+2+3+4+5+6+7+8+9+Çatı-Teras	-	Otel	3

3.GAYRİMENKULE AİT TAPU KAYDI

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-12-2024-16:56

webtapu tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: BÜLENT BİLİCİ (BİLİCİ YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	90111736
İl/İlçe:	ADANA/SEYHAN
Kurum Adı:	Seyhan
Mahalle/Köy Adı:	ÇINARLI
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	41/3959
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	1653/143
AT Yüzölçüm(m2):	3608.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	DUBLEKS İŞ YERİ
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN+ASMA//1
Arsa Pay/Payda:	7/115
Ana Taşınmaz Nitelik:	ONDÖRT KATLI OTEL İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 26/08/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Seyhan - 26-08-2015 11:50 - 32950	
Beyan	İMAR KANUNUN 11 MADDESİ VE TALİMATNAMENİN 38 MADDESİ	(SN:2636282)	Seyhan	

	GEREĞİNCE MUVVAKAT KAYITLI YAZLIK SİNEMA YAPILMASINA İZİN VERİLMİŞTİR 16/06/1967 YEV 3705(Şablon: Geçici Yapıların Belirtilmesi)	SEYHAN BELEDİYESİ VKN:7660070361	2.Bölge(Kapatildi) - 16-06-1967 00:00 - 3705	
Beyan	İMAR KANUNUN 11 MADDESİ VE TALİMATNAMENİN 38 MADDESİ GEREĞİNCE MUVVAKAT KAYITLI YAZLIK SİNEMA YAPILMASINA İZİN VERİLMİŞTİR 16/06/1967 YEV 3705(Şablon: Geçici Yapıların Belirtilmesi)	(SN:2636282) SEYHAN BELEDİYESİ VKN:7660070361	Seyhan 2.Bölge(Kapatildi) - 16-06-1967 00:00 - 3705	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
312335498	(SN:6574033) TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. V	-	1/2	-	-	Kat Mülkiyeti Tesisi 26-08-2015 32950	-
312335499	(SN:6871031) BİLİCİ YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/2	-	-	Kat Mülkiyeti Tesisi 26-08-2015 32950	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLIDIR

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Hayır	13000000.00 USD	%25 Değişken	1/0	F.B.K.	Seyhan - 11-04-2013 16:07 - 12443

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Seyhan - ÇINARLI - (Aktif) - 1653 Ada - 143 Parsel - 1 nolu Bağ. Bölüm	1/2	(SN:6871031) BİLİCİ YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	13000000.00 USD	Seyhan - 11-04-2013 16:07 - 12443	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **y1p9YYEBqm8** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-12-2024-16:55

webtapu tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: BÜLENT BİLİCİ (BİLİCİ YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	90111737
İl/İlçe:	ADANA/SEYHAN
Kurum Adı:	Seyhan
Mahalle/Köy Adı:	ÇINARLI
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	41/3960
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	1653/143
AT Yüzölçüm(m2):	3608.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	İŞ YERİ
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//2
Arsa Pay/Payda:	1/115
Ana Taşınmaz Nitelik:	ONDÖRT KATLI OTEL İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 26/08/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Seyhan - 26-08-2015 11:50 - 32950	
Beyan	İMAR KANUNUN 11 MADDESİ VE TALİMATNAMENİN 38 MADDESİ	(SN:2636282)	Seyhan	

BİLGİ AMAÇLIDIR

	GEREĞİNCE MUVVAKAT KAYITLI YAZLIK SİNEMA YAPILMASINA İZİN VERİLMİŞTİR 16/06/1967 YEV 3705(Şablon: Geçici Yapıların Belirtilmesi)	SEYHAN BELEDİYESİ VKN:7660070361	2.Bölge(Kapatildi) - 16-06-1967 00:00 - 3705	
Beyan	İMAR KANUNUN 11 MADDESİ VE TALİMATNAMENİN 38 MADDESİ GEREĞİNCE MUVVAKAT KAYITLI YAZLIK SİNEMA YAPILMASINA İZİN VERİLMİŞTİR 16/06/1967 YEV 3705(Şablon: Geçici Yapıların Belirtilmesi)	(SN:2636282) SEYHAN BELEDİYESİ VKN:7660070361	Seyhan 2.Bölge(Kapatildi) - 16-06-1967 00:00 - 3705	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
312335500	(SN:6574033) TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. V	-	1/2	-	-	Kat Mülkiyeti Tesisi 26-08-2015 32950	-
312335501	(SN:6871031) BİLİCİ YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/2	-	-	Kat Mülkiyeti Tesisi 26-08-2015 32950	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLIDIR

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Hayır	13000000.00 USD	%25 Değişken	1/0	F.B.K.	Seyhan - 11-04-2013 16:07 - 12443

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Seyhan - ÇINARLI - (Aktif) - 1653 Ada - 143 Parsel - 2 nolu Bağ. Bölüm	1/2	(SN:6871031) BİLİCİ YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	13000000.00 USD	Seyhan - 11-04-2013 16:07 - 12443	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **jLKC9eeVJEr** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 13-12-2024-09:42

webtapu tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: MEHMET ONUR ÇAKMAKLI (VERA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
1839241335784	20241213-824-F01565	133578

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	90111738
İl/İlçe:	ADANA/SEYHAN
Kurum Adı:	Seyhan
Mahalle/Köy Adı:	ÇINARLI
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	41/3961
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	1653/143
AT Yüzölçüm(m2):	3608.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	Otel
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2.BODRUM+1.BODRUM+ZEMİN +ASMA+1+2+3+4+5+6+7+8+9+ÇATI-TERAS//3
Arsa Pay/Payda:	107/115
Ana Taşınmaz Nitelik:	ONDÖRT KATLI OTEL İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye

Beyan	Yönetim Planı : 26/08/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Seyhan - 26-08-2015 11:50 - 32950	
Beyan	İMAR KANUNUN 11 MADDESİ VE TALİMATNAMENİN 38 MADDESİ GEREĞİNCE MUVVAKAT KAYITLI YAZLIK SİNEMA YAPILMASINA İZİN VERİLMİŞTİR 16/06/1967 YEV 3705(Şablon: Geçici Yapıların Belirtilmesi)	(SN:2636282) SEYHAN BELEDİYESİ VKN:7660070361	Seyhan 2.Bölge(Kapatildi) - 16-06-1967 00:00 - 3705	
Beyan	İMAR KANUNUN 11 MADDESİ VE TALİMATNAMENİN 38 MADDESİ GEREĞİNCE MUVVAKAT KAYITLI YAZLIK SİNEMA YAPILMASINA İZİN VERİLMİŞTİR 16/06/1967 YEV 3705(Şablon: Geçici Yapıların Belirtilmesi)	(SN:2636282) SEYHAN BELEDİYESİ VKN:7660070361	Seyhan 2.Bölge(Kapatildi) - 16-06-1967 00:00 - 3705	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
312335502	(SN:6574033) TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. V	-	1/2	-	-	Kat Mülkiyeti Tesisi 26-08-2015 32950	-
312335503	(SN:6871031) BİLİCİ YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/2	-	-	Kat Mülkiyeti Tesisi 26-08-2015 32950	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLIDIR

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Hayır	13000000.00 USD	%25 Değişken	1/0	F.B.K.	Seyhan - 11-04-2013 16:07 - 12443

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Seyhan - ÇINARLI - (Aktif) - 1653 Ada - 143 Parsel - 3 nolu Bağ. Bölüm	1/2	(SN:6871031) BİLİCİ YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	13000000.00 USD	Seyhan - 11-04-2013 16:07 - 12443	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **wV8yNq3SjxF** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

GAYRİMENKULE AİT TAPU KAYDI

4.İMAR DURUMU

T.C.
SEYHAN BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-79178430-622.01-277413
Konu : DİLEKÇE

11.06.2024

İlgi : 07.06.2024 tarihli dilekçeniz.

İlgi yazıda adı geçen Adana ili, Seyhan ilçesi, Çınarlı Mahallesi 1653 ada 143 parsel ile ilgili olarak;

Uygulama imar planında bir katlı ve on katlı ticari kitle olarak görülmektedir. İmar planı yürürlükte olup planla ilgili herhangi bir mahkeme kararı bulunmamaktadır.

Parsele ait imar çapı yazımız ekinde yer almaktadır.

Bilgilerinize sunulur.

Leyla ZÜLFİKAROĞLU
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek : 1653 ada 143 parsel

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 04b82ef7-702a-469c-a463-cac33af8f253 Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-elgin

Adres:
Telefon No: Faks No:
e-Posta: İnternet Adresi:
Kep Adresi: seyhanbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Ömer Bahadır BOZOĞLU
Şehir Plancısı
Telefon No:

1/1

T.C.
SEYHAN İLÇE BELEDİYESİ
EMLAK İSTİMLAK VE HARİTA
MÜDÜRLÜĞÜ
Gün Sayı: 10.06.2024 - 38852

ADRES: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

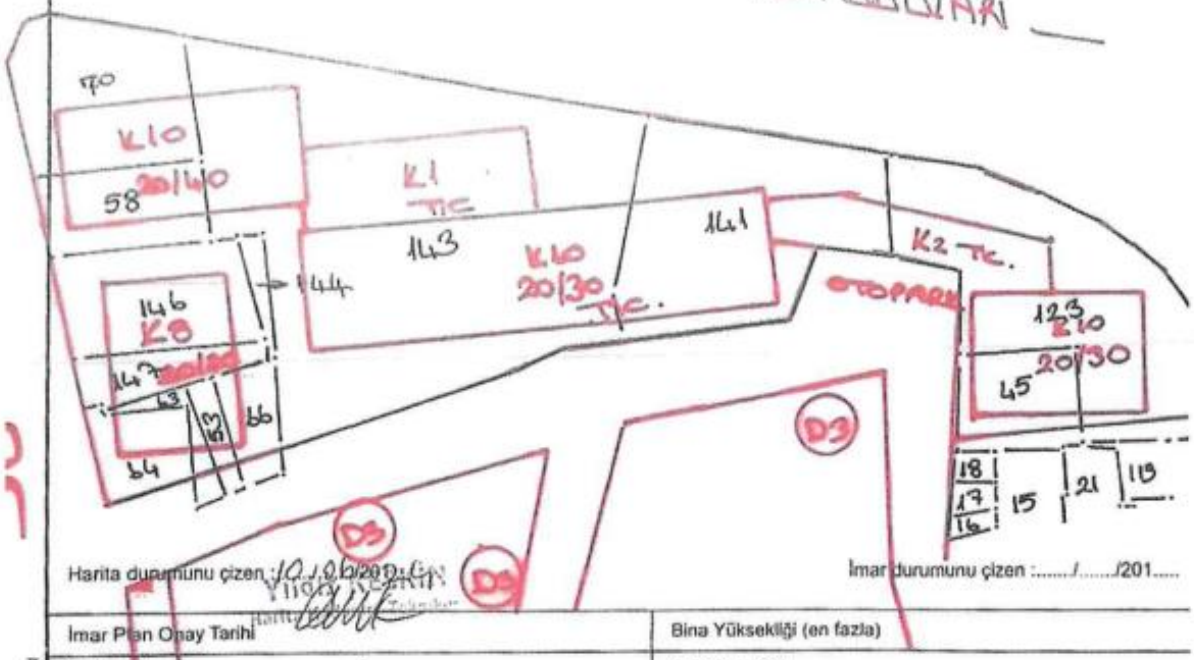
İmar Pafta No: 17-M-IIP

KADASTRO

Pafta	Ada	Parse
30	1653	14

NOT: Onbatlı ve bir katlı ticaret kitle yapı Nizamlı Kartan Paftadan Çizilmiştir.

— TURHAN CEMAL BERİKER BULVARI —



Harita durumunu çizen: 10/06/2024

İmar durumunu çizen: ...../...../201.....

İmar Plan Onay Tarihi	Bina Yüksekliği (en fazla)
Mahallesi Çınarlı	Kat yüksekliği
Parselasyon	Ticari amaçla zemin kat yüksekliği
Yapı Düzeni	Su basman yüksekliği (en fazla)
Kütle Düzeni	Asma kat ve yüksekliği
Kat Adedi (Zemin dahil)	Bina derinliği
T.A.K.S. (Taban alanı)	Ön bahçe mesafesi
T.A.K.S. (Kat alanı)	Komşu mesafesi
Kapalı Çıkma	Arka bahçe mesafesi

Bu imar durumu yürürlükteki mevzuata göre düzenlenmiştir. İmar durumu ile yalnız proje tanzim ettirilebilir. İnşaat yaptırılamaz. İmar planlarında bir değişiklik olursa her hangi bir hak iddia edilemez.

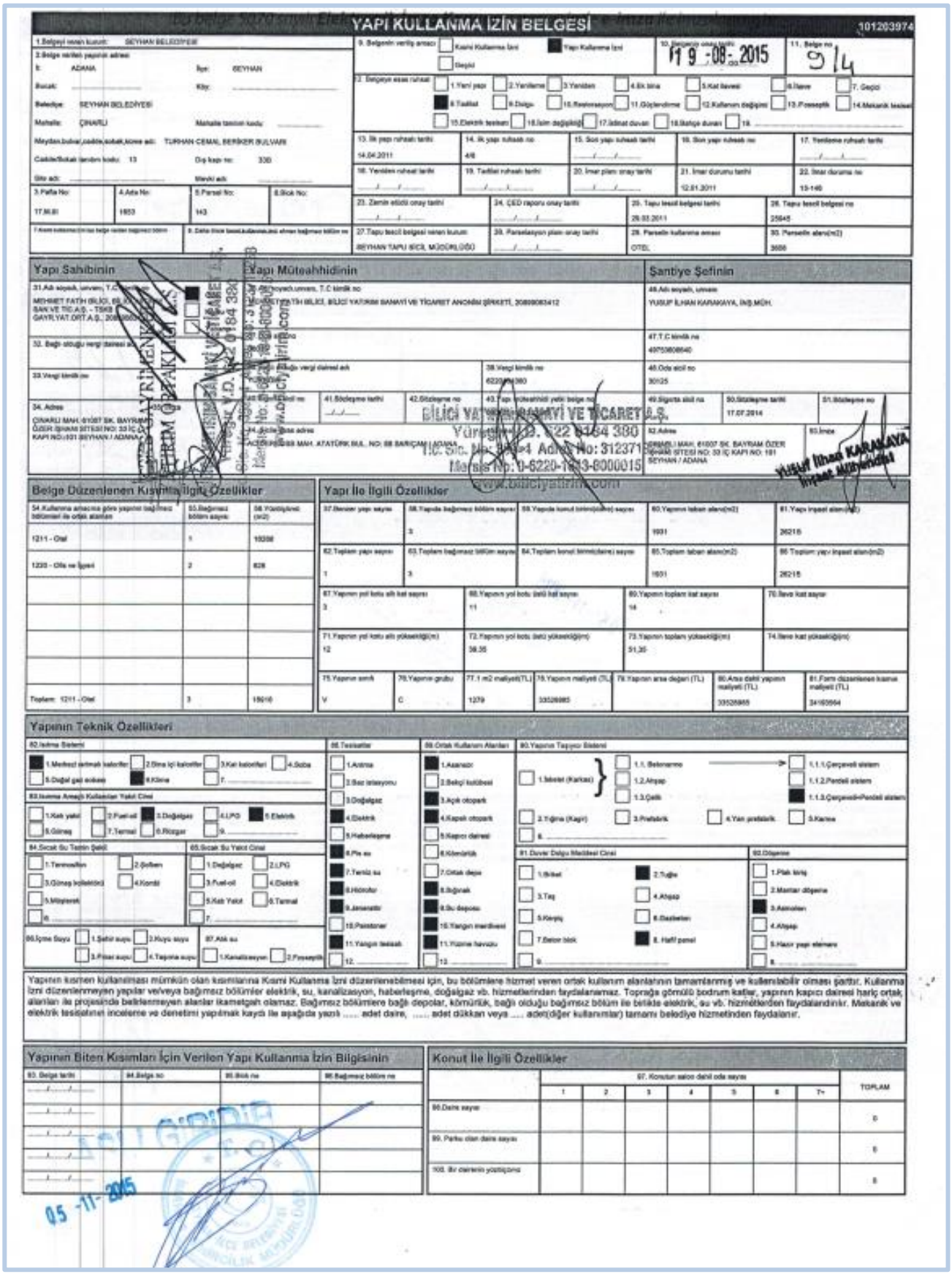
Harita Şube Şefi
Tarih: 10/06/2024

İmar Müdürü

Planlama Şube Şefi
Tarih: ...../...../201.....

dana Seyhan İlçe Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Durum Kağıdı

5.YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

101203974

1.Belgeyi veren kurum: SEYHAN BELEDİYESİ

2.Belge verilen yapının adresi: İl: ADANA İlçe: SEYHAN Bucak: Köy: Belediye: SEYHAN BELEDİYESİ Mahalle: ÇINARLI Mahalle tanımlı kodu: Meydan,bulvar,cadde,sokak,konak adı: TURHAN CEMAL BERKER BULVARI Cadde/Sokak tanımlı kodu: 13 Dış kapı no: 330 Site adı: Menzil adı:

3.Pafta No: 17.M.III 4.Ada No: 1853 5.Parsel No: 143 6.Blok No:

9. Belgenin veriliş amacı: Kısmi Kullanma İzni / Yapı Kullanma İzni / Geçici

10. Belgenin onay tarihi: 19-08-2015

11. Belge no: 914

12. Belgeye esas ruhsat: 1.Yeni yapı 2.Yenileme 3.Yeniden 4.Ek binа 5.Kat İlavesi 6.İlave 7.Geçici 8.Tadilat 9.Dolgu 10.Rekonsrüksiyon 11.Güçlendirme 12.Kullanım değişimi 13.Proseptik 14.Mekanik tesisat 15.Elektrik tesisatı 16.İzolasyon 17.İstinat duvarı 18.Bahçe duvarı 19.

13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 14.04.2011 14. İlk yapı ruhsatı no: 4/6 15. Son yapı ruhsatı tarihi: 16. Son yapı ruhsatı no: 17. Yenileme ruhsatı tarihi:

18. Yeniden ruhsat tarihi: 19. Tadilat ruhsatı tarihi: 20. İmar planı onay tarihi: 21. İmar durumu tarihi: 12.01.2011 22. İmar durumu no: 13-146

23. Zemin etüdü onay tarihi: 24. ÇED raporu onay tarihi: 25. Tapu tescil belgesi tarihi: 26.03.2011 26. Tapu tescil belgesi no: 25845

27. Tapu tescil belgesi veren kurum: SEYHAN TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ 28. Parselasyon planı onay tarihi: 29. Parselin kullanma amacı: OTEL 30. Parselin alanı(m2): 3656

Yapı Sahibinin: MEHMET FATİH (BİLİCİ, BİL... BANKASI VE TİC.A.Ş. - TSKB GAYRİ YAT.ORT.A.Ş., 20...

Yapı Müteahhidinin: BİLİCİ YATIRIM BANKASI VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 20890083412

Şantiye Şefinin: 46.Adı soyadı, unvanı: YUSUF İLHAN KARAKAYA, İNŞ.MÜH. 47.T.C kimlik no: 40750808640 48.Oda sicil no: 30125

32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: 33.Vergi kimlik no: 34. Adres: ÇINARLI MAH. 61007 SK. BAYRAM ÖZER İŞHANI SİTESİ NO: 33 İÇ KAPI NO:101 SEYHAN / ADANA

35.Oda 36.Oda sicil no: 37.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: 38.Vergi kimlik no: 6220... 39.Yapı müteahhidi yetki belge no: 40.Sözleşme tarihi: 41.Sözleşme no: 42.Sözleşme no: 43.Yapı müteahhidi yetki belge no: 44.Sözleşme tarihi: 17.07.2014 45.Sözleşme no:

46.Adı soyadı, unvanı: 47.Adresi: 48.İmza: BİLİCİ YATIRIM BANKASI VE TİCARET A.Ş. Yürürlükte 29.12.2014 Vergi No: 6220-1084 380 T.C. Sic. No: 84364 Adres No: 312371 Mersis No: 0-6220-1084-8000015 www.biliciyatirim.com

Belge Düzenlenen Kısmıla İlgili Özellikler

54.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	55.Bağımsız bölüm sayısı	56.Yüzölçümü (m2)
1211 - Otel	1	19016
1220 - Ofis ve İşyeri	2	828
Toplam: 1211 - Otel	3	19016

Yapı İle İlgili Özellikler

57.Bender yapı sayısı	58.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	59.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	60.Yapının taban alanı(m2)	61.Yapı inşaat alanı(m2)
	3		1931	26215

62.Toplam yapı sayısı	63.Toplam bağımsız bölüm sayısı	64.Toplam konut birimi(daire) sayısı	65.Toplam taban alanı(m2)	66.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	3		1931	26215

67.Yapının yol kotu altı kat sayısı	68.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	69.Yapının toplam kat sayısı	70.İlave kat sayısı
3	11	14	

71.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	72.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	73.Yapının toplam yüksekliği(m)	74.İlave kat yüksekliği(m)
12	38,35	51,35	

75.Yapının sınıfı	76.Yapının grubu	77.1 m2 maliyeti(TL)	78.Yapının maliyeti (TL)	79.Yapının arsa değeri (TL)	80.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	81.Fiili düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
V	C	1279	33526885		33526885	34160564

Yapının Teknik Özellikleri

82.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler 2.Oda içi kaloriferler 3.Kat kaloriferi 4.Soba 5.Doğal gaz sobası 6.Klima 7.

83.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Katı yakıt 2.Fuel-oil 3.Doğalgaz 4.LPG 5.Elektrik 6.Güneş 7.Termal 8.Rüzgar 9.

84.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon 2.Şofben 3.Güneş kolektörü 4.Kombi 5.Müştarek 6.

85.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz 2.LPG 3.Fuel-oil 4.Elektrik 5.Katı Yakıt 6.Termal 7.

86.İçme Suyu: 1.Şehir suyu 2.Kuyu suyu 3.Pınar suyu 4.Tanker suyu

87.Atık su: 1.Kanalizasyon 2.Foseptik

88.Tesisatlar: 1.Asansör 2.Sesli interyonu 3.Doğalgaz 4.Elektrik 5.Haberleşme 6.Pis su 7.Temiz su 8.Hidrofor 9.Jeneratör 10.Paratoner 11.Yangın tesisatı 12.

89.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör 2.Bekçi kulübesi 3.Açık otopark 4.Kapalı otopark 5.Kapıcı dairesi 6.Kömürlük 7.Ortak depo 8.Bağırsak 9.Su deposu 10.Yangın merdiveni 11.Yükleme havuzu 12.

90.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.Betonarme (1.1.Betonarme → 1.1.1.Çerçeveli sistem, 1.1.2.Perdeli sistem, 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik) 2.Tığlama (Kagir) 3.Prefabrik 4.Yarı prefabrik 5.Karma 6.

91.Duvar Dolgu Malzeme Cinsi: 1.Briket 2.Tuğla 3.Taş 4.Ahşap 5.Kerpiç 6.Gazbeton 7.Beton blok 8.Hafif panel 9.

92.Döşeme: 1.Plak betonu 2.Mantar döşeme 3.Asmolen 4.Ahşap 5.Hazır yapı elemanı 6.

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şartır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanılır. Mekanik ve elektrik tesisatının incelenme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ... adet dükkan veya .... adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

93. Belge tarihi	94.Belge no	95.Blok no	96.Bağımsız bölüm no

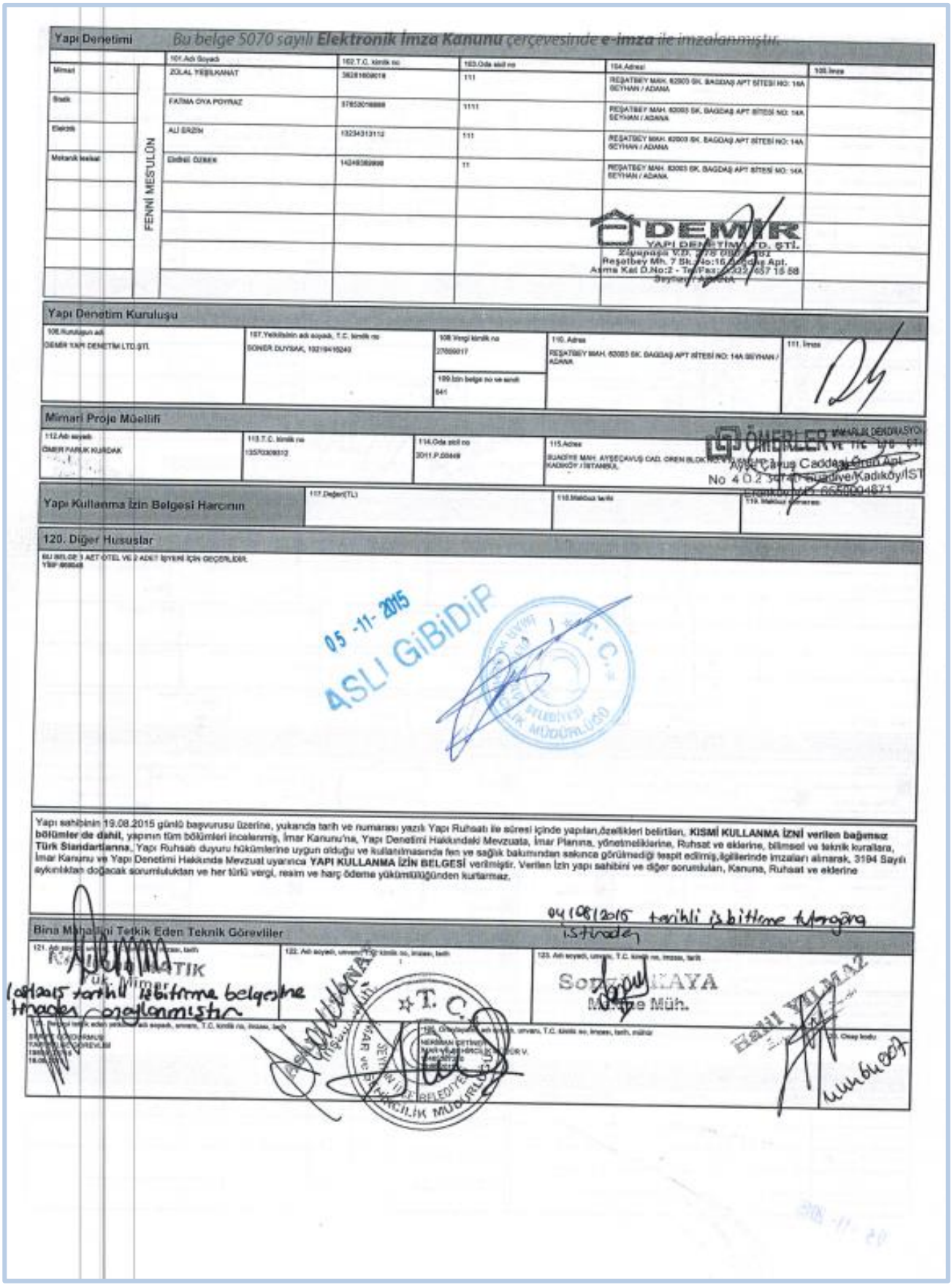
Konut İle İlgili Özellikler

	97. Konutun salon dahil oda sayısı: 1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
98.Daire sayısı								0
99. Parku olan daire sayısı								0
100. Bir dairenin yüzölçümü								0

05-11-2015

Yapı Kullanma İzin Belgesi (Ön Sayfa)

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



Yapı Denetimi

	101.Adı Soyadı	102.T.C. kimlik no	103.Oda sicil no	104.Adresi	105.İmza
Mimari	ZÜLAL YEŞİLKANAT	3628160601[illegible]	111	REŞATBEY MAH. 62003 SK. BAGDAŞ APT SİTESİ NO: 14A SEYHAN / ADANA	
Statik	FATMA OYA POYRAZ	3785301[illegible]	1111	REŞATBEY MAH. 62003 SK. BAGDAŞ APT SİTESİ NO: 14A SEYHAN / ADANA	
Elektrik	ALİ ERZİN	13234313112	111	REŞATBEY MAH. 62003 SK. BAGDAŞ APT SİTESİ NO: 14A SEYHAN / ADANA	
Mekanik tesisat	Erdinç DÜMEN	14249380[illegible]	11	REŞATBEY MAH. 62003 SK. BAGDAŞ APT SİTESİ NO: 14A SEYHAN / ADANA	

FENNİ MESULÜN

DEMİR YAPI DENETİM A.Ş. ŞTİ.
Ziyapaşa V.D. 378 0[illegible]01
Reşatbey Mh. 7 Sk. No:16 [illegible] Apt.
Asma Kat D.No:2 - Tel/Fax: 0322 457 15 58
Seyhan / ADANA

Yapı Denetim Kuruluşu

106.Kuruluşun adı	107.Yetkilisinin adı soyadı, T.C. kimlik no	108.Vergi kimlik no	110. Adres	111. İmza
DEMİR YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.	SONER DUYSAK, 10219415240	27[illegible]017	REŞATBEY MAH. 62003 SK. BAGDAŞ APT SİTESİ NO: 14A SEYHAN / ADANA	
		109.İzin belge no ve sınıfı: 641		

Mimari Proje Müellifi

112.Adı soyadı	113.T.C. kimlik no	114.Oda sicil no	115.Adres
ÖMER PARLAK KURDAK	135[illegible]	2011.P.[illegible]	SUADİYE MAH. AYŞEÇAVUŞ CAD. ÖREN BLOK NO:[illegible] KADIKÖY / İSTANBUL

ÖMERLER MİMARLIK DEKORASYON
Ayşe Çavuş Caddesi Ören Apt.
No 4 D.2 Suadiye/Kadıköy/İST
Telefon/Faks: 0[illegible]

Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının | 117.Değeri(TL) | 118.Makbuz tarihi | 119. Makbuz numarası

120. Diğer Hususlar

BU İNŞ.DE 3 ADET OTEL VE 2 ADET İŞYERİ İÇİN GEÇERLİDİR.
YBP-[illegible]

05 -11- 2015
ASLI GİBİDİR

Yapı sahibinin 19.08.2015 günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapıları,özellikleri belirtilen, **KISMİ KULLANMA İZNİ verilen bağımsız bölümler de dahil**, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, **Türk Standartlarına**, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş,ilgililerinde imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca **YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ** verilmiştir. Verilen İzin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırılıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.

04/08/2015 tarihli İşbitirme tutanağına istinaden

Bina Mahallini Tetkik Eden Teknik Görevliler

121. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	122. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	123. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih
[illegible]TATIK Yük. Mimar		Sor[illegible]KAYA Makine Müh.

10/08/2015 tarihli İşbitirme belgesine binaden oluşturulmuştur

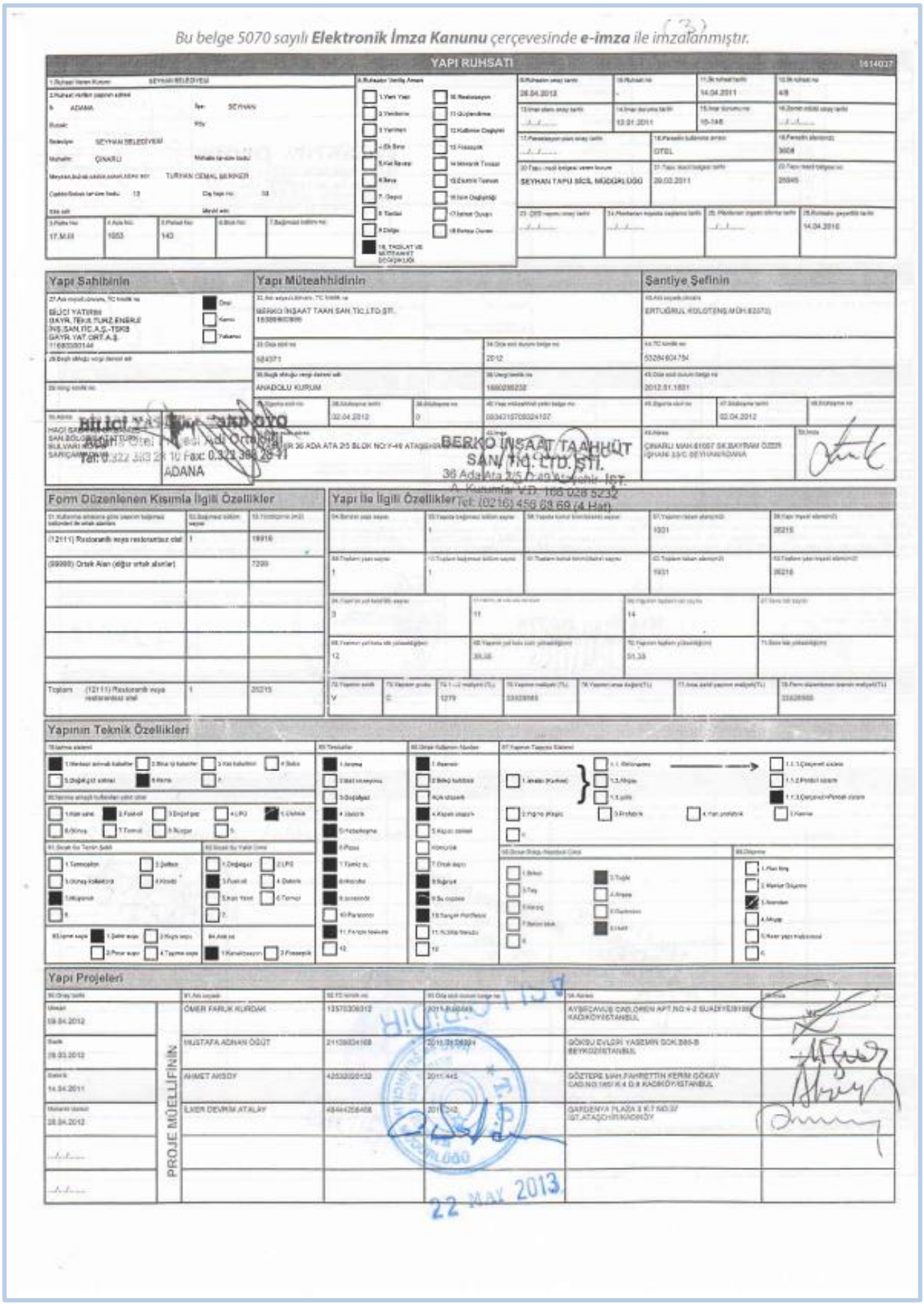
124. Görevlinin adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih, mühür | 125. Cheq body

T.C. İMAR ve ÇEVRE BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

HENİ YILMAZ

Yapı Kullanma İzin Belgesi (Arka Sayfa)

6.YAPI RUHSATI



*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı ile İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Yapı Denetimi

Mimari	FENNİ MES'ULÜN	ZÜLAL YEŞİLKANAT	30291409018		
Statik		FATMA OYA POYRAZ	37853016680		
Elektrik		MUSTAFA TIRAŞ	26710841230		
Makanik Tesisat		CEVDET AYIK	15991237546		

teknik proje yapı denetim ltd. sti.
REŞATBEY MH. 7 SK. NO:16 SAYOLAR APT. ADANA KAT DUKKAN
TEL: 322. 456 07 82 - 456 07 83 / 322. 459 68 57
ZİYAPAŞA V.D. 036 031 1487 - ADANA

Yapı Denetim Kuruluşu

101.Kuruluşun Adı: TEKNİK PROJE YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.	102.Yetkilinin adı soyadı, T.C. kimlik no: MEHMET DUYSAK 10033412496	103.Vergi kimlik no: 6360371487	105.Adresi: REŞATBEY MAHLT SKJNO:16 ADANA KAT SEYHAN/ADANA

Ruhsat İle İlgili Muhtelif Gelirler

107.Gelirin Mahiyeti	108.Makbuz Tarihi	109.Makbuz No	110.Tutarı(TL)
1.Yol-kanal harcı	14.04.2011	50040	13
2.Bina inşaatı harcı	14.04.2011	50040	141870
3.Otopark bedeli			
4.Cezalar			
5.Diğerleri	14.04.2011	50040	29983
6.TOPLAM			171248

Toprak Bilgileri

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mes'ulleri ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgiler arasında yapılan ruhsat ek sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaasında TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanununda yer alan süreler içinde inşaata başlanılıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.

HAVVA MAZAR
RUHSAT ŞUBE ELEMANI
26.04.2012

Nebihan KATIK
ŞUBE MÜDÜRÜ

HALİL İBRAHİM ÖZTÜRK
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜR V.

1726838

Başlama Tarihinde İnşaatı Mahallinde Kontrol Eden Teknik Görevliler

Vizeler

123.Vize adı	124.Kontrol tarihi	125.Fenni Mes'ulün adı, soyadı, imzası	126.Teknik elemanın adı soyadı, imzası	127.Kontrol edenin adı soyadı, imzası	128.Onaylayanın adı, soyadı, imzası
1.Toprak					
2.Temel aplikasyon					
3.Temel					
4.Bodrum					
5.Subasman					
6.Kat					
7.Çatı					
8.Su yalıtımı					
9.Isı yalıtımı					
10.Kanalizasyon/Fosseptik					
11.Mekanik tesisat					
12.Elektrik/Telefon tesisatı					

Ummi tadilat yapıldı 8.10.2012

Mehmet Bahattin GÖKÜNMEZ
Harita Mühendisi
Oda Sicil No: 10224

Hamit Çetik
Elektrik ve Şehircilik Müdürü

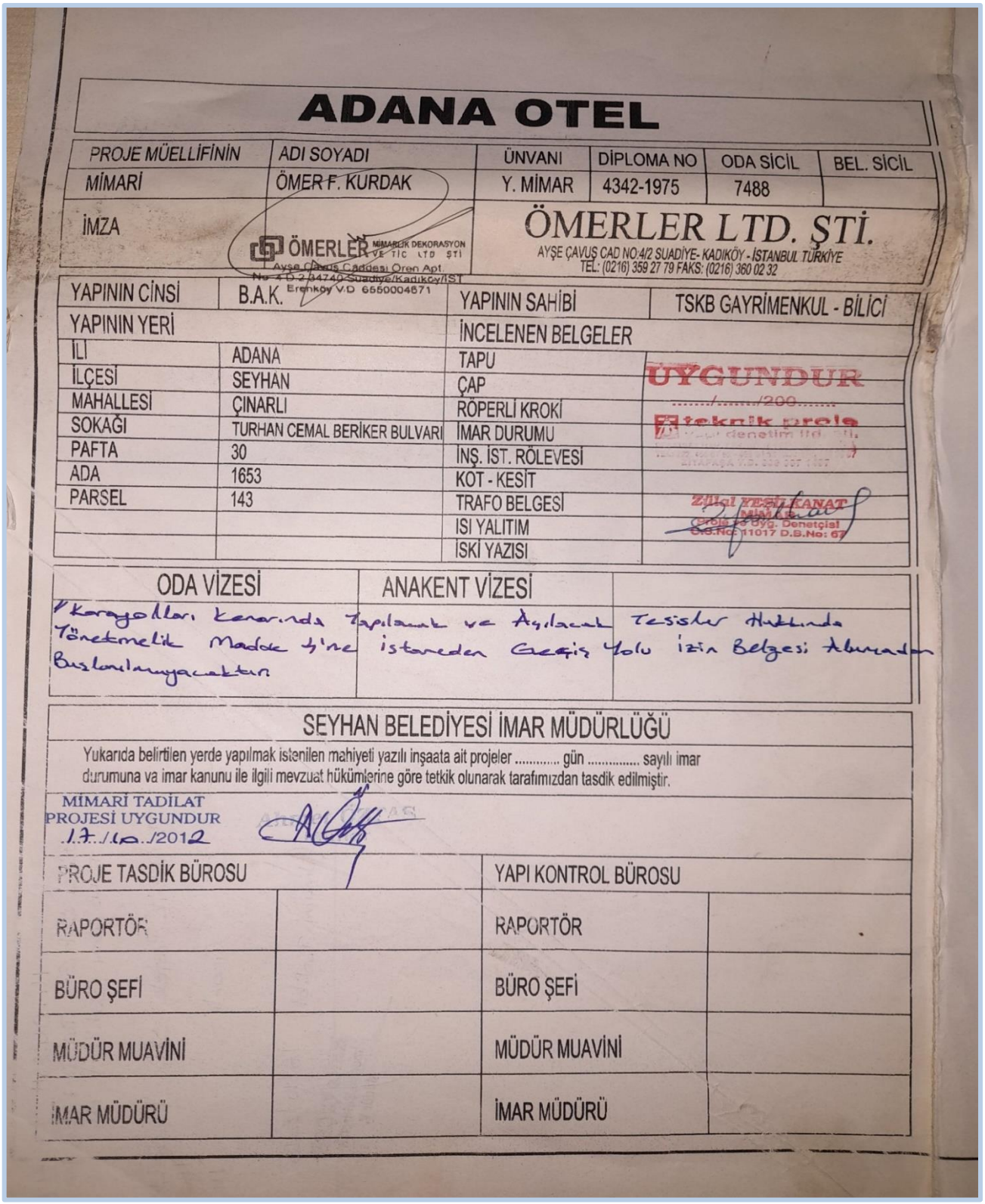
ASLI GİBİDİR

129. Diğer Hususlar

TURHAN CEMAL BERKER BULVARI, 33 DIŞ KAPI NUMARALI BİNANIN İÇ KAPILARI İÇİN VERİLMİŞTİR.
(TOPLAM : 1 İÇ KAPI)
YİBF 98/0348
UMUMİ TADİLAT İNŞAATIN BİTİVHESİ %10 AŞAMADA İKEN MÜTEAHHİT DEĞİŞİKLİĞİ VE ŞANTİYE ŞEFİ DEĞİŞİKLİĞİ YAPILDI.26.04.2012

Yapı Ruhsatı

7.MİMARİ PROJE



ADANA OTEL

PROJE MÜELLİFİNİN	ADI SOYADI	ÜNVANI	DİPLOMA NO	ODA SİCİL	BEL. SİCİL
MİMARİ	ÖMER F. KURDAK	Y. MİMAR	4342-1975	7488	
İMZA	ÖMERLER MİMARLIK DEKORASYON VE TİC LTD ŞTİ Ayşe Çavuş Caddesi Oren Apt. No: 4 D.2 34740 Suadiye/Kadıköy/İST Erenköy V.D 6550004671	ÖMERLER LTD. ŞTİ. AYŞE ÇAVUŞ CAD NO:4/2 SUADİYE- KADIKÖY - İSTANBUL TÜRKİYE TEL: (0216) 359 27 79 FAKS: (0216) 360 02 32			

YAPININ CİNSİ	B.A.K.	YAPININ SAHİBİ	TSKB GAYRİMENKUL - BİLİCİ
YAPININ YERİ		İNCELENEN BELGELER	
İLİ	ADANA	TAPU	UYGUNDUR
İLÇESİ	SEYHAN	ÇAP	...../...../200.....
MAHALLESİ	ÇINARLI	RÖPERLİ KROKİ	teknik proje
SOKAĞI	TURHAN CEMAL BERİKER BULVARI	İMAR DURUMU	yapı denetim ltd. şti.
PAFTA	30	İNŞ. İST. RÖLEVESİ	ZİTAPAŞA V.D. 000 007 1007
ADA	1653	KOT - KESİT	
PARSEL	143	TRAFO BELGESİ	Zilal YEŞİLKANAT MİMAR Proje ve Uyg. Denetçisi O.S.No: 11017 D.B.No: 67
		ISI YALITIM	
		İSKİ YAZISI	

ODA VİZESİ	ANAKENT VİZESİ	
Karayolları Kenarında Tapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik Madde 4'ne istaneden Geçiş Yolu İzin Belgesi Alınmadan Başlanılmayacaktır		

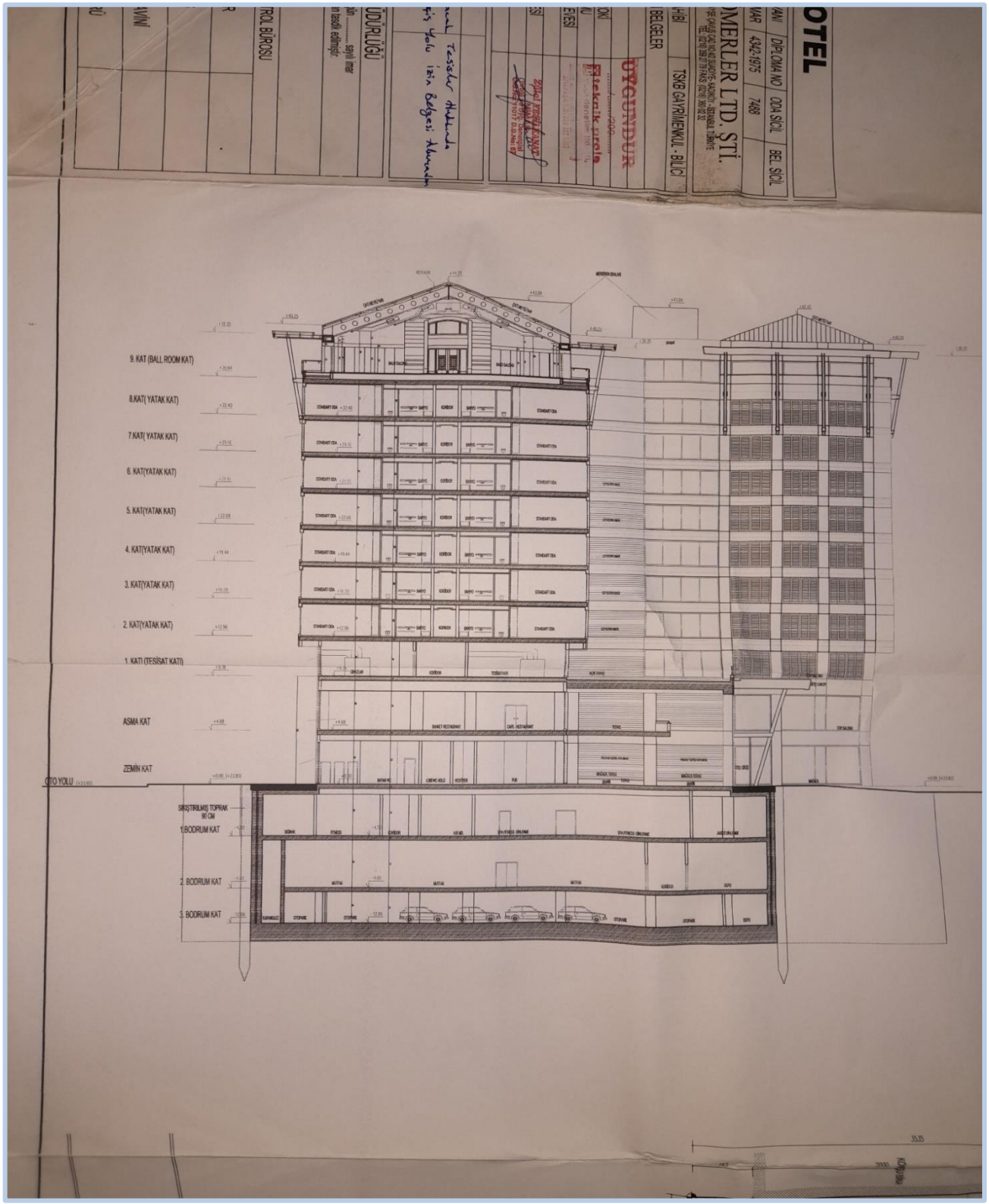
SEYHAN BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

Yukarıda belirtilen yerde yapılmak istenilen mahiyeti yazılı inşaata ait projeler ..... gün ..... sayılı imar durumuna va imar kanunu ile ilgili mevzuat hükümlerine göre tetkik olunarak tarafımızdan tasdik edilmiştir.

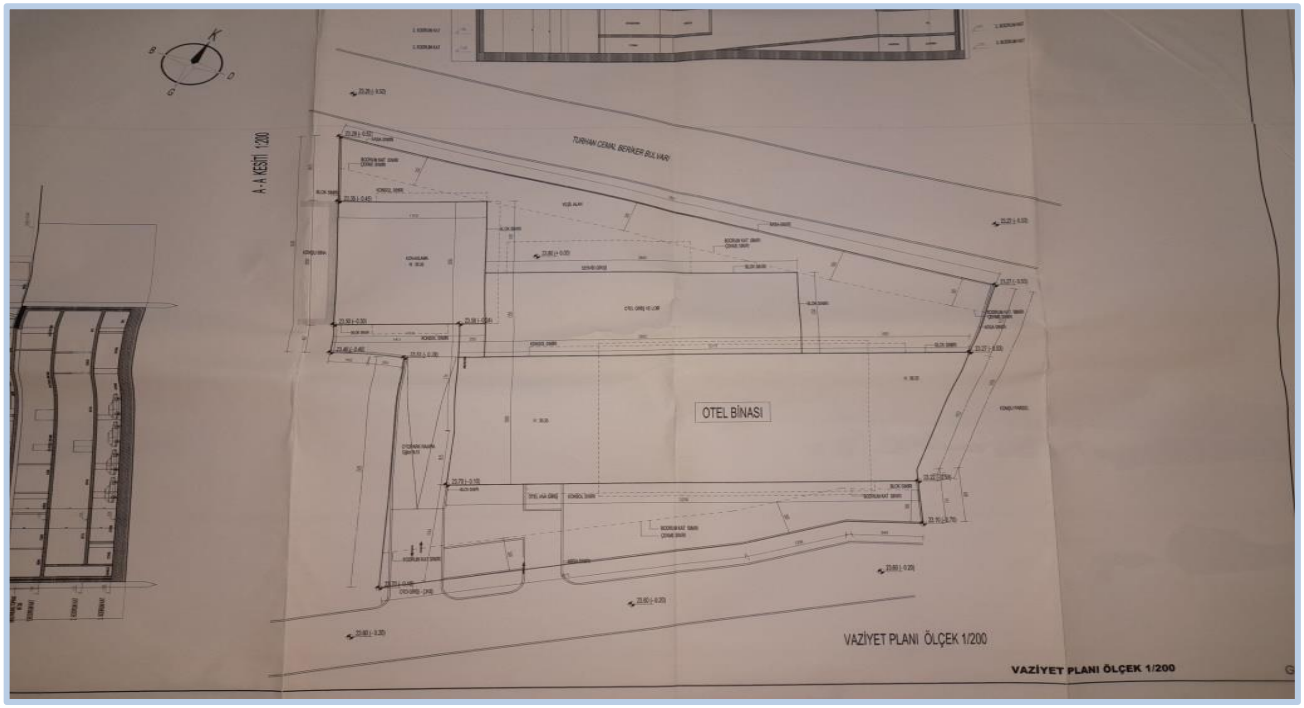
MİMARİ TADİLAT PROJESİ UYGUNDUR 17/10/2012

PROJE TASDİK BÜROSU		YAPI KONTROL BÜROSU	
RAPORTÖR		RAPORTÖR	
BÜRO ŞEFİ		BÜRO ŞEFİ	
MÜDÜR MUAVİNİ		MÜDÜR MUAVİNİ	
İMAR MÜDÜRÜ		İMAR MÜDÜRÜ	

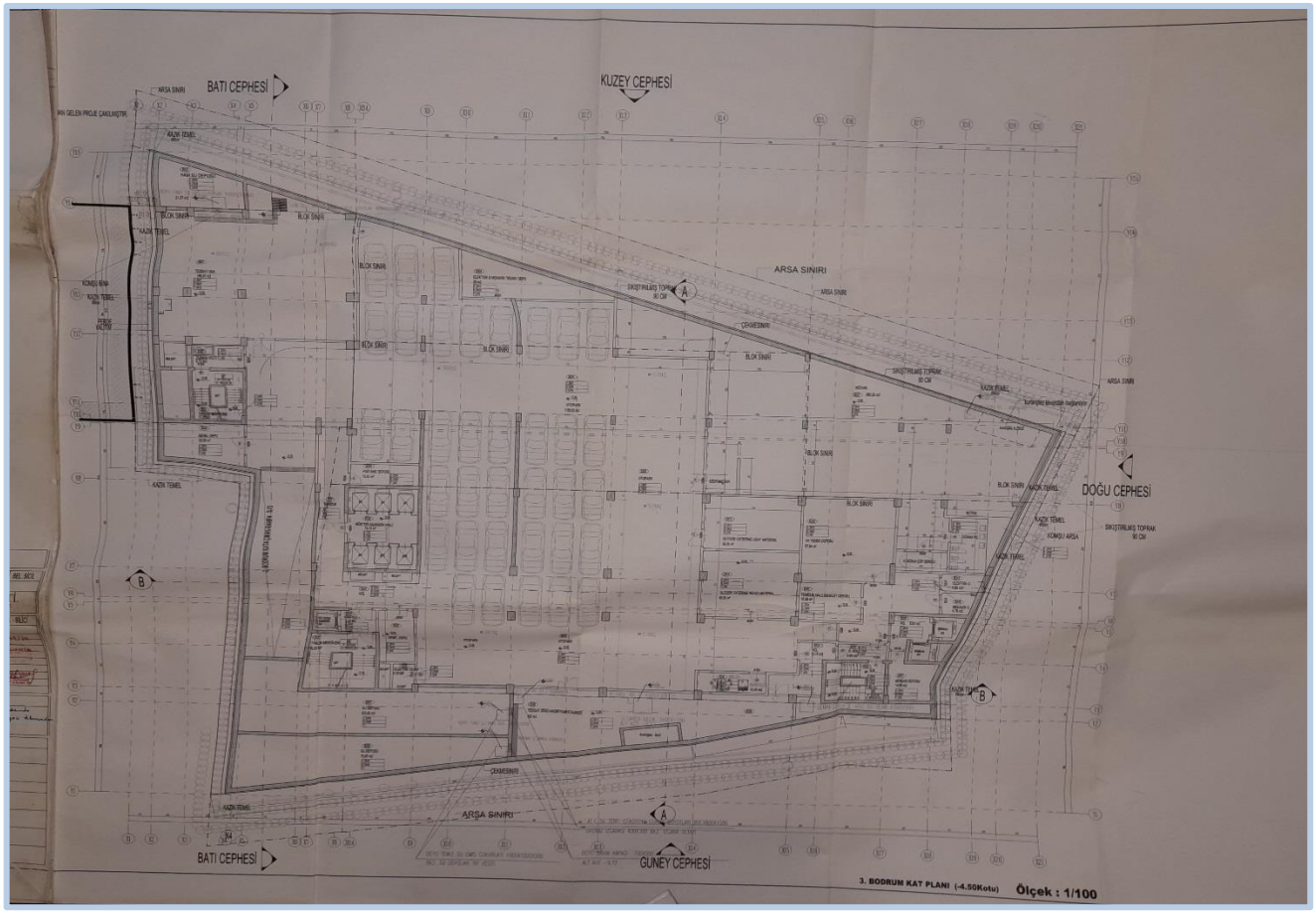
PROJE KAPAĞI


OTEL
DIPLOMA NO
ODA SICIL
BEL. SICIL
4342-1975
7488
MERLER LTD. ŞTİ.
TSKB GAYRİMENKUL - BİLİCİ
BELGELER
UYGUNDUR
9. KAT (BALL ROOM KAT)
8.KAT(YATAK KAT)
7.KAT(YATAK KAT)
6. KAT(YATAK KAT)
5. KAT(YATAK KAT)
4. KAT(YATAK KAT)
3. KAT(YATAK KAT)
2. KAT(YATAK KAT)
1. KATI (TESİSAT KATI)
ASMA KAT
ZEMİN KAT
OTO YOLU
SIKIŞTIRILMIŞ TOPRAK 90 CM
1.BODRUM KAT
2. BODRUM KAT
3. BODRUM KAT

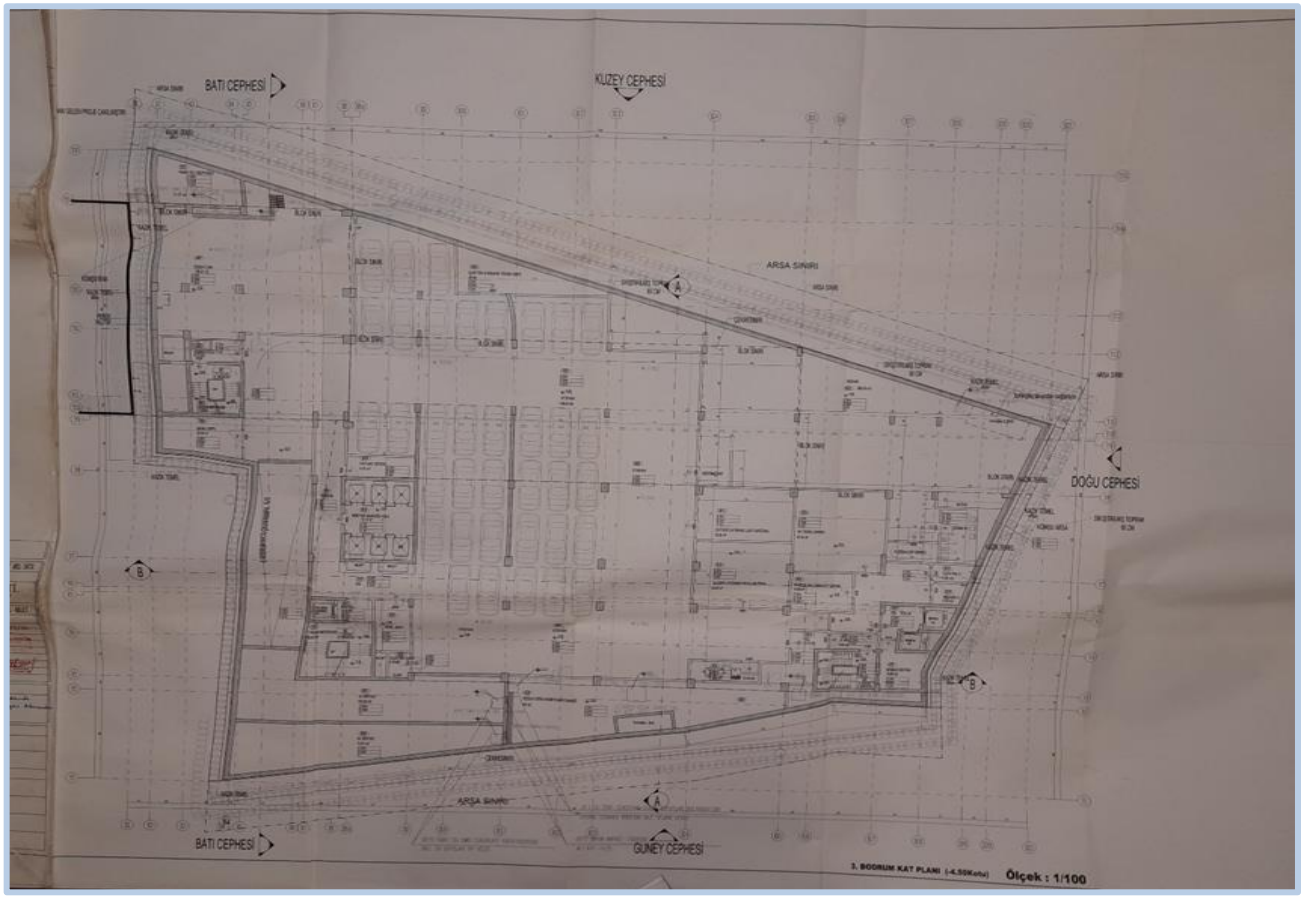
KESİT



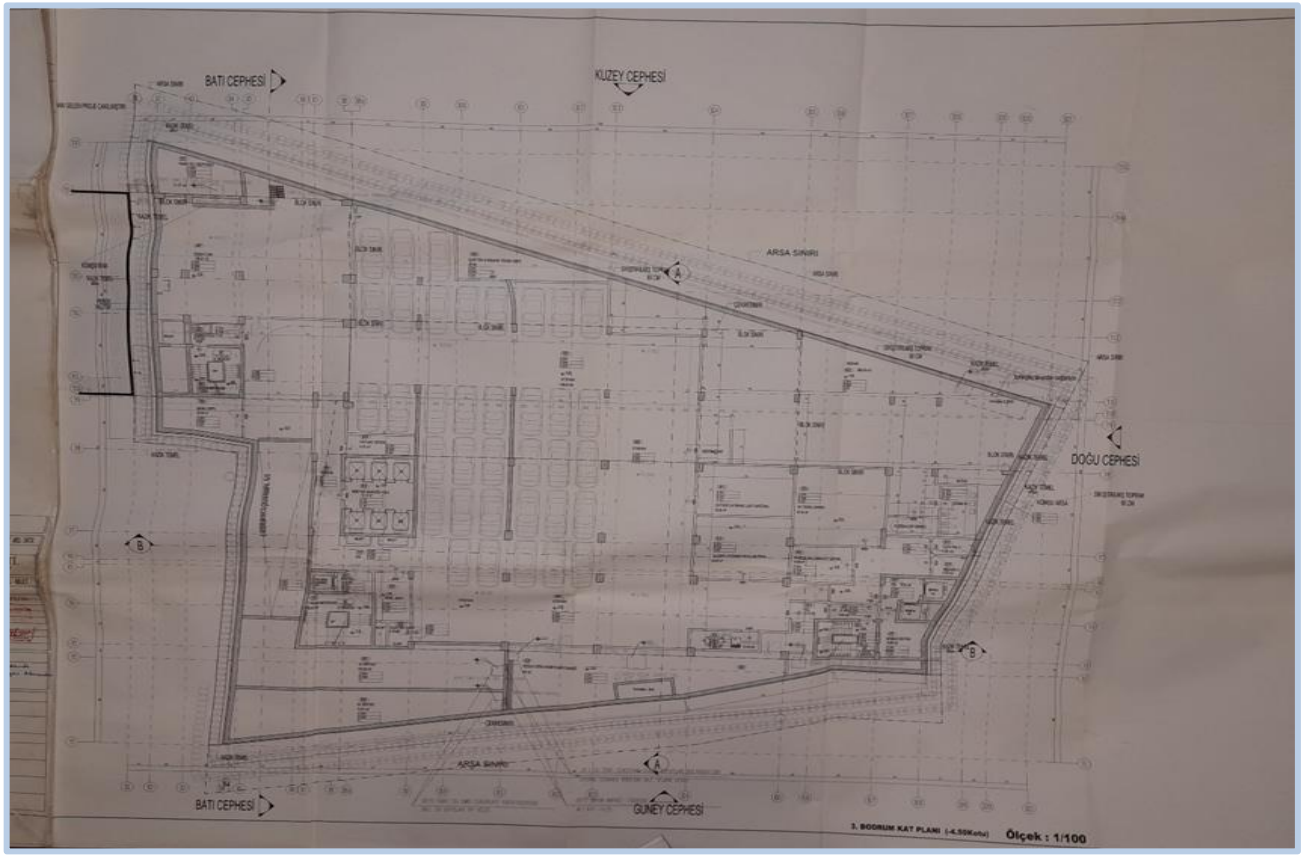
VAZİYET PLANI



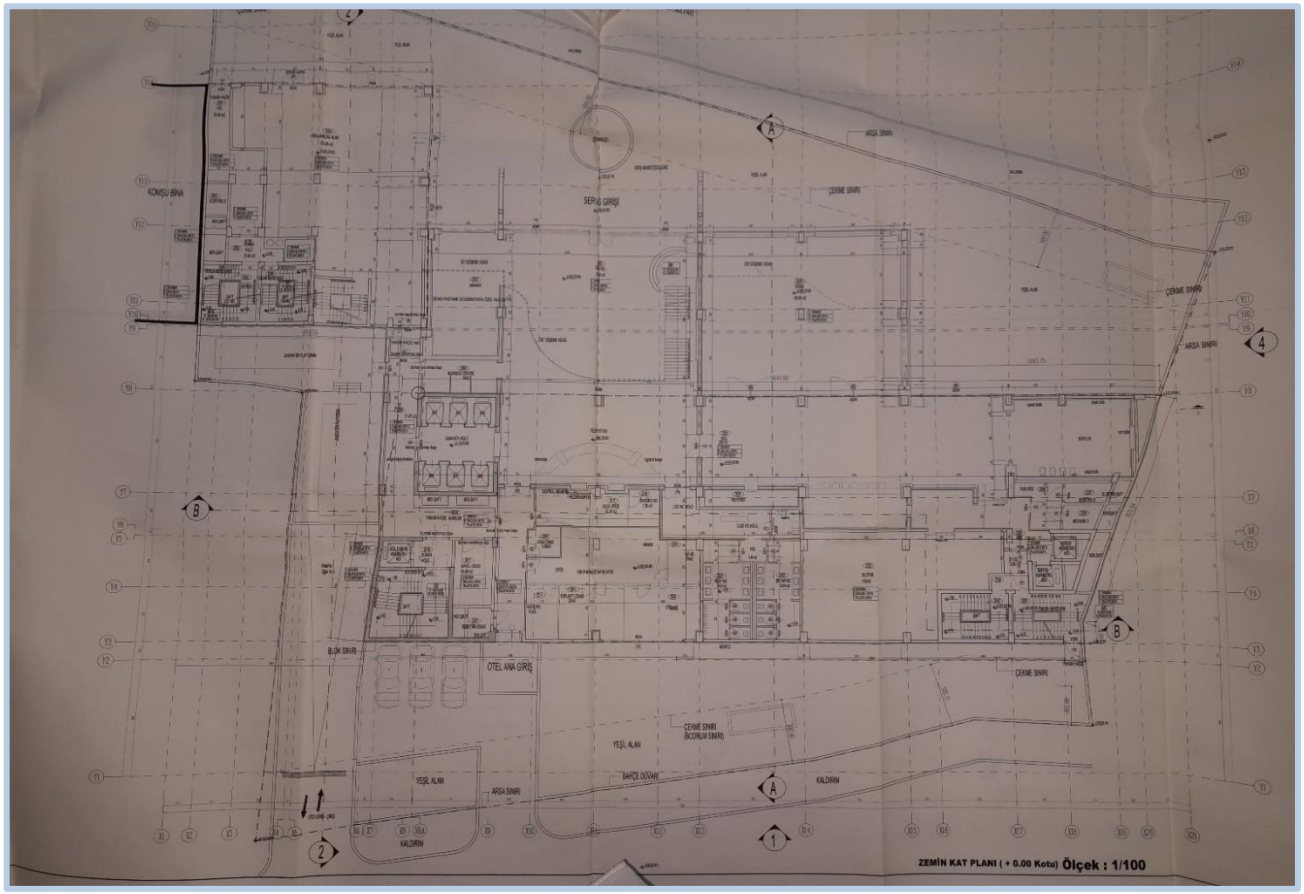
3.BODRUM KAT



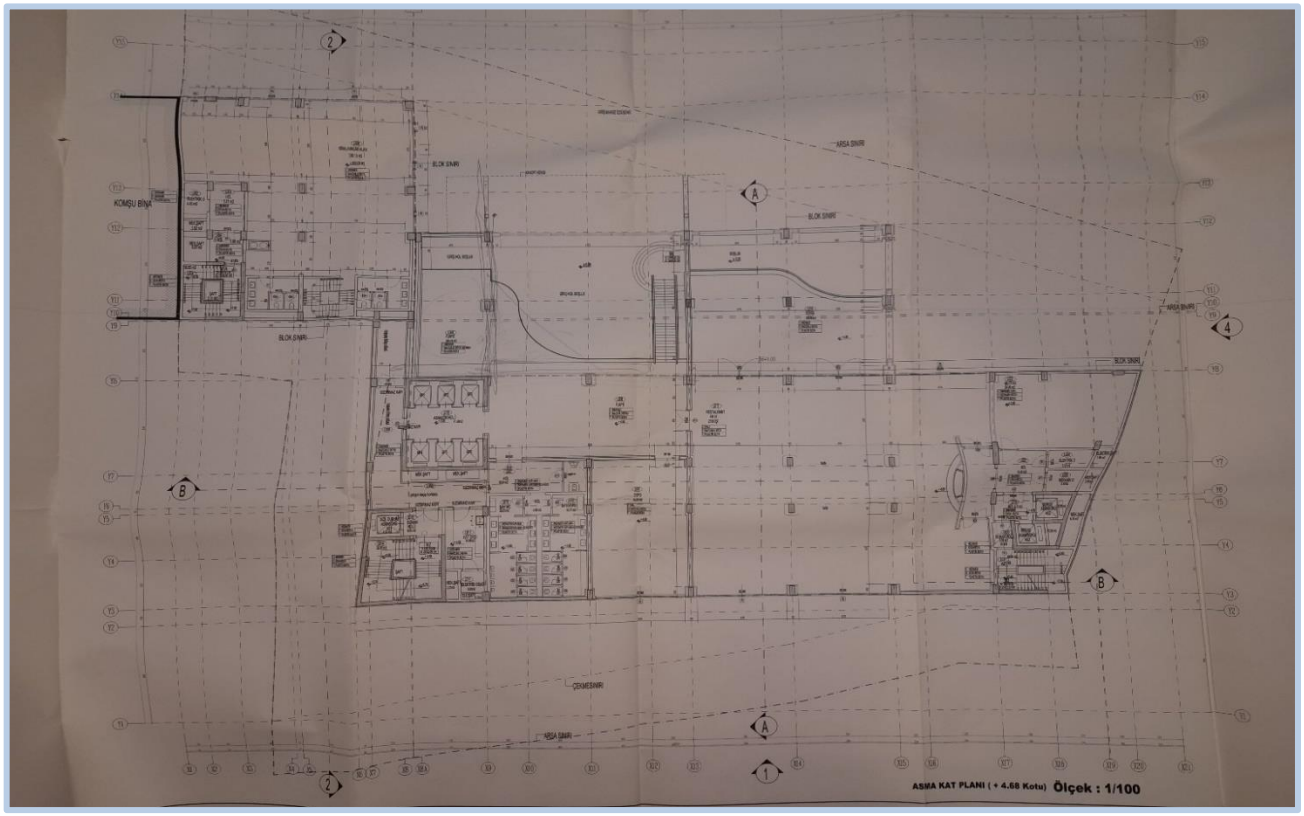
2.BODRUM KAT



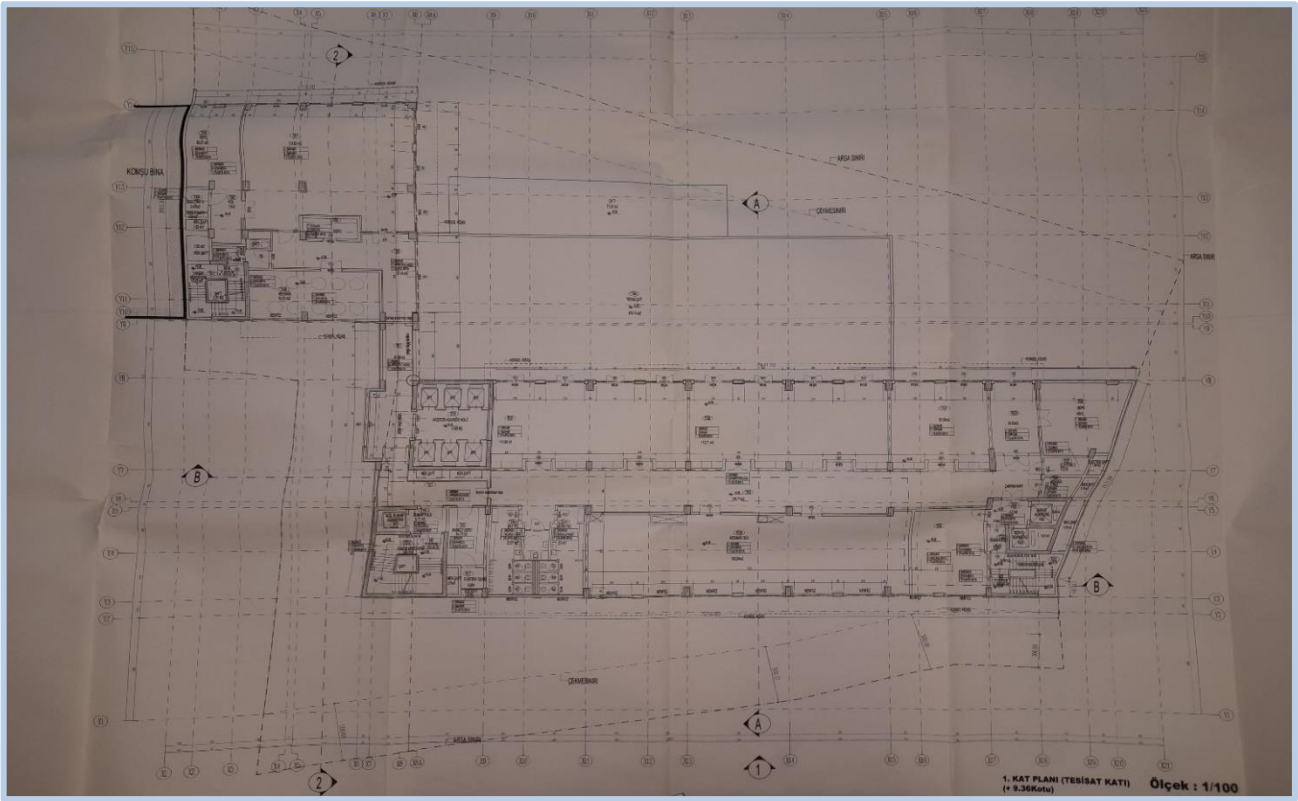
1.BODRUM KAT



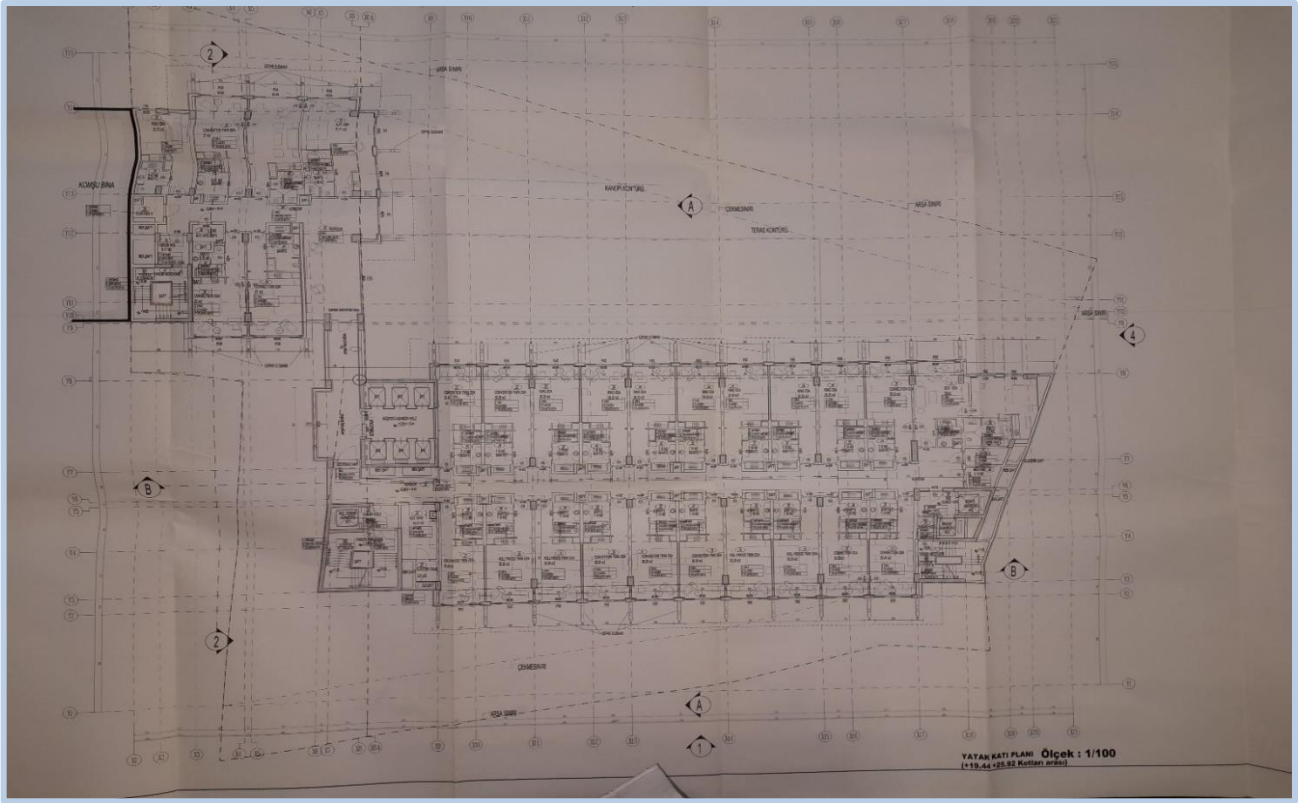
ZEMİN KAT



ASMA KAT

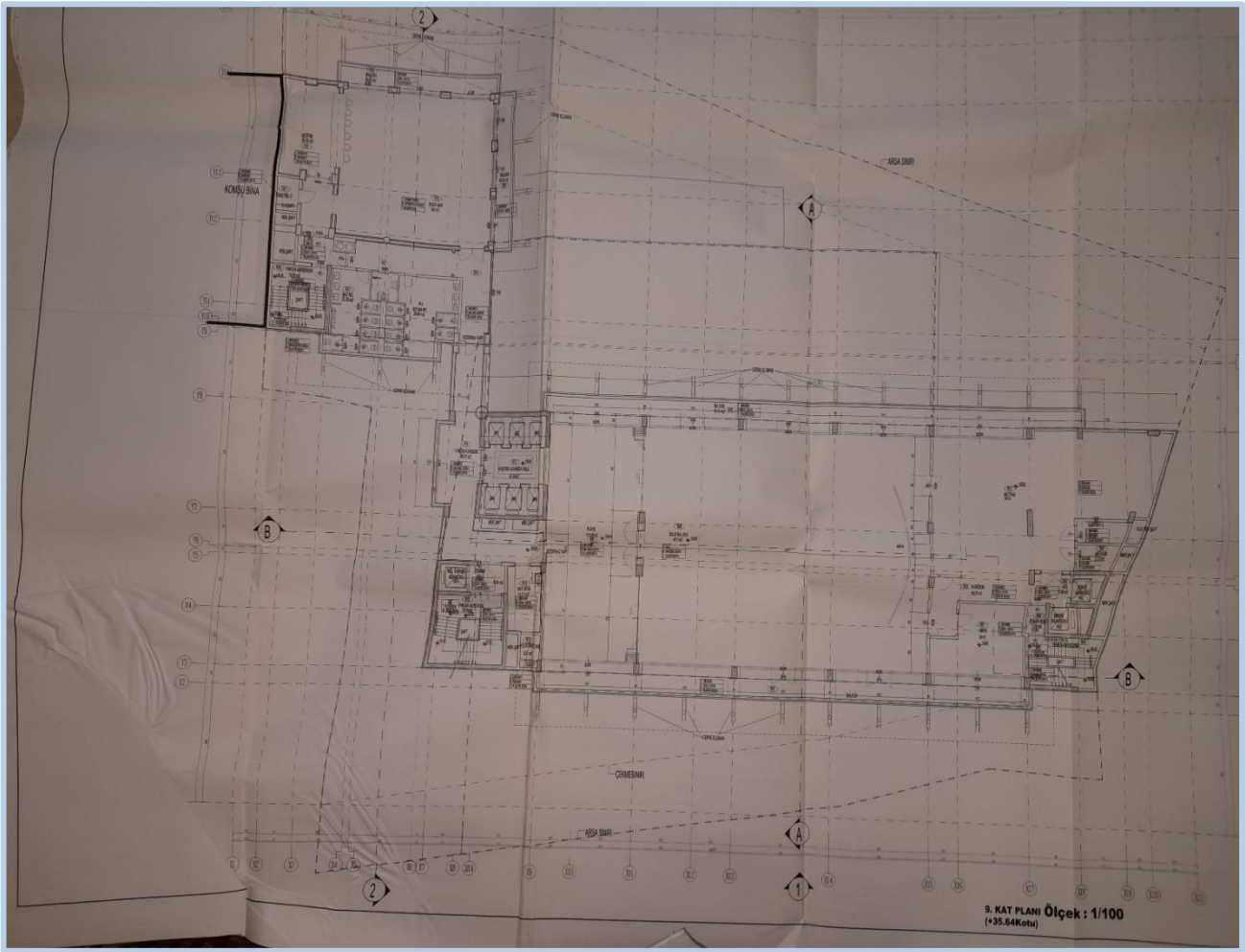


1.KAT PLANI



YATAK KAT PLANI

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



9. KAT PLANI

8.UAVT KODU SORGULAMA EKRANI

Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
213341621	1653	143	17.M.III	-	Bina Ana Giriş	-	-	33	1091200160	-	Otel	Özel	İskan	-

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 1091200160

Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
213341621	1653	143	17.M.III	-	Bina Ana Giriş	-	-	33	1091200160	-	Otel	Özel	İskan	-

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 1091200160

Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
213341621	1653	143	17.M.III	-	Bina Ana Giriş	-	-	33	1091200160	-	Otel	Özel	İskan	-

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 1091200160

9.YAPI KAYIT BELGESİ

CSB01000423339901

T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No	:	38U4PEFF
Başvuru Numarası	:	4233399
Düzenleme Tarihi	:	27.12.2018

Belgenin Kapsamı	:	Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	:	TİCARİ
Yapının Adresi	:	İl:ADANA, İlçe:SEYHAN, Mahalle:ÇINARLI, Cadde\Sokak:TURHAN CEMAL BERİKER BULVAR, Dış Kapı No:33 A, Ada:1653, Parsel:143
Arsa Alanı	:	19,61 m²
Bağımsız Bölüm Alanı	:	74,90 m²
Bağımsız Bölüm Numarası	:	1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

*Bu belgenin doğruluğu https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait **Barkodlu Belge Doğrulama** uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.*

CSB01000423381201

T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No	:	PUEC6MB4
Başvuru Numarası	:	4233812
Düzenleme Tarihi	:	27.12.2018

Belgenin Kapsamı	:	Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	:	TİCARİ
Yapının Adresi	:	İl:ADANA, İlçe:SEYHAN, Mahalle:ÇINARLI, Cadde\Sokak:TURHAN CEMAL BERİKER BULVAR, Dış Kapı No:33 A, Ada:1653, Parsel:143
Arsa Alanı	:	20,47 m²
Bağımsız Bölüm Alanı	:	119,00 m²
Bağımsız Bölüm Numarası	:	3

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

*Bu belgenin doğruluğu https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait **Barkodlu Belge Doğrulama** uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.*

Yapı Kayıt Belgesi

10.ENERJİ KİMLİK BELGESİ

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Binanın

Tipi	:	Otel
İnşaat Yılı	:	
Kapalı Kullanma Alanı	:	13.125,60
Ada, Parseli	:	1653/17.M.III/143
Adresi	:	Çinarli Mah. Turhan Cemal Beriker Sok. No:33 Seyhan/ADANA

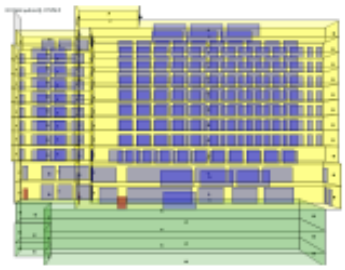
Bina Sahibinin

Adı Soyadı	:	BILICI YAT. GAYR.- TSKB GAYR. YAT. ORT. A.S.
Adresi	:	Haci Sabanci O.S.B Ataturk Bulv. Sariçam Adana

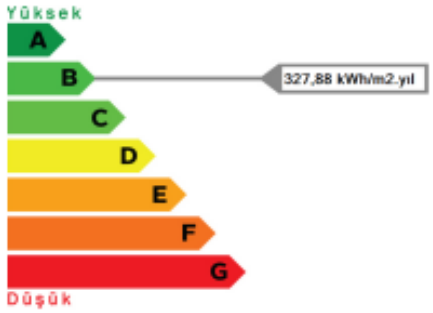
Müşterek Tesisatların Sahibi (gerekliyse)

Adı Soyadı	:	BILICI YAT. GAYR.- TSKB GAYR. YAT. ORT. A.S.
Adresi	:	Haci Sabanci O.S.B Ataturk Bulv. Sariçam Adana

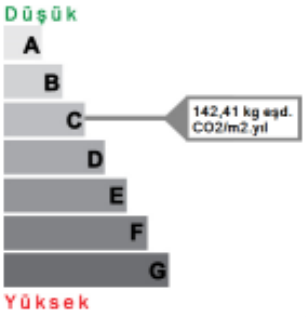
Binanın Resmi



Enerji Performansı



Sera Gazı Emisyonu



Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı

%0,00

Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yıllık Enerji Tüketimleri			Sınıfı
		Nihai (kWh/yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Kullanım Alanı Başına (kWh/m2.yıl)	
TOPLAM		4.303.584,25	6.178.316,06	327,88	A B C D E F G
ISITMA	stemi, Isitma Sistemi, Isitma	533.788,72	533.788,72	40,67	A B C D E F G
SIHHİ SICAK SU	temi, Sicak Su Sistemi, Sicak	2.391.316,26	2.391.316,26	182,19	A B C D E F G
SOĞUTMA	emi, Sogutma Sistemi, Sog	560.064,62	1.321.752,51	42,67	A B C D E F G
HAVALANDIRMA	Havalandirma Sistemi	3.410,19	8.048,05	0,26	A B C D E F G
AYDINLATMA		815.004,46	1.923.410,52	62,09	A B C D E F G

Açıklamalar

Belgenin

Numarası	:	S3456773E5015
Veriliş Tarihi	:	10.08.2015
Son Geçerlilik Tarihi	:	10.08.2025

Belgeyi Düzenleyenin

Adı Soyadı	:	Hakan KONUK
Firması	:	HG Yapi Muh. Mus. Ins. Ve Taah. Tic. Ltd. Sti.
Oda Sicil Nosu	:	EVD-34-0067

11.TURİZM İŞLETME BELGESİ

T.C.
THE REPUBLIC OF TURKEY
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
THE MINISTRY OF CULTURE AND TOURISM

TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ

The Certificate of Tourism Establishment

Adı	: DİVAN ADANA
Sınıfı ve Türü	: 5 YILDIZLI OTEL
Adresi	: ÇINARLI MAH. TURHAN CEMAL BEKİRER BULVARI NO:33 SEYHAN/ADANA
Belge Sahibi	: BİLİCİ YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.,TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İşletmeci	: ANAVARZA OTELCİLİK A.Ş.
Tarih ve Sayı	: 31/12/2014 - 15776
Çalışma Saatleri	: GENELGESİNDE GÖSTERİLMİŞTİR.
Kapasite	: ARKA SAYFADA GÖSTERİLMİŞTİR.

Şennur ALDEMİR DOĞAN
Bakan a.
Genel Müdür V.

BU BELGEDE BELİRTİLEN KAPASİTE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE 3621 SAYILI KIYI KANUNUNA GÖRE HAK OLUŞTURMAZ.

Adı : **DİVAN ADANA**

Sınıfı ve Türü : **5 YILDIZLI OTEL**

Kapasite :

165 ODA (2 YATAK), 14 SÜİT ODA (2 YATAK), 1 BEDENSEL ENGELLİ ODASI (2 YATAK), TOPLAM: 180 ODA - 360 YATAK, 415 KİŞİLİK BİRİNCİ SINIF LOKANTA, 365 KİŞİLİK İKİNCİ SINIF ALAKART LOKANTA, 100 KİŞİLİK YARI AÇIK YEMEK ALANI, 110 KİŞİLİK BAR SALONU, 90 KİŞİLİK ÇOK AMAÇLI SALON(2 ADET), 45 KİŞİLİK TOPLANTI SALONU, 30 KİŞİLİK TOPLANTI SALONU, 100 KİŞİLİK TOPLANTI SALONU, 460 KİŞİLİK TİYATRO SALONU, KAPALI YÜZME HAVUZU, TÜRK HAMAMI, SAUNA, BUHAR ODASI, JAKUZİ, MASAJ ÜNİTESİ(5 ADET), ALETLİ JİMNASTİK SALONU, ERKEK VE KADIN KUAFÖRÜ, SATIŞ ÜNİTESİ(2 ADET), 20 ARAÇLIK AÇIK OTOPARK, 60 ARAÇLIK GARAJ

Şennur ALDEMİR DOĞAN
Bakan a.
Genel Müdür V.

12.TURİZM YATIRIMI BELGESİ

T.C.
THE REPUBLIC OF TURKEY
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
THE MINISTRY OF CULTURE AND TOURISM

TURİZM YATIRIMI BELGESİ

The certificate of Tourism Investment

Adı	: DİVAN ADANA
Sınıfı ve Türü	: 5 YILDIZLI OTEL
Adresi	: ÇINARLI MAH. (17 M III PAFTA, 1653 ADA, 143 PARSEL) SEYHAN-ADANA
Belge Sahibi	: BİLİCİ YATIRIM-TSKB GYO ADANA OTEL PROJESİ ADİ ORTAKLIĞI
Tarih ve Sayı	: 10.10.2011 - 13240
İşletmeye Açılma T	: 10.10.2014
Kapasitesi	: 183 ODA(2Y)+15 SUİT(2Y)+2 BEDENSEL ENGELLİ ODASI(2Y)-400 YATAK, 288 KİŞİLİK 1. SINIF LOKANTA, 70 KİŞİLİK ALAKART LOKANTA, 50 KİŞİLİK TOPLANTI SALONU, 100 KİŞİLİK TOPLANTI SALONU, 100 KİŞİLİK BAR SALONU, 140 KİŞİLİK ÇOK AMAÇLI SALON, 330 KİŞİLİK KONFERANS SALONU, KAPALI YÜZME HAVUZU, ALETLİ JİMNASTİK SALONU, TÜRK HAMAMI, SAUNA, MASAJ ODASI, SATIŞ ÜNİTESİ (2 ADET), BAY-BAYAN KUAFÖR, 43 ARAÇLIK KAPALI OTOPARK, 8 ARAÇLIK AÇIK OTOPARK

Zeki CAN
Bakan a.
Genel Müdür

T-1 SERİSİ No: 001243

TURİZM YATIRIM BELGESİ

13.GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSLARI VE TECRÜBE BELGELERİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 11.01.2010 No : 401232

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Mehmet Onur ÇAKMAKLI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:05.03.2020 **Belge No: 2019-01.3138**

Sayın Mehmet Onur ÇAKMAKLI
(T.C. Kimlik No: 53851514608 - Lisans No: 401232)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 15.09.2008 No : 400812

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Fatih TOSUN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:04.03.2020 **Belge No: 2019-01.3136**

Sayın Fatih TOSUN

(T.C. Kimlik No: 15803466496 - Lisans No: 400812)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan