



## Gayrimenkul Değerleme Raporu

### **AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI A.ř.**

ÇINARLI MAHALLESİ, TURHAN CEMAL BERİKER BULVARI  
İBİS OTEL, NO: 49 / 49A  
SEYHAN / ADANA

06.01.2025  
SM-24-SPK-041

**Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler**

<b>Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri</b>	<b>Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</b> Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - E.Mail : <a href="mailto:iletisim@smartkurumsal.com.tr">iletisim@smartkurumsal.com.tr</a>
<b>Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri</b>	<b>Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi</b> Büyükdere Caddesi, No:201, Levent Loft, C Blok, Kat:8, 34390 Levent / İSTANBUL Tel: (0212) 371 87 00 – E.Mail: <a href="mailto:info@akfengyo.com.tr">info@akfengyo.com.tr</a>
<b>Sözleşme Tarihi / Sayısı</b>	22.01.2024
<b>Talep Tarihi / Sayısı</b>	01.10.2024 / 041
<b>Değerleme Tarihi</b>	31.12.2024
<b>Rapor Tarihi</b>	06.01.2025
<b>Rapor Numarası</b>	SM-24-SPK-041
<b>Raporun Türü</b>	Gayrimenkul Değerleme Raporu
<b>Değerlemeye Konu Taşınmaz(lar)</b>	1 Adet Otel ve İş Yeri
<b>Değerlemeye Konu Taşınmazların Adresi</b>	Çınarlı Mahallesi, Turhan Cemal Beriker Bulvarı İbis Otel, No: 49 / 49A Seyhan / ADANA
<b>Raporu Hazırlayan Uzman Yardımcısı</b>	Mustafa ÖZER İnşaat Mühendisi (Fırat Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:410092)
<b>Raporu Hazırlayan Uzman</b>	Merve GÜNEŞ Harita Mühendisi (Selçuk Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Mehmet ÖZTÜRK Şehir Plancısı (Gazi Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187) (mRICS No: 6869236)

## İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ	5
1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI	5
1.2 UYGUNLUK BEYANI	5
1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER	5
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2.1 DEĞERLEMİYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR	8
3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN MÜLKİYET BİLGİLERİ	9
3.1 TAPU KAYITLARI	9
3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ	10
3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ	10
4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER	11
4.1 TAŞINMAZIN TANIMI	11
4.2 TAŞINMAZLARLARIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ	11
4.3 TAŞINMAZLARIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	18
4.4 TAŞINMAZLARIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	19
4.5. SWOT ANALİZİ	21
5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ	22
5.1 TAŞINMAZLARA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ	22
5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ	22
5.3 TAŞINMAZLARA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ	22
6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARA İLİŞKİN ANALİZLER	25
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	25
6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	39
6.3 TAŞINMAZLARIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER	39
6.4 TAŞINMAZLARIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	39
6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ	39
6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ	40
6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	40

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ	40
6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ	43
6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ	44
7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	49
8. SONUÇ	50
9. EKLER	51
9.1 FOTOĞRAFLAR	51
9.2 RUHSATLAR VE PROJELER	55
9.3 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ)	75
9.4 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI	78
9.5 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	80
9.6 RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ	82

## **1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ**

### **1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI**

Bu değerlendirme raporunun amacı; Akfen GYO A.Ş.'nin talebine istinaden, Çınarlı Mahallesi'nde 2.213,00 m<sup>2</sup> arsa yüz ölçümüne sahip 585 ada 2 no.lu parselde bulunan 11 Katlı Betonarme Otel ve Arsası nitelikli ana taşınmazda konumlu, 1 bağımsız bölüm numaralı Otel vasıflı ve 2 bağımsız bölüm numaralı İş Yeri vasıflı bağımsız bölümler için pazar ve kira değerini içeren Değerleme Raporu'nun hazırlanmasıdır.

### **1.2 UYGUNLUK BEYANI**

Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışması ile ilgili olarak;

- Raporunda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçların yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olduğu ve kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkul ve ilgili taraflarla herhangi bir kişisel ilgi veya önyargısının olmadığını,
- Değerleme hizmetinin karşılığının, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya konulabilecek hareket ve olaylara bağlı olmadığını,
- Değerleme hizmetinin önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmediği ve rapor edilmediğini,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara uygun gerçekleştiğini,
- Değerleme Uzmanının mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporunda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını

beyan ederiz.

### **1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER**

Bu raporda yer alan değerlendirme çalışması, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" kapsamında hazırlanmıştır ve tebliğ ekinde (EK-1) yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar"ı içermektedir. Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları'nı (2017) kapsamaktadır.

UDS 104 tanımlı değer esaslarından, **Pazar değeri**, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır.

Bu kapsamda, değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

- Gayrimenkulün niteliği gereği analizde, mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı ve her ikisi de bağımsız hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili makul bilgiye sahiptir ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkullerin makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen Pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İş bu değerlendirme raporundaki değer esaslı, açık ve rekabetçi bir pazarda, bir el değiştirme işleminde elde edilebilecek en olası fiyattır.

UDS 105 tanımlı değerlendirme yaklaşımlarından aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı.

### **(a) Pazar Yaklaşımı**

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

Pazar yaklaşımı yöntemlerinden, kılavuz işlemler yöntemi olarak da bilinen **karşılaştırılabilir işlemler yönteminde**, gösterge niteliğindeki değere ulaşılabilmesi için değerlendirme konusu varlığın aynı veya benzeri varlıklarla ilgili işlemlere ilişkin bilgilerden istifade edilir. Karşılaştırılabilir işlemler yönteminin temel adımları:

(a) ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan karşılaştırma birimlerinin tespit edilmesi,

(b) ilgili karşılaştırılabilir işlemlerin tespit edilmesi ve bu işlemler için temel değerlendirme ölçütlerinin hesaplanması,

(c) karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların tutarlı bir karşılaştırmalı analizinin yapılması,

(d) karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasındaki farklılıkların yansıtılabilmesi amacıyla değerlendirme ölçütleri (varsa) için gerekli düzeltmelerin yapılması,

(e) düzeltilmiş değerlendirme ölçütünün değerlendirme konusu varlığa uygulanması ve

(f) çeşitli değerlendirme ölçütünün kullanılması halinde gösterge niteliğindeki değerlerin tek bir sonuca ulaştırılması şeklindedir.

### **b) Gelir Yaklaşımı**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup standartlarda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları:

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme 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.),

(b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,

(c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,

(d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığı; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi,

(e) uygundurma oranının belirlenmesi ve

(f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

### **c) Maliyet Yaklaşımı**

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer 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. Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlenmesidir.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlenmesidir.

(c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

## **2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER**

### **2.1 DEĞERLEMİYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ**

#### **SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK. A.Ş.**

Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA

Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20

E-Posta : [iletisim@smartkurumsal.com.tr](mailto:iletisim@smartkurumsal.com.tr)

Web : [www.smartkurumsal.com.tr](http://www.smartkurumsal.com.tr)

Hitit VD – 7720681407

Ticaret Sicil No: 382333

Sermaye: 1.000.000.-TL

### **2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ**

#### **AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Büyükdere Caddesi, No: 201 Levent Loft C Blok, Kat:8, 34390 Levent / İSTANBUL

Tel: (0212) 37187 00

Web: [info@akfengyo.com.tr](mailto:info@akfengyo.com.tr)

Ticaret Sicil No: 372278-0

Sermaye: 3.900.000.000.-TL

### **2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR**

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan 2 adet bağımsız bölümün değerlendirme tarihi itibarıyla,

- Pazar değeri tespiti
- Pazar kira değerinin tespiti

talebi bulunmaktadır.

Bu rapor amacına uygun olarak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3) sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" tebliğinin ekinde (EK-1) yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ve yine Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz.

Müşteri tarafından tarafımıza herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.



### 3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN MÜLKİYET BİLGİLERİ

#### 3.1 TAPU KAYITLARI

RAPORA KONU TAŞINMAZLAR		
İli	ADANA	
İlçesi	SEYHAN	
Mahallesi	ÇINARLI	
Köyü	-	
Mevkii	-	
Pafta No.	-	
Ada No.	585	
Parsel No.	2	
Yüz ölçümü (m <sup>2</sup> )	2.213,00	
Ana Taşınmazların Niteliği	11 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI	
Blok No.	-	
Kat No.	ZEMİN+1.+2.+3.+4.+5.+6.+7.+8 NORMAL KAT	1. BODRUM + ZEMİN
Bağımsız Bölüm No.	1	2
Bağımsız Bölümün Niteliği	OTEL	İŞ YERİ
Arsa Payı	2054 / 2213	159 / 2213
Cilt No. / Sayfa No.	36 / 3547	36/3548
Tarih / Yevmiye No.	23.10.2012 / 33811	
Sahibi	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş (1/1)	

### **3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ**

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden 25.12.2024 tarihinde saat 10:25 alınan tapu kayıt örneklerine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen takyidatlar müşterek olarak bulunmaktadır.

#### **Beyanlar:**

- Yönetim Planı (23-10-2012 tarih 33811 Yevmiye No)

#### **İpotekler:**

- TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O lehine, 1. Derece, 75000000.00 EUR bedelli ipotek kaydı mevcuttur. (08.-08-2024 tarih 35879 Yevmiye No)

### **3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ**

Değerleme konusu taşınmazlara ait Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden 25.12.2024 tarihinde alınan TAKBİS belgesine göre taşınmazların son üç yıl içerisinde değişiklik gözlenmemekte olup tapu müdürlüklerinde tapu kütüğü incelemesi yapılamamaktadır.

## **4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER**

### **4.1 TAŞINMAZIN TANIMI**

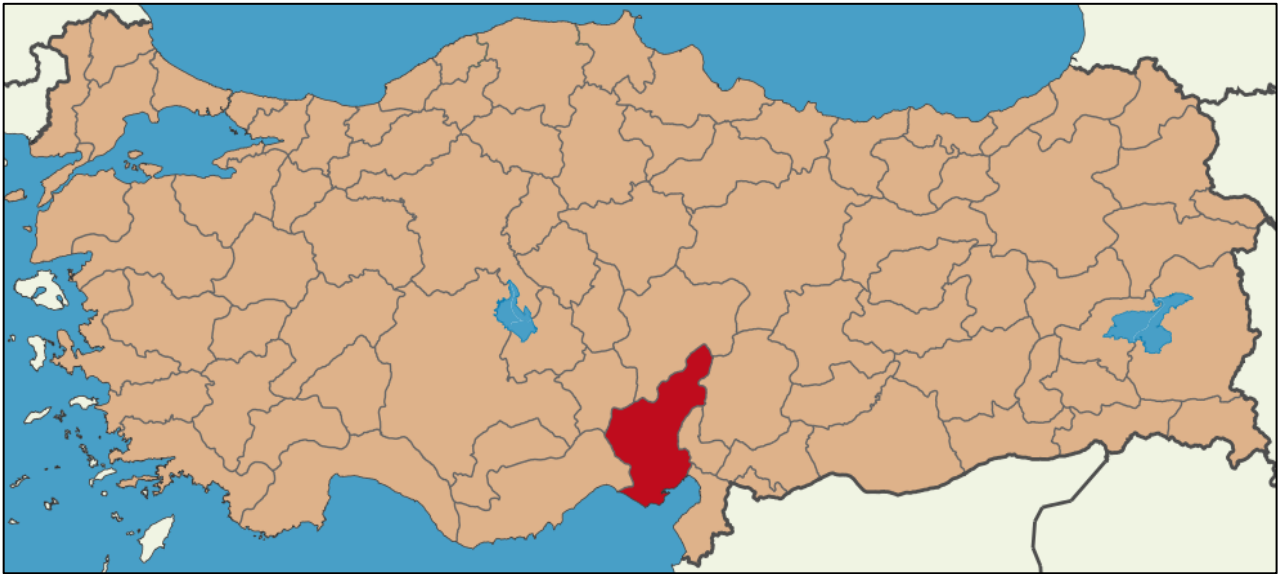
Değerlemeye konu taşınmaz, tapu kayıtlarına göre Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 585 ada 2 parsel üzerinde yer alan "11 Katlı Otel ve Arsası" nitelikli taşınmazdır.

### **4.2 TAŞINMAZLARLARIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ**

#### **4.2.1 Adana İli**

##### **Konum:**

Adana İli 35-38 enlemleri ile 34- 46 doğu boylamları arasında ve Akdeniz Bölgesi'nde yer almaktadır. Adana Toros dağlarının güneyinde yer alan Çukurova'da Seyhan nehri üzerinde kurulmuştur. Akdeniz'e yaklaşık 160 km'lik kıyısı bulunan Adana Avrupa'ya, Asya'ya bağlayan önemli ulaşım yolları üzerindedir.



##### **İdari Sınırlar:**

Adana kuzeyinde Kayseri, doğusunda Osmaniye, kuzeydoğusunda Kahramanmaraş güneydoğusunda Hatay, kuzeybatısında Niğde ve batısında Mersin illeri ve güneyinde Akdeniz ile çevrilidir. Güneyi 160 km'yi bulan Akdeniz kıyılarıyla sınırlanan ilin yüzölçümü 14.125 km<sup>2</sup>'dir. Şehir merkezinin denizden yüksekliği 23 metredir.

Adana ili sınırları içerisinde 15 ilçe bulunmaktadır. Adana Büyükşehir Belediyesi'ni oluşturan ilçeler; Aladağ, Ceyhan, Çukurova, Feke, İmamoğlu, Karaisalı, Karataş, Kozan, Pozantı, Saimbeyli, Sarıçam, Seyhan, Tufanbeyli, Yumurtalık, Yüreğir, İlçeleridir.



### **Ulaşım:**

İl içinde karayolu, demiryolu, denizyolu ve havayolu ile ulaşım yapılmaktadır. Ayrıca Adana'da gelişmiş bir toplu taşımacılık sistemi şehir nüfusunun ulaşım ihtiyacını karşılar.

Şehir ulaşımında, Büyükşehir Belediyesi Otobüsleri ve özel halk otobüsleri, dolmuşlar ve taksiler kullanılmaktadır. Ayrıca 14 km güzergâhı ve bunun üzerinde 13 istasyonu bulunan Adana metrosu, 2010 yılında hizmete açılmıştır. 2007'den bu yana Adana Büyükşehir Belediyesi Otobüsleri, özel halk otobüsleri ve Hafif Raylı Sistemi/Metroda Kentkart akıllı bilet kartları kullanılmaktadır. Adana Büyükşehir Belediyesi, 229 otobüsten oluşan bir filoyla şehir içinde hizmet vermektedir.

**Demiryolu:** Adana'ya ilk demiryolu hattı İngilizler tarafından 1886 yılında kurulmuştur. Adana-Mersin arasındaki hatta günümüzde dizel lokomotifli trenlere ilaveten, raybüs ve DMU tipi hızlandırılmış banliyö trenleri çalışmakta olup, Adana-Mersin arasında günde karşılıklı yirmi dokuz tren sefer yapmakta ve seyahat süresi 45 dakikaya inmiştir. Anahat trenleri olarak ise; İstanbul Haydarpaşa'ya İç Anadolu Mavi Treni; Ankara'ya Çukurova Mavi Treni, Kayseri'ye Erciyes Ekspresi ve Elazığ'a da Fırat Ekspresi yolcu taşımaktadır.

**Karayolu:** Otoyolla Adana'dan Ankara, Mersin, Gaziantep ve Hatay yönünde ulaşım mümkündür. D-400 Karayolu ve milletlerarası TEM otoyolu ile Adana'ya ulaşılır. Ankara'dan Aksaray, Pozantı üzerinden 472 km, İzmir'den Afyon-Konya-Ereğli üzerinden 873 km, İstanbul'dan Bolu, Ankara, Aksaray-Pozantı rotasıyla 909 km sonra Adana'ya ulaşılabilir. Şehir merkezine uzaklığı 5 km olan otobüs terminalinden Türkiye'nin her yerine otobüs seferleri düzenlenmektedir.

**Havayolu:** Şehrin hava ulaşımı, 1937 yılından bu yana Şakirpaşa Havalimanı'ndan sağlanır. İç ve dış hat seferlerinin gerçekleştiği Adana Havalimanı, Türkiye'de yolcu taşınması sıralamasında 7. sırada yer almaktadır. Havalimanı iç hatlardan İstanbul Atatürk ve Sabiha Gökçen ile Ankara-Esenboğa, İzmir, Antalya ve Trabzon'a; dış hatlardan KKTC-Lefkoşa ve Almanya'nın bazı şehirlerine doğrudan uçuşlar düzenlenmektedir. 2014 yılında hizmete girmesi planlanan Çukurova Havalimanı'nın inşası devam etmektedir. Şehirde ayrıca askerî gayeli olarak kullanılan İncirlik Havaalanı da bulunmaktadır.

**Denizyolu:** Adana il sınırları içerisinde milletlerarası petrol ve yük taşımacılığına açık Botaş Limanı ve Toros Gübre Fabrikaları Limanı bulunmaktadır.



### **İklim:**

Adana, tipik Akdeniz iklimine sahiptir. Kışları ılık ve yağışlı, yazları ise sıcak ve kuraktır. En yüksek sıcaklık, 24 Ağustos 1958 tarihinde 45,6 °C olarak ölçülmüştür. En düşük sıcaklık ise 20 Ocak 1964'te -8,1 °C olarak kayıtlara geçmiştir.

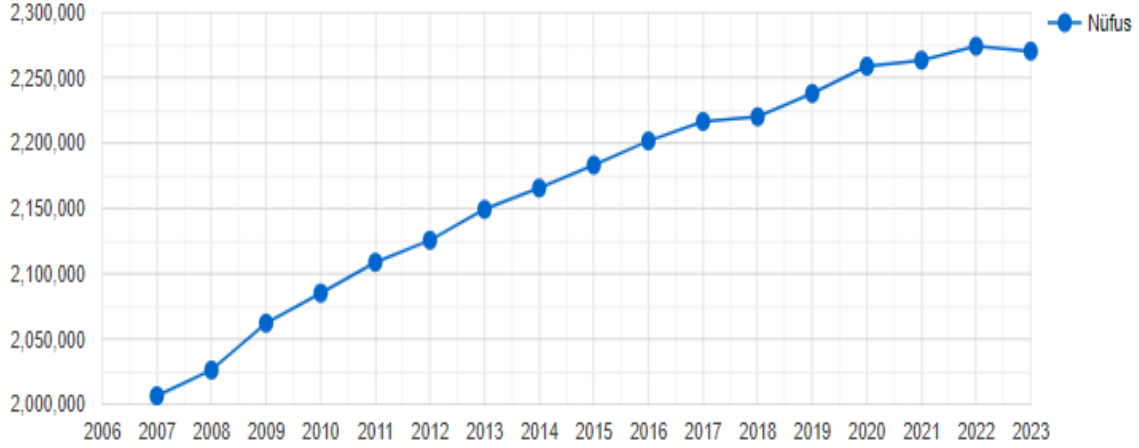
### **Su Kaynakları:**

Adana ili, nerede ise bir sular şehri denecek kadar su kaynakları bakımından zengindir. Akdeniz ile 160 km kıyısı olması, kıyı boyunca Ağyatan, Akyatan ve Tuzla gibi 5 adet lagünün bulunması su ürünleri avcılığı ve yetiştiriciliği için önemlidir. Bunlara ek olarak 560 km uzunluğa ve 555 ha alana sahip Seyhan nehri ile 509 km uzunluğa ve 330 ha alana sahip Ceyhan nehrinin varlığı ve başta Seyhan baraj gölü olmak üzere 4 adet baraj gölü ve 18 adet gölet Adana'nın su varlığını ortaya koymaktadır. Sahip olunan su kaynaklarının bolluğu ve üretim açısından mevcut potansiyele rağmen, üretimin çok düşük düzeyde ve Türkiye toplam üretiminin % 1'inin de altında olduğu ve genel olarak avcılığa dayandığı görülmektedir.

### **Nüfus ve Demografik Yapı:**

Adana İl Nüfusu: 2.274.106'dır (2022 sonu). İlin yüzölçümü 13.844 km<sup>2</sup>'dir. İlde km<sup>2</sup>'ye 164 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 1791 kişi ile Seyhan'dır) İlde yıllık nüfus artış oranı % 0,47 olmuştur. 6 Şubat 2023 TÜİK verilerine göre 15 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 831 mahalle bulunmaktadır. Nüfus en çok artan ilçe: Sarıçam (%6,29) Nüfusu en çok azalan ilçe: Yumurtalık (-%5,50). Bu nüfus, 1.137.455 erkek ve 1.136.651 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,02 erkek, %49,98 kadındır.

Adana Nüfus Grafiği



Yıl	Adana Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	2.270.298	1.135.046	1.135.252
2022	2.274.106	1.137.455	1.136.651
2021	2.263.373	1.130.862	1.132.511
2020	2.258.718	1.127.516	1.131.202
2019	2.237.940	1.117.032	1.120.908
2018	2.220.125	1.106.811	1.113.314
2017	2.216.475	1.108.939	1.107.536
2016	2.201.670	1.101.340	1.100.330
2015	2.183.167	1.091.159	1.092.008
2014	2.165.595	1.082.497	1.083.098
2013	2.149.260	1.074.778	1.074.482
2012	2.125.635	1.061.264	1.064.371
2011	2.108.805	1.052.873	1.055.932
2010	2.085.225	1.038.575	1.046.650
2009	2.062.226	1.029.640	1.032.586
2008	2.026.319	1.009.001	1.017.318
2007	2.006.650	994.864	1.011.786

(Kaynak: TÜİK, İstatistik Göstergeler, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Sonuçları)

Yıl	Adana Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	2.270.298	1.135.046	1.135.252
2022	2.274.106	1.137.455	1.136.651
2021	2.263.373	1.130.862	1.132.511
2020	2.258.718	1.127.516	1.131.202
2019	2.237.940	1.117.032	1.120.908
2018	2.220.125	1.106.811	1.113.314
2017	2.216.475	1.108.939	1.107.536
2016	2.201.670	1.101.340	1.100.330
2015	2.183.167	1.091.159	1.092.008
2014	2.165.595	1.082.497	1.083.098
2013	2.149.260	1.074.778	1.074.482
2012	2.125.635	1.061.264	1.064.371
2011	2.108.805	1.052.873	1.055.932
2010	2.085.225	1.038.575	1.046.650
2009	2.062.226	1.029.640	1.032.586
2008	2.026.319	1.009.001	1.017.318
2007	2.006.650	994.864	1.011.786

### **Ekonomi:**

**Tarım:** Alüvyonların getirdiği verimli toprakları nedeniyle senelerdir bir cazibe merkezi olan, ülkenin en verimli ovalarından Çukurova'da buğday, ayçiçeği, zeytin, nar, mısır, narenciye (portakal, turunç, mandalina ve limon), muz, kivi, baklagiller, şeker kamışı, patates, domates, biber, marul, lahana, soğan, pirinç, soya, pamuk, üzüm, yerfıstığı, bakla, börülce, fasulye, hıyar, badem, karpuz, kavun, yenidoğru gibi birçok ürün üretilmektedir. Ama bu ürünlerin en önemlisi pamuktur. Üretim klasik sulama sistemlerinden, yağmurlama (damla sulama) teknolojisine geçilmektedir.

**Hayvancılık:** Tarım ile birlikte hayvancılık da coğrafi koşulların imkân vermesiyle Adana ekonomisine ülke ekonomisinin ortalamasının üstünde katkı sağlamaktadır. Büyükbaş ve küçükbaş hayvancılığın yanı sıra, Akdeniz'e kıyısı bulunan Adana'nın ilçeleri Yumurtalık ve Karataş'ta deniz mahsülleri üretimi de önemli bir yer tutmaktadır. Adana ili genelinde hayvan mevcudu ilin coğrafi durumu, iklim şartları ve tarımsal karakterine göre değişiklik göstermektedir. Ova kısımlarında tüm alanlar ekime ayrıldığından daha çok ahır hayvancılığı yapılmaktadır. Şehir merkezine yakın yerlerde besi hayvancılığı ve tavukçuluk, dağlık ve ormanlık yerlerde ise koyun ve keçi beslenmektedir. Adana'dan komşu il ve ülkelere her zaman hayvan sevkiyatı yapılmaktadır. Bunun yanında %80 oranında Doğu Anadolu Bölgesi ve Güneydoğu Anadolu Bölgesinden canlı hayvan ve ürünlerinin girişi yapılmaktadır. Özellikle Kurban Bayramı döneminde bu oranın arttığı görülmektedir. Kaçak girişlerin engellenememesi sağlıklı değerlere ulaşılmasını zorlaştırmaktadır.

**Madenler:** Metalik madenler içinde krom, demir ve manganez, kurşun, çinko, enerji hammaddelerinden kömür ve endüstriyel hammadde kaynaklarından kuvars ve kuvarsit, kil, barit, kireçtaşı ve kum agregası ve pomza bu zenginliklerin başında gelmektedir. Krom madenciliğinde Türkiye genelinde 4. bölgeyi oluşturan Adana ili,

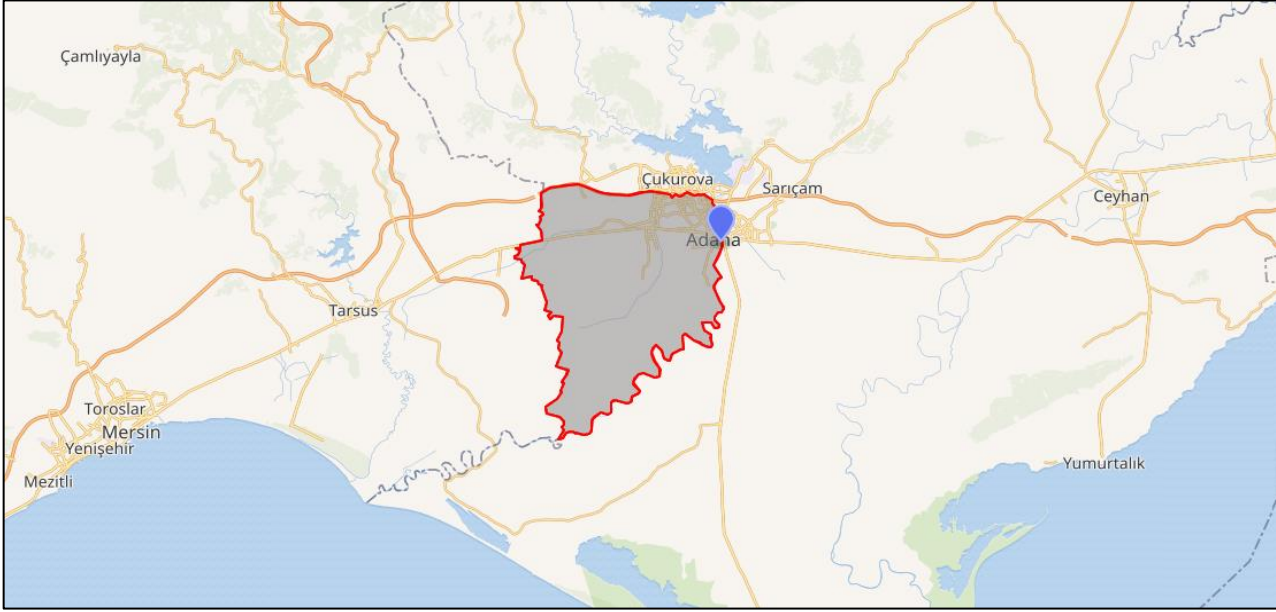
komşu olduğu Mersin ve Hatay limanlar sayesinde önemli ihraç potansiyeline sahiptir. Bugüne kadar maden ürünleri içinde Adana'ya en fazla döviz kazandıran kromitin son yıllarda düşen fiyatları sebebiyle şu anda durma noktasında görünmesine rağmen, yakın gelecekte kromit madenciliğinde bir canlanma beklenmektedir. İl içindeki ikinci derecede öneme sahip demir ve manganez de özellikle İsdemir için üretilmektedir. Son yıllarda yanlış politikalar yüzünden ithal cevhere yönelen İsdemir'in yerli cevhere gereken önemi vermesi kaçınılmaz olup, bu sektörde canlanma olacağı beklenmektedir. Tufanbeyli ilçe sınırları içinde yer alan ve termik santral kurmaya uygun 300 milyon tondan daha büyük bir rezerve sahip ortalama 1100-1300 kcal/kg'lık linyit yatakları ihale aşamasındadır. Adana ili için yine önemli miktarda kuvars kumu ve kuvarsit yatakları bulunmuş olup, Mersin'deki Anadolu Cam Sanayi, İzocam gibi sanayi kuruluşlarına uzun süreli potansiyel yaratmaktadır. Aynı şekilde kırmataş teknolojisine uygun çok fazla kireçtaşı ve beton agregası bulunan Adana'da çok iyi kalitede olmasa da ihtiyaçları fazlasıyla karşılayacak kil yatakları da mevcuttur. Adana il sınırları içinde Türkiye rezervinin %7,4'ünü oluşturan pomza yatakları da geleceğe yönelik önemli bir hammaddedir. Sonuç olarak 21. yüzyıla girerken Adana madencilik sektöründe de iddialı olabilecek ve ülke ekonomisine katkılar sağlayacak potansiyele sahiptir. Enerji açığını kapatmak amacıyla çevre dostu domestik yakıt üretimine elverişli kaliteli kömür ithalatı da Adana il sınırları içerisindeki Toros Gübre ve Kimya Sanayi limanından gerçekleştirilmektedir.

**Sanayi:** Tekstil ve deri sanayi Adana'nın üretiminin %29'unu oluşturan büyük sanayi kollarıdır ve bitkisel yağ ile işlenmiş yiyecek üreten tesisler de sayıca fazladır. 2008 itibarıyla Adana'da Türkiye'de en üst sıralarda yer alan 500 sanayi firmasının 11'ine ev sahipliği yapar. Otomotiv sanayide Adana'nın en büyük firması olan Temsa'nın 2.500'den fazla çalışana sahip olup yıllık 4.000 otobüs üretmektedir. Marsan-Adana, Türkiye'deki en büyük margarin ve bitkisel yağ fabrikasıdır. Advansa Sasa, 2.650 kişiye istihdam sağlamakta olup Avrupa'nın en büyük polyester üreticisidir. Adana Organize Sanayi Bölgesi'nin 1225 hektar alan üzerine kuruludur ve küçük-orta ölçekli 300 civarı tesise ev sahipliği yapmaktadır. TÜYAP Fuar ve Kongre Merkezi, fuarlara, iş konferanslarına ev sahipliği yapar ve şu anda Çukurova'daki işletmeler için temel buluşma noktasıdır.



## 4.2.2 Seyhan İlçesi

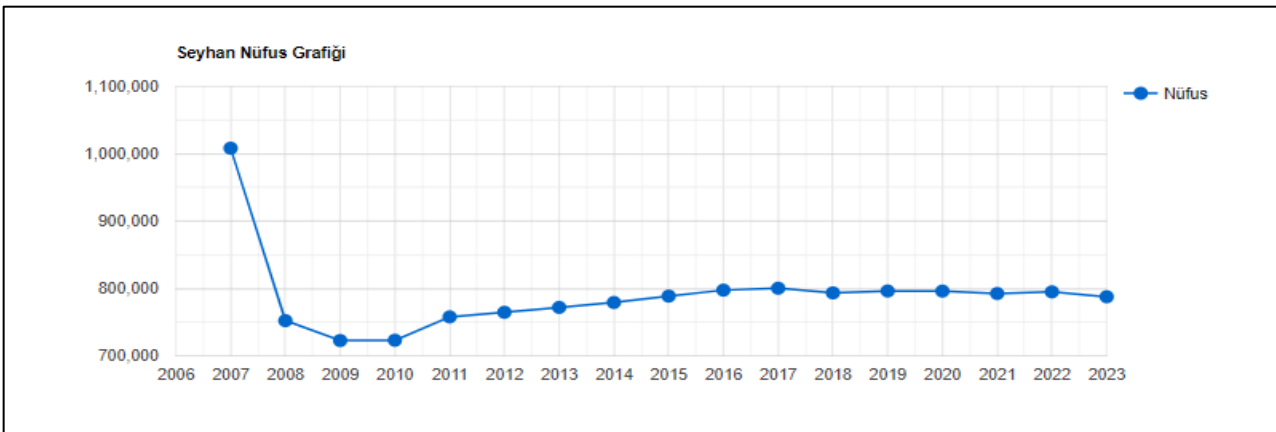
Seyhan, Türkiye'nin Adana ilinin bir ilçesidir. İlçe, tamamıyla Adana şehir merkezi içerisinde kabul edilmektedir ve tüm ilçeye bir alt tabaka belediye olan Seyhan Belediyesi hizmet vermektedir. Seyhan, Adana ilinin sakinlerinin %35'ine ve Adana şehrinin sakinlerinin yaklaşık olarak yarısına ev sahipliği yapmaktadır. Türkiye'deki en kalabalık sekizinci metropol ilçe statüsündedir. Seyhan, Adana'nın ilk yerleşim alanı olmakla beraber şu anda şehrin yönetim, iş ve kültür merkezidir. Tarihî Tepebağ mahallesi ve Büyük Saat, Ulu Camii, Ramazanoğlu Konağı ve Sabancı Merkez Camii gibi önemli yapıları bünyesinde barındırmaktadır. Adana Kültür ve Sanat Merkezi ve Sabancı Kültür Merkezi, Seyhan Kültür Merkezi ve Metropol Tiyatro Salonu yine aynı ilçede faaliyet göstermektedir. İlçe, ismini doğu yakasını oluşturan Seyhan Nehri'nden almaktadır.



Ülkemizin en kalabalık metropol ilçelerinden biri olan ve geçmişi M.Ö. 3 bin yılına dek uzanan Seyhan, 1986 yılında ilçe statüsüne kavuştu.

1924 yılında kurulan Adana Arkeoloji Müzesi, 1882'de inşa edilen Büyük Saat Kulesi, bir İtalyan Katolik kilisesi olan tarihi Bebekli Kilise, Seyhan Nehri üzerinde bulunan ve Roma İmparatoru Hadrianus tarafından yaptırılan Taş Köprü, 1901 yılına ait Bahri Paşa Çeşmesi, Çarşı Hamamı, Eski Adana Evleri, bir Haçlı kilisesiyken 16. yy'da camiye çevrilen Yağ Cami, Yeni Cami ve şehrin en eski yapılarından biri olan Akça Mescit, Seyhan'da görebileceğiniz önemli yerler.

19.06.1986 tarihinde, 3306 sayılı kanun ile kurulmuştur.



**Grafik. Seyhan İlçesi Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi**

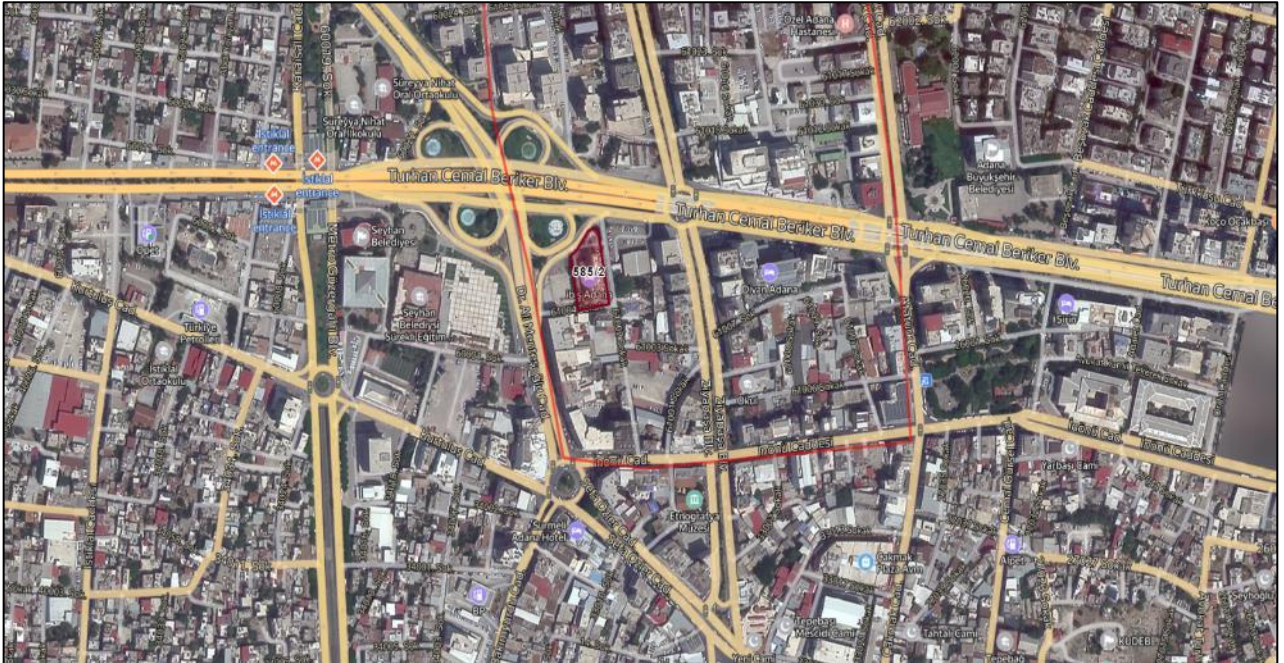
### **4.3 TAŞINMAZLARIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ**

Değerleme konusu taşınmazlar adres bilgilerine göre, Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi, Turhan Cemal Beriker Bulvarı, Bina No: 49 ve 49A posta adresinde konumlandırılmıştır. Taşınmazlar Seyhan ilçe merkezinde, bölgenin en önemli arteri olan ve eski Adana-Mersin yolu bilinen Turhan Cemal Beriker Bulvarı üzerinde, bulvarın güneyinde konumlandırılmıştır.

Bölgenin yol, su, elektrik, doğalgaz ve kanalizasyon altyapı çalışmaları tamamlanmıştır. Söz konusu taşınmaz şehir merkezinde yapılaşmanın uzun yıllar önce tamamlandığı, şehrin eski ticaret ve yerleşim alanlarından birisi üzerinde yer almaktadır. Bölgede genellikle çok katlı apartmanlar bulunmakta olup bu apartmanların zemin katları iş yeri, normal katları ise genel olarak ofis olarak veya binaların tamamı tek bir iş yeri olarak kullanılmaktadır. Bölgede yaya ve araç trafiği ile ticari faaliyetler canlı ve hareketli olup bünyesinde Büyükşehir Belediyesi, Seyhan Belediyesi, Vergi daireleri, oteller, küçük ve orta ölçekli ticarethaneler, kafeler, restoranlar, perakende satış yapan iş yerleri bulunmaktadır.



TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGE



TAŞINMAZLARIN KONUMU

#### 4.4 TAŞINMAZLARIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

##### Ana Taşınmazların Özellikleri:

ANA TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ			
Yapının İnşaat Tarzı	Betonarme	Yapının Sınıfı ve Grubu	4/B
Yapım Yılı	2012 (Faaliyete Geçiş Yılı)	Yapı Nizamı	Blok
Yapının Toplam Kat Adedi	11 (2 Bodrum + Zemin + 8 Normal Kat)	Ana Taşınmazlardaki Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	2
Otopark	Var	Asansör	Var
Yüzme Havuzu	Yok	Özel Güvenlik	Var
Deprem Derecesi	2. Derece	Deprem Hasar Durumu	Yok

**Açıklama:** Ülkemizde yaşanan depremler sonrasında köklü değişiklikler ve düzenlemeler getirilen ve halen yürürlükte olan, günümüzde üzerinde güncellemeler yapılan 06/03/2007 tarihli ve 26454 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik'in son güncellemesi 18/03/2018 tarihinde yapılmış olup Türkiye Deprem ve Bina Yönetmeliği olarak düzenlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana taşınmazların inşaatı ise depremler sonrasında düzenleme getirilen 06/03/2007 tarihli yönetmelik sonrasında yapılmıştır.



Değerleme konusu 585 ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan ana gayrimenkul; 2 adet bodrum kat, zemin kat ve 8 normal kat olmak üzere toplam 11 kattan oluşmaktadır. Seyhan Belediyesi ve Webtapu Portalda incelenen 09.12.2011 onay tarihli mimari tadilat projesinde göre taşınmaz 1 bağımsız bölüm numaralı otel ve 2 bağımsız bölüm numaralı iş yeri olmak üzere toplam 2 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. 2. bodrum katta 15 araç kapasiteli otopark, karşılama holü, 2 adet su deposu ve pompa odası; 1. bodrum katta 17 araç kapasiteli otopark, personel odaları, teknik odalar, çamaşırhane ve 2 no.lu bağımsız bölüm eki; zemin katta 1 no.lu bağımsız bölüme ait teknik odalar, giriş holü ve 2 no.lu bağımsız bölüm; 1. normal katta 1 no.lu bağımsız bölümün devamı niteliğinde lobi, idari odalar, restoran, mutfak, toplantı salonu, teknik odalar, teras; 2. normal

katta 1 no.lu bağımsız bölümün devamı niteliğinde 3 adet toplantı salonu, fuaye, teknik odalar ve 15 adet otel odası; diğer normal katlarda ise 1 no.lu bağımsız bölümün devamı niteliğinde teknik odalar ve 25'er adet otel odası alanı bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlardan 1 bağımsız bölüm numaralı 'otel' nitelikli taşınmaz toplam 165 odalıdır. Söz konusu 165 adet odadan 2 tanesi engelli odasıdır. Otel alanında 2 adet servis asansörü, 2 adet misafir asansörü ve 1 adet otopark asansörü olmak üzere toplam 5 adet asansör bulunmaktadır. Otel inşasında lüks yapı malzemeleri seçilmiş ve ses yalıtımı sağlanmıştır. Otel binasında aynı zamanda otomasyon sistemi, yangın spring hattı, yangın merdivenleri bulunmaktadır.

2 no.lu bağımsız bölümün iç tefrişatı henüz tamamlanmamış olup dış cephesi camekan kaplı durumdadır. Firma yetkilileri ile yapılan görüşmelerde işyerinin iç mekan özelliklerinin kiralayacak kişi/kurum tarafından yapılacağı ve iç tefrişatı yapılmadan teslim edileceği bilgisi alınmıştır. Bu nedenle taşınmaz %100 inşaat seviyesinde olarak kabul edilmiştir. Yapının uzun süredir boş olduğu öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların mahallinde yapılan incelemelerde alan ve konum bakımından onaylı mimari projesi ile uyumlu oldukları tespit edilmiştir. Tesisin açık alanları kısmen yeşil alan ve açık otopark alanı olarak değerlendirilmiştir. Ayrıca 700Kw kapasiteli olduğu beyan edilen 1 adet jeneratör mevcuttur. 1 no.lu bağımsız bölüm değerlendirme tarihi itibarıyla otel olarak işletilmektedir. 2 no.lu bağımsız bölüm ise değerlendirme tarihi itibarıyla boş durumdadır.

Kat	KAT HESABI		
		Yasal Alan (m <sup>2</sup> )	Mevcut Alan (m <sup>2</sup> )
Bina Ortak Alanı	2. Bodrum Kat	1.149,66	1.149,66
	1. Bodrum Kat	1.052,83	1.052,83
<b>Ortak Alan Toplam</b>		<b>2.202,49</b>	<b>2.202,49</b>
1 No.lu Bağımsız Bölüm	Zemin Kat	263,08	263,08
	1. Normal Kat	853,47	853,47
	2. Normal Kat	853,47	853,47
	3. Normal Kat	693,76	693,76
	4. Normal Kat	693,76	693,76
	5. Normal Kat	693,76	693,76
	6. Normal Kat	693,76	693,76
	7. Normal Kat	690,53	690,53
<b>1 No.lu Bağımsız Bölüm Toplam</b>		<b>6.126,12</b>	<b>6.126,12</b>
2 No.lu Bağımsız Bölüm	1. Bodrum Kat	96,83	96,83
	Zemin Kat	622	622
<b>2 No.lu Bağımsız Bölüm Toplam</b>		<b>718,83</b>	<b>718,83</b>
<b>TOPLAM ALAN</b>		<b>9.047,44</b>	<b>9.047,44</b>

### Olumlu ve Olumsuz Faktörler;

OLUMLU ÖZELLİKLERİ	OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ
Şehir merkezinde konumlanması	1. no.lu bağımsız bölümün resepsiyon alanının üst katta yer alıyor olması
Bilinirliğinin yüksek olması	2. no.lu bağımsız bölümün ticari görünürlüğü düşük olması ve hali hazırda natamam durumda olması
Ulaşım imkanının gelişmiş olması	Bina yaşının yüksek olması
Yaya ve araç trafiğinin yoğun olması	Yatırımın büyüklüğü sebebiyle belirli bir alıcı kitlesine sahip olması
Ticari yoğun noktada konumlanması	
Otellerin yoğunlaştığı bölgede konumlu olması	

### 4.5. SWOT ANALİZİ

OLUMLU YÖNLER		OLUMSUZ YÖNLER		
<b>GÜÇLÜ YANLAR</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Şehir merkezinde konumlanması</li> <li>Kullanılan işçilik ve malzemenin iyi olması</li> <li>Ulaşım imkanının iyi olması</li> <li>Yaya ve araç trafiğinin yoğun olması</li> </ul>	<b>ZAYIF YANLAR</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Otopark alanının kısıtlı olması</li> <li>Bölgenin eski yerleşim yeri olması</li> <li>Otel vasıflı bağımsız bölümün resepsiyonunun 1. Katta bulunması</li> <li>Yatırımın büyüklüğü sebebiyle belirli bir alıcı kitlesine sahip olması</li> </ul>	<b>İÇ ETKENLER</b>
	<b>FIRSATLAR</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Bilinirliğinin yüksek olması,</li> <li>Tabela ve reklam kabiliyetinin iyi olması</li> <li>Toplu taşıma ve özel araçlar ile ulaşımın sağlanabilir olması</li> <li>Otellerin yoğunlaştığı bölgede konumlu olması</li> </ul>	

## 5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ

### 5.1 TAŞINMAZLARA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ

TAŞINMAZLARIN GÜNCEL İMAR DURUMU			
Plan Türü	1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	Lejant	Ticaret Alanı
İnşaat Nizamı	Blok Nizam	Yençok	30,50 m
TAKS	0,40	KAKS (Emsal)	-
Diğer	Seyhan Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan şifahi bilgiye göre konu taşınmazlar 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı planına göre "Ticaret Alanı" içerisinde, TAKS:0.40, 10 Kat, blok nizam yapılaşma şartlarına sahiptir.		
Plan Notları	-		

### 5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

Seyhan Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde son 3 yıl içerisinde rapora konu taşınmazlara etki eden herhangi bir imar planı değişikliğinin ve taşınmazlar için alınmış herhangi bir kamulaştırma kararının bulunmadığı şifahen öğrenilmiştir.

### 5.3 TAŞINMAZLARA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde gerçekleştirilen projenin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Seyhan Belediyesi'nde ve TKGM Webtapu Pordalda yapılan incelemelerde; 09.12.2011 onay tarihli Mimari Tadilat Projesi bulunmaktadır.

- Seyhan Belediyesi'nde konu taşınmazlara ait 01.12.2010 tarih 12/13 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsat, 2 yol kotu altı, 9 yol kotu üstü, toplam 11 kat, 5.911m<sup>2</sup> Otel, 622 m<sup>2</sup> İşyeri ve 2514m<sup>2</sup> ortak alanlar olmak üzere toplam 9.047m<sup>2</sup> alan için düzenlenmiştir.
- Seyhan Belediyesi'nde konu taşınmazlara ait 25.04.2012 tarih 3/20 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. İskan belgesi, 2 yol kotu altı, 9 yol kotu üstü, toplam 11 kat, 5.911 m<sup>2</sup> Otel, 622 m<sup>2</sup> İşyeri ve 2514m<sup>2</sup> ortak alanlar olmak üzere toplam 9047m<sup>2</sup> alan için düzenlenmiştir.
- 15.04.2011 tarih 12960 sayılı 163 Oda (2y) + 2 Bedensel Engelli Odası (2y) – 330 Yatak. 120 Kişilik 2. Sınıf lokanta, bar, 150 kişilik çok amaçlı salon, 30 kişilik çok amaçlı salon, satış ünitesi, 24 araçlık kapalı otopark, 8 araçlık açık otopark için alınmış Turizm İşletme Belgesi bulunmaktadır.
- Parsel üzerindeki yapıya ait, için 03.08.2024 verilmiş, 03.08.2034 son geçerlilik tarihli M27018349E7EA belge numaralı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

#### 5.3.1 Taşınmazların Yasal ve Mevcut Durum Analizi;

Projesine göre yapı alanları ve kullanım şekilleri tespit edilmiş olup mahallinde alınan ölçüler ve yapılan gözlemler neticesinde parsel üzerindeki yapının mimari projesiyle uyumlu olduğu gözlenmiştir.

### **5.3.2 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir durum mevcut değildir.

### **5.3.3 Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı proje Resmi Gazete'de yayımlanan 29.06.2001 tarih 4708 sayı ile yayımlanan Yapı Denetim Kanunu'na tabidir. Güzelyalı Mah. 81106 Sokak No: 4 Çukurova/ADANA adresinde faaliyet gösteren 7230385759 vergi kimlik numaralı Pegasus Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

### **5.3.4 Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Tarafımıza dijital ortamda iletilen imar arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz karar rastlanmamıştır.

### **5.3.5 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

### **5.3.6 Değerleme Konusu Taşınmazlar İçin Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son 3 Adet Değerleme İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce kurumumuz tarafından 03.07.2024 tarih, SM-24-SPK-014 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

Rapor No	Tarih	Taşınmazın Değeri (TL)	Raporu İmzalayan Uzmanlar
SM-24-SPK-014	03.07.2024	557.663.000.-TL	Mustafa ÖZER Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:410092)
			Merve GÜNEŞ Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
			Mehmet ÖZTÜRK Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187)

### **5.3.7 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Parsel üzerindeki yapıya ait, için 03.08.2024 veriliş, 03.08.2034 son geçerlilik tarihli M27018349E7EA belge numaralı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar "11 Katlı Betonarme Otel ve Arsası" niteliğindedir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

**5.3.10 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Devrine/Alım/Satımına Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu taşınmazlar için yapılan takyidat incelemesi ve yasal belge incelemeleri sonucunda; Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde devrine, alım satımına engel bir durum bulunmamaktadır.



## 6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARA İLİŞKİN ANALİZLER

### 6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ

#### 6.1.1 Küresel Ekonomi

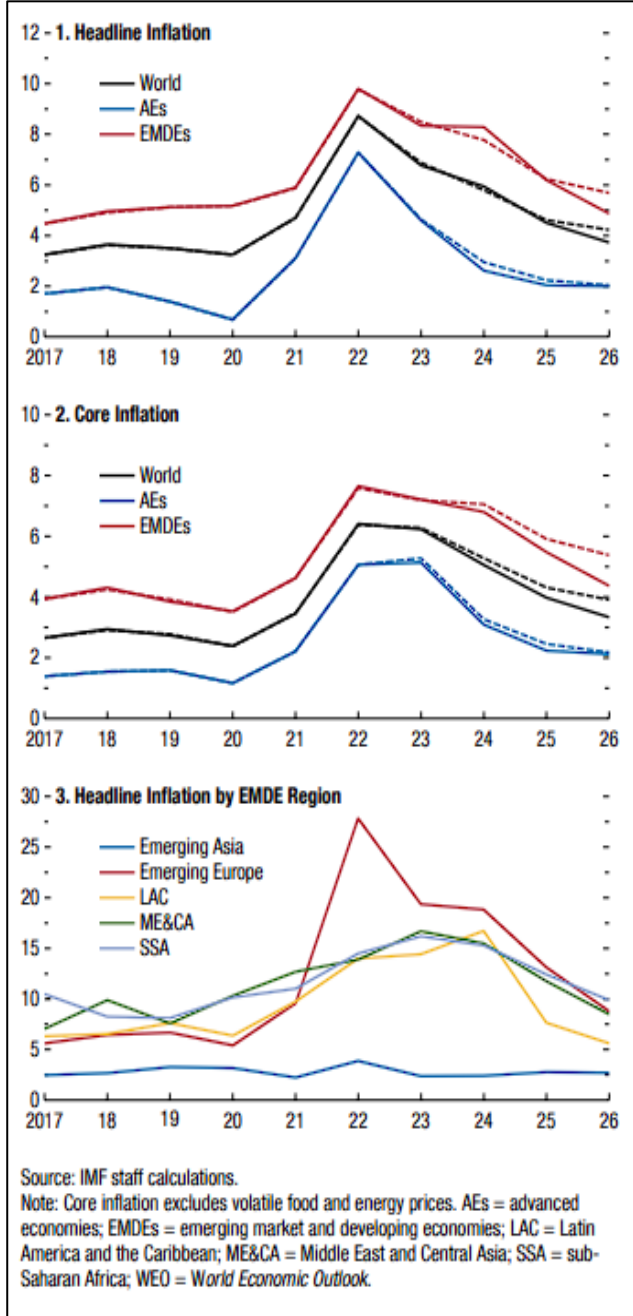
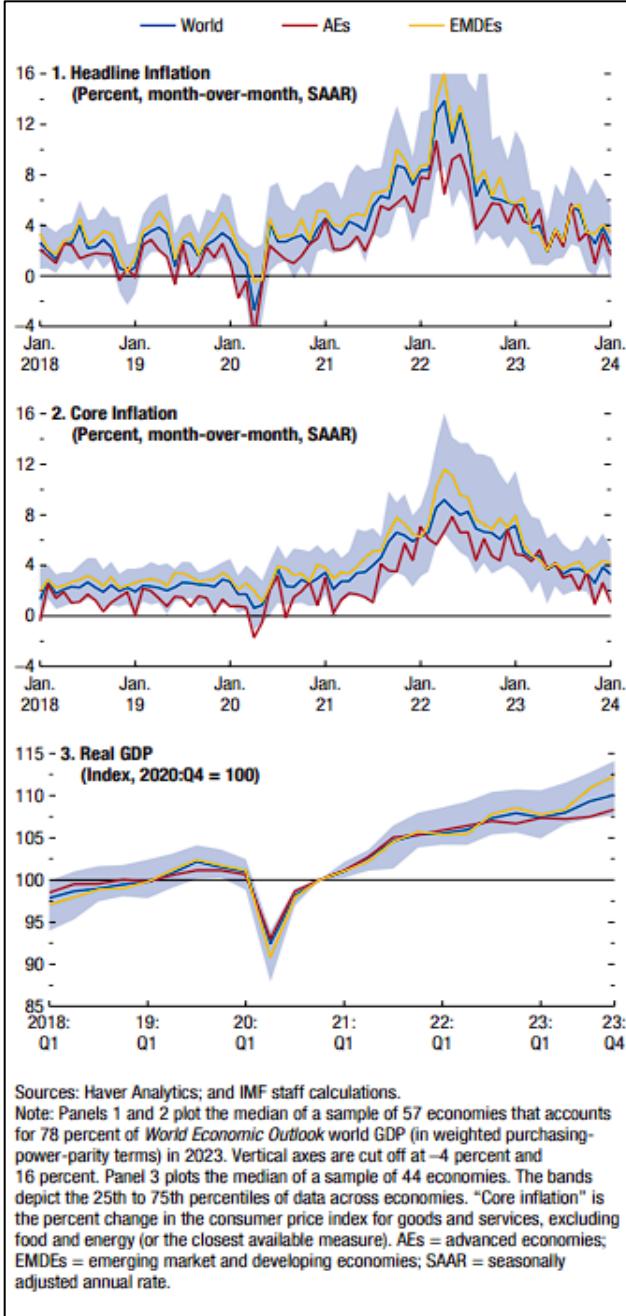
2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler olmuştur. Benzer eğilim 2024 yılı ilk çeyreği itibarıyla devam etmiştir. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarını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

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 arttığı 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.

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 ayrıışmaktadır. 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.

IMF'nin 2024 Nisan ayında yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda temel tahmin, dünya ekonomisinin 2024 ve 2025'te 2023'tekiyle aynı hızda büyümeye devam edeceği yönünde. Gelişmiş ekonomisinin hafif bir hızlanma; burada büyümenin 2023'teki yüzde 1,6'dan 2024'te yüzde 1,7'ye çıkması bekleniyor. ve 2025'te yüzde 1,8 - gelişmekte olan piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde 2023'te yüzde 4,3'ten 2024 ve 2025'te yüzde 4,2'ye hafif bir yavaşlama ile dengelenecek. Bundan beş yıl sonra küresel büyüme tahmini - yüzde 3,1 - en yüksek seviyesinde olacağı öngörülüyor. Küresel enflasyonun 2023'teki yüzde 6,8'den 2024'te yüzde 5,9'a ve 2025'te yüzde 4,5'e istikrarlı bir şekilde düşeceği, gelişmiş ekonomilerin enflasyon hedeflerine gelişmekte olan piyasalara ve gelişmekte olan ekonomilere göre daha erken döneceği tahmin ediliyor. Çekirdek enflasyonun genel olarak daha kademeli bir düşüş göstermesi öngörülüyor.



\*Kaynak: Küresel Ekonomik Görünüm Raporu

## Enflasyon Grafikleri

	2023	Projections		Difference from January 2024 WEO Update <sup>1</sup>		Difference from October 2023 WEO <sup>1</sup>	
		2024	2025	2024	2025	2024	2025
<b>World Output</b>	<b>3.2</b>	<b>3.2</b>	<b>3.2</b>	<b>0.1</b>	<b>0.0</b>	<b>0.3</b>	<b>0.0</b>
<b>Advanced Economies</b>	<b>1.6</b>	<b>1.7</b>	<b>1.8</b>	<b>0.2</b>	<b>0.0</b>	<b>0.3</b>	<b>0.0</b>
United States	2.5	2.7	1.9	0.6	0.2	1.2	0.1
Euro Area	0.4	0.8	1.5	-0.1	-0.2	-0.4	-0.3
Germany	-0.3	0.2	1.3	-0.3	-0.3	-0.7	-0.7
France	0.9	0.7	1.4	-0.3	-0.3	-0.6	-0.4
Italy	0.9	0.7	0.7	0.0	-0.4	0.0	-0.3
Spain	2.5	1.9	2.1	0.4	0.0	0.2	0.0
Japan	1.9	0.9	1.0	0.0	0.2	-0.1	0.4
United Kingdom	0.1	0.5	1.5	-0.1	-0.1	-0.1	-0.5
Canada	1.1	1.2	2.3	-0.2	0.0	-0.4	-0.1
Other Advanced Economies <sup>2</sup>	1.8	2.0	2.4	-0.1	-0.1	-0.2	0.1
<b>Emerging Market and Developing Economies</b>	<b>4.3</b>	<b>4.2</b>	<b>4.2</b>	<b>0.1</b>	<b>0.0</b>	<b>0.2</b>	<b>0.1</b>
Emerging and Developing Asia	5.6	5.2	4.9	0.0	0.1	0.4	0.0
China	5.2	4.6	4.1	0.0	0.0	0.4	0.0
India <sup>3</sup>	7.8	6.8	6.5	0.3	0.0	0.5	0.2
Emerging and Developing Europe	3.2	3.1	2.8	0.3	0.3	0.9	0.3
Russia	3.6	3.2	1.8	0.6	0.7	2.1	0.8
Latin America and the Caribbean	2.3	2.0	2.5	0.1	0.0	-0.3	0.1
Brazil	2.9	2.2	2.1	0.5	0.2	0.7	0.2
Mexico	3.2	2.4	1.4	-0.3	-0.1	0.3	-0.1
Middle East and Central Asia	2.0	2.8	4.2	-0.1	0.0	-0.6	0.3
Saudi Arabia	-0.8	2.6	6.0	-0.1	0.5	-1.4	1.8
Sub-Saharan Africa	3.4	3.8	4.0	0.0	-0.1	-0.2	-0.1
Nigeria	2.9	3.3	3.0	0.3	-0.1	0.2	-0.1
South Africa	0.6	0.9	1.2	-0.1	-0.1	-0.9	-0.4
<i>Memorandum</i>							
World Growth Based on Market Exchange Rates	2.7	2.7	2.7	0.1	0.0	0.3	0.0
European Union	0.6	1.1	1.8	-0.1	-0.1	-0.4	-0.3
ASEAN-5 <sup>4</sup>	4.1	4.5	4.6	-0.2	0.2	0.0	0.1
Middle East and North Africa	1.9	2.7	4.2	-0.2	0.0	-0.7	0.3
Emerging Market and Middle-Income Economies <sup>5</sup>	4.4	4.1	4.1	0.0	0.0	0.2	0.1
Low-Income Developing Countries <sup>5</sup>	4.0	4.7	5.2	-0.2	-0.1	-0.3	-0.1
<b>World Trade Volume (goods and services)</b>	<b>0.3</b>	<b>3.0</b>	<b>3.3</b>	<b>-0.3</b>	<b>-0.3</b>	<b>-0.5</b>	<b>-0.4</b>
Imports							
Advanced Economies	-1.0	2.0	2.8	-0.7	-0.4	-1.0	-0.4
Emerging Market and Developing Economies	2.0	4.9	4.1	0.0	-0.3	0.5	-0.6
Exports							
Advanced Economies	0.9	2.5	2.9	-0.1	-0.3	-0.6	-0.4
Emerging Market and Developing Economies	-0.1	3.7	3.9	-0.4	-0.4	-0.5	-0.3
<b>Commodity Prices (US dollars)</b>							
Oil <sup>6</sup>	-16.4	-2.5	-6.3	-0.2	-1.5	-1.8	-1.4
Nonfuel (average based on world commodity import weights)	-5.7	0.1	-0.4	1.0	0.0	2.8	-0.3
<b>World Consumer Prices<sup>7</sup></b>	<b>6.8</b>	<b>5.9</b>	<b>4.5</b>	<b>0.1</b>	<b>0.1</b>	<b>0.1</b>	<b>-0.1</b>
Advanced Economies <sup>8</sup>	4.6	2.6	2.0	0.0	0.0	-0.4	-0.2
Emerging Market and Developing Economies <sup>7</sup>	8.3	8.3	6.2	0.2	0.2	0.5	0.0

Source: IMF staff estimates.

Note: Real effective exchange rates are assumed to remain constant at the levels prevailing during January 30, 2024—February 27, 2024. Economies are listed on the basis of economic size. The aggregated quarterly data are seasonally adjusted. WEO = *World Economic Outlook*.<sup>1</sup> Difference based on rounded figures for the current, January 2024 WEO Update, and October 2023 WEO forecasts.<sup>2</sup> Excludes the Group of Seven (Canada, France, Germany, Italy, Japan, United Kingdom, United States) and euro area countries.<sup>3</sup> For India, data and forecasts are presented on a fiscal year basis, and GDP from 2011 onward is based on GDP at market prices with fiscal year 2011/12 as a base year.<sup>4</sup> Indonesia, Malaysia, the Philippines, Singapore, and Thailand.<sup>5</sup> Vietnam is removed from the Low-Income Developing Countries group and added to the Emerging Market and Middle-Income Economies group. The reported differences from January 2024 and October 2023 are for Low-Income Developing Countries excluding Vietnam and Emerging Market and Middle-Income Economies including Vietnam.

\*Kaynak: Küresel Ekonomik Görünüm Raporu

2024-2025 Yılları Ülkelerin Ekonomik Beklenti Tablosu

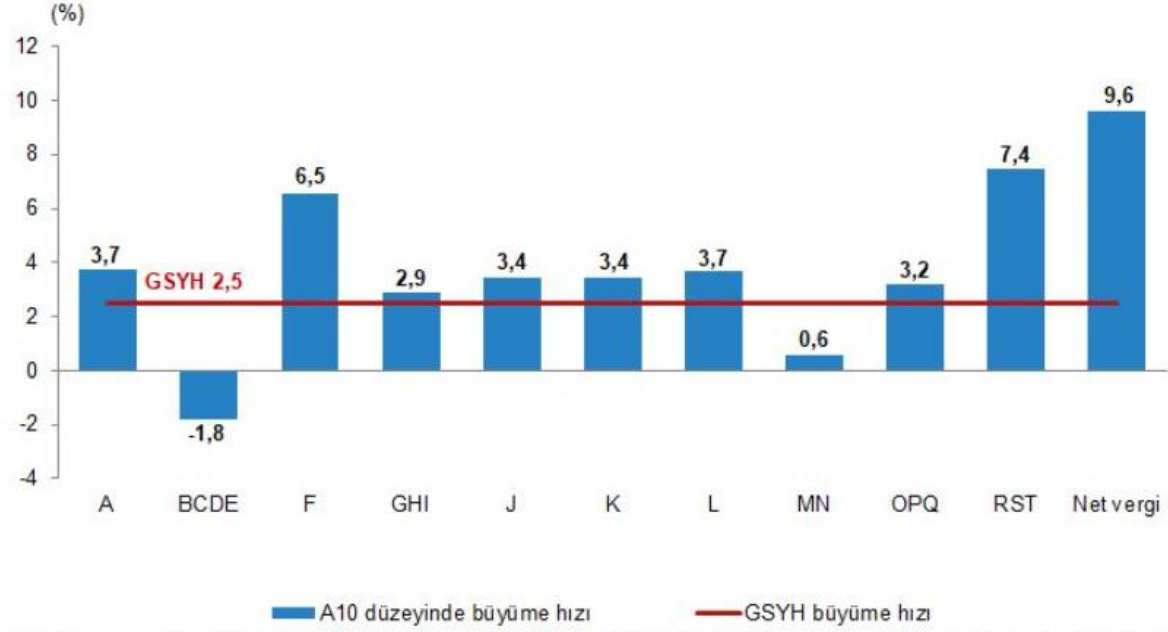
## **6.1.2 Türkiye Ekonomisi – Makro Göstergeler**

GSYH 2024 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 arttı.

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.

İlk çeyrekte dış dengedeki 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. 21 Kasım 2024 toplantısı itibarıyla da TCMB politika faizi %50,00 seviyesinde tutmaya devam etmiş olup Yurt içi talebin yavaşlamasının, enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere ulaştığı ifade edilmiştir. 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.

**GSYH, iktisadi faaliyet kollarına göre A10<sup>(1)</sup> düzeyinde büyüme hızları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024**

**GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024**

Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	Yıllık	26 545 722	1 130 009	221,6	5,1
	I <sup>(r)</sup>	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II <sup>(r)</sup>	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III <sup>(r)</sup>	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV <sup>(r)</sup>	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I <sup>(r)</sup>	8 858 091	286 728	205,7	5,3
	II	9 949 792	308 158	216,1	2,5

(r) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

### 6.1.3 Gayrimenkul Piyasası:

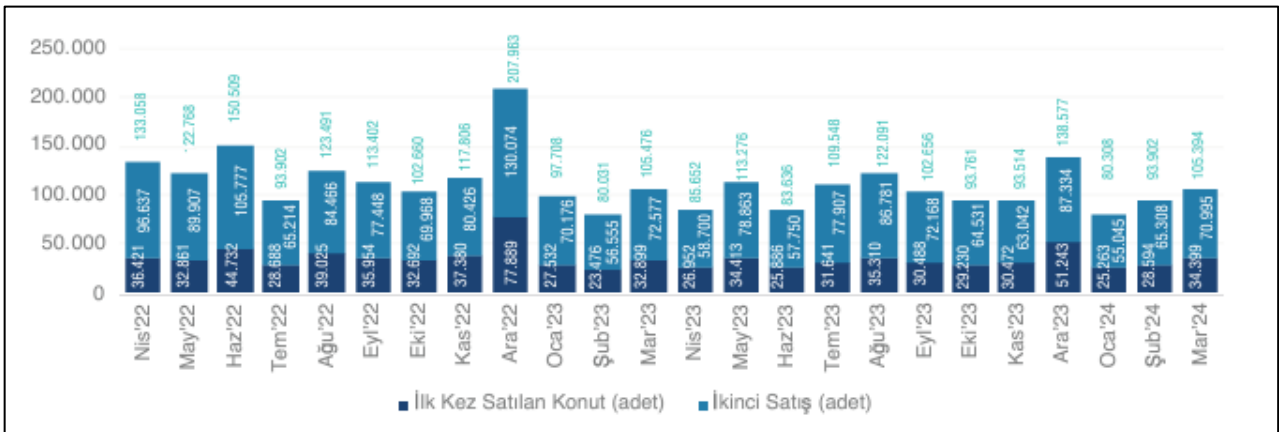
2024 yılının ilk çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,3 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %14,3 oranında gerileme kaydederek 279.604 adet olmuştur. Bu sonuçlarla, 2024 yılı 1. çeyrek konut satışları son on iki çeyrekteki en düşük satış adedi olarak kayıtlara geçmiştir..

Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışlar hem adetsel bazda hem de toplam satışlar içerisindeki oranı dikkate alındığında bir önceki yılın aynı çeyreğine göre daha iyi bir performans göstermiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yılın aynı çeyreğinde %29,6 iken bu yıl da %31,6 olmuştur. İkinci el satışların payı ise %70,4 iken %68,4'e gerilemiştir. Böylece birinci çeyrekte ilk satışlar 88.256 adet, ikinci el satışlar 191.348 adet olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmede ise 2023 yılının 4. çeyreğine göre ipotekli satışlarda %63,8 oranında artış görülmüş olmakla birlikte ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı tarihsel ortalamasının altında seyretmeye devam etmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranının bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %5,2'den birinci çeyrekte %9,9'a yükseldiği görülmektedir. Birinci çeyrekte kısmi bir gerileme kaydeden konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması ise bir önceki çeyrek %41,9 iken birinci çeyrekte %41,7'ye gerilemiştir. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %53,0 oranında gerileme kaydederken diğer satışlarda %6,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla birinci çeyrekte, ipotekli satışlar 27.622 adet, diğer satışlar 251.982 adet olmuştur..

Yabancılar yapılan satışlar birinci çeyrekte 5.685 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %48,0 ile oldukça yüksek bir oranda azalma kaydettiği gözlemlenmiştir. Yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %2,1'den %2,0'ye gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiş olup il bazında birinci çeyrekte en yüksek satış İstanbul'da gerçekleşmiş olup böylece İstanbul 2022 yılının ikinci çeyreğinden sonra Antalya'dan birinci sırayı tekrar almıştır. Antalya %36,1 ile birinci sırada yer alırken, ikinci sırada %35,6 pay ile Antalya, üçüncü sırada ise %9,0 pay ile Mersin bulunmaktadır.

Konut fiyatları artışı ise eylül ayında yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından on yedi ay üst üste düşüş kaydederek şubat ayı itibarıyla %58,31'e gerilemiştir. Diğer yandan, reel bazda 2019 Aralık ayından itibaren yıllık bazda ilk kez negatif gerçekleşme görülmüş ve şubat ayı itibarıyla reel değişim yıllık bazda -%5,2 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup şubat ayı itibarıyla yıllık bazda nominal olarak %57,0 artış, reel olarak ise %6,0 oranında gerileme gerçekleşmiştir. Şubat 2024 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 31.365 TL/m<sup>2</sup>'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 45.421 TL/m<sup>2</sup>, İzmir'de 36.065 TL/m<sup>2</sup>, Ankara'da 24.919 TL/m<sup>2</sup> olmuştur. (GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2024)

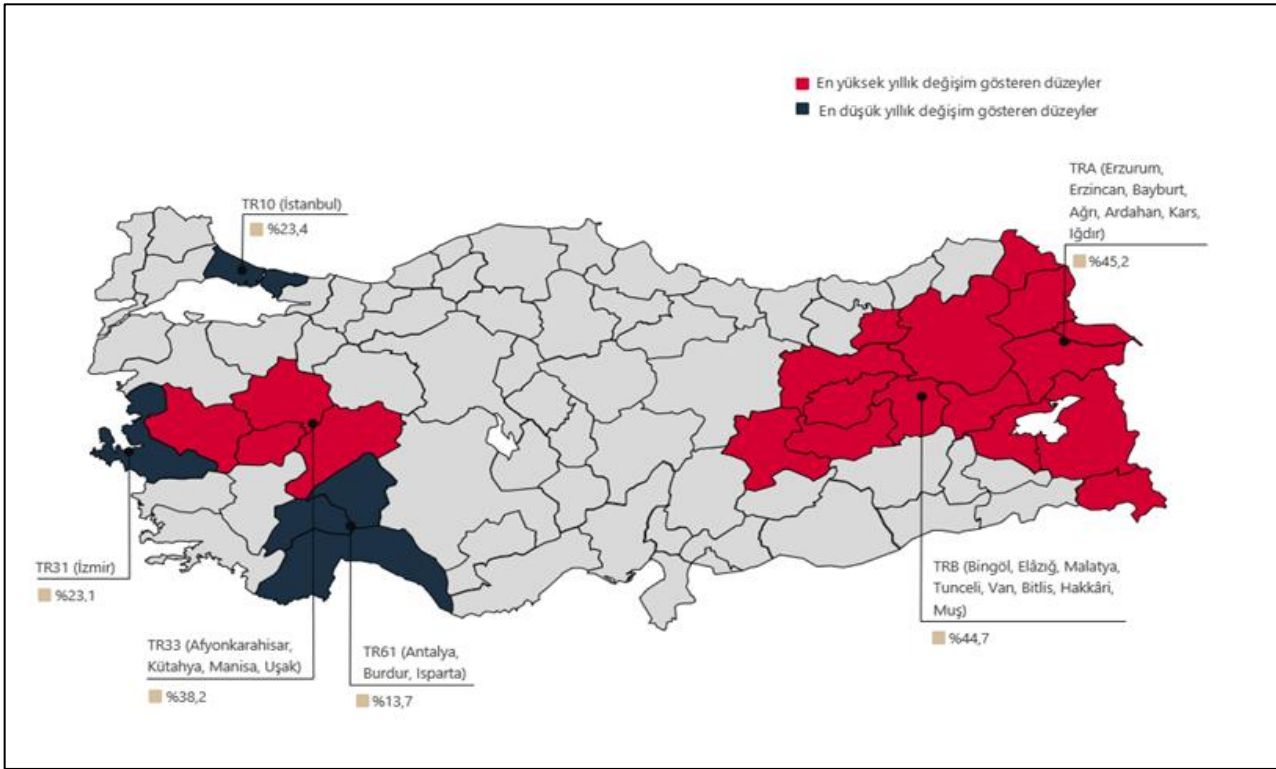







Aylık faiz oranı 2023 yılının üçüncü çeyrek sonunda %3,01 seviyelerine çıkmış ve yılın son çeyreğini %2,96 seviyesinde tamamlamıştır. 2024 yılının ilk çeyreği sonunda aylık faiz oranı %3,03 olarak seyretmektedir. Aynı şekilde yıllık faiz oranı 2023 yılının üçüncü çeyreğinde %42,79 seviyelerine çıkmış ve yıllık faiz oranı 2023 Aralık ayını %41,84 ile tamamlamıştır. 2024 ilk çeyreği sonunda aylık faiz oranı %43,13 olarak seyretmektedir.

2024 yılı Mart ayı sonunda konut kredisi hacmi 444,3 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2023 Mart ayında %63,98 seviyesinden, 2024 yılı Mart ayında %56,66 seviyesine düşmüştür. Mart 2024'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %18,84'ten %23,07'ye yükselmiştir. Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %8,41'ten %10,55'e yükselmiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2024 Mart ayı itibarıyla %0,11 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Mart ayında 1,62 trilyon TL seviyesinde seyretmiştir. 2023 yılı Mart ayında %30,8 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Mart 2024 itibarıyla 3,5 puan azalarak %27,3 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 12,9 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %23,5 olmuştur. Bu oran 2023 Mart ayında %21,7 seviyesindeydi.

Merkez Bankası'nın 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde 1,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 27,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 14,7 oranında azalmıştır. İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde 1,2, 2,2 ve 0,8 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 23,4, 30,4 ve 23,1 oranlarında artış göstermiştir.



	 TÜRKİYE	 İSTANBUL	 ANKARA	 İZMİR
 <b>Konut Fiyat Endeksi</b>	148,0	139,4	153,7	142,5
<b>Yıllık Değişim</b>	%27,4	%23,4	%30,4	%23,1
<b>Aylık Değişim</b>	%1,0	%1,2	%2,2	%0,8



#### **6.1.4 Turizm 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 turist kişi başı 952 Dolar harcamaya yaptığı görülmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında hem gelen turist sayısında, hem de kişi başı harcamaya 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 turist %55,8'i İstanbul'a, %9,3'ü Antalya'ya, %1,9'u Ankara'ya gelmiştir. Bu üç ili %1,8'lik 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.

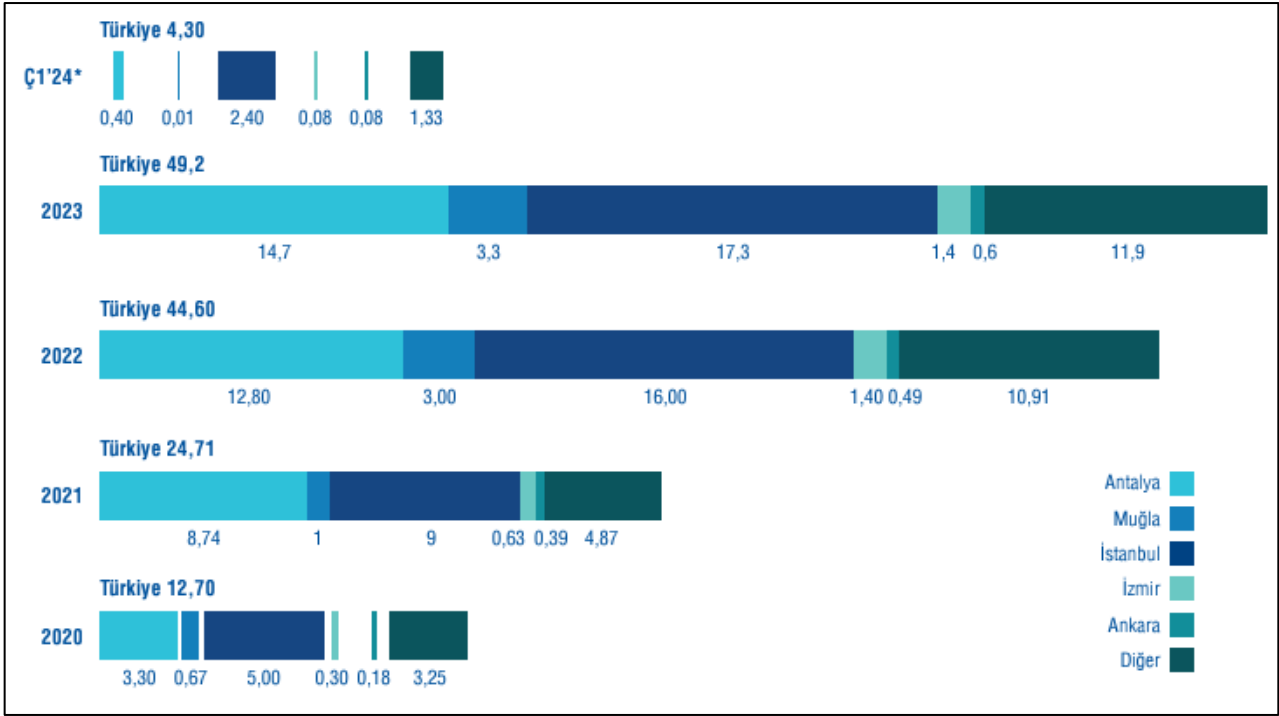
2023 yılı doluluk oranları bir önceki yıla (2022) göre azalış (%0,3) göstermiş olup, Türkiye genelinde %66,6'dır. Oda fiyatları ise yine 2022 yılına kıyasla azalış (%0,2) göstererek, 2023 yılında Türkiye genelinde 117.34 Euro'dur. 2020 yılı performans göstergeleri göz önünde bulundurularak, ortalama 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.

YILLAR	TOPLAM					VATANDAŞ <sup>1</sup>	
	GELEN ZİYARETÇİ SAYISI	ÇIKAN ZİYARETÇİ SAYISI	TURİZM GELİRİ	ORTALAMA HARCAMA	TURİZM <sup>2</sup> GİDERİ	TURİZM GELİRİ	ORTALAMA HARCAMA
			( 1000 \$ )	( \$ )	( 1000 \$ )	( 1000 \$ )	( \$ )
<b>2004</b>	20 753 734	20 262 640	17 076 607	843	2 954 459	3 862 552	1 262
<b>2005</b>	25 045 142	24 124 501	20 322 111	842	3 394 601	4 374 383	1 214
<b>2006</b>	23 924 023	23 148 669	18 593 951	803	3 270 948	4 463 614	1 153
<b>2007</b>	27 239 630	27 214 988	20 942 500	770	4 043 283	4 703 850	1 121
<b>2008</b>	31 137 774	30 979 979	25 415 067	820	4 266 197	5 418 439	1 191
<b>2009</b>	31 759 816	32 006 149	25 064 482	783	5 090 440	5 690 629	1 222
<b>2010</b>	32 997 308	33 027 943	24 930 997	755	5 874 520	5 558 366	1 231
<b>2011</b>	36 769 039	36 151 328	28 115 692	778	5 531 486	5 638 484	1 168
<b>2012</b>	37 715 225	36 463 921	35 717 337	980	4 525 101	8 595 191	1 678
<b>2013</b>	39 860 771	39 226 226	40 186 327	1 024	5 875 183	9 193 811	1 703
<b>2014</b>	41 627 246	41 415 070	41 316 834	998	5 791 095	8 404 159	1 510
<b>2015</b>	41 114 069	41 617 530	37 700 923	906	6 296 506	7 270 820	1 207
<b>2016</b>	30 906 680	31 365 330	26 539 007	846	5 255 797	7 374 334	1 209
<b>2017</b>	37 969 824	38 620 346	31 253 835	809	5 487 607	7 210 947	1 102
<b>2018</b>	46 112 592	45 628 673	35 920 910	787	5 530 582	6 676 206	1 000
<b>2019</b>	51 747 199	51 860 042	42 851 778	826	4 655 848	7 014 139	981
<b>2020</b>	15 971 201	15 826 266	15 169 371	958	1 188 382	3 317 861	1 064
<b>2021</b>	30 038 961	29 357 463	30 309 722	1 032	2 203 157	6 507 848	1 201
<b>2022</b>	51 387 513	51 369 026	49 857 030	971	5 098 884	7 454 442	1 061
<b>2023</b>	56 693 837	57 077 440	55 874 176	979	8 429 980	8 391 864	1 086
<b>2024*</b>	<b>26 136 764</b>	<b>25 107 974</b>	<b>23 660 318</b>	<b>942</b>	<b>3 735 457</b>	<b>4 219 771</b>	<b>971</b>

(Kaynak: KTB,2024)

## Türkiye'nin Turizm Gelir-Gider Tablosu

## Toplam Yabancı Ziyaretçiler:



(Kaynak: T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı.)

2024 yılının Ocak-Şubat döneminde Türkiye'ye gelen 4,3 milyon yabancı turist'in %55,8'i İstanbul'a, %9,3'ü Antalya'ya, %1,9'u Ankara'ya gelmiştir. Bu üç ili %1,8'lik 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.

## İşletme ve 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
<b>Türkiye</b>	<b>20.451</b>	<b>870.148</b>	<b>711</b>	<b>73.267</b>

(Kaynak: T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı 22.04.2024)

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.

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
<b>2018</b>	<b>38.951.902</b>	<b>617</b>
Ç1'19	5.460.380	678
Ç2'19	11.499.211	607
Ç3'19	18.438.139	623
Ç4'19	9.315.240	702
<b>2019</b>	<b>44.712.970</b>	<b>642</b>
Ç1'20	4.635.845	710
Ç2'20		
Ç3'20	4.430.053	649
Ç4'20	3.642.367	804
<b>2020</b>	<b>12.708.265</b>	<b>716</b>
Ç1'21	1.826.227	918
Ç2'21	3.144.815	694
Ç3'21	11.457.951	773
Ç4'21	7.511.028	809
<b>2021</b>	<b>23.940.021</b>	<b>785</b>
Ç1'22	4.943.964	841
Ç2'22	10.382.068	702
Ç3'22	18.626.003	826
Ç4'22	10.389.487	927
<b>2022</b>	<b>44.341.522</b>	<b>822</b>
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
<b>2023</b>	<b>49.346.967</b>	<b>917</b>
Ç1'24	7.067.996	982

(Kaynak: TÜİK \*31.04.2024 tarihinde güncellenmiştir. \*\*TÜİK tarafından 2020 yılı ikinci çeyrek verileri yayınlanmamıştır.)

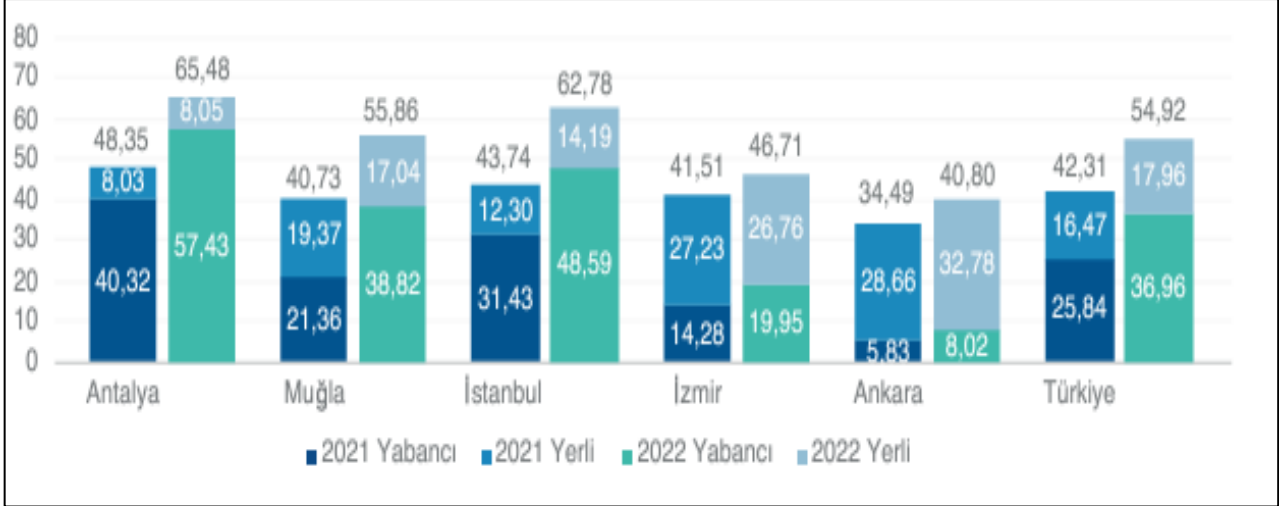
Turizm geliri Ocak, Şubat ve Mart aylarından oluşan I. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,4 artarak 8 milyar 784 milyon 800 bin dolar oldu. Turizm gelirinin %21'i ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edildi.

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.

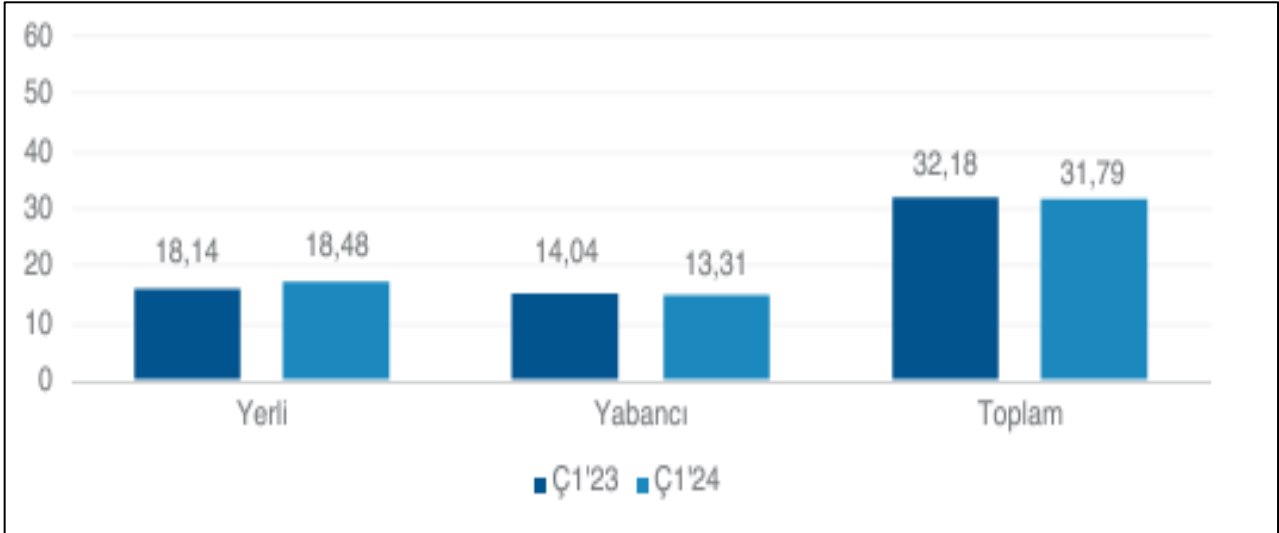
## **Otel Doluluk Oranı ve Günlük Ortalama Oda Fiyatı;**

### **Beş Büyükşehirde Otel Doluluk Oranı (%)**



(Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı \*Turizm Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu doluluk oranları oda doluluğunu değil yatak doluluğunu göstermektedir. \*\*Ç4'22 ve 2023 verileri Ocak-Kasım arasındaki verileri kapsamaktadır.)

### **Türkiye Geneli Otel Doluluk Oranları (%)**



(Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı \*Turizm Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu doluluk oranları oda doluluğunu değil yatak doluluğunu göstermektedir. \*\*Ç4'22 ve 2023 verileri Ocak-Kasım arasındaki verileri kapsamaktadır.)

2022 yılı itibariyle ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %54,9'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %65,48 ile Antalya, onu takiben %62,7 ve %55,8 ile İstanbul ve Muğla gelmektedir. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %46,7 ve %40,8 olmuştur. 2023 yılı Kasım ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %35,2'dir.

## Adana İli Turizm Özellikleri

Adana, Anadolu, Mezopotamya ve Doğu Akdeniz arasında köprü vazifesi görmesi, coğrafi konumu, kara, deniz ve ırmaklar üzerinden sağladığı ulaşım kolaylığı ile tarih boyunca birçok medeniyete ev sahipliği yapmıştır. Söz konusu durum kültür çeşitliliği sağlamaktadır. Alternatif turizm kapsamında olarak, öne çıkan gastronomi ve festival turizmi dışında kültür, kongre, spor turizmi olanakları mevcuttur. Kentin güneyinde konumlu ilçeleri denize kıyısı olmasına rağmen deniz turizmi ve kuzey ilçelerinde daha çok bölge halkı tercih edilen yayla turizmi türlerine nazaran alternatif turizm türleri daha fazla tercih edilmektedir. Son yıllarda turizm arz kaynaklarını oluşturan en temel değerleri arasında gastronomi ve festival turizmidir. Bunların dışında farklı medeniyetlere ev sahipliği yapması sebebiyle ve farklı dönemlerde yapılan, geçmişten günümüze kalan sayısız tarihi eserleri, kaleler, antik kentler, konaklar, doğal güzellikler, el sanatları açısından oldukça zengindir. Misis, Magarsus, Anavarza antik kentleri bunlardan birkaçıdır. Ayrıca kent, tenis, dağ ve su sporları başta olmak üzere ulusal ve uluslararası spor etkinliklerine ev sahipliği yapmaktadır.

## Değerleme Konusu Otelin Bulunduğu Bölge Analizi

Değerleme konusu otel, kent merkezinde yer alan Çınarlı Mahallesi dahilinde konumlanmaktadır. Şehrin merkezinde konumlu olan otel, Adana Arkeoloji Müzesi, Tarihi Büyüksaat, Adana Şakirpaşa Havalimanı ve Mısır Çarşısı gibi mekanlara yakın konumda yer almaktadır.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan oteller ve detay bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Konumu	Konaklama Tipleri	Standart Oda Fiyatları (€)	Detay Bilgisi
Hotel Emir Royal	Standart (20 m <sup>2</sup> )	72 €	- Oda + Kahvaltı
Altın Koza Otel	Standart (20m <sup>2</sup> )	64 €	- Oda + Kahvaltı
Otel Seyhan	Standard (32 m <sup>2</sup> )	79 €	- Oda + Kahvaltı



## **6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER**

Taşınmazların değerlemesinde müşteri tarafından değerlemeyi olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

## **6.3 TAŞINMAZLARIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER**

Değerleme konusu taşınmazların yapısal özelliklerinin değerlemesinde mahallinde ve resmi kurumlarda yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır.

## **6.4 TAŞINMAZLARIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER**

<b>TAŞINMAZLARIN TEKNİK ÖZELLİKLERİ</b>			
<b>Elektrik</b>	✓	<b>Su</b>	✓
<b>Kanalizasyon</b>	✓	<b>Isıtma Sistemi</b>	✓
<b>Asansör</b>	✓	<b>Klima Sistemi</b>	✓
<b>Kapalı Otopark</b>	✓	<b>Yangın Merdiveni</b>	✓
<b>Jeneratör</b>	✓	<b>Kapalı Devre Kamera Sistemi</b>	✓
<b>Kapalı Yüzme Havuzu</b>	x	<b>Sosyal Tesis</b>	x
<b>Diğer Özellikler: -</b>			

Değerleme konusu taşınmazların teknik özelliklerinin değerlemesinde mahallinde yapılan inceleme ve tespitler ile projede planlanan özellikler baz olarak alınmıştır. Taşınmazların teknik donanımının yapının müteammim cüzü olduğu kabulü ile teknik özellikler, yapısal özellikler ile değerlendirilmiştir.

## **6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ**

Ülkemizde kabul görmüş olan üç farklı değerlendirme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemler "Pazar Değeri Yaklaşımı", "Nakit Akışı / Gelir Akımları Yaklaşımı" ve "Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı" yöntemleridir. Bu yöntemler için yapılan varsayımlar ve nedenleri aşağıda verilmektedir.

### **Pazar Değeri Analizi, Varsayımları ve Nedenleri**

Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir. Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir. Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

### **Nakit Akışı / Gelir İndirgeme Analizi, Varsayımları ve Nedenleri**

Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin, aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken

etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır. Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlendirilme konu gayrimenkulün pazar değerini gösterdiği kabul edilir.

### **Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Analizi, Varsayımları ve Nedenleri**

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır.” şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

### **6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ**

Taşınmazların bulunduğu bölgede var olan emsallerin bölgedeki arsa birim fiyatları hakkında yeterli fikri vermesi nedeniyle değerlendirme konusu taşınmazların değerlemesinde “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, taşınmazın niteliği gereği otel olması sebebiyle “Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Analizi” ve “Nakit Akışı Analizi” yöntemi kullanılmıştır.

### **6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ**

Kurul’un 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”i doğrultusunda yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartları 2017’de en verimli ve en iyi kullanım fiziksel olarak mümkün, finansal olarak karlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olarak tanımlanmaktadır.

Bu kapsamda, değerlendirme konusu taşınmazlar “Turizm” amaçlı kullanım en etkin ve verimli kullanımdır.

### **6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın çevrede yapılan araştırmalarda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

**Emsal 1:** Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, kuzeybatısında konumlu, MİA, E:2.40 imarlı, 327 m<sup>2</sup> arsa vasıflı taşınmaz için 6.800.000.-TL bedel istenildiği öğrenilmiştir. Konum ve imar açısından dezavantajlıdır.

**Emsal 2:** Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, güneyinde konumlu, E:2.00, Konut imarlı, 175 m<sup>2</sup> arsa vasıflı taşınmaz için 1.570.000.-TL bedel istenildiği öğrenilmiştir. Konum ve imar açısından dezavantajlıdır.

**Emsal 3:** Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, kuzeybatısında konumlu, Ticaret+Konut, E:2.40 imarlı arsanın 242 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü hissesi için 3.267.000.-TL bedel istenildiği öğrenilmiştir. Konum, imar ve hisseli olma açısından dezavantajlıdır.

**Emsal 4:** Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, kuzeyinde konumlu, Ticaret, E:2.40 imarlı arsanın 415 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü hissesi için 9.900.000.-TL bedel istenildiği öğrenilmiştir. Konum, imar ve hisseli olma açısından dezavantajlıdır. Pazar değerinin üzerinde fiyat istenildiği ve pazarlık payının yüksek olacağı düşünülmektedir.

**Emsal 5:** Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede, kuzeyinde Ziyapaşa Bulvarında konumlu, 250 m<sup>2</sup> bodrum, 160 m<sup>2</sup> zemin ve 200 m<sup>2</sup> asma kat olmak üzere toplam 610 m<sup>2</sup> alanlı dükkan için 100.000.-TL/Ay kira bedeli istenilmektedir. Emsal taşınmaz, konum, reklam-tabela görünürlüğü ve bakım durumu açısından avantajlıdır.



(Zemine İndirgenmiş Alan: 847 m<sup>2</sup> x 0,20 (Bodrum Kat) + 847m<sup>2</sup> (Zemin Kat) = 1.016 m<sup>2</sup>)

**Emsal 6:** Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede, kuzeyinde Cumhuriyet Caddesi üzerinde konumlu, 120 m<sup>2</sup> alanlı dükkan için 45.000.-TL/Ay kira bedeli istenilmektedir. Emsal taşınmaz, konum ve bakım durumu açısından avantajlıdır. Emsal taşınmaz, konum, reklam-tabela görünürlüğü ve bakım durumu açısından avantajlıdır.

**Beyan:** Konu taşınmazın kent merkezinde olması, benzer özellikte boş arsa vasıflı taşınmazın bulunmaması, imar, yapılaşma vb özellikler dikkate alındığında arsa birim değerinin 20.000-22.500.-TL/m<sup>2</sup> civarında olabileceği beyan edilmiştir.



### **Emsallerin Değerlendirilmesi:**

Piyasa Değeri Analizinde, mevcut piyasa bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış / kiralınmış benzer taşınmazlar dikkate alınarak Pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış, emsallerde beyan edilen kullanım alanlarındaki hata/yanılma ve pazarlık payları da göz önüne alınarak konu gayrimenkul için arsa satış birim fiyatları belirlenmiştir. Bulunan emsaller, konum, büyüklük, kullanım fonksiyonu, imar şartları gibi kıstaslar dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır.

Emsaller taşınmaz ile aynı bölgede yer almaktadır. Emsallerin konumu, kullanım alanları, pazarlık payları, değerlendirme konu taşınmazın tüm olumlu ve olumsuz özellikleri değerlemede dikkate alınmıştır.

PİYASA DEĞERİ ANALİZİ					
	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Konu Taşınmaz
Mahalle / Konum	Kurtuluş Mah.	Mirzaçelebi Mah.	Mithatpaşa Mah.	Mithatpaşa Mah.	
Ada / Parsel	5508/6	1576/309	12705/4	13098/3	585/2
Alan (m <sup>2</sup> )	327,00	175,00	242,00	415,00	2.213,00
Satış Fiyatı-SF (TL)	6.800.000	1.570.000	3.267.000	9.900.000	
Pazarlıklı Fiyat (%5) (TL)	6.120.000	1.413.000	3.150.000	8.415.000	
İmar Durumu	MİA, E:2.40	Konut, E:2.00	Ticaret+Konut E:2.40	Ticaret E:2.40	Ticaret Alanı 10 Kat
Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	18.716	8.074	13.017	20.277	
İmar Durumu Şerefiyesi	-15%	-30%	-15%	-15%	
Konum Şerefiyesi	-30%	-150%	-40%	0%	
Büyükük Şerefiyesi	15%	10%	15%	15%	
Hisse Şerefiyesi	0%	0%	-15%	-15%	
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	23.783	23.617	20.485	22.794	
Ortalama Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	22.669,81				22.669,81
<b>Konu Taşınmaz Değeri (TL)</b>					<b>50.168.279,62</b>
<b>Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL)</b>					<b>50.170.000</b>

DÜKKANLAR İÇİN KİRA DEĞERİ ANALİZİ			
	Emsal-5	Emsal-6	2 No.lu Bağımsız Bölüm
Alan (m <sup>2</sup> )	100	150	719
Alan Düzeltmesi (m <sup>2</sup> ) (zemine indirgenmiş)	292	114	641
Kira Bedeli (TL)	100.000	68.000	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	90.000	61.200	
Plaza Tipi - Normal	Normal	Normal	Normal
Durumu	Aktif İlan	Aktif İlan	
Kalite	Orta	Orta	Orta
Kira Düzeltmesi	0%	0%	
Konum Şerefiyesi (%)	30%	30%	
Bakım Şerefiyesi (%)	0%	30%	
Alan Şerefiyesi (%)	10%	20%	
Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	308,22	536,84	
Birim Değer Şerefiyeli(TL/m <sup>2</sup> /ay)	194,18	210,44	
Ortalama Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> /ay)	202,31		202,31
<b>Konu Taşınmaz Kira Değeri (TL/Ay)</b>			<b>129.761,69</b>
<b>Taşınmazın Yuvarlanmış Kira Değeri (TL/Ay)</b>			<b>130.000</b>

### Piyasa Değeri (Arsa Değeri)

Taşınmazlar	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Piyasa Değeri (TL)
585 Ada 2 Parsel	2.213,00	22.670,58	~50.170.000.-
<b>Arsa Değeri (TL)</b>			<b>50.170.000.-</b>

## 6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ

Bu yöntemde yakın çevrede yer alan emsal taşınmazlardan elde edilen arsa değeri ile arsa üzerinde bulunan yapıların maliyet yaklaşımı ile değerleri dikkate alınarak taşınmazın değerine ulaşılmıştır. Yapı birim değerleri belirlenirken parsel üzerinde yer alan yapılarda kullanılan malzeme ve işçiliğin iyi olması dikkate alınmıştır. Yapılardan hariç olarak çevre düzenlemesi (bahçe duvarı, ferforje korkuluklar, peyzaj alanları, kilitli parke taşı vb.) harici ve müteferrik işler kapsamında dikkate alınmıştır.

MALİYET YÖNTEMİ				
Taşınmaz Bilgileri	Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )		Arsa Değeri
585 Ada 2 Parsel	2.213,00	22.670,58		50.170.000 TL
Yapı Değerleri	Kapalı Alan	M <sup>2</sup> birim fiyatı	Amortisman Oranı	Değer
Otel Alanı	6.126	27.500	10%	151.621.470
İş Yeri	719	16.500	10%	10.674.626
Teknik Alanlar (Kapalı otopark, teknik hacim, ortak alan, sığınak vb)	2.202	16.500	10%	36.341.085
Çevre Düzenlemesi, Altyapı ve Harici Müteferrik İşler				4.000.000
Yapı Değeri Toplam				202.637.181
Harici ve Müteferrik İşler				
Geliştirici Karı, Şerefiye				30.395.000
Arsa Değeri				50.170.000
Yapı Değeri				202.637.181
<b>Toplam Değer</b>				<b>283.200.000</b>

*\*Resmi Gazete'de yayımlanan yapı yaklaşık birim maliyetlerinin yayın tarihinden değerlendirme tarihine kadar olan süredeki enflasyonu da göz önünde bulundurularak, piyasa koşulları da baz alındığında otel maliyeti yaklaşık 800 USD/m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.*

## **6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ**

Değerlemeye konu otellerin mevcut ünite özellikleri ve teknolojik yatırımları itibariyle sahip olabileceği kapasite nedeni ile sadece inşai yatırım olarak değerlendirilmemesi gereken bir tesis olup, bulunduğu ilde mevcut benzer oteller de incelenerek rantabl bir yatırım olup olmadığı da irdelenmiştir.

### **Otel Analizinde Kullanılan Varsayımlar:**

- Adana İbis Otel, turizm işletme belgesine göre 165 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır.
- 2023 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 41,6 Eur, 2024 yılının Kasım ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 51,2 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2025 yılı için oda fiyatı 50 Euro olarak baz alınmıştır.
- 2020-2022 yılları arasındaki dönemde tüm dünyayı etkisi altına almış Covid-19 salgını sebebiyle uçuş sayılarındaki düşüş göz önünde bulundurulmuş 2020-2021-2022 yılları arasındaki veriler dikkate alınmamıştır.
- 2023 yılının tamamı ve 2024 yılının Kasım ayına ait gerçekleştirmeler baz alındığında, otel doluluk oranı %81,8 olarak hesaplanmıştır. 2025 yılı için doluluk oranı %81,50'den başlatılmış olup sonraki dönemlerde iyileşmeler olabileceği varsayılarak projeksiyona yansıtılmıştır.
- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin bulunduğu bölgedeki gayrimenkul gelişimleri, otelin gerçekleştirmeleri göz önünde bulundurulmuş fiyat artış oranları ilk üç yıl için %3, sonraki yıllar için %2 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Otelin çalışma prensibi ve konaklama dışındaki gelirleri (ekstra kahvaltı, toplantı salonu ve otopark gibi) göz önünde bulundurulmuş, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otelin geçmiş yıllardaki gerçekleştirmeleri ve yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %16'sı oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam otel gelirlerinden, toplam giderler düşülerek brüt işletme karı hesaplanmış olup döviz kurundaki artışlar, enflasyon oranı gibi etkilerde göz önünde bulundurulmuş otel GOP oranının 2025 yılı %49'dan başlayıp 2027 yılında %50'e ulaşmış ve sonraki yıllarda sabit kalacağı öngörülmüştür.

### **Genel Varsayımlar:**

- Akfen GYO AŞ. tarafından iletilen emlak vergisi ve sigorta bedelleri baz alınmış olup yıllık bazda %2 artış oranı uygulanmıştır.
- Yenileme maliyeti brüt oda gelirinin %1'i olacak şekilde projeksiyona eklenmiştir.
- Artık değer hesabı için direkt kapitalizasyon oranı %8 olarak baz alınmıştır.
- Konu otelin bulunduğu parselde yer alan 2 no.lu bağımsız bölüm için yapılan araştırmalar neticesinde yıllık 1.560.000.-TL/yıl bedel ile kiralanabileceği varsayılarak değerlendirilme tarihindeki güncel kur baz alınarak projeksiyona eklenmiştir.
- Çalışmalar sırasında uzun dönem vadeli, Eurobond Euro değeri olan tahvillerin Euro Bazlı; 2038-2045 yılları arasındaki ortalama değeri risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Bu oranların belirlenmesinde uzun vadeli en likid tahvillerin getiri oranları risksiz getiri oranı olarak belirlenmiştir.
- Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden ve döviz kurlarındaki düzensizlikten kaynaklı ülke risklerinin toplamı olarak yaklaşık %1,19-3,19 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %10 olarak alınmıştır.

- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Otel Fonksiyonu											
Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Har)	50,00										
Diğer Gelir Oranı	16,00%										
Yenileme	1,00%										
Artış Oranı (İlk 3 yıl)	3,0%										
Artış Oranı (Sonraki yıllar)	2,0%										
NAKİT AKIŞI											
Proje Nakit Akışı (EUR)	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Yıllar	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034
Otel Fonksiyonu											
Toplam Oda Sayısı (Adet)	165										
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)	365,00										
Yıllık Oda Kapasitesi	60.225										
Doluluk Oranı (%)	81,50%										
Satılan Oda Satışı (Adet)	49.083										
Oda Fiyatı (EUR)	51,50										
Oda Gelirleri (EUR)	2.527.794										
Diğer Gelirler (EUR)	404.447										
<b>Toplam Otel Gelirleri (EUR)</b>	<b>2.932.241</b>										
Brüt Karlılık Oranı-GOP (%)	49,00%										
Brüt Karlılık (EUR)	1.436.798										
İşletme Gideri Oranı (%)	51,00%										
<b>İşletme Gider Toplamı (EUR)</b>	<b>1.495.443</b>										
Yenileme Maliyeti (EUR)	29.322										
Bina Sigortası (EUR) (%2)	15.365										
Emlak Vergisi (EUR) (%2)	6.417										
<b>Toplam Otel Giderleri (EUR)</b>	<b>1.546.983</b>										
<b>Net Gelir (EUR)</b>	<b>1.385.258</b>										
Dükkan Kira Geliri (TL)	1.560.000										
Kira Geliri (EUR)	42.465										
<b>Nakit Akışı (EUR)</b>	<b>0</b>										
<b>Dönem Sonu Değer (%)</b>	<b>8,00%</b>										
<b>Net Nakit Akışları</b>	<b>0</b>										

DEĞERLEME TABLOSU			
Risksiz Getiri Oranı	7,31%	7,31%	7,31%
Risk Primi	1,19%	2,69%	3,19%
İndirgeme Oranı	8,50%	10,00%	10,50%
<b>Toplam Bugünkü Değer (EUR)</b>	<b>20.505.211</b>	<b>18.531.733</b>	<b>17.930.419</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)</b>	<b>20.510.000</b>	<b>18.530.000</b>	<b>17.930.000</b>
<b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>753.283.533</b>	<b>680.785.439</b>	<b>658.695.444</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>753.280.000</b>	<b>680.790.000</b>	<b>658.700.000</b>
<b>31.12.2024 Tarihli Döviz Kuru</b>			
<b>Eur Alış Kuru</b>	<b>36,7362</b>		

#### Kira Analizinde Kullanılan Varsayımlar:

- Adana İbis Otel, turizm işletme belgesine göre 165 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır.
- 2023 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 41,6 Eur, 2024 yılının Kasım ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 51,2 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2025 yılı için oda fiyatı 50 Euro olarak baz alınmıştır.
- 2020-2022 yılları arasındaki dönemde tüm dünyayı etkisi altına almış Covid-19 salgını sebebiyle uçuş sayılarındaki düşüş göz önünde bulundurularak 2020-2021-2022 yılları arasındaki veriler dikkate alınmamıştır.
- 2023 yılının tamamı ve 2024 yılının Kasım ayına ait gerçekleşmeler baz alındığında, otel doluluk oranı %81,8 olarak hesaplanmıştır. 2025 yılı için doluluk oranı %81,50'den başlatılmış olup sonraki dönemlerde iyileşmeler olabileceği varsayılarak projeksiyona yansıtılmıştır.
- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin bulunduğu bölgedeki gayrimenkul gelişimleri, otelin gerçekleşmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları ilk üç yıl için %3, sonraki yıllar için %2 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.

- Otelin çalışma prensibi ve konaklama dışındaki gelirleri (ekstra kahvaltı, toplantı salonu ve otopark gibi) göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otelin geçmiş yıllardaki gerçekleştirmeleri ve yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %16'sı oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam otel gelirlerinden, toplam giderler düşülerek brüt işletme karı hesaplanmış olup döviz kurundaki artışlar, enflasyon oranı gibi etkilerde göz önünde bulundurularak otel GOP oranının 2025 yılı %49'dan başlayıp 2027 yılında %50'e ulaşıp sonraki yıllarda sabit kalacağı öngörülmüştür.

### **Genel Varsayımlar:**

- Akfen GYO AŞ. Tarafından iletilen kira sözleşmesi detayları incelenmiştir. Taşınmaz Akfen GYO AŞ. Mülkiyetinde olup uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından işletilmektedir. Yapılan sözleşmeye göre Accor Grubu tarafından ödenmesi gereken kira bedeli; toplam brüt gelirin %25'i veya düzeltilmiş brüt işletme gelirin (AGOP) %95'inden yüksek olan bedel olarak belirlenmiştir. Sözleşme şartlarına göre son yıl AGOP oranı %95 olarak belirlenmiştir.
- Düzeltilmiş brüt işletme geliri (AGOP) brüt işletme karından (GOP), brüt gelirin toplam %8'i oranında ACCOR'a ödenecek işletmeci payı ve yenileme rezervi oranı düşülerek belirlenmiştir.
- Akfen GYO AŞ. tarafından iletilen emlak vergisi ve sigorta bedelleri baz alınmış olup yıllık bazda %2 artış oranı uygulanmıştır.
- Otelin kiralama modeli için yatırımcı tarafından karşılanacak yenileme gideri, işletme alternatifinde hesaplanan yenileme giderinin %5'i oranında alınmıştır. Kiralama modelinde otelin yenileme çalışmalarının kiracı tarafından yapılacağı varsayılmıştır.
- Artık değer hesabı için direkt kapitalizasyon oranı %7,5 olarak baz alınmıştır.
- Konu otelin bulunduğu parselde yer alan 2 no.lu bağımsız bölüm için yapılan araştırmalar neticesinde yıllık 1.560.000.-TL/yıl bedel ile kiralanabileceği varsayılarak değerlendirme tarihindeki güncel kur baz alınarak projeksiyona eklenmiştir.
- Çalışmalar sırasında uzun dönem vadeli, Eurobond Euro değeri olan tahvillerin Euro Bazlı; 2038-2045 yılları arasındaki ortalama değeri risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Bu oranların belirlenmesinde uzun vadeli en likid tahvillerin getiri oranları risksiz getiri oranı olarak belirlenmiştir.
- Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden ve döviz kurlarındaki düzensizlikten kaynaklı ülke risklerinin toplamı olarak yaklaşık %2,19-3,19 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %10 olarak alınmıştır. Kira getirisinin halihazırdaki kira sözleşmesi kapsamında daha öngörülebilir nitelikte olması sebebiyle toplam risk oranı %0,19-1,19 civarında alınarak indirgeme oranı %8 olarak alınmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

NAKİT AKIŞI											
Proje Nakit Akışı (EUR)	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Yıllar	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034
<b>Otel Fonksiyonu</b>											
Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Hariç)	50,00										
Dijer Gelir Oranı	16,00%										
Yenileme	1,00%										
Artış Oranı (İlk 3 yıl)	3,00%										
Artış Oranı (Sonraki yıllar)	2,00%										
<b>Otel Fonksiyonu</b>											
Toplam Oda Sayısı (Adet)	165	165	165	165	165	165	165	165	165	165	165
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)	365,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00
Yıllık Oda Kapasitesi	60.225	60.225	60.225	60.225	60.390	60.225	60.225	60.225	60.390	60.225	60.225
Doluluk Oranı (%)	81,50%	82,00%	82,50%	82,50%	82,50%	82,50%	82,50%	82,50%	82,50%	82,50%	82,50%
Satılan Oda Satışı (Adet)	49.083	49.385	49.686	49.686	49.822	49.686	49.686	49.686	49.822	49.686	49.686
Oda Fiyatı (EUR)	51,50	53,05	54,64	55,73	56,84	57,98	59,14	60,32	61,53	62,76	64,00
Oda Gelirleri (EUR)	2.527.794	2.619.601	2.714.641	2.776.520	2.824.313	2.880.799	2.938.415	3.005.395	3.057.127	3.118.269	3.181.269
Dijer Gelirler (EUR)	404.447	419.136	434.343	444.243	451.890	460.928	470.146	480.863	489.140	498.923	508.923
<b>Toplam Otel Gelirleri (EUR)</b>	<b>2.932.241</b>	<b>3.038.737</b>	<b>3.148.984</b>	<b>3.220.763</b>	<b>3.276.203</b>	<b>3.341.727</b>	<b>3.408.561</b>	<b>3.486.258</b>	<b>3.546.267</b>	<b>3.617.193</b>	<b>3.690.193</b>
Brüt Karlılık Oranı-GOP (%)	51,00%	53,00%	55,00%	57,00%	57,00%	57,00%	57,00%	57,00%	57,00%	57,00%	57,00%
Otel Kira Sözleşme Oranı (%)	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
Sözleşme AGOP Oranı (%)	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
AGOP Gelir Oranı (%)	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Brüt Gelir Üzerinden Yıllık Kira Bedeli	733.060	759.684	787.246	805.191	819.051	835.432	852.140	871.564	886.567	904.298	924.298
AGOP Üzerinden Yıllık Kira Bedeli	1.197.820	1.299.060	1.406.021	1.499.265	1.525.072	1.555.574	1.586.685	1.622.853	1.650.787	1.683.803	1.718.803
<b>Projeksiyona Esas Yıllık Kira Bedeli</b>	<b>1.197.820</b>	<b>1.299.060</b>	<b>1.406.021</b>	<b>1.499.265</b>	<b>1.525.072</b>	<b>1.555.574</b>	<b>1.586.685</b>	<b>1.622.853</b>	<b>1.650.787</b>	<b>1.683.803</b>	<b>1.718.803</b>
Dükkan Kira Geliri (TL)	1.560.000										
Kira Geliri (EUR)	42.465	43.739	44.614	45.506	46.416	47.344	48.291	49.257	50.242	51.247	52.272
Yenileme Maliyeti (%5 Sözleşme)	0	1.466	1.519	1.574	1.610	1.638	1.671	1.704	1.743	1.773	1.809
Bina Sigortası (EUR) (%2)	15.365	15.672	15.986	16.305	16.632	16.964	17.304	17.650	18.003	18.363	18.730
Emlak Vergisi (EUR) (%2)	6.417	6.546	6.676	6.810	6.946	7.085	7.227	7.371	7.519	7.669	7.823
<b>Net Gelir (EUR)</b>	<b>0</b>	<b>1.217.875</b>	<b>1.319.492</b>	<b>1.426.837</b>	<b>1.520.493</b>	<b>1.546.729</b>	<b>1.577.664</b>	<b>1.609.217</b>	<b>1.645.831</b>	<b>1.674.230</b>	<b>1.707.714</b>
Nakit Akışı (EUR)	0	1.217.875	1.319.492	1.426.837	1.520.493	1.546.729	1.577.664	1.609.217	1.645.831	1.674.230	1.707.714
Dönem Sonu Değer (%)	7,50%										22,769,522
Net Nakit Akışları	0	1.217.875	1.319.492	1.426.837	1.520.493	1.546.729	1.577.664	1.609.217	1.645.831	1.674.230	24.477,236

## DEĞERLEME TABLOSU

Risksiz Getiri Oranı	7,31%	7,31%	7,31%
Risk Primi	0,19%	0,69%	1,19%
İndirgeme Oranı	7,50%	8,00%	8,50%
<b>Toplam Bugünkü Değer (EUR)</b>	<b>21.297.445</b>	<b>20.553.074</b>	<b>19.842.115</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)</b>	<b>21.300.000</b>	<b>20.550.000</b>	<b>19.840.000</b>
<b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>782.387.182</b>	<b>755.041.835</b>	<b>728.923.896</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>782.390.000</b>	<b>755.040.000</b>	<b>728.920.000</b>

## Kira Analizi

<b>Yıllar</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2025</b>
<b>Projeksiyona Esas Yıllık Kira Bedeli (EUR)</b>	<b>0</b>	<b>1.197.820</b>

## DEĞERLEME TABLOSU

Risksiz Getiri Oranı	7,31%	7,31%	7,31%
Risk Primi	0,19%	0,69%	1,19%
İndirgeme Oranı	7,50%	8,00%	8,50%
<b>Toplam Bugünkü Değer (EUR)</b>	<b>1.114.252</b>	<b>1.109.093</b>	<b>1.103.982</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)</b>	<b>1.114.000</b>	<b>1.109.000</b>	<b>1.104.000</b>
<b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>40.933.366</b>	<b>40.743.860</b>	<b>40.556.100</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>40.930.000</b>	<b>40.740.000</b>	<b>40.560.000</b>

TAŞINMAZIN NAKİT AKIŞINA GÖRE DEĞERİ (EUR)	18.530.000
TAŞINMAZIN KİRA GELİRİNE GÖRE DEĞERİ (EUR)	20.550.000
<b>TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (EUR)</b>	<b>19.540.000</b>
<b>TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (TL)</b>	<b>717.825.000</b>
TAŞINMAZIN YILLIK KİRA BEDELİ (EUR)	1.109.000
TAŞINMAZIN YILLIK KİRA BEDELİ (TL)	40.740.000
<b>DÖVİZ KURU 31.12.2024 TCMB (1€)</b>	<b>36,7362</b>

**\*Değerleme konusu taşınmazın niteliği gereğince gelir getiren bir mülk olması göz önünde bulundurularak, otel gerçekleştirmeleri ve bölgede yapılan araştırmalar neticesinde otel nakit akışı ve kira gelirine göre iki farklı yöntem ile taşınmazın değerine ulaşılmıştır. İki yöntemden de çıkan değerlerin birbirleri ile uyumlu olduğu görülmüş olup iki değer ortalaması baz alınarak taşınmaza değer takdir edilmiştir.**

#### **Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

Bu değerlendirme raporunda arsa ve/veya proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

#### **Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları**

Bu değerlendirme raporunda hasılat paylaşımı ve/veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

#### **Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Rapora konu taşınmazlar, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi'nde yer alan, 2.213,00 m<sup>2</sup> arsa yüz ölçümüne sahip 585 ada 2 parselde bulunan, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne aittir.



## **7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME**

### **Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş:**

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında devredilmesine ilişkin bir kısıtlama bulunmamaktadır. Konu taşınmazın mevcut durumunun yasal belgeleriyle uyumlu olduğu görülmüştür. Taşınmazın onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup taşınmaz yasal sürecini tamamlamış durumdadır.

Ayrıca taşınmazın tapu kaydında yer alan ipoteğin, “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1), 7. Bölüm, 30. Madde, 1. ve 2. Fıkrası” hükmü kapsamında, şirketin kendi finansmanı için kullanılan kredi nedeniyle konulduğu dikkate alınarak, taşınmazın GYO portföyüne dahil edilmesinde herhangi bir engeli bulunmamaktadır.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne “Bina” başlığı altında yer almasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

### **Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Değerleme uzmanının çalışma sistematığı, analizleri ve ürettiği sonuçlar kontrol edilmiş ve uygun bulunmuştur.

### **Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen husus bulunmamaktadır.

### **Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması**

İşbu değerlendirme raporunda konu taşınmazın mevcut kullanımı gereği gelir getiren bir mülk olması sebebiyle piyasa değeri tespiti için "Nakit Akışı Analizi" yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın arsa ve kira değeri için “Piyasa Analizi” yöntemi uygulanmıştır.

## 8. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, yasal durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre mevcut ekonomik koşullar itibarıyla takdir edilen Pazar Değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

PAZAR DEĞERİ (TL)		
Taşınmaz	Pazar Değeri (TL)	Pazar Değeri (KDV Dahil*) (TL)
Taşınmaz Değeri (TL)	717.825.000.-	861.390.000.-
	<b>Yediyüzyedimilyonsekiyüzyirmibeşbin Türk Lirası</b>	<b>Sekizyüzaltmışbirmilyonüçyüzdoksanbin Türk Lirası</b>
Taşınmazın Yıllık Kira Değeri (TL)	40.740.000.-	48.890.000.-
	<b>Kırkmilyonyediyüzkırkbin Türk Lirası</b>	<b>Kırksekmilyonsekiyüzdoksanbin Türk Lirası</b>

PAZAR DEĞERİ (EUR)		
Taşınmaz	Pazar Değeri (EUR)	Pazar Değeri (KDV Dahil*) (EUR)
Taşınmaz Değeri (EUR)	19.540.000.-	23.450.000.-
	<b>Ondokuzmilyonbeşyüzkırkbin Euro</b>	<b>Yirmüçmilyondörtüyüzellibin Euro</b>
Taşınmazın Yıllık Kira Değeri (EUR)	1.109.000.-	1.330.000.-
	<b>Birmilyonyüzdokuzbin Euro</b>	<b>Birmilyonüçyüzotuzbin Euro</b>

\*Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Satış Kuru: 36,7362 alınmıştır.

(\*) 07.07.2023 tarihli ve 32241 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Cumhurbaşkanı Kararnamesine göre taşınmazlar için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

Değerleme Uzmanı  
Mustafa ÖZER  
Lisans No: 410092

Denetmen  
Merve GÜNEŞ  
Lisans No: 409249

Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Mehmet ÖZTÜRK  
Lisans No:401187

- İşbu rapor, **AKFEN GYO A.Ş.**'nin yazılı talebi üzerine üç nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan Şirketimiz sorumlu değildir.
- Firmamız, T.C Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 14.07.2015 tarih ve 18/916 karar no ile Lisans Belgesini almıştır. İş bu Değerleme Raporu SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme standartlarına uygun şekilde düzenlenmiştir.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

## 9. EKLER

### 9.1 FOTOĞRAFLAR











## 9.2 RUHSATLAR VE PROJELER

İŞİN ADI		İBİS OTEL(165 ODALI), ADANA MİMARİ PROJE					
 <b>yapı proje mimarlık</b>		<b>YAPI PROJE MİMARLIK</b> Armada İş Merkezi 17.kat Söğütözü 06520 Ankara T: +90 312 444 0 978 F: +90 312 219 10 33 E: Info@ypulnsmar.com					
M	İŞİN YERİ						
	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	PLAN NO	ADA	PARSEL	İMAR D. TARİHİ
	ADANA	SEYHAN	ÇINARLI		585	2	
PROJE	ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA NO	DIPL. NO			
MİMARİ	R. GÜNEŞ GÖKÇEK	MİMAR	30872	37872			
İNSAAT MUH.	GÖKHAN TUNÇ	DR. İNŞ. Y. MÖH.	81104	3212-3484			
MAKİNE MUH.	KUTAY UÇGUNOĞLU	MAKİNE MÖH.	86761	3086			
ELEKTRİK MUH.	DİLEK AKMEŞE	ELK. ELETR. Y. MÖH.	31858	E-0681			
PEYZAJ/ÇEVRE	ERKAN ERDOĞAN	PEYZAJ Y. MİMAR	1743	4583			
İŞVEREN	ADI SOYADI	ÜNVANI	ADRES/TEL.				
	AKFEN GYO.						
PROJE MESULİYETİNİ KABUL EDİYORUM.			YAPI DENETİM ONAYI				
			<b>PEYZAJ MUH.</b> <b>YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.</b> Ziyaosman Paşa Bulvarı 5769 Güneşli/İzmir-81108 Sk. No:4 Tel: 0.322 233 82 24 Fax: 233 82 54 Çukurova/ADANA				
ODA VİZESİ	Bu mimari proje için 29.11.2011 tarihli P-2692 sayılı Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.		İDARE ONAYI <b>MİMARİ TADİLAT PROJESİ UYGUNDUR</b> 29.11.2011				
	<input checked="" type="checkbox"/> TMMOB Mimarlar Odası ADANA Şubesi						
KULLANIMCI	İNS. TURU	İNS. PLANI	YAPILAN YER	YAPI SIN.	M.HİZ.SIN.	ZOR.KIR.KTS.	SUBE KTS.
	BETONARME						
BU PROJE MUELLİFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ-COGALTILAMAZ-KOPYALANAMAZ. ALL RIGHTS OF THIS PROJECT ARE RESERVED							
Mimarlık No: 5110011 Ada Parsel No: 585/2 Blok No: 11 M.Kim Kuruluş Tarih: 23.10.2012/33811 Belge No: 0102010/12-131							

B.B.NO	ARSA PAYI	KATI	NİTELİĞİ	MALİKİ	NET M2	BRÜT M2.	HİSSE PAYI
1	2054/2213	Zemin +1.+2.+3.+4.+5.+6.+7.+8. Katlar	OTEL	AKFEN GYO A.Ş.	5811	8395	TAM
2	159/2213	Zemin+1.bodrum	İŞYERİ	AKFEN GYO A.Ş.	622	652	TAM

NET M2.
581
62

**GINARLI 2028**

Bu mülk bölün  
numaraları ve  
orsu payları  
tarafından verilmektedir

Halil Coşkun ÇANAKAL  
23.10.2012

Euhsat Tarihi: 01.12.2010 12/13

Bahibi: Akfen Gayrimenkul Yatırım Ort.A.Ş.

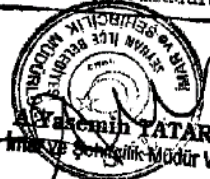
Mesul Taraf: Pegasus Yapı Denetim Ltd.Şti.

İnceleme: Gınarlı Ada 585  
Parşel 2

tasdik edildi. 28/12/2011  
Umumi Tadilat İmar İşleri Müdürü

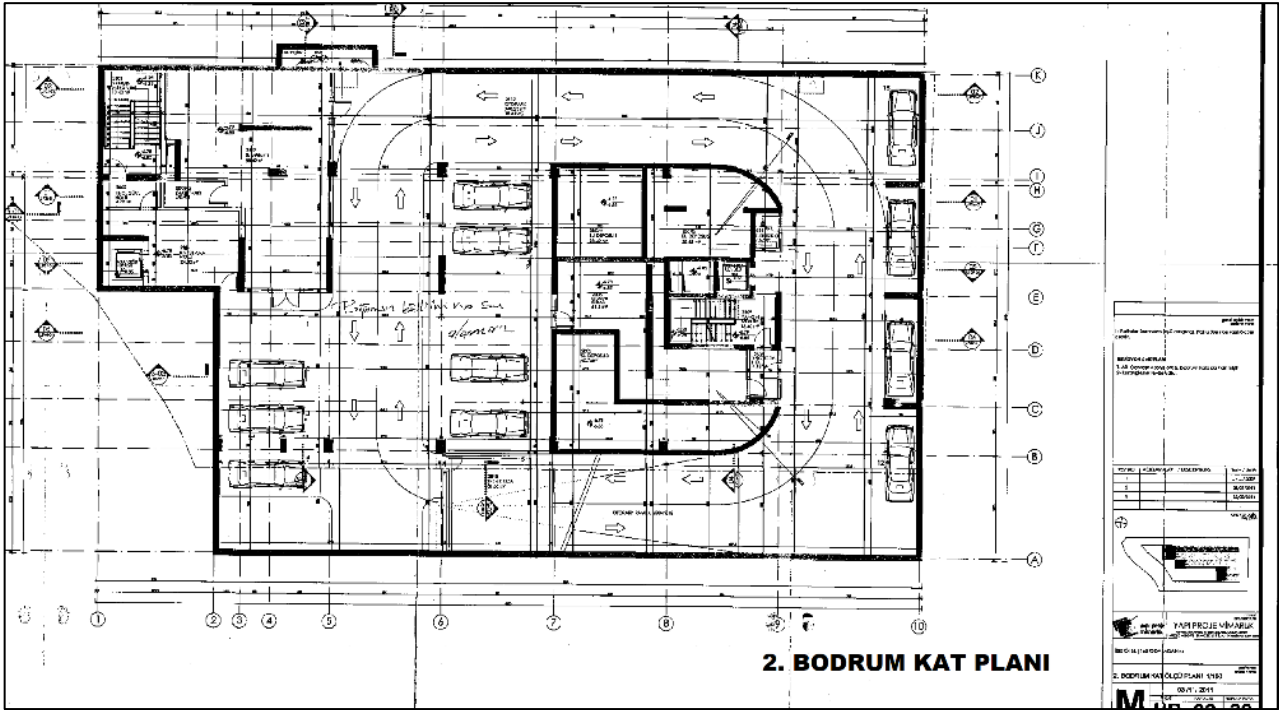
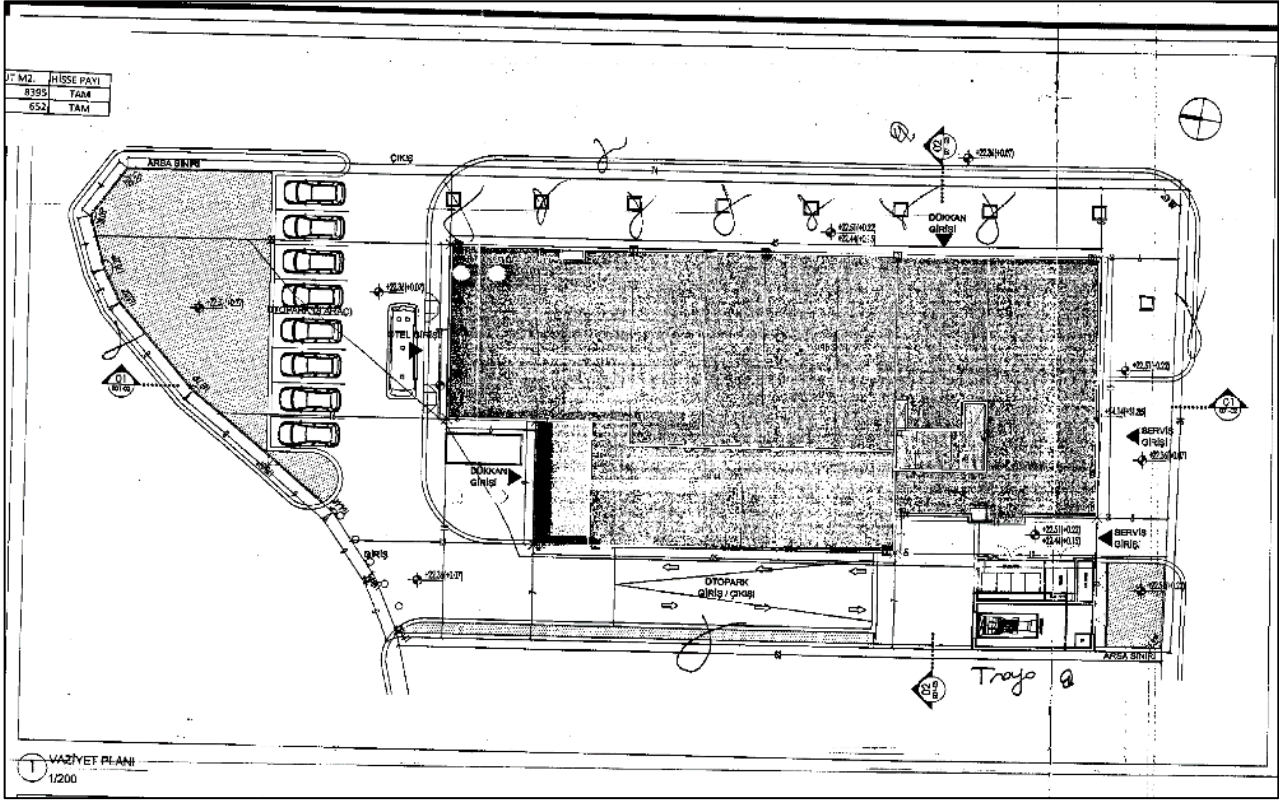
**KAT İRTİFAKI**

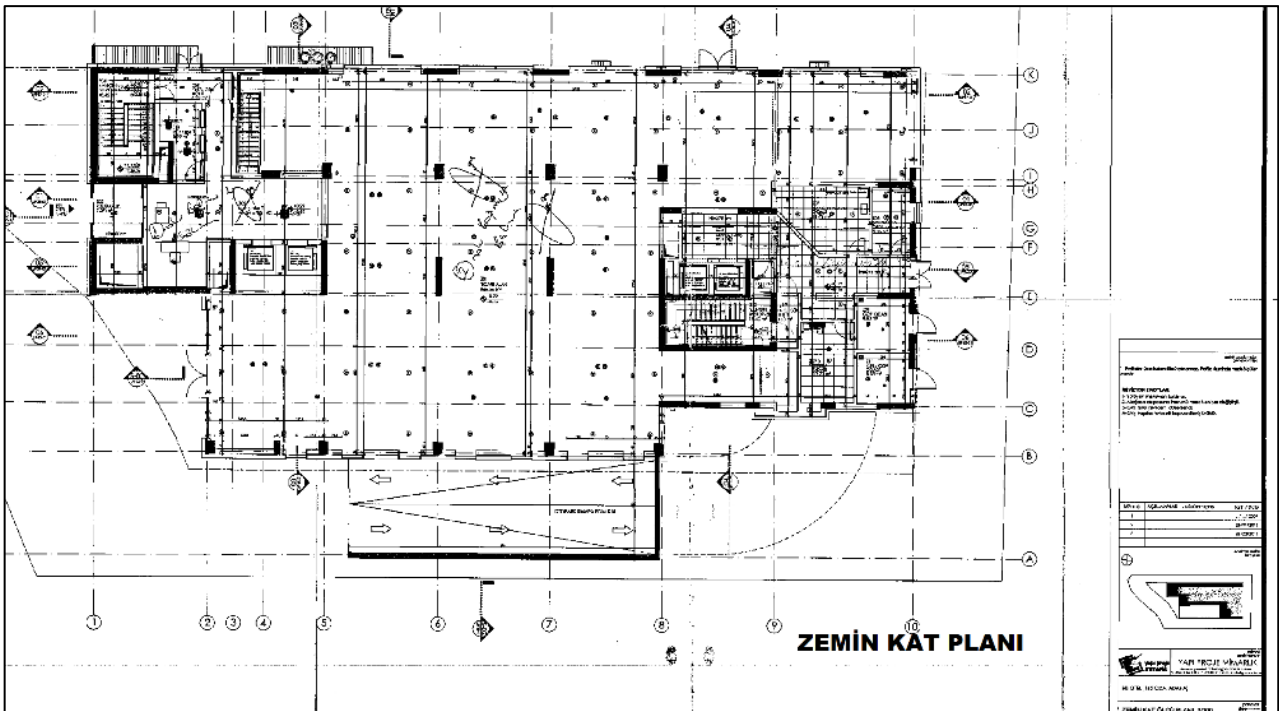
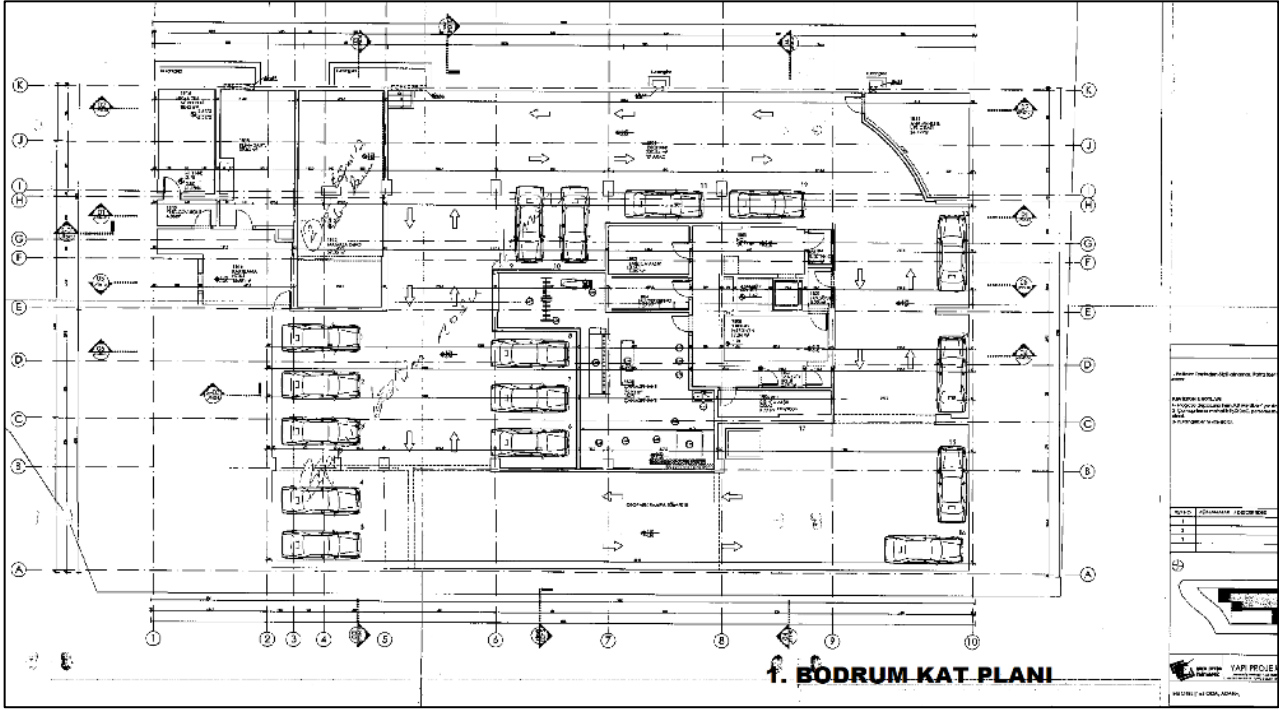
585 2 17.M III  
01.12.2010 12/13  
8 2 1  
2 2 1 İşyeri  
2 2 1

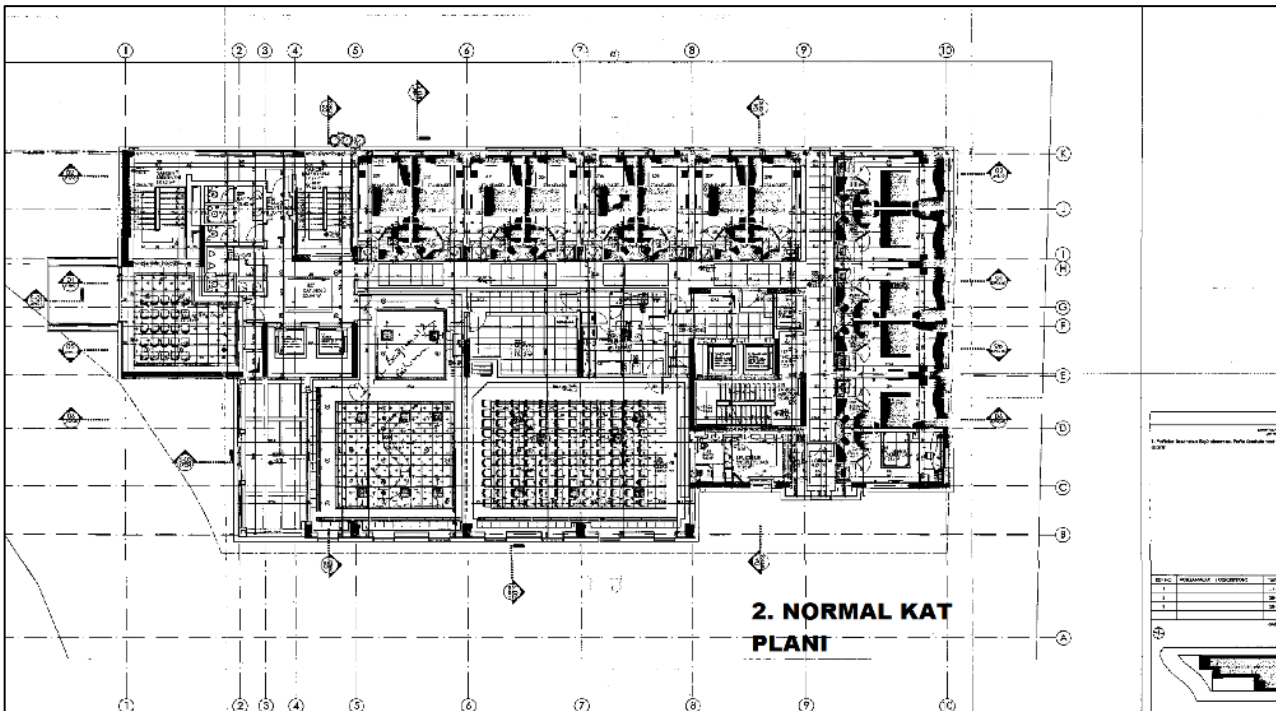
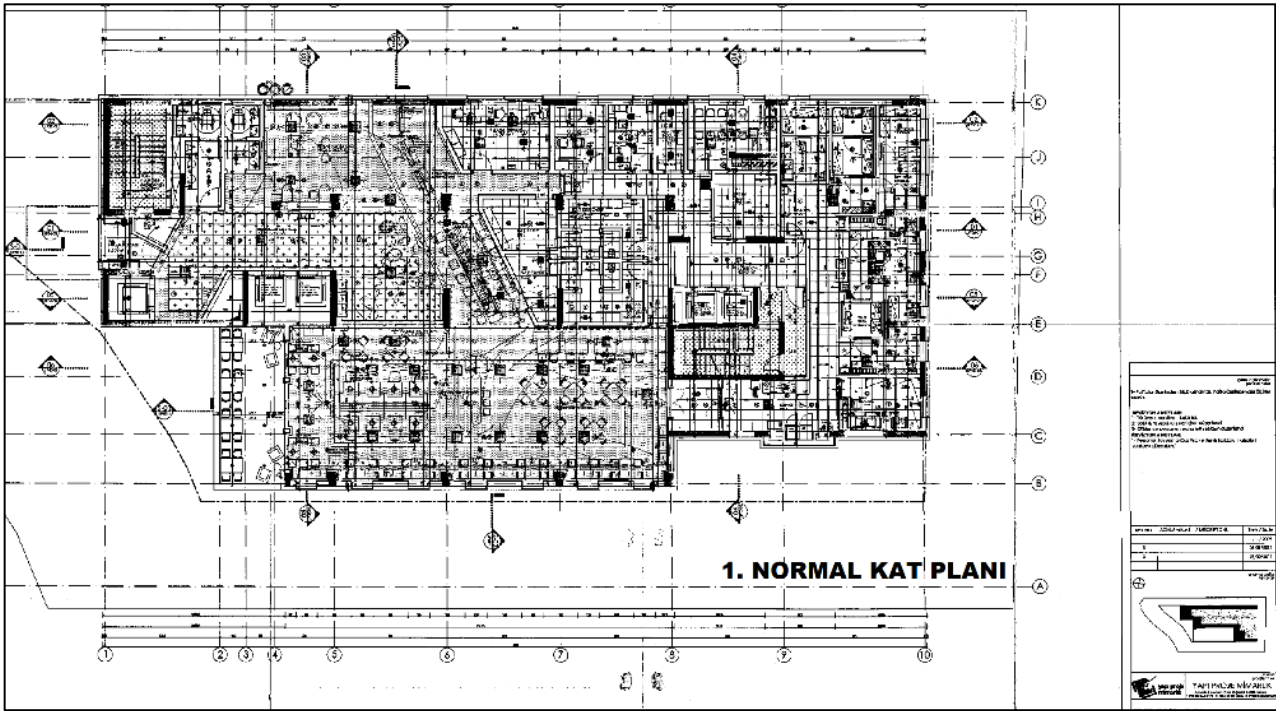


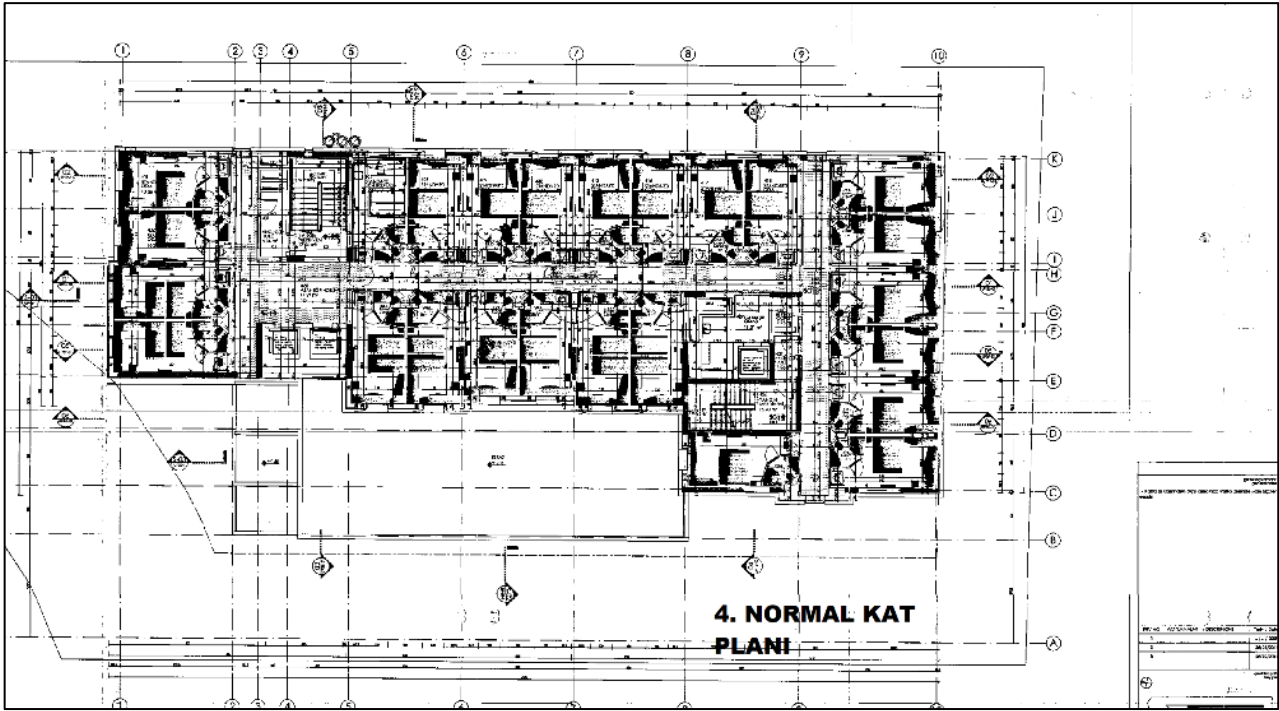
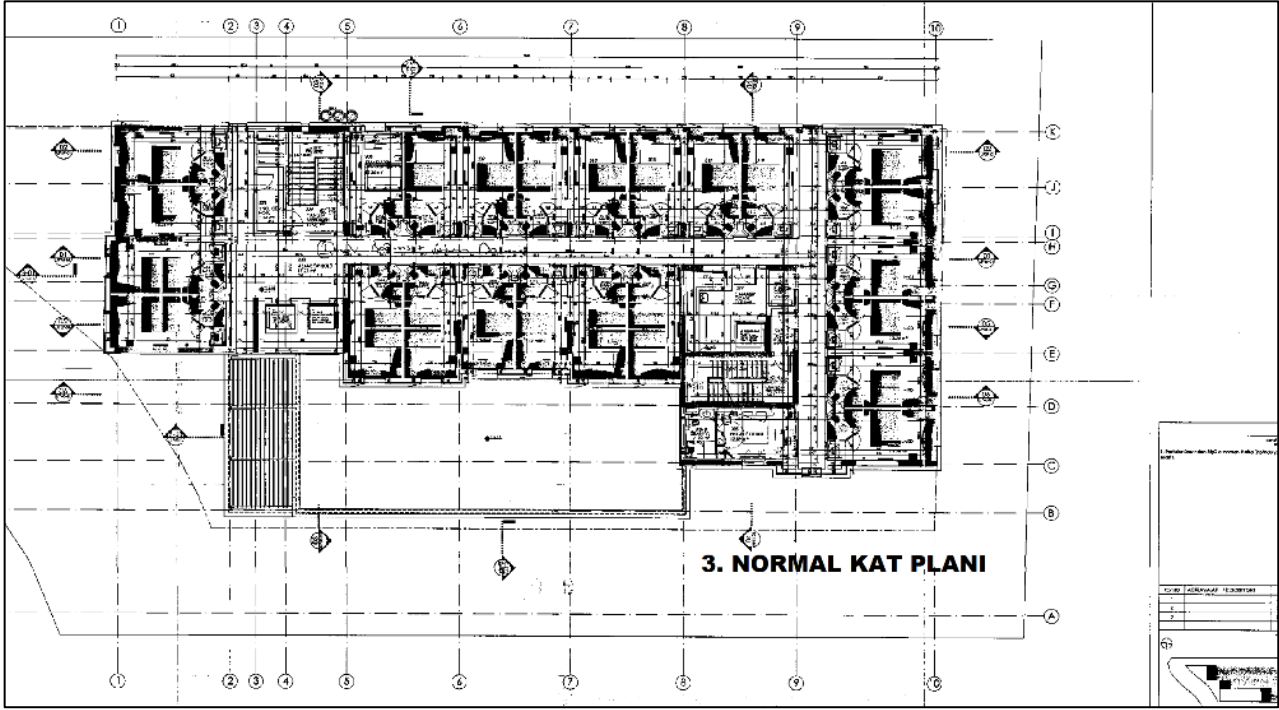
33811  
23/10/2012

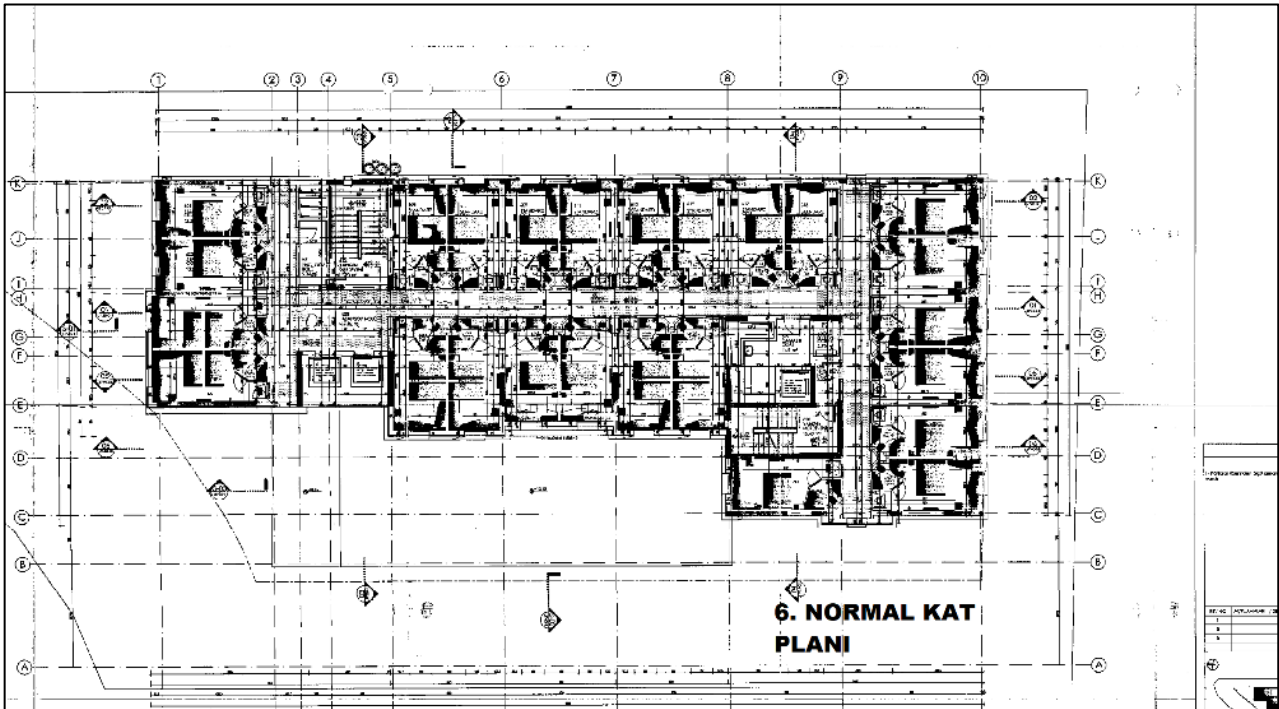
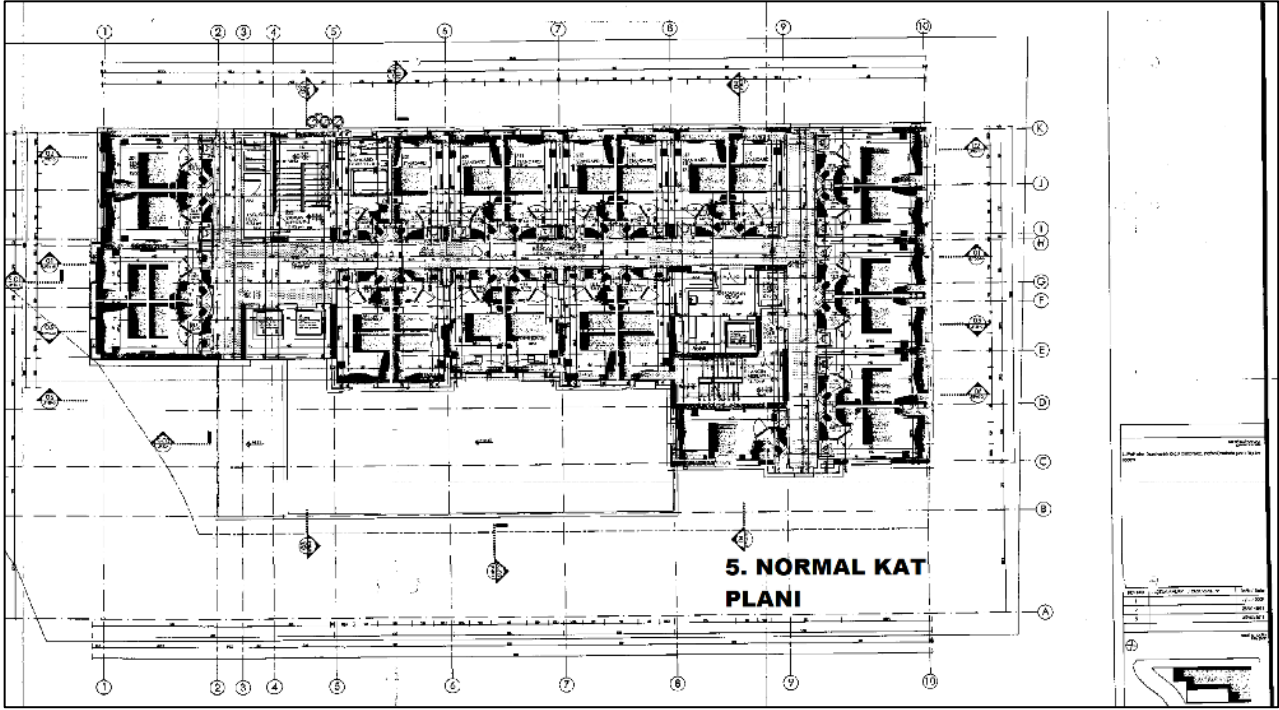


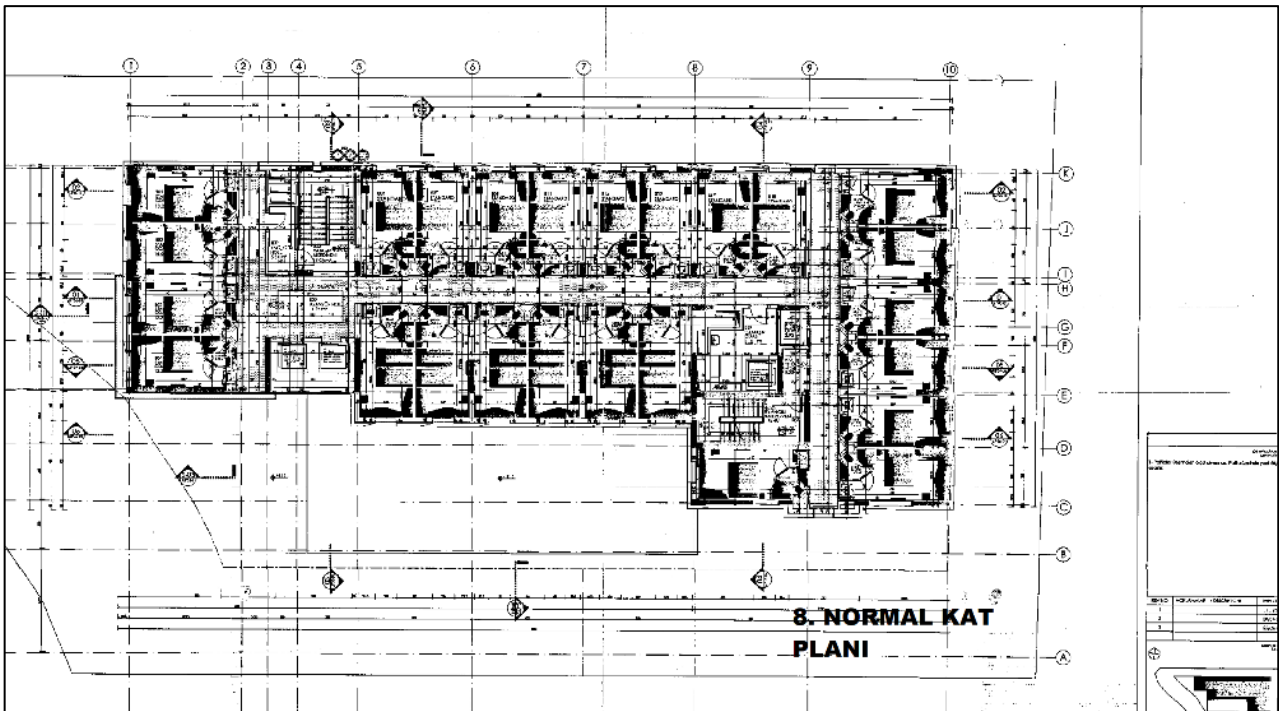
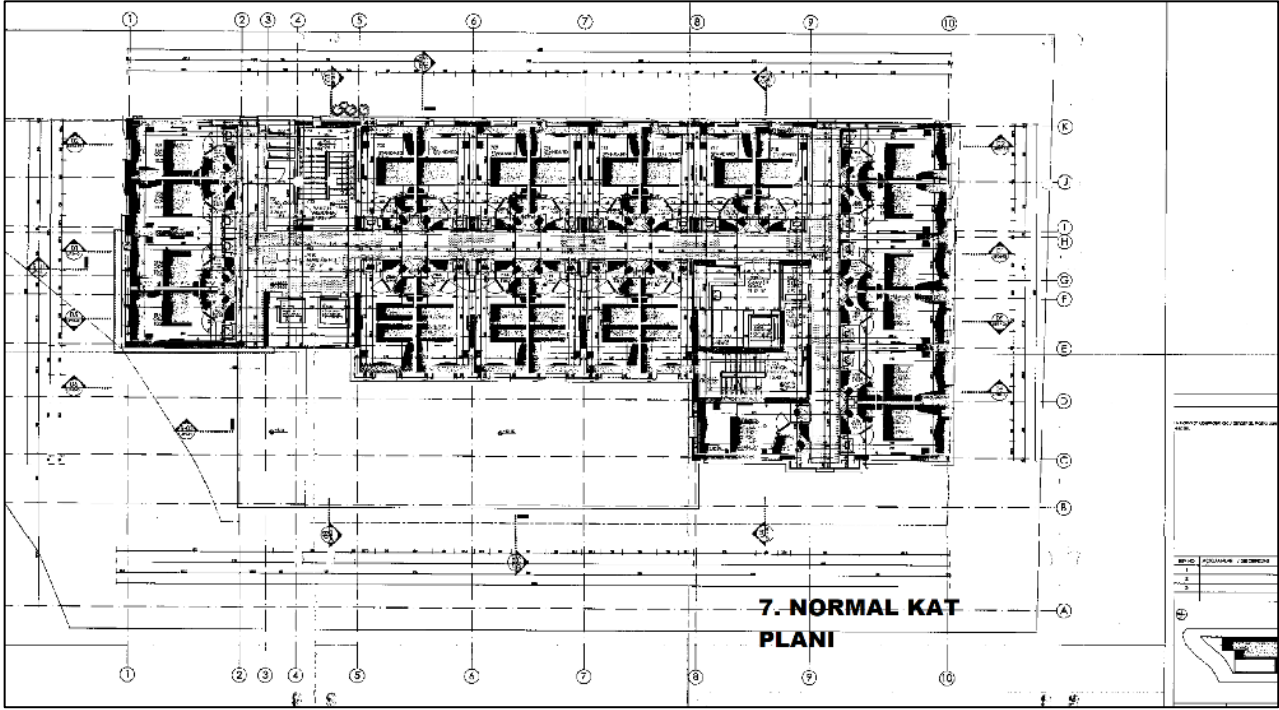


















ADANA / SEYHAN / ÇINARLI MAHALLESİ / TURHAN CEMAL BERİKER (Bulvar) / 49 - İşyeri - Bina Ana Giriş - İskan / Kullanım Amacı : 3 Yıldız Otel - Tip : Özel - Durum : İskan

NUMARATAJ BİLGİLERİ

Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Diğ Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
212385983	585	2	-	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS OTEL	48	2675837260	-	3 Yıldız Otel	Özel	İskan	-

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 2675837260

ADANA / SEYHAN / ÇINARLI MAHALLESİ / TURHAN CEMAL BERİKER (Bulvar) / 49A - İşyeri - Bağımsız Ana Giriş - İskan / Kullanım Amacı : Ofis ve İşyeri - Tip : Özel - Durum : İskan

NUMARATAJ BİLGİLERİ

Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Diğ Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
672220811	585	2	-	-	Bağımsız Ana Giriş	-	-	49A	3350517268	-	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan	-

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 3350517268

Adres ile Sorgulama

İl: Adana İlçe: Seyhan Mahalle: Çınarlı

Sokak: TURHAN CEMAL BERİKER Bina No: 49

İzmitlik Kodu: 9685

Sorgu Sonucu

Akıd Kodu	Yapı Kimlik No	İl	İlçe	Mahalle	Sokak	Bina No	Durum	İzmitlik Kodu	Güncelleme/Mahiyet Sonucu
KB002	212385983	Adana	Seyhan	Çınarlı	Turhan Cemal Beriker Sokak	TURHAN CEMAL BERİKER SOKAK NO:49 TURHAN CEMAL BERİKER SOKAK NO:49A	Hazır	9685	Hazır İhtaz Yoktur

1 Kayıtları 1 - 1 Arasındaki Kayıtlar

16/05/2024 17:00:11

Öncelikli | Gözetim

**Hazır Binalar:** Deprem nedeniyle herhangi bir hasar meydana gelmeyen binalardır. (Depremden önce oluşan binalardaki hasarlar ve kusurlar değerlendirilmez.) Önemli kullanımında bir sakınca yoktur.

**Az Hasarlı Binalar:** Deprem nedeniyle binanın dış duvarlarında, çatıda ve dış duvarlarında oluşan ince çatlaklar ile duvarların oluşan sızılmaları olmuştur. (Depremden önce oluşan binalardaki hasarlar ve kusurlar değerlendirilmez.) Önemli kullanımında bir sakınca yoktur.

**Orta Hasarlı Binalar:** Deprem nedeniyle binanın dış duvarlarında, çatıda ve dış duvarlarında oluşan çatlakların olduğu binalardır. Depremden önce oluşan binalardaki hasarlar ve kusurlar değerlendirilmez. "Orta" hasarlı yapıda taşıma gücündeki azalma gözlemlenmiş olup onarılmadığı ya da güçlendirilmeden yapı kullanılmamıştır. Eyzaların tahliyesi gerçekleştirilebilir.

**Ağır Hasarlı Binalar:** Deprem nedeniyle binanın taşıyıcı elemanlarındaki çökme ve yaygın çatlaklar nedeniyle / ayrılmaları olduğu binalardır. "Ağır" hasarlı yapıların onarılması taşıma gücü kaybı ve çekiş dayanım ve ekonomik açılarındaki alınmaz hasarları olan binalar olarak tanımlanır.

**Acil Yıkılacak Binalar:** Deprem nedeniyle binanın taşıyıcı elemanlarının büyük oranda kalıcı yer değiştiren, kökten veya tamamen yıkıldığı binalardır. Hiçbir şekilde kullanılması mümkün olmayan bu binaların içine girilmez ve eyzaların tahliyesi gerçekleştirilmez.

**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** : İBİS OTEL ADANA

**Sınıfı ve Türü** : 3 YILDIZLI OTEL

**Adresi** : ÇINARLI MAH. TURHAN CEMAL BERİKER BULVARI NO:49  
SEYHAN/ADANA

**Belge Sahibi** : TAMARİS TURİZM A.Ş.

**Tarih ve Sayı** : 15/04/2011 - 12960

**Çalışma Saatleri** : GENELGESİNDE GÖSTERİLMİŞTİR

**Kapasite** : 163 ODA(2Y) + 2 BEDENSEL ENGELLİ ODASI(2Y) – 330 YATAK.  
120 KİŞİLİK 2.SINIF LOKANTA, BAR, 150 KİŞİLİK ÇOK AMAÇLI  
SALON, 30 KİŞİLİK ÇOK AMAÇLI SALON, SATIŞ ÜNİTESİ, 24  
ARAÇLIK KAPALI OTOPARK, 8 ARAÇLIK AÇIK OTOPARK.

  
**Zeki CAN**  
Bakan a.  
Genel Müdür

Tic. Sicil No: 002959



# ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: Otel İnşaat Ruhsat Tarihi: 1.12.2010 Tadilat Tarihi: 25.04.2012 Toplam Alan: 8.874,90 Ada/Parsel/Pafta: 585 / 2 UAVT Bina No: 212385983 Adı: İBİS OTEL ADANA Adresi: ÇINARLI MAH. TURHAN CEMAL BERİKER BULVARI NO: 49 SEYHAN/ADANA	Veriliş Tarihi: 3.08.2024 Geçerlilik Tarihi: 3.08.2034 Performans Sınıfı: C Emisyon Sınıfı: C	
<b>Sahibinin Adı Soyadı:</b> AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.		




SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m <sup>2</sup> .yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m <sup>2</sup> .yıl)	
Toplam	1.624.948,55	245,50	0,00	0,00	C
Isıtma	0,00	0,00	0,00	0,00	A
Sihhi Sıcak Su	837.633,24	126,55	0,00	0,00	D
Soğutma	615.451,14	92,98	0,00	0,00	D
Havalandırma	46.209,31	6,98			C
Aydınlatma	125.654,87	18,98			B
Kojenarasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	—
Fotovoltaik	—	—	0,00	0,00	—

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: M27018349E7EA	Adı Soyadı: GÜRKAN GÜNEY	
Veriliş Tarihi: 3.08.2024	Firması: GÜRKAN GÜNEY	
Son Geçerlilik Tarihi: 3.08.2034	Sertifika No: EMO-35-0516	
İptal Edilen EKB No:	İmza:	

VB19741

**İPOTEK BELGESİ**

A N A G A Y R İ M E N K Ü L Ü N	İLİ										
	İLÇESİ	<b>Sütunlarla ilgili</b>									
	BUCAĞI	<b>ayrıntılar</b>									
	MAHALLESİ	<b>aşağıdadır...</b>									
	KÖYÜ										
	SOKAĞI										
	Meşhur Senti veza Mevkii										
NİTELİĞİ	TAPU KAYDININ										
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Günü				
	<b>Sütunlarla ilgili ayrıntılar aşağıdadır...</b>										
B Ö L Ü M Ü	NİTELİĞİ	Arsa Payı	Kat:	Bağımsız Bölüm No.	Tapu Kaydının						
			Blok:		Cilt No.	Sahife No	Sıra No.	Günü			
	<b>Sütunlarla ilgili ayrıntılar aşağıdadır...</b>										
İPOTEK'in											
Bedeli	Süresi	Derece	Sıra	Faiz	Kayıt Tarihi	Yev.No.	Sıra No.	Cilt No.	Sah. No.	Fig. No.	
75.000.000,00 EU R	F.B.K.	1	-	%12	08/08/2024	35879					
Mahiyeti	İPOTEK										
Borçlu	<b>Borçlu malikler aşağıdadır...</b>										
Alacaklı	(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VergiNo:9220034970 SicilNo:776444										
Düşünceler	Faiz oranı değişkendir.										
Sicil Kaydına uygunluğu onandır: 08/08/2024											
Müşterek İpotek: ADANA/SEYHAN ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ.Bölüm Cilt:36 Sayfa:3547 ZH(224312381) 1/1 Paylı Mülkiyet(Müşterek) Hisse Maliki: (SN:5822770) Borçlu AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ hissesi ADANA/SEYHAN ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ.Bölüm Cilt:36 Sayfa:3548 ZH(224312382) 1/1 Paylı Mülkiyet(Müşterek) Hisse Maliki: (SN:5822770) Borçlu AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ hissesi Seyhan TM'den 30/07/2024 tarih ve 2024/74443 evrak no ile verilen yetkiye dayanarak yapılmıştır.											
											
Not : Kat Mülkiyeti Kanunu'na tabi olmayan taşınmaz mallar için bağımsız bölümler sınırlı doldurulmayacaktır.											

VB19741

Yevmiye No : \_\_\_\_\_  
Tarih : \_\_\_\_\_**RESMİ SENET**

**Gölbasi(ANKARA) Tapu Müdürlüğü Tapu Müdür V. Figen ÇAKIR** Huzurunda aşağıda detayları listelenen işlem, ilgili taraflar arasında anlaşılacak gerçekleştirilmiştir.

**İşlem Tanımı :** İpotek Tesisi(Malikin Talebiyle)

**İşleme Konu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler:**

AT -> KM (SN:25870954) **ÇINARLI Mah.sı, 585 Ada , 2 Parsel , 2213.00 m2 11 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI**,olan taşınmaz üzerinde; KM (SN:79119644), **ÇINARLI Mah.sinde, 2054/2213 arsa paylı, ZEMİN+1.+2.+3.+4.+5.+6.+7.+8. Kat,1 nolu niteliği Otel** olan Bağımsız Bölüm,Cilt:36 Sayfa:3547 Ana Sayfa

ZH(224312381) Tam Mülkiyet Hisse Maliki (SN:5822770) **AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ** VergiNo:0340051780 SicilNo:372279-İSTANBUL adlarına kayıtlı iken;

AT -> KM (SN:25870954) **ÇINARLI Mah.sı, 585 Ada , 2 Parsel , 2213.00 m2 11 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI**,olan taşınmaz üzerinde; KM (SN:79119645), **ÇINARLI Mah.sinde, 159/2213 arsa paylı, ZEMİN+1. BODRUM Kat,2 nolu niteliği İş Yeri** olan Bağımsız Bölüm,Cilt:36 Sayfa:3548 Ana Sayfa

ZH(224312382) Tam Mülkiyet Hisse Maliki (SN:5822770) **AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ** VergiNo:0340051780 SicilNo:372279-İSTANBUL adlarına kayıtlı iken;

**Tapu Bölümleri Üzerindeki Şerh, Beyan ve İrtifak Hakları:**

**Beyan:** Gölbasi(ANKARA) Tapu Müdürlüğü ne 30/07/2024 tarih: 2024/74443 sayı ile yetki verilmiştir.

-> ZH:(224312381) tam hisse malığı (SN:5822770) **AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ** VergiNo:0340051780 SicilNo:372279-İSTANBUL, Tesisi:Kat Mülkiyeti Tesisi - 23/10/2012 - 33811 (TaşınmazBilgisi: "ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ.Bölüm ZeminTip:2 TaşınmazKullanımSekli:14 TesisİslemRef:75826146 KMKuruldu:0 ZeminOlusumTip:1 TapuBolumDurum:Aktif" ) üzerinde

**Beyan:** Yönetim Planı : 22/10/2012 Tesisi:Seyhan TM - Yönetim Planı Belirtmesi Tesisi - 23/10/2012 - 33811 (ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ.Bölüm ZeminTip:2 TaşınmazKullanımSekli:14 TesisİslemRef:75826146 KMKuruldu:0 ZeminOlusumTip:1 TapuBolumDurum:Aktif)

**Beyan:** Gölbasi(ANKARA) Tapu Müdürlüğü ne 30/07/2024 tarih: 2024/74443 sayı ile yetki verilmiştir.

-> ZH:(224312382) tam hisse malığı (SN:5822770) **AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ** VergiNo:0340051780 SicilNo:372279-İSTANBUL, Tesisi:Kat Mülkiyeti Tesisi - 23/10/2012 - 33811 (TaşınmazBilgisi: "ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ.Bölüm ZeminTip:2 TaşınmazKullanımSekli:2 TesisİslemRef:75826146 KMKuruldu:0 ZeminOlusumTip:1 TapuBolumDurum:Aktif" ) üzerinde

**Beyan:** Yönetim Planı : 22/10/2012 Tesisi:Seyhan TM - Yönetim Planı Belirtmesi Tesisi - 23/10/2012 - 33811 (ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ.Bölüm ZeminTip:2 TaşınmazKullanımSekli:2 TesisİslemRef:75826146 KMKuruldu:0 ZeminOlusumTip:1 TapuBolumDurum:Aktif)

**Beyan:** Yönetim Planı : 22/10/2012 Tesisi:Seyhan TM - Yönetim Planı Belirtmesi Tesisi - 23/10/2012 - 33811 (ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel ZeminTip:1 TesisİslemRef:31138468 KMKuruldu:1 ZeminOlusumTip:1 TapuBolumDurum:Aktif)

**Aşağıdaki Hususlarda Anlaşmışlardır :** Taraflarca tapu kütüğü ve elektronik ortamda kayıtları

incelenen ve yukarıda özellikleri belirtilen ve Seyhan Tapu Müdürlüğü'nün 31/07/2024 tarih ve 2024/74443 sayılı yazıları ile yetki verilen ve işlemin yapılmasında kanunen bir engel olmadığı belirtilen,

**ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parselde 2054/2213 arsa paylı ZEMİN+1.+2.+3.+4.+5.+6.+7.+8.Kat 1 nolu Otel'in** tamamı ve Seyhan Tapu Müdürlüğü'nün 31/07/2024 tarih ve 2024/74443 sayılı yazıları ile yetki verilen ve işlemin yapılmasında kanunen bir engel olmadığı belirtilen,

**159/2213 arsa paylı ZEMİN+1. BODRUM.Kat 2 nolu İş yeri'nin** tamamı **AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ** adına kayıtlı iken, bu taşınmazlar üzerine bu defa adı geçen **AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ** adına **KADRI UMUT GÜVEN**

vekaleten , devam eden sayfada/sayfalarda yazılı şartlarla **TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.Ö.**

lehine ipotek tesis ettiğini , ve ipotek alacaklısı **TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.Ö.** adına

1/2

İbu belge, 5070 Sayılı Elektronik İmza Kanununa uygun olarak e-imza ile imzalanarak TMSB'ye elektronik olarak gönderilmiştir.

2024-yil-08/01\_BeyanBilgi\_BeyanBilgi\_Durum... 2024080119741

VB19741

		Yevmiye No : _____ Tarih : _____							
<p><b>SERGÜN ŞERİFE GÖKMEN</b> temsilen bu ipoteki TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine, aynı bedel ve şartlarla kabul ettiğini, tarafların yapılacak tebligatlara esas teşkil edecek yurt içinden bir tebligat adresi bildirmeleri gerektiğini ve adres değişikliklerinin tapu müdürlüğüne bildirilmemesi halinde tebligatların eski adrese ulaştığı tarihin tebellüğ tarihi sayılacağını kabul ettiklerini, birlikte ifade ve beyan ettiler.</p> <p>Tapu siciline göre, mülkiyetten başka leh ve aleyhine mevcut diğer aynı hak ve takyid, bu resmi senedin ilgili bölümünde gösterilmiştir.</p> <p>Akdi içeren bu Resmi Senet tarafımızdan düzenlenmiş olup tamamı okunarak ve okutulmuş tarafların isteklerine tamamen uygun olduğu anlaşıldıktan sonra tapu siciline tescilini talep etmeleri üzerine _____ tarihinde _____ saatte dairede hepimiz tarafından imza ve tasdik olundu, temlik alan/lehbara bir suret tapu senedi/ipotek belgesi verildi.</p>									
Taraftan		Taraftan							
<b>KADRİ UMUT GÜVEN</b>		<b>SERGÜN ŞERİFE GÖKMEN</b>							
Tapu Müdür V. Figen ÇAKIR	Tekniker Başak ŞENAY	Tapu Müdür Vekili Figen ÇAKIR	Tapu Müdür V. Figen ÇAKIR						
Onaylayan	Hazırlayan	Takbis ve Tapu Kütüğü Tescilini Yapan	İşlemi Kontrol Eden						
<p><b>Tapu Bölümleri ile İlgili Olarak Taraflar :</b></p> <p><b>(İpotekin Konduğu Zemin Malikleri) &gt;</b> (SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VergiNo:0340051780 SicilNo:372279-İSTANBUL AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ TİCARET BAKANLIĞI MERKEZİ SİCİL KAYIT SİSTEMİ'nin 30/07/2024 tarih 372279-0 sayılı Yetki Belgesi ile temsilcileri SİLA CİLİZ İNANÇ : BİRKAN Kızı ANKARA 78. NOTERLİĞİNİN 16/04/2024 tarih 4783 sayılı Vekaletname ile temsilcileri KADRİ UMUT GÜVEN : MUSTAFA MEHMET OĞLU (Vekaletnamede yetki tam olup azil yoktur. Asıl 2024/20697 yevmiyededir.) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ TİCARET BAKANLIĞI MERKEZİ SİCİL KAYIT SİSTEMİ'nin 30/07/2024 tarih 372279-0 sayılı Yetki Belgesi ile temsilcileri SELİM AKIN : HAMDİ OĞLU ANKARA 78. NOTERLİĞİNİN 16/04/2024 tarih 4783 sayılı Vekaletname ile temsilcileri KADRİ UMUT GÜVEN : MUSTAFA MEHMET OĞLU (Vekaletnamede yetki tam olup azil yoktur. Asıl 2024/20697 yevmiyededir.)</p> <p><b>(İpotek Alacaklısı) &gt;</b> (SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VergiNo:9220034970 SicilNo:776444 TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.'nin 18/07/2024 tarih 1352337 sayılı Yetki Belgesi ile temsilcileri SERGÜN ŞERİFE GÖKMEN : KAMİL Kızı</p> <p><b>(İpotekin Konduğu Zemin Malikleri Vekilleri) &gt;</b> KADRİ UMUT GÜVEN, MUSTAFA MEHMET, HATİCE TUL FATMA, ANKARA, 21/07/1983, KARS, MERKEZ, ORTAKAPI, Cilt:6, Aile:237, Sıra:16, Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartı, SeriNo:A02F91174, (SN:180591196), TC - 10976598982, Geçerlilik Tarihi:11/03/2027 Adres:EMEK MAH. 7 CAD. 1/84 ÇANKAYA/ANKARA,</p> <p><b>(İpotek Alacaklısı Vekilleri) &gt;</b> SERGÜN ŞERİFE GÖKMEN, KAMİL, ZÜBEYDE, ANKARA, 06/12/1983, ANKARA, ALTINDAĞ, SOLFASOL, Cilt:85, Aile:15, Sıra:90, Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartı, SeriNo:A11043193, (SN:179862096), TC - 38785066676, Geçerlilik Tarihi:04/06/2028 Adres:KIRKKONAKLAR MAH. 382 CAD. 25/4 ÇANKAYA/ANKARA,</p> <p><b>E-Tahsilat Numarası</b> 004624469518</p> <table border="1"> <tr> <td><b>Tahsilat Tipi</b></td> <td><b>Tahsil Edilen Tutar</b></td> <td><b>Taraftan</b></td> </tr> <tr> <td>DS(Döner Sermaye)</td> <td>5.610,00TL (BEŞBİNALTIYÜZONTL)</td> <td>İpotekin Konduğu Zemin Malikleri</td> </tr> </table> <p>İpotek Belgesini aldım.</p>				<b>Tahsilat Tipi</b>	<b>Tahsil Edilen Tutar</b>	<b>Taraftan</b>	DS(Döner Sermaye)	5.610,00TL (BEŞBİNALTIYÜZONTL)	İpotekin Konduğu Zemin Malikleri
<b>Tahsilat Tipi</b>	<b>Tahsil Edilen Tutar</b>	<b>Taraftan</b>							
DS(Döner Sermaye)	5.610,00TL (BEŞBİNALTIYÜZONTL)	İpotekin Konduğu Zemin Malikleri							
2 / 2									
<small>Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa uygun olarak e-imza ile imzalanmıştır. Tarih: 2024/07/18 10:00:00</small>		<small>2024/07/18 10:00:00</small>							

V510741

RESMİ SENET

Yevmiye No:  
Tarih:

## SÖZLEŞME ŞARTLARI

**MADDE 1)**

TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. Merkez ve Şubeleri ile yapmış olduğu ya da ileride yapacağı; kambiyo senetlerinin iskonto veya iştirasından namına açılmış ve açılacak biçimde borçlu ve alacaklı cari hesaplardan veya lehine verilmiş ve verilecek teminat ve kefalet mektuplarından ve Bankanın Merkez ve Şubelerinin borçlu, keşideci, muhatap, ciranta, aval, kefil, müşterek borçlu, yed'i emin ve sair sıfatlarla imzasını havi olarak işleme kabul ettiği kambiyo senedi, mukavele, sözleşme, taahhütname ve saire ile ithalat, ihracat ve bilumum kambiyo ve kısa, orta ve uzun vadeli kredi işlemlerinden ve sebepsiz zenginleşme, haksız fiil, kanun gibi diğer her türlü sebepten doğmuş ve doğacak borçlarını; a-) Anapara olan 75.000.000,00 EUR (Yetmiş Beş Milyon Euro) ve buna ek olarak, b-) Yıllık % 12 oranında (değişkendir) akdi faiz uygulanacağını, ayrıca temerrüt halinde akdi faiz oranına bu oranın %50'sinin ilavesi suretiyle bulunacak oran üzerinden temerrüt faizi uygulanacağını ve komisyonların uygulanmasını kabul ettiğini, c-) Banka Muamele Vergisini, d-) Yürürlükte bulunan veya sonradan yürürlüğe girecek kanunlarla kabul edilecek vergileri, e-) Her türlü harç ve resimleri, f-) Sigorta ücretlerini, g-) Medeni Kanun'un 875.Maddesinde zikredilen her türlü hakları, h-) Fonları, i-) Diğer her türlü masrafları, karşılamak üzere maliki bulunduğu yukarıda yazılı gayrimenkulünü Banka lehine I. dereceden ve fekki Bankaca bildirilinceye kadar hüküm ifade etmek üzere süresiz olarak ipotek etmeyi kabul ettiğini, Bankanın her taşınmazla ilgili olarak serbest dereceden yararlanmak hakkı olduğunu ve arada serbest dereceden istifade hakkı olmayan ipoteklerin mevcudiyeti halinde Bankanın bu dereceleri atlayarak boşalan derecedeki ipotete geçme hakkı da olduğunu kabul eder, talebine gerek kalmaksızın, Tapu Müdürlüğü tarafından ilerleme ve atamanın re'sen göz önünde bulundurulmasını ve serbest dereceden yararlanma hakkının kütüğe tescil edilmesini kabul ve talep ettiğini,

**MADDE 2)**

İpotek, ipotek edilen gayrimenkulle/gayrimenkullerle bunun müstemilatı, mütemmim cüz'ü ve Tapu Sicili Tüzüğü'nün 53.Maddesine göre tapu kütüğü sahifesinin beyanlar sütununda da kaydedilecek olan ve akıt tablosunun ayrılmaz bir cüz'ünü oluşturan müfredatı ekli listede yazılı teferruatı (teferruat tabirine fabrikanın makinaları ile alet ve edevatı ve sökülüp takılabilen biçimle aksamı dahildir.) haklarında da muteber ve cari olacaktır.

**MADDE 3)**

Banka lehine üzerine ipotek tesis edilmiş olan gayrimenkulünü/gayrimenkullerini müstemilat, mütemmim cüz'ü ve teferruatıyla (teferruat tabirine ikinci maddede yazılı ve teferruat olarak gösterilen hususlar dahildir.) birlikte yangına ve Bankanın lüzum göstereceği sair tehlikelere karşı, asgari Bankaca tayin edilecek miktarlar üzerinden sigorta ettirmeyi ve evvelce sigortalı bulunanlarla beraber bütün sigorta poliçelerini Bankaya, Bankanın daini ve mürtehin bulunduğu ve daini ile mürtehin olan yararlananın değiştirilemeyeceğini ifade eden bir zeyilname ile ciro ve devretmeyi, sigorta ettirmediği takdirde, bütün masraf ve primler kendisine ait olmak üzere Banka tarafından sigorta ettirilmesini, müddeti biten sigortaları yenilemeyi, yenilemediği takdirde Banka tarafından yenilenmesini, ancak yenilenmenin Banka için bir mecburiyet teşkil etmeyeceğini, bu muamelelerin tamamen yapılmamasından veya gecikmesinden doğacak mesuliyetlerin keza kendisine aidiyetini, gayrimenkulün yanması veya zayı olması veya bu hususların kısmen vuku bulması hallerinde sigorta bedellerinin Banka tarafından sigorta şirketinden alınmasını ve bu bedelin Bankaya aidiyetini, bedel borcu

(Devamı Diğer Sayfadadır)



VB19741

**RESMİ SENET**

Yevmiye No:  
Tarih:

karşılamağı takdirde kalan miktar için talep tarihinden itibaren 15 gün içinde başka gayrimenkullerini birinci derecede ipotek etmeyi, olmadığında bu miktarı def'aten tekiye etmeyi kabul ve taahhüt ettiğini, Bankanın yapılmasını talep ettiği sigortayı, risk grubu ve/veya bedel olarak yeterli görmediğı takdirde dilediğı risk grubunda dilediğı bedelle ayrıca sigorta ettireceğini; ileride Bankaca sigorta ettirilmesi talep edilmeyen veya Bankaca sigorta ettirilmeyen bir risk doğduğunda Bankanın hiçbir sorumluluğunun bulunmadığını kabul ve taahhüt ettiğini,

**MADDE 4)**

Bankaya karşı doğacak borcunun birinci maddede yazılı ipotek miktarını aşığı takdirde, yahut borçlunun kusuru sonucu ipotekli gayrimenkulle bunun teferruat mütemmim cüz ve müştemilatında değer düşmesi tehlikesi mevcut olduğu veya değer düşmesi gerçekleştiğı takdirde Bankanın talebinden itibaren 15 gün içinde ve talep ettiği miktarda yeni ipotek vermeyi veya müsait olduğu takdirde, ipotekli gayrimenkulle bunun mütemmim cüz, teferruat ve müştemilat üzerindeki ipotek miktarını artırmayı veya birinci derecede yeni bir ipotek tesisini veya ipotekli gayrimenkulün eski hale getirilmesini, ipotekli gayrimenkulün/gayrimenkullerin değer düşmesinin borçlunun kusuru olmadan meydana gelmesi halinde ise Bankanın borçlunun zararları ötürü aldığı tazminat miktarını aşmayacak ölçüde güvence vermesini veya kısmi ödeme yapmasını isteyebileceğini, tüm bu hususlar temin ve ikmal edilmediğı veya borçlardan herhangi birisinin vadesi gelip de diğerlerinin vadesi gelmediğı halde dahi vadesi gelen borcu faiz, komisyon ve sair masrafları ile birlikte ödemediğı veya Bankaya depo etmediğı takdirde veya aceze veya iflas haline düştüğünde, Bankaca önceden bildirimde bulunmak suretiyle, o tarihte mevcut bilmum borçlarının muacceliyet kespmesini ve ipoteğin paraya çevrilmesi suretiyle ipotek ettiği gayrimenkulle/gayrimenkuller mütemmim cüz, müştemilat ve teferruatın da satılarak bilmum borçlarının tasfiyesini kabul ettiğini, Ayrıca borçlarının toplamı; 1.Maddede yazılı ipotek miktarını aşığı takdirde aşan kısmı ile birlikte borcunu tamamen ödemediğince sadece ipotek miktarını ödeyerek ipoteğin fekkini talep etmeyeceğini, borca mahsuben yapılacak her ödemenin Bankaca borcunun ipotek miktarını aşan kısmına mahsup edilmesi, taşınmazlarından/taşınmaz hisselerinden her birinin borcu tamamından sorumlu olacağını ve 1. maddede yazılı borçlarının tamamını ödeneceye kadar Bankanın ipoteği feketmeme hakkının bulunduğunu, Bankanın ipotekli taşınmazlarından/hisselerinden hepsini birden sattırarak hakkına sahip olduğunu şimdiden kabul ettiğini,

**MADDE 5)**

Bankaya ipotek ettiği gayrimenkul/gayrimenkuller kamulaştırıldığı takdirde, kamulaştırma bedeli ile kamulaştırmadan neş'et edecek her türlü hak ve menfaatlerin Bankaya aidiyetini, bu bedelin borcu karşılamaması ihtimali karşısında veya halinde ve Bankanın talebi vukuunda açıkta kalacak miktar için talep tarihinden itibaren 15 gün zarfında başka birinci derecede ipotek veya teminat vermeyi, aksi halde bundan neş'et edecek bilmum zararı tazmin etmeyi ve Bankanın önceden bildirimde bulunmak suretiyle borçlarına muacceliyet kespmesini kabul ettiğini,

(Devamı Diğer Sayfadadır)



19741

**RESMİ SENET**

Yevmiye No:  
Tarih:

**MADDE 6)** Bankaya ipotek ettiği gayrimenkulün kıymetinde vuku bulacak tenezzülden dolayı ihtara ve başkaca talebe ve mahkemeye gitmeye hacet kalmaksızın Bankanın gerekli tedbirleri almasını ve icap eden masrafları yapmasını ve bu masrafların dahi Medeni Kanun'un 865.Maddesi mucibince ipotekle müemmen borçlar meyanına dahil edilmesini kabul ettiğini,

**MADDE 7)** İpotek ettiği gayrimenkulün tamamını veya bir kısmını, ipoteğin tesis tarihinden itibaren Bankanın muvaffakatını almadan 1 seneden fazla kiralanamayı ve bu kira akdini tapuya şerh ettirmemeyi ve gayrimenkulün tamamına veya bir kısmına ait mevcut istihkak davası ve müdahale ve müzazaalar olmadığını, mülkiyetin zevalini mucip fesat ve butlan sebepleri veya gayrimenkul üzerinde evvelce müesses herhangi bir mülkiyet veya intifa, sükna ve irtifak hakları bulunmadığını beyan ve taahhüt ettiğini,

**MADDE 8)** İpotek ettiği gayrimenkulün/gayrimenkullerin bir kısmı 3. kişiye, temlik ve taksim edilirse, ipotek miktarının tamamının gayrimenkulün her parçası için hüküm ifade edeceğini peşinen kabul ve beyan ettiğini, Bankaya ipotek ettiği müteaddit taşınmazların tamamını veya birini 3. kişiye, temlik ettiğinde yeni malik borcun tamamını veya kendi parçasına düşen hisseyi şahsen kabul etse dahi Medeni Kanununun 890. Maddesi gereğince Bankanın kendisine karşı olan alacak hakkının devam ettiğini gayrikabili rücu olarak kabul ve taahhüt ettiğini,

**MADDE 9)** Tapu tescil masrafları da dahil olmak üzere verilecek vesikalara ait harçların vesair bircümle masraf, resim ve vergilerin tarafına aidiyetini kabul ettiğini,

**MADDE 10)** İcra takibine mecburiyet hasıl olduğu takdirde avukatlık ücret tarifesine göre hesaplanacak avukatlık ücretini de ödemeyi kabul ve taahhüt ettiğini,

**MADDE 11)** 1. maddede yer alan akdi faiz oranının değişken olduğunu, borçları hakkında Bankaca mevzuatın izin verdiği azami hadlerde faiz tahakkuk ettirilmesini ve mevzuatın değişmesi sonucu oluşacak yeni hadlerin uygulanmasını kabul ve taahhüt ettiğini,

**MADDE 12)** Bu ipotekle teminat altına alınan Banka alacağını ödemede mütemerrit duruma düşmesi halinde; 1.maddede belirlenen temerrüt faizinin uygulanmasını; borcunun sözleşmelerde düzenlenen Banka ve Sigorta Muamele Vergisi ve sair eklentileriyle birlikte hesaplanmasını kabul ve taahhüt ettiğini,

**MADDE 13)** İthal edecekleri veya yeniden satın alacakları makina ve teçhizatın işletmeleri bünyesine dahil oldukça ipotek kapsamı içinde sayılmasını ve teferruat olarak beyanlar hanesine kayıt ettirmeyi ve işbu teferruatın bu akde uygun muameleye tabi tutulmasını kabul ve taahhüt ettiğini,

(Devamı Diğer Sayfadadır)



VB19741

**RESMÎ SENET**

Yevmiye No: 2  
Tarih: 2

**MADDE 14)**

Taraflar arasında zahir edecek her türlü ihtilafın hallinde ADANA İli mahkemeleri, icra daireleri ve mercilerinin salâhiyetini şimdiden kabul ettiğini,

**MADDE 15)**

Banka tarafından herhangi bir husus için aşağıdaki adresine vuku bulacak tebligatın kanuni ikametgâhına veya şahsına yapılmış tebligat olarak şimdiden kabul ettiğini ve adres değişikliğinin tapu müdürlüğüne bildirilmesi halinde sonuç doğuracağını, yeni adresin bildirilmemesi halinde tebligatların eski adrese ulaştığı tarihin tebellüğ tarihi sayılacağını bildirdi.

İpotek verenler

**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ** temsilen  
**KADRİ UMUT GÜVEN**

ile alacaklı Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.'yu temsilen **SERGÜN ŞERİFE GÖKMEN** işbu ipotegi aynı şartlarla kabul ettiklerini birlikte İFADE ve BEYAN ettiler.

Taraf  
**KADRİ UMUT GÜVEN**

Taraf  
**SERGÜN ŞERİFE GÖKMEN**

Müdür/Yetkili  
Müdür Yardımcısı  
Onaylayan



Takbis/Tapu  
Kütüğü Tescilli  
Yapan

İşlemi Kontrol  
Eden

Tescilli Kontrol  
Eden



### 9.3 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ)

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-12-2024-10:25



Kaydı Oluşturan: SELİM AKIN ( AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	585/2
Taşınmaz Kimlik No:	79119644	AT Yüzölçüm(m2):	2213.00
İl/İlçe:	ADANA/SEYHAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Otel
Kurum Adı:	Seyhan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇINARLI	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN+1.+2.+3.+4.+5.+6.+7.+8.//1
Cilt/Sayfa No:	36/3547	Arsa Pay/Payda:	2054/2213
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	11 KATLI BETONARME OTEL 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 : 22/10/2012( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Seyhan - 23-10-2012 14:29 - 33811	
Beyan	Yönetim Planı : 22/10/2012( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Seyhan -	

1 / 3

			23-10-2012 14:29 - 33811
--	--	--	--------------------------

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
224312381	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Kat Mülkiyeti Tesisi 23-10-2012 33811	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

**İpotek**

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Hayır	75000000.00 EUR	%12	1/0	F.B.K.	Gölbaşı(ANKARA) - 08-08-2024 11:33 - 35879
<b>İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi</b>						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Seyhan - ÇINARLI - (Aktif) - 585 Ada - 2 Parsel - 1 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	75000000.00 EUR	Gölbaşı(ANKARA) - 08-08-2024 11:33 - 35879	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) SHhcrL8x6rv kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-12-2024-10:25



**Kayıt Oluşturan: SELİM AKIN ( AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	585/2
Taşınmaz Kimlik No:	79119645	AT Yüzölçüm(m2):	2213.00
İl/İlçe:	ADANA/SEYHAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Seyhan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇINARLI	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN+1. BODRUM//2
Cilt/Sayfa No:	36/3548	Arsa Pay/Payda:	159/2213
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	11 KATLI BETONARME OTEL 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 : 22/10/2012( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Seyhan - 23-10-2012 14:29 - 33811	
Beyan	Yönetim Planı : 22/10/2012( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Seyhan -	

1 / 3

			23-10-2012 14:29 - 33811
--	--	--	--------------------------

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
224312382	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Kat Mülkiyeti Tesisi 23-10-2012 33811	-

**MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ**

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Hayır	75000000.00 EUR	%12	1/0	F.B.K.	Gölbaşı(ANKARA) - 08-08-2024 11:33 - 35879
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Seyhan - ÇINARLI - (Aktif) - 585 Ada - 2 Parsel - 2 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	75000000.00 EUR	Gölbaşı(ANKARA) - 08-08-2024 11:33 - 35879	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 2qtXomUc8ua kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

## 9.4 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI

  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 06.07.2018 No : 410092

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca


**Mustafa ÖZER**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR



  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu


Düzenlenme Tarihi: 26.11.2021 Belge No: 409249


**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**


Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

**MERVE GÜNEŞ**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 06.11.2009 No : 401187

**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 ÖZTÜRK**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlkyay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



  
E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN



## 9.5 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ



**TDUB**  
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ  
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 12.09.2023Belge No: 2023-01.12150

**Sayın Mustafa ÖZER**  
(T.C. Kimlik No: 27877314818 - Lisans No: 410092)

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



**Hakan UFUK**  
Genel Sekreter



**Yaşar BAHÇECİ**  
Başkan



**TDUB**  
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ  
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.01.2023Belge No: 2023-01.11097

**Sayın Merve GÜNEŞ**  
(T.C. Kimlik No: 22117928978 - Lisans No: 409249)

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



**Hakan UFUK**  
Genel Sekreter



**Yaşar BAHÇECİ**  
Başkan





## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:15.05.2020

Belge No: 2019-01.3222

**Sayın Mehmet ÖZTÜRK**

(T.C. Kimlik No: 12298179368 - Lisans No: 401187 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme 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

## 9.6 RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ

ADI-SOYADI	: Mustafa ÖZER		
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 27877314818		
İKAMETGAH ADRESİ	: Pınar Mahallesi, 74187. Sokak, No: 13/12, Seyhan / ADANA		
ÖĞRENİM DURUMU	: Fırat Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – İnşaat Mühendisliği Bölümü (2012 - 2017) (Lisans)		
<b>HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:</b>			
Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI: İnşaat Mühendisi, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı			
VERGİ KİMLİK NUMARASI: -			
ORTAKLIK PAYI: -			
<b>DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ</b>			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
1-	Zen Grup Mühendislik Enerji İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti	Ekim 2017 – Aralık 2017	İnşaat Mühendisi
2-	Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Ocak 2019 – Ağustos 2020	Değerleme Uzmanı
<b>VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER</b>			
DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI		DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI
Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		Her türlü taşınmaz	Değerleme Uzmanı
-		-	-
-		-	-
<b>DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER VE SERTİFİKALAR</b>			
YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
(06.07.2018 -410092)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (06.07.2018 - 410092)

ADI-SOYADI	: Merve GÜNEŞ		
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 22117928978		
İKAMETGAH ADRESİ	: Göksu Mah. 5350. Cad. Oyak Göksupark Sitesi B4 Blok Daire:10 Etimesgut/ANKARA		
ÖĞRENİM DURUMU	: Selçuk Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği (2014) Selçuk Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği (-) (Yüksek Lisans)		
<b>HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:</b>			
Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI: Harita Mühendisi – Değerleme Uzmanı - Denetmen			
VERGİ KİMLİK NUMARASI: --			
ORTAKLIK PAYI: -			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
1-	Akaray Grup İnşaat	Ocak 2015 – Temmuz 2015	Harita Mühendisi
2-	Günka Harita	Mayıs 2016 – Mayıs 2017	Harita Mühendisi
3-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Temmuz 2017 – Kasım 2021	Kıdemli Değerleme Uzmanı
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI		DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		Her türlü taşınmaz	Kıdemli Değerleme Uzmanı
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
(03.04.2018- 409249)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (03.04.2018- 409249)

ADI-SOYADI	: Mehmet ÖZTÜRK		
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 12298179368		
İKAMETGAH ADRESİ	: Alacaatlı Mah. 4827. Sok. No: 6/C Çankaya/ANKARA		
ÖĞRENİM DURUMU	:		
Gazi Üniversitesi - Mimarlık Mühendislik Fakültesi - Şehir Ve Bölge Planlama Bölümü (2003) (Lisans) Ankara Üniv. – Fen Bilimleri Enstitüsü - Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı (2014-2019) (Y.Lisans)			
<b>HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:</b>			
Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI: Şehir Plancısı - Şirket Ortağı - Sorumlu Değerleme Uzmanı			
VERGİ KİMLİK NUMARASI: 7720681407			
ORTAKLIK PAYI: % 45			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
2-	Çınar Taşınmaz Değerleme ve Dan. A.Ş.	Aralık 2011 - Ağustos 2012	Değerleme Uzmanı
3-	Fortis Bank A.Ş. / Türk Ekonomi Bankası A.Ş. Ege Bölge Md.	Mayıs 2005 - Eylül 2011	Ekspertiz Birimi- Ege Bölge Sorumlusu
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI		DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI
Çınar Taşınmaz Değerleme ve Dan. A.Ş.		Her türlü taşınmaz	Değerleme Uzmanı - Denetmen
Fortis Bank A.Ş. / Türk Ekonomi Bankası A.Ş. Ege Bölge Md.		Her türlü taşınmaz	Değerleme Uzmanı - Denetmen
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
(06.11.2009 - 401187)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (06.11.2009 - 401187)