



## Gayrimenkul Değerleme Raporu

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

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

06.01.2026  
SM-25-SPK-033

**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>	28.03.2025
<b>Talep Tarihi / Sayısı</b>	22.10.2025 / 033
<b>Değerleme Tarihi</b>	31.12.2025
<b>Rapor Tarihi</b>	06.01.2026
<b>Rapor Numarası</b>	SM-25-SPK-033
<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>	Kübra EKİCİ Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi (Ankara Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:918464)
<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	17
4.4 TAŞINMAZLARIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	18
4.5. SWOT ANALİZİ	20
5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ	21
5.1 TAŞINMAZLARA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ	21
5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ	21
5.3 TAŞINMAZLARA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ	21
6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARA İLİŞKİN ANALİZLER	24
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	24
6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	40
6.3 TAŞINMAZLARIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER	40
6.4 TAŞINMAZLARIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	40
6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ	40
6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ	41
6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	41

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ	41
6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ	44
6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ	45
7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	50
8. SONUÇ	51
9. EKLER	52
9.1 FOTOĞRAFLAR	52
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 standartlarına 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) uygun indirgeme 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 DEĞERLEMEYİ 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 23.12.2025 tarihinde saat 11.31 ve 11.32'de 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 23.12.2025 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**

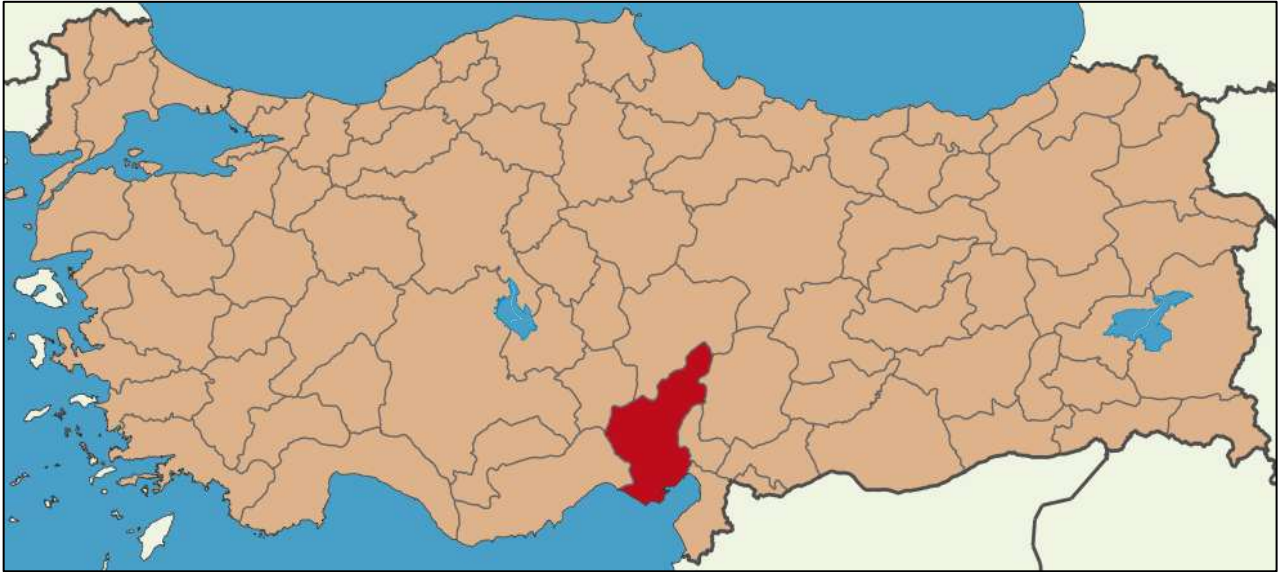
Değerlemeye konu taşınmaz, tapu kayıtlarına göre Adana İli, Seyhan İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 585 ada 2 parsel üzerinde yer alan "11 Katlı Otel ve Arsası" nitelikli taşınmazdır.

### **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:**

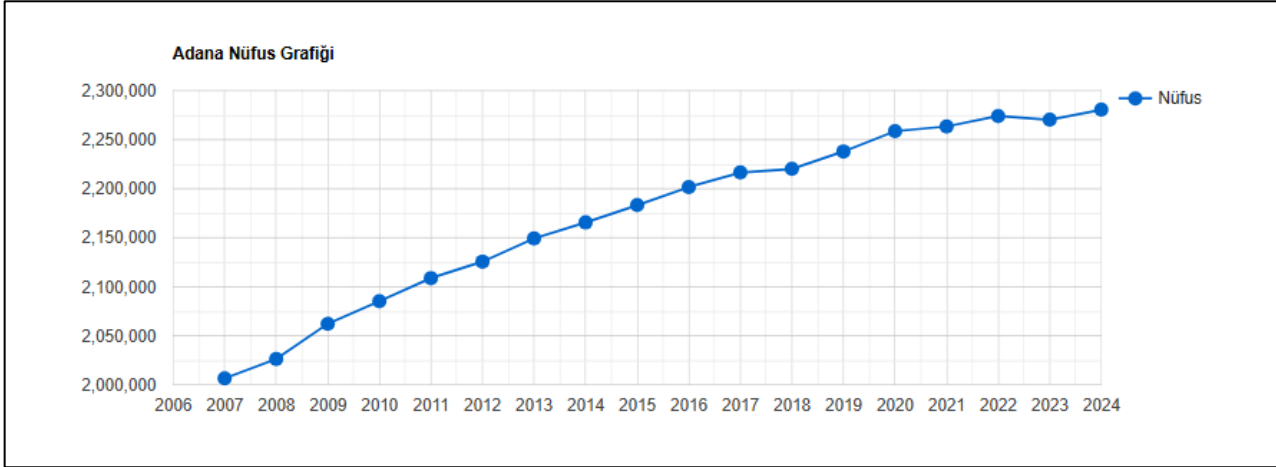
Adana, tipik Akdeniz iklimine sahiptir. Kışları ılık ve yağışlı, yazları ise sıcak ve kuraktır. En yüksek sıcaklık, 24 Ağustos 1958 tarihinde 45,6 °C olarak ölçülmüştür. En düşük sıcaklık ise 20 Ocak 1964'te -8,1 °C olarak kayıtlara geçmiştir.

### **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.



Yıl	Adana Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2024	2.280.484	1.140.836	1.139.648
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)

### **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, turunc, 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, yenidünya 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

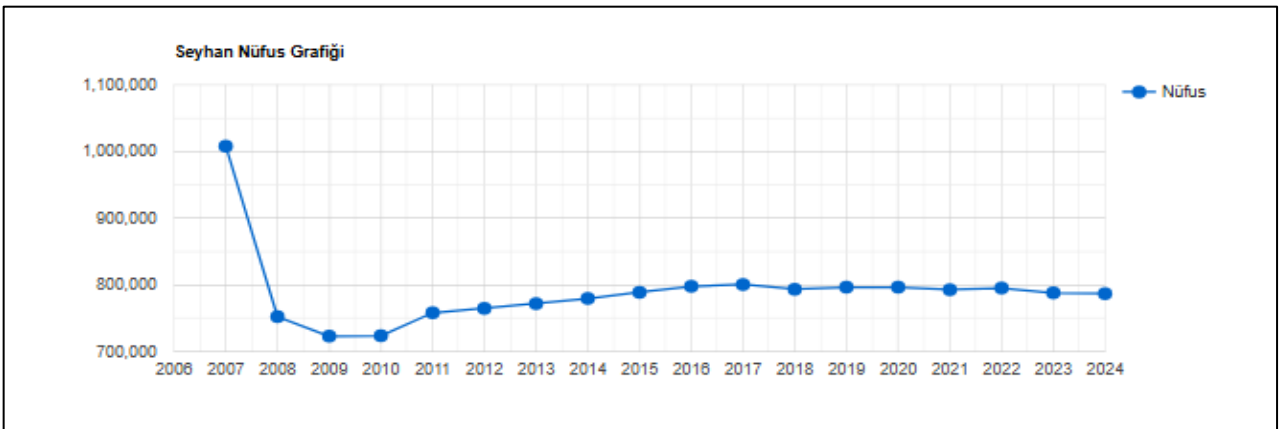
Seyhan, Türkiye'nin Adana ilinin bir ilçesidir. İlçe, tamamıyla Adana şehir merkezi içerisinde kabul edilmektedir ve tüm ilçeye bir alt tabaka belediye olan Seyhan Belediyesi hizmet vermektedir. Seyhan, Adana ilinin sakinlerinin %35'ine ve Adana şehrinin sakinlerinin yaklaşık olarak yarısına ev sahipliği 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 satışı yapan iş yerleri bulunmaktadır.



TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGE



TAŞINMAZLARIN KONUMU

#### **4.4 TAŞINMAZLARIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ**

##### **Ana Taşınmazların Özellikleri:**

<b>ANA TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ</b>			
<b>Yapının İnşaat Tarzı</b>	Betonarme	<b>Yapının Sınıfı ve Grubu</b>	4/B
<b>Yapım Yılı</b>	2012 (Faaliyete Geçiş Yılı)	<b>Yapı Nizamı</b>	Blok
<b>Yapının Toplam Kat Adedi</b>	11 (2 Bodrum + Zemin + 8 Normal Kat)	<b>Ana Taşınmazlardaki Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı</b>	2
<b>Otopark</b>	Var	<b>Asansör</b>	Var
<b>Yüzme Havuzu</b>	Yok	<b>Özel Güvenlik</b>	Var
<b>Deprem Derecesi</b>	2. Derece	<b>Deprem Hasar Durumu</b>	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	
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> </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>	<b>TEHDİTLER</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ekonomide dalgalanmalar yaşanması</li> </ul>	<b>DIŞ ETKENLER</b>

## 5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ

### 5.1 TAŞINMAZLARA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ

TAŞINMAZLARIN GÜNCEL İMAR DURUMU			
<b>Plan Türü</b>	1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	<b>Lejant</b>	Ticaret Alanı
<b>İnşaat Nizamı</b>	Blok Nizam	<b>Yençok</b>	30,50 m
<b>TAKS</b>	0,40	<b>KAKS (Emsal)</b>	-
<b>Diğer</b>	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.		
<b>Plan Notları</b>	-		

### 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 Değişiklerin 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 06.01.2025 tarih, SM-24-SPK-041 numaralı değerlendirme raporları hazırlanmıştır.

Rapor No	Tarih	Taşınmazın Değeri (TL)	Raporu İmzalayan Uzmanlar
SM-24-SPK-041	06.01.2025	717.825.000.-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)
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 verilmiş, 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

politika belirsizliği ve olumsuz ticaret politikası değişimleri, jeopolitik gerilimler, kalıcı enflasyon ve iklimle ilgili doğal afetlerden daha fazla ters rüzgar olasılığı ile birlikte, sürdürülebilir ekonomik kalkınmayı teşvik etmek için yetersiz kalacak düşük bir büyüme oranına yerleşiyor gibi görünüyor. Bu çerçevede, küresel büyümenin yüzde 60'ını besleyen yükselen piyasa ve gelişmekte olan ekonomiler (EMDE'ler), yirmi birinci yüzyılın ikinci çeyreğine, kişi başına düşen gelirlerin, gelişmiş ekonomi yaşam standartlarına daha önce deneyimlediklerinden önemli ölçüde daha yavaş bir şekilde yetişme anlamına gelen bir yörüngede girmeye hazırlanıyor. Rota düzeltmeleri olmadan, düşük gelirli ülkelerin çoğunun yüzyılın ortasına kadar orta gelir statüsüne geçmesi pek olası değildir. Daha elverişli bir dış ortamı teşvik etmek, makroekonomik istikrarı artırmak, yapısal kısıtlamaları azaltmak, iklim değişikliğinin etkilerini ele almak ve böylece uzun vadeli büyüme ve kalkınmayı hızlandırmak için hem küresel hem de ulusal düzeyde politika eylemine ihtiyaç vardır.

Küresel Görünüm. Enflasyonun hedeflere daha yakın hale gelmesi ve parasal gevşemenin hem gelişmiş ekonomilerde hem de yükselen piyasa ve gelişmekte olan ülkelerde (EMDE'ler) faaliyeti desteklemesiyle küresel büyüme istikrar kazanmaktadır. Bu, 2025-26 yılları arasında ticaret ve yatırım firması olarak yılda yüzde 2,7 oranında geniş tabanlı, ılımlı bir küresel genişlemeye yol açmalıdır. Bununla birlikte, büyüme beklentileri, birkaç yıl boyunca art arda gelen olumsuz şokların küresel ekonomiye verdiği zararı telafi etmek için yetersiz görünmektedir ve özellikle en savunmasız ülkelerde zararlı sonuçlar doğurmaktadır. Daha uzun vadeli bir perspektiften bakıldığında, yirmi birinci yüzyılın ilk çeyreğinde EMDE'lerde gelişmiş ekonomi gelir seviyelerine doğru yakalama istikrarlı bir şekilde zayıflamıştır. Artan politika belirsizliği ve olumsuz ticaret politikası değişimleri, görünüm üzerindeki temel aşağı yönlü riskleri temsil ediyor. Diğer riskler arasında artan çatışmalar ve jeopolitik gerilimler, yüksek enflasyon, iklim değişikliğine bağlı daha aşırı hava olayları ve büyük ekonomilerde daha zayıf büyüme yer alıyor. Yukarı yönde, enflasyonla mücadelede daha hızlı ilerleme ve kilit ekonomilerde daha güçlü talep, küresel faaliyetin beklenenden daha fazla gerçekleşmesine neden olabilir. Zayıf büyüme görünümü ve çoklu ters rüzgarlar, kararlı politika eylemine duyulan ihtiyacın altını çiziyor. Ticareti korumak, borç kırılma risklerini ele almak ve iklim değişikliğiyle mücadele etmek için küresel politika çabaları gerekmektedir. Ulusal politika yapıcılar, mali sürdürülebilirliği sağlamak ve ihtiyaç duyulan yatırımları finanse etmek için fiyat istikrarını kararlılıkla sürdürmeli, vergi gelirlerini artırmalı ve harcamaları rasyonelleştirmelidir. Ayrıca, daha uzun vadeli büyümeyi artırmak ve kalkınma hedeflerini rayına oturtmak için, çatışmaların etkisini azaltan, beşeri sermayeyi artıran, işgücüne katılımı destekleyen ve gıda güvensizliğiyle mücadele eden müdahaleler kritik öneme sahip olacaktır. Bölgesel beklentiler. Artan ticaret kısıtlayıcı tedbirler ve yavaşlayan küresel büyüme ortamında, EMDE bölgeleri bu yıl farklı büyüme beklentileriyle karşı karşıya. Çin'deki zayıf iç talebin yanı sıra geçen yılki güçlü büyümenin ardından bazı büyük ekonomilerdeki yavaşlamalar nedeniyle Avrupa ve Orta Asya'da büyümenin ılımlı olması bekleniyor. Buna karşılık, Latin Amerika ve Karayipler, Orta Doğu ve Kuzey Afrika, Güney Asya ve Sahra Altı Afrika'da, kısmen güçlü iç talebin desteğiyle bir toparlanma bekleniyor. 2026 yılında çoğu bölgede büyümenin güçlenmesi bekleniyor. 2025 yılı, yirmi birinci yüzyılın ilk çeyreğinin sonunu işaret edecek – 2000 yılından bu yana yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerin performansını gözden geçirmek ve beklentilerini değerlendirmek için iyi bir zaman. Küresel Ekonomik Beklentiler raporunun bu baskısı, çeyrek asırlık bir rapor kartı sunan iki analitik bölümden oluşuyor. Bir bölüm, orta gelirli, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerin beklentileri ve zorlukları hakkında fikir vermektedir; diğeri ise en fakir ülkelerin performansını kapsıyor. xvii Arka Rüzgarlardan Karşı Rüzgarlara: Yirmi Birinci Yüzyılda Yükselen ve Gelişmekte Olan Ekonomiler. Yirmi birinci yüzyılın ilk çeyreği EMDE'ler için dönüştürücü olmuştur. Bu ekonomiler, 2000 yılında yüzde 25 olan küresel GSYİH'nın şu anda yaklaşık yüzde 45'ini oluşturuyor ve bu eğilim, en büyük üç EMDE'deki (Çin, Hindistan ve Brezilya'daki (EM3) güçlü kolektif

büyümenin yönlendirdiği bir eğilim. Toplu olarak, EMDE'ler 2000 yılından bu yana yıllık küresel büyümenin yaklaşık yüzde 60'ına katkıda bulundu ve ortalama olarak 1990'lardaki payın iki katına çıktı. Yükselişleri, özellikle yüzyılın ilk on yılında, hızlı küresel ticaret ve finansal entegrasyonla desteklendi. Bu ekonomiler arasındaki karşılıklı bağımlılık da belirgin bir şekilde artmıştır. Bugün, EMDE'lerden yapılan mal ihracatının yaklaşık yarısı, 2000 yılındaki dörtte bire kıyasla diğer EMDE'lere gidiyor. Sınır ötesi bağlantılar güçlendikçe, EMDE'ler arasındaki ve EMDE'ler ile gelişmiş ekonomiler arasındaki iş döngüleri daha senkronize hale geldi ve belirgin bir EMDE iş döngüsü ortaya çıktı. EM3'ten diğer EMDE'lere sınır ötesi iş çevrimi yayılmaları, en büyük gelişmiş ekonomilerden (Amerika Birleşik Devletleri, euro bölgesi ve Japonya) gelen yayılmaların büyüklüğünün yaklaşık yarısı kadar oldukça büyüktür. Yine de EMDE'ler, yüzyılın ikinci çeyreğinin başında bir dizi ters rüzgarla karşı karşıyadır. Bu ekonomilerin çoğunda yapısal reformların uygulanmasında kaydedilen ilerleme durmuştur. Küresel olarak, korumacı önlemler ve jeopolitik kırılmalıklar keskin bir şekilde arttı. Yüksek borç yükleri, demografik değişimler ve iklim değişikliğinin artan maliyetleri ekonomik beklentiler üzerinde baskı oluşturuyor. Büyüme ve kalkınmayı hızlandırmaya yönelik başarılı bir politika yaklaşımı, yatırım ve verimliliği artırmaya, zorlu bir dış ortamda gezinmeye ve makroekonomik istikrarı güçlendirmeye odaklanmalıdır. Düşen Mezuniyet Beklentileri: Yirmi Birinci Yüzyılda Düşük Gelirli Ülkeler. XVIII iç reformlar ve iyi huylu bir küresel ortamla desteklenen hızlı büyüme, birçok düşük gelirli ülkenin (LIC) yirmi birinci yüzyılın ilk on yılında orta gelir statüsüne ulaşmasına izin verdi. O zamandan beri, LIC'lerin orta gelir statüsüne geçme oranı önemli ölçüde yavaşladı. Bugünün LIC'leri için beklentiler çok daha zorlu görünüyor. Son yıllarda, kişi başına düşen büyüme, artan çatışma ve kırılmalık seviyeleri ve olumsuz küresel gelişmeler arasında anemik olmuştur. Çok çeşitli kalkınma metriklerinde, bugünün LIC'leri, o zamandan beri orta gelirli hale gelen LIC'lerin 2000 yılında durduğu yerin gerisindedir. Ayrıca daha şüphecidirler.

Enflasyonun hedeflere daha yakın hale gelmesi ve parasal gevşemenin hem gelişmiş ekonomilerde hem de yükselen piyasa ve gelişmekte olan ülkelerde (EMDE'ler) faaliyeti desteklemesiyle küresel büyüme istikrar kazanmaktadır. Bu, 2025-26 yılları arasında ticaret ve yatırım firması olarak yılda yüzde 2,7 oranında geniş tabanlı, ılımlı bir küresel genişlemeye yol açmalıdır. Bununla birlikte, büyüme beklentileri, birkaç yıl boyunca art arda gelen olumsuz şokların küresel ekonomiye verdiği zararı telafi etmek için yetersiz görünmektedir ve özellikle en savunmasız ülkelerde zararlı sonuçlar doğurmaktadır. Daha uzun vadeli bir perspektiften bakıldığında, yirmi birinci yüzyılın ilk çeyreğinde EMDE'lerde gelişmiş ekonomi gelir seviyelerine doğru yakalama istikrarlı bir şekilde zayıflamıştır. Artan politika belirsizliği ve olumsuz ticaret politikası değişimleri, görünüm üzerindeki temel aşağı yönlü riskleri temsil ediyor. Diğer riskler arasında artan çatışmalar ve jeopolitik gerilimler, yüksek enflasyon, iklim değişikliğine bağlı daha aşırı hava olayları ve büyük ekonomilerde daha zayıf büyüme yer alıyor. Yukarı yönde, enflasyonla mücadelede daha hızlı ilerleme ve kilit ekonomilerde daha güçlü talep, küresel faaliyetin beklenenden daha fazla gerçekleşmesine neden olabilir. Zayıf büyüme görünümü ve çoklu ters rüzgarlar, kararlı politika eylemine duyulan ihtiyacın altını çiziyor. Ticareti korumak, borç kırılmalıklarını ele almak ve iklim değişikliğiyle mücadele etmek için küresel politika çabaları gerekmektedir. Ulusal politika yapıcılar, mali sürdürülebilirliği sağlamak ve ihtiyaç duyulan yatırımları finanse etmek için fiyat istikrarını kararlılıkla sürdürmeli, vergi gelirlerini artırmalı ve harcamaları rasyonelleştirmelidir. Ayrıca, daha uzun vadeli büyümeyi artırmak ve kalkınma hedeflerini rayına oturtmak için, çatışmaların etkisini azaltan, insan sermayesini artıran, işgücüne katılımı destekleyen ve gıda güvensizliğiyle mücadele eden müdahaleler kritik öneme sahip olacaktır.

**TABLE 1.1 Real GDP<sup>1</sup>**

(Percent change from previous year unless indicated otherwise)

Percentage-point differences  
from June 2024 projections

	2022	2023	2024e	2025f	2026f	2024e	2025f	2026f
<b>World</b>	<b>3.2</b>	<b>2.7</b>	<b>2.7</b>	<b>2.7</b>	<b>2.7</b>	<b>0.1</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>
<b>Advanced economies</b>	<b>2.8</b>	<b>1.7</b>	<b>1.7</b>	<b>1.7</b>	<b>1.8</b>	<b>0.2</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>
United States	2.5	2.9	2.8	2.3	2.0	0.3	0.5	0.2
Euro area	3.5	0.4	0.7	1.0	1.2	0.0	-0.4	-0.1
Japan	0.9	1.5	0.0	1.2	0.9	-0.7	0.2	0.0
<b>Emerging market and developing economies</b>	<b>3.7</b>	<b>4.2</b>	<b>4.1</b>	<b>4.1</b>	<b>4.0</b>	<b>0.1</b>	<b>0.1</b>	<b>0.1</b>
East Asia and Pacific	3.4	5.1	4.9	4.6	4.1	0.1	0.4	0.0
China	3.0	5.2	4.9	4.5	4.0	0.1	0.4	0.0
Indonesia	5.3	5.0	5.0	5.1	5.1	0.0	0.0	0.0
Thailand	2.5	1.9	2.6	2.9	2.7	0.2	0.1	-0.2
Europe and Central Asia	1.6	3.4	3.2	2.5	2.7	0.2	-0.4	-0.1
Russian Federation	-1.2	3.6	3.4	1.6	1.1	0.5	0.2	0.0
Türkiye	5.5	5.1	3.2	2.6	3.8	0.2	-1.0	-0.5
Poland	5.3	0.1	3.0	3.4	3.2	0.0	0.0	0.0
Latin America and the Caribbean	4.0	2.3	2.2	2.5	2.6	0.4	-0.2	0.0
Brazil	3.0	2.9	3.2	2.2	2.3	1.2	0.0	0.3
Mexico	3.7	3.3	1.7	1.5	1.6	-0.6	-0.6	-0.4
Argentina	5.3	-1.6	-2.8	5.0	4.7	0.7	0.0	0.2
Middle East and North Africa	5.4	1.7	1.8	3.4	4.1	-1.0	-0.8	0.5
Saudi Arabia	7.5	-0.8	1.1	3.4	5.4	-1.4	-2.5	2.2
Iran, Islamic Rep. <sup>2</sup>	3.8	5.0	3.0	2.7	2.2	-0.2	0.0	-0.2
Egypt, Arab Rep. <sup>2</sup>	6.6	3.8	2.4	3.5	4.2	-0.4	-0.7	-0.4
South Asia	5.8	6.6	6.0	6.2	6.2	-0.2	0.0	0.0
India <sup>2</sup>	7.0	8.2	6.5	6.7	6.7	-0.1	0.0	-0.1
Bangladesh <sup>2</sup>	7.1	5.8	5.0	4.1	5.4	-0.6	-1.6	-0.5
Pakistan <sup>2</sup>	6.2	-0.2	2.5	2.8	3.2	0.7	0.5	0.5
Sub-Saharan Africa	3.8	2.9	3.2	4.1	4.3	-0.3	0.2	0.3
Nigeria	3.3	2.9	3.3	3.5	3.7	0.0	0.0	0.0
South Africa	1.9	0.7	0.8	1.8	1.9	-0.4	0.5	0.4
Angola	3.0	1.0	3.2	2.9	2.9	0.3	0.3	0.5
<b>Memorandum items:</b>								
<b>Real GDP<sup>1</sup></b>								
High-income countries	2.9	1.7	1.7	1.8	1.9	0.0	-0.1	0.0
Middle-income countries	3.7	4.6	4.3	4.3	4.1	0.1	0.2	0.0
Low-income countries	5.1	3.0	3.6	5.7	5.9	-1.4	0.4	0.4
EMDEs excluding China	4.2	3.5	3.5	3.8	3.9	0.0	-0.2	0.0
Commodity-exporting EMDEs	3.3	2.6	2.8	3.2	3.4	0.0	-0.2	0.2
Commodity-importing EMDEs	3.9	5.0	4.7	4.5	4.2	0.0	0.2	-0.1
Commodity-importing EMDEs excluding China	5.3	4.6	4.3	4.4	4.6	-0.1	-0.2	-0.1
EM7	3.3	5.1	4.6	4.2	3.9	0.1	0.2	-0.1
World (PPP weights) <sup>3</sup>	3.4	3.2	3.2	3.2	3.2	0.1	0.0	0.0
<b>World trade volume<sup>4</sup></b>	<b>5.9</b>	<b>0.8</b>	<b>2.7</b>	<b>3.1</b>	<b>3.2</b>	<b>0.2</b>	<b>-0.3</b>	<b>-0.2</b>
<b>Commodity prices<sup>5</sup></b>								
WBG commodity price index	142.5	108.0	104.5	98.5	96.7	-1.5	-3.6	-4.8
Energy index	152.6	106.9	100.8	93.6	91.7	-3.2	-6.4	-7.3
Oil (US\$ per barrel)	99.8	82.6	80.0	72.0	71.0	-4.0	-7.0	-7.1
Non-energy index	122.1	110.2	112.1	108.5	107.0	2.0	2.1	0.4

Source: World Bank.

Note: e = estimate; f = forecast. EM7 = Brazil, China, India, Indonesia, Mexico, the Russian Federation, and Türkiye. WBG = World Bank Group. World Bank forecasts are frequently updated based on new information. Consequently, projections presented here may differ from those contained in other World Bank documents, even if basic assessments of countries' prospects do not differ at any given date. For the definition of EMDEs, developing countries, commodity exporters, and commodity importers, please refer to table 1.2. The World Bank is currently not publishing economic output, income, or growth data for Turkmenistan and República Bolivariana de Venezuela owing to lack of reliable data of adequate quality. Turkmenistan and República Bolivariana de Venezuela are excluded from cross-country macroeconomic aggregates.

1. Headline aggregate growth rates are calculated using GDP weights at average 2010-19 prices and market exchange rates.

2. GDP growth rates are on a fiscal year (FY) basis. Aggregates that include these countries are calculated using data compiled on a calendar year basis. For India and the Islamic Republic of Iran, the column for 2022 refers to FY2022/23. For Bangladesh, the Arab Republic of Egypt, and Pakistan, the column for 2022 refers to FY2021/22. Pakistan's growth rates are based on GDP at factor cost.

3. World growth rates are calculated using average 2010-19 purchasing power parity (PPP) weights, which attribute a greater share of global GDP to emerging market and developing economies (EMDEs) than market exchange rates.

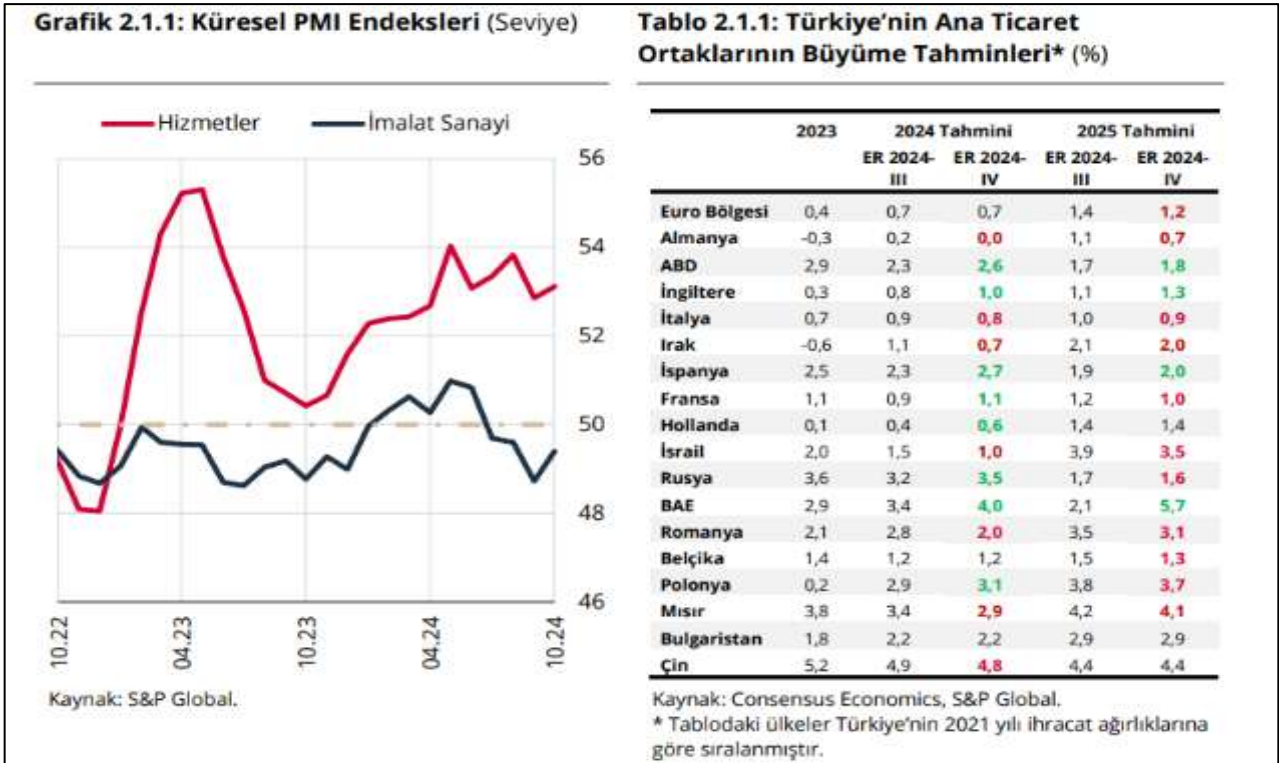
4. World trade volume of goods and nonfactor services.

5. Indexes are expressed in nominal U.S. dollars (2010 = 100). Oil refers to the Brent crude oil benchmark. For weights and composition of indexes, see <https://worldbank.org/commodities>.

\*Kaynak: Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu (Ocak 2025)

## 2025 Yıllı Ülkelerin Ekonomik Beklenti Tablosu

Küresel iktisadi faaliyete ilişkin öncü göstergeler, imalat sanayindeki zayıf seyrin sürdüğüne ve hizmet sektörünün ekonomik büyümenin ana kaynağı olmaya devam ettiğine işaret etmektedir. Küresel imalat sanayi PMI endeksi eşik değer altındaki zayıf seyrini sürdürmüştür. Hizmet sektörü PMI endeksinde ise bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre azalış görülmekle birlikte, endeks eşik değer üzerinde kalmaya devam etmiştir (Grafik 2.1.1). Türkiye'nin ticaret ortaklarının büyüme tahminleri, jeopolitik gelişmelerden etkilenme derecelerine ve enflasyon-para politikası beklentilerine göre farklılık göstermektedir. Bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre, gelişmiş ülke grubunun 2024 yılı büyüme görünümünün daha olumlu, Doğu Avrupa ve Orta Doğu grubundaki görünümün ise olumsuz yönde değiştiği gözlenmiştir (Tablo 2.1.1). ABD, diğer gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha güçlü bir büyüme görünümü sergilemektedir. Diğer taraftan, ikinci çeyrekteki görece düşük performansı ve açıklanan geniş kapsamlı parasal ve mali genişlemenin beklentilerin altında kalması nedeniyle Çin'in 2024 yılı büyüme tahmini bir miktar aşağı yönlü güncellenmiştir. Ayrıca, Çin'in yıllık büyümesi, üçüncü çeyrekte son on sekiz ayın en düşük seviyesine gerilemiştir. Bu çerçevede, Türkiye'nin dış ticaret ortaklarının ihracat paylarıyla ağırlıklandırılan küresel büyüme endeksinin 2024 yılında, bir önceki Enflasyon Raporu dönemine kıyasla değişmeyerek yüzde 2,0 oranında artacağı tahmin edilmektedir. Öte yandan, yüzde 2,4 oranındaki 2025 yılı küresel büyüme beklentisi korunsa da ülkeler arası belirgin farklılaşma dikkat çekmiştir. Söz konusu büyüme tahminleri, Euro Bölgesi için aşağı yönlü, ABD, İngiltere ve Birleşik Arap Emirlikleri için yukarı yönlü güncellenirken Çin için aynı kalmıştır. Gerçekleşmeler, tahminler ve öncü göstergeler birlikte değerlendirildiğinde genel olarak küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre arttığı değerlendirilmektedir.



\*Kaynak: Consensus Economics, S&P Global.

## Enflasyon Grafikleri

Küresel büyüme görünümü ve kompozisyonu, jeopolitik riskler, finansal koşullar ve arz yönlü faktörler, emtia fiyatları üzerinde belirleyici olmaya devam etmektedir. Yaz aylarında düşüş seyri gösteren enerji hariç emtia fiyatlarında bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre genele yayılan artışlar görülmüştür. Diğer taraftan petrol fiyatlarındaki oynak seyir dikkat çekmektedir. Rusya-Ukrayna savaşı ve Orta Doğu'da süregelen jeopolitik gerilimler ile Petrol İhraç Eden Ülkeler Örgütü'ne (OPEC+) üye ülkelerin üretim kesintisi ile ilgili kararları petrol fiyatlarında yukarı yönlü, talepteki zayıf seyir ise aşağı yönlü baskıların sürmesine neden olmaktadır. Doğal gaz fiyatlarında da jeopolitik gerilimler kaynaklı dalgalanmalar gözlenmektedir. Buna karşın, Euro Bölgesi büyüme görünümü, ılımlı iklim koşulları ve sıvılaştırılmış doğal gaz (LNG) ithalatındaki artışa bağlı olarak yüksek seyreden doğal gaz stokları Avrupa için gösterge niteliğinde olan fiyatlar üzerinde aşağı yönlü bir etki oluşturmuş ve doğal gaz fiyatları, bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre yüzde 2,8 oranında azalmıştır. Diğer taraftan, Çin'in deflasyon endişelerini gidermek ve büyüme hedefine ulaşmak amacıyla açıkladığı teşvik adımları endüstriyel emtia fiyatlarını bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre önemli oranda artırmıştır. Tarımsal emtia fiyatları da iklim koşulları nedeniyle bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre belirgin şekilde yükselmiştir (Tablo 2.1.2).

**Tablo 2.1.2: Emtia Fiyat Gelişmeleri (%)**

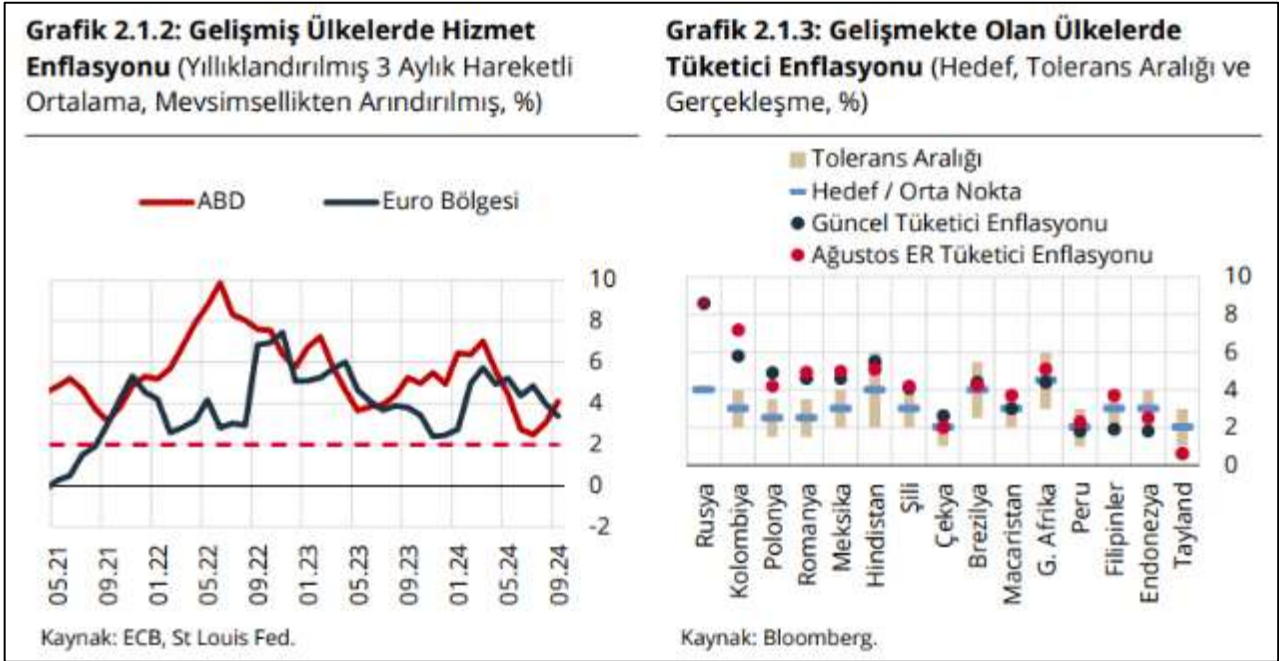
	Temmuz 2024	Ağustos 2024	Eylül 2024	Ekim 2024	Yıllık	Bir Önceki Rapor Dönemine Göre*
<b>Emtia Ana Endeksi</b>	-1,4	-4,8	-2,6	3,5	-7,5	-0,9
<b>Enerji</b>	0,4	-6,6	-6,9	3,8	-16,5	-7,0
<b>Tarımsal Emtia</b>	-7,0	-3,1	5,1	1,2	-7,6	4,5
<b>Endüstriyel Metal</b>	-3,8	-2,5	2,9	4,3	16,3	10,5
<b>Değerli Metal</b>	3,4	2,5	3,7	4,5	40,7	12,1
<b>Enerji Hariç</b>	-3,7	-2,3	3,2	3,0	6,5	7,6
<b>Brent Petrol</b>	3,3	-5,2	-8,1	1,8	-16,9	-8,0
<b>Doğal Gaz (ABD)</b>	-21,2	-6,0	14,9	7,6	-18,2	25,2
<b>Doğal Gaz (Avrupa)</b>	-5,6	18,0	-5,7	11,4	-14,1	-2,8
<b>Kömür</b>	1,1	7,8	-3,9	3,8	4,2	-1,1
<b>Alüminyum</b>	-5,8	0,1	4,5	5,6	18,4	15,8
<b>Bakır</b>	-3,0	-5,9	3,1	4,5	22,7	10,4
<b>Demir</b>	1,2	-8,3	-6,8	14,1	-10,6	2,2
<b>Buğday</b>	-9,0	-3,1	7,8	2,9	2,2	5,7
<b>Soya</b>	-4,6	-12,0	2,8	-1,0	-21,9	-2,7
<b>Pirinç</b>	-11,3	-5,8	2,1	-1,5	-5,6	-1,1
<b>Mısır</b>	-9,4	-5,5	6,1	4,2	-14,8	9,3
<b>Pamuk</b>	-4,4	-1,0	4,1	1,2	-15,5	6,7
<b>Şeker</b>	1,0	-4,8	12,0	8,4	-16,9	18,8

Kaynak: Bloomberg.

\* 1 Kasım 2024 ile 8 Ağustos 2024 tarihlerinde oluşan fiyatların yüzde değişimini göstermektedir.

Kaynak: Enflasyon Raporu 2024-IV

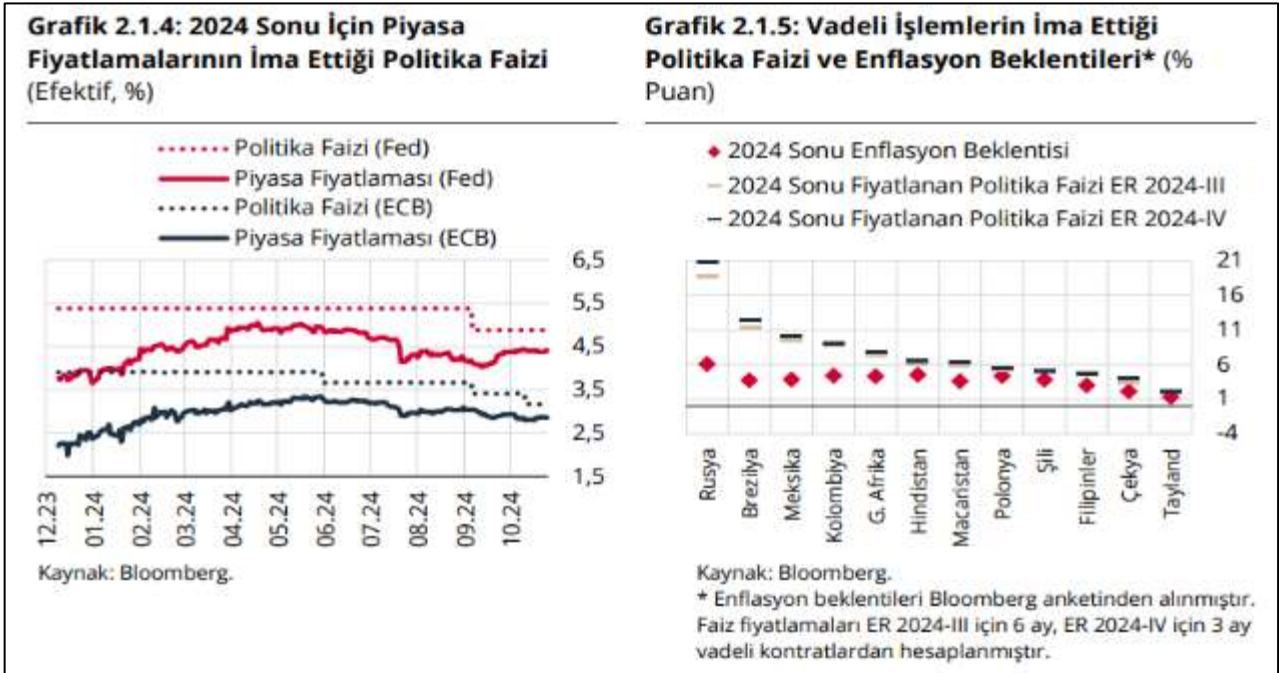
Küresel dezenflasyon süreci devam ederken hizmet enflasyonundaki ataletin azalmakla birlikte sürdüğü gözlenmektedir. Jeopolitik gelişmeler ve emtia fiyatlarındaki dalgalanmalar dezenflasyon sürecinde önemli risk unsuru olmayı sürdürürken arz koşullarındaki ılımlı seyir ile para politikalarındaki sıkı duruş, küresel ölçekte enflasyonda gerilemeyi desteklemeye devam etmektedir. İşgücü piyasalarındaki arz talep dengesinin normalleşmeye devam etmesi ile ücret kaynaklı baskıların zayıfladığı ve hizmet sektörü genelinde fiyat artışlarının bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre daha ılımlı bir görünüme sahip olduğu dikkat çekmektedir (Mercek Altı 2.1). Son iki aylık verilerde ABD hizmet enflasyonunun ana eğiliminde bir miktar artış olduğu görülmüş ve eğilimin yaklaştığı hedefle uyumlu seviyelerden tekrar uzaklaştığı gözlenmiştir. Bununla birlikte eylül ayında bir defalık olduğu değerlendirilen sağlık ve ulaşım hizmetlerindeki artışların etkili olduğu bu gelişme, ABD’de genel enflasyon görünümünde ve enflasyon beklentilerinde belirgin bir bozulmaya neden olmamıştır. Euro Bölgesi’nde ise hizmet fiyat artışları belirgin şekilde gerilemeyi sürdürmüştür (Grafik 2.1.2). Diğer taraftan bazı Doğu Avrupa ve Latin Amerika ülkelerinde enflasyonun tolerans aralığı dışında kalmaya devam etmesine ve bazı ülkelerde yıllık enflasyonda sınırlı yükselişler görülmesine karşın, gelişmekte olan ülkelerin genelinde enflasyon oranları hedeflere bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre daha çok yakınsayan bir görünüm sergilemiştir (Grafik 2.1.3).



Kaynak: Enflasyon Raporu 2024-IV

Enflasyondaki gerilemenin devam etmesiyle birlikte gelişmiş ülke merkez bankaları faiz indirim döngüsüne girerken piyasa fiyatlamalarının faiz indirimlerinin devam edeceği yönünde olduğu görülmektedir. ABD Merkez Bankası (Fed) eylül ayı toplantısında 50 baz puan ile faiz indirim sürecini başlatırken Fed üyelerinin medyan faiz beklentileri de temmuz ayına göre 2024 ve 2025 yılları için daha fazla faiz indirime işaret edecek şekilde güncellenmiştir (Kutu 2.1). Yapılan iletişimde, verilere bağlı olarak yılın geri kalan toplantılarında da faiz indirimi yapılabileceğinin sinyali verilmiştir. İşgücü piyasasının son dönemde güçlü seyrini sürdürmesi, söz konusu indirim sürecinin daha temkinli olacağı yönündeki beklentileri güçlendirmiştir. Avrupa Merkez Bankası (ECB) ise ekim ayı toplantısında 25 baz puan ile faiz indirime devam etmiş, enflasyon ve iktisadi faaliyet gelişmelerine göre yıl sonuna kadar daha fazla indirim yapabileceğinin sinyalini vermiştir. Sonuç olarak, 6 Kasım itibarıyla yıl sonuna kadar fiyatlanan ilave faiz indirim miktarı Fed için 46 baz puan, ECB içinse 30 baz puan seviyesindedir (Grafik 2.1.4). Mevcut Enflasyon Raporu döneminde Kanada ve Danimarka Merkez Bankaları 25'er baz puan, İsveç Merkez Bankası 50 baz puan indirime giderken Güney Kore (25 baz puan) ve Yeni Zelanda (iki toplantıda toplam 75 baz puan) Merkez Bankaları ilk gevşeme adımlarını atmışlardır. Diğer taraftan, temmuz ayında politika faizini 15 baz puan artıran Japonya Merkez Bankası, ilave faiz

artırımlarını daha geniş bir zamana yayacağı iletişimini yapmıştır. Gelişmekte olan ülkeler ise enflasyon görünümündeki iyileşmenin yavaşlamasına bağlı olarak faiz indirim süreçlerinde temkinli duruşlarını sürdürmüştür. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde Endonezya, Güney Afrika, Romanya ve Tayland Merkez Bankaları 25'er baz puan, Filipinler ise iki toplantıda toplam 50 baz puan ile faiz indirim sürecini başlatırken Peru (50 baz puan), Meksika (50 baz puan), Kolombiya (100 baz puan), Çekya (25 baz puan), Şili (50 baz puan), ve Macaristan (25 baz puan) Merkez Bankaları politika faizlerini indirmeyi sürdürmüştür. Enflasyon tahminlerini yukarı yönlü revize eden Brezilya Merkez Bankası 25 baz puan faiz artırımına giderken Rusya Merkez Bankası 300 baz puan ile faiz artırımına devam etmiştir. Çin ise deflasyona dair endişeleri giderme ve yüzde 5'lik büyüme hedefine ulaşma doğrultusunda parasal ve mali tarafta genişlemeci yönde kararlar duyurmuştur. Önümüzdeki dönemde, enflasyondaki düşüşe bağlı olarak gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde faiz indirimlerinin sürebileceği değerlendirilmektedir. Ancak, enflasyonun seviyeleri, katılıklar ve son dönemde Orta Doğu kaynaklı artan jeopolitik riskler değerlendirildiğinde, indirim süreçlerinin parasal sıkılığı koruyacak ve enflasyondaki düşüşün devamını sağlayacak şekilde sürdürüleceği beklenmektedir. Bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre birçok gelişmekte olan ülkede, 2024 yıl sonu için sınırlı da olsa daha yüksek faiz seviyelerinin fiyatlandığı görülmektedir. Ayrıca, vadeli işlemlerin ima ettiği politika faizleri ile enflasyon beklentileri, gelişmekte olan ülkelerde faiz oranlarının enflasyon oranlarının üzerinde belirlenmeye devam edeceğine işaret etmektedir (Grafik 2.1.5).



Kaynak: Enflasyon Raporu 2024-IV

Küresel Ekonomik Görünüm; Küresel ölçekte yaşanan ekonomik, jeopolitik ve toplumsal değişimler, bölgeler ve ülkeler bazında yapısal dinamiklere ve makro gündemde öncelikli olarak ele alınan konulara bağlı olarak farklı etkiler yaratıyor. Örneğin, ABD'de istihdama ilişkin endişeleri takiben gelen faiz indirimleri ve seçim sonrası dönemde ticaretin seyri öne çıkan konular olurken, Avrupa'da demografik sorunlar, jeopolitik gerilimler ve enerji krizinin etkisiyle sanayi ve teknolojiye rekabetçiliğin azalması yoğun şekilde tartışılıyor. Asya'nın öncü ekonomisi Çin ise, iç talebi canlandırma çabalarına rağmen son dönemde yavaşlayan büyüme ve ihracat zorluklarıyla karşı karşıya. Hükümetin altyapı yatırımları ve teşvik politikaları sürerken, emlak sektörü kaynaklı sorunlar ekonomik genişlemeyi sınırlıyor. Asya'nın diğer büyük ekonomileri, dış ticaretteki zayıflamadan etkilenirken teknoloji yatırımları ve iç pazarın genişletilmesi gibi adımlarla istikrar arayışını yoğunlaştırıyorlar. Bu kapsamda ABD, Avrupa ve önde gelen Asya piyasalarında yaşanan değişimleri bölge ve ülke bağlamında özetlemek ve 2025 yılına dair temel gündem maddelerini belirlemek önem taşıyor.

## 6.1.2 Türkiye Ekonomisi – Makro Göstergeler

2024 yılında yavaşlayan Türkiye ekonomisinde bu eğilim 2025 ilk çeyrekte de sürdü. 2024 yılının ilk üç çeyreğinde görülen iç-dış talep dengelenmesi 2024 son çeyrek itibarıyla duraksadı. 2025 ilk çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yaptı. Dolar bazında yıllıklandırılmış GSYH 1 trilyon 371 milyar dolar oldu. Yurtiçinde 2025 ikinci çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede yavaşlamanın sürdüğüne işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Mart ayındaki 47,3 seviyesinden Haziran'da 46,7'ye gerileyerek daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı son üç ayda inişli çıkışlı bir tablo çizerken, sektörel güven endekslerinde dalgalı bir seyir görüldü.

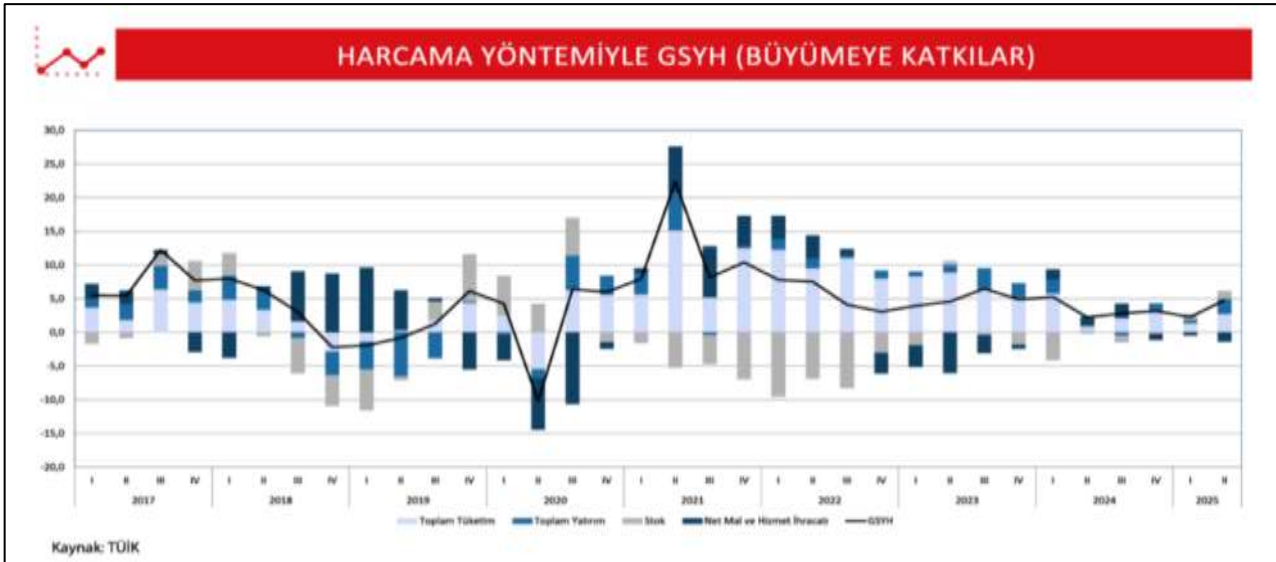
İkinci çeyrekte dış dengede bir miktar bozulma görüldü. İhracatta toparlanma sürerken, ithalatta da hızlanma görüldü ve yılın ilk altı ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı dönemine göre genişledi. Hizmet gelirlerindeki artışa rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, yılın ilk altı ayında ihracat 2024'ün aynı dönemine göre %4,1 artarken, ithalatta da %7,2 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2024 Ocak-Mart döneminde 42,5 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2025'in aynı döneminde 49,4 milyar dolara çıktı. Mart 2025'te 12,9 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Mayıs 2025'te 16,0 milyar dolara yükseldi.

2024 Haziran'da başlayan dezenflasyon süreci 2025 yılı ikinci çeyrek itibarıyla sürüyor. 2025 Mart ayında %38,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Haziran ayında %35,0 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %23,5'ten %24,5'e sınırlı yükseldi. Önümüzdeki aylarda yıllık enflasyondaki düşüşün yavaşlayarak da olsa sürmesi bekleniyor. TCMB yurtiçi finansal piyasalarda artan oynaklık üzerine Mart ayı itibarıyla para politikası duruşunu sıkılaştırdı. 17 Nisan tarihli toplantısında politika faizini 350 baz puan yükselterek %46,0'a çekerken, asimetrik faiz koridoru uygulamasını sürdürdü. Haziran toplantısında ise politika faizini piyasa beklentileri doğrultusunda sabit tuttu. Ayrıca, parasal aktarım mekanizmasını güçlendirmek ve TL'ye geçişi desteklemek amacıyla makroihtiyati çerçevede değişiklikler yaptı.



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

2021				2022				2023				2024				2025	
I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II
8,0	22,4	8,2	10,4	7,8	7,6	4,1	3,1	4,0	4,6	6,5	4,9	5,3	2,3	2,8	3,2	2,3	4,8



### 6.1.3 Gayrimenkul Piyasası:

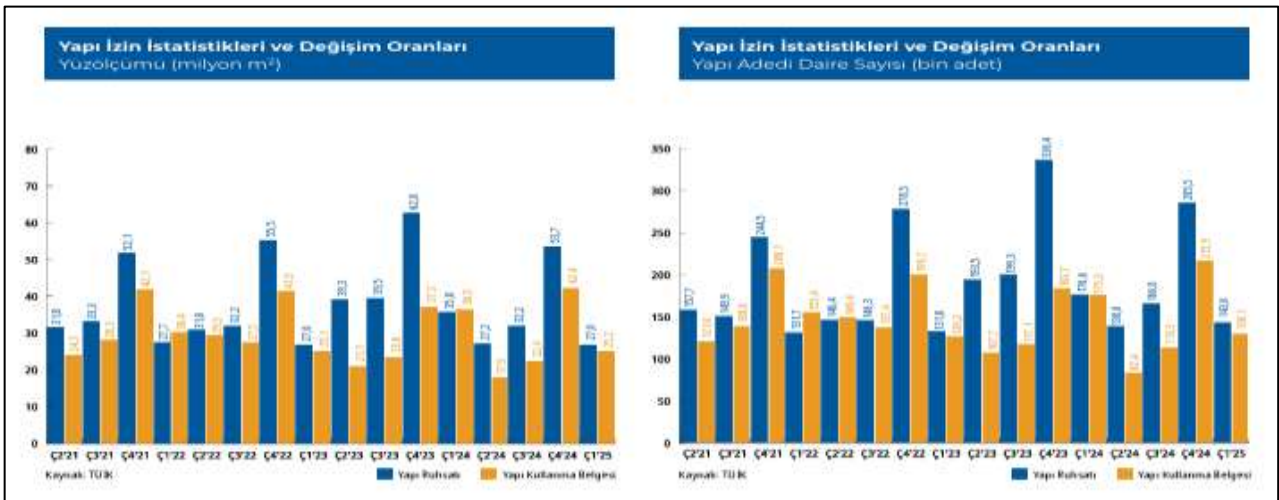
2025 yılının ikinci çeyreğinde konut satışları, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %34,1 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %6,1 oranında artış kaydetmiş ve 356.107 adet olmuştur. Bu rakam, veri tarihinde 2022 yılı ikinci çeyreğindeki 406.335 adetlik satışın ardından kaydedilen en yüksek ikinci çeyrek satış rakamı olarak dikkat çekmektedir.

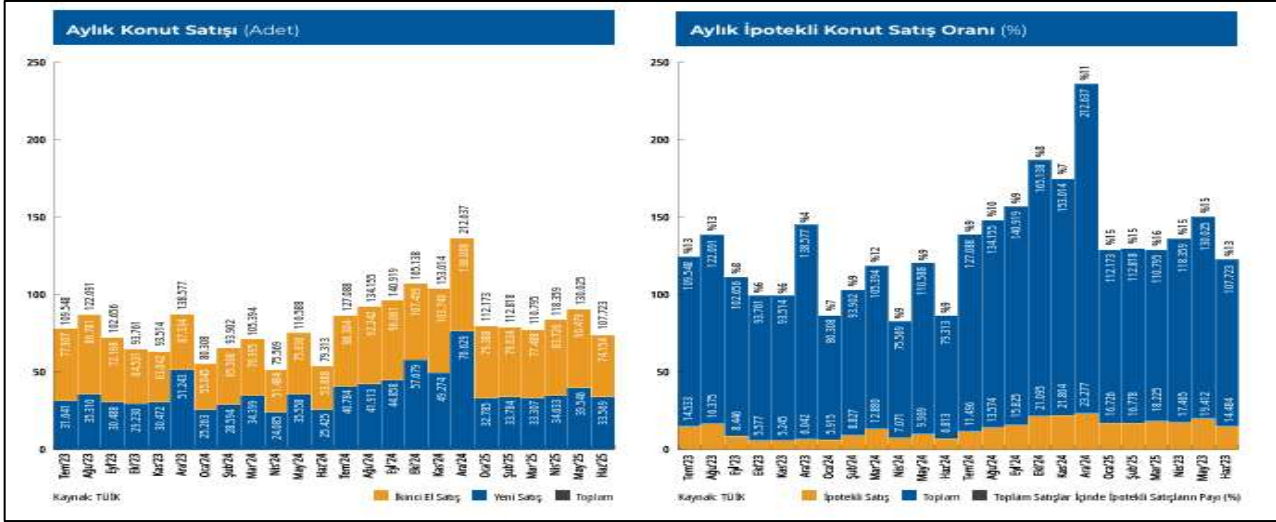
Konut fiyatları artışında 2025 yılının birinci çeyreğinde yıllık artış %31,8 iken ikinci çeyrek sonu itibarıyla yıllık konut fiyat artışı %32,7'ye yükselmiştir. Konut satışlarındaki yükselişi destekleyecek şekilde konut fiyatlarında da üç çeyrek üst üste artış kaydedilmiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekte olmakla birlikte Haziran ayı itibarıyla reel değişim artış trendine devam etmiş ve -%1,7 olarak gerçekleşmiştir. Üç büyük ilden Ankara'da reel değişim artışını sürdürerek %5,3 olurken İstanbul'da reel değişim -%1,8, İzmir'de ise -%2,4 olarak hesaplanmıştır. Yeni konut fiyatlarında ise kısmi bir gerileme kaydedilmiştir. Yeni konut fiyatlarında 2025 yılı birinci çeyreği itibarıyla yıllık değişim %33,5 iken ikinci çeyrekte artış %32,3'e gerilemiştir. Yeni konut fiyatlarında reel bazda değişim ise Haziran ayı itibarıyla -%1,9 olmuştur. Bu sonuçlarla, Türkiye genelinde konut birim fiyatı 39.738 TL/metrekareye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatı 63.279 TL/metrekare, İzmir'de 43.963 TL/metrekare, Ankara'da ise 35.674 TL/metrekare olarak kaydedilmiştir.

Konutların satış durumuna göre değerlendirme yapıldığında, 2025 yılının ikinci çeyreğinde ilk satışlarda yıllık bazda %26,7, ikinci el satışlarda ise yıllık bazda %33,7 oranında bir artış görülmüştür. Yılın ikinci çeyreği itibarıyla, ilk satışlar 107.748 adet olarak kaydedilirken ikinci el satışlar 248.359 adede ulaşmıştır. Yılın ikinci çeyreğinde, ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %29,8'e kıyasla sınırlı bir artış göstermiş ve %30,3 olmuştur.

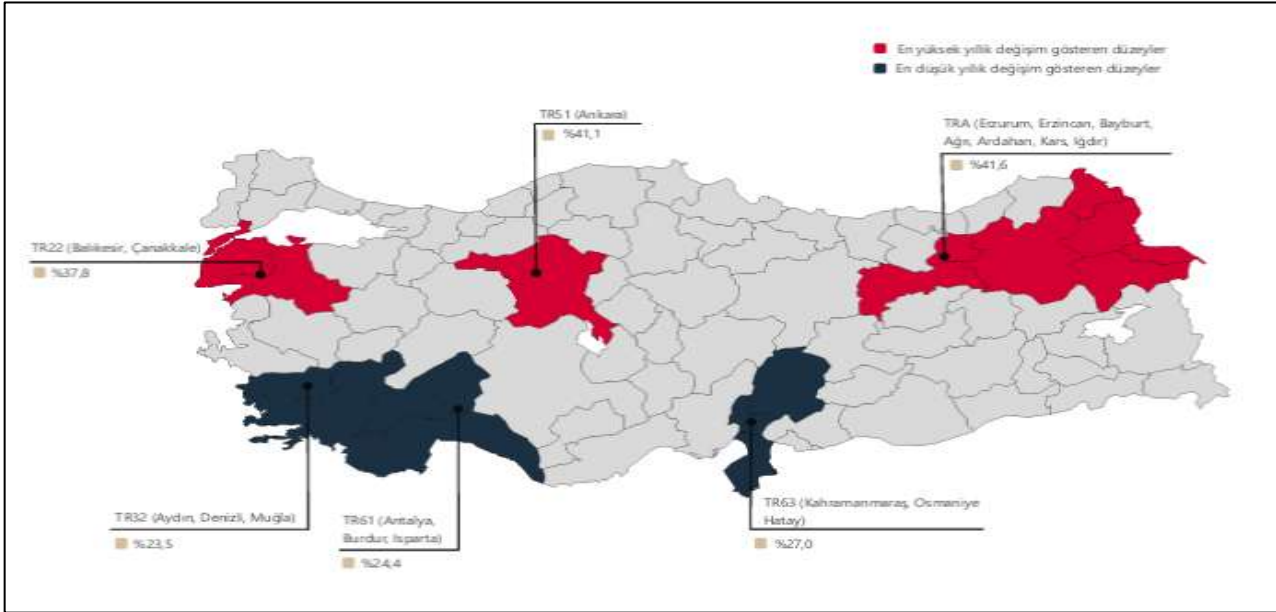
Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2025 yılının ikinci çeyreğinde 51.361 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup bir önceki yıla kıyasla %115,9 oranında artış kaydedilmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise çeyreklik bazda 1 puan gerileyerek %14,4 olarak gerçekleşmiştir. Konut kredisi faizlerinde ise sınırlı bir artış gözlenmiştir. Konut kredisi faizleri 2025 yılının ilk çeyreğinde %40,1 iken ikinci çeyrekte %41,8'e yükselmiştir. Diğer satışlarda ise 2025 yılının ikinci çeyreğinde yıllık %26,1 oranında bir artışla 304.746 adet satış gerçekleştirilmiştir.

Yabancılar yapılan satışlarda ise yılın ikinci çeyreği itibarıyla 4.776 adetle geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle aynı sayıda satış gerçekleşmiştir. Geçtiğimiz yıl yabancılar satışlarının toplam satışlar içerisindeki payı %1,8 iken 2025 yılının ikinci çeyreğinde bu oran %1,3'e gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım 876 adetle Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. İkinci çeyrekte il bazında en yüksek satış 1.698 adetle İstanbul'da görülmüştür.





Merkez Bankası'nın 2025 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde 2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 31,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 1,2 oranında azalmıştır. 2025 yılı Ağustos ayında, İstanbul, Ankara ve İzmir'de bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde 3,0, 2,8 ve 2,5 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 30,2, 41,1 ve 31,9 oranlarında artış göstermiştir.



	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	192,5	179,4	212,2	186,5
Yıllık Değişim	%31,4	%30,2	%41,1	%31,9
Aylık Değişim	%2,5	%3,0	%2,8	%2,5

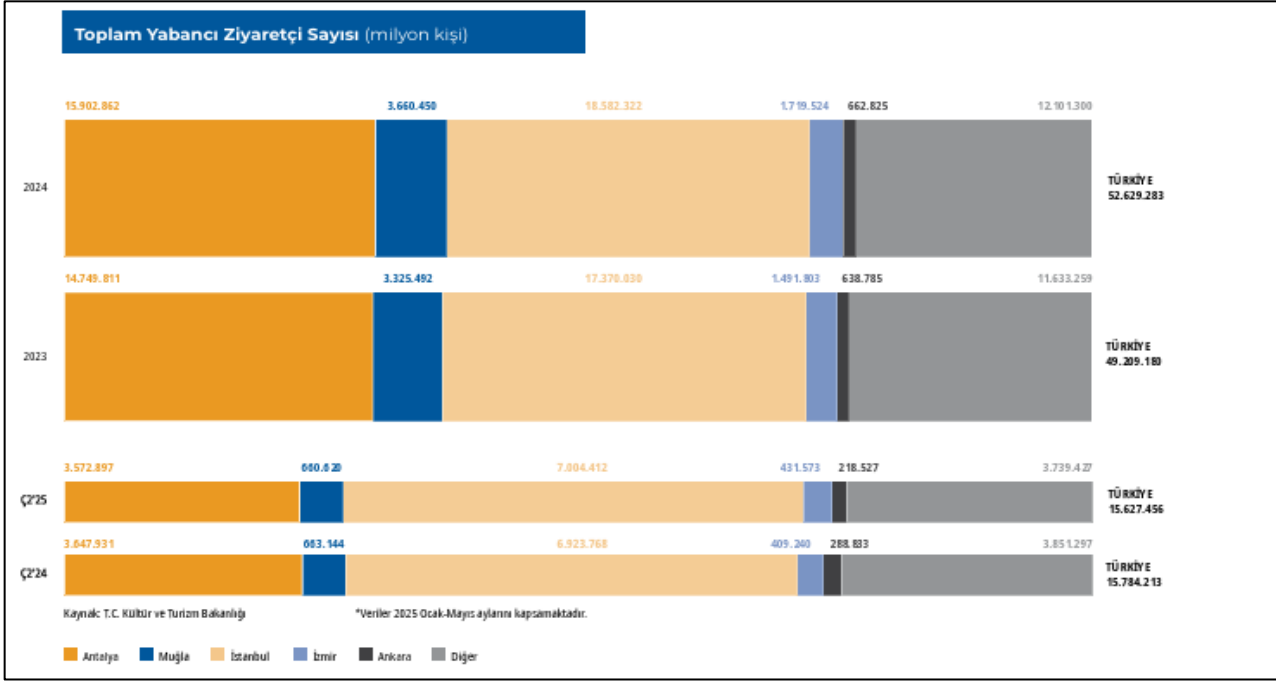
### 6.1.4 Turizm Sektörü

Kültür ve Turizm Bakanlığında elde edilen verilere göre 2025 yılının birinci ve ikinci çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam ziyaretçi sayısı yaklaşık 15,6 milyon iken, 2024 yılının aynı döneminde sayının 15,8 milyon olarak kaydedildiği gözlemlenmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında gelen turist sayısında %1'lik bir düşüş gözlemlenmiştir. 2025 yılının ilk yarısında Türkiye'ye gelen 15,6 milyon yabancı turistin %44,8'i İstanbul'a, %1,4'ü Ankara'ya, %2,8'i İzmir'e, %22,9'u Antalya'ya ve %4,2'si Muğla'ya gelmiştir.

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
2004	20 753 734	20 262 640	17 076 607	843	2 954 459	3 862 552	1 262
2005	25 045 142	24 124 501	20 322 111	842	3 394 601	4 374 383	1 214
2006	23 924 023	23 148 669	18 593 951	803	3 270 948	4 463 614	1 153
2007	27 239 630	27 214 988	20 942 500	770	4 043 283	4 703 850	1 121
2008	31 137 774	30 979 979	25 415 067	820	4 266 197	5 418 439	1 191
2009	31 759 816	32 006 149	25 064 482	783	5 090 440	5 690 629	1 222
2010	32 997 308	33 027 943	24 930 997	755	5 874 520	5 558 366	1 231
2011	36 769 039	36 151 328	28 115 692	778	5 531 486	5 638 484	1 168
2012	37 715 225	36 463 921	35 717 337	980	4 525 101	8 595 191	1 678
2013	39 860 771	39 226 226	40 186 327	1 024	5 875 183	9 193 811	1 703
2014	41 627 246	41 415 070	41 316 834	998	5 791 095	8 404 159	1 510
2015	41 114 069	41 617 530	37 700 923	906	6 296 506	7 270 820	1 207
2016	30 906 680	31 365 330	26 539 007	846	5 255 797	7 374 334	1 209
2017	37 969 824	38 620 346	31 253 835	809	5 487 607	7 210 947	1 102
2018	46 112 592	45 628 673	35 920 910	787	5 530 582	6 676 206	1 000
2019	51 747 199	51 860 042	42 851 778	826	4 655 848	7 014 139	981
2020	15 971 201	15 826 266	15 287 810	958	1 188 382	3 317 861	1 064
2021	30 038 961	29 357 463	30 528 342	1 032	2 203 157	6 507 848	1 201
2022	51 387 513	51 369 026	50 248 936	971	5 098 884	7 454 442	1 061
2023	56 693 837	57 077 440	56 439 612	979	8 429 980	8 391 864	1 086
2024	62 269 890	62 232 447	61 103 419	972	7 741 002	10 303 122	1 073
<b>2025 (Ocak-Haziran)</b>	<b>26 388 831</b>	<b>25 533 320</b>	<b>25 778 039</b>	<b>996</b>	<b>5 208 130</b>	<b>4 849 895</b>	<b>990</b>

(Kaynak: KTB,2024)

### Türkiye'nin Turizm Gelir-Gider Tablosu



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

İşletme belgeli ve yatırım belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 873.000 oda kapasitesiyle 21.196 işletme belgeli, 65.000 oda kapasitesiyle 629 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında birinci sırayı 3.077 tesis ve 125.000 oda kapasitesiyle İstanbul çekmekte, onun ardından 2.854 tesis ve 109.000 oda kapasitesiyle Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.631 işletme belgeli tesise ve 288.000 oda arzına sahiptir. Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 629 tesis içinde en büyük payı 85 tesis ve 16.000 oda kapasitesi ile Antalya almakta, onun ardından 84 tesis ve yaklaşık 9.000 oda kapasitesiyle İstanbul, 74 tesis ve 7.000 oda kapasitesiyle Muğla gelmektedir.

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı
ANTALYA	2.631	287.914	85	16.254
MUĞLA	2.854	109.308	74	7.093
İSTANBUL	3.077	125.491	84	8.745
İZMİR	1.889	42.833	53	5.264
ANKARA	379	21.885	12	1.228
DİĞER	10.366	286.378	321	27.248
TÜRKİYE	21.196	873.809	629	65.832

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

2025 yılının ilk çeyreğinde, kişi başı harcama bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %4,8 artmış olup, toplam yabancı turist sayısı ise %1,2'lik bir artış göstermiştir.

Toplam Turist ve Harcamalar		
	Toplam Yabancı Turist (Bin Kişi)	Kişi Bağı Harcama (USD)
Ç1'23	8.181.566	1.019
Ç2'23	13.995.495	951
Ç3'23	22.428.234	996
Ç4'23	12.472.145	954
<b>2023 TOPLAM</b>	<b>57.077.440</b>	<b>979</b>
Ç1'24	9.010.090	975
Ç2'24	16.097.884	924
Ç3'24	23.206.579	1.001
Ç4'24	13.917.894	981
<b>2024 TOPLAM</b>	<b>62.232.447</b>	<b>972</b>
Ç1'25	9.121.152	1.022

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

Milliyetlere göre geliş dağılımı incelendiğinde, 2025 yılının ikinci çeyreğinde 1.740.000 girişle Almanya birinci, 1.722.000 girişle Rusya ikinci, 1.225.000 girişle Birleşik Krallık üçüncü sırada yer almaktadır. 2024 yılının aynı dönemine kıyasla İran'dan gelen turist sayısı aynı kalmış (%0,98 artış), Rusya'dan gelen turist sayısında %5,23 oranında bir düşüş yaşanmış, Almanya'dan gelen turist sayısı ise %6 azalmıştır. İki yılın aynı dönemleri kıyaslandığında, en büyük artışı %41 ile İtalya, en büyük azalışı ise %14,54 ile Gürcistan sergilemiştir. 2024 yılına toplam olarak bakıldığında 6,7 milyon kişiyle Rusya'nın birinci, 6,6 milyon kişiyle Almanya'nın ikinci, 4,4 milyon kişiyle Birleşik Krallık'ın üçüncü sırada yer aldığı gözlemlenmektedir.

Milliyetlere göre Geliş						
	2023	2024	Değişim	Ç2'24	Ç2'25	Değişim
Rusya Fed.	6.313.675	6.710.198	%6,28	1.817.311	1.722.326	-%5,23
Almanya	6.193.259	6.620.612	%6,90	1.852.435	1.740.455	-%6,05
İngiltere (Birleşik Krallık)	3.800.922	4.433.782	%16,65	1.209.591	1.224.950	%1,27
İran	2.504.494	3.277.852	%30,88	1.167.694	1.179.192	%0,98
Bulgaristan	2.893.092	2.918.581	%0,88	1.118.705	1.001.169	-%10,51
Polonya	1.539.123	1.866.986	%21,30	394.187	417.709	%5,97
Gürcistan	1.633.977	1.466.188	-%10,27	587.983	502.464	-%14,54
Amerika Birleşik Devletleri	1.334.337	1.442.191	%8,08	389.519	437.562	%12,33
Hollanda	1.232.220	1.303.262	%5,77	408.149	404.139	-%0,98
Romanya	990.005	1.173.358	%18,52	298.362	315.386	%5,71
Fransa	1.031.824	1.088.380	%5,48	343.749	342.098	-%0,48
Irak	1.051.721	968.834	-%7,88	297.971	328.767	%10,34
Azerbaycan	855.445	956.178	%11,78	334.215	317.011	-%5,15
Ukrayna	839.729	941.614	%12,13	290.340	286.055	-%1,48
Suudi Arabistan	820.683	869.453	%5,94	211.162	240.354	%13,82
Kazakistan	826.319	863.542	%4,50	227.447	203.819	-%10,39
İtalya	602.176	719.668	%19,51	189.988	267.933	%41,03
Yunanistan	686.480	707.133	%3,01	294.647	256.056	-%13,10
Belçika	596.355	625.263	%4,85	170.591	166.430	-%2,44
Özbekistan	470.644	569.818	%21,07	185.935	215.685	%16,00

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

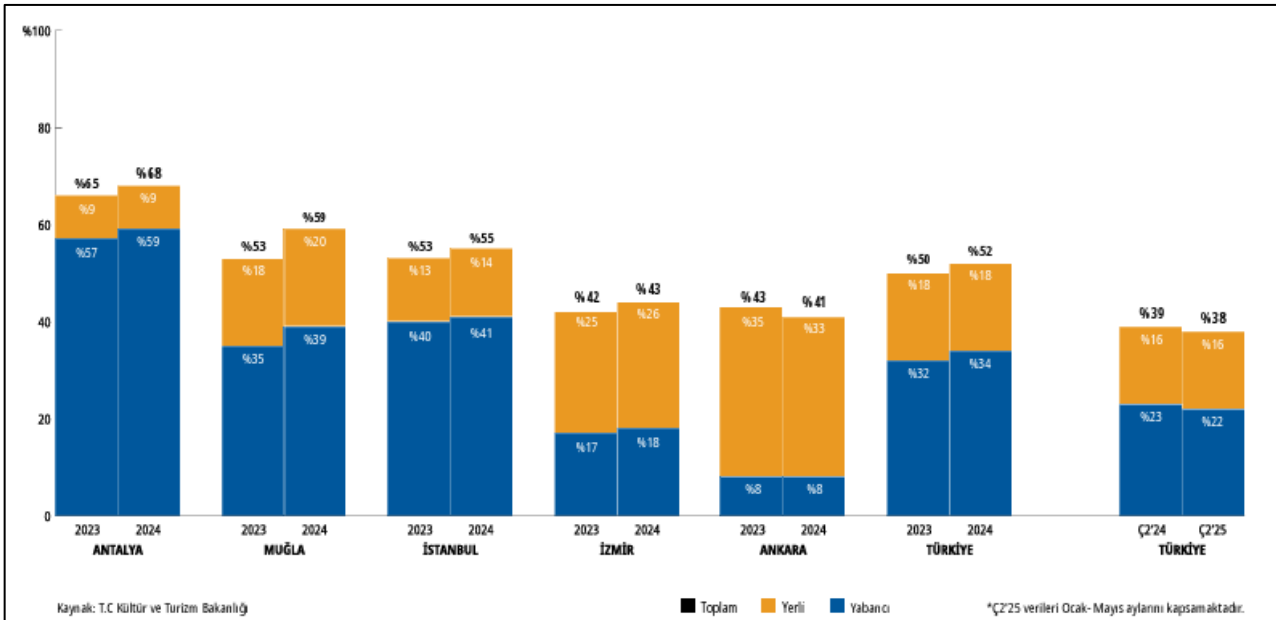
2025 yılının ikinci çeyreğinin doluluk oranları bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %1,9 artış göstermiş olup, Türkiye genelinde %58,2 olarak kaydedilmiştir. Oda fiyatları ise yine 2024 yılının ikinci çeyreğine kıyasla %2,2 artış göstererek, 2025 yılının ikinci çeyreğinde Türkiye genelinde ortalama 110,48 EUR olarak kaydedilmiştir.

2025 yılının ikinci çeyreğinde İstanbul'daki otel doluluk oranı, bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,6 artış göstererek %64,6 seviyesine çıkmıştır. Aynı dönemde ortalama oda fiyatı %0,4 artışla 125,35 EUR olarak gerçekleşmiştir. Ankara'da doluluk oranı %6,5 artarak %60,6'ya yükselirken, ortalama oda fiyatı %2,1 artarak 93,60 EUR olmuştur. İzmir'de doluluk oranı %4,6 artışla %60,9'a çıkarken, ortalama oda fiyatı %3,7 artarak 113,8 EUR seviyesine ulaşmıştır. Bodrum'da ise doluluk oranı %12,7 oranında düşerek %21,3'e gerilemiş, buna karşılık ortalama oda fiyatı %28,3 artarak 258,58 EUR olmuştur.

Türkiye Doluluk ve Oda Fiyatları - STR Verileri								
	Doluluk (%)				ADR (€)			
	2023	2024	Ç1'24	Ç1'25	2023	2024	Ç1'24	Ç1'25
<b>İSTANBUL</b>	64,8	69,2	63,6	64,6	142,1	133,6	124,9	125,3
<b>İSTANBUL Değişim</b>	%6,8		%1,6		-%6,0		%0,4	
<b>ANKARA</b>	56,3	58,4	56,9	60,6	84,2	93,4	91,7	93,6
<b>ANKARA Değişim</b>	%3,7		%6,5		%11,0		%2,1	
<b>İZMİR</b>	60,4	64,8	58,2	60,9	104,0	110,9	109,7	113,8
<b>İZMİR Değişim</b>	%7,3		%4,6		%6,6		%3,7	
<b>BODRUM</b>	40,7	41,2	24,4	21,3	586,6	614,9	201,5	258,6
<b>BODRUM Değişim</b>	%1,2		-%12,7		%4,8		%28,3	
<b>TÜRKİYE</b>	59,3	62,6	57,1	58,2	129,9	128,8	108,1	110,5
<b>TÜRKİYE Değişim</b>	%5,6		%1,9		-%0,9		%2,2	

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

### Beş Büyükşehirde Otel Doluluk Oranı (%)



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

## **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 konumlandırılmıştır. 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.

<b>Konumu</b>	<b>Konaklama Tipleri</b>	<b>Standart Oda Fiyatları (€)</b>	<b>Detay Bilgisi</b>
Hotel Emir Royal	Standart (20 m <sup>2</sup> )	70 €	- Oda + Kahvaltı
Altın Koza Otel	Standart (20m <sup>2</sup> )	68 €	- Oda + Kahvaltı
Otel Seyhan	Standard (32 m <sup>2</sup> )	70 €	- 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 bilmese 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, Zincirlibağlar Mahallesi’nde, 16235 ada 1 parselde konumlu, Ticari Alanlı, E: 2,40, yapılaşma koşullarına sahip 4.098 m<sup>2</sup> yüz arsa için pazarlıklı olarak 143.430.000.-TL talep edilmektedir.

**Emsal 2:** Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Kurtuluş Mahallesi’nde, 12694 ada 5 parselde konumlu, Ticaret+Konut Alanlı, E: 2,40, yapılaşma koşullarına sahip 1.426,35 m<sup>2</sup> yüz arsa için pazarlıklı olarak 96.800.000.-TL talep edilmektedir.

**Emsal 3:** Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Döşeme Mahallesi’nde, 5508 ada 6 parselde konumlu, cadde cephe, Ticaret+Konut Alanlı, E: 2,40, yapılaşma koşullarına sahip 327 m<sup>2</sup> yüz arsa için pazarlıklı olarak 10.750.000.-TL talep edilmektedir.

**Emsal 4:** Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Şakirpaşa Mahallesi’nde, 941 ada 113 parselde konumlu, Ticari Alanlı, E: 2,40, yapılaşma koşullarına sahip 2.840 m<sup>2</sup> yüz arsa için pazarlıklı olarak 121.000.000.-TL talep edilmektedir.

**Emsal 5:** Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede, 50 m<sup>2</sup> bodrum, 100 m<sup>2</sup> zemin ve 100 m<sup>2</sup> asma kat olmak üzere toplam 300 m<sup>2</sup> alanlı dükkan için 150.000.-TL/Ay kira bedeli istenilmektedir. Emsal taşınmaz, konum, reklam-tabela görünürlüğü ve bakım durumu açısından avantajlıdır.

**Emsal 6:** Emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede, 180 m<sup>2</sup> bodrum, 175 m<sup>2</sup> zemin kat olmak üzere toplam 355 m<sup>2</sup> alanlı dükkan için 120.000.-TL/Ay kira bedeli istenilmektedir. 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 30.000-35.000.-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 / kiralanmış 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	Zincirliabağlar	Kurtuluş	Döşeme	Şakirpaşa	Çınarlı
Ada / Parsel	16235/1	12694/5	5508/6	941/113	585/2
Alan (m <sup>2</sup> )	4.098,00	1.426,35	327,00	2.840,58	2.213,00
Satış Fiyatı-SF (TL)	143.430.000	96.800.000	10.750.000	121.000.000	
Pazarlıklı Fiyat (%5) (TL)	136.258.500	77.440.000	10.212.500	114.950.000	
İmar Durumu	Ticaret E:2.40	Ticaret+Konut E:2.40	Ticaret+Konut E:2.40	Ticaret E:2.40	Ticaret Alanı 10 Kat
Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	33.250	54.292	31.231	40.467	
İmar Durumu Şerefiyesi	-5%	-5%	-5%	-5%	
Konum Şerefiyesi	10%	25%	-30%	30%	
Büyükük Şerefiyesi	-5%	10%	20%	0%	
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	33.250	38.005	35.916	30.350	
Ortalama Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	34.380,13				34.380,13
<b>Konu Taşınmaz Değeri (TL)</b>					<b>76.083.234,86</b>
<b>Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL)</b>					<b>76.085.000</b>

DÜKKANLAR İÇİN KİRA DEĞERİ ANALİZİ			
	Emsal-5	Emsal-6	2 No.lu Bağımsız Bölüm
Alan (m <sup>2</sup> )	300	355	719
Alan Düzeltmesi (m <sup>2</sup> ) (zemine indirgenmiş)	185	211	641
Kira Bedeli (TL)	150.000	120.000	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	135.000	108.000	
Plaza Tipi - Normal	Normal	Normal	Normal
Durumu	Aktif İlan	Aktif İlan	
Kalite	Orta	Orta	Orta
Konum Şerefiyesi (%)	20%	0%	
Bakım Şerefiyesi (%)	30%	30%	
Alan Şerefiyesi (%)	15%	15%	
Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	729,73	511,85	
Birim Değer Şerefiyeli(TL/m <sup>2</sup> /ay)	255,41	281,52	
Ortalama Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> /ay)	268,46		268,46
<b>Konu Taşınmaz Kira Değeri (TL/Ay)</b>			<b>172.190,88</b>
<b>Taşınmazın Yuvarlanmış Kira Değeri (TL/Ay)</b>			<b>172.000</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	34.380,93	~ 76.085.000.-
<b>Arsa Değeri (TL)</b>			<b>76.085.000.-</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	34.380,93		76.085.000 TL
Yapı Değerleri	Kapalı Alan	M <sup>2</sup> birim fiyatı	Amortisman Oranı	Değer
Otel Alanı	6.126	33.500	11%	182.650.268
İş Yeri	719	20.000	11%	12.795.174
Teknik Alanlar (Kapalı otopark, teknik hacim, ortak alan, sığınak vb)	2.202	20.000	11%	44.049.800
Çevre Düzenlemesi, Altyapı ve Harici Müteferrik İşler				4.800.000
Yapı Değeri Toplam				244.295.242
Harici ve Müteferrik İşler				
Geliştirici Karı, Şerefiye				36.645.000
Arsa Değeri				76.085.000
Yapı Değeri				244.295.242
<b>Toplam Değer</b>				<b>357.025.000</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.
- 2024 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 51,2 Eur, 2025 yılının Kasım ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 56,4 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2025 yılı için oda fiyatı 54,50 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.
- 2024 yılının tamamı ve 2025 yılının Kasım ayına ait gerçekleşmeler baz alındığında, otel doluluk oranı %79,6 olarak hesaplanmıştır. 2026 yılı için doluluk oranı %77'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 2 yıl için %7, 3. ve 4. yıllar için %5, 5. ve 6. yıllar için %3,5, 7. ve 10. yıllar için %2,5 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 gerçekleşmeleri ve yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %15'i oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam otel gelirlerinden, toplam giderler düşülerek brüt işletme karı hesaplanmış olup döviz kurundaki artışlar, enflasyon oranı gibi etkiler ile geçmiş yıllardaki ulaştığı performanslar da göz önünde bulundurularak otel GOP oranının 2026 yılı %46'dan başlayıp 2029 yılında %49'a ulaşarak 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 2.064.000.-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 %2,19-3,19 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %9,5 olarak alınmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Otel Fonksiyonu	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Yıllar	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	31.12.2035
<b>Otel Fonksiyonu</b>											
Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Har)	54,50										
Diğer Gelir Oranı	15,00%										
Yenileme	1,00%										
Artış Oranı (1.-2. yıllar)	7,0%										
Artış Oranı (3.-4. yıllar)	5,0%										
Artış Oranı (5.-6. yıllar arasında)	3,5%										
Artış Oranı (7.-10. yıllar arasında)	2,5%										
<b>NAKİT AKIŞI</b>											
<b>Proje Nakit Akışı (EUR)</b>											
<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	366,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00
Yıllık Oda Kapasitesi	60.225	60.225	60.390	60.225	60.225	60.225	60.225	60.390	60.225	60.225	60.225
Doluluk Oranı (%)	77,00%	78,00%	79,00%	80,00%	81,00%	81,00%	81,00%	81,00%	81,00%	81,00%	81,00%
Satılan Oda Satısı (Adet)	46.373	46.976	47.708	48.180	48.782	48.782	48.782	48.916	48.782	48.782	48.782
Oda Fiyatı (EUR)	58,32	62,40	65,52	68,79	71,20	73,69	75,53	77,42	79,36	81,34	83,32
Oda Gelirleri (EUR)	2.704.256	2.931.133	3.125.687	3.314.435	3.473.320	3.594.886	3.694.854	3.776.878	3.871.300	3.968.082	4.064.864
Diğer Gelirler (EUR)	405.638	439.670	468.853	497.165	520.998	539.233	554.228	566.532	580.695	595.212	610.112
<b>Toplam Otel Gelirleri (EUR)</b>	<b>3.109.894</b>	<b>3.370.803</b>	<b>3.594.540</b>	<b>3.811.600</b>	<b>3.994.318</b>	<b>4.134.119</b>	<b>4.249.082</b>	<b>4.343.409</b>	<b>4.451.995</b>	<b>4.563.294</b>	<b>4.674.976</b>
Brüt Karlılık Oranı-GOP (%)	46,00%	47,00%	48,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%
Brüt Karlılık (EUR)	1.430.551	1.584.277	1.725.379	1.867.684	1.957.216	2.025.719	2.082.050	2.128.271	2.181.477	2.236.014	2.291.968
İşletme Gideri Oranı (%)	54,00%	53,00%	52,00%	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%
<b>İşletme Gideri Toplamı (EUR)</b>	<b>1.679.343</b>	<b>1.786.525</b>	<b>1.869.161</b>	<b>1.943.916</b>	<b>2.037.102</b>	<b>2.108.401</b>	<b>2.167.032</b>	<b>2.215.139</b>	<b>2.270.517</b>	<b>2.327.280</b>	<b>2.382.908</b>
Yenileme Maliyeti (EUR)	31.099	33.708	35.945	38.116	39.943	41.341	42.491	43.434	44.520	45.633	46.772
Bina Sigortası (EUR) (%2)	16.613	16.945	17.284	17.629	17.982	18.342	18.709	19.083	19.464	19.854	20.250
Emlak Vergisi (EUR) (%2)	15.576	15.888	16.205	16.530	16.860	17.197	17.541	17.892	18.250	18.615	18.986
<b>Toplam Otel Giderleri (EUR)</b>	<b>1.742.631</b>	<b>1.853.066</b>	<b>1.938.595</b>	<b>2.016.191</b>	<b>2.111.888</b>	<b>2.185.281</b>	<b>2.245.773</b>	<b>2.295.548</b>	<b>2.352.752</b>	<b>2.411.382</b>	<b>2.470.052</b>
<b>Net Gelir (EUR)</b>	<b>1.367.264</b>	<b>1.517.737</b>	<b>1.655.944</b>	<b>1.795.409</b>	<b>1.882.431</b>	<b>1.948.838</b>	<b>2.003.309</b>	<b>2.047.862</b>	<b>2.099.243</b>	<b>2.151.913</b>	<b>2.204.924</b>
Dükkan Kira Geliri (TL)	2.064.000										
Kira Geliri (EUR)	41.280	44.170	47.261	49.625	52.106	53.929	55.817	57.212	58.643	60.109	61.612
<b>Nakit Akışı (EUR)</b>	<b>0</b>	<b>1.411.433</b>	<b>1.564.998</b>	<b>1.705.569</b>	<b>1.847.515</b>	<b>1.936.360</b>	<b>2.004.655</b>	<b>2.060.522</b>	<b>2.106.504</b>	<b>2.159.352</b>	<b>2.213.524</b>
<b>Dönem Sonu Değer (%)</b>	<b>8,00%</b>										
<b>Net Nakit Akışları</b>	<b>0</b>	<b>1.411.433</b>	<b>1.564.998</b>	<b>1.705.569</b>	<b>1.847.515</b>	<b>1.936.360</b>	<b>2.004.655</b>	<b>2.060.522</b>	<b>2.106.504</b>	<b>2.159.352</b>	<b>22.882.576</b>

<b>DEĞERLEME TABLOSU</b>			
Risksiz Getiri Oranı	6,81%	6,81%	6,81%
Risk Primi	2,19%	2,69%	3,19%
İndirgeme Oranı	9,00%	9,50%	10,00%
<b>Toplam Bugünkü Değer (EUR)</b>	<b>23.480.648</b>	<b>22.681.868</b>	<b>21.918.228</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)</b>	<b>23.480.000</b>	<b>22.680.000</b>	<b>21.920.000</b>
<b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>1.180.745.512</b>	<b>1.140.578.138</b>	<b>1.102.177.827</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>1.180.750.000</b>	<b>1.140.580.000</b>	<b>1.102.180.000</b>
<b>31.12.2025 Tarihli Döviz Kuru</b>			
<b>Eur Alış Kuru</b>	<b>50,2859</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.
- 2024 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 51,2 Eur, 2025 yılının Kasım ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 56,4 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2025 yılı için oda fiyatı 54,50 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.
- 2024 yılının tamamı ve 2025 yılının Kasım ayına ait gerçekleşmeler baz alındığında, otel doluluk oranı %79,6 olarak hesaplanmıştır. 2026 yılı için doluluk oranı %77'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 bulundurularak fiyat artış oranları ilk 2 yıl için %7, 3. ve 4. yıllar için %5, 5. ve 6. yıllar için %3,5, 7. ve 10. yıllar için %2,5 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 %15'i oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam otel gelirlerinden, toplam giderler düşülerek brüt işletme karı hesaplanmış olup döviz kurundaki artışlar, enflasyon oranı gibi etkiler ile geçmiş yıllardaki ulaştığı performanslar da göz önünde bulundurularak otel GOP oranının 2026 yılı %46'dan başlayıp 2029 yılında %49'a ulaşarak 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 işletmecisi 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 2.064.000.-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 %2,19-3,19 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %9,5 olarak alınmıştır. Kira getirisinin halihazırdaki kira sözleşmesi kapsamında daha öngörülebilir nitelikte olması sebebiyle toplam risk oranı %0,19-1,19 civarında alınarak indirgeme oranı %7,5 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 Hariç)	54.50										
Diğer Gelir Oranı	15,00%										
Yenileme	1,00%										
Artış Oranı (1.-2. yıllar)	7,0%										
Artış Oranı (3.-4. yıllar)	5,0%										
Artış Oranı (5.-6. yıllar arasında)	3,5%										
Artış Oranı (7.-10. yıllar arasında)	2,5%										
NAKİT AKIŞI											
Proje Nakit Akışı (EUR)	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Yıllar	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	31.12.2035
Otel Fonksiyonu											
Toplam Oda Sayısı (Adet)	165										
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)	365,00										
Yıllık Oda Kapasitesi	60.225										
Doluluk Oranı (%)	77,00%										
Satılan Oda Satışı (Adet)	46.373										
Oda Fiyatı (EUR)	58,32										
Oda Gelirleri (EUR)	2.704.256										
Diğer Gelirler (EUR)	405.638										
Toplam Otel Gelirleri (EUR)	3.109.894										
Brüt Karlılık Oranı-GOP (%)	46,00%										
Otel Kira Sözleşme Oranı (%)	25%										
Sözleşme AGOP Oranı (%)	8%										
AGOP Gelir Oranı (%)	95%										
Brüt Gelir Üzerinden Yıllık Kira Bedeli	777.474										
AGOP Üzerinden Yıllık Kira Bedeli	1.122.672										
Projeksiyona Esas Yıllık Kira Bedeli	1.122.672										
Dükkan Kira Geliri (TL)	2.064.000										
Kira Geliri (EUR)	41.045										
Yenileme Maliyeti (%5 Sözleşme)	0										
Bina Sigortası (EUR) (%2)	0										
Emlak Vergisi (EUR) (%2)	0										
Net Gelir (EUR)	0										
Nakit Akışı (EUR)	0										
Dönem Sonu Değer (%)	7,50%										
Net Nakit Akışları	0										

## DEĞERLEME TABLOSU

Risksiz Getiri Oranı	6,81%	6,81%	6,81%
Risk Primi	0,19%	0,69%	1,19%
İndirgeme Oranı	7,00%	7,50%	8,00%
<b>Toplam Bugünkü Değer (EUR)</b>	<b>22.723.037</b>	<b>21.909.334</b>	<b>21.132.548</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)</b>	<b>22.720.000</b>	<b>21.910.000</b>	<b>21.130.000</b>
<b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>1.142.648.377</b>	<b>1.101.730.571</b>	<b>1.062.669.204</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>1.142.650.000</b>	<b>1.101.730.000</b>	<b>1.062.670.000</b>

## Kira Analizi

Yıllar	31.12.2025	31.12.2026
Projeksiyona Esas Yıllık Kira Bedeli (EUR)	0	1.122.672

## DEĞERLEME TABLOSU

Risksiz Getiri Oranı	6,81%	6,81%	6,81%
Risk Primi	0,19%	0,69%	1,19%
İndirgeme Oranı	7,00%	7,50%	8,00%
<b>Toplam Bugünkü Değer (EUR)</b>	<b>1.049.226</b>	<b>1.044.346</b>	<b>1.039.511</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)</b>	<b>1.049.000</b>	<b>1.044.000</b>	<b>1.040.000</b>
<b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>52.761.278</b>	<b>52.515.877</b>	<b>52.272.748</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>52.760.000</b>	<b>52.520.000</b>	<b>52.270.000</b>

## 31.12.2025 Tarihli Döviz Kuru

Eur Alış Kuru	50,2859
---------------	---------

TAŞINMAZIN NAKİT AKIŞINA GÖRE DEĞERİ (EUR)	22.680.000
TAŞINMAZIN KİRA GELİRİNE GÖRE DEĞERİ (EUR)	21.910.000
<b>TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (EUR)</b>	<b>22.295.000</b>
<b>TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (TL)</b>	<b>1.121.124.000</b>
TAŞINMAZIN YILLIK KİRA BEDELİ (EUR)	1.044.000
TAŞINMAZIN YILLIK KİRA BEDELİ (TL)	52.520.000
<b>DÖVİZ KURU 31.12.2025 TCMB (1€)</b>	<b>50,2859</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)	1.121.124.000.-	1.345.350.000.-
	<b>Birmilyaryüzyirmibirmilyonyüzyirmidörtbin Türk Lirası</b>	<b>Birmilyarüçyüzkırkbeşmilyonüçyüzellibin Türk Lirası</b>
Taşınmazın Yıllık Kira Değeri (TL)	52.520.000.-	63.025.000.-
	<b>Elliikimilyonbeşyüzyirmibin Türk Lirası</b>	<b>Altmışüçmilyonirmibeşbin Türk Lirası</b>

PAZAR DEĞERİ (EUR)		
Taşınmaz	Pazar Değeri (EUR)	Pazar Değeri (KDV Dahil*) (EUR)
Taşınmaz Değeri (EUR)	22.295.000.-	26.755.000.-
	<b>Yirmiikimilyonikiyüzdoksanbeşbin Euro</b>	<b>Yirmialtmilyonyediyüzellibeşbin Euro</b>
Taşınmazın Yıllık Kira Değeri (EUR)	1.044.000.-	1.255.000.-
	<b>Birmilyonkırkdörtbin Euro</b>	<b>Birmilyonikiyüzellibeşbin Euro</b>

\*Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Alış Kuru: 50,2859 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 Uzman Yardımcısı

Kübra EKİCİ

Lisans No: 918464

Değerleme Uzmanı

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


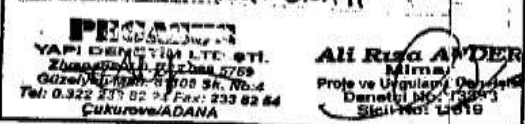

### 9.1 FOTOĞRAFLAR







**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@yuplinsat.com				
<b>M</b>	İŞİN YERİ					
	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	PLAN NO	ADA	PARSEL
	ADANA	SEYHAN	ÇINARLI		585	2
PROJE	ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA NO	DIPL. NO		
MİMARİ	R. GÜNEŞ GÖKÇEK	MİMAR	30872	37972		
İNSAAT MUH.	GÖKHAN TUNÇ	DR. İNŞ. Y. MÖH.	81104	3212-3482		
MAKİNE MUH.	KUTAY UÇGUNOĞLU	MAKİNA MÖH.	66761	3086		
ELEKTRİK MUH.	DİLEK AKMEŞE	ELK. ELETR. Y. MÖH.	31868	E-0691		
PEYZAJ/ÇEVRE	ERKAN ERDOĞAN	PEYZAJ Y. MİMAR	1743	4583		
İŞVEREN	ADI SOYADI	ÜNVANI	ADRES/TEL.			
	AKFEN GYO.					
PROJE MESULİYETİNİ KABUL EDİYORUM.			<b>YAPI DENETİM ONAYI</b> 			
ODA VİZESİ	Bu mimari proje için <u>29.11.2011</u> tarihli <u>P-2692</u> sayılı Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.		<b>IDARE ONAYI</b> <b>MİMARİ TADİLAT PROJESİ UYGUNDUR</b> <u>29.11.2011</u>			
	<input checked="" type="checkbox"/> TMMOB Mimarlar Odası ADANA Şubesi					
KULLANIMCI	İNS. TURU	İNS. PLANI	YAP. SIN.	M.HİZ.SIN.	ZOR.KIR.KTS.	SUBE KTS.
	BETONARME					
<b>BU PROJE MUELLİFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ-COGALTILAMAZ-KOPYALANAMAZ.</b> ALL RIGHTS OF THIS PROJECT ARE RESERVED						
Mimarlık No: 5110011 Ada Parsel No: 585/2 Blok No: 11 Kimlik Kuruluş Tarih: 23.10.2012/33811 Belge No: 0102012/12-13						

S.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

Halil Cover CANATAC  
Sicil No: 7161999

21 Nisan 2028

Bu belge bütün  
numaraları ve  
orta payları  
tarafından verilmiştir

Halil Cover CANATAC  
23.10.2012

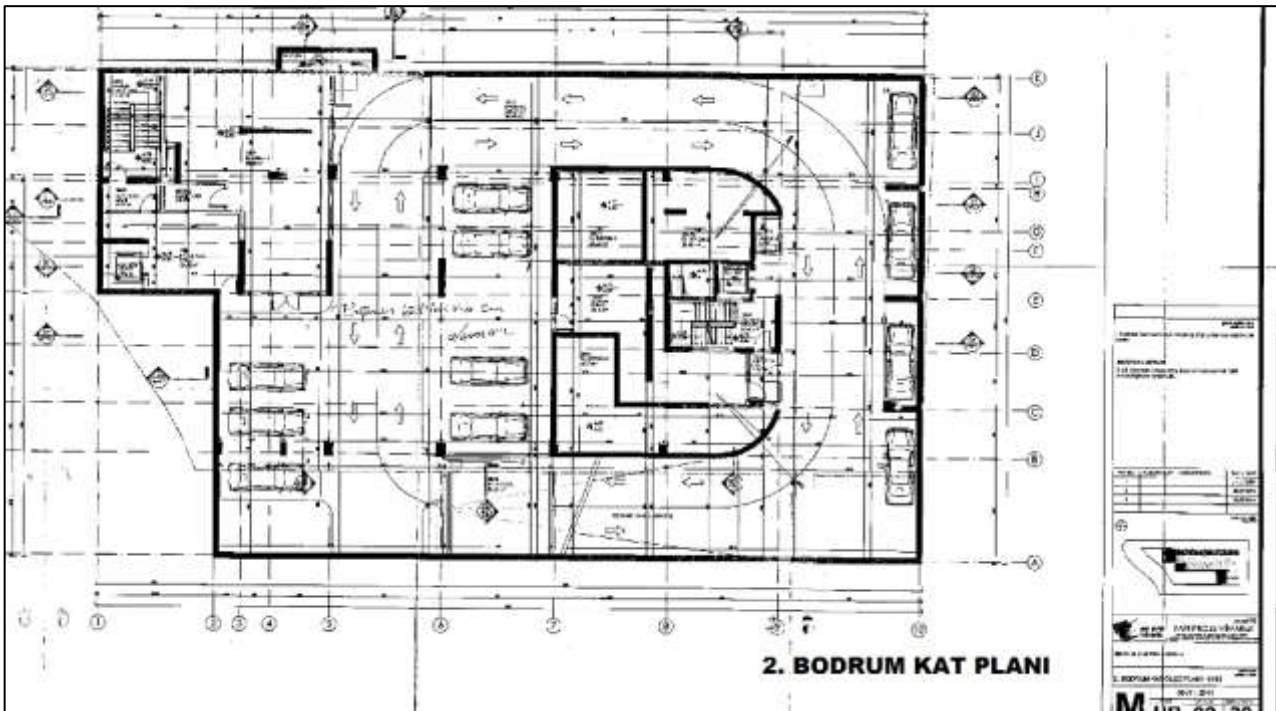
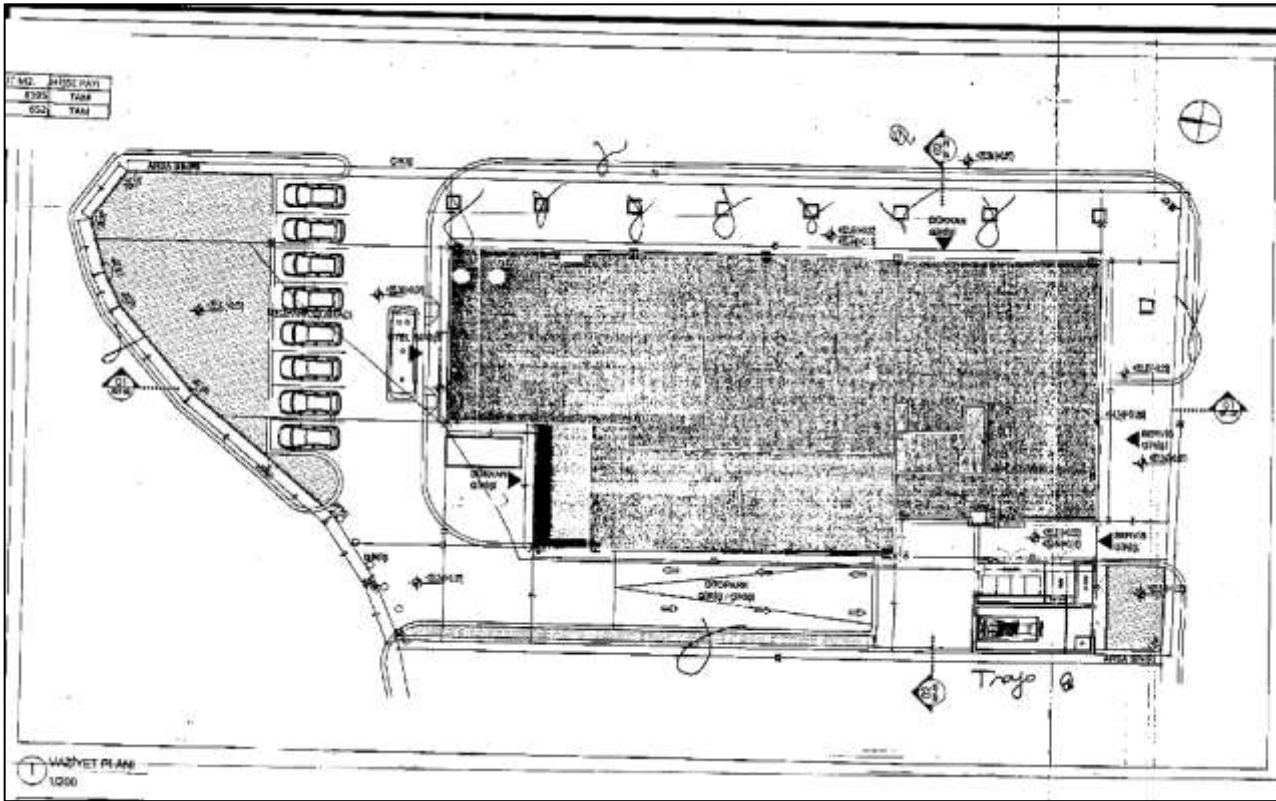
Muhtat Tarihi:	01.12.2010	12/13
Sahibi:	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ort.A.Ş.	
Misal Men:	Pegasus Yapı Denetim Ltd.Şti.	
İnceleme:	Çınarlı	Ada 585 Parcel 2
Uzun Vadeli Tasdik Edildi.	26/12/2011	
Umumi Tadilat	İmar İşleri Müdürlüğü	

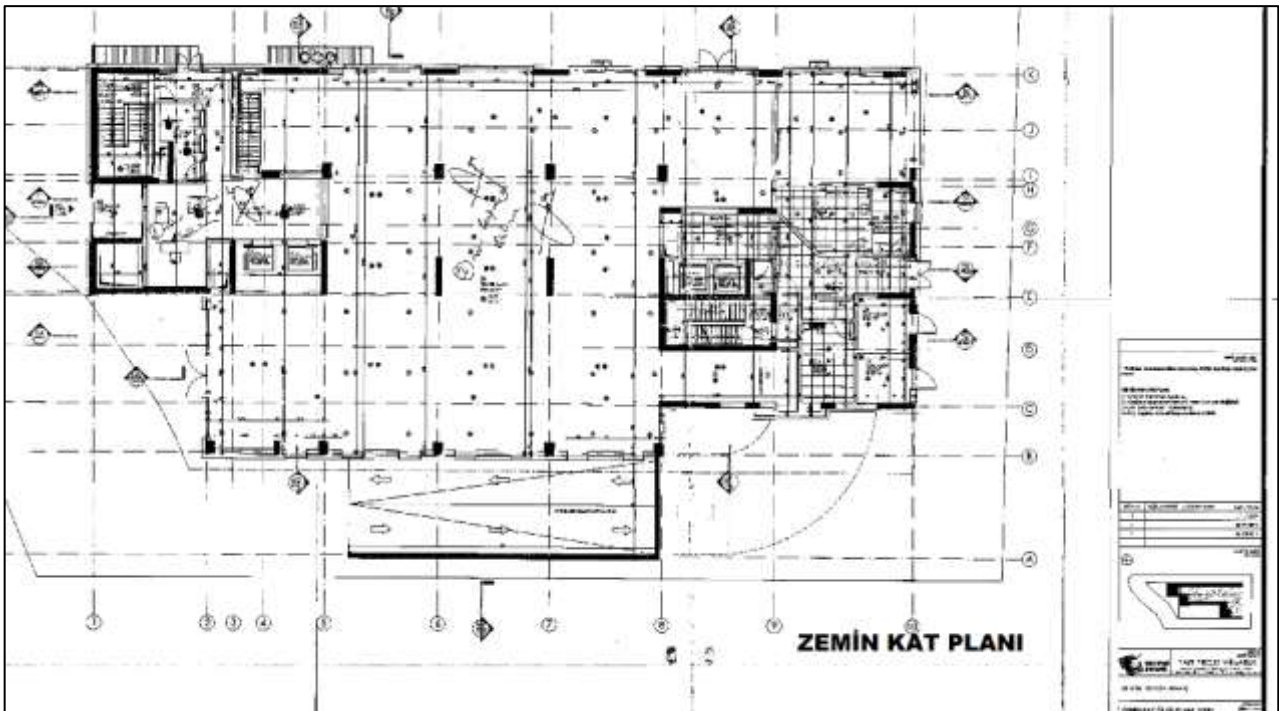
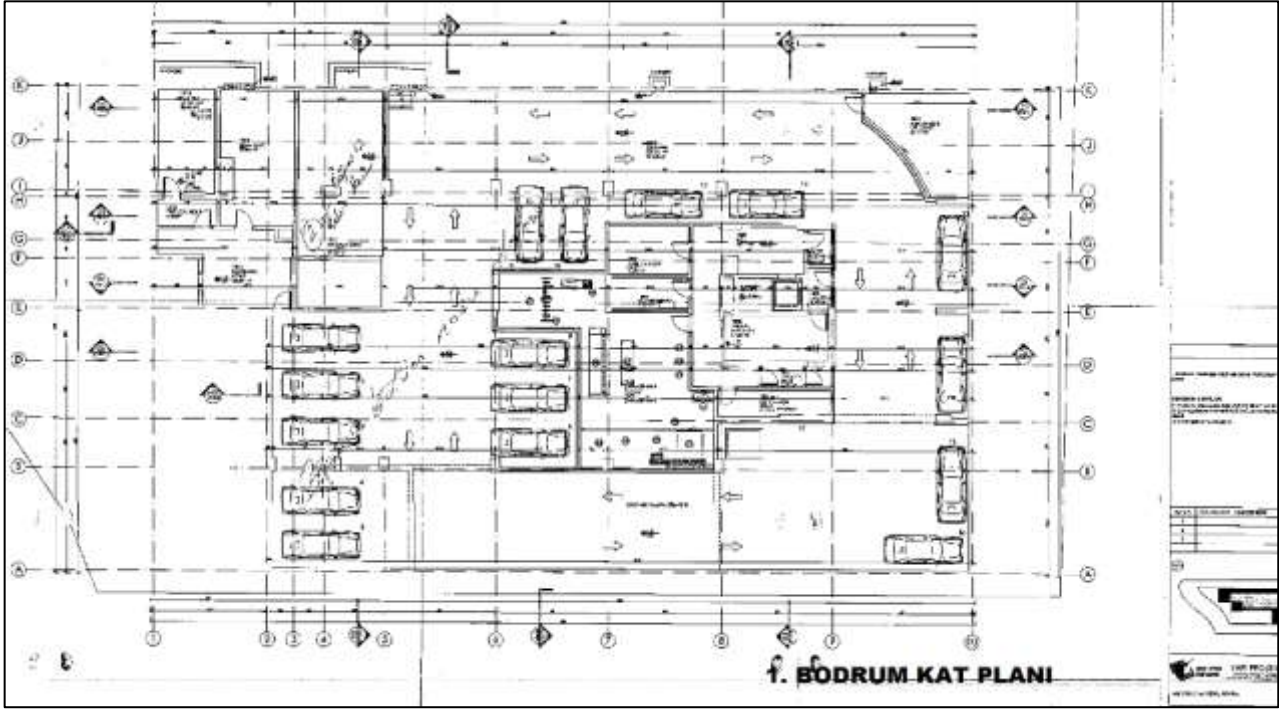
**KAT İRTİFAKI**

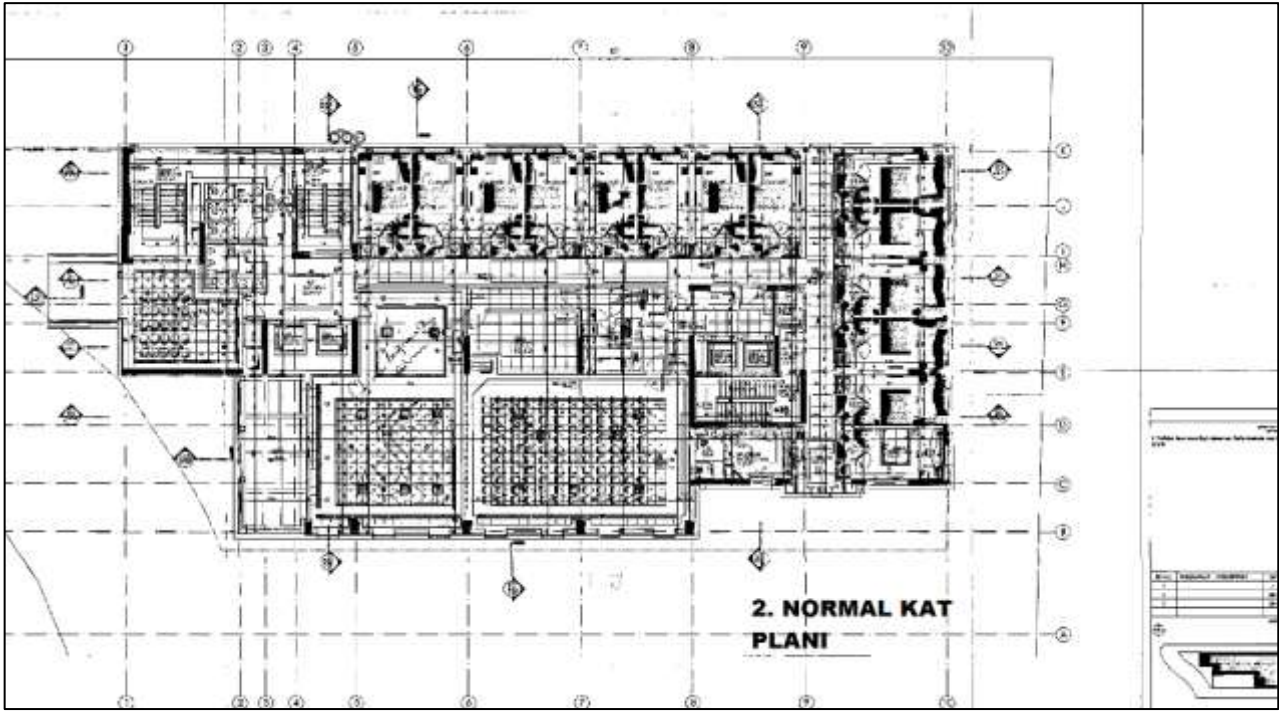
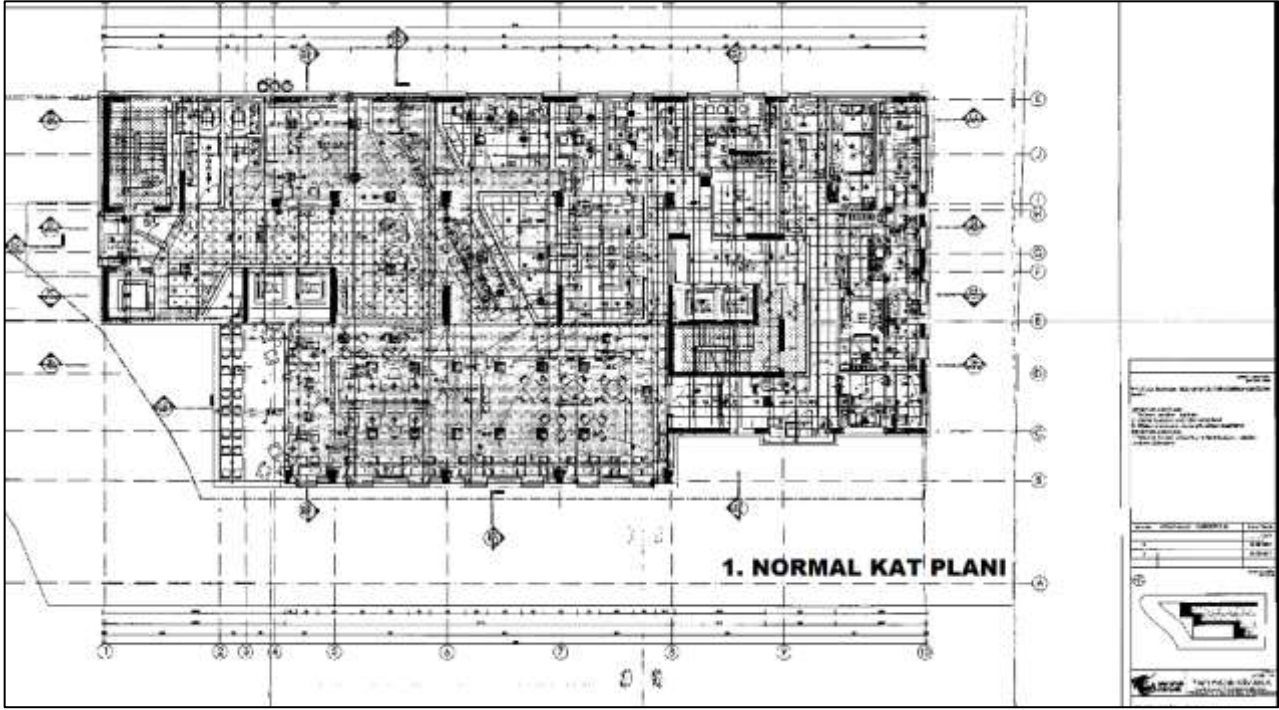


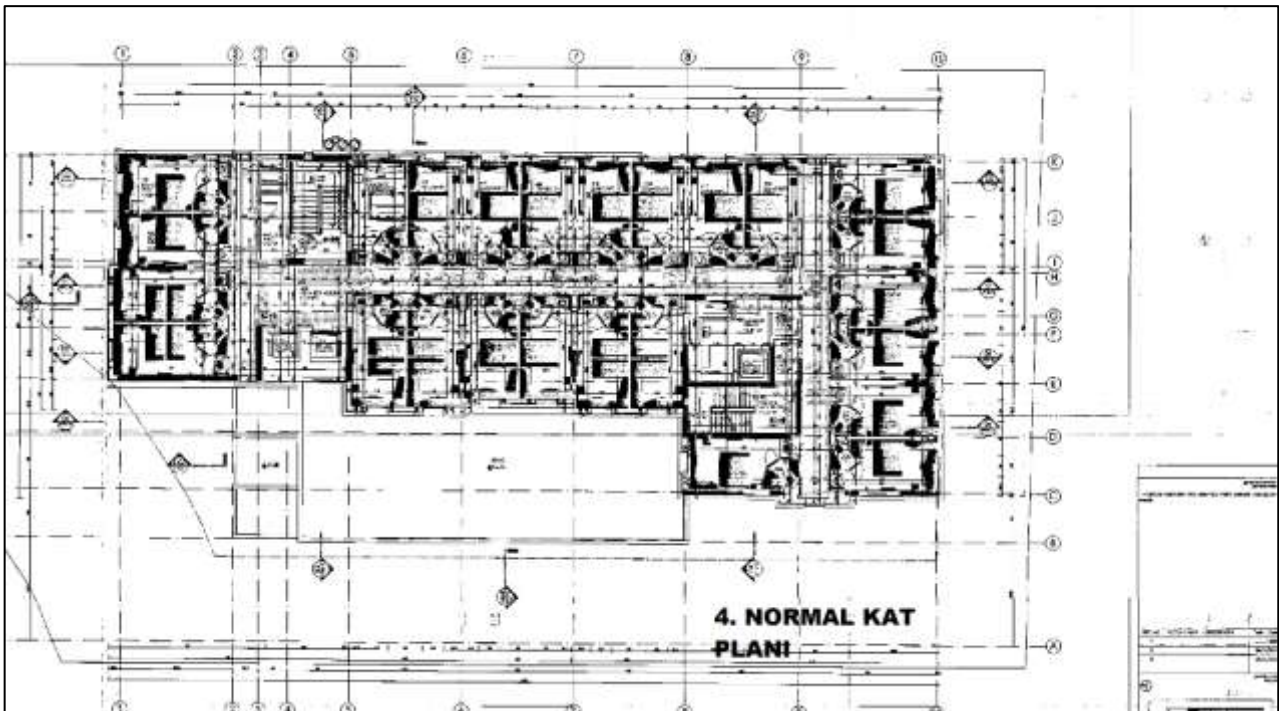
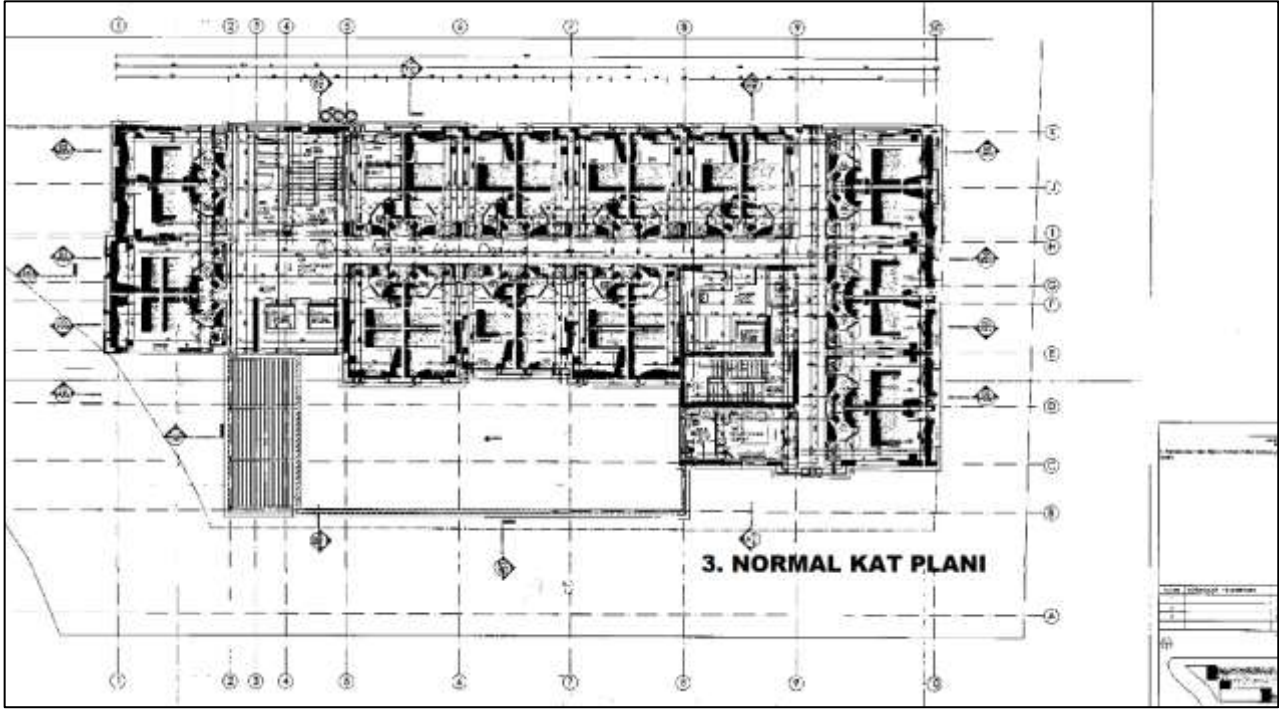
585 2 17.M III  
01.12.2010 12/13  
8 2 1  
2 2 1 işyeri  
2 2 1

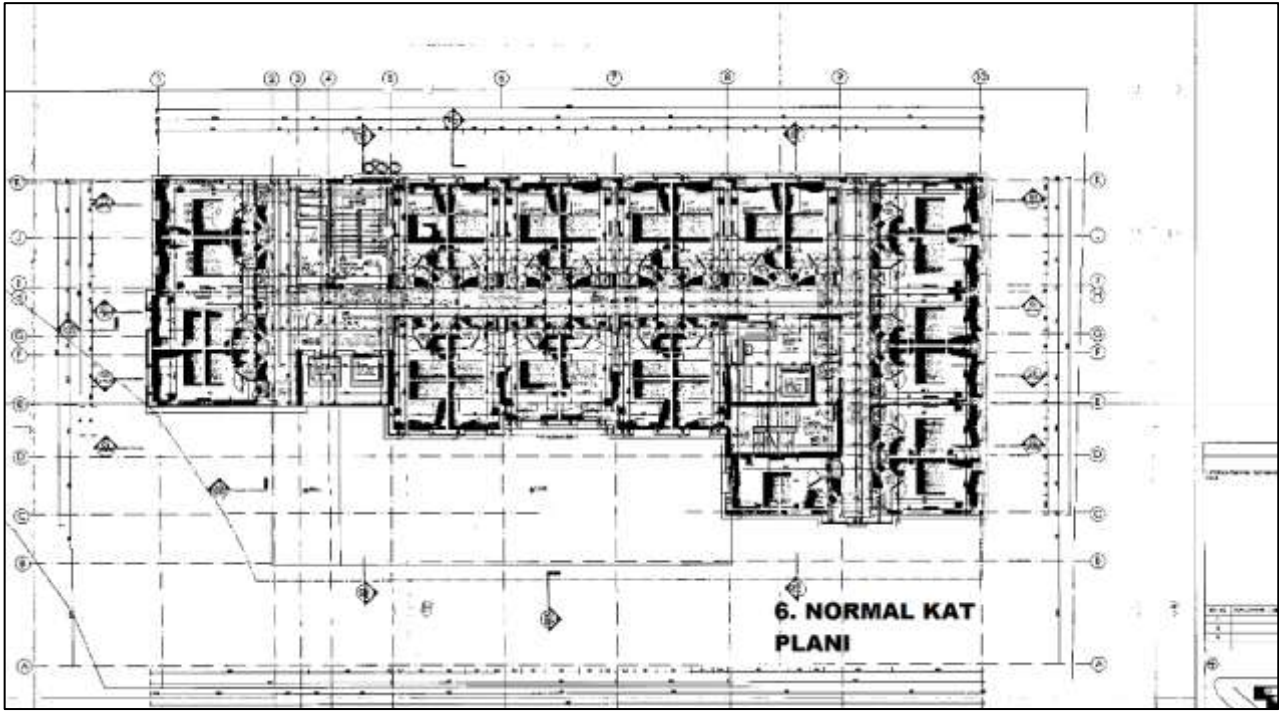
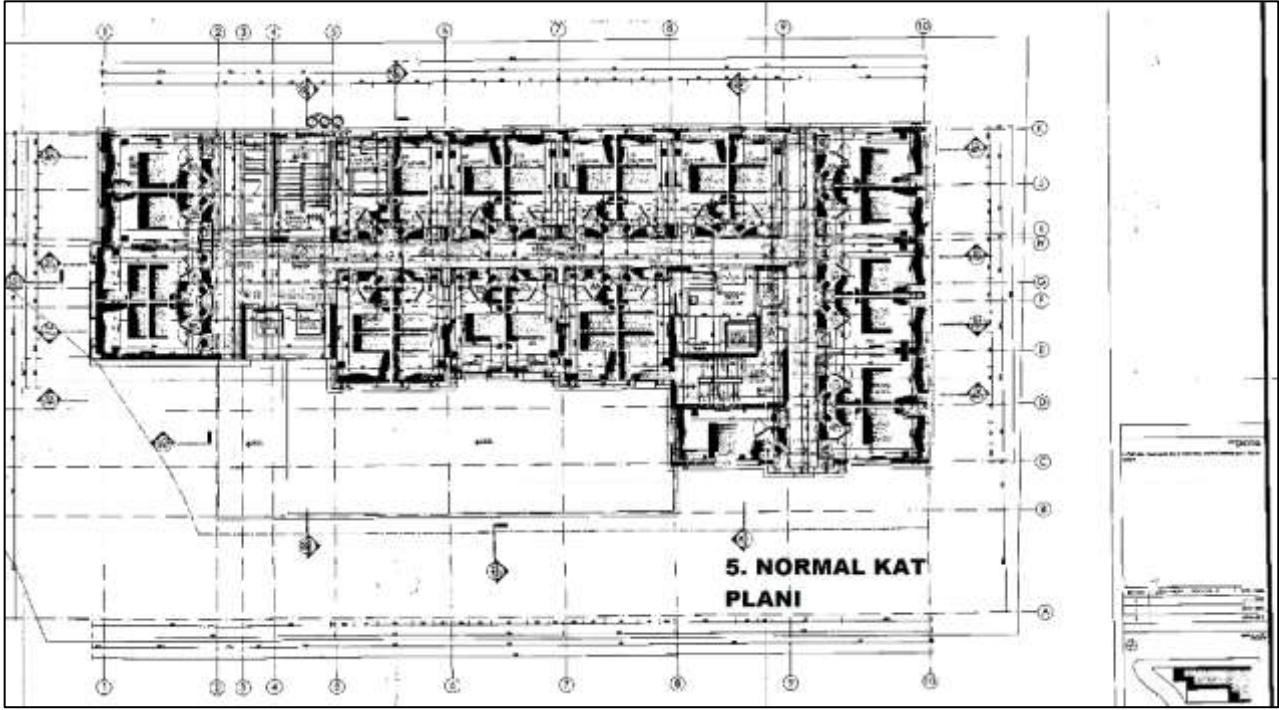
33811  
23102012

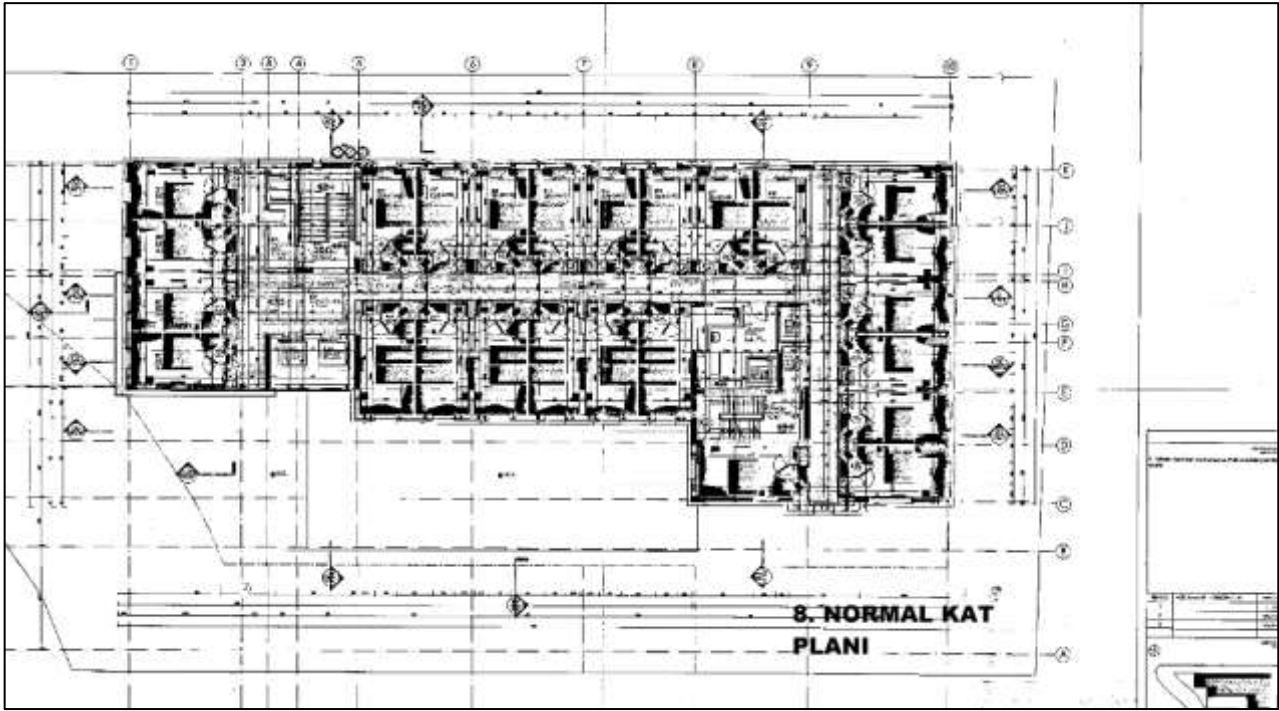
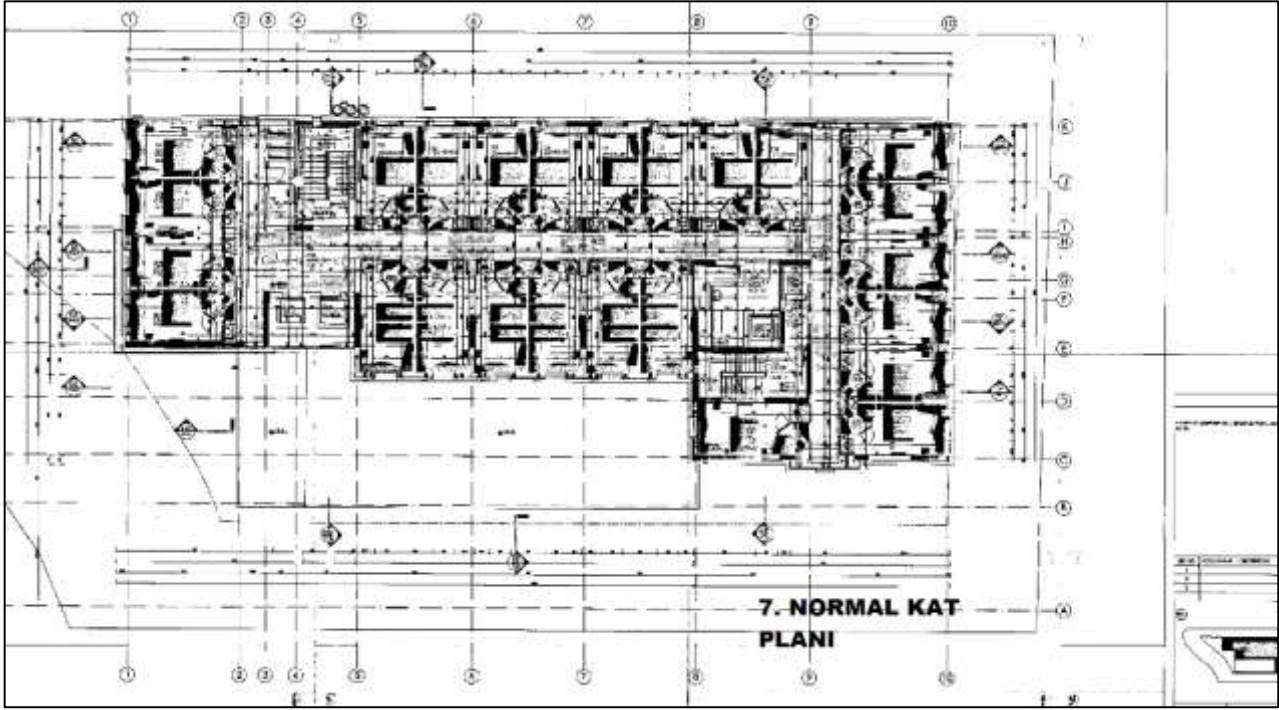






















# ENERJİ KİMLİK BELGESİ

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	
Sahibinin Adı Soyadı: 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
Sıhhi 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:	

Sayfa 1/3

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 veva 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.										
 Müdür / Destek / Mh. Yardımcısı Gölbaşı (ANKARA) P.D. Egen ÇAKIR										
Not : Kat Mülkiyeti Kanunu'na tabi olmayan taşınmaz mallar için bağımsız bölümler sütunları doldurulmayacaktır.										

VB19741

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

**Gölbasi(ANKARA) Tapu Müdürlüğü Tapu Müdür V. Figen ÇAKIR** Huzurunda aşağıda detayları listelenen işlem, ilgili taraflar arasında anlaşılarak 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 maliki (SN:5822770) **AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ** VergiNo:0340051780 SicilNo:372279-İSTANBUL, Tesisi:Kat Mülkiyeti Tesisi - 23/10/2012 - 33811 (TasınmazBilgisi: "ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 1 nolu Bağ.Bölüm ZeminTip:2 TasınmazKullanımSekli: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 TasınmazKullanımSekli: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 maliki (SN:5822770) **AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ** VergiNo:0340051780 SicilNo:372279-İSTANBUL, Tesisi:Kat Mülkiyeti Tesisi - 23/10/2012 - 33811 (TasınmazBilgisi: "ÇINARLI Mah. 585 Ada 2 Parsel 2 nolu Bağ.Bölüm ZeminTip:2 TasınmazKullanımSekli: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 TasınmazKullanımSekli: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 Anlaşımıştır :** 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 yer'inin 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

Bu belge, 5070 Sayılı Elektronik İmza Kanununa uygun olarak e-imza ile imzalanmıştır. SİGEM'de doğrulanabilir.

2024-yil-08/01\_BeyanBilgi\_BeyanBilgi\_Duyuru

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 Resmî 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	Tekniker Başak ŞENAY	Tapu Müdür Vekili Figen ÇAKIR	Tapu Müdür V. Figen ÇAKIR							
Onaylayan	Hazırlayan	Takbis ve Tapu Kütüğü Tescilini Yapan	İşlemi Kontrol Eden	Takbis ve Tapu Kütüğü Tescilini Kontrol Eden							
<p><b>Tapu Bölümleri ile İlgili Özetli 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, ÖRTAKAPI, 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											
Bu belge, 5072 Sayılı Elektronik İmza Kanununa uygun olarak e-İmza ile imzalanmıştır. T.C.İçişleri Bakanlığı Elektronik İmza Kurumu tarafından oluşturulmuştur.		2024-yb-4881_Rasul/Merkezi_Rasul/Merkezi_Kurum/41_İmza/03_2024/4881.Dok									

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 hesaplarından veya lehine verilmiş ve verilecek teminat ve kefalet mektuplarından ve Bankanın Merkez ve Şubelerinin borçlu, keşideci, muhatap, ciranta, aval, kefil, müşteri 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 1. 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 biçimde 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 daimi ve mürtehin bulunduğu ve daim 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 yenilemenin Banka için bir mecburiyet teşkil etmeyeceğini, bu muamelelerin tamamen yapılmamasından veya gecikmesinden doğacak mesuliyetlerin keza kendisine aidiyetini, gayrimenkulün yanması veya zayi 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 defaten tediye etmeyi kabul ve taahhüt ettiğini, Bankanın yapılmasını talep ettiği sigortayı, risk grubu ve/veya bedel olarak yeterli görmediği takdirde dilediği risk grubunda dilediği 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 gerçekleştiği 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 ödütürü aldığı tazminat miktarını aşmayacak ölçüde güvence vermesini veya kısmi ödeme yapmasını isteyebileceğini, tüm bu hususlar temin ve ikmal edilmediği veya borçlardan herhangi birisinin vadesi gelip de diğerlerinin vadesi gelmediği halde dahi vadesi gelen borcu faiz, komisyon ve sair masrafları ile birlikte ödemediği veya Bankaya depo etmediği 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 ödemediğinden 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 fek etmeye hakkının bulunduğunu, Bankanın ipotekli taşınmazlarından/hisselerinden hepsini birden satılmak 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 zararları 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 mütemmen borçlar meyanına dahil edilmesini kabul ettiğini,

**MADDE 7)** İpotek ettiği gayrimenkulün tamamını veya bir kısmını, ipoteğin tesis tarihinden itibaren Bankanın muvafakatını 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 borçun tamamını veya kendi parçasına düşen hisseyi şahsen kabul etse dahi Medeni Kanununun 890. Maddesi gereğince Bankanın kendisine karşı olan alacak hakkının devam ettiğini gayrikabılı 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 belirtilen 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)



VB1974J

**RESMİ SENET**

Yevmiye No: 1  
Tarih: 2

**MADDE 14)**

Taraflar arasında zahir edecek her türlü ihtilafın halinde 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: 23-12-2025-11:32



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:	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:	
Mevkii:	-	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/l	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 Tesis 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.	Gölbasi(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	Gölbasi(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) 9KdFOXux-- kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 23-12-2025-11:31



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

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	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) r76dq2Xa6J kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

## 9.4 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI

Düzenleme Tarihi: 8.06.2021 Belge No: 918484

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

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

**KÜBRA EKİCİ**



Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA SIRA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Düzenleme 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 Tebliği uyarınca


**MERVE GÜNEŞ**

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA SIRA 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 Tebliği" uyarınca

**Mehmet ÖZTÜRK**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan  
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: 20.11.2024 Belge No: 2024-02.13686

**Sayın Kübra EKİCİ**  
(T.C. Kimlik No: 45352026940- Lisans No: 918464)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Gayrimenkul Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 3 (üç) 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: 02.01.2023 Belge 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	: Kübra EKİCİ		
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 45352026940		
İKAMETGAH ADRESİ	: Tuzluçayır Mahallesi, Natoyolu Caddesi, No: 35/18, Mamak / ANKARA		
ÖĞRENİM DURUMU	: Ankara Üniversitesi – Uygulamalı Bilimler Fakültesi – Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü (2016 - 2020) (Lisans) Ankara Üniversitesi. – Fen Bilimleri Enstitüsü - Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı (2023 - ) (Yüksek Lisans)		
<u>HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:</u>	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:	Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı		
VERGİ KİMLİK NUMARASI:	-		
ORTAKLIK PAYI:	-		
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
2-	-	-	-
3-	-	-	-
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
	DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI	DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER VE SERTİFİKALAR			
YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
(06.08.2021 - 918464)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (06.08.2021 - 918464)

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) Ankara Üniversitesi. – Fen Bilimleri Enstitüsü - Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı (2024 - ) (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)