



AÇI KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

**Şanlıurfa İli, Haliliye İlçesi, Atatürk Mahallesi
Meteoroloji Caddesi 6994 ada 2 parsel numaralı kayıtlı, "12 KATLI
BETONARME OTEL VE ARSASI " Nitelikli Taşınmaza Ait Piyasa Değer
Tespitine İlişkin Hazırlanmıştır
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**



22.12.2023
22.12.2023/049



YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	11.10.2023/049
BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO	20.12.2023/49
RAPORUN KONUSU	Şanlıurfa İli, Haliliye İlçesi, Atatürk Mahallesi meteoroloji Caddesi, Dedeman Oteli, 6994 ada 2 Parselde Yer Alan, "12 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI" adil piyasa koşullarında KDV hariç yılsonuna esas yasal rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.
RAPOR TARİH VE NO.	22.12.2023/0049
GAYRİMENKULÜN MALİKİ	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
TAPU BİLGİLERİ	Değerleme konusu gayrimenkullerin detaylı tapu bilgileri "3.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri" başlığında raporun 11 nolu sayfada açıklanmıştır.
İMAR DURUMU	Tarafımıza ibraz edilen tapu senedi ile değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada /parcel bazında yerinin doğruluğu imar paftasının zemine aplike edilmesinden tespit edilmiştir. Haliliye Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından alınan bilgiye göre; taşınmazın bulunduğu parselin "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı dâhilinde kaldığı ve yapılaşma şartlarının: Konaklama Tesis Alanı (Otel), Ayrık Nizam, Emsal: 3,50, Yençok: 39,50m olarak belirlenmiştir." Ayrıca ilgili kurumdan edinilen bilgi göre 6994 ada 2 parsel nolu taşınmazın yola terk, yeşil alana terk vs. bulunmamakta olup, riskli alan ve kentsel dönüşüm bölgesi içerisinde yer almadığı bilgisi alınmıştır
KISITLAYICI DURUMLAR	19.12.2023 tarih itibariyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü portal sisteminden alınan ve rapor ekinde sunulan güncel TAKBİS belgesine göre taşınmaz üzerinde teferruat bilgileri kaydı bulunmaktadır.
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 22.12.2022 TARİHLİ (KDV HARIÇ) DEĞER	Değerleme Konusu Otelin Yasal Değeri: 233.815.000,00 TL Değerleme Konusu Otelin Mevcut Değeri: 237.500.000,00 TL
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Ufuk ŞAHİN (Lisans No: 402610)
KONTROL EDEN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Hüdaverdi SÖNMEZ (Lisans No: 406838)
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Emrullah ACAR (Lisans No: 404715)

UYGUNLUK BEYANI

AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. tarafından için **22.12.2023** tarihinde numarası ile tanzim edilen değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz:

- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Belirtilen varsayımlar ve koşullar piyasa verileri ve gayrimenkullerin konumu ile uyumludur.
- Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme Hizmeti ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı, gayrimenkulü mahallinde incelemiş, gerekli tüm bilgi ve belgeleri ilgili kurumlarda temin etmiştir.
- Bu değerleme raporu ilgili Sermaye Piyasası Rapor Formatına göre hazırlanmamıştır.

Rapor, iki nüsha olarak 31.08.2019 tarih 30874 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ" esas alınarak AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. tarafından oluşturulan "Gayrimenkul Değerleme Rapor Örneği"ne göre düzenlenmiştir. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Ufuk ŞAHİN Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402610)	Hüdaverdi SÖNMEZ Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 406838)	Emrullah ACAR Raporu Onaylayan Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 404715)
--	--	--

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ:

- 1.1- Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.2- Rapor Türü
- 1.3-Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Sorumlu Değerleme Uzmanı
- 1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı
- 1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası
- 1.6-Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı ile Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.

BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI:

- 2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi
- 2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2.3- Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamalar
- 2.4- Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler
- 2.5- İşin Kapsamı

BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

- 3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri
- 3.2- Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3- Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.4- Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler (Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar)
- 3.4.1- Değerleme Uzmanının Beyanı
- 3.5- Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Düzenlenmiş Enerji Kimlik Belgesi
- 3.6 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler
- 3.7- Gayrimenkulün İmar Durumu
- 3.8- Gayrimenkulün Hukuki Durumu
- 3.9- Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Bilgiler
- 3.10- Değerleme Konusu Gayrimenkul ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler Hakkında Bilgi, Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kurulu
- 3.11- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri
- 3.12- Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş
- 3.13- Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş;

BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4.1- Gayrimenkul Sektörünün Analizi ve Genel Verileri
- 4.2- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.3- Gayrimenkullerin Yapısal Özellikleri
- 4.4- Gayrimenkullerin/Bağımsız Bölümlerin Genel Özellikleri
 - 4.4.1- Teknik Özelliklerinin Değerlemesinde Baz Alınan Veriler
- 4.5- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri
- 4.6- Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler
 - 4.6.1- Olumlu Faktörler
 - 4.6.2- Olumsuz Faktörler
- 4.7- Genel Değerleme Yöntemleri
 - 4.7.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri
 - 4.7.2- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri
 - 4.7.3- Maliyet Oluşumlar Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri
 - 4.7.4- Proje Geliştirme Yöntemi
- 4.8- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri
- 4.9- Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımları Yöntemine Göre Elde Edilen Veriler
 - 4.9.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımları Yöntemine Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
 - 4.9.2- Maliyet Oluşum Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Durum Değeri
 - 4.9.3- Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Tamamlanması Halinde Değeri
 - 4.9.4- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları Yöntemine Göre Elde Edilen Veriler, Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
 - 4.9.5- Proje Geliştirme (Kat Karşılığı) Yöntemine Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
- 4. 10- Mevcut Yapının Ekonomik Ömrü ve Mevcutta Kullanım Yeterliğine Sahip Olup Olmadığına İlişkin Görüş
- 4.11- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.11- Yapılan Çalışmalarda Baz Alınan Veriler ve Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması
- 4.12- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi
- 4.13- Taşınmazın Nihai Değeri

EKLER

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ:

1.1- Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, taraflar arasında imzalanan 11.10.2023 tarih, 049 nolu dayanak sözleşmesine istinaden, Şirketimiz tarafından 22.12.2023 tarih 0049 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2- Rapor Türü

Bu rapor Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine otel mülkiyetinin Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ ne ait olan; Tapu kayıtlarına göre Şanlıurfa İli, Haliliye İlçesi, Atatürk Mahallesi, 6994 ada 2 parsel numaralı kayıtlı, 12 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI nitelikli taşınmazın piyasa satış değerinin tespiti ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti” hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında için hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.3- Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen verilerin bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Bu rapor, Şirketimiz Değerleme Uzmanlarından Ufuk ŞAHİN tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Hüdaverdi SÖNMEZ tarafından kontrol edilmiş ve Şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Emrullah ACAR tarafından onaylanmıştır.

1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Bu değerlendirme raporu, firmanın talebi doğrultusunda Değerleme Uzmanlarından Ufuk ŞAHİN tarafından 20.10.2023 tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 22.12.2023 tarihinde hazırlanmıştır.

Bu raporda kullanılan değer; otelin mülkiyeti Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ne ait olan; tapu kütüğünde **12 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI** nitelikli taşınmazın mevcut haliyle değerinin tespitini yönelik UDS 104 Değer Esaslarında tanımlanan Pazar Değeri’dir. UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

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.

1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu rapor taraflar arasında imzalanan 11.10.2023 tarih, 2023/0049 nolu dayanak sözleşmesine istinaden, şirketimiz tarafından 22.12.2023 tarihinde, 2023/0049 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.6- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu Seri VIII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, 28.05.2013 tarih 28660 sayılı resmi gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmi gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak,

"Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar"a uygun olarak hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülklerin niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını beyan ederiz

BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI:

2.1- Şirketin Ünvanı ve Adresi

Şirketimiz, 18.11.2011 tarihinde, Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 270.000.TL sermaye ile kurulmuş ve 26.12.2019 tarihinde şirketin kayıtlı sermayesini 1.000.000-TL. bedelle çıkartılmıştır.

Şirket, SPK Seri: VIII, No:35 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere Sermaye Piyasası Kurulu’nun 23.03.2012 tarih ve 338 sayılı Kararı ile listeye alınmış olup, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde hizmet vermektedir.

Açı Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Ankara Çankaya İlçesi, Oğuzlar Mahallesi, 1370. Sok. , No:24/9-10-11-12 adresindedir.

www.acidegerleme.com.tr

Tel: 0312 2840300-Fax:0312 2840976

2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Unvanı: Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Vizyon

Ülkemiz gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye için katma değer yaratacak projeler ile sektöründe öncü şirketler arasında yer almak, yüksek yatırım değeri sunan özgün projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirmek, kurumsal değerleri ve yönetim anlayışıyla sektöründe örnek bir kurum olmak, hissedarlarına en yüksek getiriye kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmek.

Misyon

Çağdaş insana ve çağdaş kentlere yaraşır, yüksek kaliteli mekânlar oluşturmak, yatırımlarını ve kaynaklarını etkin bir biçimde değerlendirerek istikrarlı büyüme ve yüksek kârlılık ilkesiyle hissedarları için yarattığı değeri sürekli kılmak.

Arza İlişkin Özet Bilgiler

Ödenmiş Sermaye; 4.693.620.000-TL.

Kayıtlı Sermaye Tavanı; 7.000.000.000-TL.

Halka Arz; % 18,94

Şirket Adresi: Finanskent Mah. Finans Cad. A Blok No: 44/A Ümraniye/İstanbul

Telefon No: +90 (216) 369 77 72 – 73 - İnternet Adresi: www.ziraatgyo.com.tr

2.3- Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamalar

Bu rapor; mülkiyeti Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ne ait olan; Şanlıurfa İli, Haliliye İlçesi, Atatürk Mahallesi, 6994 ada 2 parsel numaralı kayıtlı, 12 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI nitelikli taşınmazın mevcut haliyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) Madde-34/1 g fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti” hükmüne binaen yıl sonuna esas yasal rayiç değerinin tespitine yönelik hazırlanan değerlendirme raporudur.

-Değerleme çalışması ve raporlama ile ilgili herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerli olduğu varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgiye sahiptirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkul ile ilgili hukuki açıdan bir kısıtlama ve yasaklama bulunmamaktadır.
- Yasal belgelerinde usulsüzlük olmadığı kabul edilmiştir.

2.4- Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz için, Şirketimiz tarafından daha önce 05.10.2022 tarih 75 numaralı değerleme raporu düzenlenmiştir.

2.5- İşin Kapsamı

Tapu kayıtlarına göre mülkiyeti Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait olan; Şanlıurfa İli, Haliliye İlçesi, Atatürk Mahallesi, 6994 ada 2 parsel numaralı kayıtlı, 12 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI nitelikli taşınmazın, mevcut haliyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) Madde-34/1 g fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti" hükmüne binaen yıl sonuna esas yasal rayiç değerinin tespitine yönelik hazırlanan değerleme raporunu Sermaye Piyasası Mevzuatı ve asgari hususlar çerçevesinde hazırlanarak müşteriye imzalı olarak teslim edilmesidir.

BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULHAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri



Değerleme konusu taşınmaz; Şanlıurfa İli, Haliliye İlçesi, Atatürk Mahallesi, Meteoroloji Caddesi, Dış Kapı No: 19 adresinde yer almaktadır. Ulaşım; Şehit Nusret Caddesi üzerinden batı yönde ~ 1750 metre ilerlenir ve kavşaktan sola Meteoroloji Caddesine dönlür. Bu caddede ~ 30 metre devam edilir değerleme konusu taşınmaza ulaşım sağlanır. Bölgenin teknik alt yapısı tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Taşınmazın bulunduğu yakın çevrede genellikle gecekondü tipi yapılaşmalar ve konutlar bulunmaktadır. Askeri bölgenin bitişğinde yer almaktadır. Yapılaşmanın %65 yoğunlukta olduğu bölgede, sosyal yaşamın gerektirdiği alışveriş, sağlık ocağı, okul, market vb. sosyal ihtiyaçlar kısa mesafelerde karşılanabilmektedir. Bölge, alt düzey gelir grubuna sahip insanların ikamet etmeyi tercih ettikleri bir bölge özelliğini taşımakta olup, toplu taşıma araçlarının da güzergahı olan Şehit Nusret Caddesi'ne olan yakınlığı ulaşımında rahatlık yaşanmasını sağlamaktadır.

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda; Şehit Nusret Caddesi, Rabia Meydanı , 3-4 katlı konut nitelikli yapılar ile ticari nitelikli yapılaşma bulunmaktadır. Cepheli olduğu Şehit Nusret Caddesi bölgenin ana arterlerinden olup, araç trafiğı yoğunudur. Konu mülke ulaşım toplu taşıma araçları, özel araçlar ile sağlanabilmektedir. Taşınmaz merkezi konumda olup, ulaşımı son derece kolay bölgedir. Konu mülk Enlem: 37.1598- Boylam: 38.7869 koordinatlarında yer almaktadır.

3.2- Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

Gayrimenkulün Tapu Kaydı			
İLİ	ŞANLIURFA	PAFTA	
İLÇESİ	HALİLİYE	ADA	6994
BUCAĞI		PARSEL	2
MAHALLESİ	ATATÜRK	ALANI (m ²)	2.040,35 m2
MEVKİİ	-	ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	12 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI
		BAĞIMSIZ BÖL. NİTELİĞİ	-
		ARSA PAYI	-
		BULUNDUĞU KAT	
		BAĞIMSIZ BL NO	-
SOKAĞI	-	CİLT	57
BLOK	-	SAYFA	5276
İKTİSAP TARİHİ	28.11.2022	YEVİMİYE	45053
MALİKLER	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.....1/1		

3.3- Gayrimenkullerin Tapu Takyidat Bilgileri

19.12.2023 tarihinde taşınmazın tapu kaydı üzerinde yapılan incelemede; taşınmaz tasarrufunu kısıtlayıcı nitelikte herhangi bir takyidat kaydı bulunmadığı tespit edilmiş olup

-Teferruat bilgileri rapor ekinde yer alan tapu kaydında sunulmuştur.

3.4-Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

(Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Yapı Kullanım İzin Belgesi, Şema vb. Dokümanlar)

-Tapu senetleri; Şanlıurfa İli, Haliliye İlçesi, Atatürk Mahallesi, Meteoroloji Caddesi üzerinde yer alan 19 kapı numaralı 6994 ada 2 parsel nolu “12 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI” nitelikli taşınmazdır.

-İmar Çapı; Tarafımıza ibraz edilen tapu senedi ile değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada /parcel bazında yerinin doğruluğu imar paftasının zemine aplane edilmesinden tespit edilmiştir. Haliliye Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan inceleme sonucunda 6994 ada 2 parselin yapılaşma şartlarının “1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı dahilinde, Şanlıurfa İli Halil-ür Rahman Gölü Besleme Havzasında olduğu, imar fonksiyonunun; Konaklama Tesis Alanı (Otel), Emsal: 3,50, Yençok: 39,50m, kuzey ve doğudan 5 metre, güney ve batıdan 7 metre olarak belirlenen yapı yaklaşma mesafelerinde yapılaşma koşullarına sahip olduğu, parselin yola terkinin bulunmadığı belirtilmiştir.

-Yapı Ruhsatı Belgesi; Haliliye Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan dosya incelemesinde 01.09.2006 tarih 2006/17/68 nolu yapı ruhsatı bulunduğu belirlenmiştir. Yapı ruhsatı 3 yol kotu altı, 12 yol kotu üstü olmak üzere toplam 15 katlı 11.247 m2 inşaat alanını kapsamaktadır.

-Yapı Kullanma İzin Belgesi; Değerleme konusu taşınmazın Haliliye Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan dosya incelemesinde 19.04.2007 tarih 08/21 nolu yapı kullanma izin belgesinin bulunduğu belirlenmiştir. Yapı kullanma izin belgesi; 3 yol kotu altı, 12 yol kotu üstü olmak üzere toplam 15 katlı, 11.247 m2 yapı alanını kapsamaktadır.

-Mimari Proje; Haliliye Belediyesi’nde taşınmaza ait mimari proje bulunmaktadır. Taşınmazın; Haliliye Belediyesi arşivinde bulunan 01.09.2006 onay tarihli mimari proje ile uyumlu olduğu görülmüştür.

3.4.1- Değerleme Uzmanının Beyanı

Yukarıda bahsedilen ve rapor ekinde sunulan belgeler, ilgili kurum arşivlerinde görülmüş ve örnekleri alınmıştır.

3.5. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Düzenlenmiş Enerji Kimlik Belgesi

Değerleme konusu taşınmaza ait ilgili belediye ve online yapılan sorgulamada 21.12.2020 tarih ve M2763F1A72E61 numaralı Enerji Kimlik Belgesinin bulunduğu tespit edilmiştir.

3.6 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

3.7- Gayrimenkulün İmar Durumu

Tarafımıza ibraz edilen tapu senedi ile değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu imar paftasının zemine aplane edilmesinden tespit edilmiştir. Haliliye Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan inceleme sonucunda 6994 ada 2 parselin yapılaşma şartlarının “1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı dahilinde, Şanlıurfa İli Halil-ür Rahman Gölü Besleme Havzasında olduğu, imar fonksiyonunun; Konaklama Tesis Alanı (Otel), Emsal: 3,50, Yençok: 39,50m, kuzey ve doğudan 5 metre, güney ve batıdan 7 metre olarak belirlenen yapı yaklaşma mesafelerinde yapılaşma koşullarına sahip olduğu, parselin yola terkinin bulunmadığı belirtilmiştir.

Değerlemeye konu taşınmazın yola terk, yeşil alana terk vs. bulunmamakta olup, riskli alan ve kentsel dönüşüm bölgesi içerisinde bulunmamaktadır.



3.8- Gayrimenkulün Hukuki Durumu

İlgili Belediye ve Tapu Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerde değerlemeye konu gayrimenkul ile ilgili Gayrimenkul ile ilgili varsa, son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ilişkin bilgi kapsamında; taşınmazın son üç yılda herhangi bir alım satım işlemine konu edilmediği tespit edilmiştir

- Değerleme konusu gayrimenkulün belediye dosyasında durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı vb. durumlara ilişkin herhangi bir olumsuz evrak bulunmamaktadır
- Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminden 25.09.2023 Tarihinde alınan tapu kaydına göre konu mülk üzerinde herhangi bir yasal kısıtlama, ipotek, haciz veya devredilmesine engel teşkil edebilecek herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.9- Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Bilgiler

Taşınmaza ait onaylı mimari proje incelenmek suretiyle 3 bodrum kat+ zemin ve 11 Normal +Çatı kattan oluşan yapı toplam 13.370 m2 kapalı alan ve 410m2 teras alanından oluşmakta olup, mahallinde yapılan incelemede zemin katta 50m2 teras alanı, 1 normal katta 50m2 teras alanı ve çatı katında 310m2 teras alanı toplam 410m2 teras alan kapatılarak, 1. Bodrum katta proje harici inşa edilen 400 m2 asma kat ile birlikte mevcut yapı alanı 14.180 m2 olarak değerlendirilmiştir.

3.10- Değerleme Konusu Gayrimenkul ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler ve Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşu Hakkında Bilgi,

Taşınmaz gayrimenkul 01.09.2006 tarih ve 2006/17/68 nolu yapı ruhsatına sahiptir. Taşınmaz, 29.06.2001 tarihinde “Yapı Denetimi Hakkında Kanun” yürürlüğe girdikten sonra inşa edildiğinden, söz konusu kanun hükümlerine tabidir. Ancak 07.09.2019 tarihinde Haliliye Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde incelenen dosya içerisinde, yapı denetim firması ile yapılan sözleşme görülememiştir. Ana taşınmaza ait ruhsat belgesinde ve yapı kullanma izin belgesinde de yapı denetim firması bilgilerinin olmadığı görülmüştür.

3.11- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden Raporda verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

3.12- Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken İzin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

Değerleme konusu ana gayrimenkul üzerinde bulunan yapıya ait mimari proje ve yapı ruhsatı bulunmakta olup, mevzuat uyarınca alınması gereken belgeler tam ve eksiksizdir.

3.13- Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş;

Değerleme konusu gayrimenkullün tapudaki vasıfları Oteldir. Bu sebeple mevcut GYO Tebliği'nin 22.maddesinin 1. fıkrası (a) Değişik:RG-9/10/2020-31269) bendinde Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.

b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.

Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. “

d) Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.

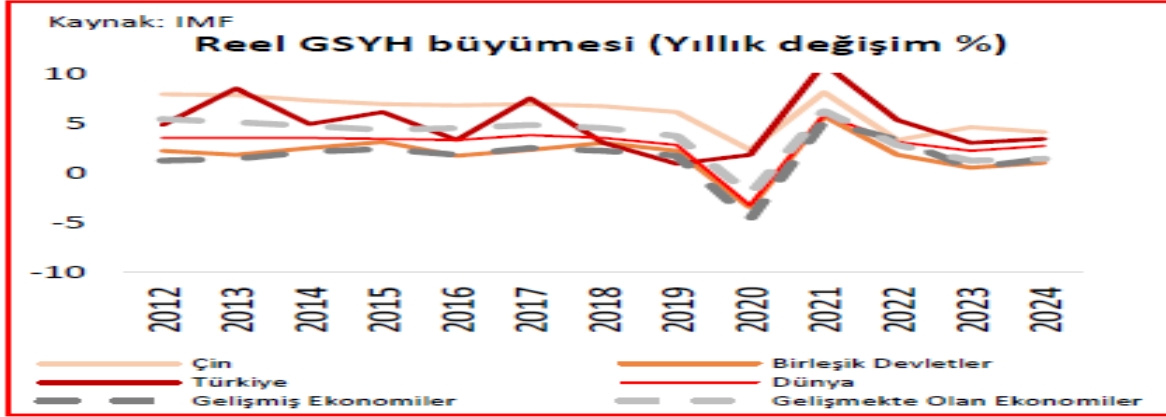
Taşınmazın yapı kullanım izin belgesi mevcut olduğundan GYO portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı düşünülmektedir.

BÖLÜM 4 : DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

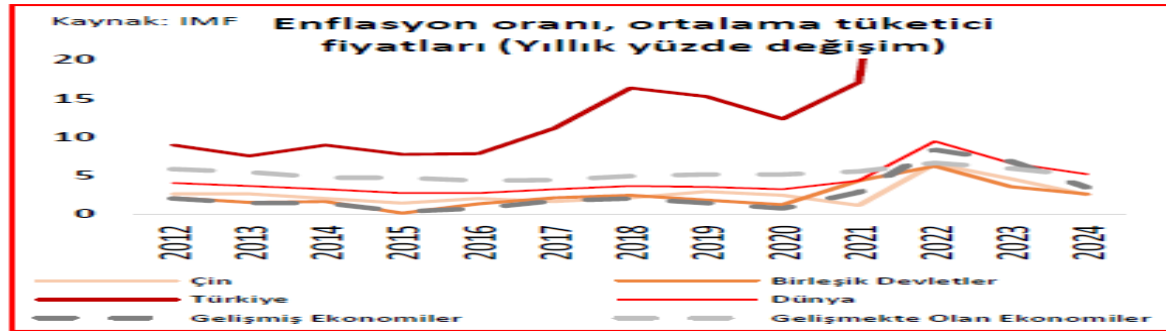
4.1- Gayrimenkul Sektörünün Analizi ve Genel Verileri

4.1. 1 Dünya Ekonomisi

Enflasyona karşı küresel mücadele, Rusya'nın Ukrayna'daki savaşı ve Çin'de COVID-19'un yeniden canlanması 2022'de küresel ekonomik aktivite üzerinde baskı oluşturmuştur. Bu iki faktör 2023'te de hissedilir bir şekilde devam etmiştir. Küresel büyümenin ise 2022'de tahmini yüzde 3,4'ten 2023'te yüzde 2,9'a düşeceği ve ardından yüzde 3,1'e yükseleceği beklenmektedir. Beklenenden daha hızlı bir iyileşme için küresel enflasyonun 2022'de yüzde 8,8'den 2023 yılı için yüzde 6,6'ya 2024 yılında ise yüzde 4,3 seviyelerine gerilemesi öngörülmektedir.



Küresel büyümenin 2023 yılında yükselişe geçmeden önce yüzde 2,9' a düşmesi bekleniyor. Ekim ayında gerçekleştirilen 2023 tahminleri olumlu gelişmeler yaşayarak yüzde 0,2 puan daha yüksek olmuştur. Küresel GSYH' da negatif yönlü bir büyüme bu verilere göre beklenmiyor. Bununla birlikte şu an ki durum 2023 ve 2024 için öngörülen üç yıllık büyümenin altında bulunmaktadır. 2023' teki düşük büyüme tahmini ortalama yüzde 3,8 olarak beklenmekte olup enflasyonla mücadele için merkez bankası oranlarındaki artış bu noktada belirgin hale gelmektedir. Özellikle Ukrayna' daki savaşın yanı sıra 2023' te büyümede yaşanabilecek düşüşün zemini 2022' den itibaren gelişmiş ekonomiler tarafından yönlendirilmektedir. Çin de ise büyümenin tam olarak artacağı beklenirken dünya ticaret büyümesinin 2023' te yüzde 2,4 gerilemesi ve 2024'te yüzde 3,4'e yükselmesi tahmin edilmektedir.

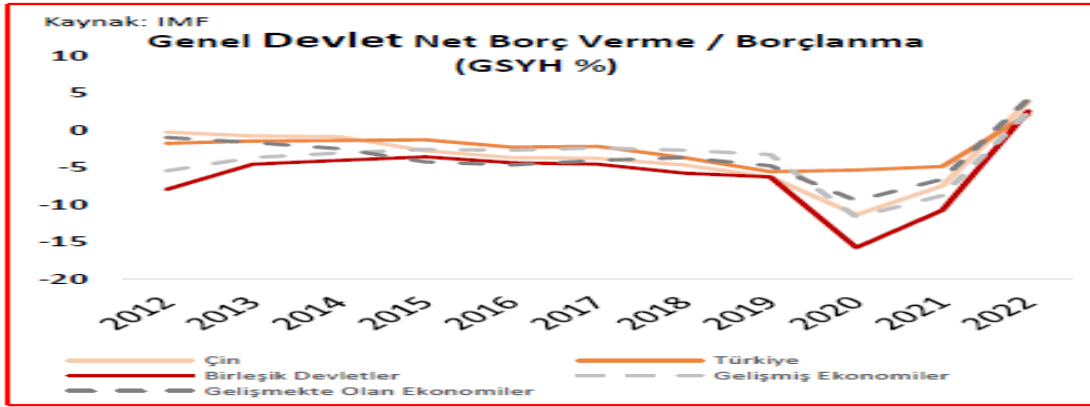


IMF Eylül 2022 raporuna göre küresel borçluluk 2022 yılında 300 trilyon dolara ulaşmıştır. Mevcut borç stokunun 201,2 trilyon doları gelişmiş ülkelere, 98,8 trilyon doları ise gelişmekte olan ülkelere aittir. Toplam borç stokunun 85,8 trilyon doları kamu borcu, 69,3 trilyon doları finansal sektör, 88,4 trilyon doları reel sektör ve 56,6 trilyon doları hanehalkına aittir. Hanehalkı borç stoku/GSYH oranı en yüksek olan ülke yüzde 102,2 ile Güney Kore olurken, Euro Alanı da bu oran yüzde 59,1, İngiltere'de yüzde 83,2 ve ABD'de yüzde 77,7, Çin'de yüzde 63,3. Kamu borç yükünde ilk sırada yüzde 251,1 ile Japonya yer almaktadır. Bu oran Euro bölgesinde yüzde 106,7, İngiltere'de yüzde 110,4, ABD'de yüzde 122,5, Çin'de yüzde 76,2'dir.

Ekim ayından bu yana gelişme kaydeden piyasalar ve ekonomiler için küresel finansal koşullardaki gevşemenin desteği ile bir miktar gerileme kaydetmiştir. Düşük gelirli ülkelerin yaklaşık %15'inin borçlu olduğu tahmin edilirken %45'inin yüksek borç sıkıntısı riski ile karşı karşıyadır. Yüksek borç

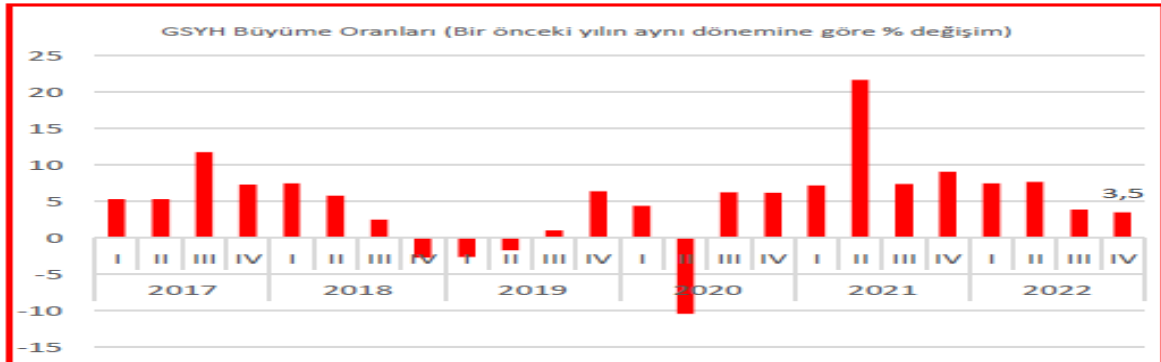
seviyelerinin kombinasyonu; pandemi, düşük büyüme ve yüksek borçlanma maliyetleri risk altındaki ülkelerin kırılganlığını arttırarak özellikle yakın vadeli dolar finansmanı ihtiyacına sebep olmaktadır.

Küresel ticaret sisteminin güçlendirilmesi için ticaret parçalanması ile ilgili riskler ele alınmalıdır. Bu gıda ihracatı üzerindeki kısıtlamaları geri çekerek başarılabilir. Dünya Ticaret Örgütü kurallarının güncellenmesi, tarım ve sanayi sübvansiyonları gibi kritik alanlarda yapılan yeni sözleşmelerin neticelendirilmesi ve uygulanması Dünya Ticaret Örgütü tabanlı anlaşmalar ve Dünya Ticaret Örgütü ihtilaf çözüm sisteminin tamamen eski haline döndürülmesi bu risklerin başında gelmektedir.

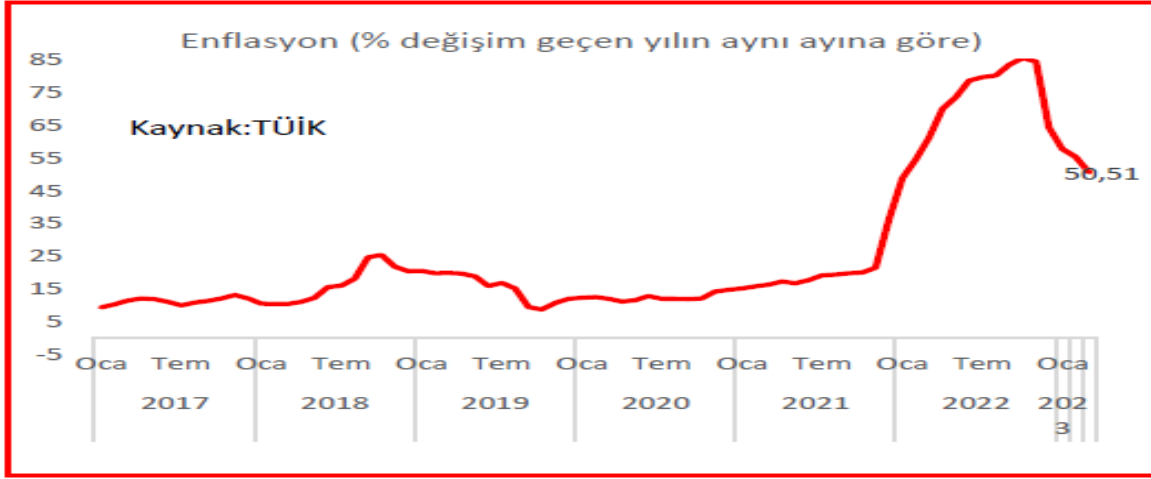


4.1.2. Türkiye Ekonomisi

GSYH 2022 yılının dördüncü çeyreğinde yüzde 3,5 oranında büyüme kaydetmiştir. Dördüncü çeyrekte tarım sektörü yüzde 0,6, sanayi sektörü yüzde 3,3 ve gayrimenkul faaliyetleri yüzde 4,3 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın üçüncü çeyreğinde yüzde 0,9 oranında artmıştır. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 2,6 oranında artarken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 16,1 ve yüzde 9,0 oranlarında artmıştır. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları, 2022 yılı dördüncü çeyreğinde yüzde 0,3 oranında artarken, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 2,3 oranında artmıştır.



Mart ayında tüketici fiyatları endeksi geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 50,51 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre artış yüzde 2,29 olarak kaydedilmiştir. Buna göre yıllık tüketici enflasyonu Ekim ayında yüzde 85,5 ile Eylül 2002'den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. 2023 yılı Mart ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, yüzde 17,12 ile Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu, yüzde 8,03 ile Konut grubu, yüzde 5,08 ile Lokanta ve Oteller ile Ulaştırma grubu olmuştur. İmalat fiyatları Ocak ayında yüzde 2,02 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 55,19 olarak gerçekleşmiştir.

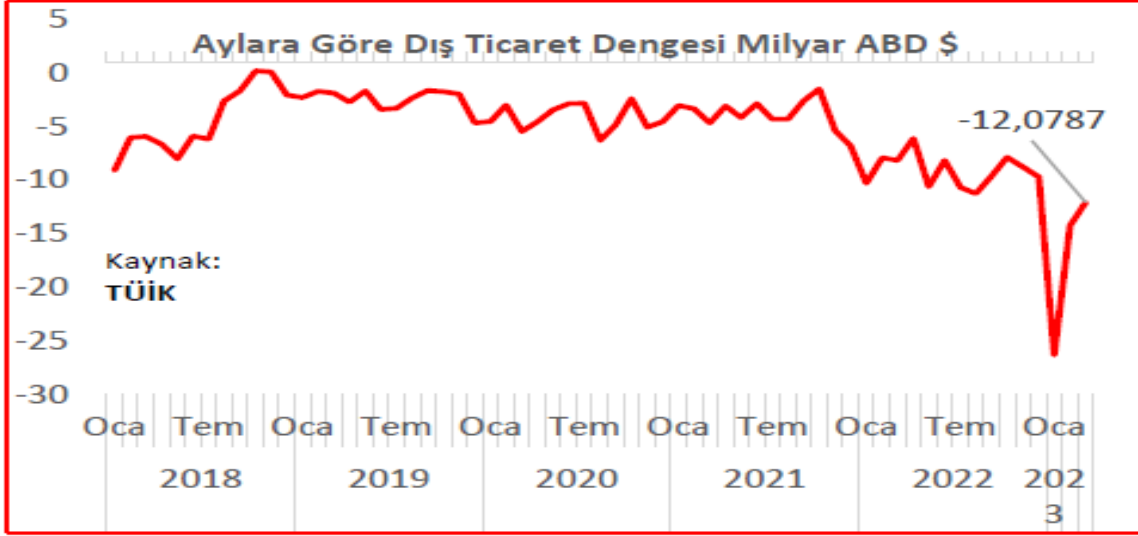


Şubat ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre %51,4 artarak 7 milyar 980 milyon dolardan, 12 milyar 79 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2022 Şubat ayında %71,4 iken, 2023 Şubat ayında %60,7'e gerilemiştir. Ocak-Şubat döneminde dış ticaret açığı %44,1 artarak 18 milyar 270 milyon dolardan, 26 milyar 328 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2022 Ocak-Şubat döneminde %67,2 iken, 2023 yılının aynı döneminde %59,1'e gerilemiştir.

Şubat ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre %51,4 artarak 7 milyar 980 milyon dolardan, 12 milyar 79 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2022 Şubat ayında %71,4 iken, 2023 Şubat ayında %60,7'e gerilemiştir. Ocak-Şubat döneminde dış ticaret açığı %44,1 artarak 18 milyar 270 milyon dolardan, 26 milyar 328 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2022 Ocak-Şubat döneminde %67,2 iken, 2023 yılının aynı döneminde %59,1'e gerilemiştir.

Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2023 Şubat ayında imalat sanayinin payı %94,4, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı %3,7, madencilik ve taşocakçılığı sektörünün payı %1,5 olmuştur. Şubat ayında ihracatta ilk sırayı Almanya almıştır. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 697 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 119 milyon dolar ile İtalya, 1 milyar 86 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 13 milyon dolar ile Rusya Federasyonu, 861 milyon dolar ile Birleşik Krallık takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %30,9'unu oluşturmuştur.

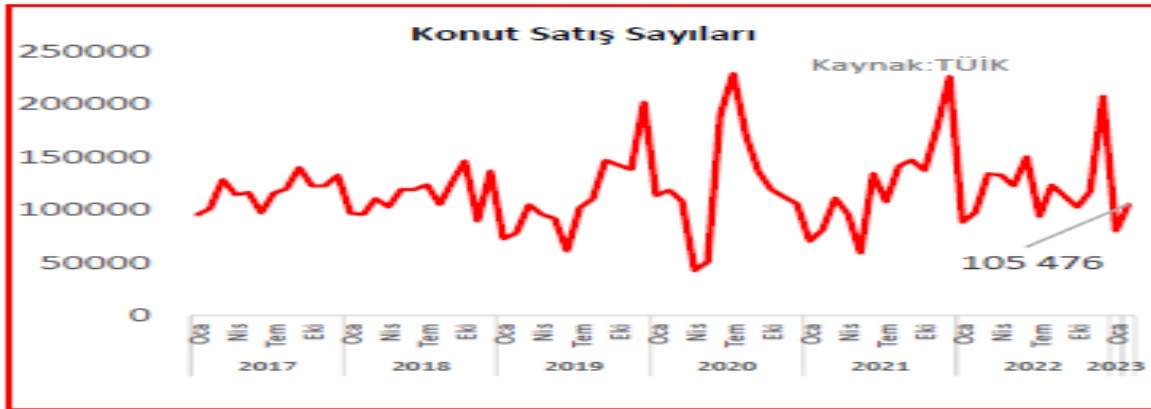
Ocak-Şubat döneminde ithalatta ilk sırayı Rusya Federasyonu aldı. Rusya Federasyonu'na yapılan ithalat 9 milyar 216 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 7 milyar 863 milyon dolar ile İsviçre, 6 milyar 660 milyon dolar ile Çin, 3 milyar 888 milyon dolar ile Almanya, 2 milyar 296 milyon dolar ile ABD izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %46,5'ini oluşturmuştur.



4.1.3. Gayrimenkul Sektörü

Türkiye genelinde konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %21,4 azalarak 105 bin 476 olmuştur. Konut satışlarında İstanbul 18 bin 166 konut satışı ve %17,2 ile en yüksek paya sahiptir. Satış sayılarına göre İstanbul'u 12 bin 23 konut satışı ve %11,4 pay ile Ankara, 6 bin 120 konut satışı ve %5,8 pay ile Antalya izlemiştir. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 23 konut ile Ardahan, 54 konut ile Hakkari ve 69 konut ile Bayburt olmuştur.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %16,5 azalış göstererek 25 bin 262 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %24,0 olarak gerçekleşti. Mart ayındaki ipotekli satışların 8 bin 811'i ilk el satış olarak gerçekleşmiştir.



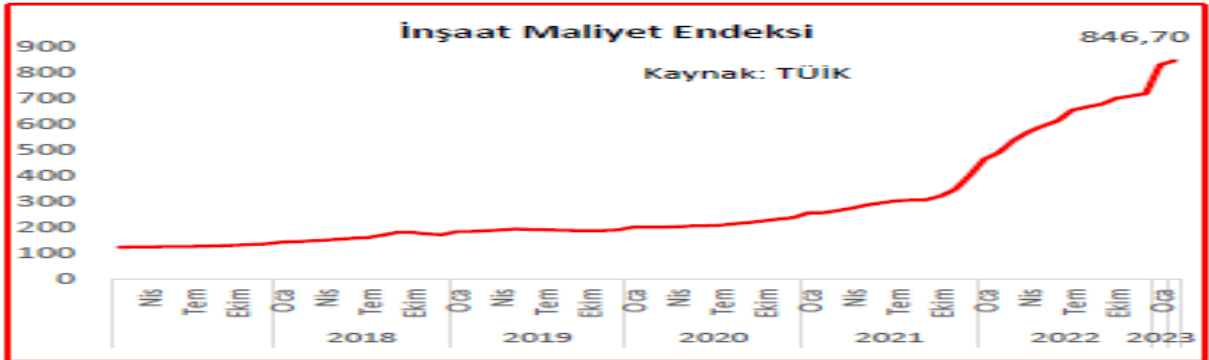
Türkiye genelinde diğer konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %22,8 azalarak 80 bin 214 olmuştur. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %76,0 olarak

gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %14,2 azalarak 32 bin 899 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,2 olmuştur. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %24,3 azalış göstererek 72 bin 577 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,8 olmuştur.

Yabancılar yapılan konut satışla Yabancılar yapılan konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %38,7 azalarak 3 bin 415 olmuştur.

Mart ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %3,2 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 324 konut satışı ile Antalya almıştır. Antalya'yı sırasıyla bin 90 konut satışı ile İstanbul ve 240 konut satışı ile Mersin izlemiştir. Mart ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den bin 175 konut satın almıştır. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 472 konut ile İran, 165 konut ile Irak ve 160 konut ile Ukrayna vatandaşları izlemiştir.

İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre %2,08, bir önceki yılın aynı ayına göre %72,37 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,43 artmış, işçilik endeksi %1,20 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %62,52, işçilik endeksi %103,99 artmıştır.





yüzölçümü 19.242 km²'dir. İlde km²'ye 111 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 238 kişi ile Eyyübiye'dir). İlde yıllık nüfus artış oranı % 1.31 olmuştur. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Karaköprü (% 6,32)- Bozova (-% 1,81) 04 Şubat 2022 TÜİK verilerine göre 13 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 1438 mahalle bulunmaktadır.





4.3- Ana Gayrimenkullerin Yapısal Özellikleri

Ana gayrimenkul 2.040,35 m² yüzölçümlü arsa üzerine, 01.09.2006 onay tarihli mimari projesine göre; ayrık nizam tarzında, betonarme (5-B) yapı türünde inşa edilen yapı 3.derece deprem bölgesinde olup, binada gözle görülen depremsel bir hasar tespit edilmemiştir. İmarın 12 Ada 39 parselin üzerinde Otel bulunmaktadır. Değerlemeye konu olan taşınmaz onaylı mimari projesine göre 3 bodrum +zemin +11 normal kat+ çatı piyesi katı olmak üzere toplam 15 kat olarak inşa edilmiştir. Taşınmazın onaylı mimari projesine göre rapor 13.370 m² kapalı ve 410m² teras kullanım alanından oluşmaktadır. Mahallinde ise 410m² teras alanları kapatılarak ve 1.bodrum katta yaklaşık 400m² asma kat oluşturulup kullanım alanına dahil edilerek toplam 14.180m² kapalı kullanım alanı bulunmaktadır. Ana gayrimenkul inşa özellikleri; dış cephesi kompozit malzeme kaplı + cam giydirmedir. Asansörlü binada katlar arasında bağlantıyı kuran merdiven basamakları ve sahanlıklar granit, duvarlar ise saten boyalıdır. Otel yaya giriş kapısı dönerli ve 2 adet açılır- kapanır otomatik kapıdan sağlanmakta olup ve taşınmazın doğu cephesinde otopark girişi bulunmaktadır. Ana taşınmazın alt yapı olanaklarından istifadesi tam olup çevre düzenlenmesi tamamlanmıştır.

-Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından işletme verilen Turizm İşletme Belgesine göre 5 yıldızlı otel sınıfındaki yapının kapasitesi 125 adet standart oda, 1 adet bedensel engelli odası, 7 adet suit oda olmak üzere toplam 133 otel odası, 150 kişilik 1. Sınıf lokanta, 100 kişilik 2. Sınıf lokanta, 30-60-100-330 kişilik çok amaçlı salonlar, 125 kişilik diskotek, türk hamamı aletli jimnastik salonu, sauna, buhar odası, 3 adet masaj odası, kapalı yüzme havuzu, 2 adet satış ünitesi baybayan kuaför, lobi bar, vitamin bar, 30 araçlık kapalı otopark, 50 araçlık açık otopark şeklindedir.

--Şanlıurfa Büyükşehir Belediyesi tarafından otel için düzenlenmiş 09.03.2009 tarih 15856 numaralı otelcilik faaliyet konusunda işyeri açma ve çalışma ruhsatı düzenlenmiştir.

Taşınmazın ısıtılması merkezi kalorifer sistemiyle sağlanmaktadır. Otel odalarında; yatak, klima, telefon, televizyon, uydu yayını, internet sistemi, mini bar, banyo, lavabo, küvet ve klozet bulunmaktadır.

**** NOT:** Değerlemeye konu taşınmazda **Çatı katında** ve bodrum **katlarda** havuz alanında, fin hamamı ve diğer hamamlarda, spor salonunda, sergi salonunda ve bilimum bazı kısımlarda yeniden tadilat işlemleri başlatılmış olup **TADİLAT** işlemi devam etmektedir. Değerlemede tadilat olan kısımlar yıpranma oranları alanında göz önünde bulundurulmuştur.

Yapılan ihtiyaca yönelik değişikliklerin basit tadilat ile projesine uygun hale getirilebileceği, yapı ruhsatını ve yapı kullanma izin belgesinin geçerliliğine etkisi olmayacağı ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir bir durum olmadığı kanaatine varılmıştır.

4.4- Gayrimenkullerin/Bağımsız Bölümlerin Genel Özellikleri

Taşınmazın mimari projesine göre; Brüt 1500m² kullanım alanlı **3. Bodrum katında**; sığınak, kazan dairesi hacimleri bulunmakta olup, zeminler şap beton, duvarlar boyalıdır.

Brüt 1500m² kullanım alanlı **2. Bodrum katında**; hamam, dinlenme alanı, havuz alanları, eşya deposu, bay-bayan wc-duş-soyunma, çamaşır deposu, servis avlusu ve koridor hacimleri bulunmakta olup, zeminler fayans kaplama duvarlar saten boyalı, havuz alanlarında zeminler ve duvarlar ağırlıklı olarak seramik, spor alanında tadilat devam etmektedir.

Brüt 1280m² kullanım alanlı **1. Bodrum katında**; soğuk malzeme deposu, fuaye, vestiyer, mutfak, içecek deposu, yiyecek deposu, disko gece kulübü, bay-bayan wc, engelli wc, depo hacimleri bulunmaktadır. Mahallinde yaklaşık 400m² asma kat oluşturulup, mevcutta 1680m² kullanım alanına sahiptir.

Brüt 1070m² kullanım alanlı **zemin katında**; restaurant, kuyumcu, hediyeelik eşya, bay-bayan wc, engelli wc, vestiyer, satış ofisi, muhasebe ofisi, sekreter, genel müdür, santral, bagaj, lobi ve otel girişi hacimleri yer almakta olup, girişi zeminleri seramik kaplama, restoran zeminleri ahşap parke kaplamalı, mutfak alanında zeminler ve duvarlar fayans kaplamadır. İdari odalarda zeminler ahşap parke kaplamalı, duvar zeminleri duvar kağıdı ile kaplamalıdır. Ayrıca zemin katta 50m² kullanımlı teras hacmi bulunmaktadır.

Brüt 670m² kullanım alanlı **1. Normal katta**; toplantı odası, fuaye, bay-bayan wc, servis mutfak, business center, vip toplantı salonu, fuaye, 2 adet toplantı odası, fuaye zeminleri seramik kaplama, toplantı odalarında zeminler halıfleks ile kaplı olup duvarlar ahşap kaplamadır. Taşınmaz oda ve hol zeminleri halıfleks döşeli, duvarlar saten boyalı, ıslak zeminlerde zeminler ve duvarlar seramik kaplamadır. Ayrıca 1. katta 50m² kullanımlı teras hacmi bulunmaktadır.

Brüt 710'şer m² kullanım alanlı **2.3.4.5.6.7.8.9.10.11 normal katlarda**; tüm odalarda zeminler halı kaplama duvarlar duvar kağıdı oda içlerinde yer alan ıslak hacimlerde ise zeminler ve duvarlar fayans kaplıdır. Otelin tavanları ıslak hacimlerde ve işletme hacimlerinde delikli alüminyum asma tavan kaplı diğer mahallerde spot aydınlatmalı alçıpan asma tavadır.

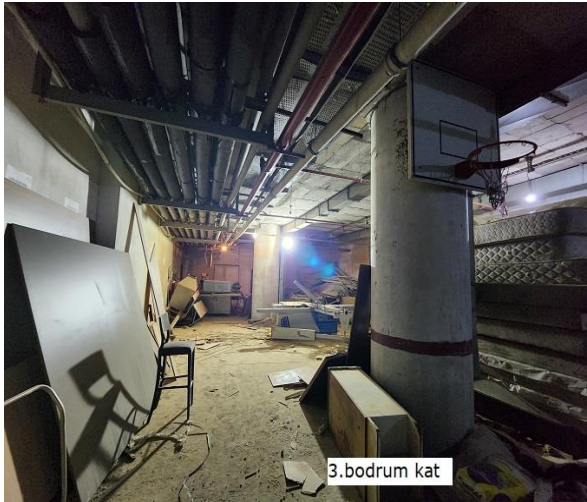
2.3.4.5. normal katta 1er adet engelli odası, 13 er adet standart oda, 6.7.8.9.10. normal katlarda, 13'er adet standart oda, 11. Normal katta kral dairesi, 12 adet standart odalıdır. Çatı kat 245 m² alanlı olup teknik daire, chiller grubu hacimlerinden oluşmakta olup ayrıca 250m² ve 310 m² kullanım açık teras hacimlerine sahiptir.

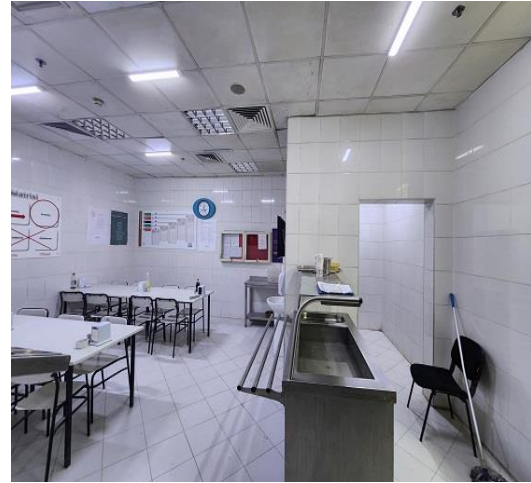


AÇI KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

RESİMLER







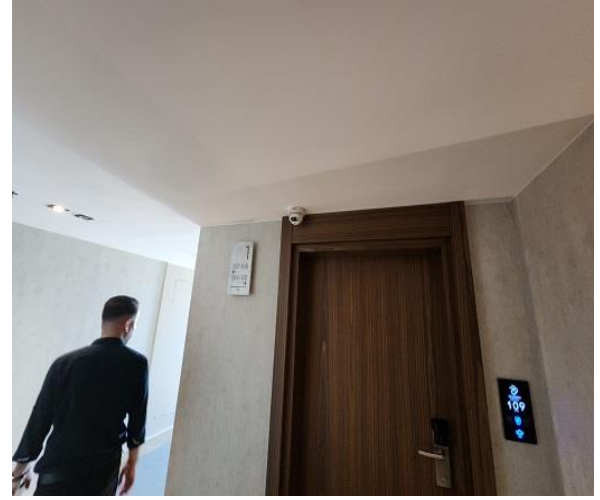


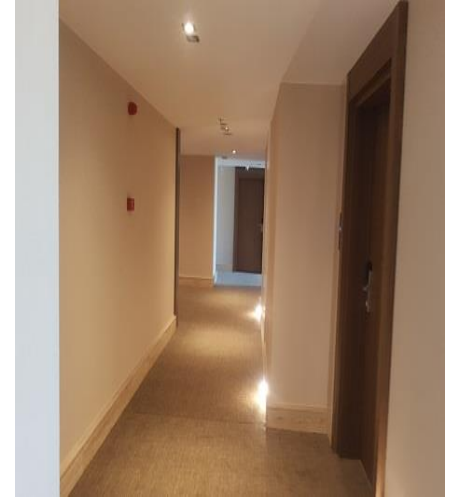
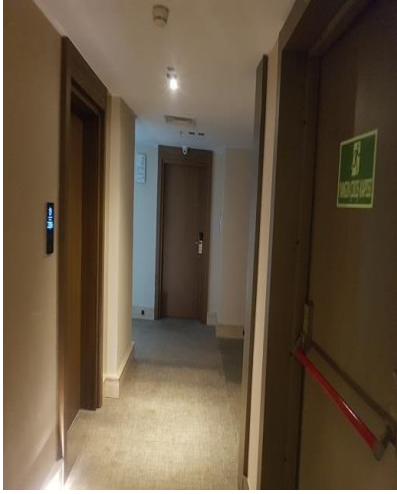
AÇI KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

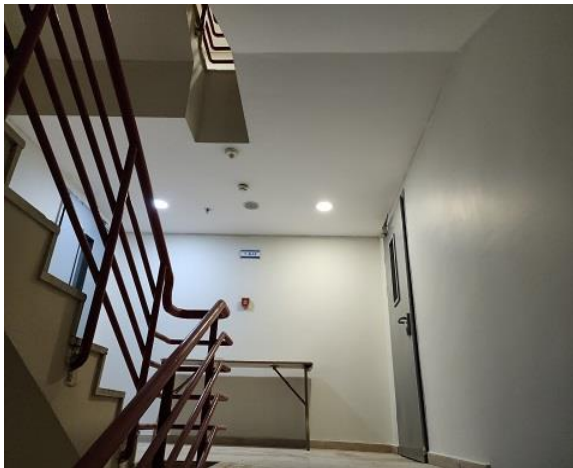


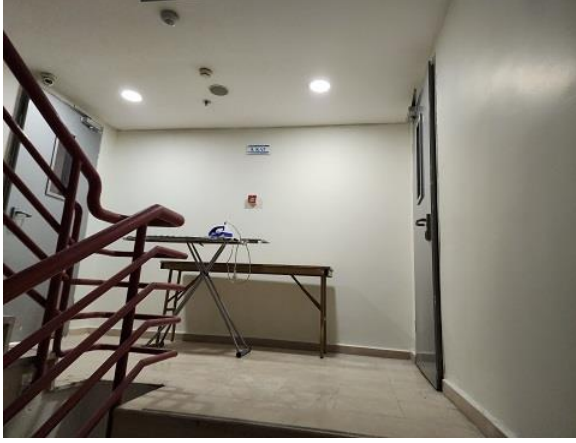
zemin kat

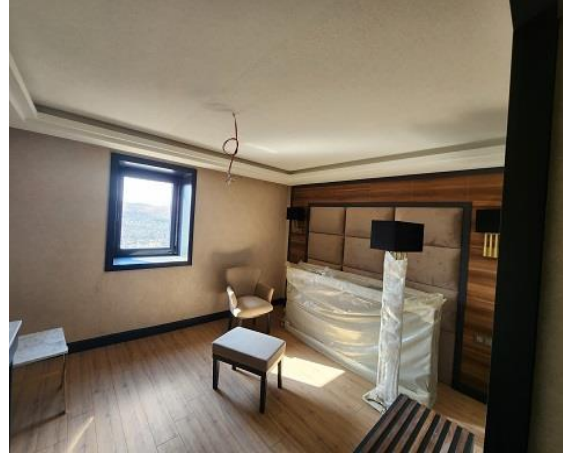
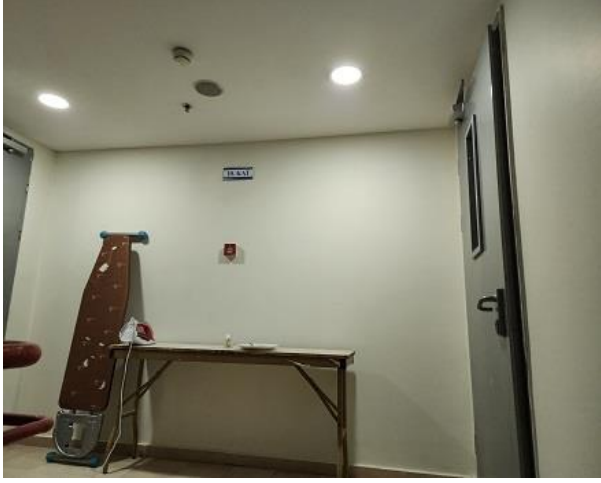












4.4.1- Teknik Özelliklerinin Değerlemesinde Baz Alınan Veriler

Ana gayrimenkulde bulunan elektrik, su ve diğer teknik donanımlar, bulundukları binanın mütemmim cüzü oldukları kabulü ile yapısal özellikler ile birlikte değerlendirilmiştir. Makine ve teçhizatlar taşınmazların nihai değer tespitinde dikkate alınmamıştır.

4.5- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabildir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.

- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastroda kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Gerekli tüm ruhsat, iskân belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülkün bütünü için geçerlidir. (mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Bir kadastral ölçüm ile bu bilginin doğru olmadığı ortaya koyulduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.
- Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmak, raporun yayın hakkını vermez.

4.6- Gayrimenkullerin Değerine Etken Faktörler

4.6.1- Olumlu Faktörler

- Merkezi konumda konumlu olması,
- Reklam/tabela avantajının yüksek olması,
- İskan belgesinin olması
- Ulaşımın kolay olması,

4.6.2- Olumsuz Faktörler

- Bodrum katlarda yapılan tadilatlar
- Sınırlı alıcı kitlesine hitap ediyor olmaları,
- Proje aykırılıkları

4.7- Genel Değerleme Yöntemleri

4.7.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

Bu değerlendirme yaklaşımı karşılaştırmalı satış yöntemini esas alarak, bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir emsallerin analizine dayanır. Bu analiz yönteminde;

- Analiz edilen Gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı kabul edilir.
- Piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu 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 değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

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

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak pazarda işlem görmesi,
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

4.7.2- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

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.

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

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır.

4.7.3- Maliyet Oluşumlar Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

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.

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

- Katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Maliyet yaklaşımının belli başlı 3 yöntemi bulunmaktadır:

1. İkame maliyeti yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
2. Yeniden üretim maliyeti yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
3. Toplama yöntemi: Varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

4.7.4- Proje Geliştirme Yöntemi

Arsa üzerinde mevcut veya farklı imar durumlarına göre bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanır. Planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla desteklenip modellenir. Modelleme fiziksel olarak mümkün, yasal olarak izin verilebilir, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli yani “En verimli – En iyi kullanımı” olmalıdır.

Projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılmasının ardından, proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusu olur. Projenin yapılması durumunda ortaya çıkacak maliyetler ve yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider ön görüşü yapılır.

Projenin hayata geçirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Sonuç kısmında; projenin performans ön görüşü yapılarak elde edilen gelirlerin indirgenmesi ve net bugünkü değer hesabının yapılması ile değere ulaşılır.

4.8- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmaları, UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri’nin tespiti amacıyla gerçekleştirilmiş olup, parsel üzerinde ticari faaliyet olması nedeni ile **Maliyet Oluşumlar Yaklaşımı (Varsayımları) Yöntemi, Bilgi Amaçlı Piyasa Değeri (Varsayımları) Yaklaşım ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı (Varsayımları) Yöntemi** kullanılmıştır. UDES içerisinde Pazara Dayalı değerlendirme yöntemleri arasında sayılan ve aşağıda detayları verilen üç ana yaklaşımdan Rapor’a konu olan gayrimenkulün özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkullerin özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmaları sonucunda gayrimenkulün değeri tespit edilmeye çalışılmıştır.

4.9-Değer Tespitine İlişkin Piyasa Değeri Yaklaşımı (Varsayımları) Yöntemine Göre Elde Edilen Veriler

Değerleme konusu gayrimenkullerin, yakın çevresinde yapılan emsal araştırmaları sonucunda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.



EMSAL:1- (Satılık Arsa) ÖZATLI GAYRİMENKUL 0 (542) 518 69 06

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede ticari+ konut imarlı olduğu beyan edilen, 750 m² yüzölçümlü arsa vasıflı taşınmaz 12.000.000,00 TL bedelle pazarlıklı satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz ticari yoğunluk kısmen bezer ve alansal açıdan şerefiyesi yüksek, ancak imar yoğunluğu bakımından şerefiyesi, düşüktür.

Düzeltilmiş Arsa Birim m² Değeri: 16.000 TL/m² x 0,95 (pazarlık payı) x 0,50 (alan şerefiyesi) x 1,45 (3,50/2,40 imar yoğunluğu şerefiyesi) = ~**11.020,00 TL/m²**

EMSAL:2- (Satılık Arsa) EMRE SUNAY EMLAK (0544 255 55 65)

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, iç tarafta olduğu beyan edilen, 250 m² yüzölçümlü 2 katlı ekonomik değeri çok düşük olan yapı vasıflı taşınmaz 895.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmaz imar lejantı, alansal açıdan avantajlı, ancak imar yoğunluğu ve imar aşısından bakımından dezavantajlıdır

Arsa Birim m² Değeri: 3000 TL/m² x 0,90 (paz. p.) x 5(imar şerefiyesi) = ~**16.110 TL/m²**

EMSAL:3- (Beyan) EMEKSOY EMLAK (0532 151 59 45)

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, aynı yol üzerinde arsaların yaklaşık m² fiyatlarının ortalama 12.000 TL/m² arası değiştiği bilgisi alınmıştır.

EMSAL:4- (Satılık Arsa) KARADAĞ EMLAK (0544 682 92 14)

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Eyyübiye İlçesi Kendirci Mahallesi sınırları içerisinde, Akçakoca caddesine cepheli, 101 ada 12 parsel nolu, Hmax:30,50 ,E:1,75 ayrik nizam ticari+konut imarlı olduğu beyan edilen 1380 m² yüzölçümlü arsa vasıflı taşınmaz 15.180.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmaz imar lejantı ve konum açıdan avantajlı, ancak imar yoğunluğu bakımından dezavantajlıdır

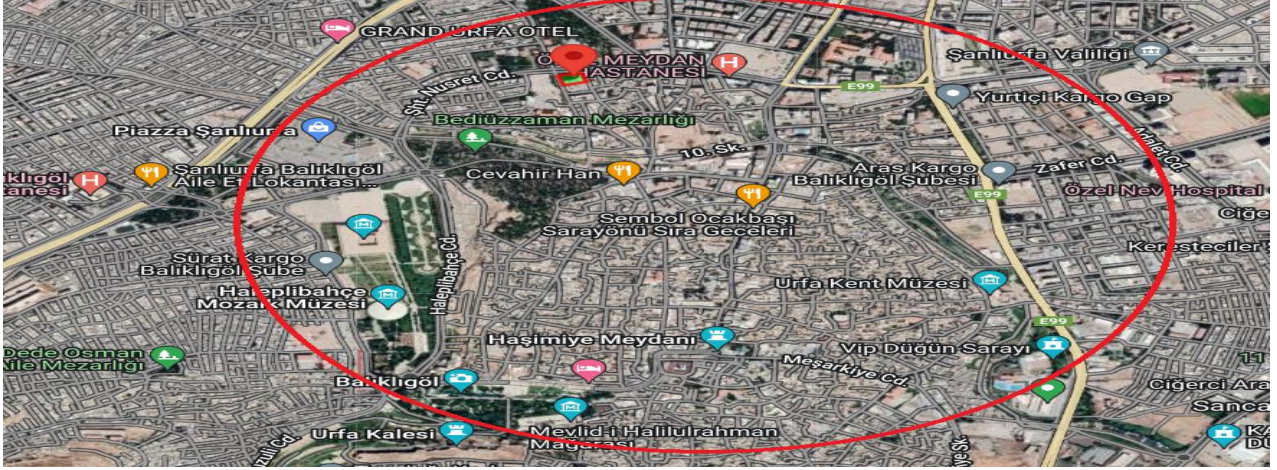
Düzeltilmiş Arsa Birim m² Değeri: 11.000 TL/m² x 0,85 (pazarlık payı) x 0,90 (konum şerefiyesi) x 0,70 (imar lejantı) x 2,00 (3,5/1,75 imar şerefiyesi) = ~**11.781 TL/m²**

EMSAL:5- (Beyan Arsa) SEVİM EMLAK 0 (552) 388 94 94

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede , aynı yol üzerinde arsaların yaklaşık m² fiyatlarının 10.000 TL/m² -15.000 TL/m² arası değiştiği bilgisi alınmıştır.

Ortalama Birim m² Değeri: otel arsası avantajı ~**12.500 TL/m²**

EMSAL HARİTASI



4.9-1 Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine göre yapılan kabuller

- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- Piyasa araştırması neticesinde elde edilen satış örneklerine ait verilen değerler, piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- Seçilen örneklerin aynı bölgede yer aldığı, benzer fiziki yapıya ve gelişme trendine sahip oldukları kabul edilmiştir.
- Satış örneklerinde verilen gayrimenkuller hali hazırda satışa arz halinde olduklarından enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.
- Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlu olduğu bölgede bulunan ve benzer koşullara sahip arsa vasıflı taşınmazların birim m2 değeri 10.000-15.000 TL/m2 bedel aralığında değiştiği tespit edilmiştir.

Bu doğrultuda değerleme konusu taşınmazın yeri, konumu, imar durumu, alanı, pazarlık payı oranı, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi parsellerin geometrik ve topografik gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak Arsa piyasa birim m2 değerinin ~12.500 TL/m² olabileceği kanaatiyle değer takdirinde bulunulmuştur.

4.9.2 Maliyet Oluşumlar Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Durum Değeri

Değerleme konusu taşınmazın mevcut yapı durumu dikkate alınarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 2023/3 yılı Eylül ayı itibarıyla yapı yaklaşık birim maliyetleri hakkındaki tebliğinde 5-A yapı sınıfında değerlendirilmiş olup birim m2 inşaat maliyetinin 13.800-TL belirtilmiştir. Mevcut yapı ruhsatı ve mahallindeki yapı durumu dikkate alınarak yapıya %15 yıpranma takdir edilmiştir.



KONU TAŞINMAZIN YASAL DEĞERİ						
Ünite Adı	Brüt Alan (m ²)	İnşaat Sınıfı	Birim Metrekare Değeri (TL/m ²)	Yansınma oranı	Amortisman Oranı (%15)	%100 Tamamlanması Maliyet Bedeli (TL)
ARSA	2.040,72	1	12.500,00		0,00%	25.509.000,00
BİNANIN YAPI MALİYETİ	13.370,00	5-A	13.800,00		0,85	156.830.100,00
PROJE GENEL GİDERLERİ (%1,5)	13.370,00	5-A	13.800,00	0,015	1,00	2.767.590,00
ÇEVRE TANZİM VE VE PEYZAJ MALİYETİ (%1,5)	13.370,00	5-A	13.800,00	0,015	0,85	2.352.451,50
ALTYAPI MALİYETİ	13.370,00	5-A	13.800,00	0,025	0,85	3.920.752,50
GİRİŞİMCİ KAR ORANI (%25)	13.370,00	5-A	13.800,00	0,23	1,00	42.436.380,00
						233.815.000,00
KONU TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ						
Ünite Adı	Brüt Alan (m ²)	İnşaat Sınıfı	Birim Metrekare Değeri (TL/m ²)	Yansınma oranı	Amortisman Oranı (%15)	%100 Tamamlanması Maliyet Bedeli (TL)
ARSA	2.040,72	1	12.500,00	1	0,00%	25.509.000,00
BİNANIN YASAL YAPI MALİYETİ	13.370,00	5-A	13.800,00	1	0,85	156.830.100,00
PROJE HARİCİ İLAVE EDİLEN ALAN	810,00	2-C	5.350,00	1	0,85	3.683.475,00
PROJE GENEL GİDERLERİ (%1,5)	13.370,00	5-A	13.800,00	0,015	1,00	2.767.590,00
ÇEVRE TANZİM VE VE PEYZAJ MALİYETİ (%1,5)	13.370,00	5-A	13.800,00	0,015	0,85	2.352.451,50
ALTYAPI MALİYETİ	13.370,00	5-A	13.800,00	0,025	0,85	3.920.752,50
GİRİŞİMCİ KAR ORANI (%25)	13.370,00	5-A	13.800,00	0,23	1,00	42.436.380,00
						237.500.000,00

4.9.3-Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Değerleme konusu gayrimenkullerin, yakın çevresinde yapılan emsal araştırmaları sonucunda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

EMSAL:1- (Satılık Otel) Serkan Oflaz Gayrimenkul 0 (544) 334 06 70

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Beykapusu Mahallesi sınırları içinde, Zemin+2 normal katlı, 18 odalı 1 yıldızlı olduğu beyan edilen 20 yaşlarında Otelin tamamı 20.000.000,00 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz alansal açıdan konum ve yapısal açıdan şerefiyesi düşüktür.

Oda Birim Değeri = (20.000.000-TL/18)* 0,90 (pazarlık payı) = 1.000.000-TL/oda

Düzeltilmiş Birim Değeri = 1.000.000-TL/oda* 1,75 (konum ve yapı şerefiyesi) =~1.750.000-TL/oda

- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.
 - Piyasa araştırması neticesinde elde edilen satış örneklerine ait verilen değerler, piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
 - Seçilen örneklerin aynı bölgede yer aldığı, benzer fiziki yapıya ve gelişme trendine sahip oldukları kabul edilmiştir.
 - Satış örneklerinde verilen gayrimenkuller hali hazırda satışa arz halinde olduklarından enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.
 - Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlu olduğu bölgede bulunan ve benzer koşullara sahip otel odası düzeltilmiş değeri 1.750.000 TL bedel kanaatiyle değer takdirinde bulunulmuştur.
- Taşınmazın Değeri = 133 oda * 1.750.000-TL/oda = ~232.750.000-TL. dir.**

4.9.4- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Değeri

Değerleme konusu gayrimenkullün, yakın çevresinde yapılan emsal araştırmaları sonucunda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

EMSAL:1-(OTEL-ODASI) DEDEMEN HOTEL. 0414 318 25 00

Değerleme konusu otelin internet sayfasında otel oda fiyatının minimum günlük konaklama ücreti **2.964-TL** bedel olduğu bilgisi alınmıştır.

EMSAL:2-(OTEL-ODASI) ULUDAĞ HOTEL. 0414 216 26 36

Değerleme konusu otelin internet sayfasında otel oda fiyatının minimum günlük konaklama ücreti **1.440-TL** bedel olduğu bilgisi alınmıştır.

EMSAL:3-(OTEL-ODASI) GÜVEN HOTEL. 0414 215 17 00

Değerleme konusu otelin internet sayfasında otel oda fiyatının minimum günlük konaklama ücreti **1845-TL** bedel olduğu bilgisi alınmıştır.

EMSAL:4-(OTEL-ODASI) GRANT GÜLİZAR HOTEL. 0414 313 81 81

Değerleme konusu otelin internet sayfasında otel oda fiyatının minimum günlük konaklama ücreti **1.424-TL** bedel olduğu bilgisi alınmıştır.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU (DISCOUNTED CASH FLOWS)											
OTEL	TESİSİN İŞLETME SINIFI	5 YILDIZ***	ÇALIŞMA PRENSİBİ	HERŞEY DAHİL							
Açık Kalan Gün Sayısı (12AY)	365										
Oda Sayısı	133										
Yatak Sayısı	266										
Yıllık Yatak Kapasitesi	48.545										
Konaklama Geliri Artış Oranı	10,0%										
Ortalama Gecelik Yatak Fiyatı (ARR)	1.700										
Diğer Gelir Oranı	1,0%										
Ekstra Yiyecek İçecek Geliri Oranı	3,0%										
Kapitalizasyon Oranı	10,0%										
Yenileme Gideri Oranı	3,0%										
	YILLAR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
FAALİYET GÖSTERGELERİ	30.01.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030
Yıllık Oda Kapasitesi		48.545	48.545	48.545	48.545	48.545	48.545	48.545	48.545	48.545	48.545
Kapasite Kullanım Oranı (%)	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
Satılan Yatak Adedi (Konaklama)		26.700	26.700	26.700	26.700	26.700	26.700	26.700	26.700	26.700	26.700
GELİRLER (TL)											
Oda Konaklama Geliri (TL)	1.100	1.700,00	1.670,00	2.067,00	2.282,70	2.488,97	2.737,87	3.011,65	3.312,82	3.644,10	4.008,51
Toplam Konaklama Geliri (TL)		45.389,573	49.928,533	54.921,386	60.413,524	66.454,877	73.100,364	80.410,401	88.451,441	97.296,585	107.026,244
Otel Diğer Gelirleri (TL)		435,895	496,283	549,214	604,138	664,549	731,004	804,104	884,514	972,966	1.070,262
Ekstra Yiyecek İçecek Geliri (TL)		1.381,887	1.497,858	1.647,642	1.812,406	1.993,646	2.193,011	2.412,312	2.653,543	2.918,898	3.210,787
İŞLETME GELİRLERİ (TL)		47.205,155	51.925,674	57.118,241	62.830,065	69.113,072	76.024,379	83.626,817	91.989,499	101.188,448	111.307,293
Ölünen Dışı Gelirler (Artık Değer)											305.863,61*
TOPLAM GELİRLER (TL)		47.205,155	51.925,674	57.118,241	62.830,065	69.113,072	76.024,379	83.626,817	91.989,499	101.188,448	417.170,904
GİDERLER (TL)											
GOP (%)	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%
Genel Faaliyet Giderleri (TL)		32.099,507	35.309,458	38.840,404	42.724,444	46.996,889	51.696,578	56.866,235	62.552,859	68.808,145	75.688,959
Yenileme Gideri (TL)		1.416,155	1.458,839	1.502,399	1.547,471	1.593,895	1.641,711	1.690,963	1.741,592	1.793,942	1.847,761
TOPLAM GİDERLER (TL)		33.515,662	36.768,298	40.342,803	44.271,915	48.590,783	53.338,289	58.557,198	64.294,551	70.602,087	77.536,720
NET NET NAKİT AKIŞI (TL)		13.689,496	15.157,376	16.775,439	18.558,150	20.522,288	22.686,090	25.069,619	27.694,948	30.586,361	339.634,184
DEĞERLEME TABLOSU											
İndirgeme Oranı (%)	11.00%										
Net Bugünkü Değer (TL)	229,196,975										

Taşınmazın nakit akış yöntemine kullanılarak bölgesel analize göre **Kapitalizasyon Oranı %10** ve **Toplam İskonto Oranı %11** baz alınarak taşınmazın değeri yaklaşık **229.195.000TL.** bedel bulunmuştur.

4.9.5- Proje Geliştirme (Kat Karşılığı) Yöntemine Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

PROJE DEĞERLENDİRMESİ; Bölgenin gelişim potansiyeli, gelişmekte ve tercih edilen bölge özelliği hususlar da dikkate alındığında mesken fonksiyonlara sahip yeni yapının/yapıların inşa edilmesinin en uygun strateji olduğu düşünülmektedir.

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Bu yöntemde yapılan kabuller:

- Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.
- Bu yöntemde, değerlemesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır. Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Bu nedenle proje geliştirme yöntemi uygulanmamıştır.

4.10- Mevcut Yapının Ekonomik Ömrü ve Mevcutta Kullanım Yeterliliğine Sahip Olup Olmadığına İlişkin Görüş

-Yönetmenlik gereği betonarme bir yapının ömrünün 50 yıl ile sınırlı olduğu, 50 yıldan sonra her yıl yapı maliyetinin %2 oranında yenilemeye tabi olacağı varsayılmaktadır. Taşınmaz bodrum kat tadilat işlemi 2022 yılında tamamlanmış olup yıpranma payı dikkate alınmıştır.

4.11- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En etkin ve verimli kullanımın temelde 4 şartı bulunmaktadır.

- 1-Fiziksel olarak mümkün olmalıdır.
- 2-Yasal olarak izin verilebilir olmalıdır.
- 3-Finansal olarak verimli olmalıdır.
- 4-Azami düzeyde verimli olmalıdır.

Taşınmazın mevcut imar koşullarına uygun bir şekilde yapı inşa edilip kullanımı en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatindeyiz.

4.11- Yapılan Çalışmalarda Baz Alınan Veriler ve Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması

Taşınmazların satış (pazar) değerinin tespiti, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmış olup değerlendirme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.

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

Rapora konu taşınmazlar üzerinde birbirinden farklı cinsten taşınmazların yer alması nedeni ile Pazar değerinin tespitinde tek bir yöntemin kullanılması mümkün olmadığı kanaatine varılmıştır. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkulün konumu, imar durumu, parselin geometrik ve topografik özellikleri göz önünde bulundurularak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmaları sonucunda gayrimenkullerin değeri tespit edilmeye çalışılmıştır.

Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar, aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ: Farklı yöntemlerle bulunan değerlerinin birbirleriyle yakın ve tutarlı olduğu belirlenmiştir.

ÖZET TABLO

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMİ	6994 ADA 2 PARSEL ÜZERİNDEKİ OTELİN YASAL DURUM DEĞERİ(TL)	6994 ADA 2 PARSEL ÜZERİNDEKİ OTELİN MEVCUT DURUM DEĞERİ(TL)
MALİYET OLUŞUMLAR YÖNTEMİ	~233.815.000,00	~237.500.000,00
PİYASA DEĞER YÖNTEMİ (Bilgi Amaçlı)	~232.750.000,00	~232.750.000,00
NAKİT AKIŞLAR (GELİR) YÖNTEMİ (Bilgi Amaçlı)	~229.195.000,00	~229.195.000,00

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ: Konu taşınmazın, konumu, büyüklüğü, kullanım özelliği, kat sayısı gibi birden çok etkene bağlı olarak değere etkiyen tüm hususların ayrı ayrı ele alınarak maliyet yöntemi ile değerlendirilmesinin ve taşınmazın nihai değer takdiri maliyet yöntemi sonucu bulunan değer uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

4.12- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu bölgeye gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca, şirketimiz ilke ve vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor; değerlemeyi yapan kişilerin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerinin ve fikirlerinin sonucudur.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ			
Taşınmazın Ana Özellikleri;			
HİSSE DURUMU	: ☒ TAM	☐ HİSSELİ	
TAKYİDAT DURUMU	: ☐ İPOTEK	☐ HACİZ	☐ ŞERH ☒ DİĞER
Değerlemede Kullanılan Yöntem			
Maliyet Oluşumlar Yaklaşımı (Varsayımları) Yöntemi, bilgi amaçlı Piyasa Değeri (Varsayımları) Yaklaşım, Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı (Varsayımları) Yöntemi kullanılmıştır.			
Eksperin Kanaati			
☒ SATILIR	☐ ALICISI AZ/ÖZEL	☐ SATIŞI ZOR	☐ SATILAMAZ

4.13- TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; Yerinde yapılan incelemesi, altyapı ve ulaşım olanakları, taşınmazın mevcut kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazların hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önüne alınarak mülkiyetinin Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ne ait olan; Tapu kayıtlarına göre Şanlıurfa İli, Haliliye İlçesi, Atatürk Mahallesi, 6994 ada 2 parsel numaralı kayıtlı, 12 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI nitelikli taşınmazın Yasal durum değeri KDV hariç #233.815.000 TL. (Yalnız-İkiyüzotuzüçmilyonsekizyüzonbeşbinTürkLirası.) ve mevcut durum değeri KDV hariç #237.500.000 TL. (Yalnız- İkiyüzotuzyedimilyonbeşyüzbinTürkLirası.), olduğu kanaati oluşmuştur.

KONU TAŞINMAZIN YASAL DEĞERİ						
Ünite Adı	Brüt Alan (m²)	İnşaat Sınıfı	Birim Metrekare Değeri (TL/m²)	Yansınma oranı	Amortisman Oranı (%15)	%100 Tamamlanması/Maliyet Bedeli (TL)
ARSA	2.040,35	1	12.500,00		0,00%	25.504.375,00 TL
BİNANIN YAPI MALİYETİ	13.370,00	5-A	13.800,00		0,85	156.830.100,00 TL
PROJE GENEL GİDERLERİ (%1,5)	13.370,00	5-A	13.800,00	0,015	1,00	2.767.590,00 TL
ÇEVRE TANZİM VE VE PEYZAJ MALİYETİ (%1,5)	13.370,00	5-A	13.800,00	0,015	0,85	2.352.451,50 TL
ALTYAPI MALİYETİ (%2,5)	13.370,00	5-A	13.800,00	0,025	0,85	3.920.752,50 TL
GİRİŞİMCİ KAR ORANI (%25)	13.370,00	5-A	13.800,00	0,23	1,00	42.436.380,00 TL
TOPLAM YASAL DURUM DEĞERİ						233.811.649,00 TL
YAKLAŞIK YASAL DURUM DEĞERİ						233.815.000,00 TL

Değerleme konusu taşınmazın KDV dahil Mevcut Yasal Durum Değeri (233.815.000 TL * 1,2) = **280.578.000 TL. (Yalnız-İkiyüzseksezmilyonbeşyüzyetmişsekizbinTürkLirası) dir.**



KONU TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ						
Ünite Adı	Brüt Alan (m²)	İnşaat Sınıfı	Birim Metrekare Değeri (TL/m²)	Yansınma oranı	Amortisman Oranı (%15)	%100 Tamamlanması Maliyet Bedeli (TL)
ARSA	2.040,35	1	12.500,00	1	0,00%	25.504.375,00
BİNANIN YASAL YAPI MALİYETİ	13.370,00	5-A	13.800,00	1	0,85	156.830.100,00
PROJE HARİÇİ İLAVE EDİLEN ALAN	810,00	2-C	5.350,00	1	0,85	3.683.475,00
PROJE GENEL GİDERLERİ (%1,5)	13.370,00	5-A	13.800,00	0,015	1,00	2.767.590,00
ÇEVRE TANZİM VE VE PEYZAJ MALİYETİ (%1,5)	13.370,00	5-A	13.800,00	0,015	0,85	2.352.451,50
ALTYAPI MALİYETİ (%2,5)	13.370,00	5-A	13.800,00	0,025	0,85	3.920.752,50
GİRİŞİMCİ KAR ORANI (%25)	13.370,00	5-A	13.800,00	0,23	1,00	42.436.380,00
TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ						237.495.124,00 TL
YAKLAŞIK MEVCUT DURUM DEĞERİ						237.500.000,00 TL

Değerleme konusu taşınmazın KDV dahil Mevcut Durum Değeri (237.500.000 TL* 1,2) = **285.000.000 TL.** (Yalnız-İkizyüzseksenbeşmilyonTürkLirası) dir.

(*) 22.12.2023 tarihi itibarıyla Merkezi Bankası Efektif Döviz Satış Kuru üzerinden

6994 ADA 2 PARSEL	TL	USD	EURO
YASAL DURUM DEĞERİ	233.815.000,00	7.998.953,16	7.266.164,47
MEVCUT DURUM DEĞERİ	237.500.000,00	8.125.019,24	7.380.681,57

1,-USD = 29,2307 TL, 1,-EUR = 32,1786 TL'dir. Döviz bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Bu değer takdiri, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır. İşbu rapor Ziraat GYO talebi üzerine düzenlenmiş olup, kopyasının kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 22.12.2023

Saygılarımızla

Ufuk ŞAHİN Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402610)	Hüdaverdi SÖNMEZ Raporu Kontrol Eden Değerleme Uzmanı (Lisans No: 406838)	Emrullah ACAR Raporu Onaylayan Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 404715)
--	--	--