



FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

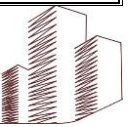


2024.ZGYO.10

Aralık, 2024

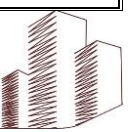


Talep Sahibi	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	25.12.2024
Rapor Numarası	2024.ZGYO.10
Raporun Konusu	Şanlıurfa, Haliliye , Atatürk Mahallesi, 6994 Ada, 2 Parsel
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Şanlıurfa, Haliliye, Atatürk Mahallesi, 6994 Ada 2 Parsel üzerindeki 12 Katlı Betonarme Otel ve Arsası nitelikli taşınmazın Değer Tespiti Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin 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 yılsonu değerlerinin tespitine istinaden yapılmıştır.
- İş bu rapor, Yetmiş (70) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür. - Bu rapor, 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 hazırlanmıştır.	

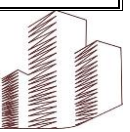


İçindekiler

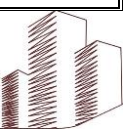
YÖNETİCİ ÖZETİ	6
1. RAPOR BİLGİLERİ	8
1.1 Rapor Tarihi.....	8
1.2 Rapor Numarası	8
1.3 Raporun Türü / Başlık.....	8
1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzman Yardımcısı ve Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı.....	8
1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı.....	8
1.6 Değerleme Tarihi.....	8
1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası	8
1.8 Değerleme Raporunun Amacı	8
1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama	8
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	8
2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI.....	10
2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri	10
2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri	10
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar	10
2.4. İşin Kapsamı	10
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	12
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri	12
3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:	12
3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:	14
3.1.3. Tanımı:	15
3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	16
3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar	16
3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu	22
3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)	22
3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki	22
3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu	25
3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama	25
3.7.2 Gayrimenkulün Kadastro Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş: 25	



3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.....	25
3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,	25
3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	25
3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama.....	26
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	28
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	28
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler	28
4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	31
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	31
4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	32
4.7. Taşınmazların Değerine Etken Faktörler	32
4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri.....	32
4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler.....	33
4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	33
4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	33
4.9.3 Maliyet Yaklaşımı	33
4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri.....	33
4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri	34
4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi	34
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi	34
4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri.....	34
4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	35
4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	35
4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar.....	35
4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	35
4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları.....	36
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	38
5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri	38
5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri.....	38

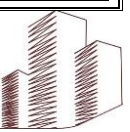


5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş.....	38
5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş.....	38
6. SONUÇ.....	40
6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi.....	40
6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması.....	40
6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması,.....	41
6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerleme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerleme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi	41
7. EKLER	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.



YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Rapor No ve Tarihi	2024.ZGYO.10/ 25.12.2024
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespiti ve bu parsel üzerinde geliştirilen projenin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin 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 yılsonu değerlerinin tespitine istinaden yapılmıştır.
Taşınmazların Açık Adresi	Atatürk Mahallesi, Meteoroloji Caddesi No:19 Haliliye / ŞANLIURFA
Tapu Kayıt Bilgisi	Şanlıurfa İli, Haliliye İlçesi, Atatürk Mahallesi, 6994 Ada, 2 Parsel
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Taşınmaz hâlihazırda Dedeman Oteli olarak kullanılmaktadır.
İmar Durumu	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
Kısıtlılık Hali	Taşınmazların tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Taşınmazların Yasal Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	TOPLAM: 368.315.000,00 ₺ (Üçyüzaltmışsekizmilyon Üçyüzonbeşbin Türk Lirası)
Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	TOPLAM: 385.900.000,00 ₺ (Üçyüzseksenbeşmilyon Dokuzyüzbin Türk Lirası)
Taşınmazların Yasal Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	TOPLAM: 441.978.000,00 ₺ (Dört yüz kırk birmilyon Dokuzyüz yetmiş sekizbin Türk Lirası)
Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	TOPLAM: 463.080.000,00 ₺ (Dört yüz altmış üç milyon Seksenbin Türk Lirası)
Açıklama	Taşınmaz hâlihazırda Dedeman Oteli olarak kullanılmaktadır. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Sefer ERDOĞAN - SPK Lisans No: 409988
Denetmen	Gökhan DOĞAN - SPK Lisans No: 408240
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Çetin BEĞİÇ- SPK Lisans No: 400479



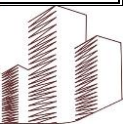
Bölüm 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1. Rapor Tarihi
- 1.2. Rapor Numarası
- 1.3. Raporun Türü / Başlık
- 1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları
- 1.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.6. Değerleme Tarihi
- 1.7. Dayanak Sözleşmesi Tarihi ve Numarası
- 1.8. Değerleme Raporunun Amacı
- 1.9. Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama
- 1.10. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi : 25.12.2024

1.2 Rapor Numarası : 2024.ZGYO.10

1.3 Raporun Türü / Başlık : Anlatım Özellikli Rapor

1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Denetmen Adı ve Soyadı

Sefer ERDOĞAN (Spk Lisans No: 409988)

Gökhan DOĞAN (SPK Lisans No: 408240)

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Çetin BEGİÇ (Spk Lisans No: 400479)

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından yerinde, ilgili kurum ve kuruluşlarda 01.12.2024 ile 25.12.2024 tarihleri arasında incelemeler yapılmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası

08.10.2024 / 2024.ZGYO.10

1.8 Değerleme Raporunun Amacı

Bu rapor, **ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**'nin talebi üzerine; Şanlıurfa İli, Haliliye İlçesi, 6994 ada, 2 parsel üzerindeki 12 Katlı Betonarme Otel Ve Arsası nitelikli taşınmazın mevcut piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

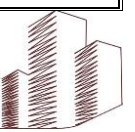
Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazların portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Değerleme raporu; **ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ** için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)' in 1. maddesi 2. fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar özelinde şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde rapor düzenlenmemiştir.

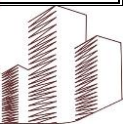


Bölüm 2

DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

- 2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar
- 2.4. İşin Kapsamı

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 01.12.2006 tarih ve 6695 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanan şirket ana sözleşmesine göre; taşınmazlar ve buna bağlı her tür taşınır malların yerinde incelemelerini gerçekleştirmek, bunlara bağlı ekspertiz raporlarını düzenlemek ve her türlü değerlendirme konusunda tüm özel ve kamu kuruluşlarına danışmanlık hizmeti vermek amacı ile 300.000,00 ₺ sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz güncel sermayesi 21.000.000 ₺'dir

Şirketimiz, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 27.07.2007 tarih ve B.02.1.SPK.0.15.534 sayılı yazısı ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirketimiz, Yelken Plaza Balgat Mahallesi Mevlana Bulvarı No: 139 A - Blok 6. Kat Daire: 25 Çankaya / ANKARA adresinde faaliyetlerine devam etmektedir.

2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri

Şirket Ünvanı : ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Şirket Adresi : Finanskent Mahallesi Finans Caddesi, B Blok, No: 44/B Ümraniye / İSTANBUL

Şirket Amacı : Ülkemiz gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye için katma değer oluşturacak 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 ve hissedarlarına en yüksek getiriyi kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmektir.

Sermayesi : 4.693.620.000,-₺

Halka Açıklık : % 18,94

Telefon : 0216 396 77 72-73

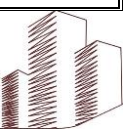
E-Posta : info@ziraatgyo.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması Sermaye piyasası değerlendirme standartlarına uygun olarak yapılmış, standartlar haricinde herhangi bir müşteri talebi olmamıştır.

2.4. İşin Kapsamı

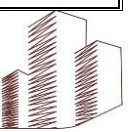
Şanlıurfa İli, Haliliye İlçesi, Atatürk Mahallesi, 6994 Ada, 2 Parsel Olan "12 Katlı Betonarme Otel Ve Arsası" Vasıflı Taşınmazın Günümüz Ekonomik Koşullarında Pazar Değerinin Belirlenmesi



Bölüm 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri
 - 3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri
 - 3.1.2. Ulaşım Bağlantıları
 - 3.1.3. Tanımı
- 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dokümanlar
- 3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu
- 3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yıllındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
- 3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu
 - 3.7.1. Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama
 - 3.7.2. Gayrimenkulün Kadastro Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş
- 3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.
- 3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,
- 3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama
- 3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama



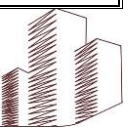
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:



Şanlıurfa, Şanlıurfa, (eski adıyla: Ruha) halk arasındaki kısa adıyla Urfa veya eski çağlarda bilinen adıyla Edessa, Türkiye'nin Şanlıurfa ilinin merkezi olan şehirdir. Yazları son derece sıcak ve kurak bir iklime sahip olan şehir, kışı serin ve nemli geçirir.



2 milyonu aşkın nüfusuyla Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin en kalabalık şehri olan Şanlıurfa, aynı zamanda yaklaşık 20,4 ortalanca yaş ile Türkiye'nin en dinamik nüfusa sahip ilidir.

Şehrin yaklaşık 12 km kuzeydoğusunda, MÖ 10.000 yılına ait olduğu düşünülen ve dünyanın bilinen en eski tapınağı olan Göbeklitepe bulunmaktadır. Göbeklitepe'nin keşfi ile birlikte bu bölgenin, tarım devriminin gerçekleştiği ilk insan yerleşimleri ağının bir parçası olduğu ve köklü bir tarihi geçmişinin bulunduğu ispatlanmış oldu.

Halk hikâyelerinde ve dini inançlarda İbrahim Peygamber ve Kral Nemrud hikâyelerine konu olmuş olan, Peygamberler şehri ve kutsal şehir gibi tanımlamalarla anılmış olan şehrin Nemrud tarafından kurulduğuna inanılmıştır.

MÖ 1. binyıldan başlayarak Asurlular, Medler, Ahamenişler (Persler), Makedonyalılar, Büyük İskender'in varislerinden biri olan Selevkoslar, Osroene Krallığı ve ardından Roma ile Bizans İmparatorluklarının hakimiyeti altında kalan bu şehir, Hristiyanlık tarihi açısından önemli bir yere sahip olup, Süryani kültürünün merkezi konumundaydı.

Urfa, 7. yüzyılda Müslüman Araplar tarafından fethedildikten sonra bu özelliğini yavaş yavaş kaybetse de, ciddi bir Süryani ve Ermeni nüfus, 20. yüzyılın başlarına kadar şehirde varlığını korumuştur. 1516'da Osmanlı padişahı Yavuz Sultan Selim'in Memlûk Devleti'ni Mercidâbık Muharebesi'nde yenmesiyle Osmanlı hakimiyeti altına giren şehir, 1919 yılında önce İngilizler ve ardından Fransızlar tarafından işgal edilene kadar kesintisiz 400 sene Osmanlı idaresinde kaldı.

Şehir, 11 Nisan 1920'de işgalden kurtarıldı ve 20 Ekim 1921'de TBMM ve Fransız Hükûmeti arasında imzalanan Ankara Antlaşması ile Türkiye'ye bırakıldı. Cumhuriyetin ilanından sonra, 1924 yılında il haline getirildi.

Urfa ilinin adı, 22 Haziran 1984 tarih ve 18439 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 3020 sayılı kanunla Şanlıurfa olarak değiştirilmiştir.

2016 yılında, Şanlıurfa halkının Türk Kurtuluş Savaşı'nda gösterdiği kahramanlıktan dolayı TBMM tarafından şehre İstiklal Madalyası verilmiştir.

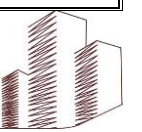
Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) açıkladığı 2011 yılına ilişkin "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları" dikkate alınarak Şanlıurfa, 12 Kasım 2012 tarihli ve 6360 sayılı kanun ile büyükşehir oldu.

Haliliye İlçesi

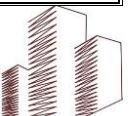
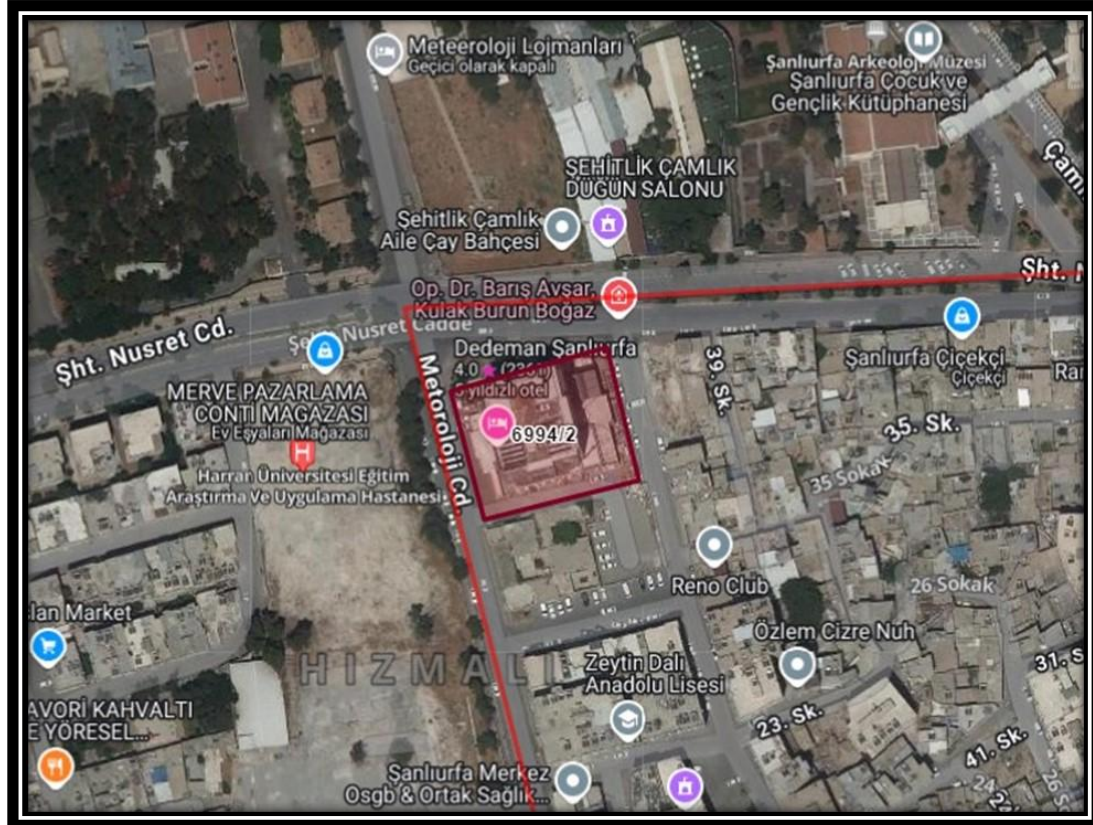
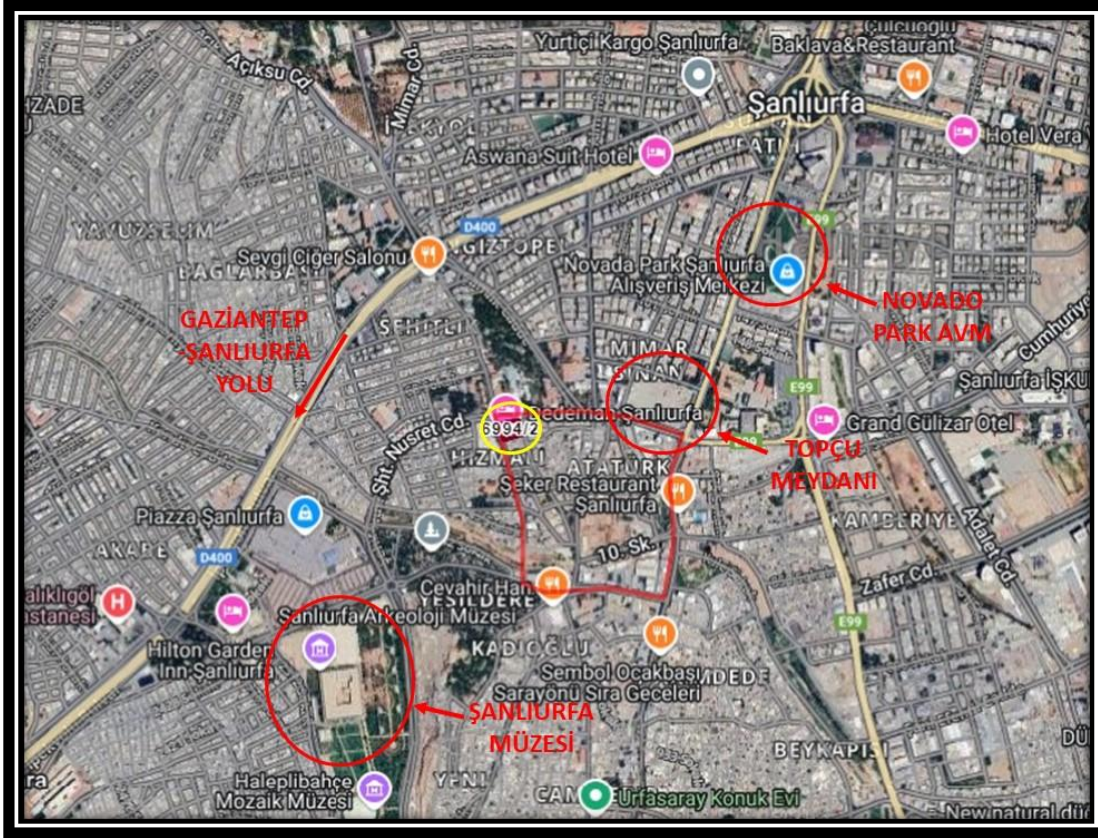
Türkiye'nin tarihi ve kültürel zenginlikleriyle dolu olan Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nde yer alan Şanlıurfa ili'nin ilçelerinden biri olan Haliliye Belediyesi Şehrin merkezinde yer almaktadır. Doğuda Mardin, kuzeydoğuda Diyarbakır, kuzeybatıda Adıyaman ve batıda Gaziantep illeriyle komşu. Fırat Nehri, Şanlıurfa ili ile Adıyaman arasında sınır oluşturarak bu güzel kenti zenginleştiren doğal güzelliklerden biridir. Şanlıurfa'nın en bilinen ilçelerinden biri olan Haliliye yurt içi ve yurt dışından gelen turistler için önemli bir yer olarak arz edilir. Haliliye, sahip olduğu tarihi ve doğal güzellikleriyle unutulmaz bir gezi fırsatı sunuyor.

Haliliye, tarihi ve doğal güzellikleriyle dolu olan bu şehrin en çekici ilçelerinden biridir. Ziyaretçiler, Göbekli Tepe gibi dünya mirası olan arkeolojik alanları gezebilir, Balıklıgöl ve Harran'ın antik sokaklarında tarihi bir yolculuğa çıkabilirler. Halil-ür Rahman Camii'nin büyümlü atmosferinde duygusal bir deneyim yaşarken, Cendere Köprüsü'nün tarihi dokusunda adeta zaman yolculuğuna çıkabilirler.

Tarihteki en eski ve en büyük ibadet yeri olan Göbeklitepe, M.Ö 10 bin yılına kadar uzanan bir yapıya ev sahipliği yapıyor. Keşfedildiği tarihten günümüze gelene kadar yerli ve yabancı birçok turist tarafından yoğun ilgi gören Şanlıurfa Haliliye İlçesinin tarihin gizemli gerçeklerini ortaya çıkarıyor ve tekrar sorgulanmasını sağlıyor. Örencik Köyü'nde yer alan Göbeklitepe, Şanlıurfa'ya 20 km mesafede yer alıyor. Mezopotamya olarak adlandırılan Göbeklitepe, yüzyıllar boyunca pek çok uygarlığın hem doğuşuna hem de çöküşüne tanıklık etmiştir. Bu sebepten dolayı kritik ve önemli bir nokta olarak kabul edilen bölge, üst üste dizilmiş taşlardan ve dev sütunlardan oluşuyor. Dini amaçlı yapılan bu T şeklindeki sütunların boyu 3-6 metre arasında olup, üzerinde insan ve hayvan figürleri bulunuyor. Tarihteki en eski tapınaklardan biri olan Göbeklitepe, aynı zamanda dünyanın en büyük tapınma merkezi olarak biliniyor. UNESCO tarafından 2011 yılında Dünya Miras Geçici Listesi'ne alınmıştır.



3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:

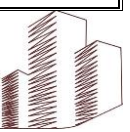


Değerleme konusu taşınmaz, Şanlıurfa İli, Haliliye İlçesi, Atatürk Mahallesi, 6994 ada, 2 parsel olan "12 Katlı Betonarme Otel Ve Arsası" vasıflı taşınmazdır. Taşınmaz konum olarak, Meteoroloji Caddesi ile Şehit Nusret Caddesi kesişimin de No:19 da yer almakta olup Atatürk Bulvarına 470 m mesafede yer almaktadır.

3.1.3. Tanımı:

Değerlemeye konu taşınmaz, Şanlıurfa ili, Haliliye ilçesi, Atatürk Mahallesi, 6994 ada, 2 parsel olan 2.040,35 m² alanlı "12 Katlı Betonarme Otel ve Arsası " vasıflı otel binasıdır.

- ❖ Değerlemeye konu taşınmaz onaylı mimari projesine göre 3 bodrum + zemin + 11 normal + çatı katlı olarak projelendirilmiş ve inşa edilmiştir. Taşınmazın 3. Bodrum katı; sığınak ve kazan dairesi hacimlerinden oluşmakta olup brüt 1.500 m² kullanım alanına sahiptir. 3. Bodrumun zeminleri şap betonu kaplı duvarları plastik boya boyalıdır. 2. bodrum katı; hamam, dinlenme alanı, havuz alanları, eşya deposu, spor salonu, bay-bayan wc-duş-soyunma, çamaşır deposu, servis avlusu ve koridor hacimleri bulunmakta olup brüt 1.500 m² kullanım alanına sahiptir. 2. Bodrum katın zeminleri seramik kaplı duvarlar yer yer seramik, yer yer saten boya boyalıdır. 1. bodrum katı; soğuk malzeme deposu, fuaye, vestiyer, mutfak, içecek deposu, yiyecek deposu, bay-bayan wc, engelli wc, depo hacimleri bulunmaktadır. Mahallinde yapılan incelemede yaklaşık 400m² asma kat oluşturulduğu görülmüştür. 1. Bodrum kat yasal olarak 1.280 m², mevcutta 1680m² kullanım alanına sahiptir. Zemin kat; restaurant, bay-bayan wc, engelli wc, vestiyer, satış ofisi, muhasebe ofisi, sekreter, genel müdür, santral, bagaj, lobi ve otel girişi hacimleri yer almakta olup brüt 1.070 m² kullanım alanına sahiptir. Zemin katın 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 kaplıdır. Zemin katta 50m² kullanımlı teras hacmi bulunmaktadır. Mahallinde yapılan incelemede yaklaşık 170 m² büyüklüğünde üzeri elektrikli tente ile kapalı, kenarları cam balkon sistemi ile kapanmış bir alan oluşturulduğu görülmüştür. 1. Normal kat brüt 670,00 m² kullanım alanına sahip olup 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. Oda ve hol zeminleri halıfleks kaplı, duvarlar saten boyalı, ıslak zeminlerde zeminler ve duvarlar seramik kaplamadır. Ayrıca 1. katta 50m² kullanımlı teras hacmi bulunmaktadır. 2.3.4.5.6.7.8.9.10.11 normal katlar brüt 710,00 m² ye sahip olup bu katlarda çeşitli sayılarda otel odaları bulun maktadır. Tüm odaların zeminleri seramik kaplı duvarları duvar kağıdı kaplıdır. Banyo-wc alanlarının zeminleri ve duvarları seramik kaplı vitrifiye ve armatürleri mevcuttur. 2.3.4.5. normal katta 1'er 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 oda bulunmaktadır. Çatı katı onaylı mimari projesine göre 245 m² teknik hacim 250 m² ve 310 açık teras alanlarından oluşmakta olup mahallinde yapılan incelemede 14 oda oluşturulduğu ve otel odası olarak kullanıldığı görülmüştür. Çatı katı mahallinde yaklaşık 700 m² kullanım alanına sahiptir.
- ❖ OTEL ÖZELLİKLERİ: Değerleme konusu taşınmaz Dedeman Otel adıyla işletilmektedir. Projesine göre 133 oda bulunmaktadır. Ancak mahalline yapılan incelemede çatı katına 14 adet oda oluşturulduğu görülmüştür. Otel toplamda 147 oda ve toplam yatak kapasitesi 294 adettir. Otelde 4 adet engelli odası, 142 adet standart oda ve 1 adet kral dairesi bulunmaktadır. Otelin lobi alanlarında zeminler mermer kaplı iken katlarda zeminleri duvardan duvara halı kaplı olup, duvarları duvar kağıdı. Otel lobisinde 2 adet müşteri ve 1 adet personel asansör olmak üzere 3 adet asansör bulunmaktadır. Otel içinde zemin katta bekleme alanı ve restaurant bulunmaktadır. Otelin 3. bodrum katında kazan dairesi ve sığınak alanı, 2. bodrum katında hamam, dinlenme alanı, havuz alanları, eşya deposu, spor salonu, bay-bayan wc-duş-soyunma, çamaşır deposu, servis avlusu ve koridor hacimleri 1. Bodrum katında malzeme deposu, fuaye, vestiyer, mutfak, içecek deposu, yiyecek deposu, bay-bayan wc, engelli wc, zemin katında lobi, 1. normal katında fuaye, bay-bayan wc, servis mutfak, business center, vip toplantı salonu, fuaye, 2 adet toplantı odası. 2 ile 12 katlarda toplamda 147 adet oda bulunmaktadır. Odaların tamamında banyo, klima,



minibar, tv ve iç hat telefon bulunmaktadır. Odalarda ise klima, minibar, televizyon ve iç hat telefonları bulunmaktadır. Otelde destek ekipman olarak 1 adet 250 KW gücünde jeneratör bulunmaktadır.

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	Şanlıurfa
İlçesi	:	Haliliye
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	Atatürk
Ada No.	:	6994
Parsel No.	:	2
Nitelik	:	12 Katlı Betonarme Otel Ve Arsası
Yüzölçümü	:	2.040,35 m ²

3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar

Değerleme konusu ana taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Haliliye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen paftasından tespit edilmiştir.

Web Tapu portalından elektronik ortamda 25.12.2024 tarih ve saat 11:26 itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan takyidatlar bulunmaktadır.

BU BELGE TOPLAM 11 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-12-2024-11:26





Kayıd Oluşturan: ABDULLAH KAĞAN KARATEPE (ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

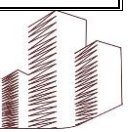
TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	6994/2
Taşınmaz Kimlik No:	125633105	AT Yüzölçüm(m2):	2040.35
İl/İlçe:	ŞANLIURFA/HALİLİYE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Haliliye	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ATATÜRK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	57/5276	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	12 Katlı Betonarme Otel Ve Arsası

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Değer	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
1195937	26-32"TV	26-32"TV	133	300 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436
1195938	KETTLE	KETTLE	133	20 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 -

1 / 11

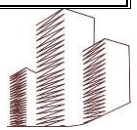


1195939	SAÇ KURUTMA MAKİNESİ	SAÇ KURUTMA MAKİNESİ	133	50 Türk Lirası	14436 Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436
1195940	ELEKTRONİK KASA SAFE STAR	ELEKTRONİK KASA SAFE STAR	133	75 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436
1195941	MAKYAJ AYNASI	MAKYAJ AYNASI	133	20 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436
1195942	MİNİ BAR	MİNİ BAR	133	75 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436
1195943	YATAK	YATAK	266	700 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436
1195944	ETAJER	ETAJER	266	20 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436
1195945	MASA LAMBASI	MASA LAMBASI	266	20 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436
1195946	AYAKLI LAMBA	AYAKLI LAMBA	133	30 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436

2 / 11

1195947	ÇALIŞMA MASASI	ÇALIŞMA MASASI	133	50 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436
1195948	SANDALYE	SANDALYE	133	30 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436
1195949	SEHPAHA	SEHPAHA	133	10 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436
1195950	KOLTUK	KOLTUK	140	50 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436
1195951	TELEFON	TELEFON	133	80 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436
1195952	BANYO RAFI	BANYO RAFI	133	30 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436
1195953	GARDROP	GARDROP	133	50 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436
1195954	KANEPE	KANEPE	27	150 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436
1195955	YUVARLAK MASA	YUVARLAK MASA	7	30 Türk Lirası	Şanlıurfa

3 / 11

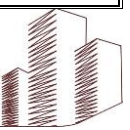


				Lirası	(Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436
1195956	KOLTUK TAKIMI	KOLTUK TAKIMI	1	500 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436
1195957	10 KİŞİLİK TOPLANTI MASASI	10 KİŞİLİK TOPLANTI MASASI	1	300 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436
1195958	DÖNER SANDALYE	DÖNER SANDALYE	10	120 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436
1195959	AVİZE	AVİZE	2	500 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436
1195960	TV	TV	5	400 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436
1195961	PROJEKSİYON	PROJEKSİYON	3	900 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436
1195962	PROJEKSİYON PERDESİ	PROJEKSİYON PERDESİ	3	30 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436
1195963	DİKDÖRTGEN MASA	DİKDÖRTGEN MASA	7	150 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) -

4 / 11

					04-04-2018 14:04 - 14436
1195964	DAR DÜZ MASA	DAR DÜZ MASA	30	30 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436
1195965	SANDALYE	SANDALYE	750	30 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436
1195966	YUVARLAK MASA	YUVARLAK MASA	40	50 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436
1195967	TEKLİ KOLTUK	TEKLİ KOLTUK	20	350 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436
1195968	SEHPA	SEHPA	10	20 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436
1195969	SALON TİPİ KLİMA	SALON TİPİ KLİMA	6	1500 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436
1195970	SES SİSTEMİ EUROPOWER	SES SİSTEMİ EUROPOWER	3	3500 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436
1195971	İŞİK SİSTEMİ	İŞİK SİSTEMİ	2	2000 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 -

5 / 11

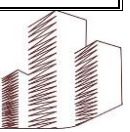


					14436
1195972	SPLİT KLİMA	SPLİT KLİMA	3	300 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436
1195973	KÜRSÜ	KÜRSÜ	2	50 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436
1195974	YEMEK MASASI	YEMEK MASASI	40	300 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436
1195975	SANDALYE	SANDALYE	160	50 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436
1195976	OFİS MASASI	OFİS MASASI	13	100 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436
1195977	SANDALYE	SANDALYE	40	40 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436
1195978	PC	PC	15	300 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436
1195979	SPLİT KLİMA	SPLİT KLİMA	10	300 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436

6 / 11

1195980	TELEFON	TELEFON	15	30 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436
1195981	PRINTER	PRINTER	20	150 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436
1195982	KİTAPLIK	KİTAPLIK	10	75 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436
1195983	SERVER	SERVER	1	1500 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436
1195984	KAT TEMİZLİK EKİPMANLARI	KAT TEMİZLİK EKİPMANLARI	7	4000 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436
1195985	KAMERA SİSTEMİ	KAMERA SİSTEMİ	1	12000 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436
1195986	TRAFO	TRAFO	1	50000 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436
1195987	DAĞITIM PANOSU VE KOMPANZASYON	DAĞITIM PANOSU VE KOMPANZASYON	1	150000 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436
1195988	UPS	UPS	1	4500 Türk Lirası	Şanlıurfa

7 / 11

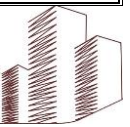


				Lirası	(Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436
1195989	ÇAMAŞIR KURUTMA MAKİNASI	ÇAMAŞIR KURUTMA MAKİNASI	1	2000 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436
1195990	BANTLI KURUTMALI ÜTÜ BUHAR ISIT.	BANTLI KURUTMALI ÜTÜ BUHAR ISIT.	1	20000 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436
1195991	KURUTEMİZLEME MAKİNASI BUHAR IST.	KURUTEMİZLEME MAKİNASI BUHAR IST.	1	14000 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436
1195992	PRES ÜTÜ VAKUMLU	PRES ÜTÜ VAKUMLU	1	3500 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436
1195993	VAKUMLU LEKE ÇIKARMA MAKİNASI	VAKUMLU LEKE ÇIKARMA MAKİNASI	1	750 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436
1195994	UTU PASKALASI VAKUMLU KOLLU	UTU PASKALASI VAKUMLU KOLLU	1	300 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436
1195995	EL UTUSU	EL UTUSU	1	40 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436
1195996	AVADANLIK	AVADANLIK	1	10000 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) -

8 / 11

					04-04-2018 14:04 - 14436
1195997	22 TON PRIZMA MOD. DEPO	22 TON PRIZMA MOD. DEPO	1	9000 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436
1195998	74 TON PRIZMA MOD. DEPO	74 TON PRIZMA MOD. DEPO	1	15000 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436
1195999	112 TON PRIZMA MOD. DEPO	112 TON PRIZMA MOD. DEPO	1	18000 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436
1196000	SANAYİ TIPI DÜZ DİKİS MAKİNASI	SANAYİ TIPI DÜZ DİKİS MAKİNASI	1	100 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436
1196001	MUTFAK PIŞİRİCİLERİ	MUTFAK PIŞİRİCİLERİ	1	48000 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436
1196002	MUTFAK HAZIRLAMA TEZGAHLARI	MUTFAK HAZIRLAMA TEZGAHLARI	1	29000 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436
1196003	MUTFAK SOĞUTUCULARI	MUTFAK SOĞUTUCULARI	1	34000 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436
1196004	MUTFAK YIKAMA MAKİNALARI	MUTFAK YIKAMA MAKİNALARI	1	26000 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 -

9 / 11



1196005	ÇAY KAHVE MAKİNASI	ÇAY KAHVE MAKİNASI	1	4500 Türk Lirası	14436	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436
1196006	JENERATÖR	JENERATÖR	1	13000 Türk Lirası	14436	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436
1196007	ISITMA SOĞUTMA	ISITMA SOĞUTMA	1	230000 Türk Lirası	14436	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436
1196008	SOĞUK ODA	SOĞUK ODA	1	37000 Türk Lirası	14436	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 04-04-2018 14:04 - 14436

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
711540714	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2040.35	2040.35	3402 S.Y. Kadastro Kanunun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/ Mahalle/ Mevki/ Ada/ Parsel Bilgilerinin Düzeltilmesi	-

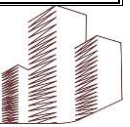
10 / 11

						İşlemi 28-11-2022 45053	
--	--	--	--	--	--	-------------------------------	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) XwQMPBboYI-I kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



11 / 11



Taşınmaza yönelik Haliliye Belediyesi İmar Müdürlüğü arşiv dosyası içerisinde 01.09.2006 tarihli mimari tadilat projesi, 01.09.2006 tarih ve 2006/17/68 no.lu yapı ruhsatı ve 19.04.2007 tarih 08/21 sayılı Yapı kullanma izin belgesi incelenmiştir.

E-Devlet Portalı üzerinden yapılan sorgulamada değerlendirme konusu taşınmaza ait 21.12.2020 tarihinde verilmiş olan 10 yıl süreli M2763F1A72E61 sayılı olan C sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

25.12.2024 tarihinde TKGM Webtapu Online Takbis Sistemi üzerinden alınmış takyidat kaydına göre değerlendirme konusu parsel 12 Katlı Betonarme Otel Ve Arsası niteliğindedir. Değerleme konusu taşınmaz Otel olarak kullanılmakta olup, takyidat kaydı ile halihazırdaki kullanımları uyumlu durumdadır.

3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)

TKGM Webtapu Online Takbis Sistemi üzerinden alınmış takyidat kaydına göre son üç yıl içerisinde mülkiyet değişikliği görülmemiştir..

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

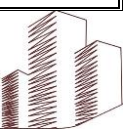
Rapora konu taşınmaza ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 25.12.2024 tarihinde TKGM Webtapu Online Takbis Sistemi üzerinden alınmış takyidat kaydı üzerinden incelenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde;

Beyanlar Hanesinde:

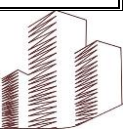
-Herhangi bir beyan kaydı bulunmamaktadır.

Teferruat Bilgileri:

- 26-32"TV (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- KETTLE (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- SAÇ KURUTMA MAKİNESİ (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- ELEKTRONİK KASA SAFE STAR (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- MAKYAJ AYNASI (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- MİNİ BAR (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- YATAK (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- ETAJER (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- MASA LAMBASI (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- AYAKLI LAMBA (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- ÇALIŞMA MASASI (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- SANDALYE (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- SEHPAHA (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- KOLTUK (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- TELEFON (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)



- BANYO RAFI (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- GARDROP (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- KANEPE (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- YUVARLAK MASA (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- KOLTUK TAKIMI (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- 10 KİŞİLİK TOPLANTI MASASI (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- DÖNER SANDALYE (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- AVİZE (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- TV (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- PROJEKSİYON (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- PROJEKSİYON PERDESİ (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- DİKDÖRTGEN MASA (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- DAR DÜZ MASA (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- SANDALYE (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- YUVARLAK MASA (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- TEKLİ KOLTUK (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- SEHPA (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- SALON TİPİ KLİMA (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- SES SİSTEMİ EUROPOWER (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- IŞIK SİSTEMİ (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- SPLİT KLİMA (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- KÜRSÜ (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- YEMEK MASASI (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- SANDALYE (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- OFİS MASASI (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- SANDALYE (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- PC (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- SPLİT KLİMA (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- TELEFON (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- PRİNTER (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)

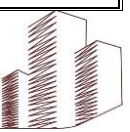


- KİTAPLIK (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- SERVER (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- KAT TEMİZLİK EKİPMANLARI (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- KAMERA SİSTEMİ (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- TRAFO (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- DAĞITIM PANOSU VE KOMPANZASYON (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- UPS (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- ÇAMAŞIR KURUTMA MAKİNASI (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- BANTLI KURUTMALI ÜTÜ BUHAR ISIT. (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- KURUTEMİZLEME MAKİNASI BUHAR IST. (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- PRES ÜTÜ VAKUMLU (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- VAKUMLU LEKE ÇIKARMA MAKİNASI (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- UTU PASKALASI VAKUMLU KOLLU (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- EL UTUSU (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- AVADANLIK (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- 22 TON PRIZMA MOD. DEPO (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- 74 TON PRIZMA MOD. DEPO (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- 112 TON PRIZMA MOD. DEPO (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- SANAYİ TİPİ DUZ DİKİS MAKİNASI (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- MUTFAK PİŞİRİCİLERİ (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- MUTFAK HAZIRLAMA TEZGAHLARI (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- MUTFAK SOĞUTUCULARI (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- MUTFAK YIKAMA MAKİNALARI (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- ÇAY KAHVE MAKİNASI (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- JENERATÖR (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- ISITMA SOĞUTMA (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)
- SOĞUK ODA (04.04.2018 tarih, 14436 yevmiye)

Şerhler Hanesinde: -Herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde: -Herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde: -Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.



3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu

Değerleme konusu taşınmazların ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Haliliye Belediyesi incelenmiştir. Mevcut imar planına göre “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.

3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama

Haliliye Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan bilgiye istinaden taşınmaz özelinde herhangi bir cezai tutanak, durdurma kararı vb bulunmadığı bilgisi şifahen alınmıştır.

3.7.2 Gayrimenkulün Kadastro Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş:

Haliliye Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan bilgiye istinaden değerleme konusu taşınmazların kadastro durumunda son 3 yıl içerisinde değişiklik olmamıştır.

3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.

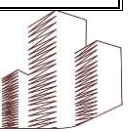
Taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu’nun 02.01.2019 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.Ç) Madde 22 uyarınca;

b) 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 fıkarda 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. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.” olarak geçmektedir. Taşınmazların tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut kullanımına uygun olması sebebiyle GYO portföyünde “Bina” olarak değerlendirilmesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

Değerleme konusu taşınmazlar yapı denetim hakkında kanun kapsamındadır. Bu Kanunun amacı; can ve mal güvenliğini teminen, imar plânına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara uygun kaliteli yapı yapılması için proje ve yapı denetimini sağlamak ve yapı denetimine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir. Taşınmazların üzerindeki projeye ait yapı denetim firması bilgisine ruhsat ve iskan belgesinden ulaşılamamıştır. Fenni Mesul olarak; İ. Murat TEPE, Ahmet YÜKSEL, M. Yılmaz AKSOY, Mustafa YAVUZ ve Ziya Oyman geçmektedir.

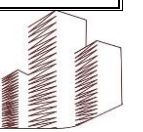


3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Değerleme konusu taşınmaz “12 Katlı Betonarme Otel ve Arsası” niteliğinde olup, takyidat belgesi ve resmi evrakları ile uyumlu durumdadır. Değer farklılığı oluşturabilecek herhangi bir durum bulunmamaktadır.

3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

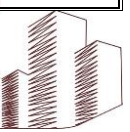
Gayrimenkule ilişkin yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.



Bölüm 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler
- 4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.9. Değerlemede Kullanılan Yöntemler
 - 4.9.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 4.9.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı
 - 4.9.3. Maliyet Yaklaşımı
- 4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntem/ler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri
- 4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4.13. Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri
- 4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar
- 4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları



4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmazın konumlu olduğu yapı Haliliye İlçe Merkezinde yer almakta olup, Konut ve Ticaret lejlantlı yapılaşmanın yoğunluklu olduğu lokasyonda bulunmaktadır. Bölgede taşınmaza benzer şekilde yapılaşmış ticari üniteler, AVM alanları, donatı alanları ve iç kısımlarda konut alanları mevcuttur. Bölge ana arterlere yakın konumda bulunması ve prestijli yapıların yoğunlukta olduğu bölgede konumlu olması sebebiyle tercih seviyesi yüksektir. Bölgede herhangi bir ulaşım ve altyapı sorunu bulunmamaktadır.

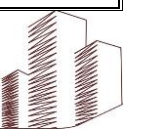
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

2023 yılında küresel ekonomi hedeflerin üzerinde seyreden enflasyon, sıkı finansal koşullar, büyüme endişeleri ve jeopolitik sorunların etkisinde kalırken uygulanan farklı makroekonomik politikalarla ülkeler düzeyinde iktisadi faaliyetin görünümünde ayrışmalar gözlenmiştir. Başta ABD ve Avrupa ülkeleri olmak üzere birçok gelişmiş ekonomide beklenenden daha uzun süre uygulanan yüksek politika faizi küresel durgunluk endişelerini gündeme getirmiştir. Gelişmekte olan ülkelerin de önemli bir kısmı söz konusu sıkılaştırma adımlarına eşlik etmiştir. Bu süreçte Rusya-Ukrayna savaşıyla zirveye çıkan emtia fiyatları, sıkılaştırılan finansal koşullar ve azalan talep ile yeniden tarihsel ortalamalarına yakınsamıştır. Tedarik sorunlarının azalmasıyla imalat sanayii ve turizm başta olmak üzere hizmet sektörlerinde toparlanma belirginleşmiştir. 2024 yılının ilk yarısında iktisadi faaliyet, gelişmiş ekonomiler içerisinde ABD'nin görece güçlü performansı, enerji fiyatlarındaki ivme kaybı ve Çin ekonomisinin kısmi toparlanmasının etkisiyle ılımlı seyretilmiştir. Ancak, küresel ölçekte direncini koruyan enflasyona yönelik uygulanan sıkı para politikaları nedeniyle iktisadi faaliyette ülkeler arasındaki ayrışma devam etmiştir.

Avro Bölgesinde imalat sanayii görünümünün yılın ilk yarısında yavaşlamaya işaret etmesi, Avrupa Merkez Bankasının uzun bir aradan sonra Haziran 2024 itibarıyla politika faizini indirmesine yol açmıştır. ABD Merkez Bankası ise faiz indirimleri konusunda daha temkinli bir duruş sergilemektedir. ABD ekonomisinde toparlanma devam ederken Avro Bölgesi hizmet faaliyetleri öncülüğünde görece pozitif bir görünüm kaydetmiştir. Diğer taraftan Çin ekonomisi, canlanan iç tüketim ve küresel talep sayesinde artan ihracatı bir miktar toparlansa da görece zayıf bir büyüme performansı sergilemektedir. Finansal koşullardaki sıkı duruş devam etmesine rağmen, 2024 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla küresel iktisadi faaliyet halen ılımlı bir görünüm arz etmektedir. Gelişmiş ekonomilerde uzun süreye yayılan sıkı para politikaları iktisadi yavaşlamanın bu ülke grubunda daha fazla hissedilmesine yol açmaktadır. Hane halkı tüketiminin ve yatırımların azalması gelişmiş ekonomilerde yavaşlamaya yol açmıştır. Küresel düzeyde enflasyonla mücadelede belirli kazanımlar sağlanmakla birlikte fiyat artışlarındaki düşüş süreci beklenenden yavaş seyretilmektedir. Yüksek seviyelerinden gerilemesine rağmen ABD enflasyonunun politika yapıcılarının öngördüğü patikayla tam uyumlu seyretilmemesi, faiz indirimlerini ötelemektedir. Manşet enflasyonun beklentilere daha uyumlu bir görünüm izlediği Avro Bölgesi ve diğer gelişmiş ekonomiler, parasal gevşeme döngüsü açısından ABD'nin önünde yer almaktadır. Birçok gelişmekte olan ülke merkez bankaları ise dışsal riskler nedeniyle, politika faiz oranlarını düşürme konusunda temkinli davranmaya devam etmektedir.

Küresel makroekonomik gelişmelere paralel olarak, 2023 yılında yüzde 3,3 oranında büyüyen dünya ekonomisinin Uluslararası Para Fonu (IMF) tahminlerine göre 2024 yılında yüzde 3,2 oranında büyümesi, 2025 yılında istikrarlı görünümünü koruyarak yüzde 3,3 oranında büyüme kaydetmesi beklenmektedir. 2023 yılında yüzde 1,7 oranında büyüyen gelişmiş ülke grubunun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 1,7 ve yüzde 1,8 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Türkiye'nin önemli ticaret ortağı olan Avro Bölgesinin 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 0,9 ve 1,5 oranında,



Avrupa'nın lokomotif ekonomilerinden Almanya'nın ise yüzde 0,2 ve 1,3 oranında büyümesi öngörülmektedir. Birleşik Krallık'ın sırasıyla yüzde 0,7 ve 1,5 oranında büyümesi beklenirken Japonya'nın yüzde 0,7 ve 1,0 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. ABD'nin ise 2024 yılında yüzde 2,6 oranında büyümesi öngörülmekteyken 2025 yılında yüzde 1,9 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir.

2023 yılında yüzde 4,4 büyüyen gelişmekte olan ülkelerin 2024 ve 2025 yıllarında IMF tahminlerine göre yüzde 4,3 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Gelişmekte olan ülkeler arasında öncü konumda olan Çin'in 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 5,0 ve 4,5 oranında, Hindistan'ın ise yüzde 7,0 ve 6,5 oranında büyümesi öngörülmektedir. Çin ekonomisi son dönemlerde artan teşvikler, iyileşen tüketici güveni ve güçlü dış talepten olumlu etkilenmiş ve beklentilere yakın bir performans sergilemiştir. Ancak gayrimenkul sektörü gibi devam eden yapısal sorunlar ve olası ticaret gerilimleri Çin ekonomisinde baskı unsuru olmaktadır. Diğer taraftan, süregelen Rusya-Ukrayna savaşının Avrupa'ya, Gazze'de yaşanan savaşın ise Orta Doğu'ya yayılma ihtimali küresel büyüme üzerinde ilave baskı oluşturmaktadır. Önümüzdeki dönemde enflasyon oranlarının istenilen seviyelere yaklaşması ve verilerin iktisadi faaliyetlerdeki yavaşlamaya daha güçlü bir şekilde işaret etmesi nedeniyle küresel finansal koşullarda ılımlı gevşeme olabileceği değerlendirilmektedir. Jeopolitik sorunlar, başlıca ülkelerde seçim dönemiyle ilişkili politik belirsizlikler, enerji ve gıda piyasalarındaki olası dalgalanmalar ile finansal sıkışmanın azaltılmasına yönelik kararların takvimi ve boyutu, ülkelerin büyüme performansları üzerinde etkili olmaya devam edecektir.

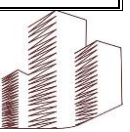
Küresel ekonomik aktivitedeki eğilim 2024 yılında bir önceki yıla benzer şekilde ılımlı seyrederken, dünya ticaret hacminde belirgin bir toparlanma öngörülmektedir. 2024 yılında mal ve hizmet ticaret hacminin küresel düzeyde yüzde 3,1, gelişmiş ülkelerde yüzde 2,5, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,2 oranında artış kaydedeceği tahmin edilmektedir. 2025 yılında ise küresel mal ve hizmet ticaretindeki artış hızının ivme kazanarak yüzde 3,4 olması beklenmektedir. Bu dönemde mal ve hizmet ticaretinin gelişmiş ülkelerde yüzde 2,8, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,5 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

Son iki yılda sıkışan finansal koşullara rağmen küresel enflasyon, ağırlıklı olarak hizmet fiyatları kaynaklı dirençli bir görünüm arz etmektedir. Zayıflayan talep koşulları, manşet enflasyondaki düşüşü desteklese de çekirdek enflasyon birçok ekonomide yüksek seyretmekte ve manşet enflasyonun tarihsel ortalamasına yakınsamasını güçleştirmektedir. Bu doğrultuda, merkez bankaları çoğunlukla yüksek politika faizi seviyesini korumayı tercih etmiştir. Mayıs 2024'ten itibaren ise bazı gelişmiş ve gelişmekte olan ülke merkez bankalarının ve Haziran 2024'te Avrupa Merkez Bankasının politika faizlerinde indirim gittiği gözlenmiştir. Yakın dönemde Çin, parasal gevşeme amaçlı ılımlı faiz indirimine giderken Japonya ise politika faizini artırmıştır. Hâlihazırda devam eden finansal sıkılık doğrultusunda küresel enflasyonun bir önceki yıla göre aşağı yönlü olması tahmin edilmektedir. Küresel enflasyonun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla ortalama yüzde 5,9 ve 4,4 oranında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

Önümüzdeki dönemde, jeopolitik gerilimlerin ve pek çok ülkedeki seçimler sonrasında yönelik politika belirsizliklerinin, küresel ticarete korumacılık eğilimlerini ve tedarik zincirlerinde bozulmaları besleme olasılığı halen devam etmektedir. Ayrıca, finansal koşullarda sıkışmanın seyri ve beklenen gevşeme döngüsünün takvimi, küresel risk iştahı ve gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımları üzerinde belirleyici olacaktır. Son olarak, iklim değişikliğine bağlı kuraklık gibi doğal afetlerin sıklığının artması ve boyutlarının büyümesi küresel enflasyon beklentilerinde arz yönlü bozulmalara neden olabilecektir.

Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Büyüme Küresel düzeyde devam eden enflasyonla mücadeleye yönelik politikaların neden olduğu zayıf dış talep koşulları ve Orta Doğu'da yaşanan savaş başta olmak üzere jeopolitik gerilimler ile 11 ilimizi etkileyen deprem felaketi, Türkiye



ekonomisinin 2023 yılında karşı karşıya kaldığı önemli zorluklar olmuştur. Deprem felaketinin yol açtığı hasarın büyüklüğüne rağmen ekonomik büyümenin ivme kaybetmemesinde deprem bölgesinde iktisadi faaliyeti canlandırmak amacıyla uygulanan tedbirler ve yürütülen yeniden yapılanma faaliyetleri etkili olmuştur. 2023 yılı boyunca ekonomideki üretkenliği artıran makine ve teçhizat yatırımları ile kapasite kullanım oranlarında artış sağlanması ve yılın ikinci yarısında dezenflasyon sürecinin teminine yönelik başlatılan sıkı para ve maliye politikası uygulamalarıyla yıl sonuna doğru özel tüketime ivme kaybetmesiyle büyüme kompozisyonunda sürdürülebilir bileşenlerin katkısı artmıştır.

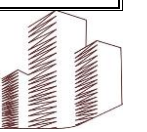
Böylelikle, Türkiye ekonomisi 2023 yılında küresel, bölgesel ve ulusal düzeyde yaşanan pek çok olumsuz gelişmeye rağmen güçlü görünümünü korumuş ve yılın tamamında yüzde 5,1 oranında büyüme kaydetmiştir. 2023 yılında iktisadi faaliyet kollarına göre milli gelir incelendiğinde, yıl genelinde inşaat dâhil hizmetler sektörü milli gelir büyümesine en fazla katkı sağlayan üretim sektörü olmaya devam etmiştir. 2023 yılının tamamında inşaat dâhil hizmetler sektörü ve sanayi sırasıyla yüzde 5,4 ve yüzde 1,7 oranlarında katma değer artışı sergilemiş olup bu sektörlerin büyümeye katkıları ise sırasıyla 3,5 puan ve 0,3 puan olmuştur. Ayrıca, son beş yıldır daralma gösteren inşaat sektörü bu dönemde, deprem bölgesindeki yeniden yapılanma faaliyetlerinin de etkisiyle yüzde 7,2 oranında güçlü bir büyüme kaydetmiştir. Diğer taraftan, tarım sektörü yıl genelinde yüzde 0,2 oranında sınırlı düzeyde artarak milli gelire katkı sağlayamamıştır.

Türkiye ekonomisi 2023 yılının ilk yarısında yaşanan deprem felaketine rağmen yıllık bazda yüzde 4,6 oranında büyüyerek nispeten ılımlı bir performans sergilemiştir. Bu dönemde ivme kaybetmekle birlikte hizmetler sektörü milli gelir büyümesinin temel sürükleyicisi olurken sanayi sektörü ise Şubat depremleri ve zayıf seyreden dış talebe bağlı olarak milli geliri daraltıcı yönde etkide bulunmuştur. Hizmetler sektörü yılın ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,4 oranında büyüme kaydederken sanayi sektörü aynı dönemde yüzde 1,0 oranında küçülmüştür. Bahse konu dönemde ticaret, ulaştırma ve konaklama hizmetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri ise sırasıyla yüzde 10,4 oranında ve yüzde 10,9 oranında büyüyerek iktisadi faaliyete önemli katkı sunmaya devam etmiştir. Tarım sektörü ise yüzde 1,5 oranında küçülerek milli gelir büyümesine katkı sağlayamamıştır.

2023 yılının ikinci yarısında ise milli gelir katma değer büyümesi, yüzde 5,6 seviyesinde gerçekleşerek iktisadi faaliyetteki canlılığın ivme kazanarak sürdüğünü göstermiştir. İnşaat dâhil hizmetler sektörü hafif ivme kaybetmesine karşın yüzde 5,3 oranında büyüme kaydederek üretim yönünden iktisadi faaliyetin bu dönemde de hizmetler sektörü öncülüğünde gücünü koruduğuna işaret etmiştir. Sanayi sektörü ise güçlü şekilde toparlanarak yüzde 4,3 oranında büyüme kaydetmiş olup milli gelire yüzde 0,8 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Böylelikle, hizmetler sektörü ivme kaybederken sanayi sektörünün hafif toparlanması uygulanan dezenflasyonist politikaların etkili olduğunu ve ekonomik aktivitedeki dengelenmenin başladığını teyit etmiştir. Ayrıca, bu dönemde inşaat sektörü büyümesi hız kazanarak yüzde 8,4 oranında artış kaydetmiş olup deprem bölgesinde yürütülen yeniden yapılanma çalışmalarının etkisini ortaya koymuştur. Tarım sektörü bu dönemde yüzde 0,7 oranında artış kaydederek büyümeye sınırlı katkı sunmuştur.

2024 yılının ilk çeyreğinde GSYH artış hızı yüzde 5,3 oranında gerçekleşmiş olup iktisadi faaliyetteki canlı seyrin sürdüğü gözlenmiştir. Milli gelir üretim yönünden değerlendirildiğinde, inşaat dâhil hizmetler sektörü artan kamu harcamalarının etkisiyle yüzde 5,4 oranında artış kaydederek büyümenin arkasındaki itici güç olmaya devam etmiştir. Bununla birlikte, ılımlı bir şekilde toparlanma kaydeden dış talep sayesinde sanayi katma değeri bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,2 oranında artarak ivme kazanmıştır. Tarım sektörü de bu dönemde yüzde 4,9 oranında büyüyerek son yılların en yüksek artış oranını kaydetmiştir.

2024 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye ekonomisi yüzde 2,5 oranında ılımlı bir büyüme kaydetmiştir. Bu dönemde sanayi katma değeri yüzde 1,8 oranında küçülerek büyümeye yüzde 0,4 puan daraltıcı etkide bulunurken, hizmetler katma değeri yüzde 2,5 oranında artarak büyümeye 1,6 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Tarım sektörü ise yüzde 3,7'lik katma değer



artışı sergileyerek önemli bir büyüme oranı kaydetmiştir. Böylece, 2024 yılı ilk yarısındaki ekonomik büyüme yüzde 3,8 oranında gerçekleşmiştir.

2023 yılı ilk yarısında TÜFE yıllık enflasyonu enerji grubunda daha belirgin olmak üzere baz etkisiyle yavaşlama eğilimine girmiş ve Haziran ayında yüzde 38,2 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde, Mayıs ayından itibaren doğal gazda uygulanan ilave sübvansiyon, enerji fiyatlarını belirgin bir şekilde düşürürken görece istikrarlı seyreden döviz kuru, gıda ve temel mal fiyatlarındaki ılımlı görünümü desteklemiştir. Diğer taraftan, ücret gelişmeleri ve fiyat katılıkları hizmet enflasyonunun yüksek seyrini sürdürmesine neden olmuştur. Toplam talep koşulları yılın ikinci yarısında ivme kaybetmekle birlikte, enflasyonist düzeyde seyretmeye devam etmiştir. Bununla birlikte kalıcı dezenflasyon sürecinin temini için geçiş dönemi gereklilikleri ve deprem nedeniyle ortaya çıkan ek finansman ihtiyacının sağlanması için alınan kararlar TÜFE yıllık artış oranına ivme kazandırmıştır. Bu doğrultuda, uygulanan vergi ayarlamaları ve ücret artışları ile kurlarda gözlenen yukarı yönlü seyrin enflasyona etkisiyle 2023 yılı sonunda TÜFE yıllık artış oranı yüzde 64,8 olarak gerçekleşmiştir.

2024 yılı Ocak-Ağustos döneminde birikimli TÜFE artış oranı yüzde 31,9 olarak kaydedilmiştir. TÜFE artış oranı, büyük ölçüde doğal gaz sübvansiyonunun katkısıyla oluşan baz etkisi kaynaklı yükselişini sürdürmüş ve Mayıs ayı itibarıyla yüzde 75,5 ile zirve noktasını görmüştür. Haziran ayından itibaren ise dezenflasyon süreci başlamış olup TÜFE yıllık artış oranı 2024 yılı Temmuz ayı itibarıyla yüzde 61,8, Ağustos ayı itibarıyla ise yüzde 52,0 olarak kaydedilmiştir. TÜFE yıllık artış oranının yıl sonunda yüzde 41,5 seviyesine gerileyeceği öngörülmektedir.

2024 yılının ilk yedi ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,1 oranında artarak 148,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu gelişmede ihracat birim değerindeki düşüşe rağmen dış talep ve küresel mal ticaretindeki görece olumlu seyrin sonrasında reel ihracatta yaşanan artış belirleyici olmuştur. 2024 yılı ihracatının yüzde 3,3 oranında artarak 264 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmesi tahmin edilmektedir. 2024 yılının ilk yedi ayında ithalat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 8,3 oranında azalarak 198,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. 2024 yıl genelinde ithalatın yüzde 4,7 oranında azalarak 345 milyar dolar seviyesine gerileyeceği tahmin edilmektedir.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

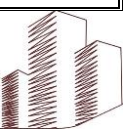
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Yapı tarzı	Betonarme ☒	Çelik ☐	Yığma ☐	Prefabrik ☐
İnşaat Nizamı	Ayrık Nizam	Güvenlik	Var ☒	Yok ☐
Yapım yılı	2007	Otopark	Var ☒	Yok ☐
Elektrik	Şebeke	Yüzme Havuzu	Var ☒	Yok ☐
Su	Şebeke	Asansör	Var ☒	Yok ☐
Kanalizasyon	Şebeke	Yangın Merdiveni	Var ☒	Yok ☐
Doğalgaz	Şebeke	Dış Cephe	Dış cephe kaplaması	
Su Deposu-Hid.	-	Çatı Tipi	Teras Çatı	
Yangın Tesisatı	-	Jeneratör	Var ☒	Yok ☐

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazların;

- Konum ve cephe özellikleri,



- Ulaşım imkanları,
- Cephe özellikleri baz alınmıştır.

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Konum Özelliği	: Merkezi
Yapılaşma Yoğunluğu	: % 90
Çevresel Gelişim Hızı	: Orta
Yapılaşma Türü	: Parsel Bazlı
İnşaat Tarzı	: Betonarme
İnşaat Nizamı	: Ayrık
Binanın Kat Adedi	: 15 (3 Bodrum + Zemin + 11 Normal kat + Çatı kat)
Yapı Sınıfı	: 5/A
Deprem Bölgesi	: 3. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Yok
Onarım/Güçlendirme	: Yok
İskan Belgesi	: Var
Yaşı	: 17
Malzeme Durumu	: Orta
İşçilik Durumu	: Orta
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Otopark	: Var
Asansör	: Var
Jeneratör	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Merdiveni	: Var

4.7. Taşınmazların Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler:

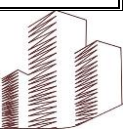
- Taşınmazın il ve ilçe merkezine yakın konumda bulunmaları
- Bölgenin tercih edilen, eski ve tarihi bir bölgede bulunması
- Taşınmaza erişim imkanının alternatifli olması
- Ticari ünitelere ve donatı alanlarına yakınlığı

Olumsuz Etkenler:

- Alıcı kitlesinin kısıtlı olması
- Piyasalarda yaşanan değişkenlikler
- Ülke ekonomisinde yaşanan dalgalanmalar

4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme çalışmasında değer takdiri mevcut alanlar ve mevcut satışlar ile kiralamalar dikkate alınarak yapılmıştır.



- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerlendirme konusu gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemleridir.

4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemde değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Taşınmazların değeri yalnızca getirmesi mümkün olan gelirlere göre saptanabiliyorsa, sürüm bedellerinin bulunması için gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılır. Bu yöntemde, üzerinde yapı bulunan bir taşınmazların değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. İlgili gayrimenkulün gelirinin yıllar itibari ile nasıl bir gelişme ve değişim izleyebileceği, gerekli çalışmalar sonucu tahmin edilerek, genel giderler, işletme maliyetleri, vergiler, işletme sermaye ihtiyaçları ve yatırım harcamaları düşüldükten sonra taşınmazlar gelir değerine ulaşılır. Taşınmazlar gelir değerinin yerel piyasa koşullarına uygun hale getirilmesi için gerekli artırım ve azaltım işlemleri yapılarak sürüm değeri elde edilir.

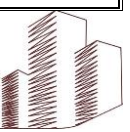
4.9.3 Maliyet Yaklaşımı

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 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 gayrimenkulün 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.

4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmasında, taşınmazlar için önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” kullanılmıştır.



4.11.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Bölgede müteahhit girişimi, yapılaşma bulunmamaktadır. Proje geliştirme ile ilgili herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

Konu çalışma nakit/gelir akışına esas bir çalışma değildir. Belirtilen modele esas çalışma yapılmamıştır.

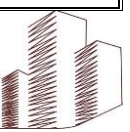
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

Konu çalışma maliyet oluşumları analizine esas bir çalışmadır. Belirtilen modele esas çalışma yapılmıştır.

4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

Arsa Emsalleri

EMSALLER					
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM FİYAT (₺/m ²)
1	Sahibinden	Değerleme konusu taşınmaza aynı bölgede, konut+ ticari imarlı emsal:1,60 yapılaşma koşuluna sahip 250 m2 arsa vasıflı taşınmaz 4.000.000 -₺ bedel ile pazarlanmaktadır.	4.000.000 ₺	250,00 m ²	16.000,00 ₺/m ²
	0541 382 82 85				
2	My Emlak	Değerleme konusu taşınmaza aynı bölgede, konut+ ticari imarlı emsal:1,60 yapılaşma koşuluna sahip 1.372 m2 arsa vasıflı taşınmaz 27.000.000 -₺ bedel ile pazarlanmaktadır.	27.000.000 ₺	1.372,00 m ²	19.679,30 ₺/m ²
	0546 287 37 45				
3	Coldwell Banker Acar	Değerleme konusu taşınmaza aynı bölgede, konut+ ticari imarlı cadde cephe emsal:2,80 yapılaşma koşuluna sahip 2360 m2 arsa vasıflı taşınmaz 51.920.000 -₺ bedel ile pazarlanmaktadır.	51.920.000 ₺	2.360,00 m ²	22.000,00 ₺/m ²
	0542 658 35 63				
4	Babacan Emlak	Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede emlakçılık faaliyeti yerine getiren yetkili ile yapılan görüşmede bölgede benzer imarlı satılık arsa olmadığı, ancak günümüz şartlarında birim m2 değerinin 20.000,-₺ civarında olabileceği bilgisi alınmıştır.	20.000 ₺	1,00 m ²	20.000,00 ₺/m ²
	0544 621 10 11				
5	Hayat Emlak	Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede emlakçılık faaliyeti yerine getiren yetkili ile yapılan görüşmede bölgede benzer imarlı satılık arsa olmadığı, ancak günümüz şartlarında birim m2 değerinin 20.000,-₺ civarında olabileceği bilgisi alınmıştır.	20.000 ₺	1,00 m ²	20.000,00 ₺/m ²
	0543 682 26 18				
6	Yaşarsoy Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede emlakçılık faaliyeti yerine getiren yetkili ile yapılan görüşmede bölgede benzer imarlı satılık arsa olmadığı, ancak günümüz şartlarında satış değerinin 40.000.000,-₺ civarında olabileceği bilgisi alınmıştır.	40.000.000 ₺	2.040,35 m ²	19.604,48 ₺/m ²
	0532 391 42 12				
7	Sistem Emlak	Değerleme konusu taşınmaza aynı bölgede ve emlakçılık yapan yetkili ile yapılan görüşmede, söz konusu bölge Şanlıurfa ilinin merkezi sayılacak bir bölge olduğu, bölgede benzer imarlı arsaların olmadığı, ve 40.000.000₺-43.000.000₺ civarında olabileceği bilgisi alınmıştır.	43.000.000 ₺	2.040,35 m ²	21.074,82 ₺/m ²
	0543 543 68 42				
8	Babacan Emlak	Değerleme konusu taşınmaza aynı bölgede, Mardin yolu üzerinde konumlu konut+ ticari imarlı emsal:1,60 yapılaşma koşuluna sahip 5.024 m2 arsa vasıflı taşınmaz 94.000.000 -₺ bedel ile pazarlanmaktadır.	94.000.000 ₺	5.024,00 m ²	18.710,19 ₺/m ²
	0532 212 82 67				



ARAZİ EMSAL ANALİZİ TABLOSU

EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4	EMSAL-5	EMSAL-6	EMSAL-7	EMSAL-8
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA
İLANA VEREN KİŞİ	Sahibinden	My Emlak	Coldwell Banker Acar	Babacan Emlak	Hayat Emlak	Yaşarsoy Gayrimenkul	Sistem Emlak	Babacan Emlak
İLANA VEREN TELEFON NO	0541 382 82 85	0546 287 37 45	0542 658 35 63	0544 621 10 11	0543 682 26 18	0532 391 42 12	0543 543 68 42	0532 212 82 67
İMAR DURUMU	KONUT+TİCAR ET	KONUT	KONUT+TİCAR ET	TURİZM	TURİZM	TURİZM	TURİZM	KONUT+TİCAR ET
SATIŞ FİYATI (₺)	4.000.000 ₺	27.000.000 ₺	51.920.000 ₺	20.000 ₺	20.000 ₺	40.000.000 ₺	43.000.000 ₺	94.000.000 ₺
PAZARLIK ORANI	5%	7%	4%	0%	0%	0%	5%	2%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	3.800.000 ₺	25.000.000 ₺	50.000.000 ₺	20.000 ₺	20.000 ₺	40.000.000 ₺	41.000.000 ₺	92.000.000 ₺
ARAZİ ALANI (m²)	250,00 m²	1.372,00 m²	3.263,00 m²	1,00 m²	1,00 m²	2.040,35 m²	2.040,35 m²	6.092,00 m²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	15.200,00 ₺/m²	18.221,57 ₺/m²	15.323,32 ₺/m²	20.000,00 ₺/m²	20.000,00 ₺/m²	19.604,48 ₺/m²	20.094,59 ₺/m²	15.101,77 ₺/m²
TOPOĞRAFİK DURUMU	DÜZ	DÜZ	DÜZ	DÜZ	DÜZ	DÜZ	DÜZ	DÜZ
TOPOĞRAFİK DURUM DÜZELTMESİ	0%	0%	10%	0%	0%	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	KÜÇÜK	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BÜYÜK
ALAN DÜZELTMESİ	15%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	10%
YAPILAŞMA DURUMU	YOĞUN	YOĞUN	YOĞUN	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	SEYREK
YAPILAŞMA DÜZELTMESİ	5%	10%	5%	0%	0%	0%	0%	10%
LEJANT DURUMU	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	KÖTÜ
LEJANT DÜZELTMESİ	10%	10%	10%	0%	0%	0%	0%	10%
KONUM DURUMU	CADDE-SOKAK	CADDE-SOKAK	CADDE-SOKAK	CADDE	CADDE	CADDE	CADDE-SOKAK	BULVAR
KONUM DÜZELTMESİ	0%	-10%	0%	0%	0%	0%	0%	10%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	30%	10%	25%	0%	0%	0%	0%	40%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	19.760,00 ₺/m²	20.043,73 ₺/m²	19.154,15 ₺/m²	20.000,00 ₺/m²	20.000,00 ₺/m²	19.604,48 ₺/m²	20.094,59 ₺/m²	21.142,48 ₺/m²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	19.974,93 ₺/m²							

Değer belirlenirken, değerlendirme konusu gayrimenkul, emsal taşınmazlar ile karşılaştırılmış, pazarlık payı ve mevcut piyasa koşulları ile emlakçı görüşleri de dikkate alınarak piyasa değeri oluşturulmuştur.

Taşınmazların değerlemesinde, bölgede elde edilen emsal bilgileri, konumu, kullanım alanı, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, fiziksel özellikleri, cephesi, altyapı ve ulaşım imkanları, emsallerin pazarlık payları gibi etkenler göz önüne alınarak değer tespiti yapılmıştır.

Gelir yaklaşımı ve Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlemesi yapılan taşınmazın tamamen aynı özelliklere sahip olmaması, konum ve şerefiye farkı göz önünde bulundurulmuş takdir edilen birim değerinde bu doğrultuda ayarlama yapılmıştır.

4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili Kira Değeri Analizi yapılmamıştır.

4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

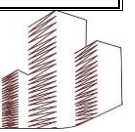
Değerlemeye konusu taşınmazlara ilişkin her herhangi bir olumsuz hukuki durum söz konusu değildir.

4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar

Değerlemeye konu olan taşınmazlar için herhangi bir proje geliştirilmemiştir.

4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazın ticari kullanımının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

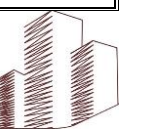


4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu 6994 ada 2 parselin değer tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalarda müşterek veya bölünmüş kısımlar dikkate alınmıştır. Taşınmazın değeri Rapor'un 6.2 'inci bölümünde gösterilmiştir.

4.20 Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.



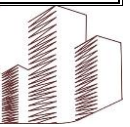
Bölüm 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1 Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri
- 5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri
- 5.3 Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş
- 5.4 Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

Taşınmazın değerlemesinde yeterli ve örnek gösterilebilecek emsal taşınmazlar bulunması dikkate alınarak UDES 10.4 Maddesi kapsamında sadece emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak değerlendirilmiştir. UDES 10.4. 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 kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

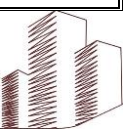
Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş

Değerleme konusu taşınmaza yönelik incelenen proje dökümanı, ruhsat ve iskan belgeleri doğrultusunda mahallindeki durumu göz önünde bulundurularak gerekli yasal gereklilikleri karşıladığı kanaatine varılmıştır. Bununla birlikte yapılan diğer araştırmalarda da taşınmazın tasarrufunu olumsuz etkileyecek herhangi bir durum bulunmadığı görülmüştür.

5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (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," bendi gereği taşınmazların tapudaki nitelikleriyle "Bina" başlığı altında GYO portföyde bulundurulmasında bir engel yoktur.

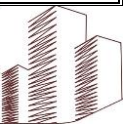


Bölüm 6

SONUÇ

- 6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi
- 6.2. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,
- 6.3. Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,
- 6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dâhil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



6. SONUÇ**6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Taşınmazların değerlemesinde emsal karşılaştırma metodu yaklaşımının kullanılması uygun bulunmuş, diğer yöntemler imar mevzuatı çerçevesinde değerlendirilememiştir. Değerleme konusu taşınmazların konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan satış kabiliyeti ve emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır.

Taşınmazların satış kabiliyeti "SATILABİLİR" durumdadır.

6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması**Maliyet Yöntemi Yaklaşımı**

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde yapılması planlanan bağımsız bölümlerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satımına konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmıştır. Taşınmazların mevcut durumu, konum özellikleri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

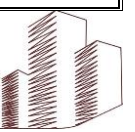
MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN YASAL DURUM DEĞERİ			
Açıklama	ALAN	FİYAT	TUTAR
ARSA	2.040,72 m ²	20.000,00 ₺	40.814.400,00 ₺
ARSA	13.370,00 m ²	21.300,00 ₺	284.781.000,00 ₺
ŞEREFİYE, ÇEVRE DÜZENLEMESİ, HARİCİ VE MÜTEFERRİK İŞLER			42.720.000,00 ₺
GENEL TOPLAM	368.315.400 TL	YUVARLATILMIŞ TOPLAM YASAL DEĞER	368.315.000,00 ₺
EURO	35,2976 TL	DÖVİZ KARŞILIĞI	10.434.562,12 \$
DOLAR	36,6901 TL	DÖVİZ KARŞILIĞI	10.038.539,01 €

MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ			
Açıklama	ALAN	FİYAT	TUTAR
ARSA	2.040,72 m ²	20.000,00 ₺	40.814.400,00 ₺
ARSA	13.370,00 m ²	21.300,00 ₺	284.781.000,00 ₺
PROJE HARİCİ ALAN	1.100,00 m ²	21.300,00 ₺	23.430.000,00 ₺
ŞEREFİYE, ÇEVRE DÜZENLEMESİ, HARİCİ VE MÜTEFERRİK İŞLER			36.875.000,00 ₺
GENEL TOPLAM	385.900.400 TL	YUVARLATILMIŞ TOPLAM MEVCUT DEĞER	385.900.000,00 ₺
EURO	35,2976 TL	DÖVİZ KARŞILIĞI	10.932.754,63 \$
DOLAR	36,6901 TL	DÖVİZ KARŞILIĞI	10.517.823,61 \$

* T.C. Merkez Bankası 24.12.2024 tarihli Verileri esas alınmıştır.

Kullanılan Kriterler

Bölgede yer alan satılık arsa nitelikli taşınmazlar incelenmiş ve emlakçı görüşlerine de başvurulmuştur. Değerlemeye konu taşınmazların Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğünde imar durumu incelenmiştir. Bölgede yapılaşmanın çok düşük olması ve bölgeye müteahhit talebinin düşük olması nedeni ile proje geliştirme işlemi uygulanamamıştır. Şerefiye çalışmasına konu olan taşınmazlar için öncelikli olarak benzer tipte avantajlı-dezavantajlı arsalar göz önünde bulundurularak değere etki edebilecek kriterler belirlenmiştir. Yapı birim fiyatı 20.02.2024 tarihinde yayınlanan Resmi Gazete'deki "Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2024 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ" yer alan 5/A yapı sınıfı birim maliyeti dikkate alınmıştır. Arsa birim fiyatı ise emsal ortalaması olan ~20.000 ₺ olarak kabul edilmiştir.



Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazlara KDV hariç yasal toplam 368.315.000,00 ₺ (Üçyüzaltmışsekizmilyonüçyüzonbeşbin Türk Lirası) tespit ve takdir edilmiştir, KDV hariç mevcut toplam 385.900.000,00 ₺ (Üçyüzseksenbeşmilyon Dokuzyüzbin Türk Lirası) değer tespit ve takdir edilmiştir.

İndirgenmiş Nakit Akışlar Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde yapılmış olan yapıların özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmıştır. Tarafımıza mizan iletilmemiş olup bölge otel trendleri dikkate alınarak bilgi amaçlı gelir yöntemi uygulanmıştır.

GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TESPİT TABLOSU (TL)											
YILLAR		1. YIL	2. YIL	3. YIL	4. YIL	5. YIL	6. YIL	7. YIL	8. YIL	9. YIL	10. YIL
GELİRLER											
Otel Oda Sayısı	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147
Günlük Oda Geliri	2850	2850	3278	3769	4334	4985	5732	6592	7581	8718	10026
Otelin Faal Olduğu Gün Sayısı	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
Ortalama Yıllık Doluluk Oranı	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
Otel Brüt Oda Geliri*		76.458.375	87.927.131	101.116.201	116.283.631	133.726.176	153.785.102	176.852.867	203.380.798	233.887.917	268.971.105
Diğer Gelirler**	3,00%	2.293.751	2.637.814	3.033.486	3.488.509	4.011.785	4.613.553	5.305.586	6.101.424	7.016.638	8.069.133
Dükkan Gelirleri		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dönem sonunda oluşacak artık değer											1.083.726.872
TOPLAM GELİRLER		78.752.126	90.564.945	104.149.687	119.772.140	137.737.961	158.398.655	182.158.453	209.482.221	240.904.555	1.360.767.110
GİDERLER											
İşletme Giderleri Oranı	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
İşletme Giderleri Tutarı		47.251.276	54.338.967	62.489.812	71.863.284	82.642.777	95.039.193	109.295.072	125.689.333	144.542.733	166.224.143
Otel Yenileme Gideri		1.575.043	1.653.795	1.736.484	1.823.309	1.914.474	2.010.198	2.110.708	2.216.243	2.327.055	2.443.408
TOPLAM GİDERLER		48.826.318	55.992.762	64.226.297	73.686.593	84.557.251	97.049.391	111.405.780	127.905.576	146.869.788	168.667.551
NET NAKİT AKIŞI		29.925.808	34.572.183	39.923.390	46.085.547	53.180.710	61.349.264	70.752.674	81.576.646	94.034.767	1.192.099.560
İNDİRGEME KAT SAYISI***	20,0%	0,8333	0,69444	0,5787	0,4823	0,4019	0,3349	0,2791	0,2326	0,1938	0,1615
NET BUGÜNKÜ DEĞER		24.938.173	24.008.461	23.103.814	22.224.897	21.372.135	20.545.744	19.745.773	18.972.121	18.224.568	192.530.734
TASINMAZIN RAYİÇ DEĞERİ - TL			385.666.420 TL								

6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması,

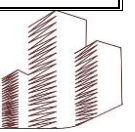
Kıymet takdirlerine etken oluşturan kıstasların her birinin gayrimenkulün değerine olan etkisi göz önünde bulundurularak çalışma sonuçlandırılmıştır. Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazlara KDV hariç yasal toplam 368.315.000,00 ₺ (Üçyüzaltmışsekizmilyonüçyüzonbeşbin Türk Lirası) tespit ve takdir edilmiştir, KDV hariç mevcut 385.900.000,00 ₺ (Üçyüzseksenbeşmilyon Dokuzyüzbin Türk Lirası) değer tespit ve takdir edilmiştir.

Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazların K.D.V dahil yasal durum piyasa değerinin 438.978.000,-TL (Dörtüzyötuzsekizmilyondokuzyüzyetmişsekizbin Türk Lirası) olduğu, K.D.V dahil mevcut durum piyasa değerinin 463.080.000,-TL (Dörtüzyaltmışüçbinseksenbin Türk Lirası) olduğu hesaplanmıştır.

6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir. İş bu rapor 25.12.2024 tarihinde 70 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerlendirme bilgilerinize saygı ile sunarız.

Sefer ERDOĞAN Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 409988)	Gökhan DOĞAN Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 408240)	Çetin BEGİÇ Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400479)
--	---	---



Bölüm 7

EKLER

