



AÇI KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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



28.12.2022



YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	05.10.2022/075
BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO	05.10.2022
RAPORUN KONUSU	Şanlıurfa İli, Haliliye İlçesi, Atatürk Mahallesi meteoroloji Caddesi, Dedeman Otel, 6994 ada 2 Parselde Yer Alan, 19/1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13 ve 14 Bağımsız Bölüm Nolu "12 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI" adlı piyasa koşullarında KDV hariç yıl sonuna esas yasal rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.
RAPOR TARİH VE NO.	28.12.2022/-0075
GAYRİMENKULÜN MALİKİ	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
TAPU BİLGİLERİ	Değerleme konusu gayrimenkullerin detaylı tapu bilgileri "3.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri" başlığında raporun 11-12 nolu sayfada açıklanmıştır.
İMAR DURUMU	Tarafımıza ibraz edilen tapu senedi ile değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada /parsel bazında yerinin doğruluğu imar paftasının zemine aplane edilmesinden tespit edilmiştir. Haliliye Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından alınan bilgiye göre; taşınmazın bulunduğu parselin "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı dahilinde kaldığı ve yapılaşma şartlarının: Konaklama Tesis Alanı (Otel), Ayırık Nizam, Emsal: 3,50, Yençok: 39,50m olarak belirlenmiştir." Ayrıca ilgili kurumdan edinilen bilgi göre 6994 ada 2 parsel nolu taşınmazın yola terk, yeşil alana terk vs. bulunmamakta olup, riskli alan ve kentsel dönüşüm bölgesi içerisinde yer almadığı bilgisi alınmıştır.
KISITLAYICI DURUMLAR	26.12.2022 tarih itibarıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü portal sisteminden alınan ve rapor ekinde sunulan güncel TAKBİS belgesine göre taşınmaz üzerinde 1 adet beyan kaydı bulunmaktadır.
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 28.12.2022 TARİHLİ (KDV HARIÇ) DEĞER	Değerleme Konusu Otelin Yasal Değeri: 137.660.000,00 TL Değerleme Konusu Otelin Mevcut Değeri: 139.510.000,00 TL
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Ali Furkan ÖZEL (Lisans No: 408447)
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Ufuk ŞAHİN (Lisans No: 402610)
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Hüdaverdi SÖNMEZ (Lisans No: 406838)

UYGUNLUK BEYANI

AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. tarafından için **28.12.2022** tarihinde numarası ile tanzim edilen değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz:

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

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

Ali Furkan ÖZEL Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı (Lisans No: 408447)	Ufuk ŞAHİN Raporu Kontrol Eden Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402610)	Hüdaverdi SÖNMEZ Raporu Onaylayan Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 406838)
---	--	---

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ:

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

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

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

BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

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

BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

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

EKLER

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ:

1.1- Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 05.10.2022 tarihli talebi doğrultusunda, taraflar arasında imzalanan 05.10.2022 tarih, 075 nolu dayanak sözleşmesine istinaden, Şirketimiz tarafından 28.12.2022 tarih 075 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2- Rapor Türü

Bu rapor Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine otel mülkiyetinin Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ne ait olan; Tapu kayıtlarına göre Şanlıurfa İli, Haliliye İlçesi, Atatürk Mahallesi, 6994 ada 2 parsel numaralı kayıtlı, 12 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI nitelikli taşınmazın piyasa satış değerinin tespiti ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına 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 yıl sonu değerlerinin tespiti" hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan " Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında için hazırlanan değerleme raporudur.

1.3- Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:

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

1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Bu değerleme raporu, firmanın talebi doğrultusunda Değerleme Uzmanlarından Ali Furkan ÖZEL tarafından 26.12.2022 tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 28.12.2022 tarihinde hazırlanmıştır.

Bu raporda kullanılan değer; otelin mülkiyeti Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait olan; tapu kütüğünde **12 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI** nitelikli taşınmazın mevcut haliyle değerinin tespitini yönelik, UDES'in 1 nolu Standart'ında tanımlanan —Pazar Değeri'dir.

—UDES 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme standartlarında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Pazar Değeri; Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihindeki el değiştirmesi gereken tahmini tutarıdır.

1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Açı Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve danışmanlık Anonim Şirketi'nin arasında; tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 05.10.2022 tarih ve 075 numaralı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

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

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

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

2.1- Şirketin Ünvanı ve Adresi

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

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

Açı Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Ankara Çankaya İlçesi, Oğuzlar Mahallesi, 1379 Sokak Ema İş merkezi No:19/5-6 adresindedir.

www.acidegerleme.com.tr

Tel: 0312 2840300-Fax:0312 2840976

2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Ünvanı: Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Vizyon

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

Misyon

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

Arza İlişkin Özet Bilgiler

Ödenmiş Sermaye; 4.693.620.000-TL.

Kayıtlı Sermaye Tavanı; 7.000.000.000-TL.

Halka Arz; % 18,94

Şirket Adresi: Osmanağa Mah. Rıhtım Cad. Ziraat Bankası Blok No: 4 Kat: 4-6 PK: 34714

Kadıköy/İstanbul

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

2.3- Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamalar

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

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

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

-Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.

-Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgiye sahiptirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.

-Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.

-Ödeme nakit veya benzeri araçlarla yapılmaktadır.

-Gayrimenkul alım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

-Gayrimenkul ile ilgili hukuki bir problem bulunmamaktadır.

-Yasal belgelerinde usulsüzlük olmadığı kabul edilmiştir.

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

Konu taşınmaz için, Şirketimiz tarafından daha önce değerleme raporu düzenlenmemiştir.

2.5- İşin Kapsamı

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

BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULHAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri



Değerleme konusu taşınmaz; Şanlıurfa İli, Haliliye İlçesi, Atatürk Mahallesi, Meteroloji Caddesi, Dış Kapı No: 19 iç kapı no:1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14 adresinde yer almaktadır. Ulaşım; Şehit Nusret Caddesi üzerinden batı yönde ~ 1750 metre ilerlenir ve kavşaktan sola Meteroloji Caddesine dönülür. Bu caddede ~ 30 metre devam edilir değerleme konusu taşınmaza ulaşım sağlanır. Bölgenin teknik alt yapısı tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Taşınmazın bulunduğu yakın çevrede genellikle gecekondolu tipi yapılaşmalar ve konutlar bulunmaktadır. Askeri bölgenin bitişiğinde yer almaktadır. Yapılaşmanın %65 yoğunlukta olduğu

bölgede, sosyal yaşamın gerektirdiği alışveriş, sağlık ocağı, okul, market vb. sosyal ihtiyaçlar kısa mesafelerde karşılanabilmektedir. Bölge, alt düzey gelir grubuna sahip insanların ikamet etmeyi tercih ettikleri bir bölge özelliğini taşımakta olup, toplu taşıma araçlarının da güzergahı olan Şehit Nusret Caddesi'ne olan yakınlığı ulaşımında rahatlık yaşanmasını sağlamaktadır.

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda; Şehit Nusret Caddesi, Rabia Meydanı , 3-4 katlı konut nitelikli yapılar ile ticari nitelikli yapılaşma bulunmaktadır. Cepheli olduğu Şehit Nusret Caddesi bölgenin ana arterlerinden olup, araç trafiği yoğunudur. Konu mülke ulaşım toplu taşıma araçları, özel araçlar ile sağlanabilmektedir. Taşınmaz merkezi konumda olup, ulaşımı son derece kolay bölgededir.

Konu mülk Enlem: 37.1598- B: 38.7869 koordinatlarında yer almaktadır.

3.2- Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

Gayrimenkulün Tapu Kaydı			
İLİ	ŞANLIURFA	PAFTA	
İLÇESİ	HALİLİYE	ADA	6994
BUCAĞI		PARSEL	2
MAHALLESİ	ATATÜRK	ALANI (m ²)	2.040,72 m2
MEVKİİ	-	ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	12 KATLI BETONARME OTEL VE ARSAS
		BAĞIMSIZ BÖL. NİTELİĞİ	-
		ARSA PAYI	-
		BULUNDUĞU KAT	3 BODRUM + ZEMİN + 11 NORMAL KAT + ÇATI PİYESİ
		BAĞIMSIZ BL NO	-
SOKAĞI	-	CİLT	57
BLOK	-	SAYFA	5276
İKTİSAP TARİHİ	10.07.2020	YEVİMİYE	14148
MALİKLER	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.....1/1		

3.3- Gayrimenkullerin Tapu Takyidat Bilgileri

26.12.2022 tarihi itibarıyla taşınmazın tapu kaydı üzerinde yapılan incelemede;

BEYANLAR HANESİNDE:

* Diğer (Konusu: Ayni Sermaye Hakkı Kurulmuştur. Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Adına (Lehine) Ayni Sermaye Konulması Taahhüdü vardır.) Tarih: 01/06/2020 Sayı: 0(Şablon: Diğer)

-Tefferruat bilgileri rapor ekinde yer alan tapu kaydında sunulmuştur.

3.4-Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

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

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

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

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

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

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

3.4.1- Değerleme Uzmanının Beyanı

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

3.5. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Düzenlenmiş Enerji Kimlik Belgesi

Değerleme konusu taşınmaza ait ilgili belediye ve online yapılan sorgulamada enerji Kimlik Belgesinin bulunmadığı tespit edilmiştir.

3.6 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

3.7- Gayrimenkulün İmar Durumu

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

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



3.8- Gayrimenkulün Hukuki Durumu

İlgili Belediye ve Tapu Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerde değerlemeye konu gayrimenkul ile ilgili Gayrimenkul ile ilgili varsa, son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ilişkin bilgi kapsamında; taşınmaz 01/06/2020 tarihinde aynı sermaye kapsamında Ziraat GYO bünyesine geçmiştir.

- Değerleme konusu gayrimenkulün belediye dosyasında durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı vb. durumlara ilişkin herhangi bir olumsuz evrak bulunmamaktadır.
- Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminden 03.10.2022 Tarihinde alınan tapu kaydına göre konu mülk üzerinde herhangi bir yasal kısıtlama, ipotek, haciz veya devredilmesine engel teşkil edebilecek herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.9- Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Bilgiler

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

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

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

3.11- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden Raporda verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu 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. “

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

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

BÖLÜM 4 : DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

4.1- Gayrimenkul Sektörünün Analizi ve Genel Verileri

**Türkiye genelinde konut satışları 2022 Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,1 artarak 97 bin 587 oldu. Konut satışlarında İstanbul 18 bin 752 konut satışı ve %19,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 464 konut satışı ve %8,7 pay ile Ankara, 5 bin 575 konut satışı ve %5,7 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 23 konut ile Ardahan, 40 konut ile Hakkari ve 47 konut ile Bayburt oldu.

**Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %35,6 artış göstererek 19 bin 888 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %20,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Şubat döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %49,9 artışla 38 bin 71 oldu.

**Türkiye genelinde diğer konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %16,7 artarak 77 bin 699 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %79,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Şubat döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %16,9 artışla 147 bin 822 oldu

**Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %21,6 artış göstererek 68 bin 690 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %70,4 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Şubat döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,8 artışla 129 bin 793 olarak gerçekleşti. Ağustos ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den bin 238 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 633 konut ile İran, 417 konut ile Irak vatandaşları izledi.

** Yabancılar yapılan konut satışları; 2021 yılı 2. çeyreği sonu itibariyle geçen yılın aynı dönemine göre %320'lik büyüme ile 10 bin 601 adet seviyesinde gerçekleşti

***2021 yılı 2. çeyrek sonu itibariyle toplam konut kredileri içinde en fazla konut kredisi kullanılan ilin %43 oranla İstanbul olduğu görülmektedir. İstanbul'u %18 ile Ankara, %11 oranla ise İzmir takip etmektedir.

**Artan Döviz kurları gayrimenkul sektörünü yalnızca faiz oranlarının yükselmesi ile olumsuz etkilememiş aynı zamanda artan enflasyon ve sektörün girdi maliyetlerinin yükselmesi ile de olumsuz etkilemiştir.

*İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %3,47, bir önceki yılın aynı ayına göre %106,87 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %4,16, işçilik endeksi %0,72 arttı.

2022 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan Yeni Ekonomi Programı (YEP) kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2021 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH'nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzendeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir.

Sektör bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça etkilenmekte olup, meydana gelecek değişikliklerin de en fazla hissedildiği iş kollarından birisidir. Bu nedenle 'duyarlılığı' ve 'eğilimleri' anlamak için gerek küresel gerekse de ülkemize ait makroekonomik gelişmelerin analiz edilmesi önemlidir. Bu bağlamda Aralık ayında Çin'de başlayan COVID-19 salgını küresel ekonomiyi olumsuz yönde etkilemeye başlamıştır. Ardından oldukça hızlı bir yayılım ile tüm dünyayı etkilemiştir. Günlük hayatta yaşanan önemli kısıtlar her sektörde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörü üzerinde de sınırlayıcı bir etki yaratmıştır. Salgının toplumsal hayat, tüketici tercihleri ve diğer ekonomik değişkenler üzerinde yaratacağı etkiler önümüzdeki dönemde ekonomik hayatta belirleyici olacaktır.

İnşaat ve Gayrimenkul sektörü de dünyadaki bu değişimlere bağlı olarak kendisine yol çizmek durumundadır. İnşaat sektörü değişkenlerini çok dikkatli bir biçimde ve belli bir vadede analiz edilmesi gerekliliği açıktır. Bu nedenle piyasanın dinamikleri ve beklentilerinde analizler içinde düşünülmesi gerekmektedir. 2008 dünya krizinden sonra kısa bir duraksama yaşayan inşaat ve gayrimenkul sektörü, 2009 yılından 2014 yılına kadar çok daha kuvvetli bir talep ile karşılaşmıştır. 2018 Ağustos kur şoku ve ardından yaşadığımız faiz şoku doğal talebi olumsuz etkileyerek sektörde duraksamaya yol açmıştır. Ancak 2019 sonu itibarıyla talep ve beklenti faizlerdeki düşüşe ve ekonomik şartlara bağlı olarak normalleşmeye başlamıştı. Türk inşaat ve konut sektörü

büyüyen Türkiye'nin lokomotif sektörlerinden biri olmaya devam edecektir. Demografik ve ekonomik gelişmeler göz önüne alınıp dünya ile kıyaslandığında sektörün daha çok potansiyel içerdiği görülecektir. Dolayısı ile gerek ülkemiz ile ilgili gerekse sektörle ilgili istikrar ve dinamik yapı devam ettikçe orta vadede eğilim büyüme yönünde olacaktır Öte yandan 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

2021 Yılında salgın dolayısıyla kısıtlamaların gölgesinde başlayan bir yıl olduğunu, "29 Nisan-17 Mayıs tarihleri arasındaki kısıtlamalar nedeniyle özellikle kredili konut satışları yapılamamıştı. Kısıtlamaların seviyelerindeki değişiklikler toplam konut satışlarını da ilk altı ayda doğrudan etkiledi. Tüm bunlara rağmen 2021 yılının ilk altı ayında toplam konut satışı 552 bin 810 adet olarak gerçekleşti.

2021 yılının ilk yarısında en çok konut satışı yapılan illere bakıldığında sıralamanın İstanbul, Ankara, İzmir, Antalya, Bursa, Mersin, Konya, Gaziantep, Kocaeli ve Tekirdağ şeklinde, "İlk yarıyıldaki gerçekleşen 552 bin 810 adetlik konut satışı içerisinde İstanbul, 108 bin 51 adet satış ve yüzde 19,6 pay ile ilk sırada yer alıyor. Ardından 53 bin 575 adet satış ve yüzde 9,7 pay ile Ankara; 31 bin 683 adet satış ve yüzde 5,7 pay ile İzmir geliyor. Son beş yılın aynı dönemine baktığımızda İstanbul, Ankara ve İzmir'deki konut satışlarının toplam satışlar içerisindeki payının yüzde 33-35 bandında seyrettiği görülüyor."

2019 yılının ilk altı ayında ortalama konut kredisi faiz oranlarının yıllıkta yüzde 21'ler seviyesinde olduğu, "2021 yılının ilk altı ayında ise ortalama yıllık konut kredisi faiz oranı yüzde 18'ler mertebesinde oldu ve bu oran ile yaklaşık 104 bin adetlik ipotekli satış gerçekleşti. Haziran ayındaki gerek toplam konut satışı, gerek ipotekli konut satışlarında nisan sonu ve mayıs ayındaki taleplerin ötelenmesinin etkisinin olduğu unutulmamalı. Buna rağmen, haziran ayındaki toplam konut satışlarında ülkemizde gerçekleşen ortalama aylık satış adedinin yakalandığını görmek umut verici. Bu hareketlilikte pandemiye paralel olarak değişen konut trendlerinin ve depremin oldukça etkili birer araç olduğu söylenebilir. Öte yandan ilk altı ayda konut kredisinin daha çok 500 bin TL'ye kadar olan konutlar için talep edildiğini belirtebiliriz. Konut kredisi faiz oranındaki geçen yıla kıyasla yüksek seyir, alımları iyiden iyiye peşin, senetli ve tasarruf finansman şirketlerinin sağladığı finansman olanakları gibi farklı alternatiflere yönlendiği görülmüştür.

Konut kredisi faiz oranlarının yüksekliğine rağmen, konut fiyatlarında da artış trendinin Temmuz 2020'den bu yana reel olarak yüzde 11'in altına düşmeyecek şekilde arttığını, "Konut fiyatlarının artış trendine başladığı Mayıs 2020'de daha çok bu artışın 2017-2019 yılları arasında yapılamayan

artışların düzeltilmesi olarak görüyorduk. Ancak inşaat maliyet endeksindeki artış trendinin istikrarlı şekilde devam ediyor olması, konut fiyat endeksinde de artışı beraberinde getiriyor. İnşaat maliyet endeksindeki artışın temel kısmı ise inşaat malzeme endeksinden ve döviz kurundan geliyor. Şu anda konut fiyatlarının geldiği mertebelerin en önemli nedeninin de Aralık 2020'den beri inşaat maliyet endeksine bağlı olduğunu düşünüyoruz. Tüm ülkeye yayılan bu artış, Mayıs 2021 verilerine göre nominalde yıllık yüzde 29'luk bir artış şeklinde gerçekleşti. Mayıs ayındaki aylık artış ise bir önceki aya göre yüzde 3,9 gibi oldukça yüksek bir oranda gerçekleşti." 2021 yılı ilk altı ay için baktığımızda ipotekli konut satışlarının, toplam konut satışlarının yaklaşık yüzde 19'unu oluşturduğunu, "Konut kredisi faiz oranlarının en düşük olduğu dönemde bu oranın yüzde 43'lere kadar çıktığını görmüştür. 2021'in ilk altı ayında konut kredisi faiz oranlarının yüksek olması nedeniyle ipotekli konut satışlarının toplam konut satışları içindeki payı yüzde 19 olarak gerçekleşti. Bunun, ipotekli konut satışlarında 2019 yılından sonraki en düşük ikinci oran olduğunu söylenebilir. 2019 yılının ilk altı ayında daha yüksek konut kredisi faizleri ile bu oran yüzde 16'lara kadar düşmüştü."

4.2- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Şanlıurfa İLİ:

Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık sekizinci şehridir. 2020 yılı verilerine göre nüfusu 2.115.256'dır. Şehir doğuda Mardin ili ile, batıda Gaziantep ili ile, kuzeydoğuda Diyarbakır ili ile, kuzeyde Adıyaman ili ile sınır olup Güneyde Suriye ile kara sınırına sahiptir.. Şanlıurfa'nın 13 ilçesi vardır. Ortalama yükseltisi 518 metre olan Şanlıurfa, 19.451 km²'lik yüzölçümü ile Türkiye'nin en büyük yedinci ilidir.

Şanlıurfa, coğrafi konumu nedeniyle üzerinde tarih boyunca birçok devlet ve beyliğin hüküm sürdüğü, değişik kültürlerin geçiş ve kaynaşma alanı olmuştur. İlk ve orta çağda eski uygarlık merkezlerinden olan Mezopotamya ve Arap ülkeleri ile Avrupa arasındaki bazı yollar Şanlıurfa üzerinden geçmekteydi. Şanlıurfa doğuyu batıya bağlayan birçok tarihi, ticari ve askeri yolların üzerinde yer almış olması nedeniyle geçmişte ve günümüzde önemli bir il olmuştur.

Şanlıurfa'nın toplam 13 ilçesi bulunmaktadır. Nüfus bakımından 8. sırada, yüzölçümü bakımından da 7. Sırada yer almaktadır. Şanlıurfa il nüfusu: **2.143.020** (2021 sonu).

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



AÇI KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.





4.3- Ana Gayrimenkullerin Yapısal Özellikleri

Ana gayrimenkul 2.040,72 m² yüzölçümlü arsa üzerine, 01.09.2006 onay tarihli mimari projesine göre; ayırık nizam tarzında, betonarme (5-B) yapı türünde inşa edilen yapı 3.derece deprem bölgesinde olup, binada gözle görülen depremsel bir hasar tespit edilmemiştir. İmarın 6994 Ada 2 parselin üzerinde Otel bulunmaktadır. Değerlemeye konu olan taşınmaz onaylı mimari projesine göre 3 bodrum +zemin +11 normal kat+ çatı piyesi katı olmak üzere toplam 15 kat olarak inşa edilmiştir. Taşınmazın onaylı mimari projesine göre rapor 13370 m² kapalı ve 410m² teras kullanım alanından oluşmaktadır. Mahallinde ise 410m² teras alanları kapatılarak ve 1.bodrum katta yaklaşık 400m³ asma kat oluşturulup kullanım alanına dahil edilerek toplam 14180m² kapalı kullanım alanı bulunmaktadır. Ana gayrimenkul inşa özellikleri; dış cephesi kompozit malzeme kaplı + cam giydirmedir. Asansörlü binada katlar arasında bağlantıyı kuran merdiven basamakları ve sahanlıklar granit, duvarlar ise saten boyalıdır. Otel yaya giriş kapısı dönerli ve 2 adet açılır- kapanır otomatik kapıdan sağlanmakta olup ve taşınmazın doğu cephesinde otopark girişi bulunmaktadır. Ana taşınmazın alt yapı olanaklarından istifadesi tam olup çevre düzenlenmesi tamamlanmıştır.

-Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından işletme verilen Turizm İşletme Belgesine göre 5 yıldızlı otel sınıfındaki yapının kapasitesi 125 adet standart oda, 1 adet bedensel engelli odası, 7 adet suit oda

olmak üzere toplam 133 otel odası, 150 kişilik 1. Sınıf lokanta, 100 kişilik 2. Sınıf lokanta, 30-60-100-330 kişilik çok amaçlı salonlar, 125 kişilik diskotek, türk hamamı aletli jimnastik salonu, sauna, buhar odası, 3 adet masaj odası, kapalı yüzme havuzu, 2 adet satış ünitesi baybayan kuaför, lobi bar, vitamin bar, 30 araçlık kapalı otopark, 50 araçlık açık otopark şeklindedir. -
-Şanlıurfa Büyükşehir Belediyesi tarafından otel için düzenlenmiş 09.03.2009 tarih 15856 numaralı otelcilik faaliyet konusunda işyeri açma ve çalışma ruhsatı düzenlenmiştir.

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

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

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

4.4- Gayrimenkullerin/Bağımsız Bölümlerin Genel Özellikleri

Taşınmazın mimari projesine göre;

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

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

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

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

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

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

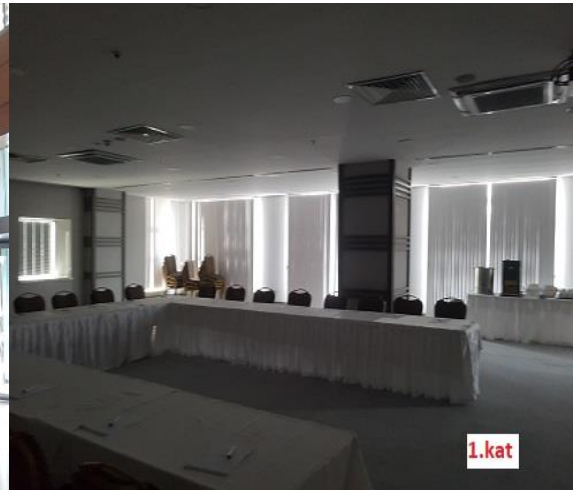
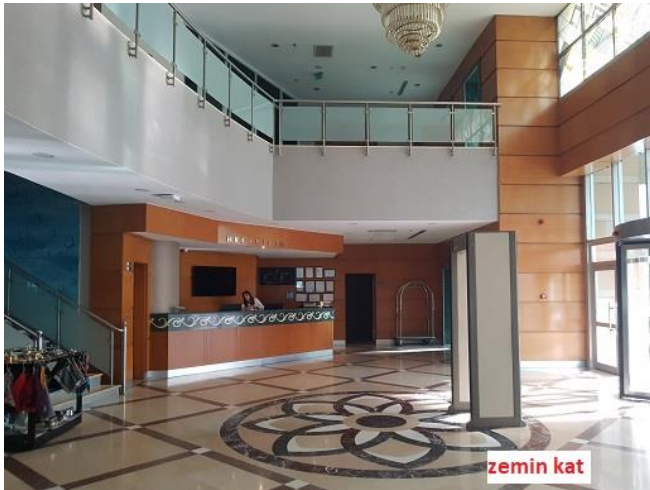
2.3.4.5. normal katta 1er adet engelli odası, 13 er adet standart oda, 6.7.8.9.10. normal katlarda, 13'er adet standart oda, 11. Normal katta kral dairesi, 12 adet standart odalıdır. Çatı kat 245 m2 alanlı olup teknik daire, chiller grubu hacimlerinden oluşmakta olup ayrıca 250m2 ve 310 m2 kullanım açık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



AÇI KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

RESİMLER







4.4.1- Teknik Özelliklerinin Değerlemesinde Baz Alınan Veriler

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

4.5- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilen, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastroda kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Gerekli tüm ruhsat, iskân belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.

- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülkün bütünü için geçerlidir. (mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinden, değerlendirme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurmuştur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyulduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.

4.6- Gayrimenkullerin Değerine Etken Faktörler

4.6.1- Olumlu Faktörler

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

4.6.2- Olumsuz Faktörler

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

4.7- Genel Değerleme Yöntemleri

4.7.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

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

4.7.2- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

- Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır.
- Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlemeye konu gayrimenkulün piyasa değerini gösterdiği kabul edilir.

4.7.3- Maliyet Oluşumlar Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

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

4.7.4- Proje Geliştirme Yöntemi

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

- Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.
- Bu yöntemde, değerlemesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

4.8- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmalarında, aşağıda UDES Standart 1’de tanımlanan Pazar Değeri Esaslı standartlar ile ilgili kılavuz notları Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1) bir arada ele alınmıştır. Değerleme çalışmaları, Pazar Değerinin tespiti amacıyla gerçekleştirilmiş olup, parsel üzerinde

ticari faaliyet olması nedeni ile **Maliyet Oluşumlar Yaklaşımı (Varsayımları) Yöntemi, bilgi amaçlı Piyasa Değeri (Varsayımları) Yaklaşım ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı (Varsayımları) Yöntemi kullanılmıştır.** UDES içerisinde Pazara Dayalı değerlendirme yöntemleri arasında sayılan ve aşağıda detayları verilen üç ana yaklaşımdan Rapor'a konu olan gayrimenkulün özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkullerin özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmaları sonucunda gayrimenkulün değeri tespit edilmeye çalışılmıştır.

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

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

EMSAL:1- (Satılık Arsa) BABACAN EMLAK 0 (544) 621 10 11

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, aynı yol üzerinde bitişik nizam ticari+konut imarlı olduğu beyan edilen, 240 m2 yüzölçümlü arsa vasıflı taşınmaz 4.000.000,00 TL bedelle pazarlıklı satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz ticari yoğunluk kısmen bezer ve alansal açıdan şerefiyesi yüksek, ancak imar yoğunluğu bakımından şerefiyesi, düşüktür.

Düzeltilmiş Arsa Birim m2 Değeri: $16.666 \text{ TL/m}^2 \times 0,85 \text{ (pazarlık payı)} \times 0,50 \text{ (alan şerefiyesi)} \times 1,45 \text{ (3,50/2,40 imar yoğunluğu şerefiyesi)} = \sim 10.270,00 \text{ TL/m}^2$

EMSAL:2- (Satılık Arsa) KIZILAY EMLAK (0544 312 82 70)

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Ana cadde cepheli olan 25 metrelik yola bakan, imarı Yençok:15,5 , E:1,00 ticari imarlı olduğu beyan edilen, 533 m2 yüzölçümlü arsa vasıflı taşınmaz 7.500.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmaz imar lejantı, alansal ve konum açıdan avantajlı, ancak imar yoğunluğu bakımından dezavantajlıdır

Düzeltilmiş Arsa Birim m2 Değeri: $14.071 \text{ TL/m}^2 \times 0,90 \text{ (pazarlık payı)} \times 0,50 \text{ (konum şerefiyesi)} \times 0,50 \text{ (alan ve imar lejantı şerefiyesi)} \times 3,5 \text{ (3.5.1.00 imar şerefiyesi)} = \sim 11.081 \text{ TL/m}^2$

EMSAL:3- (Satılık Arsa) KAYTAN EMLAK (0541 622 22 62)

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Süleymaniye Mahallesi sınırları içerisinde, Açıksu caddesine cepheli, 4812 ada 14 parsel nolu, Hmax:9,50 ,E:1,75 blok nizam ticari+konut imarlı imarlı olduğu beyan edilen, 1467,91 m2 yüzölçümlü arsa vasıflı taşınmaz 20.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmaz imar lejantı ve konum açıdan avantajlı, ancak imar yoğunluğu bakımından dezavantajlıdır

Düzeltilmiş Arsa Birim m2 Değeri: $13.625 \text{ TL/m}^2 \times 0,85 \text{ (pazarlık payı)} \times 0,70 \text{ (konum şerefiyesi)} \times$

- Seçilen örneklerin aynı bölgede yer aldığı, benzer fiziki yapıya ve gelişme trendine sahip oldukları kabul edilmiştir.
- Satış örneklerinde verilen gayrimenkuller hali hazırda satışa arz halinde olduklarından enflasyon düzeltilmesi yapılmamıştır.
- Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlu olduğu bölgede bulunan ve benzer koşullara sahip arsa vasıflı taşınmazların birim m2 değeri 10.000-12.500 TL/m2 bedel aralığında değiştiği tespit edilmiştir.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazın yeri, konumu, imar durumu, alanı, pazarlık payı oranı, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi parsellerin geometrik ve topografik gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak Arsa piyasa birim m2 değerinin ~10.500 TL/m² olabileceği kanaatiyle değer takdirinde bulunulmuştur.

4.9.2 Maliyet Oluşumlar Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Durum Değeri

Değerleme konusu taşınmazın mevcut yapı durumu dikkate alınarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 2022/3 yılı Eylül ayı itibarıyla yapı yaklaşık birim maliyetleri hakkındaki tebliğinde 5-A yapı sınıfında değerlendirilmiş olup birim m2 inşaat maliyetinin 7.700-TL belirtilmiştir. Mevcut yapı ruhsatı ve mahallindeki yapı durumu dikkate alınarak yapıya %15 yıpranma takdir edilmiştir.

KONU TAŞINMAZIN YASAL DEĞERİ						
Ünite Adı	Brüt Alan (m ²)	İnşaat Sınıfı	Birim Metrekare Değeri (TL/m ²)	Yansınma Oranı	Amortisman Oranı (%15)	%100 Tamamlanması Maliyet Bedeli (TL)
ARSA	2.040,72	1	10.500,00		0,00%	21.427.560,00
BİNANIN YAPI MALİYETİ	13.370,00	5-A	7.700,00		0,85	87.506.650,00
PROJE GENEL GİDERLERİ (%1,5)	13.370,00	5-A	7.700,00	0,015	1,00	1.544.235,00
ÇEVRE TANZİM VE VE PEYZAJ MALİYETİ (%1,5)	13.370,00	5-A	7.700,00	0,015	0,85	1.312.599,75
ALTYAPI MALİYETİ (%2,5)	13.370,00	5-A	7.700,00	0,025	0,85	2.187.666,25
GİRİŞİMCİ KAR ORANI (%23)	13.370,00	5-A	7.700,00	0,23	1,00	23.678.270,00
TAŞINMAZIN TOPLAM YASAL DURUM DEĞERİ						137.656.981,00
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK YASAL DURUM DEĞERİ						137.660.000,00

KONU TAŞINMAZIN MEVCUT DEĞERİ						
Ünite Adı	Brüt Alan (m ²)	İnşaat Sınıfı	Birim Metrekare Değeri (TL/m ²)	Yansınma Oranı	Amortisman Oranı (%15)	%100 Tamamlanması Maliyet Bedeli (TL)
ARSA	2.040,72	1	10.500,00		0,00%	21.427.560,00
BİNANIN YAPI MALİYETİ	13.370,00	5-A	7.700,00	1	0,85	87.506.650,00
PROJE HARİÇİ İLAVE EDİLEN ALAN	810,00	2-C	2.685,00	1	0,85	1.848.622,50
PROJE GENEL GİDERLERİ (%1,5)	13.370,00	5-A	7.700,00	0,015	1,00	1.544.235,00
ÇEVRE TANZİM VE VE PEYZAJ MALİYETİ (%1,5)	13.370,00	5-A	7.700,00	0,015	0,85	1.312.599,75
ALTYAPI MALİYETİ (%2,5)	13.370,00	5-A	7.700,00	0,025	0,85	2.187.666,25
GİRİŞİMCİ KAR ORANI (%23)	13.370,00	5-A	7.700,00	0,23	1,00	23.678.270,00
TAŞINMAZIN TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ						139.505.603,50
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK MEVCUT DURUM DEĞERİ						139.510.000,00

4.9.3-Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

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

EMSAL:1- (Satılık Otel) Kutay Gayrimenkul 0 (541) 622 22 62

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Eyyübüye İlçesi Camikebir Mahallesi sınırları içinde, Zemin+3 normal kat olmak üzere toplam 4 katlı 30 odalı 3 yıldızlı olduğu beyan edilen 15 yaşlarında Otelin tamamı 27.500.000,00 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz alansal açıdan konum ve yapısal açıdan şerefiyesi düşüktür.

Oda Birim Değeri = $(27.500.000\text{-TL}/30) * 0,90$ (pazarlık payı) = 825.000-TL/oda

Düzeltilmiş Birim Değeri = 825.000-TL/oda * 1,35 (konum ve yapı şerefiyesi) = ~1.110.000-TL/oda

- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- Piyasa araştırması neticesinde elde edilen satış örneklerine ait verilen değerler, piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- Seçilen örneklerin aynı bölgede yer aldığı, benzer fiziki yapıya ve gelişme trendine sahip oldukları kabul edilmiştir.
- Satış örneklerinde verilen gayrimenkuller hali hazırda satışa arz halinde olduklarından enflasyon düzeltilmesi yapılmamıştır.

-Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlu olduğu bölgede bulunan ve benzer koşullara sahip otel odası düzeltilmiş değeri 1.100.000 TL bedel kanaatiyle değer takdirinde bulunulmuştur.

Taşınmazın Değeri = 133 oda * 1.100.000-TL/oda = ~146.300.000-TL. dir.

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

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

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

Değerleme konusu otelin internet sayfasında otel oda fiyatının minimum günlük konaklama ücreti **1.096-TL** bedel olduğu bilgisi alınmıştır.

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

Değerleme konusu otelin internet sayfasında otel oda fiyatının minimum günlük konaklama ücreti **1.235-TL** bedel olduğu bilgisi alınmıştır.

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

Değerleme konusu otelin internet sayfasında otel oda fiyatının minimum günlük konaklama ücreti **970-TL** bedel olduğu bilgisi alınmıştır.

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

Değerleme konusu otelin internet sayfasında otel oda fiyatının minimum günlük konaklama ücreti **1.096-TL** bedel olduğu bilgisi alınmıştır. Günlük konaklama ücreti **950-TL** bedel olduğu bilgisi alınmıştır.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU (DISCOUNTED CASH FLOWS)											
OTEL		TESİSİN İŞLETME SINIFI		5 YILDIZ+**		ÇALIŞMA PRENSİBİ		HERŞEY DAHİL			
Açık Kalan Gün Sayısı (12AY)		365									
Oda Sayısı		133									
Yatak Sayısı		266									
Yıllık Yatak Kapasitesi		48.545									
Konaklama Geliri Artış Oranı		10.0%									
Ortalama Gecelik Yatak Fiyatı (ARR)		1.050									
Diğer Gelir Oranı		1.0%									
Ekstra Yiyecek İçecek Geliri Oranı		3.0%									
Kapitalizasyon Oranı		10.0%									
Yenileme Gideri Oranı		3.0%									
	YILLAR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
FAALİYET GÖSTERGELERİ	30.01.2022	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031
Yıllık Oda Kapasitesi		48.545	48.545	48.545	48.545	48.545	48.545	48.545	48.545	48.545	48.545
Kapasite Kullanım Oranı (%)	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
Satılan Yatak Adedi (Konaklama)		26.700	26.700	26.700	26.700	26.700	26.700	26.700	26.700	26.700	26.700
GELİRLER (TL)											
Oda Konaklama Geliri (TL)	1.100	1.050,00	1.155,00	1.270,50	1.397,55	1.537,31	1.691,04	1.860,14	2.046,15	2.250,77	2.475,85
Toplam Konaklama Geliri (TL)		28.034.738	30.838.211	33.922.032	37.314.236	41.045.659	45.150.225	49.665.248	54.631.772	60.094.950	66.104.445
Otel Diğer Gelirler (TL)		280.347	308.382	339.220	373.142	410.457	451.502	496.652	546.318	600.949	661.044
Ekstra Yiyecek İçecek Geliri (TL)		841.042	925.146	1.017.661	1.119.427	1.231.370	1.354.507	1.489.957	1.638.953	1.802.848	1.983.133
İŞLETME GELİRLERİ (TL)		29.156.127	32.071.740	35.278.914	38.806.805	42.687.486	46.956.234	51.651.858	56.817.043	62.498.748	68.748.622
Olanğan Dışı Gelirler (Artık Değer)											188.915.759
TOPLAM GELİRLER (TL)		29.156.127	32.071.740	35.278.914	38.806.805	42.687.486	46.956.234	51.651.858	56.817.043	62.498.748	257.664.382
GİDERLER (TL)											
GOP (%)	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%
Genel Faaliyet Giderleri (TL)		19.826.166	21.808.783	23.989.661	26.388.627	29.027.490	31.930.239	35.123.263	38.635.589	42.499.148	46.749.063
Yenileme Gideri (TL)		874.684	900.924	927.952	955.791	984.464	1.013.998	1.044.418	1.075.751	1.108.023	1.141.264
TOPLAM GİDERLER (TL)		20.700.850	22.709.707	24.917.613	27.344.418	30.011.955	32.944.237	36.167.681	39.711.340	43.607.172	47.890.327
NET NET NAKİT AKIŞI (TL)		8.455.277	9.362.032	10.361.300	11.462.387	12.675.531	14.011.997	15.484.176	17.105.703	18.891.576	209.774.055
DEĞERLEME TABLOSU											
İndirgeme Oranı (%)	11,00%										
Net Bugünkü Değer (TL)	141.601.863										

Taşınmazın nakit akış yöntemine kullanılarak bölgesel analize göre **Kapitalizasyon Oranı %10** ve **Toplam İskonto Oranı %11** baz alınarak taşınmazın değeri yaklaşık **141.600.000TL.** bedel bulunmuştur.

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

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

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

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

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

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

4.11- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En etkin ve verimli kullanımın temelde 4 şartı bulunmaktadır.

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

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

4.11- Yapılan Çalışmalarda Baz Alınan Veriler ve Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması

Değerleme çalışmalarında, yukarıda UDES Standart 1’de tanımlanan Pazar Değerine Esas standartlar ile ilgili kılavuz notları Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1) bir arada ele alınmıştır. Değerleme çalışmaları, Pazar Değerinin tespiti amacıyla gerçekleştirilmiş olup, çalışmalarda, Raporda açıklanan **Piyasa Değeri Varsayımları (Yaklaşımları)** UDES içerisinde Pazara Dayalı değerlendirme yöntemleri arasında sayılan ve yukarıda detayları verilen ana yaklaşımdan Rapor’a konu olan gayrimenkulün özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir

olanlar tercih edilerek değerleme çalışmaları gerçekleştirilmiştir. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde, değerleme konusu gayrimenkulün konumu, imar durumu, parselin geometrik ve topografik özellikleri göz önünde bulundurularak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmaları sonucunda gayrimenkullerin değeri tespit edilmeye çalışılmıştır.

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

ÖZET TABLO

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

ÖZET TABLO

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMİ	6994 ADA 2 PARSEL ÜZERİNDEKİ OTELİN YASAL DEĞERİ(TL)	6994 ADA 2 PARSEL ÜZERİNDEKİ OTELİN MEVCUT DURUM DEĞERİ(TL)
MALİYET OLUŞUMLAR YÖNTEMİ	~137.660.000,00	~139.510.000,00
PİYASA DEĞER YÖNTEMİ (Bilgi Amaçlı)	~146.300.000,00	~146.300.000,00
NAKİT AKIŞLAR (GELİR) YÖNTEMİ (Bilgi Amaçlı)	~141.600.000,00	~141.600.000,00

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

4.12- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi

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

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

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

4.13- TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; Yerinde yapılan incelemesi, altyapı ve ulaşım olanakları, taşınmazın mevcut kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazların hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önüne alınarak mülkiyetinin Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ne ait olan; Tapu kayıtlarına göre Şanlıurfa İli, Haliliye İlçesi, Atatürk Mahallesi, 6994 ada 2 parsel numaralı kayıtlı, 12 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI nitelikli taşınmazın Yasal durum değeri KDV hariç **#137.660.000 TL. (Yalnız-YüzotuzyedimilyonaltıyüzaltmışbinTürkLirası.)** ve mevcut durum değeri KDV hariç **#139.510.000 TL. (Yalnız-YüzotuzdokuzmilyonbeşyüzonbinTürkLirası.),** olduğu kanaati oluşmuştur.

KONU TAŞINMAZIN YASAL DEĞERİ						
Ünite Adı	Brüt Alan (m²)	İnşaat Sınıfı	Birim Metrekare Değeri (TL/m²)	Yansınma Oranı	Amortisman Oranı (%15)	%100 Tamamlanması Maliyet Bedeli (TL)
ARSA	2.040,72	1	10.500,00		0,00%	21.427.560,00
BİNANIN YAPI MALİYETİ	13.370,00	5-A	7.700,00		0,85	87.506.650,00
PROJE GENEL GİDERLERİ (%1,5)	13.370,00	5-A	7.700,00	0,015	1,00	1.544.235,00
ÇEVRE TANZİM VE VE PEYZAJ MALİYETİ (%1,5)	13.370,00	5-A	7.700,00	0,015	0,85	1.312.599,75
ALTYAPI MALİYETİ (%2,5)	13.370,00	5-A	7.700,00	0,025	0,85	2.187.666,25
GİRİŞİMCİ KAR ORANI (%23)	13.370,00	5-A	7.700,00	0,23	1,00	23.678.270,00
TAŞINMAZIN TOPLAM YASAL DURUM DEĞERİ						137.656.981,00
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK YASAL DURUM DEĞERİ						137.660.000,00

Değerleme konusu taşınmazın KDV dahil Mevcut Yasal Durum Değeri (137.660.000,00 TL* 1,18) = **162.438.800 TL. (Yalnız-YüzaltmışikimilyondörtüyüzotuzsekizbinsekizyüzTürkLirası) dir.**



KONU TAŞINMAZIN MEVCUT DEĞERİ						
Ünite Adı	Brüt Alan (m ²)	İnşaat Sınıfı	Birim Metrekare Değeri (TL/m ²)	Yansınma Oranı	Amortisman Oranı (%15)	%100 Tamamlanması Maliyet Bedeli (TL)
ARSA	2.040,72	1	10.500,00		0,00%	21.427.560,00
BİNANIN YAPI MALİYETİ	13.370,00	5-A	7.700,00	1	0,85	87.506.650,00
PROJE HARIÇI İLAVE EDİLEN ALAN	810,00	2-C	2.685,00	1	0,85	1.848.622,50
PROJE GENEL GİDERLERİ (%1,5)	13.370,00	5-A	7.700,00	0,015	1,00	1.544.235,00
ÇEVRE TANZİM VE VE PEYZAJ MALİYETİ (%1,5)	13.370,00	5-A	7.700,00	0,015	0,85	1.312.599,75
ALTYAPI MALİYETİ (%2,5)	13.370,00	5-A	7.700,00	0,025	0,85	2.187.666,25
GİRİŞİMCİ KAR ORANI (%23)	13.370,00	5-A	7.700,00	0,23	1,00	23.678.270,00
TAŞINMAZIN TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ						139.505.603,50
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK MEVCUT DURUM DEĞERİ						139.510.000,00

Değerleme konusu taşınmazın KDV dahil Mevcut Durum Değeri (139.510.000,00 TL* 1,18) = **164.621.800 TL.** (Yalnız-YüzaltmışdörtmilyonaltıyüzüymibirbinsekizyüzTürkLirası) dir.

(*) 26.12.2022 tarihi itibarıyla Merkez Bankası Efektif Satış Kuru üzerinden

6994 ADA 2 PARSEL	TL	USD	EURO
Yasal Durum Değeri	137.660.000,00	7.351.040,76	6.918.283,24
Mevcut Durum Değeri	139.510.000,00	7.449.830,72	7.011.257,41

1,-USD = 18.7266 TL, 1,-EUR = 19.8980 TL'dir. Döviz bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

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

Bilgilerinize sunulur. 28.12.2022

Saygılarımızla

Ali Furkan ÖZEL Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı (Lisans No: 408447)	Ufuk ŞAHİN Raporu Kontrol Eden Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402610)	Hüdaverdi SÖNMEZ Raporu Onaylayan Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 406838)
---	--	---

Eki :

- Tapu Kayıt Belgeleri
- İmar krokisi
- Uydu Krokisi
- Kat Planları (Yapı Ruhsatı/Resmi Belgeler)
- SPK Lisans Belgeleri