



MÜŞTERİ ADI/ADRESİ.....: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

RAPOR NO.....: 21- REV

DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ:06.11.2020

TALEP TARİHİ.....: 10.11.2020

DEĞERLEME TARİHİ.....: 18.12.2020

RAPOR TARİHİ.....: 21.12.2020

RAPOR KONUSU.....: Şanlıurfa ili, Haliliye ilçesi, Atatürk Mahallesi, Meteoroloji Caddesi üzerinde, 12 ada 39 numaralı parselde yer alan "12 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI" niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespiti ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti" hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan " Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

EKSPERTİZ DEĞERİ.....: 40.330.000,00-TL (KIRKMİLYONÜÇYÜZOTUZBİN-TÜRK LİRASI)

KDV DAHİL DEĞER.....: 47.589.400,00-TL (KIRKYEDİMİLYONBEŞYÜZSEKSENDOKUZBİNDÖRTYÜZ-TÜRK LİRASI)




Niş İstanbul Residence D Blok 15 Kat No:175 Bahçelievler / İSTANBUL

Tel: 0212 441 68 95 - 0212 441 16 95 / Fax: 0212 441 53 37

E-mail: info@ekspertur.com.tr

Web: www.ekspertur.com.tr

EKSPERTUR GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DAN. A.Ş.
Niş İstanbul Residence D Blok
Kat:15 D:175 Bahçelievler / İST.
Yenibosna V.D. 330 045 5419

TALEP EDEN KURUM	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
TALEP TARİHİ	10.11.2020
DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ	06.11.2020
DEĞERLEME TARİHİ	18.12.2020
RAPOR TARİHİ VE NOSU	21.12.2020/ 21-REV
RAPORUN KONUSU	Şanlıurfa ili, Haliliye ilçesi, Atatürk Mahallesi, Meteoroloji Caddesi üzerinde, 12 ada 39 numaralı parselde yer alan "12 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI" niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespiti ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti" hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan " Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
GARİMENKULLERİN MALİKİ	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
TAPU BİLGİLERİ	Tapu bilgileri 2.1. maddesinde belirtilmiştir.
İMAR DURUMU	Haliliye Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada alınan bilgilere göre, 09.02.004 tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, planda "Otel" lejantlı arsa olup, Ayrık nizam E:3,50 Hmax:39,50 Ön bahçe 7 m yan bahçe 5 m çekme mesafeli yapılaşma şartlarına sahip olduğu bilgisi alınmıştır. Parselin herhangi bir terkinin olmadığı bilgisi alınmıştır.
KISITLAYICI DURUMLAR	Yerinde yapılan incelemelerde iç alanlarda hacimsel değişiklik yapılmıştır. Yapılan basit tadilatların Yapı ruhsatını ve yapı kullanma izin belgesinin geçerliliğine etkisi yoktur.
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN (KDV HARİÇ) DEĞER	40.330.000,00-TL
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Burak BOZAN 404955 
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Serhat BOZAN 401262 
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Faruk BOZAN 401226 

İÇİNDEKİLER

- 1) DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER
 - 1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNUN ÜNVANI VE ADRESİ
 - 1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ
 - 1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR
 - 1.4 RAPORUN KAPSAMI
 - 1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER
- 2) GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ
 - 2.1 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI
 - 2.2 GAYRİMENKULÜN ADRESİ
 - 2.3 TAPU KAYDINDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?
 - 2.4 YASAL KISITLAMALAR
 - 2.5 GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PÖTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ
 - 2.6 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER
- 3) ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ
 - 3.1 YAPI CİNSİ
 - 3.2 MEVCUT TESİSATLAR
 - 3.3 ISITMA SİSTEMLERİ
 - 3.4 YAPI NİZAMI
 - 3.5 GAYRİMENKULÜN TÜRÜ
 - 3.6 İŞÇİLİK VE MALZEME
 - 3.7 SOSYAL DONATI ALANLARI
 - 3.8 YAPIYA AİT BİLGİLER
 - 3.9 ARSAYA AİT BİLGİLER

- 4) İMAR VE PROJE BİLGİLERİ
 - 4.1 İMAR BİLGİLERİ
 - 4.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ
- 5) MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR
- 6) ANAGAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ
- 7) BAĞIMSIZBÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ
- 8) GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ
 - 8.1. ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ
 - 8.2. GAYRİMENKULÜN KONUMU
 - 8.3. ÇEVRESEL ÖZELLİKLER
- 9) DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER
 - 9.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ
 - 9.2. BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ
 - 9.3. EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ
 - 9.4. GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER
- 10) DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ
 - 10.1. EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ
 - 10.1.1. EMSAL ARAŞTIRMASI
 - 10.1.2. EMSAL SEÇİMİNDE UYULAN ESASLAR VE ORTALAMA BİRİM FİYATININ TESPİTİ
 - 10.1.3. DEĞERİN HESAPLANMASI
 - 10.2. MALİYET YÖNTEMİ
 - 10.2.1. YASAL DURUM DEĞERLEMESİ (RUHSATLI VE PROJELİ ALANLAR)
 - 10.2.2. MEVCUT DURUM DEĞERLEMESİ – PİYASADEĞERİ (RUHSATSIZ ALANLAR DAHİL)
 - 10.3. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ
 - 10.3.1. GELİR KAPİTALİZASYON ORANI / BRÜT KİRA ÇARPANI
 - 10.3.2. AYLIK KİRA BEDELİ / YILLIK KİRA BEDELİ

10.3.3. YÖNTEM ANALİZİ VE DEĞERİN HESAPLANMASI

10.4. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

10.4.1. TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ

10.4.2. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

10.4.3. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

10.4.4. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

11) EKSPERİN KANAATI

12) FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI

13) DEĞERLEME VE SONUÇ

13.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

13.2. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

13.3. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

14) EKLER

- RESİMLER
- İMAR PLANI
- PROJE RESİMLERİ
- YAPI RUHSATLARI
- YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ
- RESMİ YAZILAR
- TAPU KAYITLARI
- LİSANSLAR ve MESLEKİ TECRÜBE BELGELER



1.1. DEĞERLEME KURULUŞUNUN ÜNVANI VE ADRESİ	Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye : 300.000-TL Ticaret sicil : 569458/0 Telefon : 0212 441 68 95 e-posta/Web : info@ekspertur.com.tr / www.ekspertur.com.tr Adres : Çobançeşme Mahallesi Sanayi Caddesi no: 44 Nish İstanbul Residence D Blok no:175 Bahçelievler İSTANBUL
--	---

1.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ	Şirket Ünvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Şirket Adresi : Sahrayı Cedit Mahallesi Atatürk Caddesi No:48 Kat:8-9 Kadıköy/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 : 3.520.215.000.-TL Halka Açıklık : - Telefon : +90 216 369 77 72-73 e-posta : info@ziraatgyo.com.tr
---	--

1.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Şanlıurfa ili, Haliliye ilçesi, Atatürk Mahallesi, Meteoroloji Caddesi, 101 ada, 8 parselde yer alan, "12 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI" piyasa satış ve kira değerinin TL cinsinden değer tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.
--	--

1.4. RAPORUN KAPSAMI	İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.
-----------------------------	--

1.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından rapor hazırlanmamıştır.
--	--

2.1. GAYRİMENKULUN TAPU KAYDI					
İLİ	ŞANLIURFA	PAFTA		ARSA PAYI	1/1
İLÇESİ	HALİLİYE	ADA	12	BLOK NO	-
TAŞINMAZ KİMLİK NO	12314326	PARSEL	39	KAT NO.	-
MAHALLESİ	ATATÜRK	ALANI (m ²)	2040,72	B.B. NO.	-
KÖYÜ	-	NİTELİĞİ	12 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI		
MEVKİİ	-	CİLT	57	SAYFA	5276
MALİKLER	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ				
<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ	<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK	<input checked="" type="checkbox"/> DİĞER(ANA TAŞINMAZ)		

2.2. GAYRİMENKULUN ADRESİ	Şanlıurfa ili, Haliliye ilçesi, Atatürk Mahallesi Meteoroloji Caddesi, No:19
----------------------------------	--


6

2.3. TAPU KAYDINDA SON ÜÇ YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	<input checked="" type="checkbox"/> Evet: En son 08.07.2020 tarihinde Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işlemi yapılmıştır. <input type="checkbox"/> Hayır:
---	--

2.4. YASAL KISITLAMALAR (Şerh, İrtifak hakkı, Rehinler, Beyanlar v.s.)	
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminde 13.11.2020 tarihi itibari ile edinilen tapu kayıtlarına göre konu mülk üzerinde aşağıdaki beyanlara rastlanmıştır.	
İPOTEK	--
HACİZ	--
DİĞER ŞERHLER	--
BEYANLAR	-01.06.2020 tarih 10316 yevmiyeli Diğer "(Konusu: Aynı Sermaye Hakkı Kurulmuştur. Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Adına(Lehine) Aynı Sermaye Konulması Taahhüdü vardır.) Tarih: 01/06/2020 Sayı: 0(Şablon: Diğer)" beyanı bulunmaktadır.
AÇIKLAMA	Ekler kısmına tapu kayıtları eklenmiştir.

2.5. GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PÖTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ
Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki niteliği "12 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI'dır". Değerleme tarihi itibariyle otel ve arsası olarak kullanılmaktadır. Bu haliyle 12 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI vasıflı olarak GYO portföyüne dahil edilmesinde /bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı düşünülmektedir.

2.6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER
Değerleme konusu gayrimenkul için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3. FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLER				
3.1. YAPI CİNSİ				
<input checked="" type="checkbox"/> Betonarme karkas	<input type="checkbox"/> Kargir/Yığma Tuğla	<input type="checkbox"/> Ahşap	<input type="checkbox"/> Çelik	<input type="checkbox"/> Diğer ()

3.2. MEVCUT TESİSAT					
<input checked="" type="checkbox"/> Şehir Suyu	<input checked="" type="checkbox"/> Isıtma sistemi	<input checked="" type="checkbox"/> Asansör	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik	<input checked="" type="checkbox"/> Merkezi sıcak su	<input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz

3.3. ISITMA SİSTEMİ					
<input type="checkbox"/> Merkezi kalorifer	<input type="checkbox"/> Kombi	<input type="checkbox"/> Klima	<input type="checkbox"/> Soba	<input checked="" type="checkbox"/> Havalandırma	<input type="checkbox"/> Doğalgaz Sobalı

3.4. YAPI NİZAMI				
<input type="checkbox"/> Bitişik	<input checked="" type="checkbox"/> Ayrık	<input type="checkbox"/> İkiz	<input type="checkbox"/> Blok yapı	<input type="checkbox"/> Site

3.5. GAYRİMENKULÜN TÜRÜ				
<input type="checkbox"/> Daire	<input type="checkbox"/> Villa	<input type="checkbox"/> Yazlık ev	<input type="checkbox"/> Dükkan	<input checked="" type="checkbox"/> Diğer

3.6. İŞÇİLİK VE MALZEME				
<input type="checkbox"/> Lüks	<input type="checkbox"/> İyi	<input checked="" type="checkbox"/> Orta	<input type="checkbox"/> Kötü	<input type="checkbox"/> Çok Kötü

3.7. SOSYAL DONATI ALANLARI				
<input checked="" type="checkbox"/> OTO PARK (genel)	<input checked="" type="checkbox"/> OTO PARK (özel)	<input checked="" type="checkbox"/> SPOR SALONU	<input checked="" type="checkbox"/> HAVUZ	<input checked="" type="checkbox"/> GÜVENLİK

7

3.8. YAPIYA AİT BİLGİLER

Yapı Sınıfı	Yapı yaşı	Kat adedi	Bağımsız Bölüm adedi	Deprem Bölgesi
4-B	13	12 Kat	-	3. Derece

3.9. ARSAYA AİT BİLGİLER

Manzarası	Cephe genişliği	Topografya
Konu taşınmazın çevresinde zemin katları dükkan normal katları mesken kullanımın yoğun olduğu bölge olup kayda değer bir manzarası bulunmamaktadır.	Konu taşınmaz dikdörtgen şekline yakın formda olup, Meteoroloji caddesine cephesi ~40m., derinliği ~51m. uzunluktadır.	Konu taşınmazın üzerinde yer aldığı arazi çok eğimli bir yapıya sahiptir.

4. İMAR VE PROJE BİLGİLERİ**4.1. İMAR DURUMU**

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1.000		
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	Haliliye Belediyesi	İMAR PLANI ONAY TARİHİ	09.02.2004
TAKS	-	YÜKSEKLİK (H)	39.50 m
KAKS	-	EMSAL	3,50
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	7 m	5 m	7 m
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık		
LEJANT	Otel	İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO	30.03.2004-100
PARSELİN TERKLERİ	-		
KISITLAMALAR,	Haliliye Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada alınan bilgilere göre, 09.02.004 tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, planda "Otel" lejantlı arsa olup, Ayrık nizam E:3,50 Hmax:39,50 Ön bahçe 7 m yan bahçe 5 m çekme mesafeli yapılaşma şartlarına sahip olduğu bilgisi alınmıştır. Parselin herhangi bir terkinin olmadığı bilgisi alınmıştır.		

4.2. RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

ONAYLI PROJE TARİH VE NO	29.08.2006
RUHSAT TARİH VE NO	23.07.2004 - 2004/08/86 Yeni Yapı Ruhsatı 01.09.2006 - 2006/17/68 Tadilat Yapı Ruhsatı
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO	19.04.2007 - 08/21
GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Evet
BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Kat İrtifakı kurulmadığı için bağımsız bölüm bulunmamaktadır. İç alanlarda hacimsel değişiklikler yapılmıştır.
ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI	Konu mülkün yer aldığı parselin doğruluğu Haliliye belediyesinde yer alan İmar Müdürlüğü görüntüsü üzerinden tespit edilmiştir.
YIKIM KARARI BİLGİSİ	-
YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	-
GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	21.12.2020 Tarihi M2763F1A72E61 belge no ile C sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

5. MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR

Değerlemeye konu gayrimenkul 12 ada 39 nolu parsel üzerinde, Betonarme-Karkas yapı tarzında, Ayrık Nizam olarak 2040,72 m² arsa üzerine 23.07.2004 tarih ve 2004/08/86 numaralı yapı ruhsatı ve daha sonra

01.09.2006 tarih 2006/17/68 numaralı tadilat yapı ruhsatı alınmış ve 2004 yılında inşa edilmeye başlanmış, yaklaşık olarak 3 yılda tamamlanmıştır. Haliliye Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'ndeki dosyasında mevcut onaylı mimari projesine göre değerlemeye konu bina,3 Bodrum + zemin + 11 normal + 1 Çatı kat olmak üzere toplam 16 katlı olarak inşa edilmiştir.

6. GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ (BİNA-TARLA-ARSA)

12 ada 39 numaralı parsel üzerindeki yapı Otel Binası olarak projelendirilmiş, binanın 3. bodrum katında sığınak, kazan dairesi 2. Bodrum katında boş şişe, çöp yıkama, soğuk çöp, kuru çöp, satınalma, cam eşya deposu, mobilya deposu, işletme malzeme deposu, bayan wc-duş-soyunma, bay wc-duş-soyunma, çamaşır deposu, servis avlusu ve koridor, hamam, dinlenme ve havuz alanları, 1. bodrum katında disco gece klübü, depo, vestiyer, bay wc, bayan wc, engelli wc, depo, soğuk malzeme deposu, fuaye, depo, vestiyer, hamur işleri, mutfak, içecek deposu, yiyecek deposu, zemin kat, mutfak, restaurant, hediyelik eşya, kuyumcu, dekar, bay wc, bayan wc, engelli wc, vestiyer, satış ofisi, muhasebe ofisi, muhasebe müdürü, sekreter, genel müdür, santral, bagaj, lobi ve otel girişi 1. Normal katta, fuaye, toplantı odası, bay wc,bayan wc, servis mutfak, vip toplantı salonu, business center, fuaye, 2 adet toplantı odası, 2.3.4.5. normal katta engelli odası, 13 adet standart oda, 6.7.8.9.10. normal katlarda, 13 adet standart oda, 11. Normal katta kral dairesi, 12 adet standart oda çatı katında, teknik daire, chiller grubu ve teras hacimlerinden ibarettir. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından işletme verilen Turizm İşletme Belgesine göre 5 yıldızlı otel sınıfındaki yapının kapasitesi 125 adet standart oda, 1 adet bodursel engelli odası, 7 adet suit oda, 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 bay-bayan 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.

Binanın dış cephesi mekanik seramik ve kompozit giydirme kaplama, kat sahanlıkları ve merdivenleri mermer döşemeli, merdiven korkulukları alüminyum malzeme imalatlı, tavan kısımları alçıpan asma tavanlıdır. Binada kone marka 2 adet 10 kişilik 16 duraklı misafir asansörü 1 adet 13 kişilik 16 duraklı servis asansörü, 2 adet 3 duraklı 13 kişilik mutfak asansör mevcuttur. Otelin girişi güneybatı cepheden sağlanmakta olup giriş kapısı otomatik döner kapıdır. Otelin ısıtma ve soğutma sistemi chiller grup ile sağlanmaktadır.

Değerlemeye konu 12 ada 39 numaralı parsel üzerinde bulunan Dedeman Otelinin 3. Bodrum katında otopark hacmi zeminleri brüt beton, ihtiyaca bölümlendirilmiş diğer mahallerde fayans duvarları su bazlı boya vaziyette, 2. Bodrum katında fuaye, sauna, masaj odalarında parke hamam mahallinde mermer, diğer mahallerde fayans kaplı duvarlar hamam mahallinde mermer, havuz, masaj salonlarında fayans diğer mahallerde boya vaziyette, 1. Bodrum katta disco mahallinde zeminler halı duvarları duvar kağıdı, diğer mahallerde duvarlar duvar kağıdı zeminler fayans, ıslak hacimlerde duvarlar fayans kaplı, zemin katta zeminler lobide parke diğer tüm hacimlerde fayans, duvarlar mutfak ve ıslak hacimlerde fayans diğer hacimlerde duvar kağıdı kaplama, 1. Katta toplantı odaları zeminleri halı duvarları akustik panel kaplı diğer mahallerde duvarlar duvar kağıdı zeminler fayans kaplı, otel içerisinde yer alan 2.3.4.5.6.7.8.9.10. normal katlarda yer alan 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.

Taşınmazın onaylı mimari projesine göre rapor konusu taşınmazın 3.bodrum katı 1510 m² 2. Bodrum katı 1510 m², 1. Bodrum katı 1275 m², Zemin katı 1115 m² (50 m² teras + normal kat alanı 1065 m²), 1. Normal 735 m² (50 m² teras + normal kat alanı 685 m²) 2.3.4.5.6.7.8.9.10.11 normal katlar ın her biri 705 m², çatı katı 555 m² (245 m² teras + 310 m² kat alanı) kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz toplam brüt 13405 m² kapalı alan 345 m² teras kullanım alanına sahiptir.

Yerinde yapılan incelemelerde ise 3.bodrum katındaki otopark alanının depo, sığınak alanlarının ise ihtiyaca göre bölümlendirilmiş depo hacimlerden oluştuğu, zemin kat ve 1. Normal katta teras alanı olarak belirtilen yerlerin betoranme döşeme ile kapatıldığı, çatı katında teras alanlarının üstü, açılıp kapanan tente

ile kapatılıp teknik hacimler ile birleştirilerek restaurant alanına dönüştürüldüğü görülmüştür. . Yapılan basit tadilatlarınYapı ruhsatını ve yapı kullanma izin belgesinin geçerliliğine etkisi yoktur.

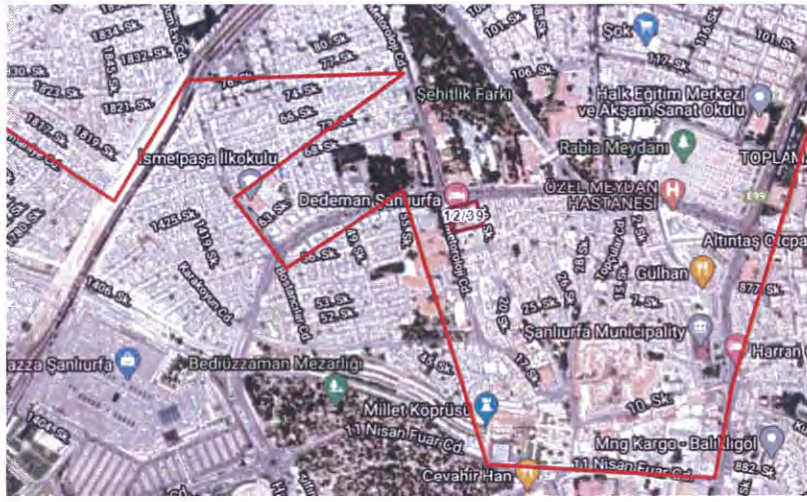
Yerinde yapılan gözlemlerde depremle ilgili bir hasar görülememiştir. Herhangi bir deprem hasarı olup olmadığının veya yeni yönetmeliklere göre yeterliliğinin, konunun uzmanları tarafından yapılacak tetkik ve deneylerle kesinlik kazanacağı muhakkaktır. Genel itibari ile otel binası tam teşekküllü, orta kalitede işçilik ve malzeme kullanılmıştır. Bina Kültür ve Turizm Bakanlığı kriterlerine ve kullanım amacına uygun dekore edilmiştir.

7. BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ÖZELLİKLERİ

Kat irtifakı kurulmadığı için bağımsız bölüm bulunmamaktadır.

8. GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

8.1. ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ



8.2. GAYRİMENKULÜN KONUMU (Yakın Çevre, Ulaşımı ve Çevre Yapılaşma Bilgileri)

Ekspertizi yapılan konu mülk Şanlıurfa İli, Haliliye İlçesi, Atatürk Mahallesi, Meteoroloji caddesi üzerinde yer alan 12 ada, 39 parsel nolu arsası olan binadır.

Konu mülke ulaşım için, İpekyolu Bulvarı, Recep Tayyip Erdoğan Bulvarı, Necmettin Cevheri Bulvarı ve Atatürk Bulvarı kesişimindeki şehrin merkez noktası olarak bilinen abide kavşağından güney istikametinde Atatürk Bulvarı üzerinden yaklaşık 900 m ilerlenildiğinde sağa Şehit Nusret Caddesine dönülüp batı istikametinde yaklaşık 500 m ilerlenildiğinde Meteoroloji Caddesi kesişiminde konumlu konu mülke ulaşılır. Yakın çevresinde zemin katları dükkan normal katları mesken kullanımının yoğun olduğu bölgedir. Konu mülke ulaşım özel araçlar ve Haliliye İlçe içi toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir. Ekspertizi yapılan konu mülk (E: 37.159872 B: 38.786747) koordinatlarında yer almaktadır.

TARİHÇE – COĞRAFYA – NÜFUS

Şanlıurfa, eski ve halk arasındaki kısa adıyla Urfa, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık sekizinci şehri, 2019 Yılı verilerine göre nüfusu 2.073.614'dir. İlin yüzölçümü 19.242 km²'dir. 4 Şubat 2020 TÜİK verilerine göre 13 İlçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 1.424 mahalle bulunmaktadır.

Şanlıurfa Türkiye'nin güneydoğusunda konumlu, Doğuda Mardin, batıda Gaziantep, kuzeyde Adıyaman, kuzeydoğuda Diyarbakır illeri ve güneyde Suriye ile sınırı vardır.

Kurtuluş Savaşında gösterdiği başarının hatırasından dolayı 1984 yılında "Şanlı" unvanını almıştır. Urfa ve civarında Cilalı Taş Devri'nden beri yerleşilmektedir.

KÜLTÜR - TURİZM

Kent merkezi Ortadoğu tarzında son derece canlı bir Kapalıçarşı etrafında gelişmiştir. Geleneksel mimari doku kısmen yozlaşmış olmakla birlikte, sokak aralarında birçok yerde çarpıcı güzelliğe sahip eski yapılara

rastlanır. En güzel eski evlerden biri Şurkav (Şanlı Urfa Kültür ve Araştırma Vakfı) tarafından restore edilen Şurkav Kültür Evi'dir.

MÖ. 2000 yılında Ur şehrinin bir ticari kolu olarak kurulduğuna inanılan Harran'ın Sümerce veya Akatça kervan veya geçit yeri anlamına gelen "Harran-U" kelimesinden türediği düşünülmektedir. Moğol İstilasında yıkılan tarihi Harran Üniversitesinin harabeleri ile tarihi Harran evleri görülebilir.

Şanlıurfa il merkezinin yaklaşık olarak 22 km kuzeydoğusunda, Örencik köyü yakınlarında yer alan göbeklitepe dünyanın bilinen en eski kült yapılar topluluğudur. UNESCO tarafından 2011'de Dünya Mirası geçici listesine alındı ve 2018'de kalıcı listeye girdi.

Kur'an, İncil ve Tonah (Eski ahit/Tevrat)'ta geçen İbrahim peygamberin, doğum yeri olarak kabul edilir ve anısına Camii de bulunmaktadır. Ayrıca Hz. Eyüp'ün de (İncil ve Eski ahitte Job) doğum yeri olarak kabul edilir. 11.500 yıllık tarihi süreç içerisinde Ebla, Akkad, Sümer, Babil, Asur, Hitit, Hurri-Mitanni, Arami, Med, Pers, Makedon (Helenistik dönem), Roma, Bizans gibi uygarlıkların egemenlikleri altında yaşamıştır.

Şehir merkezinin güneybatısında yer alan ve İbrahim peygamberin ateşe atıldığında düştüğü yer olarak bilinen balıklıgöl, (Aynzeliha ve Halil-ür Rahman Gölleri), İslam alemi için kutsal sayılan balıkları ve çevrelerindeki tarihi eserler ile Şanlıurfa'nın en çok ziyaret edilen tarihi mekanlarından.

EKONOMİ

Şanlıurfanın ekonomik faaliyetleri başta tarım olmak üzere hayvancılık, turizm ve sanayi ürünleridir.

Şanlıurfa tarım olarak verimli topraklara sahiptir. Harran Ovası'nda bunların başında gelir. Tarımsal faaliyetlerde fıstık tarımı, pamuk tarımı, mercimek, buğday vb. tahıl tarımı gelişmiştir. Son beş yılda sulama kaynaklarının da gelişmesiyle mısır tarımı da önem kazanmıştır. Şehirde sera tarımı da gelişmiş Karaali sera bölgesinde kış mevsiminde biber, domates ve patlıcan tarımı yapılarak hem şehre hem de Türkiye'nin dört bir tarafına yetiştirilen ürünler gönderilmektedir.

Hayvancılık olarak daha çok küçükbaş hayvancılık yapılmaktadır. Ve koyun sütünden peynir, yoğurt, süt vs. elde edilmektedir. Özellikle Siverek peyniri meşhurdur.

İlde Sanayi son 15 yıllık dönemde Organize Sanayi bölgelerinin de gelişmesiyle çok sayıda fabrika kurulmuştur. Başta tekstil fabrikaları olmak üzere çırçır fabrikaları, ayakkabı üretim fabrikaları, deterjan fabrikaları, iplik fabrikaları, cam fabrikası, plastik fabrikası, Tarımsal olarak da fıstık fabrikaları, salça fabrikaları ve zeytinyağı fabrikaları bulunmaktadır.

8.3.ÇEVRESEL ÖZELLİKLER

Konum	Şehir İçi	Şehir Dışı	Kırsal	
	X			
Genel İnşaat Seviyesi	% 75'den fazla	% 25-% 75 arası	% 25'in altında	
	x			
Gelişme	Hızlı	Sabit	Yavaş	
	X			
Arz/Talep	Arz az	Dengeli	Arz fazla	
		X		
Mülk değeri	Artıyor	Sabit	Azalıyor	
	X			
Pazarlama süresi	3 aydan az	3-6 ay arası	6 aydan fazla	
		X		
Genel Kullanım Durumu	Kiracı ağırlıklı	Mal sahibi ağırlıklı		
	X			
Bölgedeki yapılaşma oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100
				X
Binadaki/sitedeki doluluk oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100
	X			

9. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

9.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ,

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), geçen yıla ilişkin üretim yöntemiyle hesaplanan gayrisafi yurtiçi hasıla (GSYH) sonuçlarına göre, Türkiye ekonomisi 2019'da yüzde 0.9, geçen yılın son çeyreğinde yüzde 6 büyüme kaydetti. Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2019'da bir önceki yıla göre yüzde 14.9 artarak 4 trilyon 280 milyar 381 milyon lira olarak gerçekleşti. Türkiye ekonomisi 2019 yılı dördüncü çeyreğinde yüzde 6 büyürken, bu büyüme son 7 çeyreğin en hızlı büyümesi olarak gerçekleşti. Böylece Türkiye ekonomisi son çeyrek verilerine göre dünyanın en hızlı büyüyen ikinci ekonomisi oldu.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde, 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksi olarak 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 3.3 arttı. İnşaat sektörü yüzde 8.6, mesleki idari ve destek hizmeti faaliyetleri ise 1.8 azaldı. Kişi başına GSYH değeri, 2019'da cari fiyatlarla 51 bin 834 lira (9 bin 127 dolar) olarak hesaplandı. Bu değer, 2018'de 45 bin 463 lira (9 bin 632 dolar) olarak belirlenmişti.

Hane halkı nihai tüketim harcamaları 2019'da bir önceki yıl zincirlemiş hacim endeksine göre yüzde 0.7 arttı ve GSYH içindeki payı yüzde 57.4 oldu. Hane halkı nihai tüketim harcamaları, geçen yılın dördüncü çeyreğinde 2018'in aynı dönemine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak yüzde 6.8 yükseldi. Devletin nihai tüketim harcamaları yüzde 2.7 artarken gayrisafi sabit sermaye oluşumu yüzde 0.6 azaldı. Geçen yıl, 2018'in zincirlenmiş hacim endeksine göre mal ve hizmet ihracatı yüzde 6.4 yükselirken, ithalat yüzde 3.6 düştü. Mal ve hizmet ihracatı, 2019'un dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre ise zincirleme hacim endeksi olarak yüzde 4.4, ithalatı da yüzde 29.3 yükseldi. İş gücü ödemeleri 2019'da bir önceki yıla göre yüzde 19.9, net işletme artışı/karma gelir yüzde 11.5 yükseldi. İş gücü ödemeleri geçen yılın dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 19.5, net işletme artışı/karma gelir yüzde 16.7 artış kaydetti. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla gayrisafi katma değer içerisindeki payı 2018'nin aynı çeyreğinde yüzde 33.8 iken bu oran geçen yılın dördüncü çeyreğinde yüzde 35.1 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise yüzde 48.7'den yüzde 47'ye düştü.

Konjonktürel politik hareketlerin takip edildiği ve jeopolitik risklerin gündemden düşmediği bir yılın daha sonuna yaklaşıırken, ülkeler arası siyasi çatışmaların temelinde yatan ekonomik sisteme hakim olma isteği ve bu paralelde oluşan "ticaret savaşı" gelişmeleri, 2019'da piyasaları ve ekonomik kararları etkileyen temel konu oldu.

Brexit gelişmelerinin de yakından takip edildiği 2019'da, Avrupa ekonomisinde istenen toparlanmanın yakalanmaması, İtalya, İspanya ve İngiltere'de siyasi belirsizliklerin oluşması küresel ekonomiye dair yavaşlama kaygılarının artmasını tetikledi.

Gelişmeler çerçevesinde ABD Merkez Bankası (Fed) ve Avrupa Merkez Bankası (ECB) gibi önde gelen merkez bankalarının ekonomiyi desteklemek amacıyla para politikalarında yeniden gevşemeye dönmesi ekonomiye ilişkin risklerin azalmasını sağladı.

Tüm bunlar doğrultusunda 2019 yılı globalleşmenin getirdiği domino etkisi ile tüm ülkelerde olduğu gibi Türkiye ekonomisinde de iç gelişmelerden çok dış gelişmelerin öne çıktığı bir yıl oldu.

Yurt dışındaki riskler ve iç gelişmeler çerçevesinde, ekonomi yönetimi yıl genelinde gerek açıkladığı tedbirlerle gerekse hayata geçirdiği reformlarla ekonomide sert savrulmaların önüne geçti. Böylece 2019, Türkiye'de enflasyonun yüzde 20'lerden tek haneye gerilediği, daralma döneminden tekrar büyümeye geçildiği, ihracatta rekorların kırıldığı ve rekor cari fazlaların görüldüğü bir yıl oldu.

TÜİK verilerine göre, Türkiye'de ocak ayında yüzde 20,35 düzeyinde gerçekleşen enflasyon, kademeli bir şekilde düşüşe geçerek ekimde yüzde 8,55'e kadar geriledi. Kasımda yüzde 10,56 ile yeniden çift haneye çıkan enflasyonun, yılı Yeni Ekonomi Programı'nın (YEP) hedefi olan yüzde 12'ye yakın bir seviyede tamamlayacağı öngörülmüyor.

Büyüme tarafında yıl içinde dengelenme sürecinden dönüşüm sürecine geçildiği görüldü. Bu anlamda geçen yılı yüzde 2,6 büyümeyle tamamlayan Türkiye ekonomisi, 2019'un ilk çeyreğinde yüzde 2,3 ve ikinci çeyreğinde yüzde 1,6 daraldı. Üçüncü çeyrekte beklentileri aşarak yüzde 0,9 büyüyen ekonominin, YEP hedefleri doğrultusunda 2019'u yüzde 0,5'lik Gayrisafi Yurt içi Hasıla artışıyla tamamlaması bekleniyor.

Geçen yıl 27,6 milyar dolarla son 9 yılın en düşük seviyesinde gerçekleşen cari açığın, 2019'da kademeli iyileştiği ve artıya geçtiği görüldü. Türkiye, son 12 aylık cari dengede haziranda yaklaşık 17 yılın ardından ilk kez fazla verdi. "Türkiye'nin yumuşak karnı" olarak nitelendirilen ödemeler dengesinde elde edilen başarının 2020'de de sürdürülmesi yönünde kararlı bir duruş sergileyen ekonomi yönetiminin, cari açığın milli gelir içindeki payı için 2020 hedefi yüzde 1,2 düzeyinde bulunuyor.

Bu yıl ekonomik göstergelerde YEP'te belirtilen hedeflere yakın bir tablonun oluşması dikkati çekerken, bu durum söz konusu programda 2020 için çizilen çerçeveye dair güveni de artırdı.

YEP'te enflasyon hedefleri, 2019, 2020, 2021 ve 2022 yılları için sırasıyla yüzde 12, yüzde 8,5, yüzde 6 ve yüzde 4,9 düzeyinde bulunuyor. Programda işsizlik oranının 2019'da yüzde 12,9, 2020'de yüzde 11,8, 2021'de yüzde 10,6 ve 2022'de yüzde 9,8 olması hedefleniyor. Büyüme hedefleri ise 2019 için yüzde 0,5, sonraki 3 yıl için yüzde 5'er olarak yer alıyor.

Bu yıl Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) son 4 toplantıda toplam 1200 baz puanlık faiz indirimi yaparken, politika faizi yıl başında bulunduğu yüzde 24 seviyesinden yüzde 12'ye inmiş oldu.

Sadece faiz indirimleri ile değil, repo ve swap ihaleleri, zorunlu karşılık düzenlemeleri ve sözleşme yönlendirmeleri ile öne çıkan TCMB'nin, finansal piyasalarda sağladığı istikrar ile ekonomiye çok önemli bir şekilde destek sağladığı görüldü.

Bu kapsamda TCMB'nin 2019'daki seri faiz indirimlerine gelecek yıl ara vereceği ve bekle-gör politikasını benimseyebileceği konuşulsa da, ekonomistler 2020'de politika faizinde 150-300 baz puan daha azaltım bekliyor. Böylece piyasalarda politika faizinin 2020'de yüzde 9,0 ila yüzde 10,5 arasında şekilleneceği öngörülüyor.

TCMB'nin reel sektör, finansal sektör ve profesyonellerle geniş kapsamlı olarak gerçekleştirdiği aralık ayı beklenti anketine bakıldığında ise 2019 sonunda enflasyonun yüzde 11,62 düzeyinde gerçekleşeceği, ekonominin de yüzde 0,4 büyüyeceği öngörülüyor.

Söz konusu ankette 12 ay sonrasına yönelik enflasyonun yüzde 10,07, büyümenin yüzde 3,2 ve politika faizinin yüzde 10,60 düzeyinde gerçekleşeceği öngörülüyor.

Uluslararası kurumların Türkiye ekonomisine yönelik tahminlerine bakıldığında, yıl içinde çeşitli revizyonların gündeme gelmesi dikkati çekti. Bu açıdan özellikle 2019'de ekonominin sert daralacağını bekleyen uluslararası kurumların yılsonuna yaklaştıkça bu öngörülerini büyüme yönünde güncelledikleri görülüyor. Bu da ekonomiye yönelik tahminlerde son birkaç yıldır önemli revizyonlarla gündeme gelen kurumların 2020 beklentilerine temkinli yaklaşımı beraberinde getiriyor.

Bu kapsamda, nisan ayında açıkladığı raporda 2019'da Türkiye ekonomisinin yüzde 2,5 daralacağı beklentisine yer veren Uluslararası Para Fonu (IMF), bu beklentisini eylülde yüzde 0,25 büyüme yönünde değiştirdi. Aynı dönemde IMF, Türkiye ekonomisine yönelik 2020 büyüme beklentisi ise yüzde 2,5'ten yüzde 3'e revize etti.

IMF, nisan raporunda belirlediği Türkiye ekonomisine yönelik enflasyon beklentisini Ekimde 2019 için yüzde 17,5'ten yüzde 15,7'ye, 2020 için ise yüzde 14,1'den yüzde 12,6'ya çekti.

Dünya Bankası da 2019'da Türkiye'ye yönelik büyüme tahminini ocak ayında açıkladığı raporda yüzde 1,6 olarak belirlerken, bu rakamı yıl içinde yüzde eksi 1,0'e revize etmişti. Banka ekim ayında ise Türkiye'de milli gelirin 2019'da değişiklik göstermeyeceği, dolayısıyla büyümenin yüzde 0 düzeyinde gerçekleşeceği öngörüsünde bulundu. Dünya Bankası'nın Türkiye ekonomisine yönelik 2020 beklentisi yüzde 3 düzeyinde bulunuyor.

Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü (OECD) ise yılbaşında 2019 için Türkiye ekonomisine yönelik yüzde eksi 1,8 olan daralma beklentisini mayısta yüzde eksi 2,6'ya revize etmiş, eylülde bu rakamı yüzde eksi 0,3 olarak öngörmüştü. Örgüt kasımda, Türkiye ekonomisinin bu yılı yüzde 0,3 büyümeyle kapatacağı beklentisini duyurmuştu. OECD, 2020 için Türkiye ekonomisine yönelik beklentisini ise yüzde 3 düzeyinde belirledi.

Bu göstergelerin yanı sıra 2020 yılının başında Çin'in Wuhan kentinde başlayan corona virüs salgını tüm dünyada büyük bir panik oluşturdu. Türkiye sınırlarını aşip ülkelerde etkisi altına alan bu salgının ekonomik etkileri de belirginleşmeye başladı. Corona virüsü bir çok ülkeyi etkilediği gibi Türkiye için de olumlu ve olumsuz etkileri olacağını söyleyebiliriz.

Corona virüsü salgını sonucunda petrolde meydana gelen ciddi düşüş tüm dünya piyasasını alt üst etti. Enerji fiyatlarında meydana gelen bu düşüş enflasyon açısından olumlu olabilir. Ayrıca Türkiye enerjide dışa bağımlı olduğu için bu durum bizim açımızdan olumlu gözüküyor.

FED'in geçtiğimiz sene faizlerde yaptığı artış Türkiye'yi oldukça olumsuz etkilemişti. Fakat corona virüsü sonrası ABD Merkez Bankası faizlerde indirmeye gitti. Döviz borcu olan bir ülke olarak faizlerdeki bu gelişme bizim açımızdan olumlu etkileri olacağını düşünüyoruz.

Bunun yanı sıra Tüm dünyada hayatı durma noktasına getiren bu kriz sonucu birçok ülkede sokağa çıkma yasağı ilan edilmesi ve birçok ülkede sokağa çıkma yasağı olmasa da evden çalışma modeline dönülmesi ve sanayi üretime ara vermiş durumdadır. Aynı şekilde Ülkemizde de sorunlu olmadıkça sokağa çıkılmaması yönünde yapılan uyarılar doğrultusunda bir çok sanayi tesisinde üretime ara verildi. Bankalar ve hizmet sektöründe ise mümkün olduğunca az kişi ile çalışılmaya ve mümkün oldukça evden çalışmaya dönmüş durumdadır. Ekonomiye olan etkileri ileride ortaya çıkacaktır.

Gayrimenkul sektörü

Gayrimenkul piyasasının Sosyo-ekonomik alanlardaki gelişme ve dalgalanmalardan doğrudan etkilendiği bilinmektedir. 2007 yılı sonunda dünyada yaşanan mortgage krizi nedeniyle inşaat ve gayrimenkul piyasasının, uluslararası ve ulusal düzeyde bir durgunluk dönemine girdiği anlaşılmaktadır. Kısmen etkileri azalmış olan küresel ekonomik krize bağlı durgunluk, gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkilemekte, emlak satışlarının ve fiyatların azda olsa bir düşüş içinde olduğu gözlenmektedir. Ancak 2010 yılı başından itibaren gayrimenkul piyasasında az da olsa bir hareketlilik gözlenmektedir. Faizlerin düşmesi emlak sektörünü cazip duruma getirmiş olup buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında da yukarı doğru bir seyir gözlenmektedir. Geçmişten bugüne bakıldığında krizler başladığında ilk konut sektörünün bundan etkilendiği ve krizden çıkış başladığında ilk çıkışın yine konut sektöründe olduğu görülmektedir. 2017 yılından beri gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluk 2018 yılında dövizde yaşanan ani yükseliş ile inşaat maliyetlerinin çok artması ile gayrimenkul sektörü durma noktasına gelmiştir. 2019 yılı genel olarak küresel bazda artan büyüme endişeleri ve alınmaya çalışılan önlemlerle geçen bir yıl oldu. Yaşanan ticaret savaşları, küresel ekonomik dengesizlikleri beraberinde getirdi. Bu durumun varlık fiyatlarında aşağı yönlü beklentileri güçlendirmiştir.

İnşaat sektörünün, yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla, ülke ekonomimiz için son derece büyük bir öneme sahiptir. Geçtiğimiz 20 yıl boyunca, Türkiye'de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir büyüme gerçekleştirmiştir. 2019 yılına baktığımızda gerçekleşen konut satışı rakamlarının, konjonktür düşünüldüğünde gerçekleşmelerin normal olduğunu söyleyebiliriz. Son dönemde ise özellikle kamu bankalarının konut kredi faizlerinde yaptığı indirimler, özellikle ipotekli satışlar üzerinde olumlu etki yaratmış olup, hem tüketici hem de üretici açısından canlılığı artırmaya başlamıştır.

Konut satışlarında yabancıya satışların da önemli bir yere sahiptir. Yabancı satışlarda, 2019 yılında yaklaşık 45.000 adet konut satışı yapıldı. 2020 yılında özellikle hazır konutlar olmak üzere beklentiler bu rakamın çok üzerindedir

9.2. BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ

Haliliye; Şanlıurfa ilinin en eski yerleşim birimlerinden biri olmakla beraber, hala yoğun nüfus yapısına sahip ilçelerinden birisidir. Göbeklitepe, Balıklıgöl, sanat ve turizm için önemli yapılara sahiptir. Haliliye İlçe Belediyesine bağlı 32 merkez, 137 de kırsal mahalle bulunmaktadır.

Konu mülkün bulunduğu bölge, genellikle zemin katları dükkan normal katları mesken kullanımının yoğun olarak yer aldığı Atatürk mahallesinde konumlanmıştır.

9.3. EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir Pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyat hesaplarırken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Yukarıda tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve mevcut durumu dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin “Otel ve İş yeri” olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

9.4. GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler	Olumsuz Faktörler
<ul style="list-style-type: none">• Merkezi konumda olması• Altyapı olanaklarının tam olması• Ulaşım imkânlarının tam olması• Ticari hareketliliğin yüksek olduğu bölgede yer alması	<ul style="list-style-type: none">• Ana taşınmazın orta vasıflı inşa kalitesinde olması• Otelin özel ve kısıtlı alıcı kitlesine sahip olması

10. DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

10.1. EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)

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

- Yeterli ve güvenilir veri bulunabilmesi durumunda aynı nitelikteki her cins gayrimenkule uygulanabilir.
- Veri olması durumunda değeri belirlemek için en uygun yaklaşımdır.
- Özel amaçla inşa edilmiş gayrimenkullerin değerinin belirlemek için kullanılmaz. (örnek müze, kütüphane, okul..vs)
- Ülkemizde konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.
- Mal sahibi tarafından kullanılan ticari ve sanayi mülkleri için en iyi göstergeleri sağlar.
- Geçmiş veriler değerlendirilirken verinin gerçekleştiği dönemden bu yana gelişen piyasa davranışlarındaki değişiklikler göz önüne alınmalıdır.

10.1.1. EMSAL ARAŞTIRMASI (Emsal Satışlar ve/veya Emsal Kiralar)

Satılık Emsaller

Arsa Emsalleri

EMSAL 1: Konu mülke yakın konumda, 2373 ada 5 parsel numaralı, İpekyolu Bulvarı üzerinde, KDKÇA (OTEL) lejantlı, Hmax: serbest yapılaşma şartlarına sahip 4581,99 m2 arsa için istenen değer: 32.000.000-TL (m2 birim değeri: 6985-TL/m2) (Konum itibarıyla daha düşük şerefiyelidir.) Emsal mülk konu mülke göre düşük şerefiyeli konumda bulunması nedeni ile ve alanları gerçek alandan % 15-20 fazla söylendiği düşüldüğünden Emsalde istenilen fiyatta %15 düzeltmesi ve %15 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (arsam² birim değeri 6.985-TL/m² x 0,9 x 1,15 = 7.229-TL/ m²) **Emlak Ofisi** Tel: 0543 620 22 21

EMSAL 2: Konu mülke yakın konumda, 33 ada 22 parsel numaralı, Atatürk Bulvarı üzerinde, Ticaret alanı, Bitişik nizam 5 kat yapılaşma şartlarına sahip, 336,65 m2 alanlı arsa üzerinde yer alan 4 normal kat ve çatı katından oluşan, 1350 m2 alanlı bina için istenen değer: 10.000.000-TL (Konum itibarıyla iyi ve Hmax durumu ile düşük şerefiyelidir.) Yapı Değeri: 1350 m2 x 2000-TL ≈ 2.430.000-TL Arsa Değeri: 10.000.000-2.430.000-TL= 7.570.000-TL. (m2 birim değeri: 22.485-TL/m2) Emsal mülk konu mülke göre daha iyi konumda bulunması nedeni ile Emsalde istenilen fiyatta %65 düzeltmesi ve %10 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri 22.485-TL/m² x 0,90 x 0,35 = 7.082-TL/ m²) **Emlak Ofisi** Tel: 0541 622 22 62

EMSAL 3: Şanlıurfa İli Karaköprü İlçesi Seyrantepe Mahallesi 295 ada 2 parsel numaralı, Turizm-Hizmet-Ticaret alanı, E:1,50 Hmax: 24.50m yapılaşma şartlarına sahip, 5204 m2 alanlı arsa için istenen değer: 11.200.000-TL (Konum itibarıyla ve HMax durumu ile düşük şerefiyelidir.) **Emlak Ofisi** Tel: 0543 499 15 15 . (m2 birim değeri: 2.152-TL/m2) Emsal mülk konu mülke göre konumu iyi olmaması ve imarının düşük olması nedeni ile Emsalde istenilen fiyatta %240 düzeltmesi ve %10 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri 2.152-TL/m² x 0,90 x 3,4 = 6.950-TL/ m²)

Bina Emsalleri

EMSAL 4: Konu mülke yakın konumda, 23 ada 2 parsel numaralı, Atatürk Bulvarı üzerinde, Ticaret alanı, Ayrık nizam 9 kat yapılaşma şartlarına sahip, 507 m2 alanlı arsa üzerinde yer alan 6 normal kat ve çatı katından oluşan, 66 odalı, 60 kişilik restoran 2350 m2 alanlı bina için istenen değer: 32.000.000-TL (Konum itibarıyla daha iyi ve

Hmax durumu ile düşük şerefiyelidir.) Yapı Değeri: 2350 m2 x 3250-TL ≈ 7.630.000-TL Arsa Değeri: 32.000.000-6.630.000-TL= 24.650.000-TL **Emlak Ofisi** Tel: 0850 759 66 72 (Arsa m2 birim değeri: 48.619-TL/m2) Emsal mülk konu mülke göre konumu çok iyi olması ve imarının daha iyi olması nedeni ile Emsalde istenilen fiyatta %85 düzeltmesi ve %10 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri 2.152-TL/m² x 0.90 x 0,15 = 6.564-TL/ m²)

Kiralık emsaller

EMSAL 5: Konu mülke yakın, kısmen daha iyi konumda 35 odası bulunan otel olarak kullanıma uygun evrakları bulunan 1350 m2 alanlı 4 kattan oluşan 15 yıllık bina için aylık 30.000 TL kira istenmektedir. (m² birim değeri: 22-TL/m²) **Emlak ofisi** Tel: 0541 622 22 62 Emsal mülk konu mülke göre konumu çok iyi olması nedeni ile Emsalde istenilen fiyatta %70 düzeltmesi ve %10 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (Gelir yöntemine göre otel değeri : 30.000 TL x 0,9 x 0,70 = 18.900 TL/ay x 230 ay = 4.345.000 TL ; m2 birim değeri : 3.218 TL/m2) (Emsalin alanı konu mülke göre daha düşük olduğundan % 7 alan birim düzeltmesi yapıldığında ; 3.218 TL/m2 x 0,93 = 2.993 TL/m2

10.1.2. EMSAL SEÇİMİNDE UYULAN ESASLAR VE ORTALAMA BİRİM FİYATININ TESPİTİ	Emsal taşınmazların satılık olanları arsa ve bina emsali olarak belirtilmiştir. Arsa emsalleri maliyet yöntemine göre değerlemede, Bina emsalleri Emsal satışların karşılaştırılması yönteminde kira emsalleri kira değerlerinin belirlenmesinde dikkate alınmıştır. Kiralık ve satılık emsallerde. Konumuna, arsa ise imarına, yapı ise niteliğine ve bakım durumuna göre düzeltme yapılarak birim fiyatlara ulaşılmıştır.
10.1.3. DEĞERİN HESAPLANMASI	Güncel değer: 13.405 m2 x3.008 TL/m2≈ 40.330.000,00-TL

10.2. MALİYET YÖNTEMİ

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, 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. Bu teknikte gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübeler gibi veriler dikkate alınarak yapılan hesap ve maliyetler göz önüne alınır. Binalardaki yıpranma payı, binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanabilir.

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Arazi değeri emsal yaklaşımlardan yola çıkılarak takdir edilir. Binaların değeri ise yukarıda bahsedilen yöntemlerle belirlenerek yıpranma payları düşülerek oluşturulur. Sonuç değer takdirine ise bu her iki değer toplanarak ulaşılır.

Konu ana gayrimenkulün tamamı değerlendirildiğinden dolayı bu yöntem kullanılmıştır.

10.2.1.YASAL DURUM DEĞERLEMESİ (RUHSATLI VE PROJELİ ALANLAR)

	ALANI (m ²)	BİRİM FİYATI (TL/ m ²)	TUTARI (TL)
ARAZİ DEĞERİ	2040,72	7000	14.285.000,00
BİNA/BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ (Yeniden inşa maliyeti)	13405	1850	24.799.250,00
BİTİMİŞLİK ORANI	-	-	-
GİRİŞİMCİ KARI (20)			4.959.850,00
YIPRANMA MİKTARI (%15)	13405	-277	- 3.713.185,00
TOPLAM YASAL DEĞER			40.330.915,00
YUVARLAMA			40.330.000,00

10.2.2.MEVcut DURUM DEĞERLEMESİ –PİYASA DEĞERİ (RUHSATSIZ ALANLAR DAHİL)

	ALANI (m ²)	BİRİM FİYATI (TL/ m ²)	TUTARI (TL)
--	-------------------------	------------------------------------	-------------

ARAZİ DEĞERİ	2040,72	7000	14.285.000,00
BİNA/BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ (Yeniden inşa maliyeti)	13405	1850	24.799.250,00
BİTMIŞLİK ORANI	-	-	-
GİRİŞİMCİ KARI (20)			4.959.850,00
YIPRANMA MİKTARI (%15)	13405	-277	- 3.713.185,00
TOPLAM YASAL DEĞER			40.330.915,00
YUVARLAMA			40.330.000,00

10.3. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

- Direkt Kapitalizasyon Yöntemi
- Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi

Bu yöntemde değerlendirme uzmanı mülkün gelecekteki yararları ve üretme kapasitesini modelleyerek inceler ve geliri bir güncel değer göstergesini kullanarak kapitalize eder. Çalışmalar sırasında mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. Beklenti ilkesi yaklaşımın temel ögesidir. Yöntem ayrıca mülkün satış fiyatı ve kira beklentisi arasındaki ilişkiyi yansıtır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

- Sonuca varmak için yıllık gelirin mal bedeli ilişkisini kuran direkt kapitalizasyon (brüt kira çarpanı yöntemi)
- Toplam yıllık gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer veya
- Toplam Yıllık Gelir x Mülkün Kendini Amorte etme Süresi = Değer

Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi

Zaman içindeki potansiyel gelir kaynaklarının, nakit akışlarının, boşluk-kira kayıplarının da dahil edilip, faaliyet giderlerinin düşüldüğü ve tekrar satış hasılatının da yatırımın içine dahil edildiği, uygun bir geri dönüş iskonto oranı ile hesaplayan getiri kapitalizasyonudur.

10.3.1. GELİR KAPİTALİZASYON ORANI/BRÜT KİRA ÇARPANI	310 ay
10.3.2. AYLIK KİRA BEDELİ/ YILLIK KİRA BEDELİ	Aylık Kira Değeri : 130.000 TL / Yıllık Kira Değeri : 1.560.000 TL
10.3.3. YÖNTEMİN ANALİZİ VE DEĞERİN HESAPLANMASI	130.000 TL x 310 ay = 40.300.000 TL

GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ				
ODA SAYISI	FİYAT/GÜN	GÜN SAYISI	DOLULUK ORANI	DEĞER
133	340	365	0,65	10.728.445,00 ₺
Diğer Gelirler				3.218.533,50 ₺
TOPLAM				13.946.978,50 ₺
YILLIK GELİR (TL)		KAR MARJİ(%)		YILLIK NET KAR (TL)
13.946.978,50 ₺		30%		4.184.093,55 ₺
YILLIK NET KAR		GERİ DÖNÜŞÜM SÜRESİ (10 YIL)		OTEL DEĞERİ
4.184.093,55 ₺		10		41.840.935,50 ₺

10.4. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

10.4.1. TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ

Bölgede yapılan araştırmalar sonucunda tespit edilen kiralık emsaller 10.1.1 Emsal araştırması bölümüne eklenmiştir. Tespit edilen kira emsalleri dikkate alınarak konu mülkün cephesi ve durumu ayrıca son 1 yıldır dünyayı etkisine alan pandeminin ekonomi ve otel sektörüne etkisi dikkate alınarak kira değeri 130.000-TL + KDV kira değeri tespit edilmiştir.

10.4.2. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

Taşınmazın yer aldığı bölgede boş arsa ve yeni yapılaşma olmadığından dolayı kat karşılığı oranı bilinmemektedir.

10.4.3. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılacak 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.

10.4.4. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değerlemeye konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede 6306 sayılı (kentsel dönüşüm yasası) kanun kapsamında benzer parsellerdeki eski binalar kat karşılığı yenilediği, imar mevzuatı göz önünde tutularak ticari kullanımına yönelik proje geliştirme yöntemi uygulanmıştır.

11. EKSPERİN KANAATI

Satılabilir

Alıcısı az

Satışı zor

Satılamaz

12. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI

Konu mülkün değerlemesinde esas olarak maliyet yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan bu yöntem; benzer mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle arsa değer takdirini yapar, Üzerinde bulunan yapıların inşaat maliyetlerinden yıpranma payları (amortisman) düşülür girişimci karı eklenerek değere ulaşılır. Diğer yöntemler ile ulaşılan değerler birbirine çok yakın çıkmış olup konu mülkün bina nitelikli olması nedeni ile Maliyet yöntemi ile ulaşılan değer nihai değer olarak belirlenmiştir.

13. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

13.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine Yukarıda niteliği yazılı gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespitine 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 1inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır., Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa satış ve kira değeri Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

13.2. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazlar, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi ve 22.c maddesi uyarınca;

22.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."

22.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."

22.r) (Değişiklik:RG-09/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir.

Değerleme tarihi itibarıyla de fiili kullanım şekli Otel'dir. Bu haliyle Otel vasıflı olarak GYO portföyüne dahil edilmesinde /bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı düşünülmektedir.

13.3. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu, bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle Emsal satışların karşılaştırılması ve maliyet yöntemi yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir piyasa değeri şu şekildedir;

Bu değerlendirme çalışmasında, yapılan pazar araştırmaları doğrultusunda maliyet yaklaşımı ve taşınmazın faal olan bir otel olması ve gelir getiren bir mülk olması nedeniyle gelir yaklaşımı uygulanabilir olarak değerlendirilmiştir. Maliyet yöntemi esas alınarak değer takdiri yapılmıştır.

Rakamla; 40.330.000,00-TL ve Yazıyla; (Kırmilyonüçyüzotuzbin Türk lirası)

KDV dahil satış değeri: 40.330.000,00-TL + KDV(%18) 7.259.400,00-TL = 47.589.400,00-TLdir.

Usd kurundan değeri; 5.236.098,31- USD

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
5. Rapor tarihi itibarıyla TCMB efektif Satış Kuru 1USD : 7,7023

Hazırlayan

Burak BOZAN

Değerleme Uzmanı

S.P.K. Lisans no: 404955



Kontrol

Serhat Bozan

Sorumlu Değerleme Uzmanı

S.P.K. Lisans no: 401262




Onay

Faruk BOZAN

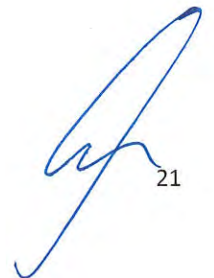
Sorumlu Değerleme Uzmanı

S.P.K. Lisans no: 401226



14. EKLER

- RESİMLER
- İMAR DURUMLARI
- MİMARİ PROJE RESİMLERİ
- YAPI RUHSATLARI
- YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ
- RESMİ YAZIŞMALAR
- TAPU KAYITLARI
- LİSANSLAR ve MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ



21